

# **INDICE GENERALE DEGLI ARGOMENTI**

## **I QUADERNI CATASTALI**

### **NOZIONI DI DIRITTO CIVILE E PRATICA CATASTALE (parte prima)**

**probatorietà e catasto - l'accessione - il diritto di superficie  
le sopra elevazioni - introduzione all'intestazione catastale  
esemplificazioni giuridico-catastali  
lotto urbano ed elaborato planimetrico  
elaborato planimetrico e trasferimento di diritti**

Edizione 1997/98

# INDICE GENERALE DEGLI ARGOMENTI

<b>Argomento</b>	<b>Pag.</b>
Capitolo 1°	
1 - Sezione I: probatorietà e catasto	
1.I.1 Non probatorietà del catasto	Pag. 18
1.I.2 Codice Civile. Art. 950	18
1.I.3 Pubblicità immobiliare	18
1.I.4 Una possibile definizione di catasto	19
1.I.5 Possesso e proprietà..	19
1.I.6 Cinque risposte ad un professionista ostinato	20
1 - Sezione II: l'accessione	
1.II.1 Accessione diretta	Pag. 20
1.II.2 Codice Civile. Art.936	21
1.II.3 Accessione diretta e intestazione catastale.	21
1 - Sezione III: il diritto di superficie	
1.III.1 Istruzione XIV <sup>^</sup> e diritto di superficie.	Pag. 23
1.III.2 Codice Civile. Art. 952..	23
1.III.3 Diritto di superficie e intestazione catastale.	24
1.III.4 Concessione a edificare su proprietà pubblica	24
1.III.5 Osservazioni.	25
1.III.6 Diritto di superficie a tempo determinato	25
1.III.7 Elementi del negozio giuridico. Costituzione del diritto di superficie.	25
1.III.8 Identificativo catastale e diritto di superficie	26
1 - Sezione IV: le sopra elevazioni	
1.IV.1 Sopra elevazioni su edifici condominiali.	Pag. 27
1.IV.2 Esempi..	28
1.IV.3 Sopra elevazione parziale	29
1.IV.4 Ultimo piano di proprietà comune.	30
1.IV.5 Copertura a tetto e copertura a terrazza.	30
1.IV.6 Ampliamento nel sottotetto.	30
1.IV.7 Ampliamento su terrazza a livello.	30
1.IV.8 Sopra elevazione su edificio ad un solo piano.	31
1.IV.9 Sopra elevazione di un edificio ad un solo piano ampliato dopo la cessione del diritto...	32
Capitolo 2°	
2 - Sezione I: introduzione all'intestazione catastale	
2.I.1 Obbligati alla dichiarazione.	Pag. 33

## INDICE GENERALE DEGLI ARGOMENTI

2.1.2	Fabbricati soggetti alla dichiarazione al catasto urbano	34
2.1.3	Fabbricati che non sono soggetti alla dichiarazione al catasto urbano.	35
2.1.4	Requisiti di ruralità	35
2.1.5	L'intestazione catastale (1)	39
2.1.6	Richiami di diritto commerciale	41
2.1.7	L'intestazione catastale (2).	42
2.1.8	L'intestazione catastale e l'annotazione di riserva "Ciascuno per propri diritti".	42
2.1.9	Compilazione del Mod. 3/SPC nei riguardi dell'annotazione "Ciascuno per i propri diritti"	44
2.1.10	Intestazioni catastali particolari:	
	A- immobili costruiti su area concessa in servitù.	48
	B- immobili in proprietà di coniugi in regime di comunione legale	48
	C- immobili in multiproprietà.	52
	D- immobili edificati su terreni in espropriazione non perfezionata	52
	E- immobili realizzati dopo il trasferimento di diritti.	52
	F- immobili realizzati su terreni assentiti in concessione temporanea	52

### 2 - Sezione II: esemplificazioni giuridico - catastali

2.II.1	Introduzione.	Pag.	54
2.II.2	Individuazione dell'immobile nell'atto.		55
2.II.3	Errata indicazione di dati catastali.		55
2.II.4	Unità immobiliare urbana (u.i.u.) e rendita catastale..		56
2.II.5	Differenza tra diritto di uso e diritto all'uso.		58
2.II.6	Cortile di proprietà esclusiva e cortile di proprietà comune in uso esclusivo		58
2.II.7	Posto auto di proprietà comune in uso esclusivo.		59
2.II.8	Pertinenze e accessori:		59
	A- Pertinenze.		59
	B- Accessori.		60
	C- Cortile pertinenza		60
	D- Cortile accessorio.		60
	E- Cortile accessorio di proprietà comune in uso esclusivo		60
	F- Accessori catastali.		60
2.II.9	Beni iscritti al catasto urbano.		62

### Capitolo 3°

#### 3 - Sezione I: lotto urbano ed elaborato planimetrico

3.I.1	Tipo mappale..	Pag.	63
3.I.2	Lotto urbano.		63
3.I.3	Elaborato planimetrico		68
3.I.4	Necessità dell'elaborato planimetrico		68
3.I.5	Un progenitore dell'elaborato planimetrico		68

#### 3 - Sezione II: E. P. e trasferimento di diritti

3.II.1	Non probatorietà degli atti catastali..	Pag.	69
--------	---	------	----

## INDICE GENERALE DEGLI ARGOMENTI

3.II.2	Irrelevanza giuridica degli atti catastali	70
3.II.3	Considerazioni conclusive, giuridico-catastali, sul tipo di frazionamento	70

### 3 - Sezione III: casistica applicativa dell'E.P.

3.III.1	Compilazione dell'elaborato planimetrico	Pag.	80
3.III.2	Lotto urbano non edificato		85
3.III.3	Condomini orizzontali - super condomini.		85
3.III.4	Elaborato planimetrico e sconfinamenti		87
3.III.5	Lotto urbano suddiviso in subalterni di proprietà esclusiva - ampliamento su mappale N.C.T.		90
3.III.6	Frazionamento dell'elaborato planimetrico		92
3.III.7	Compilazione di planimetrie supportate da elaborato planimetrico.		94

### 3 - Sezione IV: assegnazione degli identificativi catastali alle denunce prive di E. P.

3.IV.1	Premessa.	Pag.	95
3.IV.2	Normativa inerente alla rappresentazione in mappa dei fabbricati.		96
3.IV.3	Esempi di rappresentazione grafica Circ. 2/84 e Circ. 15/85.		98
3.IV.4	Identificativi catastali di uu.ii.uu., attinenze coperte ed aree cortilizie in mancanza di elaborato planimetrico.		100
3.IV.5	Esempi.		101
3.IV.6	Elaborato planimetrico e fabbricati promiscui.		103
3.IV.7	Individuazione del piano terra in un fabbricato ed in un elaborato con due piani di campagna.		104

UN REPERTO ARCHEOCATASTALE: IL "PROTO" ELABORATO PLANIMETRICO	107
---	-----

ESEMPIO DI NUMERAZIONE CON SUBALTERNI DI UNITA' IMMOBILIARI COMPRESSE NEL MEDESIMO FABBRICATO	108
---	-----

**Introduzione  
a cura della Federazione degli  
Ordini degli Architetti del  
Veneto**

**La Commissione Interordini per  
le problematiche catastali delle  
Province di Venezia.**

Il catasto: un Ufficio della Pubblica Amministrazione con cui tutti, prima o poi, abbiamo avuto a che fare. Qualcuno sarebbe tentato di aggiungere: con cui abbiamo avuto anche da discutere.

Questa grande banca dati in cui teoricamente dovrebbero essere censiti tutti i nostri beni immobili è qualche volta fonte di sorprese: intestatari dei beni e consistenze non aggiornati sono solo due dei tanti problemi che hanno reso la vita difficile a molti e, di conseguenza, anche ai professionisti che devono rivolgersi agli Uffici Provinciali. Logistica talvolta di fortuna, tecnici insufficienti come numero per rispondere in tempo reale alle istanze di aggiornamento hanno spesso aggravato situazioni già critiche, ma, nonostante tutto, si è andati avanti, tra mille difficoltà.

Il rapido evolversi in questi ultimi anni della normativa in materia non ha avuto, come qualcuno maliziosamente potrebbe pensare, lo scopo di dare il colpo finale ad una struttura già traballante: è stato ed è l'unica soluzione per recuperare un arretrato ormai insostenibile e per riuscire a dare un deciso cambio di rotta in termini di risposta in tempo reale ad un mondo, quello dell'imposizione fiscale sugli immobili, che fino ad ora era solamente sopravvissuto alle avversità dei tempi.

Il punto di svolta si può certamente individuare nel primo impianto meccanografico, ma il processo è andato avanti sempre più rapidamente con l'introduzione del Pregeo, della procedura Acquisiz e, recentemente, con il programma Do. C. Fa.

La strada intrapresa pare certamente quella giusta, ma non si può pensare di risolvere tutti i problemi solamente con l'informatica: vi sono delle basi di carattere generale che non possono essere ignorate, pena una scorretta informazione finale.

Tali basi sono certamente individuabili in tutte quelle norme di carattere giuridico che disciplinano la proprietà in generale e dalle quali discendono a cascata le varie circolari applicative di carattere squisitamente catastale. Dunque, prima di mettersi davanti al computer, bisogna avere chiari i concetti di diritto, poi occorre conoscere l'intricato snodarsi delle circolari e, solo alla fine, ci si può preoccupare degli aspetti meramente compilativi delle varie procedure in uso presso gli Uffici Catastali.

Le fonti della conoscenza di tale mole di normative sono ben individuate: il Codice Civile e le Circolari applicative in materia catastale, ma solo episodicamente si può rintracciare qualche esempio chiaro di applicazione.

L'Ing. Mario Cinà, oltre ad essere un tecnico del Compartimento del Territorio per il Triveneto, è anche un appassionato della materia e "gentilmente si è lasciato convincere" a mettere per scritto le sue conoscenze e le sue opinioni in materia.

Già ci ha "regalato" alcuni suoi scritti che con solerzia gli Ordini degli Architetti delle provincie di Padova e di Venezia hanno fatto circolare fra gli addetti ai lavori, non certo con l'intento di dettare nuove normative, ma per dare voce ad un'opinione autorevole in materia. Recentemente, anche alla luce dell'ulteriore rapido innovarsi dell'assetto degli Uffici Catastali, l'abbiamo pregato di "rivisitare" il suo lavoro per darne una nuova veste, tale da essere ancora più utile a noi Professionisti.

E' perciò con sincera riconoscenza che mettiamo a disposizione di tutti i Colleghi Professionisti che operano con il Catasto questo primo volume scritto da, ci si passi il termine, un Collega che opera dall'altra parte della barriera, sperando che la barriera sia prima o poi definitivamente abbattuta con la professionalità e con la collaborazione.

**Prefazione  
a cura dell'ing.  
Mario Cinà**

*L'intima connessione tra diritto civile e catasto non sempre è stata tenuta nella dovuta considerazione da quanti operano nel settore catastale e quale che siano i motivi (...tanto il catasto non è probatorio..., ...si è fatto sempre così...) è ormai risaputo che parte degli addetti ai lavori manifesta una certa difficoltà a tradurre nella pratica operativa i ricordi di diritto acquisiti con preparazione prettamente scolastica per non parlare, poi, di chi il diritto non lo ha mai studiato ed ha dovuto ricorrere al "fai da te".*

*Lo scopo che mi sono prefisso, dunque, è la rivisitazione di alcune nozioni elementari di diritto civile dal punto di vista applicativo per fornire al libero professionista un punto di riferimento nella pratica catastale.*

*A conclusione della ricerca, pur essendo consapevole di non possedere una cultura giuridica, ritengo di avere interpretato e tradotto correttamente le istruzioni ministeriali nel rispetto delle norme di diritto su cui si fondano.*

*Ovviamente sono il solo responsabile degli eventuali errori o imprecisioni presenti e sarei sinceramente molto grato a chiunque mi facesse rilevare dove e perché le procedure qui suggerite o le interpretazioni fornite sono contrarie alla vigente normativa catastale; rimane inteso che nulla potrà essere addebitato all'Amministrazione centrale, periferica e locale del Territorio.*

*A mia scusante invoco la specificità dei temi trattati e, per quanto mi consta, la loro unicità nel panorama della pubblicistica catastale moderna.*

*Desidero ringraziare il Direttore del Compartimento del Territorio per il Triveneto, dott. ing. Carmelo Ianni che, prodigo di consigli e di critiche a volte molto franche ma sempre costruttive, mi ha incoraggiato ad imbarcarmi su questo breve ma pericoloso viaggio attorno a tematiche catastali così particolari. Altri diranno se la meta è stata raggiunta.*

*Un grazie di cuore alla Sig.ra Antonella Maso per la sua straordinaria perseveranza nello "scipparmi" il videoscritto, segnalarmi i numerosi errori di battitura e costringermi alla loro correzione; di quelli eventualmente rimasti me ne assumo per intero l'onere.*

## **QUADERNI CATASTALI**

### **NOZIONI DI DIRITTO CIVILE E PRATICA CATASTALE (prima parte)**

**probatorietà e catasto - l'accessione - il diritto di superficie  
le sopra elevazioni - introduzione all'intestazione catastale  
esemplificazioni giuridico-catastali  
lotto urbano ed elaborato planimetrico  
elaborato planimetrico e trasferimento di diritti**

a cura di Mario Cinà

Funzionario del compartimento per il territorio del Triveneto

e della Commissione Catasto dell'Ordine degli Architetti di Venezia: Zaré Ercolin, Giancarlo Sfriso e Giuseppe Longo

Coordinamento editoriale: Gustavo Gherardi

# Capitolo I

## Sezione I: probatorietà e catasto

### ARGOMENTI

- 1 - Non probatorietà del catasto**
- 2 - Codice civile art. 950**
- 3 - Pubblicità immobiliare**
- 4 - Una possibile definizione di catasto**
- 5 - Possesso e proprietà**
- 6 - Cinque risposte ad un professionista**

### 1 - NON PROBATORIETÀ DEL CATASTO

La legge istitutiva del catasto - legge 1/3/1886 n.3682 - impose la "formazione" secondo "lo stato di fatto controllato" con la conseguenza che al momento dell'entrata in vigore delle intestazioni si sarebbe raggiunto uno stato di fatto prossimo a quello di diritto.

La stessa legge prevedeva inoltre la presentazione entro breve tempo di un'altra legge con la quale si sarebbero determinati gli effetti giuridici del catasto.

In attesa della predetta legge i periti catastali, sempre nell'ambito della "formazione", provvedevano, quando occorreva, alla redazione del verbale di delimitazione inteso come atto ufficiale consacrante lo stato dei possessi nel rispetto dei possessi limitrofi.

Ma la legge sulla probatorietà non arrivò mai e gli stessi verbali furono sospesi anche per ragioni economiche.

Tanto per quanto riguarda la "formazione".

Per la "conservazione", invece, le variazioni di intestazione avvengono sulla scorta di atti pubblici salvo per quanto sarà detto a proposito della dicitura "ciascuno per i propri diritti".

In conclusione, per ragioni politiche, storiche ed economiche, il catasto non è probatorio, con ciò significando che tutte le informazioni da esso fornite non hanno effetti giuridici.

### 2 - CODICE CIVILE ART. 950

L'art. 950, a proposito dell'azione di regolamento di confine, recita:

"Quando il confine fra due fondi è incerto, ciascuno dei proprietari può chiedere che sia stabilito giudizialmente.

Ogni mezzo di prova è ammesso.

IN MANCANZA DI ALTRI ELEMENTI , il giudice si attiene al confine delineato dalle MAPPE CATASTALI".

Nel merito la Corte di Cassazione si è espressa più volte. Ad esempio, con sentenza n. 3284 del 18 maggio 1981, si riferisce che "in tema di regolamento di confine, le mappe catastali sono un mezzo di prova sussidiario e subordinato che, pertanto, è inutilizzabile allorché il giudice di merito ritenga, con tipico apprezzamento di fatto, di potere identificare il confine reale mediante il ricorso ad altri elementi probatori (nella specie, dichiarazioni testimoniali e situazione dei luoghi)".

### 3 - PUBBLICITÀ IMMOBILIARE

La pubblicità immobiliare, cioè il far conoscere a terzi la storia giuridica di un immobile, non è dunque assicurata dall'iscrizione catastale bensì dall'istituto della trascrizione.

A differenza di altri paesi, in Italia la trascrizione NON costituisce la proprietà ma la dichiara.

#### 4 - UNA POSSIBILE DEFINIZIONE DI CATASTO

La proprietà è costituita dal titolo di acquisto.

Si diviene proprietari anche se non si trascrive il titolo ma si trascrive per prudenza cioè per evitare che il venditore ceda a terzi l'immobile e che costui trascriva per primo.

Se ciò accade l'immobile è di proprietà' di costui mentre chi ha stipulato per primo, ma trascritto dopo, può citare in giudizio il venditore che per due volte ha alienato lo stesso bene.

La trascrizione di un titolo presso la Conservatoria (che si limita dunque a "conservare" i contratti) non va confusa con la registrazione presso l'Ufficio del Registro perché la registrazione ha scopi prettamente fiscali.

Abbiamo detto quello che non è il catasto, abbiamo cioè parlato della sua non probatorietà.

Non curandoci delle possibili origini greche o latine del vocabolo "catasto", possiamo certamente affermare che il catasto è un registro, un elenco di informazioni riguardante gli immobili, terreni e fabbricati, quello che oggi si chiamerebbe una banca dati ove hanno accesso, per i più svariati motivi, privati, enti pubblici, istituti di credito, ... .

Un catasto attendibile facilita ed accelera le ricerche sulla proprietà, le espropriazioni, le concessioni di mutuo, le liquidazioni di indennizzi.

E' ovvio quindi che si debba tendere a perfezionare le informazioni esistenti e ad introdurre correttamente i nuovi dati.

Non ci pare che sia il caso di dilungarsi ancora sulle finalità civili dell'istituto catastale, diciamo soltanto che un libero professionista, se è un professionista, deve prestare al catasto la medesima attenzione che presta quando progetta o dirige la costruzione di un edificio.

Va anche rilevato che la legge sulla meccanizzazione delle Conservatorie, la legge n. 52/1985 che ha modificato il codice civile, fa obbligo di indicare il riferimento catastale nelle note di trascrizione.

Quindi, il fornire al notaio che deve rogare i dati catastali sbagliati da riportare nelle note, implica delle conseguenze civilistiche, anche nei confronti di terzi, certamente più rilevanti che nel passato. Non si parli poi degli accatastamenti finalizzati a richieste di condono.

Quindi i dati catastali, ed a maggior ragione gli elaborati che li supportano, hanno assunto una nuova importanza ed è perciò doveroso rivolgersi al catasto con la diligenza media che si richiede al professionista di capacità ordinarie.

#### 5 - POSSESSO E PROPRIETÀ

Possesso e proprietà hanno diverso significato che forse è facilmente intuibile; tuttavia, almeno per il possesso, occorre una precisazione di fondo per dimostrare che sarebbe semplicistico e fuorviante sottovalutarne l'importanza e le attribuzioni asserendo che il possessore possa essere chiunque e che perciò chiunque non abbia titolo possa denunciare immobili al catasto.

##### POSSESSO. Art. 1140 c.c.

"Il possesso è il potere sulla cosa che si manifesta in una attività corrispondente all'esercizio della proprietà o di altro diritto reale. Si può possedere direttamente o per mezzo di altra persona che ha la detenzione sulla cosa."

##### PROPRIETÀ'. Art. 832 c.c.

"Il proprietario ha il diritto di godere e di disporre delle cose in modo pieno ed esclusivo, entro i limiti e con l'osservanza degli obblighi stabiliti dall'ordinamento giuridico."

Appare evidente la sostanziale diversità tra POSSESSORE e PROPRIETARIO dal momento che quest'ultimo ha il diritto di godere delle cose in modo pieno ed esclusivo, sia pure entro i limiti e con l'osservanza degli obblighi stabiliti dall'ordinamento giuridico, mentre il possessore esercita un potere di fatto sulle cose, potere che si estrinseca in una attività corrispondente al diritto di proprietà.

E' necessario perciò distinguere il DIRITTO di esercitare una potestà dal FATTO di comportarsi come proprietario.

Dunque il FATTO di possedere non coincide sempre con il DIRITTO di possedere; tuttavia, e qui sta la precisazione di fondo annunciata in premessa, in una

## 6 - CINQUE RISPOSTE AD UN PROFESSIONISTA OSTINATO

moderna società organizzata, è presumibile che il possessore fondi il suo diritto su di un titolo ed è proprio per questo motivo che la legge, sia pure in VIA PROVVISORIA, tutela il possesso fino a che il presunto proprietario dimostri, attraverso un documento, la fondatezza del proprio diritto.

Se così non fosse non ci potrebbe essere pace sociale; si rifletta infatti su quanto sia più semplice ed immediato tutelare il possesso di una cosa (basta dimostrare il possesso di fatto che è visibile a tutti) che non legittimare la proprietà di una cosa attraverso un titolo!

Come potrebbe reggersi una società civile se ogni proprietario dovesse dimostrare di fronte a terzi che ogni sua azione si fonda su un titolo legittimo? E' molto più semplice, come si è poc'anzi detto, dimostrare il possesso tanto più, giova ripetere, se si presuppone che le due figure, POSSESSORE e PROPRIETARIO, coincidano fino a che non venga dimostrato il contrario.

Alla fine di questo argomento ci piace riassumere in breve le risposte che il catasto potrebbe dare ad un immaginario libero professionista che, ostinato, intendesse produrre una denuncia catastale, non importa se di nuova costruzione o di variazione, priva di supporto legale e che, inoltre, sempre più ostinato, si opponesse all'introduzione delle annotazioni di riserva sostenendo che:

- a) il catasto non è probatorio;
- b) il catasto censisce i possessori e non i proprietari.

Il catasto risponderebbe così:

- 1-oggi siamo in fase di conservazione e non di formazione;
- 2-alle domande di voltura devono essere allegati titoli pubblici;
- 3-ai Modd. 3/SPC devono essere allegati, quando occorre, titoli pubblici;
- 4-se mancano i titoli, o se sono carenti, scatta l'annotazione di riserva;
- 5-fino a prova contraria la figura del possessore coincide con quella del proprietario.

Queste cinque risposte sono in armonia con le leggi sul catasto, con i regolamenti di attuazione, con le circolari dell'amministrazione ed il tutto rispecchia perfettamente l'ordinamento giuridico.

## Sezione II: l'accesso

### ARGOMENTI

- 1 - Accessione diretta**
- 2 - Codice civile art. 936**
- 3 - Accessione diretta e intestazione catastale**

### 1 - ACCESSIONE DIRETTA

L'accessione è uno dei modi di acquisto della proprietà elencati nell'art. 922 c.c. assieme alla occupazione, alla invenzione, alla usucapione, e così via.

A proposito delle opere fatte sopra o sotto il suolo, l'art. 934 c.c. recita:

“Qualunque piantagione, costruzione od opera sopra o sotto il suolo appartiene al proprietario di questo salvo quanto è disposto dagli artt. 935, 936, 937, 938 c.c. e salvo che risulti diversamente dal titolo o dalla legge (952, 975, 976, 1150, 1593)”.

Con il verificarsi dell'accessione una proprietà, già esistente, attrae un altro bene che prima le era estraneo. Un caso tipico di accessione diretta si ha quando un terreno (proprietà già esistente) attrae un fabbricato (un altro bene) ivi costruito e che prima non esisteva. In altri termini la costruzione fatta sul suolo si lega indissolubilmente al suolo stesso appartenendo così allo stesso proprietario del terreno anche nel caso che questi non ne sia a conoscenza. Costui, già proprietario della

## 2 - CODICE CIVILE. ART. 936

cosa principale, terreno, diventa proprietario della cosa secondaria ossia la costruzione.

Da ciò consegue che l'accessione può intendersi come l'“espansione” di una preesistente proprietà: la proprietà preesistente del terreno si espande fino ad inglobare la costruzione che sorge sul terreno prescindendo da chi ha eseguito l'opera.

In definitiva si definisce accessione quel modo di acquisto della proprietà per il quale due beni (ad esempio terreno e costruzione che vi insiste ) appartenenti a diversi proprietari (ad esempio, A, proprietario del terreno e B che ha eseguito la costruzione con materiale proprio) si fondono originando una “cosa” sola in modo che il proprietario del bene più importante (A, che è il proprietario del terreno) acquisisce anche la proprietà del bene meno importante (fabbricato costruito da B) con la conseguenza di vedersi accresciuta la sua preesistente proprietà (solo terreno), proprietà che adesso consiste nel terreno e nella costruzione che sorge sopra di esso.

Poiché la proprietà si estende (almeno in teoria) dal sottosuolo allo spazio sovrastante il suolo, è chiaro che l'accessione riguarda anche le opere eseguite sotto il suolo.

Gli articoli 936, 936 e 937 c.c. trattano di chi esegue la costruzione adoperando materiali propri o altrui.

Nella pratica catastale è molto frequente scontrarsi con chi interpreta erroneamente l'art. 936. Si sente dire spesso: è vero che il terreno è di un altro però il fabbricato l'ho costruito io a mie spese e quindi è mio; di conseguenza l'intestazione catastale deve essere

- B, proprietario del fabbricato
- A, proprietario dell'area.

Queste richieste, a volte anche insistenti, di intestazione sono errate per quanto disposto dall'art. 934 già visto in precedenza e per quanto diremo a proposito del diritto di superficie.

Diamo una lettura all'articolo 936 che tratta delle opere fatte da un terzo con materiale proprio:

“Quando le piantagioni, costruzioni od opere sono state fatte da un terzo con i suoi materiali, il proprietario del fondo ha diritto di ritenerle o di obbligare colui che le ha fatte a levarle .

Se il proprietario del fondo preferisce di ritenerle deve pagare a sua scelta il valore dei materiali ed il prezzo della mano d'opera oppure l'aumento di valore recato al fondo (1150, 2040).

Se il proprietario del fondo domanda che siano tolte, esse devono togliersi a spese di colui che le ha fatte (2933). Questi può inoltre essere condannato al risarcimento dei danni.

Il proprietario non può obbligare un terzo a togliere le piantagioni, costruzioni ed opere, quando sono state fatte dal terzo in buona fede.

La rimozione non può essere domandata trascorsi sei mesi dal giorno in cui il proprietario ha avuto notizia dell'incorporazione (2964).”

In questo articolo sono puntualmente elencati, con rara chiarezza che non lascia spazio alcuno ad artefatte interpretazioni, le facoltà e gli obblighi del proprietario del terreno nei confronti della costruzione e di chi ne ha eseguito l'opera.

L'articolo esclude categoricamente che chi ha costruito con materiale proprio abbia la possibilità di divenire proprietario del fabbricato; l'articolo dice che se il proprietario del terreno preferisce ritenere il fabbricato egli deve pagare le spese della costruzione a chi l'ha eseguito e se invece preferisce non ritenere il fabbricato, allora colui che ha costruito lo deve demolire.

Non è minimamente messa in discussione dunque la proprietà del fabbricato che rimane sempre regolata dall'art. 934.

## 3 - ACCESSIONE DIRETTA E INTESTAZIONE CATASTALE

Da quanto si è esposto in precedenza consegue che se A è l'intestato del terreno al catasto terreni e B, è il denunciante la costruzione al catasto urbano, l'intestazione dell'immobile al catasto fabbricati dovrebbe essere a nome della ditta A.

Tuttavia occorre una opportuna riflessione.

I motivi della discontinuità catastale tra la ditta intestata al catasto terreni (A) e

quella denunciante la costruzione al catasto urbano (B), possono essere anche diverse da quello, invero caso molto raro, in cui B non ha alcun diritto di proprietà sul terreno di A.

Molte volte accade invece che B ha un effettivo diritto di proprietà sul terreno e però il relativo titolo non risulta registrato agli atti del catasto.

I motivi di questa mancata iscrizione possono essere molteplici. Per esempio ad un atto pubblico non è seguita la presentazione della domanda di voltura da A a B oppure la domanda di voltura era imprecisa o ancora può anche verificarsi che esiste soltanto una scrittura privata non trascritta con cui A ha ceduto il terreno a B.

Certamente la casistica potrebbe allargarsi riscontrandosi altri motivi ancora più significativi ed è appunto per non volere entrare nel merito che la Direzione Generale del Catasto, con la Circ. 2/84, ha disposto, nei casi di discontinuità sull'ultimo passaggio, la seguente intestazione:

- B
- A
- CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI

Appare del resto evidente che un'intestazione di tal genere non contrasta col disposto dell'art. 934 in quanto sono fatti salvi i diritti di A, proprietario del terreno, perché questi concorre a formare la ditta e nel contempo si tiene conto della realtà del denunciante il fabbricato che è B.

Rimane inteso che se l'intestato B non ha alcun titolo pubblico che possa dimostrare la proprietà del fabbricato, questo appartiene all'intestato A.

Si osservi ancora che il Mod. D di accatastamento così cointestato verrà notificato alla ditta A e solleciterà quindi le parti affinché vengano compiute o perfezionate le opportune pratiche finalizzate alla presentazione della domanda di voltura atta a regolarizzare l'intestazione.

Per concludere l'argomento si riassume la sentenza della Corte di Cassazione n. 2532 dell'8 ottobre 1973:

“Poiché gli effetti dell'accessione ... costituiscono ... un aspetto ... del diritto di proprietà ... non è valida la rinuncia preventiva unilaterale del proprietario dell'accessione.

Questa pertanto può essere evitata solo attraverso un contratto con cui il proprietario conceda ad un terzo il diritto di edificare”.

Secondo questa sentenza, dunque, non significa assolutamente nulla dire che A fosse d'accordo con B affinché questi costruisse sul suo terreno e che quindi avesse rinunciato preventivamente ai suoi diritti derivanti dal principio dell'accessione. Affinché non scatti il principio dell'accessione A deve, per legge, costituire a favore di B, con contratto scritto e trascritto, un diritto di superficie.

Si osservi ancora che non è ammessa eccezione alcuna nel caso rapporti di parentela, padre-figlio, moglie-marito, tra A e B.

## Sezione III: il diritto di superficie

### ARGOMENTI

- 1 - Istruzione XIV<sup>^</sup> e diritto di superficie.
- 2 - Codice Civile. Art. 952.
- 3 - Diritto di superficie e intestazione catastale.
- 4 - Concessione a edificare su proprietà pubblica.
- 5 - Osservazioni.
- 6 - Diritto di superficie a tempo determinato.
- 7 - Elementi del negozio giuridico. Costituzione del diritto di superficie.
- 8 - Identificativo catastale e diritto di superficie.

### 1 - ISTRUZIONE XIV<sup>^</sup> E DIRITTO DI SUPERFICIE

In precedenza si è operata la distinzione tra possessore e proprietario e si è dimostrato che, fino a prova contraria, la figura del possessore coincide con quella del proprietario.

E' dunque da questa angolazione che vanno lette le istruzioni emanate dalla Direzione Generale del Catasto. In particolare si fa riferimento all'Istruzione XIV<sup>^</sup> dove al paragrafo 18 si dispone:

“Se l'area di un fabbricato appartiene ad un possessore diverso da quello del fabbricato, si indica prima il proprietario del fabbricato, poi quello dell'area”.

Inoltre il paragrafo 205, tra l'altro, recita:

“Quando la nuova costruzione occupi interamente un'area iscritta nel catasto dei terreni ad una ditta diversa da quella che possiede il fabbricato, l'intestazione deve sempre farsi come si disse al paragrafo 18 ...”

e cioè prima il proprietario del fabbricato e poi quello dell'area. Ed ancora:

“In fine, nel caso che mediante regolare atto sia acquistato il diritto di fabbricare sopra un dato appezzamento di terreno, l'Ufficio Tecnico Erariale provvede, in dipendenza dello stesso atto, alla voltura di questo terreno in testa ad entrambi i contraenti. Al momento poi della variazione topografica per la seguita costruzione del fabbricato, tale ditta cumulativa viene trasformata in quella indicata al paragrafo 18”.

### 2 - CODICE CIVILE. ART. 952

Detto questo e con riferimento alla narrativa che ha preceduto, quando nelle istruzioni ministeriali si legge “possessore” del fabbricato e “possessore” dell'area si è obbligati a ritenere che si tratti di “proprietari” fino a che, si ripete, non si dimostri il contrario.

Nei paragrafi precedenti è stato implicitamente introdotto il concetto di “DIRITTO DI SUPERFICIE”.

Prima di passare all'intestazione catastale vediamo cosa dice in proposito il codice civile per poi verificare che le istruzioni impartite dalla Direzione Generale del catasto sono conformi a quanto disposto dalla legge.

Art. 952 (Costituzione del diritto di superficie)

“Il proprietario può costituire il diritto di fare e mantenere al di sopra del suolo una costruzione a favore di altri che ne acquista la proprietà.

Del pari può alienare la proprietà della costruzione già esistente, separatamente dalla proprietà del suolo”.

Art. 953 (Costituzione a tempo determinato)

“Se la costituzione del diritto è stata fatta a tempo determinato, allo scadere del termine il diritto di superficie si estingue e il proprietario del suolo diventa proprietario della costruzione (934)”.

Art. 954 (Estinzione del diritto di superficie)

“... Il perimetro della costruzione non importa, salvo patto contrario, l'estinzione del diritto di superficie.

### 3 DIRITTO DI SUPERFICIE E INTESTAZIONE CATASTALE

#### Esempio n. 1

Il diritto di fare la costruzione sul suolo per effetto del non uso portato per venti anni.”

Art. 955(Costruzioni al di sotto del suolo)

“Le disposizioni precedenti si applicano anche nel caso in cui è concesso il diritto di fare e mantenere costruzioni al di sotto del suolo altrui (840, 934)”.

Per comprendere il significato del “diritto di superficie” si deve innanzitutto notare come esso contrasti l’art. 934 sull’accessione. E’ proprio il diritto di superficie che non fa scattare il principio dell’accessione e che comporta la separazione della proprietà della costruzione dalla proprietà del terreno.

Alla luce di quanto si è riferito esemplifichiamo alcuni casi di intestazione seguendo la storia di una particella.

Al catasto terreni risulti censita una certa particella allibrata alla ditta A.

1a- La ditta A, con atto scritto e trascritto, cede a tempo indeterminato alla ditta B il diritto di costruire. Eseguita e registrata la domanda di voltura, la ditta al catasto terreni sarà:

- B, utilista della superficie
- A, proprietario dell’area.

1b- Entro vent’anni la ditta B costruisce l’edificio e lo denuncia in catasto con il previsto inserimento in mappa. Al catasto terreni la particella edificata passa a partita (o pagina) 1 mentre la ditta da dichiarare al catasto fabbricati è:

- B, proprietario del fabbricato
- A, proprietario dell’area.

1c- La ditta B, dopo un certo tempo, demolisce il fabbricato.

Poiché nell’atto non è diversamente specificato, l’area urbana denunciata al catasto fabbricati deve essere intestata a:

- B, utilista della superficie
- A, proprietario.

Lo stesso vale se il fabbricato, invece di essere demolito, venisse distrutto da eventi naturali.

#### Esempio n. 2

Al catasto fabbricati sia censito un immobile allibrato alla ditta A.

2a- La ditta A vende, con atto scritto e trascritto, alla ditta B il solo fabbricato ritenendo per se, espressamente, il terreno.

Registrata la voltura, la ditta diventerà:

- B, proprietario del fabbricato
- A, proprietario dell’area.

2b- Se invece A vendesse a B il solo terreno ritenendo per se, espressamente, il fabbricato, a voltura eseguita al catasto fabbricati, la ditta diventerebbe:

- A, proprietario del fabbricato
- B, proprietario dell’area.

### 4 - CONCESSIONE A EDIFICARE SU PROPRIETÀ PUBBLICA

Nel caso di terreni appartenenti alla pubblica proprietà non è possibile costituire il diritto di superficie in quanto l’interesse pubblico deve prevalere su quello del privato. Pertanto chi vuole essere proprietario della costruzione senza che scatti il principio dell’accessione deve ottenere la cosiddetta concessione amministrativa. In conclusione sul suolo pubblico non è possibile costituire diritti di superficie ma soltanto concessioni ad edificare di cui agli articoli 822 e seguenti del C.C. che trattano dei beni demaniali.

Premesso che la concessione a edificare viene assentita in via temporanea vediamo l’intestazione catastale nel caso di fabbricato ancora da edificare quando il titolare della concessione sia la ditta A:

- A, concessionario temporaneo dell’area
- Demanio dello Stato proprietario.

Nell’eventualità di fabbricato già edificato l’intestazione catastale sarà:

- A, (concessionario temporaneo dell’area) per il fabbricato
- Demanio dello Stato per l’area.

## 5 - OSSERVAZIONI

### Concessionario temporaneo o precario

Ovviamente se la ditta A costruisse sulla proprietà pubblica in assenza della concessione ad edificare, l'intestazione catastale sarebbe:

- A.....
- Demanio dello Stato (oppure Demanio pubblico dello Stato) ciascuno per i propri diritti.

Diritti reali di godimento e concessione ad edificare

Il diritto di superficie è, in quanto diritto reale di godimento, censibile in catasto mentre la concessione ad edificare non lo è; conseguentemente non dovrebbe comparire nell'intestazione il nome del concessionario.

Tuttavia l'Istruzione XIV<sup>^</sup>, al paragrafo 18, ammette l'eccezione precisando che la deroga viene stabilita al solo fine di mettere in evidenza i concessionari dell'imposta.

Con la Circolare n. 255/1964 la Direzione Generale del Demanio, di concerto con la Direzione Generale del Catasto, ha ritenuto più opportuno usare il termine "temporaneo" in luogo di "precario" perché più rispondente alla terminologia giuridica.

Si deve però osservare che in successive circolari la Direzione Generale del Catasto ha ancora adoperato il termine "precario". In definitiva e senza volere entrare nel merito, la questione non appare rivestire una particolare rilevanza e pertanto sono accettabili entrambi i vocaboli.

## 6 - DIRITTO DI SUPERFICIE A TEMPO DETERMINATO

La ditta A, proprietaria di un terreno, può costituire a favore della ditta B un diritto di superficie a tempo determinato trascorso il quale il diritto si estingue e perciò il fabbricato, a seconda degli accordi scritti, può essere demolito o può passare al proprietario del terreno (ditta A).

Per analogia a quanto detto a proposito delle concessioni che sono temporanee, l'intestazione catastale deve essere:

1- *Fabbricato ancora da edificare*

- B, utilista temporaneo della superficie
- A, proprietario.

2- *Fabbricato già edificato*

- B proprietario temporaneo del fabbricato
- A proprietario dell'area.

Alla scadenza dei termini, se nell'atto non è diversamente specificato, il fabbricato diviene proprietà della ditta A che provvederà ad informare il catasto fabbricati per l'aggiornamento censuario dell'intestazione.

## 7 - ELEMENTI DEL NEGOZIO GIURIDICO. COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

Il diritto di superficie si costituisce con contratto scritto (art. 1350 c.c.) e trascritto (art. 2643 c.c.) ovvero con le stesse norme che regolano i trasferimenti dei beni immobili.

Siamo tutti abituati a trovare normale che la compravendita di un terreno sia valida soltanto con la forma scritta del negozio giuridico. Ebbene la legge prescrive la forma scritta anche per la costituzione del diritto di superficie.

Quindi dire che la ditta A ha dato il suo assenso a che la ditta B costruisce un edificio sul proprio terreno riconoscendone la proprietà, non significa avere costituito un diritto di superficie a favore di B perché manca la forma scritta, elemento essenziale del negozio giuridico.

Chiediamoci perché la legge pretenda la forma scritta nei casi previsti di trasferimenti immobiliari, nella costituzione del diritto di superficie od altro.

La risposta è semplice, addirittura banale.

Lo scopo della forma scritta è quello di allertare le parti sull'importanza dell'atto che stanno per compiere.

Oltre alla forma scritta un altro elemento importante del negozio giuridico è la volontà della dichiarazione; ovviamente la legge tende a far coincidere la volontà del soggetto con la manifestazione esteriore per evitare, tra l'altro, il malinteso, l'equivoco tra i contraenti.

Può infatti accadere che tra i due contraenti uno sia convinto di vendere la sola

## **8 - IDENTIFICATIVO CATATALE E DIRITTO DI SUPERFICIE**

casa, trattenendo per se il terreno, mentre l'altro è certo di avere comprato casa e terreno.

Se dunque la volontà della dichiarazione è importante in tutti i negozi giuridici lo è ancora di più nella costituzione del diritto di superficie inteso come negozio giuridico particolare ove si spezza il principio dell'accessione.

In un contratto scritto deve essere chiaramente espressa la volontà di trattenere per se una parte del bene (casa o terreno) alienando l'altra (terreno o casa); non si può pretendere di costituire un diritto di superficie citando il bene (casa più terreno) e non aggiungendo altro. Se nel contratto sta scritto che si vende il terreno con sovrastante fabbricato, oppure che si vende il fabbricato con sottostante area di sedime (più area cortilizia) non si è certo costituito un diritto di superficie.

Nemmeno si costituisce diritto di superficie quando nel contratto si cita il solo terreno mentre nulla si dice della costruzione che vi insiste. In questo caso la ditta A vende alla ditta B il terreno ed è convinto di non avere venduto la casa perché non citata nell'atto. Ma sia il terreno che la casa formano un bene unico per il principio dell'incorporazione. Lo stesso vale quando nel contratto si cita la sola casa mentre nulla si dice del sottostante terreno. In tutti questi casi, con il silenzio, non si costituisce diritto di superficie proprio per il principio e significato stesso, di incorporazione. Si ha incorporazione infatti quando due cose vengono ad unificarsi in modo che la cosa incorporata perde la propria autonomia fisica o giuridica, tanto da rendere impossibile una separazione senza la contemporanea dissoluzione, o sostanziale alterazione, del tutto.

Ebbene se la legge prevede che addirittura le pertinenze, cioè cose che conservano la propria autonomia, seguano il bene principale se non altrimenti specificato, a maggior ragione tale principio vale per le cose incorporate.

Se la ditta A vende alla ditta B una casa e nell'atto non si fa menzione della terrazza, la ditta A, anche se convinta in assoluta buona fede, non ha trattenuto la terrazza per se al fine di sopra elevare e non ha quindi costituito a suo favore alcun diritto di superficie. La terrazza, in quanto pertinenza, ha seguito il destino della cosa principale.

In definitiva quando si costituisce il diritto di superficie deve chiaramente escludersi la possibilità del malinteso e la manifestazione della volontà non può essere che univoca e dovutamente espressa. Non si può giocare sull'equivoco; non si può dire e non dire; non si può, tacendo, trattenere un bene; non si può, implicitamente, costituire dei diritti. La volontà di costituire un diritto di superficie deve essere chiaramente espressa, deve essere esplicitata in modo che tutti, leggendo l'atto, sappiano cosa è stato costituito o compravenduto.

Le note che seguono sono un di più a quanto finora è stato detto sul diritto di superficie e sulla sua costituzione; si aggiungono per un ulteriore chiarimento sulla lettura ed interpretazione dei contratti quando in questi sono utilizzati i soli dati di identificazione catastale.

La conclusione di quanto in precedenza asserito è:

1- la costituzione del diritto di superficie deve avvenire sotto forma scritta pena la nullità;

2- in un atto occorre che la volontà della dichiarazione di chi vende debba coincidere con la manifestazione esteriore per evitare malintesi tra venditore e compratore; se ciò è necessario per tutti i negozi giuridici, lo è ancora di più nella costituzione del diritto di superficie proprio perché questo è l'unico strumento fornito dalla legge per evitare l'accessione.

Quando si deve costituire il diritto di superficie che è, si ripete, un negozio giuridico molto particolare, bisogna essere molto chiari nel fare coincidere la volontà della dichiarazione con la comprensibilità esteriore della stessa per modo che non sorgano malintesi.

Non è quindi assolutamente pensabile che si intenda costituire, sia pure involontariamente, sia pure implicitamente, questo diritto limitandosi a citare nell'atto il solo identificativo catastale senza altro aggiungere. In questo caso si è costituito ...il nulla!

Se in un atto si scrive che la ditta A vende alla ditta B il mappale 10 - e non si

specifica altro - ciò significa che la ditta A ha venduto alla ditta B tutto l'immobile così identificato (terreno più fabbricato), non ha affatto costituito alcun diritto di superficie anche se questa era la sua volontà.

Ma potrebbe sorgere un ulteriore equivoco che si vuole chiarire proprio sul nascente ossia quando si vuole disquisire (!) sulla supposta differenza tra il mappale del catasto urbano e il mappale del catasto dei terreni. Purtroppo più di qualcuno è convinto che se in un atto viene citato il solo mappale del catasto fabbricati, per individuare ad es. un'abitazione non inserita nel foglio di mappa del catasto terreni, ebbene, l'oggetto della traslazione è la sola abitazione e di conseguenza è stato costituito un diritto di superficie.

Se si fosse citato invece il mappale del catasto terreni si sarebbe trasferita l'abitazione ed il terreno.

Queste considerazioni fanno parte delle cosiddette leggende catastali.

Sia chiaro che dal punto di vista civilistico non corre alcuna differenza tra catasto dei terreni e catasto dei fabbricati (salvo per quanto attiene ai confini ove si deve considerare l'unica mappa che è quella dei terreni).

Ricordiamo dunque che è impossibile costituire diritto di superficie citando il solo mappale del catasto fabbricati; è del pari impossibile costituire diritto di superficie citando nel documento traslativo il subalterno del relativo mappale.

A questo proposito si consideri il seguente caso.

Si supponga, ad esempio, che in un lotto urbano, denunciato al catasto dei fabbricati con Elaborato Planimetrico, ci sia, tra gli altri immobili, una serie contigua di posti auto scoperti identificati da subalterni; se nell'atto viene citato il mappale e il subalterno che individuano uno dei posti auto se ne intende trasferita la piena, intera ed esclusiva proprietà, non si è implicitamente costituito il diritto di superficie anche se questa fosse stata l'intenzione dei contraenti.

Lo stesso avverrebbe se i posti auto fossero coperti.

Per finire si vuol precisare che il rischio che si corre nel citare il solo mappale del catasto terreni, quando l'immobile è censito al catasto dei fabbricati, è quello di dovere procedere alla redazione notarile di un atto di identificazione catastale, tra il mappale del catasto dei terreni ed il mappale del catasto dei fabbricati, al fine di poter presentare la domanda di voltura al catasto dei fabbricati ove il bene era censito

## Sezione IV: le sopraelevazioni

### ARGOMENTI

- 1 - Sopraelevazioni su edifici condominiali.**
- 2 - Esempi.**
- 3 - Sopraelevazione parziale.**
- 4 - Ultimo piano di proprietà comune.**
- 5 - Copertura a tetto e copertura a terrazza**
- 6 - Ampliamento nel sottotetto.**
- 7 - Ampliamento su terrazza a livello.**
- 8 - Sopraelevazione su edificio ad un solo piano.**
- 9 - Sopraelevazione di un edificio ad un solo piano ampliato dopo la cessione del diritto.**

### 1 - SOPRA ELEVAZIONE SU EDIFICI CONDOMINIALI

A proposito della costruzione sopra l'ultimo piano dell'edificio l'art. 1127 c.c. recita:

“Il proprietario dell'ultimo piano dell'edificio può elevare nuovi piani o nuove fabbriche, salvo che risulti altrimenti dal titolo. La stessa facoltà spetta a chi è proprietario esclusivo del lastrico solare.

La sopra elevazione non è ammessa se le condizioni statiche dell'edificio non lo consentono.

I condomini possono altresì opporsi alla sopra elevazione, se questa pregiudica l'aspetto architettonico dell'edificio ovvero diminuisce l'aria o la luce dei piani sottostanti.

Chi fa la sopra elevazione deve corrispondere agli altri condomini un'indennità pari al valore attuale dell'area da occuparsi con la nuova fabbrica, diviso per il numero dei piani, ivi compreso quello da edificare, e detratto l'importo della quota a lui spettante. Egli è inoltre tenuto a ricostruire il lastrico solare di cui tutti o parte dei condomini avevano il diritto di usare”.

Dunque il diritto di sopraelevare spetta al proprietario dell'ultimo piano oppure al proprietario esclusivo del lastrico solare.

Al di là della questione del calcolo dell'indennizzo, di cui ci interessa poco in questa sede, ricordiamo che, quando non è diversamente specificato, il lastrico solare è di proprietà di tutti i condomini. Però la legge concede la possibilità di sopraelevare soltanto al proprietario dell'ultimo piano.

Si deve osservare che il legislatore ha dovuto operare una scelta tra i condomini dal momento che non poteva essere consentito a tutti di sopraelevare. E' facile pensare infatti a quanti litigi si sarebbe andati incontro!

La scelta, anche a buon senso, è caduta sul proprietario dell'ultimo piano per ragioni pratiche e per non contravvenire al principio dell'accessione. Diverso è il caso quando il lastrico solare non è di proprietà condominiale ma appartenga ad uno solo dei condòmini od anche ad una terza persona estranea al condominio.

E' evidente che quando esiste la proprietà esclusiva del lastrico solare l'avente diritto a sopraelevare è quest'ultimo e non il proprietario dell'ultimo piano.

La casistica sulle sopra elevazioni è immensa e non può essere risolta in questa sede; dobbiamo limitarci agli avvenimenti più frequenti. Ricordiamo ancora che accenneremo appena di sfuggita al problema dell'indennizzo e che non tratteremo dell'eventuale rifacimento dei valori millesimali dell'edificio.

## 2 - ESEMPI

### *Esempio n. 1*

Condominio di tre piani composto da tre appartamenti:

p.t. alla ditta A,

p.I. alla ditta B,

p.II. alla ditta C,

lastrico solare alla ditta condominiale A+B+C.

Il diritto alla sopra elevazione spetta alla ditta C in quanto proprietaria del II e ultimo piano ed è a questa ditta che sarà intestata in catasto la nuova costruzione.

Si osservi che ora la ditta C sopraelevante ha accresciuto, attraverso il pagamento dell'indennizzo alle ditte A e B, la propria quota di proprietà sull'area di sedime e sull'area cortilizia dell'edificio. Se infatti prima della sopra elevazione le quote di proprietà sul terreno dei tre condomini erano di 1/3 ciascuno, adesso la ditta C, proprietaria di 2 appartamenti su 4, ne possiede 1/2 mentre le ditte A e B ne possiedono 1/4 ciascuno.

In definitiva l'indennizzo è valso a compensare i condomini A e B della diminuzione di valore della loro quota di proprietà comune per effetto dell'aumento di proprietà della ditta sopraelevante.

Si vuole ricordare che, pur non entrando nel merito del calcolo del valore dell'indennizzo, si suppone, per comodità di ragionamento, che gli appartamenti abbiano la stessa consistenza e lo stesso valore.

### *Esempio n. 2*

Come nel caso precedente soltanto che il lastrico solare è di proprietà esclusiva della ditta D che non possiede appartamenti nel condominio.

Quando, come in questo caso coesistono la ditta C, proprietaria dell'ultimo piano, e la ditta D, proprietaria esclusiva del lastrico solare, il diritto alla sopra elevazione spetta alla ditta D.

Il nuovo appartamento costruito in sopra elevazione sarà intestato in catasto fabbricati alla ditta D previa presentazione del titolo di acquisto del lastrico solare.

La ditta D, attraverso il pagamento dell'indennizzo alle ditte A, B e C, è divenuta

comproprietaria del terreno (sedime più cortile) compensando le predette dalla perdita di quota sulla proprietà del suolo.

#### *Esempio n. 3*

Come nel caso precedente ma con una importante differenza costituita dal fatto che con un atto scritto e trascritto i condomini A, B, e C hanno rinunciato all'indennizzo perché non vogliono diminuire le loro quote di proprietà sul suolo.

In questo caso la ditta D è certamente proprietaria esclusiva dell'appartamento in sopra elevazione e però non ha nessuna quota di proprietà sul terreno.

Orbene, al di là di quello che ne può pensare la dottrina giuridica, l'intestazione catastale coincide con quella eseguita nel caso di costituzione del diritto di superficie e più precisamente:

- D, proprietario del fabbricato
- A, B, C, proprietari dell'area.

E' chiaro che per fabbricato deve intendersi non l'intero edificio bensì soltanto il nuovo appartamento in sopra elevazione.

#### *Esempio n. 4*

Questo esempio perfeziona e chiarisce il precedente. Il condominio è composto da tre appartamenti:

p.t. alla ditta A;

p.I. alla ditta B;

p.II. alla ditta C;

lastrico solare alla ditta A+B+C,

diritto di sopra elevazione alla ditta D.

Si è dunque verificato, attraverso un atto scritto e trascritto, la costituzione di un diritto di superficie perché i condomini A, B e C hanno mantenuto la proprietà del lastrico solare cedendo solamente il diritto di sopra elevazione alla ditta D.

L'intestazione catastale sarà perciò:

- D, proprietario del fabbricato
- A, B, C proprietari dell'area.

E' sottinteso che la ditta D non deve nessun indennizzo.

Dagli esempi svolti si osserva che può sopraelevare:

- il proprietario dell'ultimo piano,
- il proprietario esclusivo dell'ultimo piano,
- il proprietario del diritto di sopra elevazione.

Più precisamente:

1 - la proprietà del lastrico solare può essere condominiale e quindi

2 - ha diritto alla sopra elevazione il proprietario dell'ultimo piano;

3 - la proprietà del lastrico solare può essere esclusiva e quindi

4 - ha diritto alla sopra elevazione il proprietario esclusivo;

5 - la proprietà del lastrico solare può essere distinta dal diritto di sopra elevazione (costituzione del diritto di superficie) e quindi

6 - ha diritto alla sopra elevazione il detentore di questo diritto.

7 - il sopraelevante deve o non deve indennizzare gli altri condomini a seconda di quello che risulta dal titolo che deve essere un atto scritto e trascritto; se l'atto non si esprime nel merito è sottinteso che si deve indennizzare;

8 - se il sopraelevante indennizza i condomini, acquista la proporzionale quota di proprietà del terreno di sedime e del terreno cortilizio e quindi, se era già condomino, aumenta la sua preesistente quota di proprietà comune mentre se non era condomino entra a far parte per la prima volta del condominio

9 - se il sopraelevante non indennizza i condomini non acquista nessuna quota del terreno comune e perciò è un superficiario rimanendo proprietario della sola costruzione in elevazione.

### **3 - SOPRA ELEVAZIONE PARZIALE**

Si supponga che l'ultimo piano dell'edificio condominiale sia composto da più appartamenti di proprietà esclusiva. Chi dei condomini dell'ultimo piano ha diritto alla sopra elevazione?

La questione non è così semplice come potrebbe sembrare ad un osservatore

#### **4 - ULTIMO PIANO DI PROPRIETÀ COMUNE**

superficiale tant'è che la cosiddetta dottrina ha dato pareri discordi motivati sia dall'interpretazione letterale dell'art. 1127 e sia da opportune esigenze pratiche. Orbene tutte le tesi sono rispettabili specialmente se sostenute da studiosi di chiara fama e però l'una contraddice l'altra.

Tuttavia una sentenza del Tribunale di Milano dell'anno 1949 sembra la più logica perché motivata soprattutto dal buonsenso.

Questa sentenza stabilisce che:

“il proprietario di un solo appartamento dell'ultimo piano può sopraelevare nei limiti dell'area del proprio appartamento.”

Quindi se ad esempio sono tre gli appartamenti di proprietà esclusiva e diversa dell'ultimo piano dell'edificio, ognuno dei proprietari, anche contemporaneamente, può sopraelevare sulla porzione di lastrico solare che fa da copertura al rispettivo appartamento.

Per la questione degli indennizzi vale sempre quanto detto in precedenza.

Si consideri un edificio condominiale il cui ultimo piano sia costituito da un solo appartamento che appartenga in comunione a più ditte. Queste ditte possono costituire tutto il condominio oppure una parte dello stesso. Si supponga ancora che il lastrico solare sia di proprietà di tutti i condomini.

In tal caso hanno diritto alla sopra elevazione tutti i proprietari dell'ultimo piano ed il nuovo piano realizzato in sopra elevazione è in comunione come lo era quello sottostante.

#### **5 - COPERTURA A TETTO E COPERTURA A TERRAZZA**

L'art. 1117 c.c. elenca le parti di proprietà condominiale di un edificio. Tra le parti comuni sono elencate il lastrico solare ed il tetto.

Il tetto è la struttura, conformata dalle falde, che ricopre un edificio; il lastrico solare è la struttura piana, praticabile o meno, che ricopre l'edificio. Orbene il diritto di sopra elevazione non esiste soltanto quando la copertura è a lastrico solare. La copertura può essere anche a falde e valgono tutte le regole e gli esempi di cui si è parlato in precedenza nel caso di copertura a lastrico solare.

La terrazza invece non è nominata tra le parti comuni però, dal momento che l'unica differenza con il lastrico solare è il maggior grado di finitura e di usufruibilità, è lecito considerarla parte comune alla stregua del lastrico solare con tutto quello che ne consegue a proposito della sopra elevazione.

#### **6 - AMPLIAMENTO NEL SOTTOTETTO**

Il sottotetto è quella porzione di edificio compreso tra le falde ed il solaio dell'ultimo piano.

Il sottotetto non è menzionato tra le parti comuni perché serve a proteggere l'ultimo piano dal freddo e dal caldo. Se perciò non è diversamente specificato da un titolo, il sottotetto è parte integrante dell'ultimo piano ed è perciò di proprietà del proprietario di questo piano in quanto accessorio dello stesso.

La ditta proprietaria dell'ultimo piano di un edificio condominiale rende usufruibile il corrispondente sottotetto e presenta una denuncia di variazione per ampliamento in catasto aggiungendo alla preesistente planimetria gli ambienti del sottotetto.

Il catasto deve accettare la nuova planimetria a nome della ditta denunciante fino a che non si dimostri, con un titolo, che il sottotetto sia di proprietà comune o di altra ditta.

#### **7 - AMPLIAMENTO SU TERRAZZA A LIVELLO**

La terrazza a livello è, in quanto tale, posta allo stesso livello di uno o più appartamenti; quindi oltre a svolgere le funzioni di lastrico solare, ossia di copertura, per gli appartamenti sottostanti, è anche un'appendice dell'appartamento dal quale vi si accede nel senso che è parte integrante dello stesso.

Una definizione chiara e completa di terrazza a livello l'ha fornita la Corte di Cassazione con la sentenza n. 1151 del 1961:

“Affinché una terrazza possa giuridicamente qualificarsi a livello non è sufficiente che sia posta alla stessa altezza o sullo stesso piano di un appartamento di proprietà esclusiva ma occorre altresì che essa sia destinata all'uso esclusivo di quel dato appartamento, e che dallo stesso vi si acceda”

Si consideri l'esempio che segue.

In un edificio condominiale esista un appartamento di proprietà esclusiva che

## 8 - SOPRA ELEVAZIONE SU EDIFICIO AD UN SOLO PIANO

comunica con una terrazza posta al suo stesso livello. Questa terrazza a livello, a sua volta, fa da lastrico solare all'appartamento sottostante, ed agli altri inferiori, che appartiene ad altra ditta.

La ditta dell'appartamento sottostante non ha alcun diritto di sopra elevazione sul lastrico solare perché questo costituisce terrazza a livello al servizio di un appartamento di un'altra ditta.

Dunque la terrazza a livello è equiparabile ad un lastrico solare di proprietà esclusiva e la proprietà è della ditta che possiede l'appartamento collegato alla terrazza.

Salvo titolo contrario la terrazza a livello è di proprietà esclusiva del proprietario dell'appartamento al quale è annessa ed è solo quest'ultimo proprietario che può, ricavando locali usufruibili in questa terrazza, presentare in catasto una denuncia di variazione per ampliamento della sua preesistente unità immobiliare.

Sembrerebbe inutile parlare delle sopra elevazioni quando ad essere sopraelevate sono case, in genere singole villette, ad un solo piano appartenenti ad una ditta ben definita. E' chiaro infatti che non esiste condominio e che perciò non ci può essere la casistica esaminata in precedenza. Anzi la sopra elevazione di abitazioni ad un solo piano non è altro che un caso particolarmente semplice delle sopra elevazioni degli edifici condominiali. Tuttavia c'è un aspetto singolare che vale la pena di mettere in luce perché è così possibile evidenziare uno degli errori più frequenti che si commettono in questi casi, errori che sono dovuti ad imperfezioni degli atti pubblici con i quali viene ceduto il diritto di sopra elevazione.

Esaminiamo l'evoluzione di un caso pratico.

La ditta A è proprietaria di una villetta, costituita da fabbricato ed area cortilizia, il tutto regolarmente denunciato e censito in catasto.

Ad un certo punto la ditta A cede il diritto di sopralzo al figlio, che chiameremo ditta B. Esaminato l'atto, che deve essere scritto e trascritto, si possono verificare due casi.

### caso n. 1.

A cede a B il diritto del sopralzo e la quota parte del terreno. La nuova costruzione, previa esibizione del titolo, sarà intestata a nome di B.

Fin qui sembra tutto regolare ma poniamoci una domanda, ossia come fa B ad entrare nel suo appartamento al primo piano?

La domanda può sembrare banale ma porta a risposte che di sicuro banali non sono. Infatti può accadere che:

a) l'accesso è consentito da un vano scala ricavato dal preesistente appartamento a piano terra che appartiene alla ditta A e così realizzando, di fatto, una servitù di passaggio probabilmente non prevista né desiderata;

b) l'accesso è consentito dalla creazione di una scala esterna in aderenza al preesistente fabbricato. Ma tale scala sorge su terreno che, in seguito all'atto, è ora di A e B. Quindi la nuova unità immobiliare in sopralzo ha il vano scala su proprietà comune.

Anche questo avvenimento, probabilmente, non era né previsto né desiderato.

### caso n. 2.

La ditta A cede alla ditta B il diritto di sopralzo trattenendo per sé la proprietà del terreno.

La nuova costruzione, previa esibizione del titolo, sarà intestata a:

- B, proprietario del fabbricato
- A, proprietario dell'area.

Anche in questo caso l'accesso all'abitazione in sopra elevazione potrà avvenire o attraverso l'appartamento al piano terra di A, costituendo di fatto una servitù che dovrà essere prima o poi regolarizzata, o attraverso un vano scala realizzato su terreno esclusivo di A. In tutti i modi è probabile che non si siano realizzati i proponimenti di A e di B cioè di rendere indipendenti, fisicamente e giuridicamente, le due abitazioni.

Occorre allora preventivamente includere nell'atto, assieme alla cessione del diritto di sopralzo, anche una porzione dell'appartamento al piano terra ove realizzare il vano di accesso oppure una porzione di area cortilizia ove costruire la scala; si osservi ancora, richiamando la legge n. 52/85 sulla meccanizzazione delle Conservatorie, che tali porzioni devono essere individuate con opportuni fraziona-

## **9 - SOPRA ELEVAZIONE SU EDIFICIO AD UN SOLO PIANO AMPLIATO DOPO LA CESSIONE DEL DIRITTO**

menti per essere oggetto di contratto.

Soltanto in questo modo non ci saranno connessioni non desiderate tra diritti diversi di proprietà ed unità immobiliari.

Oltre a quanto descritto in precedenza può accadere un fatto ancora più complesso. La ditta A cede il diritto di sopralzo sul proprio immobile e la quota parte del terreno. Prima che la ditta B esegua la costruzione, la ditta A realizza un ampliamento della propria abitazione al piano terra. Si osservi intanto che la nuova porzione in ampliamento costruita da A sorge su terreno di A e B per effetto del contratto prima stipulato.

La ditta B, a sua volta, costruisce, come gli spetta di diritto, sul lastrico solare della casa al piano terra e tuttavia, a sua volta estende la costruzione anche sopra il lastrico solare della nuova porzione in ampliamento al piano terra realizzata da A.

La situazione finale sarà la seguente

L'appartamento al piano terra sarà costituito da due porzioni, la preesistente intestata ad A e la nuova porzione, quella in ampliamento, che insiste sul terreno di A e B.

Lo stesso accadrà per l'unità immobiliare al piano primo. La porzione costruita sul lastrico solare oggetto della compravendita è da intestare a B mentre quella che si estende sul nuovo lastrico solare della costruzione in ampliamento dovrà tenere conto che il diritto alla sopra elevazione spetta ad A e B.

Come si è visto la sopra elevazione effettuata su singole unità immobiliari, specialmente quando la cessione dei diritti avviene tra consanguinei che agiscono in buona fede, magari consigliati dal parroco o dal farmacista, può portare a conseguenze non previste, ed è proprio qui che occorre tutta la professionalità giuridica del tecnico.

Il buon professionista deve allora accertarsi della vera volontà delle parti, deve rendere chiara ai futuri contraenti la manifestazione della volontà che deve interpretare e piegare alle esigenze del codice civile.

Occorre allora impostare un atto attraverso la preventiva individuazione di tutti i beni che, oggetto del contratto, possono realizzare l'indipendenza delle unità immobiliari convincendo le parti, innanzitutto, che non possono costruire in base alla parola data, che non possono costruire su terreno altrui anche se tutti sono d'accordo, che ci vuole un atto scritto e trascritto, che se così non è le unità immobiliari dovranno essere cointestate, e che infine per togliere la cointestazione necessiterà un atto pubblico.

## Capitolo II

### Sezione I: introduzione all'intestazione catastale

#### ARGOMENTI

- 1 - **Obbligati alla dichiarazione.**
- 2 - **Fabbricati soggetti alla dichiarazione al catasto urbano**
- 3 - **Fabbricati che non sono soggetti alla dichiarazione al catasto urbano**
- 4 - **Requisiti di ruralità**
- 5 - **L'intestazione catastale (1)**
- 6 - **Richiami di diritto commerciale**
- 7 - **L'intestazione catastale (2)**
- 8 - **L'intestazione catastale e l'annotazione di riserva "Ciascuno per i propri diritti"**
- 9 - **Compilazione del Mod. 3/SPC nei riguardi dell'annotazione "Ciascuno per i propri diritti"**
- 10- **Intestazione catastali particolari:**
  - A - **immobili costruiti su area concessa in servitù.**
  - B - **immobili in proprietà di coniugi in regime di comunione legale dei beni.**
  - C - **immobili in multiproprietà.**
  - D - **immobili edificati su terreni in espropriazione non perfezionata.**
  - E - **immobili realizzati dopo il trasferimento di diritti.**
  - F - **immobili realizzati su terreni in concessione temporanea.**

#### 1 - OBBLIGATI ALLA DICHIARAZIONE

La denuncia di accatastamento di un fabbricato da considerarsi immobile urbano o fabbricato rurale (denuncia da eseguirsi con modalità differenti) è propedeutica alla richiesta di abitabilità o agibilità.

Obbligate alla dichiarazione sono le persone che possiedono l'immobile a titolo di proprietà esclusiva o di comproprietà oppure chi ne ha la legale rappresentanza.

“La ditta alla quale deve intestarsi ciascuna unità immobiliare deve di norma contenere la individuale designazione di tutte le persone fisiche e giuridiche che all'atto dell'accertamento hanno sulla unità immobiliare titolo di proprietà o condominio ovvero diritto reale di godimento. Essa può anche corrispondere semplicemente ad uno stato di possesso giuridico <sup>(1)</sup>

(Massima n. 113 Direz. Gen. Catasto)

<sup>(1)</sup> - Possesso giuridico è il possesso configurato dall'articolo 1140 c.c., cioè è il possesso di fatto accompagnato da particolari requisiti, tra i quali essenziale, l'animo di tenere la cosa come propria.

A seconda dei vari casi può configurarsi la situazione schematizzata nel prospetto riportato nella pagina che segue:

<b>CASISTICA</b>	<b>OBBLIGATO</b>
1 - proprietà singola, assoluta, esclusiva:	unico proprietario;
2 - possesso:	possessore;
3 - proprietario della sola costruzione:	superficiario;
4 - usufrutto totale:	nudo proprietario;
5 - diritto d'uso	nudo proprietario;
6 - diritto di abitazione:	nudo proprietario;
7 - comproprietà indivisa:	comproprietario;
8 - appartamenti compresi in fabbricati:	rispettivo proprietario;
9 - appartamento portiere o porzione comune:	amministratore di diritto o di fatto; se manca l'amministratore ciascun condomino per la propria quota;
10 - enti morali:	rappresentante legale;
11 - società commerciali:	chi ha la firma sociale;
12 - società estere:	chi le rappresenta nella Repubblica;
13 - associazioni, società, ditte diverse dai punti 10, 11 e 12:	associato, socio, componente la ditta che sia amministratore anche di fatto; se manca l'amministratore ogni associato, socio, componente la ditta per la propria quota.

Ed ancora:

- quando il proprietario è minore o incapace, interdetto, assente o impedito, è per esso obbligato alla dichiarazione chi ne ha la legale rappresentanza (il padre o la madre per i figli soggetti alla loro podestà; il tutore per i minori affidati alla sua tutela, il tutore, curatore ed amministratore per gli interdetti, gli assenti gli impediti);
- per gli immobili in eredità giacente è obbligato alla dichiarazione il curatore;
- per gli immobili posseduti da Enti morali è obbligato il legale rappresentante (amministratore, economo beneficiario);
- per gli immobili posseduti dalle Società Commerciali della Repubblica, legalmente costituite, è obbligato chi ne ha la firma sociale;
- per gli immobili posseduti da Società estere, chi le rappresenta nella Repubblica;
- per gli immobili di proprietà di persone o Società in liquidazione è obbligato il liquidatore.

## **2 - FABBRICATI SOGGETTI ALLA DICHIARAZIONE AL CATASTO URBANO**

Si considerano immobili urbani i fabbricati e le costruzioni stabili di qualunque materiale costituite, ovvero ogni combinazione di materiali di qualsiasi genere assieme riuniti o saldamente connessi, in modo da formare un tutto omogeneo di forma particolare e prestabilita, atto all'uso cui la costruzione è destinata e l'espressione "stabile costruzione" significa la definitiva permanenza dell'edificio nel luogo in cui è posto per sua stessa destinazione, in modo che non possa rimuoversi per trasportarlo da un luogo all'altro senza scomporlo almeno in parte, rompendo o distruggendo le aderenze che lo tengono avvinto stabilmente al suolo. (Corte di Cassazione, sentenza 7.12.1894 Roma; vedi anche Decisione della commissione Centrale n. 61776 del 24.9.1898).

In riferimento a quanto sopra sono da considerare immobili da dichiarare al catasto fabbricati:

- baracche di legno o di lamiera costruite per esercitarvi commercio o adibite ad autorimessa od altro;
- tettoie;
- pese pubbliche con i relativi locali;
- chioschi, edicole,
- rivendite dei giornali.

Invece non sono da dichiarare al catasto fabbricati le baracche provvisorie dei cantieri e le ville da campeggio spostabili.

Sono considerati costruzioni stabili anche gli edifici sospesi o galleggianti stabilmente assicurati al suolo; pertanto i ponti su barche, i mulini natanti, le chiatte, ed i ponti privati soggetti a pedaggio sono tutti fabbricati da denunciare al C. F.

### **3 - FABBRICATI CHE NON SONO SOGGETTI ALLA DICHIARAZIONE AL CATASTO URBANO**

Non sono soggetti a dichiarazione:

- i fabbricati costituenti le fortificazioni e le loro dipendenze;
- i fabbricati destinati all'esercizio dei culti;
- i cimiteri e le loro dipendenze;
- i fabbricati di proprietà della Santa Sede;

Per i fabbricati destinati all'esercizio dei culti si intendono gli edifici, o porzioni di edifici, destinati a qualsiasi culto pubblico e cioè le chiese, i santuari, la cappelle e gli oratori dei cattolici, nonché i templi di ogni altra confessione religiosa, comprese le sacrestie e gli altri locali incorporati alle chiese ed ai templi quando servono alla custodia di ciò che, direttamente o indirettamente, serve all'esercizio dei culti o al trattenimento dei Ministri del Culto per i loro esercizi spirituali.

Sono sottoposti invece ad accertamento:

- le porzioni destinate ad opere umanitarie che si trovano nei fabbricati utilizzati sia per il culto e sia per opere umanitarie;
- gli eventuali ricreatori annessi alle chiese;
- le case parrocchiali, anche se vi si possa accedere dalla chiesa e vi si custodiscano arredi sacri;
- le dipendenze, in genere, delle chiese che non siano destinate all'esercizio dei culti e che non formino parte integrante delle chiese stesse.

Sono anche sottoposti ad accertamento gli oratori e le cappelle private.

Per i fabbricati quali i cimiteri e le loro dipendenze si considerano facenti parti integranti dei cimiteri, e non sono quindi soggetti ad accertamento, oltre ai campi di inumazione comuni o riservati anche gli ossari, o loculi o colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia, i templi per le funzioni religiose etc... .

Sono dipendenze dei cimiteri, e non sono perciò soggetti ad accertamento, le camere mortuarie, le camere per le sezioni anatomiche, i ripostigli per barelle ed attrezzi.

### **4 - REQUISITI DI RURALITÀ**

Per quanto attiene poi ai fabbricati rurali si riporta uno stralcio della Comunicazione n. C1/1022 del 4 maggio 1994 della Direzione Centrale del Catasto che si rifà al decreto-legge 30 dicembre 1993, n. 557, coordinato con la legge di conversione 26 febbraio 1994 n. 133, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 62 del 16 marzo 1994, il quale stabilisce i criteri di riconoscimento, ai fini fiscali, della ruralità delle costruzioni.

#### **CRITERI DI RURALITÀ**

##### **1 - requisito afferente i diritti di proprietà ovvero altri diritti reali**

Il fabbricato deve essere posseduto dal soggetto titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale sul terreno, ovvero detenuto dall'affittuario del terreno stesso o dal soggetto che ad altro titolo conduce il terreno cui l'immobile è asservito o dai familiari conviventi fiscalmente a loro carico risultanti dalle certificazioni anagrafiche.

##### **2 - requisito di utilizzazione**

L'immobile deve essere utilizzato, quale abitazione o per funzioni strumentali all'attività agricola dai soggetti di cui al punto 1), sulla base di un titolo idoneo, ovvero da dipendenti esercitanti attività agricole nell'azienda a tempo indeterminato o a tempo determinato per un numero annuo di giornate lavorative superiore a cento, assunti nel rispetto della normativa in materia di collocamento.

##### **3 - requisito di superficie poderale**

Il terreno cui il fabbricato è asservito deve avere superficie non inferiore a 10.000 metri quadrati ed essere censito al catasto terreni con attribuzione di reddito agrario. Qualora sul terreno siano praticate colture specializzate in serra, ovvero la funghicoltura, il suddetto limite viene ridotto a 3.000 metri quadrati.

##### **4 - requisito economico - reddituale**

Il volume di affari derivante da attività agricole del soggetto che conduce il fondo deve risultare superiore alla metà del suo reddito complessivo. Il volume di affari dei soggetti che non presentano la dichiarazione ai fini dell'imposta sul valore aggiunto si presume pari al limite massimo (€ 10.000.000), di cui all'art. 34, terzo comma, del decreto del Presidente della Repubblica 26/10/1972, n. 633.

##### **5 - requisito tipologico**

I fabbricati ad uso abitativo, che hanno le caratteristiche delle unità immobiliari urbane appartenenti alle categorie A/1 ed A/8, ovvero le caratteristiche di lusso

## 6 - REQUISITO DI LIMITI TERRITORIALE

### Casi particolari

**Circolare n. 192/T del 13 luglio 1995, prot. n. C2/1009**

previste dal decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 agosto 1969, adottato in attuazione dell'articolo 13 della legge 2 luglio 1949, n. 408, e pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27 agosto 1969, non possono comunque essere riconosciuti rurali.

Il fabbricato, qualora non situato sul terreno a cui è asservito, deve ricadere nel medesimo territorio comunale o in quello di un comune confinante. Nel caso in cui l'unità immobiliare sia utilizzata congiuntamente da più soggetti di cui al punto 2), è sufficiente che i requisiti descritti in precedenza risultino soddisfatti almeno in capo ad uno di tali soggetti.

- Qualora sul terreno sul quale è svolta l'attività agricola insistano più unità immobiliari ad uso abitativo, i requisiti di ruralità devono risultare soddisfatti distintamente.
- Qualora un solo nucleo familiare utilizzi più unità abitative si rende necessario, fra l'altro, che venga rispettato, per la totalità delle abitazioni, il limite massimo di 5 vani catastali o 80 mq, per un abitante, e di un vano catastale o 20 mq, per ogni abitante oltre il primo.
- Non si considerano produttive di reddito di fabbricati le costruzioni non utilizzate che hanno i requisiti in precedenza precisati per essere considerate rurali, ad eccezione di quelli di cui al punto 2). La mancata utilizzazione deve essere comprovata con apposita autocertificazione con firma autenticata, da fornire a richiesta degli organi competenti. L'autocertificazione deve attestare l'assenza di allacciamento alle reti dell'energia elettrica, dell'acqua e del gas.

Sempre sull'argomento che riguarda i fabbricati rurali si trascrive la Circolare n. 192/T del 13 luglio 1995, prot. n. C2/1009, emanata dalla Direzione Centrale del Catasto.

*OGGETTO: Denunce di accatastamento dei fabbricati rurali. Art. 9 del decreto-legge 30 dicembre 1993, n.557, convertito con modificazioni dalla legge n. 133 del 1994.*

E' noto come le norme richiamate in oggetto abbiano introdotto nell'ordinamento fiscale e catastale una nuova definizione di fabbricato rurale, attraverso la previsione di specifici requisiti oggettivi e soggettivi necessari per il riconoscimento della ruralità degli immobili (commi 3 -7) e, di conseguenza per il loro corretto censimento nell'istituendo catasto dei fabbricati (comma 1).

In particolare la definizione del modello strutturale e procedurale di aggiornamento del suddetto archivio integrato (degli immobili urbani e rurali) è demandata ad una regolamentazione pluritematica in corso di predisposizione da parte della scrivente Direzione (comma 2).

Di contro il sistema di requisiti previsto dal legislatore per la verifica della ruralità dei fabbricati è vigente dalla data di pubblicazione del decreto-legge richiamato in oggetto.

In relazione a quanto sopra rappresentato, sono state rivolte alla scrivente molteplici istanze tese a chiarire la corretta procedura di accatastamento dei fabbricati rurali nell'attuale regime transitorio.

Nel merito appare sufficiente precisare che le denunce di accatastamento degli immobili in oggetto devono essere presentate, tramite la compilazione del mod. 26 e relativi allegati, con le modalità indicate nelle circolari n. 15 del 29 luglio 1985, lettera C, e n. 8 del 23 novembre 1987, emanate dalla Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE.

Peraltro, atteso il previsto censimento delle costruzioni rurali nell'istituendo catasto dei fabbricati, gli uffici sono autorizzati a ricevere, in sostituzione ovvero integrazione degli elaborati indicati nelle richiamate circolari, anche elaborati diversi purché conformi a quelli previsti per l'accatastamento dei fabbricati urbani.

Inoltre, in considerazione delle sostanziali innovazioni portate dalla legge in esame, in tema di requisiti, è necessaria anche la contestuale dimostrazione del possesso dei requisiti medesimi da parte del dichiarante. La stessa potrà essere documentata anche attraverso una auto dichiarazione, resa ai sensi dell'articolo 4 della legge 4 gennaio 1968, n. 15.

Circa i fabbricati di nuova costruzione ovvero già censiti al catasto terreni, che non soddisfano le condizioni previste dalla normativa in esame, è appena il caso di osservare come gli stessi debbano essere dichiarati all'attuale catasto edilizio urbano, con le usuali procedure e modalità.

IL DIRETTORE CENTRALE

.....

## C) FABBRICATI RURALI

### *1 - Nuovo accatastamento*

Per l'accatastamento dei fabbricati rurali di nuova costruzione si osserva che nulla è sostanzialmente innovato.

In ogni caso si ribadisce che la richiesta di accatastamento va presentata con Mod. 26, con allegata una dichiarazione - di cui si unisce un prototipo per la divulgazione - dalla quale risultino, ai fini della verifica delle condizioni previste dalla legge per il riconoscimento della ruralità, i dati richiesti, nonché una dimostrazione grafica della suddivisione delle aree coperte e scoperte - meglio su supporto trasparente - rappresentante la configurazione catastale del terreno e la posizione dei fabbricati dei quali si chiede la ruralità.

Si dispone che tutta la documentazione sia prodotta in duplice copia, una delle quali sarà restituita al richiedente dopo che l'Ufficio avrà apposto il numero di protocollo (Mod. 29) e l'annotazione: "Valida anche ai fini dell'art. 35 della legge n. 47/1985, in pendenza di verifica per il riconoscimento della ruralità". Come è noto l'Ufficio darà pratica attuazione a quanto richiesto in sede di verifica ordinaria o, se richiesto e comunque secondo le disponibilità dell'Ufficio da rendersi note con avviso al pubblico, in sede di verifica straordinaria a pagamento.

Gli esiti di tale verifica andranno come di consueto notificati all'interessato per l'apertura di un eventuale contenzioso. Nei casi di non riconosciuta ruralità, anche parziale, l'Ufficio deve rigorosamente renderne edotto anche il Comune interessato, per i riscontri delle agevolazioni eventualmente concesse con il condono edilizio.

Accogliendo suggerimenti da più parti espressi, si acconsente che la "dimostrazione grafica della suddivisione delle superfici" sia prodotta adottando la procedura prevista per i fabbricati urbani (tipo mappale e Mod. 3/SPC) qualora l'interessato voglia che essi siano in ogni caso rappresentati in mappa prima della verifica. Tale procedura non può comunque prevedere la tabella di variazioni per la definizione delle qualità, prima di avere eseguito l'accertamento.

### *2 - Suddivisione di fabbricati già accertati rurali o di porzioni di essi.*

La richiesta va presentata con Mod. 6 in duplice copia, compilando la prima parte con i dati di identificazione e di subalternazione e la seconda parte, raffigurando in scala non maggiore di 1:200 le porzioni suddivise.

La subalternazione è affidata al professionista qualora la suddivisione interessi l'intero fabbricato, all'Ufficio quando il fabbricato risulti già suddiviso.

Se la procedura di suddivisione coincide con quella di accatastamento, alla denuncia Mod. 26 va allegato anche il Mod. 6, allestito come sopra indicato.

Nel caso che la suddivisione dell'intero fabbricato rurale, preveda di definire tra le altre anche parti urbane, deve contestualmente richiedersi l'accatastamento all'urbano del fabbricato, producendo Mod. 3/SPC, tipo mappale nella semplice forma di estratto autentico o copia della mappa non autenticata, elaborato planimetrico, Mod. 1N (Parte I<sup>^</sup> e Parte II<sup>^</sup>), planimetrie, Mod. 55- autoallegato per la parte urbana e Mod. 6 per la parte rurale.

La subalternazione è ovviamente affidata anche in questo caso al professionista, che dovrà chiarirla nell'elaborato planimetrico.

### *3 - Passaggio da rurale ad urbano*

Si possono avere i seguenti casi:

a) passaggio all'urbano di intero fabbricato:

la procedura da seguire è uguale a quella di accatastamento delle nuove costruzioni urbane e pertanto vanno compilati tutti gli elaborati previsti;

b) passaggio all'urbano di una o più porzioni:

vanno prodotti Mod. 3/SPC, estratto o copia della mappa, Mod. 1N (Parte I<sup>^</sup> e Parte II<sup>^</sup>) per la sola parte urbana, planimetrie delle U.I.U., Mod. 55-autoallegato utilizzando gli stessi identificativi di Catasto terreni;

c) passaggio all'urbano di porzione rurale di fabbricato promiscuo:

la richiesta va presentata compilando il Mod.44 - che in questo caso assolve la funzione di collegamento - e la planimetria, individuando l'immobile con lo stesso identificativo di Catasto terreni.

**DICHIARAZIONE PER RICHIESTA DI RURALITA'**

Il sottoscritto .....nato a .....il .....domiciliato  
in .....località....., dichiara a codesto U.T.E. che nelle parti-  
celle

indicate nella dimostrazione grafica della suddivisione delle aree coperte e scoperte allegata alla  
denuncia mod. 26 n. ....del ....., sono stati edificati fabbricati per i quali richiede che  
venga effettuato l'accertamento di ruralità.

A tal fine compila i sottostanti quadri giustificativi.

A) Terreni coltivati

Comune	Fg.	Part.	Qualità	Superficie		
				ha	a	ca

Totale superficie ha .....

B) Persone addette alla manuale coltivazione della terra, alla custodia dei fondi, del bestiame e  
degli edifici rurali ed alla vigilanza dei lavoratori agricoli, nonché persone di famiglia conniventi a  
loro carico:

Cognome e nome	Mansione prevalente	Cognome e nome	Mansione prevalente

Vani utilizzati ad uso abitativo mq. ....

C) Animali il cui allevamento è ottenuto almeno per un quarto con mangimi del fondo a cui serve  
il fabbricato rurale:

Specie animale ..... N. .... Superficie coperta utilizzata mq. ....  
" " ..... N. ....  
" " ..... N. ....

D) Custodia delle macchine, degli attrezzi e delle scorte occorrenti per la coltivazione:

Superficie coperta utilizzata: mq. ....

E) Conservazione dei prodotti agricoli ed attività di manipolazione e trasformazione e alienazione  
di prodotti agricoli e zootecnici, ancorché non svolte sul terreno, che rientrino nell'esercizio nor-  
male dell'agricoltura secondo la tecnica che lo governa e che abbiano prevalentemente per ogget-  
to prodotti ottenuti dal terreno e dagli animali allevati su di esso:

Superficie utilizzata mq. ....

Il sottoscritto dichiara, sotto la propria responsabilità, la veridicità di quanto sopra.

....., li ..... .....

Sono pervenute alla scrivente varie segnalazioni sulle difformità procedurali di alcuni Uffici tecnici Erariali in merito alla istruttoria ed alla trattazione delle richieste di ruralità dei fabbricati.

Al riguardo è opportuno ricordare che al seguito del mutato iter fiscale introdotto dalla riforma tributaria e dalla revisione della disciplina del contenzioso le domande di accatastamento dei fabbricati rurali devono essere trattate alla stessa stregua delle variazioni di coltura per cui devono essere richieste dagli interessati mediante presentazione del Mod. 26, con allegata la dichiarazione di cui alla lettera C, punto 1, della circolare n. 15 del 29 luglio 1985, dalla quale risultino le condizioni previste dalla legge per il riconoscimento della ruralità, nonché una dimostrazione grafica rappresentante la configurazione catastale del terreno e la posizione dei fabbricati.

Altro non deve essere richiesto agli interessati mentre per l'accertamento tecnico si fa osservare che nulla è sostanzialmente mutato.

Gli esiti degli accertamenti devono poi essere notificati, come di consueto, agli interessati stessi per l'apertura di un eventuale contenzioso presso i vari gradi delle Commissioni Tributarie che sostituiscono le Commissioni Amministrative in precedenza istituite presso gli Uffici Distrettuali delle Imposte Dirette.

Pertanto gli Uffici Tecnici Erariali potranno introdurre direttamente in atti le risultanze dell'accertamento senza inviare, come nel passato, la pratica ai predetti Uffici Distrettuali delle Imposte Dirette cui competeva la formale dichiarazione di ruralità del fabbricato, ormai non più necessaria. Pregasi assicurare adempimento.

IL DIRETTORE GENERALE

#### **5 - L'INTESTAZIONE CATASTALE (1)**

Le ditte da iscrivere al N.C.E.U. possono essere persone fisiche e/o entità giuridiche comunque costituite.

Nel caso di persone fisiche si deve indicare, per ciascuno dei titolari del diritto reale:

- cognome e nome;
- comune o stato estero di nascita e provincia (si osservi che se si nasce all'estero non è richiesto il comune);
- data di nascita e sesso;
- codice fiscale;
- natura del possesso o godimento e quota.

Nel caso di entità giuridica occorre denunciare:

- denominazione o ragione sociale;
- sede legale (comune);
- partita IVA;
- natura del possesso o godimento e quota.

Si riportano a titolo di esempio alcune intestazioni ove, soltanto per brevità, è stato omissso il codice fiscale.

#### **BENI SOGGETTI AD AMMINISTRAZIONE LEGALE**

Quando trattasi di beni soggetti ad amministrazione legale devono indicarsi, dopo i dati che si riferiscono al minore, all'assente, all'interdetto, all'inabilitato, all'autore dell'eredità giacente e beneficiata, anche i dati che riguardano l'amministratore legale.

- Piccolomini Mingherlio n. a Roma il 29.06.1985 - Minore -
- Garbugli Tutelio n. a Roma il 15.11.1950 - Tutore -
- Contumaci Assenzio n. a Roma il 18.10.1900 - Assente -
- Maneggio Pecunio n. a Roma il 23.02.1941 - Amministratore -
- Capoccioni Tentennio n. a Roma il 17.07.1917 - Interdetto -
- Truffaldi Dino n. a Roma il 23.09.1939 - Amministratore -
- Cocciuti Inezio n. a Roma il 14.03.1952 - Inabilitato -
- Mintasco Providenzio n. a Roma il 30.01.1945 - Curatore -

## ENTI MORALI E OPERE PIE

Taccagni Lesinio n. a Roma il 25.10. 1943 - Eredità giacente -  
Marrangio Lucrino n. a Roma il 21.12.1957 - Amministratore -

Gli Enti Morali e le Opere Pie si intestano con la denominazione dell'Ente facendola seguire dall'indicazione dell'amministratore quando questi è stabile:  
Ente Nazionale per la Camomilla e Affini amministrato dalla sua presidenza residente in Roma;  
Congregazione di San Crispino in Bari amministrata da Arruffini Fosco n. a Napoli il 22.11.1960.

## POSSESSO PER PARTI INDIVISE

Se più persone, privati o Enti Morali, possiedono per parti indivise uno stesso immobile, si elencano i singoli individui secondo l'ordine decrescente delle quote:

Veni	Caio	n. a Roma	il 13.10.1918	per	3/6
Vidi	Giulio	n. a Roma	il 15.08.1936	per	2/6
Vici	Cesare	n. a Roma	il 18.08.1947	per	1/6

Se le quote sono uguali, gli intestati si elencano in ordine alfabetico:  
Abaco Zita n. a Roma il 13.07.1972 per 1/2  
Zuzzurullone Abbondio n. a Roma il 08.09.1916 per 1/2

Se le quote sono uguali ed i proprietari pro indiviso sono fratelli e sorelle, si segue l'ordine decrescente dell'età:

Mezzalira Tito n. a Roma il 13.01.1940 per 1/2  
Mezzalira Armando n. a Roma il 02.10.1942 per 1/2

All'impianto del catasto poteva accadere che il possesso venisse contestato; oggi non è più possibile denunciare le ditte nel modo che segue (infatti occorre sempre il documento traslativo di provenienza del bene o, al peggio, si accatasta utilizzando la dicitura "ciascuno per i propri diritti") e tuttavia si riporta l'intestazione perché ancora compare nei registri catastali:

Bonomo Carlo n. a Ragusa il 15.04.1948 possessore contestato  
Gazza Freghino n. a Catania il 17.08.1968 contestatario

## COMUNIONE DI PROPRIETÀ, POSSESSO O DI ALTRI DIRITTI REALI

Nei casi di comunione di proprietà o di possesso o di altri diritti reali, bisogna specificare, per ciascun titolare, la natura ed il grado del rispettivo diritto.

Nell'iscrizione si dovrà, secondo i casi:

- far precedere i proprietari che sono in possesso dell'unità immobiliare e ne hanno il godimento diretto, e fare seguire gli usufruttuari parziali:

Potata Rosucenna n. a Roma il 14.10.1910 - proprietaria -  
Imparte Costanza n. a Roma il 15.07.1909 - usufruttuaria per 1/3 -

- far precedere gli utenti, gli abitanti, gli usufruttuari generali e far seguire i proprietari:

Sempruso Casonia n. a Roma il 19.04.1950 - usuaria -  
Guardoni Orperico n. a Roma il 30.12.1958 - proprietario -  
Nomismovo Artubalda n. a Roma il 17.01.1946 - abitante -  
Dinulla Tenenzio n. a Roma il 23.03.1950 - proprietario -  
Nontepago Scordazia n. a Roma il 14.11.1957 - usufruttuaria generale -  
Diparti Esperanzio n. a Roma il 11.01.1935 - proprietario -

## COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

Nel caso di costituzione del diritto di superficie si dovrà far precedere la persona e le persone che hanno il possesso della costruzione:

Mattoni Pietro n. a Roma il 13.11.1958 - per il fabbricato -  
Terroni Arazio n. a Roma il 16.12.1949 - per il terreno (oppure - per l'area -)

## 6 RICHIAMI DI DIRITTO COMMERCIALE

PERSONA GIURIDICA	Organismo costituito dall'insieme delle persone fisiche e dall'insieme dei beni economici che le persone riunite hanno messo a disposizione per il raggiungimento di certi scopi.
ESEMPI	Stato, Comune, ordine professionale, circolo culturale, associazione sportiva, società commerciale, ente ospedaliero;
SOCIETÀ	Contratto con il quale due o più persone conferiscono beni e servizi per l'esercizio in comune di un'attività economica allo scopo di dividerne gli utili.
SOCIETÀ DI PERSONE	I soci sono illimitatamente responsabili nel senso che, se il capitale conferito in società non fosse sufficiente all'adempimento delle obbligazioni da questa assunta, saranno chiamati a rispondere con il loro patrimonio. Le Società di persone sono dotate della cosiddetta autonomia patrimoniale imperfetta detta tale appunto perché se si esaurisce il capitale della società può essere aggredito il patrimonio dei singoli soci.
ESEMPI	Società semplice, società in nome collettivo, società in accomandita semplice.
SOCIETÀ DI CAPITALI	I soci rispondono delle obbligazioni sociali soltanto con il capitale che hanno inteso conferire alla società; viene perciò nettamente separato il patrimonio della persona giuridica da quello personale dei suoi membri. Le società di capitali sono dotate della cosiddetta autonomia patrimoniale perfetta perché il patrimonio personale dei soci non verrà mai intaccato.
ESEMPI	Società per azioni, società a responsabilità limitata, società in accomandita per azioni.
PERSONALITÀ GIURIDICA	E' il riconoscimento della diversità tra società e soci; la società è perciò un soggetto diverso dai soci che ne fanno parte. Per le società dotate di personalità giuridica l'autonomia patrimoniale è perfetta. Il binomio personalità giuridica-autonomia patrimoniale perfetta è indissolubile.

### RIASSUMENDO

SOCIETÀ	AUTONOMIA PATRIMONIALE	PERSONALITÀ' GIURIDICA
DI CAPITALI	PERFETTA	SI
DI PERSONE	IMPERFETTA	NO

RAPPORTO SOCIALE ...	E' l'abbreviazione in sigla della società: S.a.s., S.p.A.,
DITTA	Nome sotto il quale l'imprenditore, in quanto titolare di una determinata azienda, esercita la propria attività.
ESEMPI	Fratelli Cirillo fu Gennarino; Ca' Tasto & C.
RAGIONE SOCIALE	Nome sotto il quale agiscono le società di persone; è data dal nome di uno o più soci illimitatamente responsabili con l'indicazione del rapporto sociale.
ESEMPI	Sociammocca Felice S.n.c., Camola Camilla S.a.s., Semplicio Onestio società semplice.
DENOMINAZIONE SOCIALE	Nome sotto il quale agiscono le società di capitali; è data dal rapporto sociale (S.p.A., S.r.l., S.a.a, ...) che può essere accompagnato da un nome di fantasia; nel caso della S.a.a. è necessario, oltre al rapporto sociale, anche il nome di almeno uno dei soci accomandatari.
ESEMPI	P.A.C.C.O. S.p.A.; Loperfido Fido S.a.a.
SIGLA	E' l'abbreviazione della ditta; può esistere o meno.

## 7 - L'INTESTAZIONE CATASTALE (2)

Si è detto che nel caso delle persone giuridiche occorre indicare, tra l'altro, la denominazione, l'eventuale sigla, e la natura giuridica; si tenga inoltre presente che le società commerciali devono essere registrate anche con la ragione (o denominazione a secondo dei casi) sociale.

Perciò quando si parla di denominazione deve intendersi il "nome" con il quale la persona giuridica è commercialmente conosciuta con in più l'informazione relativa alla ragione sociale.

La natura giuridica indica il tipo di società ovvero se di persone oppure di capitali e quindi questa voce si completa con una delle seguenti diciture:

- 1- Società semplice;
- 2- Società in nome collettivo;
- 3- Società in accomandita semplice;
- 4- Società per azioni;
- 5- Società a responsabilità limitata;
- 6- Società in accomandita semplice.

A chiarimento di quanto detto si riportano i seguenti esempi:

DENOMINAZIONE	SIGLA	NATURA GIURIDICA
Laboratorio del tubo di Cippi Uto S.s.	LA.TU.	Società semplice
Antonio Maria Muzzo S.n.c.	A.M.MUZZO	Società in nome collettivo
Fratelli Coccozza, società per il commercio delle zucchine e affini, di Gennaro Coccozza S.a.s.	_____	Società in accomandita semplice
Fantasy S.p.A.	_____	Società per azioni
Casa di cura Buon Riposo S.r.l.	_____	Società a responsabilità limitata
Fiducia S.a.a. di Guido Cariota	_____	Società in accomandita per azioni

## 8 - L'INTESTAZIONE CATASTALE E L'ANNOTAZIONE DI RISERVA "CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI"

Vi sono intestazioni che assumono connotazioni particolari. Si consideri ad esempio il caso in cui la storia delle mutazioni delle ditte al N.C.T., relativamente ad un mappale, sia interrotta a causa della mancanza di una domanda di voltura intermedia e perciò l'ultima ditta intestata sia affetta da riserva per discontinuità storica.

In tale eventualità si dichiara al N.C.E.U. la predetta ultima ditta intestata al N.C.T. e tuttavia nella denuncia catastale Mod. D, si deve riportare l'annotazione "Con riserva di perfezionamento della discontinuità storica della ditta"

Un altro caso che riveste particolare importanza riguarda la discontinuità tra la ditta B intestata al N.C.T. e la ditta A che si dichiara al N.C.E.U. Si tratta evidentemente di una discontinuità sull'ultimo passaggio e perciò l'intestazione al N.C.E.U. sarà la seguente:

A..... (ditta dichiarata al N.C.E.U.)

B..... (ditta intestata al N.C.T.)

CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI

Inoltre, sempre sul Mod. D, occorre riportare l'annotazione:

"Ditta intestata a seguito di dichiarazione di N.C., non convalidata da titolo reso pubblico, ai soli fini della conservazione del catasto senza pregiudizio di qualunque ragione e diritto"

Si osservi bene che si tratta di un'annotazione di riserva che dovrebbe essere presa nella giusta considerazione. Con ciò si vuole sottolineare che la dicitura "Ciascuno per i propri diritti" non è un'annotazione positiva ma costituisce una "macchia", al pari delle annotazioni di riserva codificate con Ris.1, Ris.2, etc..., sulla ditta, macchia che soltanto un atto pubblico potrà cancellare.

Si ha un bel dire che tanto il catasto non è probatorio e tuttavia molte banche, se non tutte, rifiutano l'erogazione di mutui se la ditta richiedente è affetta, nei regi-

stri catastali, da questa annotazione.

Chiarito il concetto che vuole esprimere la dicitura “CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI”, deve essere evidenziata un'altra questione sempre inerente la medesima annotazione.

Si è detto, infatti, che questa annotazione nasce per la mancanza di un documento traslativo attestante la continuità tra l'ultima ditta intestata al N.C.T. (ditta B) e quella che, attraverso il Mod. 3/SPC, denuncia lo stato di cambiamento nel terreno e costituisce la ditta di impianto al N.C.E.U. (ditta A).

Deve essere però chiaro che l'oggetto della denuncia è un mappale ben definito del quale sia possibile ricostruire tutta la storia.

Non è perciò lecito proporre la fusione di due o più mappali intestati a ditte diverse sfruttando la scappatoia (!) offerta dall'annotazione “Ciascuno per i propri diritti”

#### **ESEMPIO DI QUELLO CHE NON SI DEVE FARE**

Sia al N.C.T.:

mapp. 10 intestato alla ditta A  
mapp. 11 intestato alla ditta B.

Si operi la fusione tra i due mappali ottenendo il  
mapp. 12 (mapp. 10 + mapp. 11) proponendo la ditta:

A  
B  
CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI.

**Ebbene tutta la procedura è concettualmente sbagliata.**

La tentazione di operare nel modo sbagliato ora descritto si verifica quando le ditte interessate sono in qualche maniera “legate” fra di loro come nel caso di marito e moglie, di marito e marito + moglie in comunione legale, di padre e figlio, di A e della ditta di cui A è titolare, ....

Ebbene deve essere chiaro che si tratta di ditte diverse (non è vero, come si sente dire, che, tanto, sono la stessa cosa).

Ancora più grave è il caso di chi, pur cosciente che si tratta di ditte diverse, si ostina a chiedere la fusione dei relativi mappali dicendo che l'annotazione “Ciascuno per i propri diritti” è desiderata congiuntamente dal marito e dalla moglie, dal padre e dal figlio oppure da A che, tanto, è lo stesso titolare della ditta.

Purtroppo si ritiene che l'annotazione in discorso non sia una annotazione di riserva ma addirittura ribadisca i diritti di ciascun cointestato alla stessa stregua di quanto si legge negli atti notarili (A e B comprano da C, ciascuno per i propri diritti, l'appartamento ...).

Ma quest'ultima, giova ricordare, è una dicitura posta a salvaguardia di chi compra e non ha niente a che vedere con l'analoga scrittura catastale.

In conclusione si può affermare che la dicitura

**CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI**

- 1- è un'annotazione di riserva;
- 2- non costituisce un beneficio;
- 3- riguarda la denuncia di un mappale;
- 4- non può nascere dalla fusione di due o più mappali;
- 5- si estingue dietro la presentazione di un documento pubblico.

**9 - COMPILAZIONE DEL MOD. 3/SPC NEI RIGUARDI DELL'ANNOTAZIONE "CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI"**

**A)** Oggetto delle considerazioni che seguono è la denuncia di cambiamento Mod. 3/SPC (l'acronimo "SPC" sta per Semplificazioni Procedure Catastali, vedi appunto la Legge 1° ottobre 1969, n. 679, intitolata "semplificazioni delle procedure catastali" che all'art. 8 ha introdotto il modulo a stampa in questione). Per facilitare la comprensione del testo ricopiamo, per il tanto che è necessario e racchiudendole in cornici, alcune parti dello stampato. La prima pag. riporta:

I sotto elencati possessori:  
.....  
denunciano a codesto Ufficio Tecnico Erariale .....

e poi

La presente dichiarazione è resa da  
.....  
in qualità di .....

In seconda pag. trova posto l'

Intestazione della DITTA in Catasto Terreni  
.....

mentre in quarta pag. è prevista la possibilità che la ditta dichiarata in prima pagina sia priva di titolo pubblico:

La ditta dichiarata nel frontespizio non ha titolo legale reso pubblico e pertanto si riporta come segue la DITTA DA INTESTARE all'impianto del C.E.U., secondo le norme di conservazione del catasto.<sup>(\*)</sup>

ciascuno per i propri diritti

<sup>(\*)</sup> (indicare per primi i possessori dichiaranti come elencati nel frontespizio, omettendo però i titoli di possesso e le quote, seguiti dalla ditta risultante dall'ultimo atto riportato al quadro D, ovvero - ove non esistano volture non registrate - dalla intestazione indicata al quadro B).

**B)** Quando si predispose la denuncia Mod. 3/SPC si possono presentare, nella storia catastale della ditta, due tipi di discontinuità:

- discontinuità storica;
- discontinuità sull'ultimo passaggio;
- (ovvero la loro combinazione).

Discontinuità storica:

esiste un salto nella storia delle ditte che (per una particella) si sono susseguite al N.C.T.; in un certo istante è comparsa una ditta non giustificata da un titolo legale, però le ditte susseguenti a quest'ultima sono state legittimate da documenti pubblici.

Discontinuità sull'ultimo passaggio

la ditta che si dichiara al N.C.E.U. (per una particella) è diversa dall'ultima intestata al N.C.T. e non è giustificata da un titolo pubblico.

**DISCONTINUITÀ STORICA**

- sul Mod. 3/SPC l'Ufficio deve apporre la dicitura:

"Le particelle..... numero..... risultano gravate da annotazione di riserva per discontinuità storica della ditta intestata in catasto"

- sul Mod. D-autoallegato il professionista deve apporre la dicitura:

"Con riserva di perfezionamento della continuità storica della ditta"

## DISCONTINUITÀ SULL' ULTIMO PASSAGGIO

- sul Mod. 3/SPC l'Ufficio deve apporre la dicitura:

“Ditta dichiarata priva di titolo reso pubblico. L'immobile verrà intestato in C.E.U. riportando sia la ditta dichiarata che quella definitivamente risultante in C.T. con la clausola: “ciascuno per i propri diritti”

(si osservi che l'annotazione è simile a quella riportata sul Mod. 3/SPC e quindi si può omettere badando di compilare l'apposito riquadro).

- sul Mod. D-autoallegato il professionista deve apporre la dicitura:

“Ditta intestata in seguito a dichiarazione di N.C., non convalidata da titolo reso pubblico, ai soli fini della conservazione del catasto senza pregiudizio di qualunque ragione o diritto.”

## DISCONTINUITÀ STORICA + DISCONTINUITÀ SULL' ULTIMO PASSAGGIO

- sul Mod. 3/SPC l'Ufficio apporrà entrambe le corrispondenti diciture.

- sul Mod.D-autoallegato il professionista apporrà la dicitura corrispondente alla discontinuità che si riferisce all'ultimo passaggio.

RICORDARSI CHE NEL CASO DI DISCONTINUITÀ SULL' ULTIMO PASSAGGIO OCCORRE SEMPRE AGGIUNGERE - ASSIEME ALLE DITTE ELENCALE NEL MOD.D-AUTOALLEGATO - LA DICITURA “CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI”

**D)** Dopo quanto si è premesso e riassunto ai precedenti punti A) e B) possiamo affrontare la tematica proposta dal titolo del paragrafo non prima però di avere ricordato che la figura del POSSESSORE coincide, fino a prova contraria, con quella del PROPRIETARIO.

Inoltre si tenga presente la differenza che corre tra l'essere elencati (magari a propria insaputa) quali possessori denunciati sul frontespizio dello stampato e l'apporre, invece, una firma in calce al Mod. 3/SPC. Essere elencati in un documento non significa essere a conoscenza del contenuto del documento stesso; si acquisisce la conoscenza di una denuncia, o di una qualsiasi scrittura, sottoscrivendola con la propria firma.

**D1** - E' lecito pensare che “possessore denunciante” sia chi abbia costruito il fabbricato; il possessore denunciante può essere una sola persona, ad es. la ditta A, oppure più persone, ad es. la ditta A e B, e così via.

Se questa ipotesi è vera è allora necessario che la voce “ I sottoscritti possessori.....denunciano....” debba essere completata da tutti i denunciati ossia da tutti i possessori che possiedono il fabbricato.

Quindi se A e B hanno costruito il fabbricato, sia A che B devono essere elencati come possessori denunciati. Sarebbe errato elencare uno soltanto dei due.

**D2** - Per quanto attiene il firmatario della denuncia Mod. 3/SPC si può verificare che firmi:

**1.** Il professionista in qualità di tecnico incaricato; alla denuncia deve, in tal caso, essere allegata una lettera di incarico firmata da tutti i soggetti legittimamente interessati. “Non di meno - nel caso in cui detto obbligo, per fondate motivazioni, non possa essere compiutamente assolto - è consentita deroga alla procedura sopra richiamata, purché l'utenza professionale alleghi una lettera di incarico, nella quale uno ovvero alcuni dei soggetti, titolari di diritti reali sull'immobile, dichiarino di essere stati autorizzati al conferimento del mandato anche dagli altri contitolari. Questi ultimi devono essere individuati distintamente nella lettera di incarico attraverso i rispettivi dati anagrafici e codici fiscali, nonché la natura e la quota dei rela-

tivi diritti reali. La dichiarazione deve, inoltre, essere sottoscritta anche dal tecnico redattore. (Stralcio della Circolare n. 194/T del 13.07.1995 della Direzione Centrale del Catasto emessa - a proposito della firma degli aventi diritto sugli atti di aggiornamento - in seguito al Decreto ministeriale 19 aprile 1984, n. 701 che qui si ritiene di potere ugualmente applicare per estensione);

Nel caso che il mandato sia firmato da un terzo che non ha alcun diritto sul terreno, si sconsiglia il professionista di accettarlo; sembrerebbe più opportuno, in tale evenienza, che la denuncia catastale venisse sottoscritta direttamente dal predetto soggetto.

**2.** Uno solo dei possessori (o parte di questi) in qualità di compossessore in quanto la sua firma, apposta sotto la dichiarazione esonera dalla firma gli altri.

Si precisa che l'esonero della firma vale soltanto nell'eventualità del compossesso dello stesso mappale e non, viceversa, quando il lotto è costituito da due mappali (può capitare nello sconfinamento) intestati distintamente a due ditte: in questo caso la firma di uno (ad esempio possessore del mapp. 10) non esonera dalla firma il possessore dell'altro mappale (mapp. 11);

**3.** Tutti i possessori.

**E)** L'annotazione "ciascuno per i propri diritti non deve comparire in prima pagina a completamento dei possessori denunciati, sarebbe priva di senso. L'annotazione nasce dalla discontinuità riscontrata tra ditta denunciante e ditta iscritta in catasto così come risulta in terza pagina o da atto allegato. E' in terza pagina, nell'apposito spazio, che deve risultare la dicitura dell'annotazione.

Tuttavia non sempre è così, non sempre, cioè, l'annotazione nasce da una discontinuità. Si consideri il seguente caso che non è infrequente.

La ditta A possiede il mapp. 10;

La ditta B possiede il mapp. 11 che confina col 10;

La ditta A costruisce sul mapp. 10 e però sconfinava, per una piccola parte, sul mapp. 11 di B;

La porzione del mapp. 11, sedime dello sconfinamento (ex 11/b), diventa il mapp. 12;

Se A, che usufruisce di tutto il fabbricato, volesse pagare meno imposte compirebbe il Mod. 3/SPC riportando in prima pagina la ditta

A per il mapp. 10

B per il mapp. 12

e firmerebbe come compossessore coinvolgendo ingiustamente B

Cosicché B, che ha avuto il proprio terreno invaso dalla costruzione di A, si troverebbe a pagare anche una parte di imposte su un bene non goduto e non posseduto.

Per quanto riguarda la supposta firma di A come compossessore, l'Ufficio la dovrebbe rifiutare in conformità a quanto osservato al precedente punto D2.

Le considerazioni fin qui svolte verranno ora ampliate ed applicate negli esempi che seguono. In questi esempi si suppone che quando il firmatario della denuncia è il libero professionista, questi abbia il regolare mandato costituito nei modi e nelle forme suggerite dalla Circolare n. 194/T vista in precedenza.

**Esempio n. 1 (i denunciati corrispondono agli intestati al N.C.T.)**

- possessori denunciati (in 1<sup>a</sup> pag.): A + B;

- firmatari della dichiarazione (in 1<sup>a</sup> pag.): A, oppure B, oppure A+B, oppure il professionista;

- intestazione agli atti del N.C.T. (in 2<sup>a</sup> pag.): A+B;

- intestazione che si propone al N.C.E.U. (in 1<sup>a</sup> pag.): A+B.

**Esempio n. 2 (i denunciati non corrispondono agli intestati al N.C.T.)**

- possessore denunciante (in 1<sup>a</sup> pag.): C;

- firmatari della dichiarazione (in 1<sup>a</sup> pag.): C;

- intestazione agli atti del N.C.T. (in 2<sup>a</sup> pag.): A+B;

- intestazione che si propone al N.C.E.U. (in 3<sup>a</sup> pag.):

C

A

B

ciascuno per i propri diritti;

**Esempio n. 3 (i denunciati non corrispondono agli intestati al N.C.T.)**

- possessore denunciante (in 1<sup>a</sup> pag.): A;
- firmatari della dichiarazione (in 1<sup>a</sup> pag.): A;
- intestazione agli atti del N.C.T. (in 2<sup>a</sup> pag.): A+B;
- intestazione che si propone al N.C.E.U. (in 3<sup>a</sup> pag.):

A

B

ciascuno per i propri diritti;

Si confronti questo esempio con il n. 1; nel n. 1 la ditta denunciante era A+B (A+B denunciavano il fabbricato costruito su terreno sempre di A+B) mentre nell'esempio n. 3 la ditta denunciante è soltanto A (A denuncia il fabbricato costruito su terreno di A+B).

E' proprio la diversità dei denunciati che compaiono in 1<sup>a</sup> pag. che fa scattare l'annotazione di riserva "ciascuno per i propri diritti". Ininfluente risulta chi firma. In entrambi gli esempi il firmatario può essere soltanto A legittimo comproprietario del terreno.

**Esempio n. 4**

- possessore denunciante (in 1<sup>a</sup> pag.): A;
- firmatari della dichiarazione (in 1<sup>a</sup> pag.): A;
- intestazione agli atti del N.C.T. (in 2<sup>a</sup> pag.):  
A per il mapp. 10 e B per il mapp. 11;
- intestazione che si propone al N.C.E.U. (IN 3<sup>a</sup> PAG.):

A per il mapp. 10,

A

B

ciascuno per i propri diritti

per il mapp. 12.

(il lotto urbano è costituito da due mappali; i denunciati corrispondono alla ditta intestata al N.C.T. soltanto per un mappale, il mapp. 10, mentre per l'altro, il mapp. 11, non c'è corrispondenza).

**Esempio n. 5**

- possessore denunciante (in 1<sup>a</sup> pag.):  
A per il mapp. 10 e B per il mapp. 12;
- firmatari dichiarazione (in 1<sup>a</sup> pag.): A e B, oppure il professionista;
- intestazione agli atti del N.C.T. (in 2<sup>a</sup> pag.):  
A per il mapp. 10 e B per il mapp. 11;
- intestazione che si propone al N.C.E.U. (in 1<sup>a</sup> pag.):  
A per il mapp. 10 e B per il mapp. 12.

(i denunciati corrispondono agli intestati al N.C.T.; dal momento che A e B non sono comproprietari della stessa particella, la firma dell'uno non esonera l'altro e perciò per NON avere l'annotazione di riserva "ciascuno per i propri diritti" su una delle due particelle, sono necessarie entrambe le firme oppure quella del professionista munito di apposito mandato regolarmente costituito nei modi e nelle forme già viste)

Si confronti questo esempio con il seguente.

**Esempio n. 6**

- possessore denunciante (in 1<sup>a</sup> pag.):  
A per il mapp. 10 e B per il mapp. 12;
- firmatari dichiarazione (in 1<sup>a</sup> pag.): A
- intestazione agli atti del N.C.T. (in 2<sup>a</sup> pag.):  
A per il mapp. 10 e B per il mapp. 11;
- intestazione che si propone al N.C.E.U. (in 3<sup>a</sup> pag.):

A per il mapp. 10,

A

B

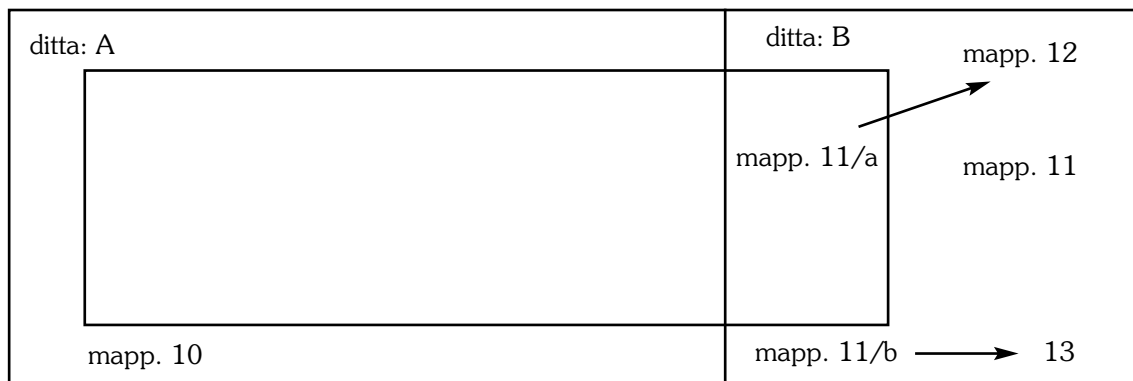
ciascuno per i propri diritti

per il mapp. 12.

(la dichiarazione è stata firmata da A mentre B compare come denunciante; A e B NON sono comproprietari perché A possiede esclusivamente il mapp. 10 mentre B possiede esclusivamente il mapp. 12; quindi la firma di A non esonera B cosicché scatta l'annotazione di riserva limitatamente al mappale di cui A non è possessore)

Si confronti questo esempio con il precedente.

La figura è esplicativa degli esempi n. 4, 5 e 6; il fabbricato è indicato con tratto più spesso.



## 10 - INTESTAZIONI CATASTALI PARTICOLARI

### A - Immobili costruiti su area concessa in servitù.

La casistica interessa gli enti o le società che svolgono gli interessi della collettività quali ad esempio l'ENEL, la TELECOM, la SNAM e le società consimili. Il Mod. 3/SPC, in 1<sup>a</sup> pag., riporterà sia la ditta proprietaria del terreno (ad es. la ditta A) e sia la società (ad es. Oleodotti e Affini ...) che è concessionaria della servitù:

A....., concedente servitù

Oleodotti e Affini ....., concessionaria della servitù.

Non è dunque applicabile l'annotazione di riserva "ciascuno per i propri diritti" anche se vi è discontinuità sull'ultimo passaggio. Allo stampato si deve allegare l'atto di asservimento (che non può dare luogo a domanda di voltura).

Il tipo mappale (e la pag. 3 del Mod. 3/SPC) deve esattamente individuare le particelle (eventualmente ricavate da stralcio) ove insistono gli immobili.

Il Mod. 3/SPC deve essere firmato dal responsabile della società o dal libero professionista munito di mandato della società stessa (la ditta proprietaria è stata resa edotta a suo tempo con la redazione dell'atto di asservimento e dalla firma del tipo mappale qualora - ipotesi molto probabile - si sia dovuto procedere ad uno stralcio d'area).

Il Mod. D-autoallestito ripeterà la stessa intestazione del Mod. 3/SPC e si ometteranno le aliquote.

Quando la servitù sarà estinta basterà una semplice domanda in bollo (e non una domanda di voltura) per il ripristino della sola ditta A.

Il ripristino della ditta potrà essere eseguito al catasto urbano se il fabbricato utilizzato per l'esercizio dell'impianto non è stato demolito, ovvero al catasto terreni (dove la particella dovrebbe essere stata elencata a partita 1) nel caso di demolizione.

### B - Immobili in proprietà di coniugi in regime di comunione legale.

Il problema nasce quando il terreno risulta intestato (al N.C.T.) ad uno soltanto dei coniugi e si deve presentare poi la denuncia di accatastamento, con Mod. 3/SPC, del fabbricato costruito su detto terreno.

Si fa riferimento alla Legge di riforma del diritto di famiglia:

L. n. 151 del 19 maggio 1975,

pubblicata nella G.U. n. 135 del 23 maggio 1975,

inserita con D.M. in data 31 luglio 1975, G.U. n. 208 del 6.8.1975, nella Raccolta ufficiale delle leggi e dei decreti della Repubblica, ed entrata in vigore il 20 settembre 1975.

Si ritiene utile ricordare alcune nozioni elementari sulla legge:

- costituiscono oggetto della comunione gli acquisti compiuti dai due coniugi insieme o separatamente durante il matrimonio.... (cfr. art. 56);

- un regime patrimoniale dicesi LEGALE quando è applicabile automaticamente in mancanza di apposita convenzione patrimoniale che stabilisca il contrario.

A - Regime patrimoniale legale dei coniugi prima del 20.09.1975:  
separazione dei beni;

l'eventuale convenzione patrimoniale introduceva la  
comunione dei beni;

B - Regime patrimoniale legale dei coniugi dal 20.09.1975:  
comunione dei beni;

l'eventuale convenzione patrimoniale introduce la  
separazione dei beni.

**OSSERVAZIONE:**

la nuova disciplina ha trovato applicazione automatica per le coppie sposatesi dopo l'entrata in vigore della riforma ossia dal 20.09.1975.

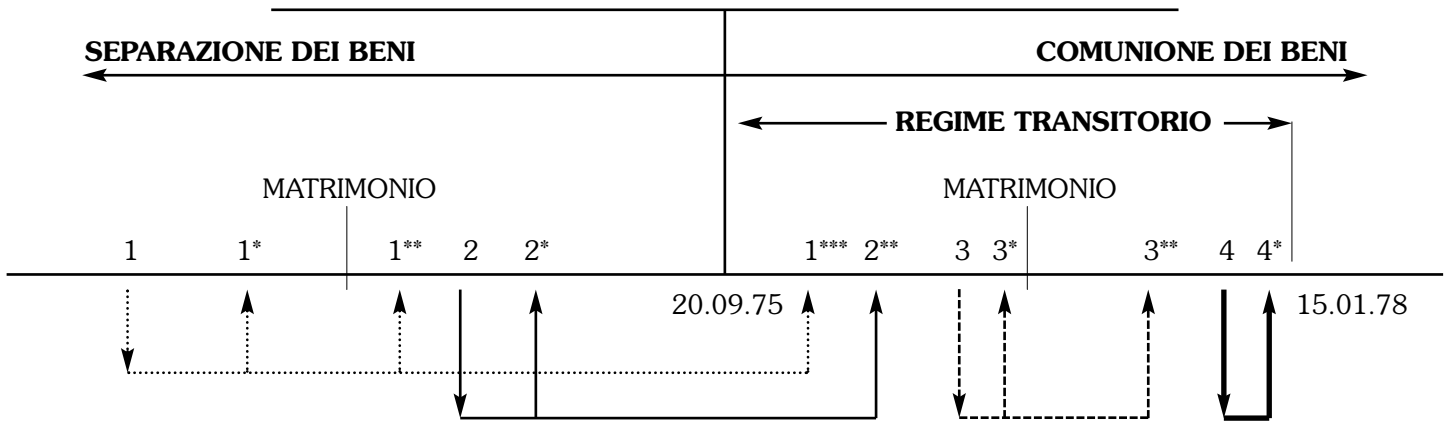
Per le coppie sposatesi prima del 20.09.1975 si è pensato ad un periodo transitorio di due anni prorogato poi fino al 15.01.1978:

**PERIODO TRANSITORIO:  
20.09.1975 -15.01.1978**

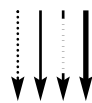
Durante questo periodo transitorio:

- 1 - con un atto unilaterale ricevuto da notaio o dall'ufficiale dello stato civile, uno solo dei coniugi poteva dichiarare di NON volere il regime di comunione legale; in tal caso la coppia rimaneva assoggettata, come prima, al regime di separazione dei beni;
- 2 - se nessuno dei due coniugi prendeva l'iniziativa di un simile atto, la coppia veniva automaticamente assoggettata al regime di comunione per i beni acquistati dal 20.09.1975;
- 3 - in più, con atto di assoggettamento (esente da imposte e tasse) i coniugi potevano assoggettare al regime della comunione legale i beni da loro acquistati individualmente prima della data del 20.09.1975; inoltre nell'atto di matrimonio (o meglio nell'Estratto per riassunto dal Registro degli Atti di MATRIMONIO) deve risultare, con il cosiddetto annotamento a margine, la scelta patrimoniale decisa; rimane inteso che se l'atto di assoggettamento non ha avuto luogo, i beni devono rimanere separati. (cfr. art. 228)

## REGIME PATRIMONIALE LEGALE



### Legenda



indicano i momenti dell'acquisto del terreno;



indicano i momenti della denuncia Mod. 3/SPC del fabbricato al N.C.E.U.

- 1** - Terreno acquistato (dal futuro marito) prima del matrimonio e prima del 20.09.75; al N.C.T. il terreno è intestato al futuro marito;
- 1\*** - denuncia del fabbricato al N.C.E.U. prima del matrimonio e prima del 20.09.1975; il denunciante deve essere il futuro marito; tuttavia se durante il periodo transitorio si stipula atto di assoggettamento con cui i due coniugi assoggettano al regime di comunione legale il terreno con sovrastante fabbricato, allora si presenta domanda di voltura al N.C.E.U. con certificato catastale e atto di assoggettamento cosicché gli intestati al N.C.E.U. diventano: "marito..., moglie..., coniugi in comunione legale";
- 1\*\*** - denuncia del fabbricato al N.C.E.U. dopo il matrimonio e prima del 20.09.75; il denunciante deve essere il marito; nel periodo transitorio si può agire come al punto precedente assoggettando alla comunione il terreno con sovrastante fabbricato (tutto è avvenuto prima del 20.09.75);
- 1\*\*\*** - denuncia del fabbricato al N.C.E.U. dopo il matrimonio e dopo il 20.09.75; si parte dal presupposto che il fabbricato sia stato costruito dopo il matrimonio; se il fabbricato è stato costruito con il danaro dei due coniugi (necessita una autocertificazione di entrambi i coniugi) allora il regime della comunione legale ha il sopravvento sul principio dell'accessione ed il fabbricato si intesta come al punto 1\*; se il costo è stato sostenuto dal solo marito allora il fabbricato deve essere intestato al marito ma se a denunciarlo sono marito e moglie esso si intesta a: "marito, moglie, ciascuno per i propri diritti"; se si stipula l'atto di assoggettamento del solo terreno, il fabbricato si intesta come al punto 1\*;
- 2** - Terreno acquistato da entrambi i coniugi prima del 20.09.75; la questione non appare rilevante: al N.C.T. il terreno è intestato in comproprietà ad entrambi i coniugi ed al N.C.E.U. il fabbricato sarà intestato, sempre in comproprietà, sia prima che dopo il 20.09.75.  
Terreno acquistato dopo il matrimonio da solo marito prima del 20.09.75; al N.C.T. il terreno è intestato al solo marito;
- 2\*** - denuncia del fabbricato al N.C.E.U. prima del 20.09.75; il fabbricato va denunciato a nome del solo marito; durante il periodo transitorio non si può stipulare atto di assoggettamento del solo terreno perché l'acquisto è

- stato effettuato durante (e non prima ) il matrimonio;
- 2\*\*** - denuncia del fabbricato al N.C.E.U. durante il periodo transitorio; come al punto 2\*; se poi la denuncia viene effettuata anche dalla moglie, il fabbricato deve essere intestato a: “ marito, moglie, ciascuno per i propri diritti”;
- 3** - terreno acquistato (dal futuro marito) prima del matrimonio e dopo il 20.09.75 (durante il regime transitorio); al N.C.T. il terreno è intestato al futuro marito; il terreno non può far parte della comunione legale (art. 179)
- 3\*** - denuncia del fabbricato al N.C.E.U. prima del matrimonio; il denunciante deve essere il futuro marito; non si può procedere ad atto di assoggettamento perché l’acquisto è stato realizzato, si prima del matrimonio, ma dopo il 20.09.75, vedi anche l’art. 179;
- 3\*\*** - denuncia del fabbricato al N.C.E.U. dopo il matrimonio; vedi quanto detto al punto 1\*\*\* salvo che per l’atto di assoggettamento che in questo caso non è possibile stipulare perché il terreno è stato acquistato dopo il 20.09.75;
- 4** - terreno acquistato dopo il 20.09.75 e durante il matrimonio; al N.C.T. il terreno è intestato ai due coniugi in comunione legale
- 4\*** - denuncia del fabbricato al N.C.E.U. a nome dei due coniugi in comunione legale.

Ancora:

- Se nell’atto interviene uno solo dei coniugi, ad es. il marito, che agisce in dichiarato regime di comunione legale, l’intestazione sarà:

marito.....

in comunione legale.

Sarà omissis, cioè, il nominativo della moglie. Rimane inteso che il bene è proprietà anche della moglie (in comunione legale).

Nel primo periodo di applicazione della nuova legge molte domande di voltura furono redatte in modo errato cosicché molti beni furono intestati al solo convenuto in atto senza far cenno alla comunione legale; per correggere tali errori e riportare l’intestazione come al caso precedente occorre presentare domanda di voltura in rettifica con allegati:

- copia dell’atto traslativo;
- estratto per riassunto dell’atto di matrimonio che non dovrà contenere l’annotazione di separazione dei beni e da dove risulterà che il matrimonio è di data anteriore all’acquisto dell’immobile;
- dichiarazione sostitutiva dell’atto di notorietà (o autocertificazione) con cui i coniugi dichiarano di essere in regime di comunione legale dei beni;
- certificato catastale.

Completiamo l’argomento sull’intestazione dei beni che appartengono a coniugi in regime di comunione legale accennando alla loro pubblicità immobiliare.

Si osservi innanzi tutto che per la comunione legale non esiste la pubblicità immobiliare diretta; la pubblicità si desume infatti, per esclusione, dalla non trascrizione di convenzioni particolari.

La legge ha previsto gli annotamenti a margine degli atti di matrimonio e conseguentemente, oltre le consuete visure presso le Conservatorie dei RR.II., occorre verificare gli atti matrimoniali presso gli uffici dello stato civile per sapere a chi appartiene un immobile e se l’unico intestato ne possa disporre a piacimento.

La pubblicità dello stato civile completa ed integra quella dei registri immobiliari.

**- per le famiglie costituite dal  
20.09.75 in poi**

vige la comunione se a margine dell’atto di matrimonio non risultano annotazioni di diversi regimi; l’eventuale separazione dei beni dovrebbe risultare dall’atto di matrimonio mediante l’annotazione della separazione, la data del contratto, il notaio rogante e le generalità dei contraenti (la scelta di tale regime potrebbe pure essere dichiarata all’atto di celebrazione del matrimonio); l’atto di separazione dalla comunione legale dei beni deve essere trascritto nei registri immobiliari; per queste famiglie (costituite dopo dal 20.09.75) il regime della comunione è presunto salvo atto di separazione che dimostri il contrario.

**- per le famiglie costituite prima del 20.09.75**

si possono far entrare in comunione i beni acquistati fino al 19.09.75 durante il matrimonio (ed anche prima del matrimonio se comprati da uno soltanto dei futuri coniugi), mediante apposita convenzione (art. 228); per essere opposta a terzi (ossia resa pubblica) la convenzione deve essere annotata a margine dell'atto di matrimonio; per queste famiglie (costituite prima del 20.09.75) e per questi beni (acquistati prima del 20.09.75) il regime della separazione è presunto salvo atto di assoggettamento che dimostri il contrario;

**- per le famiglie costituite prima del 20.09.75 e per i beni acquistati dal 20.09.75 al 15.01.78**

vige l'effetto del regime transitorio per cui i beni entrano automaticamente a far parte della comunione legale e quindi il regime della comunione è presunto salvo annotazione sull'atto di matrimonio che dimostri il contrario

**- per le famiglie costituite prima del 20.09.75 e per i beni acquistati dopo il 15.01.78**

(cioè dopo il periodo transitorio) il regime legale sarà la comunione dei beni mentre il regime di separazione si potrà soltanto presumere ed eventualmente accertare mediante visura dell'atto di matrimonio ai cui margini dovrebbe essere annotata la scelta per atto pubblico della separazione; il regime della comunione è presunto salvo annotazione sull'atto di matrimonio che dimostri il contrario.

### **C - Immobili in multiproprietà.**

Si anticipano alcune nozioni sulla multiproprietà immobiliare.

- la multiproprietà immobiliare (M.P.I.) costituisce un diritto di godimento turnario su un bene immobile;
- il diritto al godimento pieno ed esclusivo del bene è perenne (la titolarità della proprietà è perenne) ma ristretto a determinati periodi dell'anno (l'esercizio della proprietà è limitato nel tempo: dal....al...);
- il diritto è esercitato da più soggetti nell'anno: A..dal..al..; B..dal..al..;
- il multiproprietario non può costituire sul bene immobile usufruito altri diritti reali quali la superficie, la servitù, l'enfiteusi;
- la M.P.I. è un diritto reale atipico che non si raffigura in alcuno dei diritti reali conosciuti;
- il multiproprietario, più che ad un proprietario, è assimilabile ad un utente.

Se la società costruttrice comincia a vendere le quote di proprietà del bene, l'intestazione sarà, ad esempio, :

Marito,.....

Moglie,.....

coniugi, in comunione legale,

multiproprietari per 125/1000 con godimento turnario per il periodo dal .....

al..... sul bene distinto con la particella n°.... sub...

Multiric.& C. S.p.A. ....

proprietaria per 875/1000.

### **D - Immobili edificati su terreni in espropriazione non perfezionata**

Il Mod. 3/SPC deve essere denunciato da chi ha proposto l'espropriazione dei terreni per costruirvi sopra, come Enti territoriali, Cooperative edilizie, Istituti di previdenza, IACP, e così via:

"...(Ente espropriante)... per decreto di espropriazione d'urgenza del ...(autorità emittente come ad es. il Prefetto)...n°..(numero del decreto)... del.....data del decreto)..."

La stessa ditta sarà trascritta nel Mod. D dove verrà altresì annotata la stessa dicitura adoperata nel caso di discontinuità tra ditta iscritta al N.C.T. e ditta da dichiarare al N.C.E.U.(discontinuità sull'ultimo passaggio:

"Ditta intestata a seguito di dichiarazione di N.C. non convalidata da titolo reso pubblico, ai soli fini del catasto, senza pregiudizio di qualunque ragione e diritto"

### **E - Immobili realizzati dopo il trasferimento di diritti.**

E' un caso che si può presentare nella cosiddetta precostituzione di condominio. Un gruppo di persone acquista un lotto edificabile, fanno eseguire il progetto di un edificio condominiale e sull'elaborato tecnico individuano appartamenti, autorimesse, cantine, parti condominiali....e così via. Queste persone si recano da un notaio e si compravendono, o si assegnano, (precostituzione di condominio) i volumi d'aria ove andranno inseriti ad esempio gli appartamenti una volta realizza-

**F - immobili realizzati su terreni  
assentiti in concessione  
temporanea.**

to l'edificio condominiale.

Al catasto terreni il lotto sarà intestato, per quote millesimali distinte, ai vari condomini mentre al catasto urbano ciascuna unità immobiliare deve essere intestata al singolo condomino che l'ha avuta assegnata come da atto di precostituzione di condominio.

Pertanto il Mod. 3/SPC deve essere denunciato da tutti i possessori del terreno, ossia da tutti i condomini, mentre nella 3<sup>a</sup> pagina si specificherà che ciascuna unità immobiliare sarà intestata al suo legittimo proprietario come da atto di precostituzione di condominio allegato alla denuncia medesima.

Le planimetrie presentate al N.C.E.U. dovranno avere lo stesso perimetro di quelle individuate nell'elaborato tecnico (detto anche mod. 6 ma da non confondere con il Mod. 6 utilizzato al catasto terreni per la denuncia di unità in fabbricati promiscui) che fa parte del richiamato atto di precostituzione. Di ciò si deve accertare l'Ufficio in sede di accettazione delle planimetrie.

Se così non è, se ad esempio la planimetria dell'appartamento del condomino A comprende una porzione che nell'elaborato tecnico, o mod. 6, era segnata come proprietà condominiale o esclusiva di un altro condomino, allora l'appartamento in questione deve essere identificato da due subalterni di cui uno intestato al legittimo proprietario, il condomino A, mentre l'altro cointestato ad: A, al proprietario legale(o ai proprietari) della porzione, ciascuno per i propri diritti.

L'appartamento, che costituisce unica unità immobiliare, sarà identificato dai due subalterni suddetti che verranno graffiati tra di loro.

Per regolarizzare l'intestazione occorrerà un nuovo atto pubblico tra gli interessati e la relativa domanda di voltura aventi per oggetto la porzione sconfinata su proprietà altrui.

Si pensi ai cosiddetti piani PEEP dove il terreno è concesso in superficie per 99 anni mentre la sua proprietà rimane sempre al Comune che è il concessionario dell'area. Al catasto terreni la ditta intestata dovrebbe essere:

Cooperativa....., concessionaria temporanea dell'area  
Comune di ..... per l'area.

Colui che denuncia il fabbricato con il Mod. 3/SPC non può che essere la sola Cooperativa e non la Cooperativa ed il Comune; non è il Comune che costruisce, il Comune ha messo a disposizione l'area cedendo la concessione ad edificare. Quindi, nella 1<sup>a</sup> pagina, il denunciante deve essere la sola Cooperativa mentre in 3<sup>a</sup> pagina si giustificherà la divergenza tra ditta al catasto terreni e ditta denunciante facendo presente che al N.C.E.U. si intestarono le uu.ii.uu così:

Cooperativa .....(concessionaria temporanea dell'area) per il fabbricato  
Comune di ..... per l'area (o per il terreno)

Sulle varie ipotesi di intestazione che sono state affrontate in questo paragrafo si confrontino le circolari e lettere-circolari dell'allora Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE.:

- n. 31 del 13 luglio 1977;
- n. 3/1267 del 13 aprile 1978;
- n. 14 del 27 maggio 1985;
- n. 3/966 del 19 marzo 1986.

## Sezione II: esemplificazioni giuridico - catastali

### ARGOMENTI

- 1 - Introduzione**
- 2 - Individuazione dell'immobile nell'atto**
- 3 - Errata indicazione di dati catastali**
- 4 - Unità immobiliare urbana (u.i.u.) e rendita catastale**
- 5 - Differenza tra diritto di uso e diritto all'uso**
- 6 - Cortile di proprietà esclusiva e cortile di proprietà comune in uso esclusivo**
- 7 - Posto auto di proprietà comune e in uso esclusivo**
- 8 - Pertinenze e accessori:**
  - A - pertinenze.**
  - B - accessori.**
  - C - cortile pertinenza.**
  - D - cortile accessorio.**
  - E - cortile accessorio di proprietà comune in uso esclusivo.**
  - F - accessori catastali.**
- 9 - Beni iscritti al catasto urbano.**

### 1 - INTRODUZIONE

Le definizioni e le puntualizzazioni che seguono hanno lo scopo di approfondire, per quanto basta agli operatori catastali, alcune tematiche che in molti casi sono strettamente connesse con il diritto.

Per gli operatori specializzati nel diritto, quali notai ed avvocati, non sempre è facile ed immediato interpretare univocamente una scrittura, pubblica o privata che sia. A maggior ragione le difficoltà possono diventare insormontabili per gli operatori catastali, pubblici e privati, che hanno fondato la loro preparazione professionale su altri aspetti della conoscenza e per i quali, quindi, è possibile attribuire alla terminologia giuridica, o meglio a parte di essa, un significato diverso da quello corretto.

Tuttavia il vero problema è rendersi innanzi tutto conto della coesistenza di varie interpretazioni, di varie e contrastanti, spesso, aspetti giuridici e poi, successivamente, dopo una meditata analisi del contesto e magari con l'aiuto di un esperto, scegliere quella ritenuta più idonea ed organica al caso affrontato.

Ebbene le questioni in appresso tratteggiate vogliono porre in evidenza la necessità di approfondire alcuni aspetti delle problematiche civilistico-catastali che fino ad ora, sembra, sono rimaste in penombra, in una zona franca dove a volte ci si è avventurati, forse, per delle scorriere ingloriose. Una conoscenza più organizzata, senza nessuna presuntuosa pretesa, è l'unico strumento culturale disponibile all'operatore catastale per la comprensione, sia pure minima, del linguaggio specialistico di altre categorie professionali di diversa estrazione culturale quale quella giuridica.

La figura professionale a cui si fa riferimento è quella del notaio di cui spesso il tecnico catastale diventa consulente.

La legge notarile è la n. 89 del 16 febbraio 1913, insieme al regolamento approvato con il R.D. 10 settembre 1914, n. 1326, alle istruzioni approvate con D.M. 23 maggio 1916 sostituite con il decreto interministeriale 12 dicembre 1959 ed alle altre norme che si sono susseguite, inquadra il ruolo del notaio.

“ I notari sono ufficiali pubblici istituiti per ricevere gli atti tra vivi e di ultima volontà, attribuire loro pubblica fede, conservarne il deposito, rilasciarne le copie, i certificati o gli estratti. ...” (art. 1, L. n. 89/1913)

Per i notai, che non sono impiegati dello Stato, è applicabile il secondo comma dell'art. 357 c.p. secondo il quale

“Agli stessi effetti (ossia agli effetti della legge penale) è pubblica la funzione ammi-

nistrativa disciplinata da norme di diritto pubblico e da atti autoritativi e caratterizzata dalla formazione e dalla manifestazione della volontà della pubblica amministrazione o dal suo svolgersi per mezzo di poteri autoritativi o certificativi.”

L’attribuzione della pubblica fede agli atti ricevuti è infatti l’esercizio di una pubblica funzione amministrativa.

L’atto pubblico - di cui il notaio deve assicurare la trascrizione anticipando le spese (art. 2670 c.c.) nel più breve tempo possibile (art. 2671 c.c.) - formato dal notaio, e la pubblica fede ad esso attribuito, è probante fino a querela di falso (art. 2700 c.c. e art. 221 c.p.c.).

“Le spese della trascrizione devono essere anticipate da chi la domanda, salvo il diritto al rimborso verso l’interessato. ....” (art. 2670 c.c.).

“Il notaio o altro pubblico ufficiale che ha ricevuto o autenticato l’atto soggetto a trascrizione ha l’obbligo di curare che questa venga eseguita nel più breve tempo possibile, ed è tenuto al risarcimento dei danni in caso di ritardo, salvo l’applicazione delle pene pecuniarie previste dalle leggi speciali, se lascia trascorrere trenta giorni dalla data dell’atto ricevuto o autenticato”.. (art. 2671 c.c.)

“L’atto pubblico fa piena prova, fino a querela di falso, della provenienza del documento dal pubblico ufficiale che lo ha formato, nonché delle dichiarazioni delle parti e degli altri fatti che il pubblico ufficiale attesta avvenuti in sua presenza o da lui compiuti.” (art. 2700 c.c.)

“La querela di falso può proporsi tanto in via principale quanto in corso di causa in qualunque stato e grado di giudizio, finché la verità del documento non sia stata accertata con sentenza passata in giudicato.

La querela deve contenere, a pena di nullità, l’indicazione degli elementi e delle prove della falsità, ....” (art. 221 c.p.c.)

## **2 - INDIVIDUAZIONE DELL’IMMOBILE NELL’ATTO**

“....Quando l’atto riguarda beni immobili, questi saranno designati, per quanto sia possibile, con l’indicazione della loro natura, del Comune in cui si trovano, dei numeri catastali, delle mappe censuarie, dove esistono, e dei loro confini, in modo da accertare l’identità degli immobili stessi. ....” (art. 51, comma 2, L. n. 89/1913).

“....Negli atti e nelle denunce di cui al primo e secondo comma del precedente art. 3, così come nelle domande di volture da essi dipendenti, gli immobili trasferiti devono essere descritti con gli estremi con i quali sono individuati in catasto da desumersi da certificati catastali di date non anteriori a tre mesi rispetto a quelle dei medesimi atti o denunce. ...”(art.4, comma 2, DPR n. 650/26.09.1972)

“....Chi domanda la trascrizione di un atto tra vivi deve presentare al conservatore dei registri immobiliari, insieme con la copia del titolo, una nota in doppio originale, nella quale devono essere indicati:

.....  
4) la natura e la situazione dei beni a cui si riferisce il titolo, con le indicazioni richieste dall’articolo 2826.....”(art.1 L.n. 52/27.02.1985; cfr. art. 2659 c.c.)

“....Nell’atto di concessione dell’ipoteca l’immobile deve essere specificatamente designato con l’indicazione della sua natura, del comune in cui si trova, del numero del catasto o delle mappe censuarie, dove esistono, e di almeno tre dei suoi confini. ....” (art. 2826 c.c.)

Dalla lettura delle norme sopra riportate non esistono dubbi sull’obbligo dei notai di citare negli atti gli estremi catastali di identificazione dell’immobile oggetto di trasferimento di diritti.

## **3 - ERRATA INDICAZIONE DI DATI CATASTALI**

“....la responsabilità del notaio per colpa nell’adempimento delle sue funzioni ha, nei confronti delle parti, natura esclusivamente contrattuale, in quanto, pur essendo tenuto ad una prestazione di mezzi e non di risultato, egli deve tuttavia pur disporre e impegnare i mezzi di cui dispone, in vista del conseguimento del risultato voluto dalle parti, con la diligenza media di un professionista sufficientemente preparato ed avveduto, sicché la sua opera non può ridursi a quella di un passivo registratore delle dichiarazioni altrui, ma deve estendersi ad un’attività preparatoria adeguata: ne consegue che il notaio, quando sia richiesto della preparazione e della stesura di un atto pubblico di trasferimento immobiliare, ha l’obbligo di procedere previamente, senza necessità di uno specifico incarico delle parti, alle

#### **4 - UNITÀ IMMOBILIARE URBANA (U. I. U.) E RENDITA CATASTALE**

cosiddette visure (catastali e ipotecarie) allo scopo di individuare esattamente il bene e di verificarne la libertà; da tale obbligo egli può essere esonerato, per motivi di urgenza o per altre ragioni, soltanto per concorde ed espressa dispensa delle parti. ....” (Cass., 23 giugno 1979, n. 3520).

“.....Il notaio è tenuto ad espletare l’incarico che le parti gli affidano con la diligenza media di un professionista sufficientemente preparato ed avveduto. Rientra, pertanto, tra i suoi obblighi, se gli sia richiesto della stipulazione di un atto di trasferimento immobiliare, il compimento delle attività preparatorie e successive necessarie per il conseguimento del risultato voluto dalle parti, in particolare, delle cosiddette visure catastale ed ipotecarie per individuare il bene e verificarne la libertà. Tale obbligo resta fermo anche se trattasi di ipoteca preesistente della quale l’acquirente era a conoscenza e che il venditore si era obbligato a cancellare. ....” (Cass., 20 febbraio 1987, n. 1840).

Si può dire che le due sentenze della Suprema Corte non lascino spazi a interpretazioni capziose: il notaio ha l’obbligo delle visure ipo-catastali quando deve stipulare un atto a richiesta delle parti. Se egli incorre in errori l’atto non è tuttavia nullo ma, ai fini della esatta compilazione della domanda di voltura catastale, si deve procedere alla redazione di un atto di identificazione catastale. In quest’atto si richiama il precedente documento traslativo e si dichiara, anche unilateralmente in caso di urgenza, necessità o impossibilità dell’altro comparente, che l’immobile trasferito con il richiamato atto corrisponde agli identificativi catastali adesso elencati.

Si riportano la definizione di unità immobiliare urbana fornita dalla legge e quella scaturita dalla casistica pratica sulla quale si sono espresse la Commissione tributaria centrale e la Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE; per ultimo si trascrive invece la definizione di rendita catastale data dall’art. 9 del R.D.L. n. 652 del 13 aprile 1939 così come sostituito dall’art. 2 del D. Lgs. n. 514 del 08.04.1948.

“Si considera unità immobiliare urbana ogni parte di immobile che, nello stato in cui si trova è di per se stessa utile ed atta a produrre un reddito proprio.” (R.D.L. n. 652/1939, art. 5).

Per unità immobiliari urbane si intendono i fabbricati e le altre costruzioni stabili o le loro porzioni suscettibili di reddito autonomo”. (DPR. 22.12.1986, n. 917, T.U.I.R., Art.. 33)

“Si accerta come distinta unità immobiliare urbana ogni fabbricato, o porzione di fabbricato od insieme di fabbricati che appartenga allo stesso proprietario e che, nello stato in cui si trova, rappresenta, secondo l’uso locale, un cespite indipendente.” (DPR n. 1142/01.12.1949, art. 40).

“Se un vasto edificio ha funzionalmente una sua destinazione unitaria di carattere signorile (villa) costituisce una unità immobiliare autonoma e quindi è soggetto ad un unico classamento, a nulla rilevando che esso che esso comprende locali che, per ubicazione e fornitura di servizi, potrebbero parzialmente costituire unità immobiliari autonome” (Comm. trib. centrale sez.18a, 14.01.1977).

“Due locali di botteghe appartenenti ad un unico proprietario ed aventi ognuno separato ingresso dalla strada, se sono permanentemente comunicanti tra loro dall’interno in modo che la comunicazione non possa essere tolta che mediante la costruzione di adatte opere, costituiscono unica unità immobiliare.” (Massima n. 43 Direz. Gen. Catasto)

“Unità immobiliari urbane, da ritenersi distinte ai sensi dell’art. 5 del R.D.L. n. 652/1939, si accertano separatamente, anche se sono in uso temporaneo ad unico conduttore e sono state rese precariamente comunicanti.” (Massima n. 44)

“Se in un fabbricato che si accerta in parte come rurale ed in parte come urbano qualcuna delle parti accertate come urbane manca del locale di cucina perché esso si è accertato come rurale, tale circostanza non costituisce condizione sufficiente per negare alla parte urbana il carattere di unità immobiliare ai sensi dell’art. 5 del R.D.L. n. 652/1939”. (Massima n. 48)

“Una unità immobiliare che risulta da un complesso di parti aventi destinazioni contemplate in categorie diverse, si deve accertare nella categoria corrispondente alla destinazione della parte che è prevalente nella formazione del reddito. L’intera

consistenza deve essere misurata col sistema prescritto per quella categoria.” (Massima n. 82)

“Si accettano per distinti vani i vari ambienti ricavati da un unico locale quando la divisione sia ottenuta con strutture stabili, che cioè non possono essere rimosse senza distruggere l’unione fra gli elementi di cui si compongono.

L’esigenza di una parete provvisoria di legno non può far ritenere diviso il locale nel quale è stata costruita.” (Massima n. 88)

“Un fabbricato, o porzione di fabbricato, che costituisce un’unica unità immobiliare ai sensi dell’art. 5 del R.D.L. n. 652/1939, e tuttavia sia di pertinenza per porzioni divise di più persone, va dichiarato, rappresentato in planimetria ed accertato come unica unità immobiliare.

Nella ditta proprietaria si indicheranno le varie persone che la compongono annotando le porzioni di relativa competenza con un distinto identificativo. ....” (Massima n. 116)

“La rendita catastale è la rendita lorda media ordinaria ritraibile previa detrazione delle spese di riparazione, manutenzione e di ogni altra spesa e perdita eventuale. Nessuna detrazione avrà luogo per decime, canoni, livelli, debiti e pesi ipotecari e censuari, nonché per imposte, sovrime, e contributi di ogni specie.

La detrazione delle spese e perdite eventuali viene stabilita con una percentuale per ogni classe di ciascuna categoria.

Per la formazione del Catasto si farà riferimento, per quanto riguarda gli elementi economici da assumersi per la determinazione delle tariffe, a quelli ordinari del triennio 1937-39” (art. 9 R.D.L. n. 652/1939)

“La rendita catastale delle unità immobiliari costituite da opifici ed in genere dai fabbricati di cui all’art. 28 della legge 8 giugno 1936, n. 1231<sup>(1)</sup>, costruite per le speciali esigenze di una attività industriale o commerciale suscettibili di una destinazione estranea alle esigenze suddette senza radicali trasformazioni, è determinata con stima diretta per ogni singola unità.

Eguale si procede per la determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari che non sono raggruppabili in categorie e classi, per la singolarità delle loro caratteristiche. (art. 10 R.D.L. n. 652/1939).

<sup>(1)</sup>I fabbricati richiamati dall’art. 28 L. n. 1231/1936 sono quelli destinati a teatri, cinematografi ed alberghi.

Si vuole fare osservare che per questi fabbricati, dal momento che la rendita catastale si determina con stima diretta (e non per comparazione con unità tipo) di ogni singola unità immobiliare, non può esistere la classe né la consistenza (catastale).

#### DIVISIONE DEGLI IMMOBILI URBANI IN GRUPPI DI CATEGORIE

GRUPPO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA
A	ABITAZIONI	SI	VANI
B	COLLEGI, PRIGIONI, UFFICI PUBBLICI, ....	SI	MC
C	NEGOZI, GARAGE, LABORATORI, ...	SI	MQ
D	OPIFICI E SIMILI, ALBERGHI, OSPEDALI, .	NESSUNA	NESSUNA
E	FABBRICATI CON SPECIALI CARATTERISTICHE	NESSUNA	NESSUNA

## 5 - DIFFERENZA TRA DIRITTO DI USO E DIRITTO ALL'USO

### A) Diritto di uso

Il diritto d'uso è un diritto reale di godimento ed è, come tale, censibile in catasto assieme gli altri diritti reali quali la proprietà, la superficie, l'usufrutto e l'abitazione. Questo diritto è regolato dal Codice civile con gli articoli 1021, 1024 ed altri.

“Chi ha il diritto d'uso di una cosa può servirsi di essa e, se fruttifera, può raccogliere i frutti per quanto occorre ai bisogni suoi e della sua famiglia. I bisogni si devono valutare secondo la condizione sociale del titolare del diritto” (art. 1021 c.c.).

“I diritti di uso e di abitazione non si possono cedere o dare in locazione” (art. 1024 c.c.)

Nel caso di diritto d'uso l'intestazione catastale è del tipo:

A....., usuario

B....., proprietario

### B) Diritto all'uso

Il diritto all'uso non è un diritto reale di godimento ed è molto frequente nei condomini. In sostanza i condomini convengono di attribuire a ciascuno di essi una porzione dell'area cortilizia di proprietà comune con l'impedimento reciproco di godere della porzione assegnata agli altri. Questa convenzione non è altro che il Regolamento (regolamento d'uso) che può essere tacito o scritto.

Così operando non si è realizzato un diritto reale sulle porzioni di area cortilizia condominiale, porzioni che rimangono sempre in piena proprietà a tutti i condomini.

Ovviamente il diritto all'uso così concepito non è un diritto reale di godimento censibile in catasto.

L'uso della cosa comune è regolato dall'art. 1102 c.c.

Esempio di intestazione catastale in presenza di diritto all'uso spettante ad uno dei condomini (condomino A) di una porzione di area cortilizia:

A....., propr.; B....., propr.; C....., propr.; D....., propr.; E....., propr.;

.....

Si osservi come tutti i condomini siano proprietari e che il condomino A (che usufruisce della porzione cortilizia) non sia intestato di diritti diversi rispetto agli altri condomini.

Nel linguaggio corrente si adopera anche la locuzione “in uso” per mettere in relazione due beni come ad esempio un cortile con l'abitazione. Dire che “quel cortile è in uso esclusivo a quell'abitazione” intende evidenziare che il cortile è una pertinenza esclusiva (oppure un accessorio a seconda dei casi come si vedrà più avanti) di quell'abitazione e che nessun'altra abitazione ne può usufruire: l'abitazione ed il suo cortile esclusivo costituiscono una sola unità immobiliare; inoltre si sotto intende che il proprietario dell'abitazione è proprietario anche del cortile (non è usuario del cortile).

## 6 - CORTILE DI PROPRIETÀ ESCLUSIVA E CORTILE DI PROPRIETÀ COMUNE IN USO ESCLUSIVO

### A) Cortile di proprietà esclusiva.

Si supponga che in un edificio condominiale il condomino A sia proprietario esclusivo dell'appartamento identificato con il mappale 100 sub. 5, il condomino B sia proprietario esclusivo dell'appartamento identificato con il mappale 100 sub. 6 e così via tutti gli altri condomini C, D, ... .

Sia inoltre il mappale 100 sub. 2 una porzione di area cortilizia in proprietà esclusiva della ditta A.

Nell'ipotesi che tale area di proprietà esclusiva sia anche pertinenza esclusiva dell'abitazione (e non già anche al servizio di un'altra u.i.u. dello stesso proprietario come ad es. un garage), il tutto deve essere rappresentato in un'unica planimetria (abitazione + cortile esclusivo = unica u.i.u.) da allibrare alla ditta A e da identificare:

{ mapp. 100 sub. 5  
{ mapp. 100 sub. 2

### B) Cortile di proprietà comune

Si supponga questa volta che la ditta A non abbia la proprietà esclusiva della por-

## 7 - POSTO AUTO DI PROPRIETÀ COMUNE E IN USO ESCLUSIVO

### CONCLUSIONI

## 8 - PERTINENZE ED ACCESSORI

### A) Pertinenze

zione cortilizia mapp. 100 sub. 2 (di cui usufruisce però in maniera esclusiva) ma ne sia solamente uno dei tanti proprietari condominiali. Ciò fa presupporre che la cosa comune (area cortilizia condominiale) possieda una utilità che sia divisibile e quindi sono stati gli stessi condomini, previo accordo ufficializzato con apposito regolamento condominiale, ad assegnarsi tra di loro vicendevolmente in porzioni esclusive l'utilità comune.

In tutti i casi di utilizzazione suddivisa la cosa comune, assegnata in uso esclusivo, rimane sempre di proprietà comune ed il singolo condomino non diventa usuario (non ha un diritto di uso ma un diritto all'uso).

Il cortile mapp. 100 sub. 2 è anch'esso pertinenza esclusiva dell'abitazione mapp. 100 sub. 5 e perciò va rappresentato assieme nella planimetria della stessa abitazione. L'unità immobiliare (abitazione e cortile) è così identificata:

{ mapp. 100 sub. 5  
{ mapp. 100 sub. 2

Però la ditta da intestare non può essere soltanto la ditta A bensì:

A per il mapp. 100 sub. 5

A, B, C, D, E, ... per il mapp 100 sub. 2.

Il mappale 100 sub. 2 può essere un posto-auto e perciò non è da graffiare all'abitazione in quanto costituisce di per se una u.i.u. da rappresentare con apposita distinta planimetria.

Il posto-auto deve essere quindi intestato a tutti i condòmini comproprietari (A, B, C, D, E,...) anche se soltanto il condomino A ne ha il diritto all'uso.

Per inciso si osservi che il posto-auto non può costituire un bene comune censibile perché, pur essendo di proprietà comune, è in uso ad una sola unità immobiliare.

- 1- Il diritto DI USO è diverso dal diritto ALL'USO;
- 2- Nel linguaggio corrente il diritto ALL'USO di un bene si traduce dicendo che quel bene è IN USO ESCLUSIVO;
- 3- Il diritto DI USO è un diritto reale di godimento censibile in catasto con la dicitura (rivolta alla ditta) "usuario";
- 4- Il diritto ALL'USO consiste nell'UTILIZZAZIONE SUDDIVISA di una cosa ed si origina dal Regolamento condominiale; non è quindi un diritto reale di godimento censibile in catasto;
- 5- Dire che l'abitazione di A ha in uso esclusivo un cortile non significa che A ne sia l'usuario; può accadere che A sia proprietario esclusivo del cortile oppure che i proprietari siano, oltre ad A, anche B, C, D, ... e che A goda soltanto della sua utilizzazione come da Regolamento condominiale.

Per il Codice civile, art. 817, le pertinenze sono le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa.

La destinazione può essere effettuata dal proprietario della cosa principale o da chi ha un diritto reale sulla medesima.

La pertinenza è qualcosa che accresce l'utilità o il pregio della cosa principale pur senza costituirne parte integrante.

Inoltre, art. 818 c.c., gli atti ed i rapporti giuridici che hanno per oggetto la cosa principale comprendono anche le pertinenze, se non è diversamente disposto: se io vendo un bene si ritiene venduta anche la pertinenza a meno che il contrario risulti espressamente rilevato nell'atto.

La pertinenza è qualcosa che accresce l'utilità o il pregio della cosa principale pur senza costituirne parte integrante; infatti la pertinenza conserva la propria individualità e quindi può formare oggetto di separati atti o rapporti giuridici.

Esempi di pertinenza:

- autorimessa, rispetto all'abitazione;
- terreno adibito a scarico, rispetto ad un'industria;
- fabbricato rurale, rispetto al fondo;
- abitazione del portiere, rispetto al palazzo condominiale.

## **B) Accessori.**

A differenza della pertinenza, l'accessorio è intimamente connesso alla cosa principale tant'è che se viene separato da questa ne altera la sostanza. La cosa accessoria, dunque, non ha una propria individualità e non può essere oggetto di rapporti giuridici indipendenti.

Esempi di accessori sono:

- locale bagno, rispetto all'abitazione;
- scale, rispetto agli appartamenti.

## **C) Cortile pertinenza.**

In un fabbricato condominiale ci possono essere dei cortili che sono pertinenze; un esempio di cortile pertinenza al fabbricato condominiale si ha quando il cortile ha un accesso indipendente e non è accessorio agli appartamenti per dare a questi aria e luce.

La cosa principale (fabbricato) può esistere senza la cosa secondaria (cortile) e viceversa; ne consegue che il cortile può essere di proprietà esclusiva o di uno o più condòmini dal momento che vive di vita propria.

## **D) Cortile accessorio.**

Un cortile ha la caratteristica dell'accessorietà quando, ad esempio, serve per l'accesso a tutte o a parte delle unità immobiliari oppure serve a dare aria e luce agli appartamenti che vi si affacciano.

Il cortile è in tal caso intimamente connesso alle unità immobiliari ed è quindi presumibile che sia di proprietà comune salvo titolo contrario.

## **E) Cortile accessorio di proprietà comune in uso esclusivo.**

Un cortile può essere utilizzato dal solo condomino A come accesso ad una sua proprietà esclusiva e però, nello stesso tempo, può dare aria e luce agli appartamenti che vi si affacciano.

Salvo titolo contrario si deve presumere che il cortile sia accessorio agli appartamenti che ne traggono aria e luce (accessorio condominiale e quindi di proprietà comune) e che sia anche IN USO esclusivo alla proprietà di A.

Per contro il condomino A non può vantare la proprietà esclusiva di un accessorio condominiale ma può far valere, eventualmente, il proprio diritto ALL'USO ESCLUSIVO dello stesso.

## **F) Accessori catastali.**

A proposito di locali accessori, da computare per il calcolo della consistenza in vani delle abitazioni, l'ISTRUZIONE II<sup>A</sup> (ACCERTAMENTO E CLASSAMENTO) della Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE., recita (§ 12):

“Per il computo della consistenza delle unità immobiliari da accertarsi nelle categorie del gruppo A si devono distinguere i seguenti elementi:

- a) vani principali (salone, galleria, camera o stanza, cucina);
- b) accessori a servizio diretto: cioè gli elementi necessari al servizio o al disimpegno delle parti principali (bagno, ripostiglio, latrina, ingresso, corridoio,<sup>(1)</sup> dispensa, veranda, nonché, in genere, i vani aventi superficie libera minore di quella minima stabilita per il vano normale della categoria e classe.<sup>(2)</sup>;
- c) accessori a servizio complementare: cioè gli elementi annessi e integranti la funzione delle parti principali ma non strettamente necessari per l'utilizzazione di esse (soffitte, cantine, locali di sgombero, legnaie, bucatari, spanditoi, granai, porcili, pollai, ecc.);
- d) dipendenze, e cioè:

1) aree e suoli liberi a servizio esclusivo dell'unità immobiliare o a servizio comune di essa e di altre unità immobiliari (cortili, aie, giardini<sup>(3)</sup>, terreni destinati a giochi e ad altri servizi sportivi, terrazze usufruibili cioè non di semplice copertura, ecc.);

2) locali e costruzioni destinati ad usi speciali (tettoie aperte, portici, cisterne, serre, ricoveri antiaerei);

3) locali costruttivamente destinati al servizio comune dell'unità immobiliare e di altre (bucatai, spanditoi, cucine e latrine usate dai vari inquilini senza stabili pareti divisorie degli spazi a ciascuno assegnati).”

<sup>(1)</sup> Un corridoio deve essere considerato come un unico accessorio anche quando si svolge con andamento non rettilineo, purché però esso costituisca un insieme continuo (anche se suddiviso in tronchi a mezzo di porte) e conservi la sua funzione di elemento di comunicazione.

<sup>(2)</sup> ...omissis...

<sup>(3)</sup> Nel caso di vasti giardini e di parchi annessi alle ville, si considerano quali dipendenze solo quelle parti di essi che concorrono con la propria utilità a formare il reddito della unità immobiliare costituita dalla villa, o delle diverse unità comprese nella villa.

Per concludere l'argomento sugli accessori riportiamo alcune Massime della Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE. le quali, anche se fanno riferimento alle caratteristiche costruttive e architettoniche esistenti nel dopoguerra, possono pur sempre essere utili alla individuazione delle pertinenze e degli accessori.

“una cucina deve essere conteggiata in consistenza come vano utile, anche se è di superficie inferiore a quella minima del vano utile della categoria e classe, se per la sua speciale destinazione alla preparazione dei pasti e fornita degli impianti consueti in quella categoria e classe.

In mancanza di tale requisito, una cucina può essere conteggiata per vano utile solo se abbia superficie non superiore a quella minima.”(Massima n. 90)

“Nelle unità immobiliari del gruppo A, gli accessori a servizio diretto (bagno, ingresso, ecc. ), se hanno superficie non inferiore a quella minima stabilita per il vano utile della classe cui le unità immobiliari appartengono ed hanno al tempo stesso luce diretta<sup>(1)</sup>, vanno computati in consistenza come vani utili.” (Massima n. 91)

<sup>(1)</sup> A norma della circolare n. 127 del 18 luglio 1939, per luce diretta deve intendersi qualsiasi apertura di comunicazione (porta, finestra, finestrino, pozzo di luce, ecc. ) indipendentemente dalla sua forma, dalle sue dimensioni, dalla sua ubicazione, anche nel caso che fosse sbarrata da invetriata o grata fissa. Basta cioè che il passaggio della luce naturale senza che sia necessaria la possibilità del passaggio di aria. (...omissis...)

“Un corridoio, che non abbia i requisiti per ritenersi vano principale normale, deve essere considerato come un unico accessorio anche quando si svolge con andamento non rettilineo, purché esso però costituisca un insieme continuo (anche se suddiviso in tronchi a mezzo di porte) e conservi la sua funzione di elemento di comunicazione”. (Massima n. 92)

“Nelle unità immobiliari del gruppo A gli accessori a servizio complementare vanno computati in consistenza nella misura stabilita per essi<sup>(1)</sup> indipendentemente dalla loro superficie, salvo che non costituiscano parte economicamente prevalente dell'intera unità immobiliare, nel qual caso deve applicarsi la norma di cui alla nota 2 del § 11 della Istruzione provvisoria sul classamento<sup>(2)</sup>” (Massima n. 93)

<sup>(1)</sup> Tenendo conto degli usi accertati per la categoria ovvero, in mancanza di usi locali, contando ogni vano accessorio a servizio complementare esclusivo per 1/4 di vano utile (Istruzione Provvisoria Appendice G, pag. 68 lettera d).

<sup>(2)</sup> Non possono considerarsi accessori gli elementi annessi ad una unità immobiliare i quali presentano importanza e dimensioni tali da alterarne la fisionomia. Ad esempio locali cantinati molto vasti ed utilizzabili per deposito ecc., annessi ad una abitazione di minima consistenza (1 o 2 vani); locali rustici, stalle, fienili, granai di importanza economica prevalente sui locali non rustici cui sono collegati. In questo caso bisogna ritenere che l'unità immobiliare abbia destinazione mista e che gli elementi dell'una e dell'altra specie siano principali, ed assumere come destinazione dell'intera unità immobiliare quella della porzione economicamente prevalente.

“Il riconoscimento del carattere di accessorio comune a più unità immobiliari ad un locale deve dipendere, più che dalla sua destinazione al servizio comune di queste, come esistente in fatto, dall'aver il locale stesso ordinaria funzione integrativa dell'uso delle singole unità.

Criteri analoghi si devono seguire per il riconoscimento del carattere di dipendenza comune a suoli ed aree libere (giardino - terrazza - cortile - ecc.).” (Massima n. 96)

“Gli accessori comuni indicati nel paragrafo 12 dell'Istruzione Provvisoria sul classamento <sup>(1)</sup>, vanno esclusi totalmente dal computo della consistenza delle unità immobiliari cui servono; essi perciò non devono essere considerati nemmeno nella

eventuale aggiunta percentuale della consistenza dovuta alla presenza di dipendenze o di altre particolari utilità. Vanno però indicati nel Mod. 5, sotto la voce “beni in comunione”.(Massima n. 97)

<sup>(1)</sup> “Negli edifici divisi in appartamenti sono accessori comuni delle unità immobiliari comprese nell'edificio: le scale, gli androni d'ingresso, i guardioli dei portieri, i locali di deposito delle biciclette, i corridoi di disimpegno dei locali - cantinati o in soffitta - singolarmente assegnati ai vari appartamenti, i locali per i serbatoi dell'acqua, quelli per le caldaie del termosifone centrale e per il relativo deposito del combustibile, nonché ogni altra parte costitutiva dell'edificio che non ha funzione propria ma è elemento indispensabile all'uso delle singole unità immobiliari e non può essere di proprietà esclusiva.

## 9 - BENI ISCRITTI AL CATASTO URBANO

“Il cosiddetto solaio o soffitta, cioè il locale sottotetto, è escluso da dichiarazione e dal computo della consistenza, quando non è praticabile.

Un locale della stesa specie ma praticabile, non suddiviso in vani, se è accessorio esclusivo di una sola unità immobiliare va computato per 0,25 di vano utile, se è invece comune a più unità immobiliari, va computato nell'aumento percentuale della consistenza delle singole unità immobiliari, salvo sempre l'esistenza di regole speciali adottate in conformità di usi locali.

Un solaio o soffitta può dare origine a separate unità immobiliari solo quando, alla indipendenza in senso fisico di esso, corrisponda la possibilità economica di una separata utilizzazione, cioè quando si ritenga per se stesso utile ed atto a produrre un reddito proprio.

Nel caso di un solaio diviso in vani aventi caratteri integrativo della funzione delle unità immobiliari cui servono, ciascun singolo vano va computato in consistenza come accessorio esclusivo o comune a seconda che sia durevolmente destinato al servizio di una o più unità immobiliari; gli eventuali relativi corridoi di disimpegno non vanno computati in consistenza ma vanno iscritti sul Mod. 5 nello specchio delle caratteristiche sotto la voce 13”(Massima n. 98)

“Nella consistenza catastale delle botteghe deve computarsi oltre alla superficie dei locali costituenti la bottega ed il retrobottega anche quella degli eventuali passaggi, corridoi, gabinetti, ecc.”(Massima n. 108)

I beni censibili, o anche soltanto iscritti, al catasto urbano sono:

- 1- unità immobiliari urbane definite;
- 2- unità immobiliari urbane “virtuali”;
- 3- unità immobiliari urbane in corso di costruzione;
- 4- beni comuni censibili;
- 5- beni comuni non censibili;
- 6- beni in corso di definizione;
- 7- lastrici solari;
- 8- aree urbane.

Una particolare attenzione meritano le u.i.u “virtuali”, i beni comuni censibili (B.C.C.), quelli non censibili (B.C.N.C) e i beni in corso di definizione.

Le u.i.u. “virtuali” sono quelle unità immobiliari che vengono dichiarate in denuncia di variazione con la causale “Frazionamento per trasferimento di diritti”; si chiamano “virtuali” perché non sono state ancora materialmente divise e sono in attesa della realizzazione dell'atto traslativo effettuato il quale si darà corso ai lavori per renderle funzionalmente indipendenti.

I beni comuni censibili e i beni comuni non censibili per essere tali devono servire ad almeno due unità immobiliari le quali possono essere di proprietà della stessa ditta o di ditte diverse. Si vuole così rammentare che per decidere se un bene censibile o non censibile è un bene comune, si deve avere riguardo alle unità immobiliari alle quali è asservito e non alla ditta (o ditte) a cui le suddette unità sono intestate: il bene deve essere comune alle u.i.u e non comune alle ditte.

L'appartamento del portiere di un palazzo condominiale è un bene comune (censibile) a tutti gli appartamenti a prescindere che questi appartengano a distinti condomini oppure ad un solo unico proprietario. Lo stesso dicasi, ad esempio, per l'area cortilizia condominiale che è un bene comune (non censibile) a tutti gli appartamenti e a tutte le autorimesse a prescindere se queste unità immobiliari appartengano o meno a distinti condomini oppure ad un solo proprietario.

I beni in corso di definizione sono beni la cui assegnazione definitiva non è ancora certa; ad esempio il costruttore di un edificio condominiale può riservarsi di decidere fino all'ultimo l'assegnazione pertinenziale delle aree cortilizie alle unità abitative; l'accatastamento delle suddette aree come beni in corso di definizione e quindi con planimetrie indipendenti renderà possibile anche l'accatastamento delle uu.ii. senza avere l'obbligo di riportare sulla stessa planimetria anche l'area cortilizia esclusiva (ancora non assegnata).

## Capitolo III

### Sezione I: lotto urbano ed elaborato planimetrico

#### ARGOMENTI

- 1 - Tipo mappale.**
- 2 - Lotto urbano.**
- 3 - Elaborato planimetrico**
- 4 - Necessità dell'elaborato planimetrico.**
- 5 - Un progenitore dell'elaborato planimetrico.**

#### 1 - TIPO MAPPALE

Il tipo mappale ha la funzione di rappresentare i corpi di fabbrica che, catastalmente, variano il terreno da inedificato ad edificato e viceversa (vedasi la demolizione).

Si è tentato di utilizzare il tipo mappale anche per individuare le porzioni di area scoperte ma questo uso non sempre è risultato praticabile perché a volte non è facile e chiaro rappresentare in mappa tutte le dividenti di aree cortilizie a causa del loro raffittimento.

Dalle considerazioni ora svolte è nata la necessità di un nuovo elaborato che consenta, tra l'altro una più efficace possibilità di rappresentazione e di identificazione delle aree scoperte. Tenendo conto inoltre che il suddetto nuovo elaborato deve descrivere immobili da allibrare al catasto fabbricati, si è giunti alla formulazione dell'elaborato planimetrico, documento del catasto edilizio urbano.

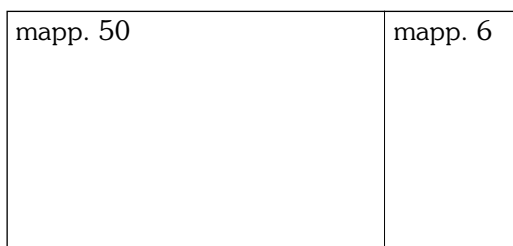
#### 2 - LOTTO URBANO

Il "lotto urbano" può definirsi in modi differenti a seconda delle diverse discipline di studio ma per lo scopo che qui interessa, ossia l'applicazione della Circolare n. 2 del 20 gennaio 1984, prot. n. 3/166, della Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali, faremo in modo che la sua definizione di carattere generale scaturisca da alcuni esempi pratici. Riamane inteso che la trattazione di alcuni casi di carattere molto particolare consiglierà di disattendere la definizione generale.

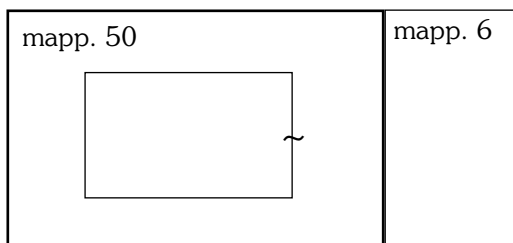
Per dare corso alla definizione in parola si ricordi che il tipo mappale non ha la funzione di descrivere (e quindi inserire) le aree cortilizie ma di inserire nel foglio di mappa il corpo di fabbrica.

Negli esempi seguenti si rappresenterà per primo l'estratto di mappa privo dell'inserimento del fabbricato e poi lo stesso estratto verrà riportato con il fabbricato inserito; con un contorno più spesso verrà evidenziato il "lotto urbano" oppure il contorno del fabbricato. Si tenga altresì presente che l'estratto di mappa conterrà quel minimo numero di particelle appena sufficienti a dare comprensione al concetto.

**a** - fabbricato inserito in una particella singola all'atto stesso della denuncia



Estratto di mappa N.C.T.



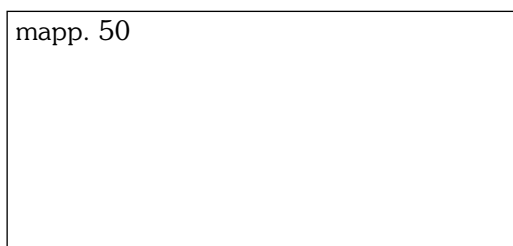
Lotto urbano derivato da particella singola.

Figura 1

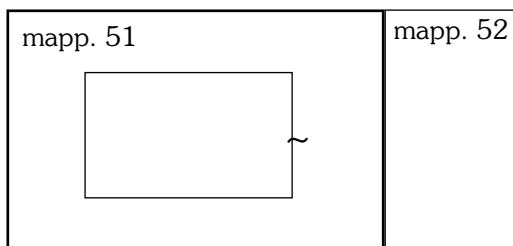
### PRIMA DEFINIZIONE DI LOTTO URBANO

Lotto urbano è la particella (singola) sulla quale è stato inserito il fabbricato.

**b** - fabbricato inserito in una particella di nuova istituzione che si origina come stralcio da maggiore consistenza e la cui porzione residua conserva quelle caratteristiche che obbligano il denunciante a lasciarla in carico al catasto terreni.



Estratto di mappa N.C.T.



Lotto urbano derivato da particella stralcio.

Figura 2

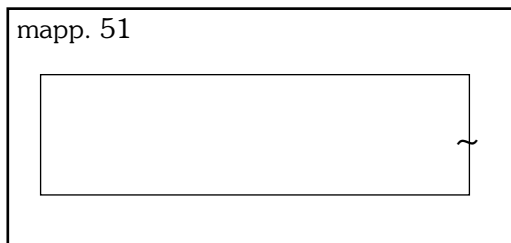
### SECONDA DEFINIZIONE DI LOTTO URBANO

Lotto urbano è la particella, stralcio da una maggiore consistenza, sulla quale è stato inserito il fabbricato.

**c** - fabbricato inserito in una particella ottenuta mediante fusione; l'inserimento può cadere in tutte le particelle oggetto della fusione, in parte di queste o in una sola; in tale ultimo caso le particelle non direttamente coinvolte dall'inserimento possono costituire pertinenza cortilizia avendo perdute le caratteristiche di terreno agricolo.



Estratto di mappa N.C.T.



Lotto urbano derivato da particella di fusione.

Figura 3

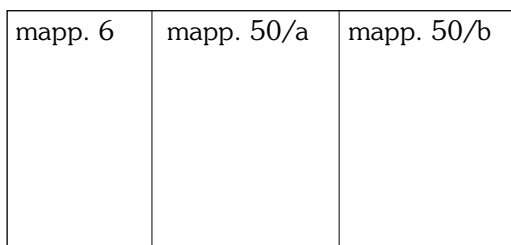
### TERZA DEFINIZIONE DI LOTTO URBANO

Lotto urbano è la particella, risultante dalla fusione di due o più particelle della stessa ditta, sulle quali è stato inserito il fabbricato.

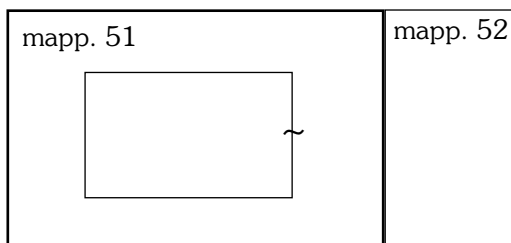
Dai tre esempi sopra riportati si conclude che il “lotto urbano” può nascere da:

- a - particella singola;
- b - particella stralcio;
- c - particella di fusione.

Ovviamente ci può essere il caso composto come ad esempio la particella che si origina per stralcio e successiva fusione; così è descritto nella seguente figura dove dalla particella 50 viene stralciata la 50/a la quale poi si fonde con la 6 assumendo il mappale 51 mentre il mappale 52 rimane censito al catasto terreni.



Estratto di mappa N.C.T.



Lotto urbano derivato da stralcio e fusione

Figura 4

Secondo la Circolare n. 2/84 il lotto urbano deve essere proposto con la soppressione delle linee superflue, ossia di quelle linee che risulterebbero dannose per una chiara visione della situazione finale all'interno del lotto medesimo nel quale devono risultare, ben visibili, le linee rappresentative dell'edificato.

Con la successiva Circolare n. 15 del 29 luglio 1985, prot. n. 3/2338, sempre della Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE., è stato ulteriormente precisato che dentro il lotto urbano possono essere rappresentati i soli fabbricati e devono perciò essere escluse le linee che definiscono pertinenze scoperte esclusive o comuni; sull'estratto di mappa vanno pertanto depennate le eventuali divi-

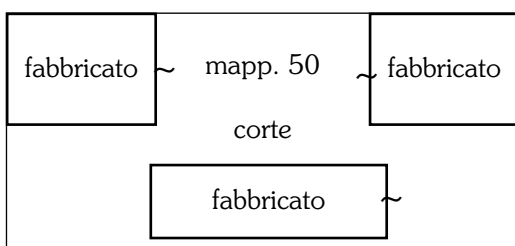
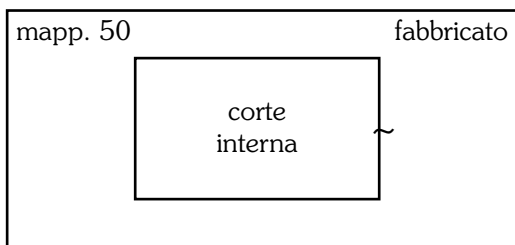
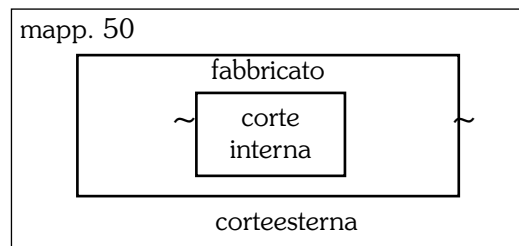
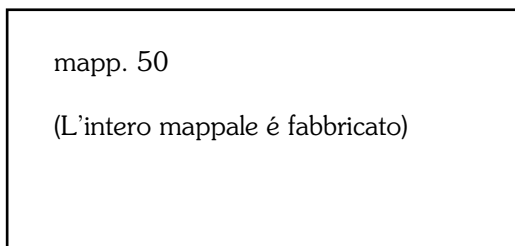
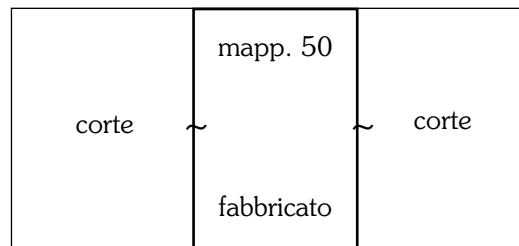
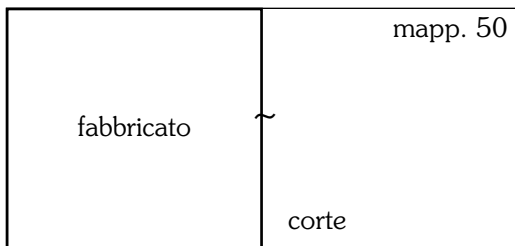
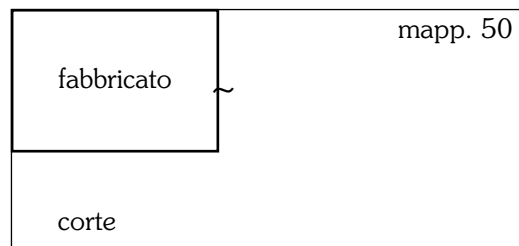
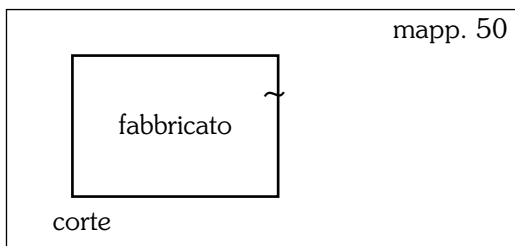
denti inutili, anzi dannose, ai fini della chiarezza della rappresentazione grafica del lotto.

Sempre con la predetta Circolare, e ai soli fini di una opportuna semplificazione (non costituente quindi vincolo), è stato stabilito che l'intero lotto deve essere identificato da un solo numero di particelle, da un solo mappale, e pertanto tutti i corpi di fabbrica ivi rappresentati devono essere graffiati al terreno.

Verranno ora rappresentati alcuni esempi di lotto urbano secondo i dettati delle Circolari n. 2/84 e n. 15/85 (uno o più corpi di fabbrica graffiati al terreno, nessuna dividente di area cortilizia).

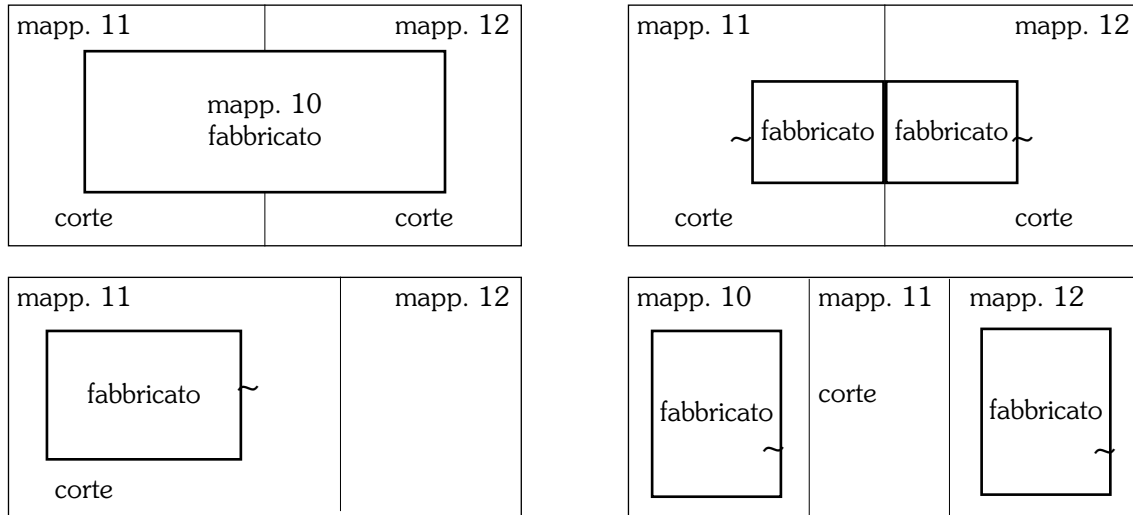
Per inciso si fa notare che se le particelle di cui si propone la fusione sono allibrate alla partita 1, basta dimostrare che appartengono alla stessa ditta affinché il tipo mappale sia accettato dall'U.T.E.

Per comodità di rappresentazione si è preferito rappresentare i corpi di fabbrica in grassetto mentre il lotto urbano, ormai definito da un'unica particella, è stato disegnato in linea sottile.

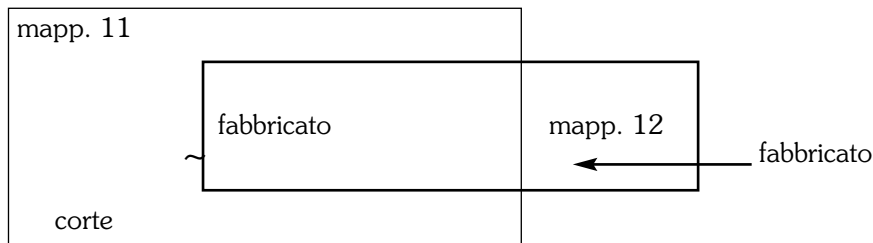


Si sono visti alcuni esempi di “lotto urbano”; questi esempi hanno in comune due caratteristiche e cioè (1) fabbricati sempre graffiati al terreno (si ricordi però che questa non è una regola tassativa) e (2) nessuna dividente di area cortilizia (questa invece è una regola molto restrittiva che può essere violata in casi molto particolari).

Seguiranno adesso delle figure che sono state esemplificate allo scopo di mostrare quello che non deve essere considerato lotto urbano in quanto il perimetro rappresentato include le dividenti di aree cortilizie.



La figura che si riporta in appresso può invece considerarsi a tutti gli effetti un lotto urbano in quanto la dividente che separa i due mappali non separa aree cortilizie bensì sedime di fabbricati.



### DEFINIZIONE GENERALE DI LOTTO URBANO

LOTTO URBANO E' QUELLA PARTICELLA, GIÀ ALLIBRATA AL CATASTO TERRENI, CHE PER EFFETTO DELLA EDIFICAZIONE DI FABBRICATI DA DICHIARARE AL CATASTO EDILIZIO URBANO, HA PERDUTO LA CENSIBILITA' AL CATASTO TERRENI.

LA PARTICELLA LOTTO URBANO PUÒ ESSERE SINGOLA ALL'ATTO DELLA DENUNCIA, PUÒ ORIGINARSI COME STRALCIO DA MAGGIORE CONSISTENZA, COME FUSIONE DI PARTICELLE DELLA STESSA DITTA, O ANCHE COME STRALCIO E FUSIONE.

NEL LOTTO URBANO DEVONO ESSERE RAPPRESENTATI I SOLI FABBRICATI E SONO QUINDI ESCLUSE LE DIVIDENTI CHE DEFINISCONO LE PERTINENZE CORTILIZIE, DIVIDENTI CHE PERCIÒ DEVONO ESSERE SOPRESSE AL CATASTO TERRENI.

POSSONO RITENERSI LE DIVIDENTI CHE SEPARANO I FABBRICATI QUALORA SU QUESTI INSISTONO DIRITTI DIVERSI.

### 3 - ELABORATO PLANIMETRICO

L'elaborato planimetrico è quell'elaborato del catasto fabbricati che traduce in subalterni quanto il catasto terreni ha scaricato a partita 1 attraverso la trattazione del tipo mappale il quale ha creato, a sua volta, il lotto urbano.

Le fasi suddette si possono così schematizzare:

TIPO MAPPALE ———> LOTTO URBANO ———> ELABORATO PLANIMETRICO

L'elaborato planimetrico (E.P.) prende dunque in consegna il lotto urbano e ne identifica ogni porzione, coperta e scoperta, attraverso la subalternazione. E' perciò ovvio che l'E.P. non debba contenere dividenti di aree cortilizie ma deve invece riportare i soli perimetri che individuano i fabbricati.

Se così non fosse verrebbe vanificato proprio lo scopo della Circolare n. 2/84 e si continuerebbe ad infittire la mappa del N.C.T. con linee che identificano beni, aree cortilizie, che dovrebbero invece trovare la loro naturale collocazione al catasto fabbricati.

Preme dunque sottolineare che le suddivisioni delle aree scoperte rappresentate nell'E.P. non devono essere assolutamente riportate sugli abbozzi di mappa del catasto fabbricati nè, ovviamente, sulle mappe del catasto terreni. Tuttavia, come si vedrà in seguito, in qualche caso (vedi i super-condomini, i condomini orizzontali o gli sconfinamenti), è ammissibile una eccezione alla definizione di lotto urbano ora proposta e conseguentemente si rappresenteranno esempi di lotto urbano (e di elaborati planimetrici) che riportano più di una particella.

### 4 - NECESSITÀ DELL'ELABORATO PLANIMETRICO

Cercheremo adesso di comprendere la necessità che ha spinto la Direzione Generale del Catasto ad istituire questo nuovo documento; se l'obbiettivo viene raggiunto saranno comprensibili le motivazioni che ne consigliano (o sconsigliano) l'utilizzazione nel caso delle denunce di variazione che, in quanto tali, intervengono su situazioni pregresse (ad esempio area di sedime comune e cortili esclusivi). Ma si vedrà meglio in seguito.

Con l'utilizzazione dell'elaborato planimetrico si raggiungono i seguenti obbiettivi:

- non introduzione delle dividenti di aree cortilizie sulla mappa del catasto terreni;
- eliminazioni di dividenti preesistenti nel catasto terreni e delimitanti mappali intestati alla stessa ditta;
- rappresentazione unitaria di tutte le informazioni catastali riguardanti il compendio immobiliare. Questa rappresentazione trova la sua naturale collocazione in un contenitore statico che non muta posizione fisica con il variare delle vicende giuridiche delle singole u.i.u.; tale contenitore è la cosiddetta "busta Mod. 58" il cui numero indica perciò la partita di impianto; nel caso di partita di impianto diverse, come accade nella precostituzione di condominio, il numero della busta può essere il numero più piccolo assegnato alle varie partite.

Da quanto ora detto consegue che:

- l'elaborato planimetrico trova il suo naturale esprimersi nelle nuove costruzioni; può facilmente essere adoperato nel pregresso quando le u.i.u. sono intestate ancora alla medesima ditta ovvero quando esiste ancora un solo contenitore fisico (busta Mod. 58) che raggruppa tutte le unità del compendio immobiliare;
- nel caso di pregresso, ossia di unità intestate a partite differenti e quindi con le planimetrie inserite in differenti buste Mod. 58, bisogna valutare molto attentamente e criticamente l'eventuale utilizzazione dell'E.P. perché occorrerebbe la compattezza dei vari contenitori Mod. 58 in un'unica busta per far sì che le u.i.u. ricostituissero la cosiddetta "unità logica". Non può essere utilizzato l'E.P. quando le aree cortilizie sono individuate da particelle del catasto terreni appartenenti a ditte diverse che, in quanto tali, non ne consentono la fusione.

### 5 - UN PROGENITORE DELL'ELABORATO PLANIMETRICO

L'esigenza di non infittire inutilmente la mappa con dividenti che identificano beni da gestire al catasto fabbricati era sentita ben prima che maturasse la Circolare n. 2/84 che ha introdotto l'E.P. Da tempo infatti era stata posta l'attenzione sui posti auto condominiali cosicché, con la Circolare n. 29/1975, la Direzione Generale del Catasto stabilì che all'area interessata da tutti i posti auto contigui venisse attribuito un solo mappale e che, conseguentemente, i singoli posti auto

venissero subalternati.

Con ciò non veniva però risolto il problema della rappresentazione unitaria di tutto l'insieme dei posti auto e nemmeno quello del suo collegamento con le rimanenti proprietà condominiali ed esclusive.

La soluzione era fornita successivamente proprio con l'introduzione dell'E.P. concepito allo scopo di rappresentare unitariamente il compendio immobiliare in tutte le sue porzioni scoperte e coperte e che inoltre elimina la ripetitività della rappresentazione in ciascuna planimetria dell'estratto di mappa, delle parti comuni e della sviluppo 1:500, informazioni utilissime per inquadrare l'u.i.u. nel foglio e nel fabbricato.

A titolo di curiosità si fa notare che dopo un decennio dall'emanazione della richiamata Circolare 2/84 l'elaborato planimetrico è stato riconosciuto dall'ordinamento giuridico quale elaborato grafico con cui si devono redigere le denunce catastali dei fabbricati. Infatti con il Decreto ministeriale 19 aprile 1994, n. 701 "Regolamento recante norme per l'automazione delle procedure di aggiornamento degli archivi catastali e delle conservatorie dei registri immobiliari", all'art. 1, (Documenti tecnici) comma 1, si stabilisce che:

"Con provvedimento del direttore generale del dipartimento del territorio ..... viene fissata la data a partire dalla quale le dichiarazioni per l'accertamento delle unità immobiliari urbane di nuova costruzione ..... e le dichiarazioni di variazione dello stato dei beni, unitamente ai relativi elaborati grafici, sono redatte conformemente ai modelli riportati nell'allegato A al presente regolamento e alle procedure vigenti o in uso presso gli uffici tecnici erariali alla data di presentazione degli atti." Dunque l'Elaborato Planimetrico, introdotto nel 1984 con la Circolare n. 2, è stato reso così obbligatorio al pari delle planimetrie e degli altri elaborati catastali ed il modello è stato uniformato per tutti gli Uffici Tecnici Erariali.

## Sezione II: elaborato planimetrico e trasferimento di diritti

### ARGOMENTI

- 1 - Non probatorietà degli atti catastali.**
- 2 - Irrilevanza giuridica degli atti catastali.**
- 3 - Considerazioni conclusive, giuridico - catastali, sul tipo di frazionamento.**

### 1 - NON PROBATORIETÀ DEGLI ATTI CATASTALI

Una delle più antiche leggende catastali narra che "...non puoi vendere il terreno se il nuovo confine non è riportato sul foglio di mappa !.." e quindi non è possibile utilizzare l'elaborato planimetrico per frazionare un'area cortilizia ai fini di una futura compravendita; ovvero, se il bene cortilizio è stato già identificato da un subalterno, per la compravendita occorre presentare il tipo di frazionamento che ricalchi l'elaborato che ha proposto la subalternazione.

Per sfatare questa leggenda svolgeremo alcune considerazioni.

- 1 - nessuna risoluzione in tal senso è stata proposta dalla Direzione Generale del Catasto dopo l'emanazione della Circolare n. 29/1975 che subalternava i posti auto;
- 2 - sostituire la dividente subalternata con una dividente di particella è un contro senso perché lo scopo ultimo della subalternazione è proprio quello di non infittire la mappa catastale; non si riesce peraltro a comprendere il criterio

logico per il quale si subalterna oggi quello che si sarebbe obbligati a frazionare domani per permettere (!) il trasferimento di diritti;

- 3 - per compravendere non necessita l'introduzione in mappa della dividente perché, trattandosi di un'area cortilizia (posto auto, corte esclusiva, corte comune,...) del catasto fabbricati, ricadente all'interno di un lotto urbano, il bene deve essere identificato con gli estremi del catasto fabbricati e la sua consistenza catastale calcolata con l'ausilio della planimetria o dell'elaborato planimetrico;
- 4 - l'individuazione del posto auto sui luoghi è un problema civilistico e non catastale dal momento che il catasto non è probatorio;
- 5 - con l'introduzione della dividente in mappa e con l'acquisizione del numero di particella del catasto terreni non si conosce la superficie da citare nell'atto perché le superfici catastali non sono probatorie; infatti è consuetudine trovare scritto negli atti di trasferimento che oggetto dell'alienazione è un terreno di superficie catastale x ma di superficie reale y;
- 6 - il fatto che il posto auto sia, oppure non sia, rappresentato in mappa, non aggiunge, come non toglie, garanzia alla vendita;
- 7 - l'unico motivo valido per desiderare la rappresentazione in mappa della dividente è quello di potere allegare il tipo di frazionamento all'atto per renderlo pubblico; ma anche questo è un falso problema perché all'atto potrebbe essere allegato qualsiasi disegno rappresentato su qualsiasi supporto cartaceo (planimetria, elaborato planimetrico, modello 6, grafico di precostituzione di condominio da edificare,...) perché diventi opponibile a terzi a nulla importando che sia o non sia approvato dall'Ufficio tecnico Erariale;
- 8 - quando la configurazione catastale della particella da frazionare (configurazione ricavata dalla mappa) non corrisponde a quella reale (configurazione ricavata dal terreno), allora la configurazione reale deve essere riprodotta e quotata in un disegno allegato al tipo e forma parte integrante dello stesso.

## **2 - IRRILEVANZA GIURIDICA DEGLI ATTI CATASTALI**

L'elaborato planimetrico non ha alcuna rilevanza giuridica come tutti gli altri atti o documenti catastali, nessuno escluso.

E' errato quindi affermare che operando con l'elaborato planimetrico si possono realizzare vicende giuridiche aventi come oggetto le aree cortilizie subalterne; si ricordi, infatti, che la possibilità di subalternare le aree cortilizie (ci si riferisce ai posti auto) era stata già realizzata con la più volte richiamata Circolare n. 29/1975 ed il supporto cartaceo utilizzato per la rappresentazione era la planimetria catastale.

Non è certamente il supporto cartaceo utilizzato, sia esso il mod. 51 e 51 FTP (tipo di frazionamento), il mod. A o B (planimetria) oppure il mod. E.P. (elaborato planimetrico) a dare valore civilistico alla vicenda del frazionamento, all'individuazione del bene ed al successivo documento traslativo, anzi, avviene esattamente il contrario ossia sono gli allegati all'atto a diventare pubblici e ad acquistare il carattere della probatorietà.

L'elaborato planimetrico consente soltanto la rappresentazione organica dei beni che formano il lotto urbano così come definito dalla Circolare n. 2/1984, rappresentazione unitaria altrimenti impossibile da realizzare con l'ausilio delle planimetrie ancorché usufruendo della subalternazione (Circ. n. 29/75).

## **3 - CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE, GIURIDICO - CATASTALI, SUL TIPO DI FRAZIONAMENTO**

Il tipo di frazionamento ha acquistato nel tempo, almeno fino al 19 aprile 1994 (data di emanazione del D.M. n. 701 di cui si dirà in seguito) una importanza sempre maggiore tanto da fare pensare ai più sprovveduti che sia un atto catastale probatorio (!) o che comunque, visto che è richiamato dalle leggi, sia da preferire, nel caso del frazionamento di un terreno, agli altri documenti catastali, come ad esempio l'elaborato planimetrico o le planimetrie di cui le leggi tacciono.

**Legge 321 del 7 luglio 1901**

Vediamo dunque il rapporto che è corso, e corre, tra leggi, circolari ministeriali e tipo di frazionamento.

Legge portante provvedimenti per l'attuazione del nuovo catasto e per l'esecuzione delle relative volture catastali

**Art. 4**

“Quando avviene il frazionamento di una particella, deve dalle parti essere prodotto, insieme con i documenti per l'esecuzione delle volture, il corrispondente tipo di frazionamento, da eseguirsi sopra un estratto autentico della mappa catastale e da firmarsi da un ingegnere, geometra o perito agrimensore e dalle parti, o, per esse, da persona dalle medesime parti delegata, la quale potrà essere anche il tecnico incaricato della redazione del tipo.

Se il tipo non fosse prodotto, o se quello presentato non fosse regolare, si provvederà d'ufficio al suo rilevamento sul terreno, a spese delle parti.”

**Regio Decreto 8 ottobre 1931,  
n. 1572**

Approvazione del testo unico delle leggi sul nuovo catasto

**Art. 56**

“I notari ed in genere i pubblici funzionari all'uopo incaricati non possono redigere atti pubblici o autenticare private scritture riguardanti trasferimenti di beni immobili, se dalle parti non sia esibito loro il certificato catastale previsto dal secondo comma del precedente art. 55, nonché, se del caso, gli atti o la dichiarazione previsti dal terzo e quarto comma dello stesso articolo, e, quando si tratta di frazionamento di particella, anche il tipo prescritto dal seguente art. 57. ....”

**Art. 57**

(Riporta esattamente il precedente art. 4 della L. n. 321/1901)

**Regio Decreto 8 dicembre  
1938, n. 2153**

Regolamento per la conservazione del nuovo Catasto

**Art. 19**

“Nel caso di passaggio che dia luogo a frazionamento di particelle deve dalle parti essere prodotto il corrispondente tipo di frazionamento, eseguito sopra un estratto autentico della mappa catastale, a norma dell'art. 57 del testo unico 8 ottobre 1931, n. 1572 ....”

**Art. 21**

“I tipi di frazionamento di cui all'art. 19 debbono essere prodotti dalle parti interessate, o all'ufficio del registro all'atto della compilazione della domanda di voltura a cui si riferiscono o direttamente all'Ufficio tecnico erariale, entro 15 giorni dalla data della domanda stessa. ....”

**Decreto ministeriale  
1 marzo 1949**

Istruzione XIV per la conservazione del nuovo Catasto

**§ 47 (Documenti da unirsi alle domande di voltura)**

Alle domande di voltura devono essere uniti:

“.....;

e) quando i passaggi suddetti diano luogo a frazionamento di particelle: il tipo di frazionamento eseguito sopra un estratto autentico della mappa catastale, a norma dell'art. 57 del Testo Unico approvato con regio decreto 8 ottobre 1931, n. 1572, modificato con la legge 17 agosto 1941, n. 1043. ....”

**§ 61 (Presentazione dei tipi)**

“I tipi di frazionamento da unirsi alle domande di voltura, ai sensi dell'art. 57 del Testo Unico delle leggi del nuovo Catasto terreni, modificato dall'art. 1 della legge 17 agosto 1941, n. 1043, sono eseguiti sopra estratti autentici di mappa separatamente per ogni comune amministrativo.

.....

Gli interessati devono chiedere....., e possono ottenere la revisione dei tipi stessi, prescritta dall'art. 26 del regolamento, anche prima della stipulazione degli atti in base ai quali devono poi effettuarsi le volture.....”

**§ 84 (Revisione dei tipi di frazionamento non verificati prima della stipulazione degli atti legali e sostituzione dei numeri definitivi alle lettere subalterne)**

“Quando il passaggio di proprietà dia luogo a frazionamento di particelle, l'Ufficio tecnico erariale, prima di eseguire le volture, verifica, a norma dell'art. 26 del

**Legge 1° ottobre 1969, n. 679**

regolamento e nei modi indicati al § 73, la regolarità del tipo di frazionamento.....”

Semplificazioni delle procedure catastali

*Art. 3*

“L’art. 55 è modificato come segue:

.....

Alla domanda di voltura ,...., vanno allegati:

.....

b) il tipo di frazionamento di cui al seguente art. 57, quando il trasferimento riguarda particelle frazionate; .....

*Art. 5*

“L’art. 57 è modificato come segue:

“Quando avviene un frazionamento di una particella, le parti interessate devono produrre, insieme con i documenti per l’esecuzione delle volture, il corrispondente tipo di frazionamento, da eseguirsi sopra un estratto autentico della mappa catastale e da firmarsi da un ingegnere, architetto, dottore in scienze agrarie, geometra, perito edile, perito agrario o perito agrimensore, regolarmente iscritto nell’albo professionale della propria categoria.

Il tipo di frazionamento deve essere sottoscritto per accettazione dalle parti interessate e sottoposto dal tecnico che l’ha firmato all’Ufficio tecnico erariale per la dichiarazione preventiva di regolarità ai fini della introducibilità in mappa. L’Ufficio tecnico erariale è tenuto a rilasciare la dichiarazione entro 20 giorni dalla data di presentazione. Scaduto tale termine, i notai e i pubblici ufficiali di cui all’art. 56 possono redigere gli atti anche senza la presentazione della dichiarazione di regolarità.

Il tipo di frazionamento, munito della dichiarazione di regolarità di cui al comma precedente, deve essere prodotto a corredo delle domande di voltura dipendenti da:

a) atti pubblici o giudiziali o scritture private, con firme autenticate da notaio o accertate giudizialmente, purché posti in essere o autenticate entro 90 giorni dalla data di dichiarazione di regolarità apposta sul tipo stesso;

b) denunce di successione, purché presentate all’Ufficio del registro entro il predetto termine di 90 giorni.

In caso contrario la dichiarazione di regolarità si considera annullata”

**Decreto ministeriale  
5 novembre 1969**

Approvazione dell’istruzione provvisoria per l’attuazione della legge 1° ottobre 1969, n. 679, concernente la semplificazione delle procedure catastali

§ 5

“I documenti da allegare alle domande di voltura sono i seguenti:

.....

c) quando i trasferimenti diano luogo a frazionamento di particelle, i relativi tipi redatti su un estratto autentico della mappa, e di norma, approvati ai sensi del paragrafo 17; .....

§ 17

“Quando un trasferimento di diritti comporta il frazionamento di particelle catastali, le parti sono tenute a fare approntare, da uno dei professionisti appartenenti alle categorie previste dalla legge, un apposito tipo redatto su di un estratto autentico o autenticato della mappa. Il tipo stesso deve essere prodotto dal tecnico compilatore anticipatamente, così che - di norma - esso possa risultare munito della dichiarazione di regolarità ai sensi del seguente paragrafo 19, al momento della definizione del documento traslativo.....”

**D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 650**

Perfezionamento e revisione del sistema catastale

*Art. 5*

“Quando un trasferimento di beni immobili comporta il frazionamento di particelle, deve essere preventivamente presentato all’Ufficio tecnico erariale il corrispondente tipo di frazionamento, firmato da un ingegnere, architetto, dottore in scienze agrarie, geometra, perito edile, perito agrario o perito agrimensore regolarmente iscritto all’albo professionale della propria categoria: il tipo deve essere presentato in doppio originale, uno dei quali redatto su di un estratto autenticato della mappa catasta-

**Decreto Ministeriale 19 aprile  
1994, n. 701**

le, di data non anteriore a sei mesi, e l'altro su di una copia dello stesso. L'Ufficio tecnico erariale, accertata la conformità del tipo alle norme vigenti, ne dà attestazione su entrambi gli originali e ne restituisce uno entro 20 giorni dalla data di presentazione. Trascorso tale termine senza che l'ufficio vi abbia provveduto, gli atti che danno origine al trasferimento possono essere redatti con riferimento al tipo di frazionamento privo dell'attestazione di conformità: in tal caso non è applicabile la procedura di cui al successivo art. 8, quinto comma; rimane invece operante la facoltà prevista dall'art. 9.

Il detto originale restituito od una sua copia autenticata da chi provvede alla rogazione od emanazione od autenticazione, ovvero alla pubblicazione di testamento, sottoscritto per accettazione dalle parti interessate, deve essere quindi unito al documento che da origine al trasferimento per formarne parte integrante, sempreché non siano trascorsi più di sei mesi dalla data di dichiarazione di conformità: questa è tuttavia rinnovabile in qualsiasi momento, fino a quando non siano state introdotte in mappa variazioni delle linee interessate dal tipo di frazionamento.

Eventuali altri disegni o planimetrie uniti all'atto che da origine al frazionamento non possono riportare misure in contrasto con quelle espressamente indicate sul tipo di frazionamento ovvero, nel caso previsto nel quinto comma del successivo art. 6, sul disegno allegato ad esso.

Regolamento recante norme per l'automazione delle procedure di aggiornamenti degli archivi catastali e delle conservatorie dei registri immobiliari

**Art. 1 comma 8**

“I tipi di frazionamento o i tipi mappali di cui al comma 4, ad eccezione di quelli finalizzati a procedimenti amministrativi iniziati d'ufficio, sono sottoscritti dai soggetti che hanno la titolarità di diritti reali sui beni interessati dalle variazioni e dal tecnico che li ha redatti.

Di tali elaborati viene fatta menzione negli atti traslativi, costitutivi o estintivi di diritti reali sulle particelle individuate dagli elaborati medesimi, nonché nelle relative note di trascrizione.”

Dopo avere elencato le fonti normative che nel tempo, dall'impianto del catasto all'attualità, hanno interessato il tipo di frazionamento nel suo rapporto con il documento traslativo (di diritti reali censibili in catasto), tenteremo di fornire una motivazione coerente e logica all'evoluzione (o involuzione ?) della norma avendo presente le due problematiche interagenti sulla questione, ossia la problematica catastale e quella giuridica e facendo precedere le osservazioni da un riepilogo della normativa appena vista.

**RIEPILOGO NORMATIVO DEGLI OBBLIGHI DELLE PARTI SULL'UTILIZZO DEL TIPO DI FRAZIONAMENTO (T.F.) NEI DOCUMENTI TRASLATIVI**

<b>FONTE NORMATIVA</b>	<b>OBBLIGHI DELLE PARTI</b>
L. n. 321/07.07.1901: art. 4	Il T.F. si allega alla voltura.
R.D. n. 1572/08.10.1931: art. 56	Il T.F. si esibisce al notaio.
R.D. n. 2153/08.12.1938: art. 21	Il T.F. deve essere prodotto all'Ufficio del Registro entro 15 giorni dalla data di presentazione della domanda di voltura all'Ufficio stesso.
D.M. 1° marzo 1949 (Istruzione XIV <sup>^</sup> §§ 47 - 61 - 84):	Il T.F. si unisce alla domanda di voltura; gli interessati possono chiedere la revisione dei tipi prima della stipulazione degli atti; l'U.T.E., prima di eseguire le volture, verifica la regolarità del tipo di frazionamento.
L. n. 679/01.10.1969: artt. 3 - 5	Alla domanda di voltura va allegato il T.F.; Il T.F. è sottoposto all'U.T.E per la dichiarazione preventiva di regolarità e poi corredata la domanda di voltura.
D.M. 5 novembre 1969: §§ 5 - 17	Il T.F. si allega alla domanda di voltura; Il T.F., di norma, dovrebbe risultare munito della dichiarazione di regolarità al momento della definizione del documento traslativo.
D.P.R. n. 650/26.10.1972: art. 5	Il T.F. si presenta all'U.T.E. in via preventiva per l'approvazione e poi si unisce al documento traslativo.
D.M. n. 701/19.04.1994: art.1 comma 8	Il T.F. è menzionato negli atti traslativi.

Il D.P.R. 26.10.1972, n. 650, - Perfezionamento e revisione del sistema catastale - entrò in vigore (cfr. l'art. 44) il 1° gennaio 1973. Prima di tale data il tipo di frazionamento non veniva allegato al documento traslativo bensì era unito alla domanda di voltura la quale, tra l'altro, non sempre veniva presentata.

Conseguentemente poteva accadere che la stipula dell'atto precedesse la stesura del documento tecnico e, di conseguenza, quanto descritto nel titolo non sempre trovava una corretta e corrispondente descrizione catastale. In tal modo la frattura esistente tra lo "stato di fatto" e lo "stato di fatto controllato", tra catasto e diritto, andava allargandosi (si ricordi che il catasto venne impiantato con l'intesa di renderlo successivamente probatorio; nella sua formazione, quindi, i periti governativi stavano ben attenti a riportare sì lo stato di fatto ma sotto il controllo dei possessori; lo stato di fatto sarebbe stato poi sottoposto alla pubblicazione per la presentazione degli eventuali reclami sui confini, sulle intestazioni e su quanto altro e perciò sarebbe diventato uno stato di fatto controllato e quindi prossimo alla probatorietà sulla quale si sarebbe dovuto legiferare entro un biennio dall'inizio dei lavori di formazione.).

Con il D.P.R. N. 650/72 il legislatore fece sì che le misure riportate sul frazionamento, ed il conseguente loro riporto sul foglio di mappa catastale, venissero accettate dalle parti interessate prima della stipula. Prima della stipula, dunque, i possessori (soltanto i possessori all'attualità e non i futuri acquirenti) approvano le nuove misure, approvano le nuove superfici e approvano le variazioni del reddito catastale. Con la stipula viene resa pubblica l'accettazione delle variazioni. Se le parti (ossia i possessori attuali e non i futuri cioè gli acquirenti) non accettano le variazioni di consistenza e di reddito, allora l'atto non può avere luogo salvo che dopo la rettifica del tipo di frazionamento.

Dunque il legislatore ha fatto sì che le informazioni censuarie-cartografiche coincidessero con quelle riportate nel titolo traslativo in modo che la lamentata frattura tra "catasto secondo lo stato di fatto" e "catasto secondo lo stato di fatto controllato", tra catasto e diritto, andava restringendosi.

Quando il tipo di frazionamento, in duplice originale, è presentato all'Ufficio Tecnico Erariale, l'Ufficio introduce provvisoriamente (ossia a matita) il tipo e non provvede nemmeno a ricaricare le nuove particelle nate dal frazionamento nella partita catastale del possessore.

La trattazione è diversa quando si presenta la domanda di voltura: l'Ufficio viene posto a conoscenza che il tipo di frazionamento è stato accettato dal possessore e quindi unito al documento traslativo per formarne parte integrante (sempreché non siano trascorsi più di sei mesi dalla data di dichiarazione di conformità); conseguentemente l'Ufficio provvede a rendere definitivo il frazionamento ripassando a china le dividenti a matita, ricaricando nella partita dell'intestato la particella rimasta in ditta e volturando al nuovo possessore la particella trasferita. Se la voltura non viene presentata entro un anno dalla data dell'approvazione del tipo, le dividenti introdotte con il tipo di frazionamento vengono cancellate dal foglio di mappa (cfr. art. n. 5 DPR n. 650/72).

(Circolare n. 5 del 24 gennaio 1970 della Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE., punto B6 5° comma: "In considerazione della prevista scadenza della validità dei tipi di frazionamento, nonché dei termini prescritti per la registrazione dei documenti di trasferimento e della conseguente presentazione delle domande di volture, trascorso il prudenziale periodo di un anno, le linee introdotte in mappa a matita in occasione dell'approvazione preventiva dei tipi devono essere cancellate e depennati anche i conseguenti dati sui Modd. 50 e 12. I numeri assegnati in via provvisoria non possono essere riutilizzati. I tipi presentati dagli Enti resteranno invece in mappa fintanto che giungano le domande di volture, tranne che gli Enti stessi non ne chiedano l'annullamento.)

Con la Circolare n. 2 del 15 gennaio 1987 la Direzione Generale del Catasto pensò di utilizzare lo strumento informatico per il trattamento automatizzato degli aggiornamenti cartografici tant'è che, successivamente, la Circolare n. 5 del 20 ottobre 1989 portò a compimento una rivoluzione sulle procedure che fino ad allora avevano governato la trattazione prima vista dei tipi di frazionamento. Di questa circolare si trascrive lo stralcio che qui interessa.

## Conservazione dei tipi di frazionamento

**OGGETTO: Art. 1, comma 8, del decreto del Ministro delle Finanze 19 aprile 1994, n. 701.**

Per quanto concerne il trattamento dei tipi di frazionamento si dispone, con decorrenza 1° dicembre 1989, quanto segue.

- a) Il tipo di frazionamento approvato per gli aspetti topocartografici, una volta acquisito nell'archivio dei tipi approvati, deve essere trattato per gli aspetti amministrativo-censuario riportando le particelle frazionate nella partita catastale di pertinenza. La possibile successiva nota di voltura avrà l'unica funzione di passare una o più particelle da una partita catastale ad un'altra. In tal senso perde significatività l' "approvazione preventiva del tipo di frazionamento" in quanto l'approvazione geometrica catastale è il presupposto per il trattamento amministrativo censuario definitivo, permettendo il coerente collegamento fra archivi geometrici e descrittivi del Catasto.

Dunque la domanda di voltura, che prima imponeva all'Ufficio di approvare definitivamente il tipo di frazionamento per il conseguente aggiornamento della ditta e delle superfici e redditi delle particelle, svolge ora l'unica funzione di passare una o più particelle da una partita catastale ad un'altra alla stessa stregua delle altre domande di voltura che trasferiscono particelle intere, cioè non frazionate.

Si osservi ancora che se il tipo è stato approvato, e quindi le particelle risultanti sono state ricaricate nella partita del possessore, ma non si provvede poi alla stipulazione, sempre la Circolare n. 5 prescrive che " - Qualora l'Ufficio abbia introdotto, nella base amministrativo-censuaria, delle informazioni inerenti il tipo di cui trattasi non si potrà procedere all'operazione di annullamento...".

Con l'art. 1 comma 8 del D.M. 26 aprile 1994 n. 701 viene recepita la nuova situazione e non è più necessario allegare il tipo al documento traslativo ma basta farne menzione (anche nelle note di trascrizione).

Sulla questione si trascrive la Circolare n. 194/T emanata il 13.07.95 dal Dipartimento del Territorio - Direzione Centrale del Catasto, Servizi Geotopocartografici e della Conservazione dei Registri Immobiliari.

Con riferimento alle disposizioni indicate in oggetto, vengono di seguito forniti alcuni indirizzi interpretativi ed operativi, al fine di una uniforme applicazione degli adempimenti previsti in merito alla sottoscrizione dei tipi di frazionamento e dei tipi mappali.

Come è noto la norma prevede testualmente che " i tipi di frazionamento o i tipi mappali di cui al comma 4, ad eccezione di quelli finalizzati a procedimenti amministrativi iniziati d'ufficio, sono sottoscritti dai soggetti che hanno la titolarità di diritti reali sui beni interessati dalle variazioni e dal tecnico che li ha redatti. Di tali elaborati viene fatta menzione negli atti traslativi, costitutivi o estintivi di diritti reali sulle particelle individuate dagli elaborati medesimi, nonché nelle relative note di trascrizione."

A riguardo sembra opportuno osservare preliminarmente come la corretta interpretazione delle disposizione in argomento, sia da individuare - oltre che sulla base di un'indagine letterale - soprattutto alla luce della ratio complessiva del provvedimento e delle finalità di semplificazione procedurale dallo stesso perseguite.

Queste rilevano con evidenza dalla lettura delle disposizione ora richiamate, ove si consideri in particolare la innovativa previsione della semplice menzione del documento tecnico nell'atto traslativo e nella correlata nota di trascrizione, in luogo dell'obbligo di allegazione del documento stesso, con sottoscrizione degli interessati, previsto dall'art. 5 del decreto del Presidente della Repubblica del 26 ottobre 1972, n. 650.

Non appare dubbio infatti che la suddetta previsione comporti l'esigenza di pervenire alla correttezza e completezza dell'atto tecnico anche sotto il profilo civilistico e pubblicistico, sin dal momento della sua presentazione all'ufficio, ed è a questo fine la norma prevede la sottoscrizione del tipo da parte dei soggetti titolari dei diritti reali sull'immobile, unitamente a quella del tecnico professionista redattore.

Per le esposte considerazioni, mentre nulla si osserva in merito alla firma del documento da parte del tecnico, si precisa che, di norma, la firma di titolari di diritti reali sul bene oggetto di variazione deve essere apposta da tutti i soggetti interessati, prima che l'atto venga ricevuto dagli uffici.

Non di meno - nel caso in cui detto obbligo, per fondate motivazioni, non possa essere compiutamente assolto - è consentita deroga alla procedura sopra richiamata, purché l'utenza professionale allegghi una lettera di incarico, nella quale uno, ovvero alcuni dei soggetti, titolari di diritti reali sull'immobile, dichiarino di essere stati autorizzati al conferimento del mandato anche dagli altri contitolari. Questi ultimi devono essere individuati distintamente nella lettera di incarico attraverso i rispettivi dati anagrafici e codici fiscali, nonché la natura e la quota dei relativi diritti reali. La dichiarazione deve, inoltre, essere sottoscritta anche dal tecnico redattore.

Come si rileva chiaramente dalla lettura della norma in esame, sono esonerati dagli adempimenti sopra richiamati solo gli atti di aggiornamento relativi a procedimenti amministrativi iniziati d'ufficio: tra questi, particolare rilevanza presentano i tipi di frazionamento finalizzati a procedimenti di espropriazione per causa di pubblica utilità. In tali fattispecie, come l'esperienza pregressa ha posto in evidenza, l'eventuale obbligo di sottoscrizione dell'atto geometrico da parte dei soggetti titolari di diritti reali, avrebbe potuto costituire un rilevante ostacolo allo sviluppo della procedura.

Peraltro, qualora l'atto di aggiornamento sia eseguito da tecnico professionista, sarà a cura di questi la presentazione della nota di incarico da parte dell'Ente promotore del procedimento amministrativo.

Da ultimo, sembra opportuno rammentare che le esposte procedure si applicano anche agli atti geometrici concernenti la definizione del lotto edificato per stralcio da un più ampio appezzamento individuato da uno o più particelle, le cui modalità di redazione e di presentazione sono state rese conformi ai tipi di frazionamento dal disposto dell'art. 1, comma 5, del decreto in argomento, efficace dalla data di pubblicazione sulla G.U. del decreto stesso.

## LETTERA DI INCARICO

(ai sensi della circolare n. 49/T del 27.02.1996 del Dipartimento del Territorio)

.....sottosritt.....nella qualità di

(proprietar..., comp., usufruttuar..., ecc...)

..... immobil. sit. nel Comune ..... foglio..... mappal.....  
conferisc..... mandato al tecnico.....  
iscritto all'Albo professionale de..... n..... della provincia di.....  
per la redazione e presentazione in catasto degli atti di aggiornamento interessanti .... immobil.  
sopra identificati.<sup>1</sup>

Dichiara..... inoltre sotto la propria responsabilità:

A - che i rimanenti contitolari sono i soggetti di seguito indicati:<sup>2</sup>

Dati anagrafici

Codice fiscale<sup>3</sup>

Titolo

B - di essere/non essere stat. autorizat. al conferimento del presente mandato da tutti i soggetti indicati nella precedente lettera A, per le seguenti motivazioni:<sup>4</sup>

C - che le incoerenze tra i soggetti titolari dei diritti reali dichiarati nella presente lettera e quelli intestati in catasto, sono dovute a:<sup>5</sup>

D - che la mancata sottoscrizione o autorizzazione al mandato non è da ascrivere ad un contenzioso in atti, e comunque si assum. ogni onere ed obbligo che eventualmente possa scaturire a carico degli altri contitolari per effetto dell'atto di aggiornamento richiesto.

E - che la presente vale/non vale come delega alla rappresentanza nei confronti dell'Amministrazione Finanziaria (ex art. 63 D.P.R. 600/73)

Dati anagrafici

Codice fiscale

Titolo

Firma

Dichiaro di aver accettato l'incarico come sopra conferitomi.

Il tecnico

.....li...../...../19

(timbro e firma)

1 Per i tipi di frazionamento, da presentarsi anche ai soli fini di motivare le eventuali incoerenze tra i soggetti titolari di diritti reali ed i soggetti intestati al catasto terreni.

2 Nell'ipotesi che i sottoscrittori non siano i titolari della piena proprietà, indicare i rimanenti soggetti contitolari di diritti reali alla lettera A.

3 Da indicare, nel caso che sia noto.

4 Da precisare solo nell'ipotesi negativa di mancata sottoscrizione e/o autorizzazione da parte di tutti i titolari di diritti reali: irreperibilità, morte presunta, ente soppresso o inesistente, .... sentenza, ordinanza dell'Autorità Giudiziaria ovvero la motivazione di interesse legittimo all'attivazione della procedura di aggiornamento, ....

5 Da precisare soltanto per i tipi di frazionamento, con modalità analoghe a quelle previste per i tipi mappali.

**DECRETO DEL PRESIDENTE  
DELLA REPUBBLICA  
29 settembre 1973, n. 600  
Disposizioni comuni in materia  
di accertamento  
delle imposte sui redditi**

**Art. 63 - Rappresentanza e assistenza dei contribuenti**

Presso gli Uffici finanziari il contribuente può farsi rappresentare da un procuratore generale o speciale, salvo quanto stabilito nel quarto comma.

La procura speciale deve essere conferita per iscritto con firma autenticata. L'autenticazione non è necessaria quando la procura è conferita al coniuge o a parenti (74 c.c.) e affini (78 c.c.) entro il quarto grado (76 c.c.) o a propri dipendenti da persone giuridiche. Quando la procura è conferita a persone iscritte in albi professionali o nell'elenco previsto dal terzo comma è data facoltà agli stessi rappresentanti di autenticare la sottoscrizione.

Il Ministero delle finanze può autorizzare all'esercizio dell'assistenza e della rappresentanza davanti alle Commissioni tributarie gli impiegati delle carriere dirigenziali, direttiva e di concetto dell'Amministrazione finanziaria, nonché gli ufficiali della Guardia di finanza, collocati a riposo dopo almeno venti anni di effettivo servizio. L'autorizzazione può essere revocata in ogni tempo con provvedimento motivato. Il Ministero tiene l'elenco delle persone autorizzate e comunica alle segreterie delle Commissioni tributarie le relative variazioni.

A coloro che hanno appartenuto all'amministrazione finanziaria e alla Guardia di finanza, ancorché iscritti in un albo professionale o nell'elenco previsto nel precedente comma, è vietato, per due anni dalla data di cessazione del rapporto d'impiego, di esercitare funzioni di assistenza e di rappresentanza presso gli Uffici finanziari e davanti le Commissioni tributarie.

Chi esercita funzioni di rappresentanza e assistenza in materia tributaria in violazione del presente articolo è punito con la multa da lire cinquantamila a lire cinquecentomila.

*2. L'esercizio abusivo dell'attività professionale di assistenza e rappresentanza in materia tributaria costituisce, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 63 del D.P.R. n. 600/1973, un delitto punibile con la multa da lire 50.000 a lire 500.000. Pertanto, i componenti delle Commissioni tributarie ed i funzionari ed impiegati delle relative Segreterie, nonché il personale in servizio presso gli Uffici finanziari, ove vengano a conoscenza di circostanze di fatto che, comunque, concretizzino l'accennata ipotesi di reato, hanno l'obbligo di farne rapporto all'Autorità Giudiziaria, ai sensi dell'art. 2 del codice di procedura civile in mancanza di che si renderebbero colpevoli, a loro volta, del reato previsto e punito dall'art. 361 del codice penale. Le norme di cui sopra si riferiscono all'esercizio delle funzioni di assistenza e rappresentanza del contribuente dinanzi alle Commissioni tributarie ed agli Uffici finanziari e non anche all'attività di mera consulenza, consistente nel fornire pareri o nel collaborare alla predisposizione di atti (dichiarazioni, ricorsi etc.) sottoscritti direttamente dal contribuente interessato. Tale ipotesi, difatti, giusta anche l'orientamento di recente espresso dal competente Comitato consultivo ministeriale, non rientra nella previsione legislativa di cui agli artt. 30 del D.P.R. 26 ottobre 1972, n.636 e 63 del D.P.R. n. 600, riferiti esclusivamente a coloro che rappresentano, con specifica delega o assistono mediante la presenza fisica, i contribuenti nella trattazione dei loro rapporti con gli Organi giurisdizionali ed amministrativi preposti alla attività di accertamento tributario. (C.M. 19/82618 del 28 luglio 1978, Direzione Generale affari generali e del personale).*

*Le persone autorizzate all'esercizio delle funzioni di assistenza e rappresentanza in materia tributaria ex art. 63 del DPR n. 600/1973, e art. 30 del DPR 26 ottobre 1972, n. 636, qualora non iscritte agli albi professionali degli Avvocati e Procuratori legali, dei dottori Commercialisti e dei Ragionieri, non sono tenute all'applicazione della "marca comune" (Cicerone) in quanto, l'art. 1 della L. 12 marzo 1968, n. 410 prevede l'obbligo della contribuzione solo a carico dei professionisti iscritti agli albi in precedenza specificati. (Nota del Ministero di Grazia e Giustizia n. 7125/15734 del 28 agosto 1978, condi-*

viso dal Ministero delle Finanze, Direzione Generale affari generali e del personale con circolare 21/88649 del 10 ottobre 1978).

Non di meno - nel caso in cui detto obbligo, per fondate motivazioni, non possa essere compiutamente assolto - è consentita deroga alla procedura sopra richiamata, purché l'utenza professionale alleggi una lettera di incarico, nella quale uno, ovvero alcuni dei soggetti, titolari di diritti reali sull'immobile, dichiarino di essere stati autorizzati al conferimento del mandato anche dagli altri contitolari. Questi ultimi devono essere individuati distintamente nella lettera di incarico attraverso i rispettivi dati anagrafici e codici fiscali, nonché la natura e la quota dei relativi diritti reali. La dichiarazione deve, inoltre, essere sottoscritta anche dal tecnico redattore.

.....

**(Stralcio della Circolare n. 194/T -comma 7- del 13.07.95)**

Si ritorni all'inizio del paragrafo ove si faceva riferimento alla supposta probatorietà del tipo di frazionamento. Da quanto è emerso appare evidente che un'ipotesi del genere è completamente errata. E' il documento traslativo a cui viene (veniva) allegato il tipo a dare rilevanza giuridica al tipo stesso come avverrebbe per tutti gli altri atti qualora venissero allegati al titolo pubblico.

Con sentenza della Corte di Cassazione (n. 3615/1977) è stato stabilito che:

“Allo scopo di determinare il confine tra due proprietà costituenti lotti separati di un appezzamento originario unico, si deve necessariamente fare riferimento alle misure risultanti dalle planimetrie allegata agli atti di vendita ed al tipo di frazionamento....., quando le misure stesse siano gli unici elementi ad individuare esattamente la linea di demarcazione fra le due proprietà”

Con ciò viene chiaramente confermato dalla giurisprudenza quanto finora sostenuto e cioè che è probatorio tutto quello che è reso pubblico attraverso un titolo scritto e trascritto. Le planimetrie citate nella sentenza (devono intendersi come disegni in genere e non come planimetrie catastali), il tipo di frazionamento e qualunque supporto cartaceo, sono probatori perché allegati al titolo pubblico. L'approvazione preventiva del tipo di frazionamento non conferisce valenza legale al documento ma serve soltanto per rendere compatibili risultanze catastali e risultanze civilistiche.

## Sezione I: casistica applicativa dell'elaborato planimetrico

### ARGOMENTI

- 1 - Compilazione dell'elaborato planimetrico.**
- 2 - Lotto urbano non edificato.**
- 3 - Condomini orizzontali - super condomini.**
- 4 - Elaborato planimetrico e sconfinamenti.**
- 5 - Lotto urbano suddiviso in subalterni di proprietà esclusiva - ampliamento su mappale N.C.T.**
- 6 - Frazionamento dell'elaborato planimetrico.**
- 7 - Compilazione di planimetrie supportato da elaborato planimetrico.**

### 1 - COMPILAZIONE DELL'ELABORATO PLANIMETRICO

L'Elaborato Planimetrico (E.P.) si compone di tre parti riprodotte in formato A4:  
MOD. EP/1-CEU: ESTRATTO DI MAPPA

MOD. EP/2-CEU: DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

MOD. EP/3-CEU: ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

ed ogni parte può essere costituita, a sua volta, da più pagine.

Alcune informazioni sono ripetute. A prescindere dal logo della Repubblica e delle diciture relative al Ministero delle Finanze, al Dipartimento del Territorio, all'Ufficio Tecnico Erariale di ..... e, ovviamente, al titolo "Elaborato planimetrico", sono state ripetute le informazioni relative a : Comune, foglio, numero, Tipo mappale n. .... del ....., porzione riservata all'Ufficio Tecnico Erariale (protocollo, operatore) e porzione riservata al professionista (data, firma e timbro). Sempre nella porzione riservata all'Ufficio sono inoltre stampigliate le diciture:

"Sostituisce il precedente mod. EP/1 (o EP/2 o EP/3) prot. ...."  
(da compilare nel nuovo elaborato)

"Annullato e sostituito dal mod. EP/1 (o EP/2 o EP/3) prot. ...."  
(da compilare nel vecchio stampato)

A parere di chi scrive sarebbe stato opportuno che fosse stata prevista, su ogni parte, la dicitura relativa alla PARTITA; in ogni caso lo spazio non manca e l'informazione potrebbe essere riportata appena sopra le indicazioni del numero di pagina.

Tutte le ripetizioni di informazioni e diciture ora viste rendono possibile la sostituzione, e l'annullamento, anche di una sola parte dell'elaborato planimetrico (beninteso la richiesta deve essere supportata con la presentazione della denuncia di variazione mod. D.)

Si guardi adesso alle voci particolari che compaiono in ciascuna singola parte ed alle informazioni che devono riportare.

#### Mod. EP/1: estratto di mappa

- tabella di corrispondenza tra gli identificativi del C.T. e del C.E.U;
- estratto di mappa (C.T.) da riprodurre alla stessa scala del foglio di mappa del catasto terreni e desunto dal tipo mappale approvato dal catasto terreni;
- la firma dei soggetti, o di uno di essi, che hanno la titolarità di diritti reali sui beni denunciati non è richiesta; si ricordi anche che:

la firma di almeno uno dei suddetti titolari è richiesta per gli altri modelli quali, ad es., il mod. 1NB;

la firma di tutti i titolari è necessaria invece per la presentazione dei tipi di frazionamento o i tipi mappali con stralcio d'area salvo quanto ha disposto la Circolare n. 194/T -comma 7- del 13.07.95 vista al precedente paragrafo.

#### Mod. EP/2: dimostrazione grafica dei subalterni assegnati

- orientamento e scala della rappresentazione che, in genere, non deve essere mai inferiore ad 1 : 500; eccezionalmente può essere consentito l'ingrandimento, con

### **Mod. EP/3: Elenco dei subalterni assegnati**

opportuna scala, di alcuni particolari come ad esempio i beni comuni non censibili;

- confinanti;
- quota eventuale delle aree scoperte esclusive e comuni;
- riporto dei subalterni agli ingressi delle uu.ii.uu.;
- i subalterni delle aree esclusive possono essere uguali o diversi da quelli che individuano le uu.ii.uu. delle quali costituiscono pertinenza;
- perimetro dell'edificato per tutti i piani ad iniziare dal P.T., continuando con i piani superiori e per finire ai piani sottostrada a partire dal primo di questi;
- tratteggio della porzione del piano terra che si estende al di là del contorno del piano rappresentato o che rientri rispetto a questo;
- individuazione del contorno dei singoli locali costituenti i beni comuni non censibili perché questi non sono rappresentati nelle planimetrie;
- indicazione con il simbolo degli ingressi alle uu.ii.uu. ivi comprese le uu.ii.uu. in corso di costruzione e/o definizione con accanto il numero di subalterno e, soltanto se la chiarezza del disegno lo permette, il numero di interno;
- non devono essere rappresentate le dividenti che separano le varie uu.ii.uu. e tanto meno le dividenti all'interno di ogni uu.ii.uu., allo scopo di non porre limiti alla visura e certificazione come accade invece per le planimetrie.

- elenco di tutti i subalterni con la specificazione della destinazione e dei riferimenti posizionali per ciascuno di essi;
- per le nuove costruzioni e, quando è possibile, per le denunce di variazione, le subalternazione delle aree scoperte e dei beni comuni non censibili deve precedere la subalternazione delle uu.ii.uu.;

-se non sono specificati i subalterni che godono del subalterno "bene comune non censibile", tale subalterno si intende comune a tutte le uu.ii.uu. elencate; si consideri ad esempio l'elenco che segue:

- sub 1: bene comune non censibile (cortile);
- sub 2: abitazione al p.t.;
- sub 3: abitazione al p.t.;
- sub 4: abitazione al p.I.;

poiché nulla è specificato si deve intendere che il sub. 1 sia comune ai subalterni 2, 3 e 4;

-i beni comuni non censibili possono essere individuati da uno o più subalterni; si danno distinti subalterni a distinti gruppi di beni comuni non censibili quando questi servono altrettanto distinti gruppi di uu.ii.uu.; si prenda in esame l'elenco seguente:

- sub 1: bene comune non censibile (cortile) ai subb. 3 e 4;
- sub 2: bene comune non censibile (cortile) ai subb. 5 e 6;
- sub 3: abitazione al p.t.;
- sub 4: garage al p.t.;
- sub 5: abitazione al p.I.;
- sub 6: garage al p.t.;

-quanto detto per i beni comuni non censibili vale anche per i beni comuni censibili;

Valgano inoltre le seguenti regole:

-il cortile esclusivo all'u.i.u. deve essere riportato anche nella planimetria che rappresenta l'u.i.u. come tutte le pertinenze o accessori esclusivi;

-l'E.P. può presentarsi anche per la denuncia di una sola u.i.u. (ad esempio la denuncia di una abitazione sita in un fabbricato unifamiliare senza autorimessa); il cortile annesso ed esclusivo deve però essere riportato in planimetria;

-la certificazione dell'E.P. è assoggettata all'imposta di bollo ed ai tributi speciali da calcolarsi a seconda del numero dei piani come si procede per il rilascio degli estratti di mappa dove si conteggiano le particelle; la certificazione va richiesta utilizzando il codice 13 C.E.U. del Mod. R.C. scrivendo inoltre "elaborato planimetrico";

- la certificazione può essere richiesta per una sola parte e per una sola pagina; in tal caso nel Mod. R.C. è necessario specificare la parte e le pagine richieste.

**MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO**  
Ufficio Tecnico Erariale/del Territorio di .....  
**ELABORATO PLANIMETRICO**

Pag. n. ...., di .....

Ubicazione e riferimenti catastali dell'immobile		
Comune .....	C.T. Fgl.....	Mapp.....
Via/Piazza..... n. ....	C.E.U Sez....Fgl.....	Mapp.....
ESTRATTO DI MAPPA                      SCALA 1: 00	Tipo Mappale n.....	del.....

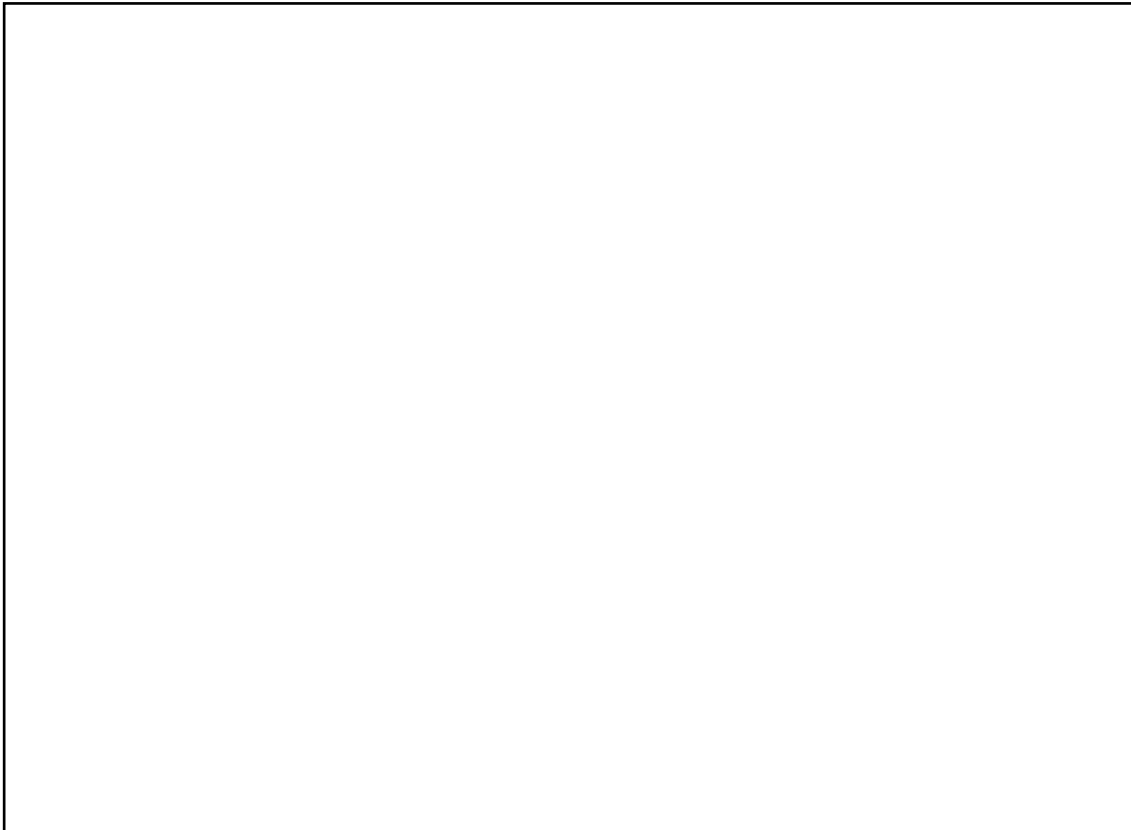


Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale/del Territorio	L'operatore	IL TECNICO
Protocollo.....	.....	.....
Sostituisce il precedente mod. EP/1 prot. ....	.....	data
Annulato o sostituito dal mod. EP/1 prot. ....	.....	firma e timbro

**MINISTERO DELLE FINANZE**  
**DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO**  
**Ufficio Tecnico Erariale/del Territorio di .....**  
**ELABORATO PLANIMETRICO**

Pag. n. ...., di .....

Comune .....	Sezione .....	Foglio .....	Numero .....	Tipo mappale n. del .....
DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI				SCALA 1: 00



Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale/del Territorio Protocollo..... Sostituisce il precedente mod. EP/2 prot. .... Annullato o sostituito dal mod. EP/2 prot. ....	L'operatore ..... ..... .....	IL TECNICO ..... data firma e timbro
---	--	---



## **2 - LOTTO URBANO NON EDIFICATO**

Si è già accennato alla funzione del tipo mappale dicendo che lo stesso ha la funzione di variare catastalmente il terreno da inedificato ad edificato e viceversa. Nel seguito del discorso si è poi fissata l'attenzione sui problemi catastali che nascevano dall'edificazione mentre si è tralasciata la non edificazione.

Verrà in appresso verificato che anche una particella non edificata può costituire un lotto urbano e perciò può essere gestita ugualmente mediante l'Elaborato Planimetrico.

Si pensi ad un fabbricato, già censito al catasto edilizio urbano, che venga demolito; attraverso il Mod. 3/SPC, con allegato tipo mappale, si denuncia al catasto terreni la variazione sullo stato dei terreni mentre l'aggiornamento degli atti del catasto edilizio urbano ha inizio mediante la presentazione della denuncia di variazione Mod. D alla quale viene allegata, oltre all'attestato (che è la copia del Mod. 3/SPC con copia del tipo mappale) la planimetria dell'area di risulta, area comprensiva dell'area di sedime e dell'area cortilizia. E' evidente che l'area di risulta non può avere reddito agrario ed è perciò giustificato il suo allibramento al catasto urbano: se la particella edificata era ente urbano anche la particella non edificata è ente urbano e specificamente lotto urbano.

Si supponga adesso che a causa di futuri trasferimenti di diritti si vogliano individuare sul predetto lotto urbano tutte le distinte porzioni che avranno un diverso futuro in relazione alla proprietà. Queste porzioni possono essere costituite, ad esempio, dalla futura area di sedime del costruendo edificio condominiale da intestare a tutti i futuri condomini, da aree cortilizie comuni a gruppi distinti di uu.ii.uu, da aree cortilizie da assegnare in uso esclusivo a singole uu.ii.uu e così via.

Ebbene con l'Elaborato Planimetrico è possibile individuare tutte le suddette porzioni, è possibile quotarle, è possibile subalternarle, è possibile chiamarle "beni in corso di definizione" ed è possibile volturarle. Queste informazioni devono essere acquisite con l'E.P. perché non ha senso frazionare al catasto terreni l'interno di un lotto urbano il cui perimetro rimane invariato.

Diverso appare il caso qualora si volesse staccare dal lotto urbano una porzione da fondere con una particella contigua (censita o meno al catasto terreni o al catasto urbano non ha importanza); in tale evenienza si deve procedere al frazionamento al catasto terreni e procedere dopo al frazionamento con l'E.P.

Non è detto che il lotto urbano inedificato debba nascere per demolizione di un fabbricato già censito al catasto urbano. Un lotto urbano inedificato può avere origine dal catasto terreni a causa della demolizione di fabbricati rurali quando l'area di risulta (sedime più cortilizia) non abbia le caratteristiche di censibilità al N.C.T. Un altro modo può essere costituito da uno stralcio d'area eseguito con tipo mappale con il quale una porzione si dichiara edificata ed un'altra porzione si dichiara ugualmente al catasto urbano come lotto urbano non edificato. E' possibile pure che una particella censita al catasto terreni perda le caratteristiche di censibilità, che non produca più reddito agrario; allora, se ha le caratteristiche urbane, se ha suscettività edificatoria, se può essere asservita come area pertinenziale ad uu.ii.uu, allora deve essere dichiarata al catasto urbano con l'elaborato planimetrico ovvero soltanto come area urbana e relativa planimetria.

## **3 - CONDOMINI ORIZZONTALI - SUPER CONDOMINI**

Uno degli scopi raggiunti con l'introduzione dell'elaborato planimetrico è stata la rappresentazione univoca delle parti comuni non censibili.

In precedenza, infatti, le parti comuni alle uu.ii.uu. dovevano essere denunciate nei vari modelli che si sono susseguiti (mod. 1, mod. 1M, mod. 1N) ma non potevano essere rappresentati nelle planimetrie delle varie uu.ii.uu.

"Le dipendenze di uso comune a più unità immobiliari non devono essere rappresentate nelle planimetrie. Esse invece devono essere dichiarate nella scheda di ciascuna unità immobiliare" (Massima n. 33/1941 della Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE.)

Tuttavia la realtà operativa è stata molto diversa. Infatti era invalsa l'abitudine, più o meno forzata, di rappresentare le parti comuni o in una planimetria a se stante, che non assumeva numero di subalterno, oppure in ciascuna planimetria della singola unità immobiliare.

Il vedere riportato in ogni planimetria le parti comuni era certamente un'opera

meritoria all'impianto dell'u.i.u ma quando si andavano a modificare le parti comuni era molto improbabile che si ripresentassero tutte le planimetrie e quindi lo stato di fatto si allontanava da quello catastale.

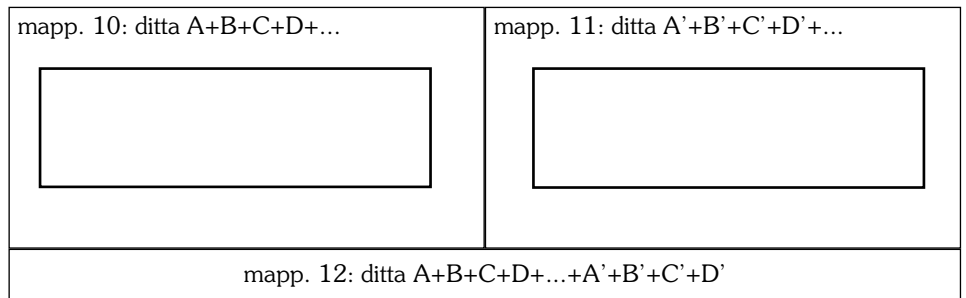
Con l'utilizzazione dell'E.P. il problema è stato finalmente risolto perché le parti comuni (che hanno anche il numero di subalterno) si riportano una sola volta mentre le planimetrie rappresentano esclusivamente l'unità immobiliare con, evidentemente, le pertinenze, coperte e/o scoperte, di uso esclusivo.

Fin qui si è supposto che le parti comuni appartenessero a delle uu.ii.uu. facenti capo al classico fabbricato condominiale : un lotto urbano (una singola particella) costituito da uno o più edifici con area di sedime e area cortilizia (si vedano in proposito gli esempi grafici che sono stati già proposti).

Tuttavia, specialmente nei grandi centri urbani, sempre più diffusamente si presenta la lottizzazione che realizza il cosiddetto "condominio orizzontale" inteso come quel complesso di fabbricati costruiti su terreni appunto lottizzati ma con opere, impianti, ed aree in comproprietà. I singoli fabbricati sono costruiti su terreni di proprietà esclusiva con annessa area cortilizia pure esclusiva (ciascun lotto avrà il proprio mappale catastale) ma sono collegati, o comunque usufruiscono, di strade, viali, aree, di proprietà comune che, in quanto privata, sarà rappresentata catastalmente da un numero di particella.

La medesima tipologia giuridica si presenta nei super-condomini dove i vari edifici verticali condominiali, appartenenti a distinti gruppi di condomini, usufruiscono di aree cortilizie in comproprietà di tutti i gruppi. Si pone perciò il problema dalla rappresentazione delle suddette entità (strade private, viali, cortili,) che sono parti comuni ai distinti lotti in analogia alla rappresentazione delle parti comuni alle singole uu.ii.uu dello stesso lotto, rappresentazione che è stata risolta con l'elaborato planimetrico relativo ad una singola particella.

Si consideri il seguente esempio.



- nel mappale 10 si trovano i consueti appartamenti, le cantine e i garage; inoltre, nello scoperto, si individuano porzioni esclusive e comuni; ogni condomino è proprietario esclusivo della propria u.i.u., del proprio garage e dell'area cortilizia esclusiva;

- nel mappale 11 si ha la medesima situazione;

- il mappale 12 è un'area scoperta posta al servizio delle uu.ii. del mappale 10 e del mappale 11.

Per avere una rappresentazione unitaria di tutti i beni comuni, compresa l'area identificata dalla particella 12, non rimane che presentare un unico elaborato planimetrico nel quale, dopo avere elencato nei modi consueti i subalterni del mappale 10 e quelli del mappale 11, si elencherà il mappale 12 indicando che è un bene comune non censibile alle uu.ii.uu. del mappale 10 e del mappale 11. Ovviamente se alcune uu.ii.uu. non usufruiscono di detto mappale, occorre elencare, solamente e puntualmente, le uu.ii.uu. che godono del b.c.n.c.

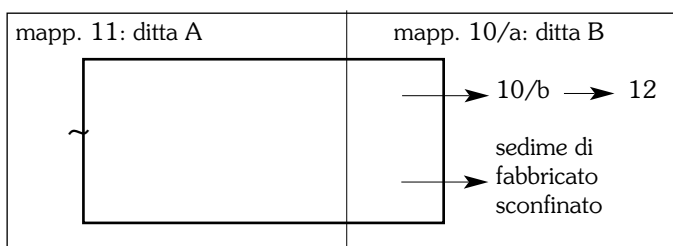
Si potrebbe procedere diversamente attraverso la presentazione di due elaborati planimetrici, uno per il mappale 10 e l'altro per il mappale 11; il mappale 12, invece, verrebbe denunciato con una planimetria a parte dichiarando che trattasi di area urbana posta a servizio delle uu.ii.uu. di cui ai mappali 10 e 11. Questa soluzione, che salva la definizione di lotto urbano, non appare però convincente in quanto viene a mancare la rappresentazione unitaria di tutto il compendio immobiliare ed anche perché l'area urbana presuppone una prossima edificazione che, nel caso trattato, è ovviamente da escludere.

#### 4 - ELABORATO PLANIMETRICO E SCONFINAMENTI

Il problema degli sconfinamenti merita una analisi molto approfondita sia sotto il profilo giuridico e sia sotto quello catastale e pertanto sarà oggetto di uno studio particolare a parte. Per ora basti sapere che si ha sconfinamento quando una piccola porzione di fabbricato (porzione priva di reddito proprio e di autonomia funzionale) invade terreno altrui nel presupposto della buona fede intendendo per questa la convinzione che ha il proprietario di rimanere entro i propri confini. Un caso particolare di sconfinamento, almeno da considerare tale nelle denunce catastali, si verifica quando, oltre al sedime, si dichiara una piccola parte di cortile asservita all'u.i.u.

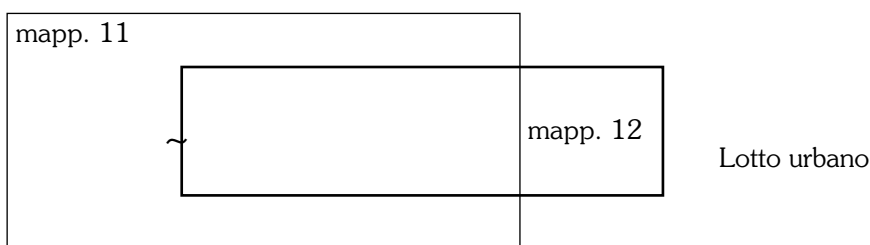
Si considerino i seguenti due esempi.

I - Elaborato planimetrico con identificazione del sedime del fabbricato sconfinato.

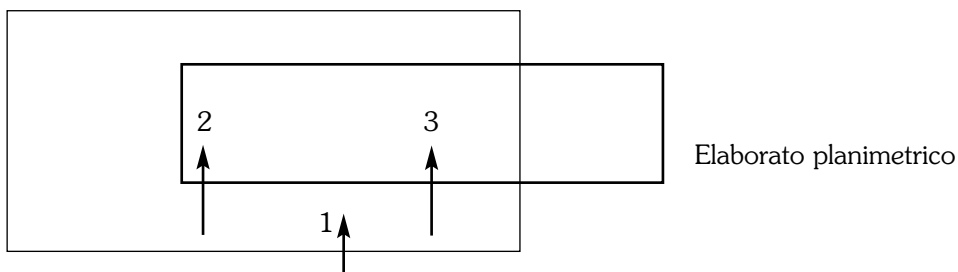


La figura di sopra rappresenta l'aggiornamento del foglio di mappa dopo l'inserimento del fabbricato. Il fabbricato, costruito dalla ditta A, sul terreno identificato catastalmente con il mappale 11, tuttavia sconfinava sul terreno della ditta B (mapp. 10) per una piccola porzione identificata con tipo di frazionamento dal mappale 12.

La figura che segue riporta invece il lotto urbano che, come si osserva, è costituito da due numeri di mappa che però non individuano aree cortilizie. La dividente separa invece due fabbricati.



L'elaborato planimetrico ripete il disegno del lotto urbano con l'esclusione della rappresentazione dei numeri di mappa, del segno di griffa e con l'indicazione dei numeri di subalterno.



Mapp. 11:

sub. 1 - Bene comune non censibile (cortile)

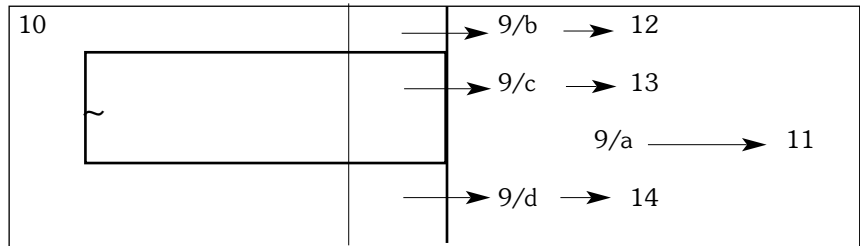
sub. 2 - Abitazione al p.t.

sub. 3 - porzione di autorimessa al p.t.; costituisce u.i.u. con il mapp. 12

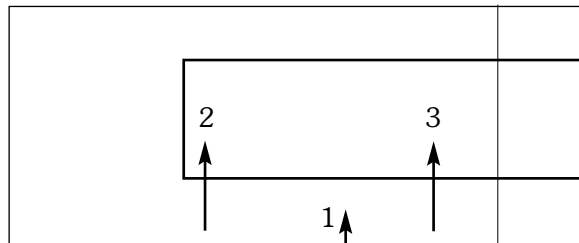
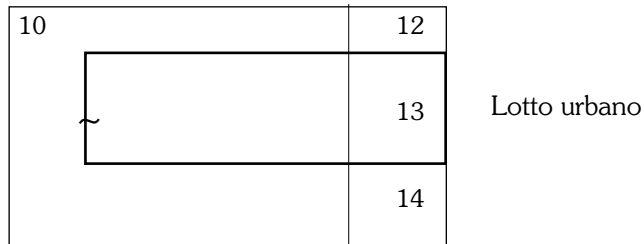
Mapp. 12 - porzione di autorimessa al p.t.; costituisce u.i.u. con mapp. 12 sub. 3

II - Elaborato planimetrico con identificazione del sedime del fabbricato sconfinato e dell'area cortilizia asservita.

Nell'ordine si riportano l'estratto di mappa, il lotto urbano e l'elaborato planimetrico.



Estratto di mappa N.C.T.



Elaborato planimetrico

Si osservi come il lotto urbano ed il conseguente elaborato planimetrico rappresentino più di una particella.

La distinzione tra area coperta e scoperta è puramente formale.

area scoperta

- mapp. 10: sub. 1 - Bene comune non censibile (porzione di cortile, si completa con i mapp. 12 e 14).
- mapp. 12: - Bene comune non censibile (porzione di cortile, si completa con i mapp. 10 sub. 1 e 14).
- mapp. 14: - Bene comune non censibile (porzione di cortile, si completa con i mapp. 10 sub. 1 e 12).

area coperta

- mapp. 10: sub. 2 - abitazione al p. t.;
- sub. 3 - porzione di autorimessa al p. t.; costituisce u.i.u con il mapp. 13.
- mapp. 13: - porzione di autorimessa al p. t.; costituisce u.i.u con il mapp. 10 sub. 3.

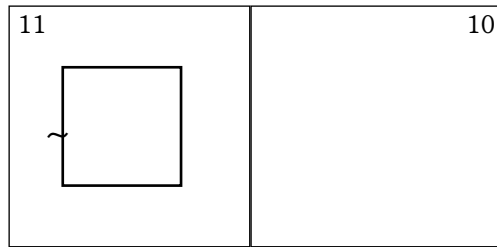
## OSSERVAZIONE

soltanto per brevità di rappresentazione sono state omesse tutte le altre informazioni che necessariamente devono essere poste a corredo dell'elaborato; si pensi, ad esempio, ai confinanti.

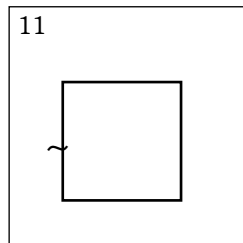
In quanto finora descritto si è implicitamente fatto riferimento alla denuncia di nuova costruzione, ma lo sconfinamento può avvenire, ovviamente, anche nel caso di variazione; in tal caso si è supposto di essere in presenza di un elaborato planimetrico che già è agli atti del catasto, elaborato che bisogna riproporre con le opportune variazioni in fase di denuncia.

Nelle figure che seguono si immagina che la ditta A, intestata del mapp. 11, denunci la costruzione di un locale sgombero, al servizio della preesistente abitazione, e di un garage. Una porzione dello sgombero sconfinava sul mapp. 10 che è intestato alla ditta B mentre il garage vi ricade interamente.

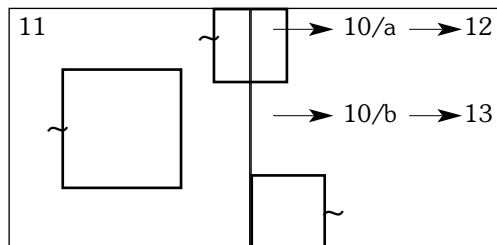
Al fine di evidenziare la diversità dell'intestazione dell'immobile esistente, del suo ampliamento con sconfinamento e della nuova costruzione del garage su terreno altrui, appare più lineare procedere con la denuncia di due Modd. 3/SPC, corredata da uno stesso tipo mappale di cui uno in originale ed uno in copia.



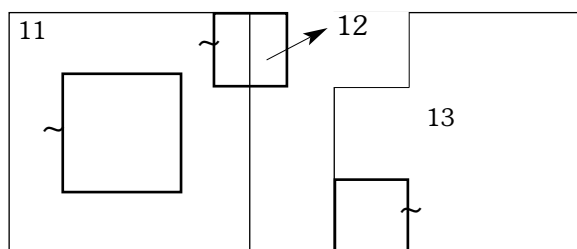
Estratto di mappa prima del nuovo inserimento



Lotto urbano prima del nuovo inserimento



Estratto di mappa dopo l'inserimento dell'ampliamento e del garage



I due lotti urbani che hanno origine dopo il nuovo inserimento

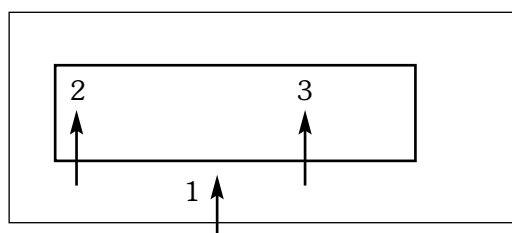
La lettura delle figure che precedono è immediata.

La ditta A, intestata del mappale 11 esegue la costruzione di un locale sgombero al servizio dell'abitazione, locale che sconfinava in parte sul mappale 10 della ditta B; la porzione di sedime sconfinata viene identificata dal mappale 12.

Inoltre la ditta A costruisce un'autorimessa che ricade interamente sul mappale 11. Si osservi che l'abitazione e l'autorimessa vivono di vita propria, inoltre l'autorimessa non sconfinava e quindi il mappale 12, dove questa risulta inserita, costituisce un lotto urbano indipendente.

In definitiva, per effetto dell'inserimento dei nuovi fabbricati, locale sgombero ed autorimessa, si sono costituiti due lotti urbani, denunciati con altrettanti Mod. 3/SPC, rinunciando ad un unico lotto che avrebbe comportato l'assunzione di un elaborato comprensivo della dividente le due particelle; operando in questo modo si è ridotta al minimo la dividente che è rimasta per la parte legata allo sconfinamento.

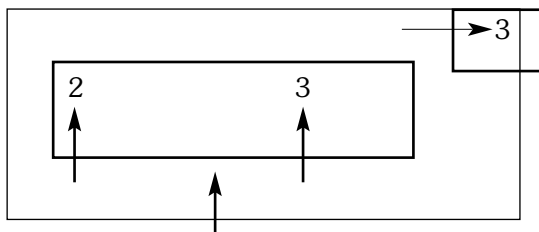
Se prima l'elaborato planimetrico era:



**5 - LOTTO URBANO  
SUDDIVISO IN  
SUBALTERNI DI PROPRIETÀ  
ESCLUSIVA. AMPLIAMENTO SU  
MAPPALE NCT**

con la seguente dimostrazione in subalterni:

- sub. 1 Bene comune non censibile (cortile);
  - sub. 2 autorimessa al p. t.;
  - sub. 3 abitazione al p. t.
- dopo l'inserimento del locale sgombero si avrà:



- mapp. 11 sub. 1 Bene comune non censibile (cortile)
- sub. 2 autorimessa al p. t.
- sub. 3 porzione di abitazione al p. t.; costituisce u.i.u con il mappale 12;
- mapp. 12 porzione di abitazione al p. t.; costituisce u.i.u con il mappale 10 sub. 3.

Il nuovo identificativo dell'abitazione sarà pertanto:

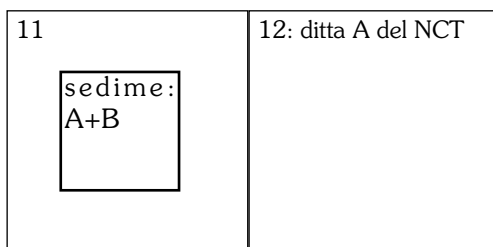
$$\left\{ \begin{array}{l} \text{mapp. 11 sub. 3} \\ \text{mapp. 12} \end{array} \right.$$

La nuova ditta verrà creata d'ufficio con una nota di voltura e risulterà:

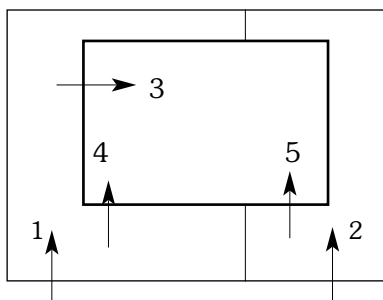
- A per il mapp. 11 sub. 3
- A
- B
- ciascuno per i propri diritti
- per il mapp. 12

Agli atti del NCEU ci sia un elaborato planimetrico (che descrive il mappale 11) con 4 subalterni di cui alcuni di proprietà della ditta A ed alcuni di proprietà della ditta B.

L'estratto di mappa che segue riporta anche il mappale 12, censito al NCT, che è intestato alla ditta A.



L'elaborato planimetrico (mapp. 11) è così rappresentato:



L'elencazione dei subalterni (con l'indicazione a scopo esemplificativo delle ditte) risulta come segue:

area scoperta:

(ditta B) sub.1 - Bene comune non censibile (cortile) ai subb. 3 e 4;

(ditta B) sub.3 - autorimessa al p. t.;

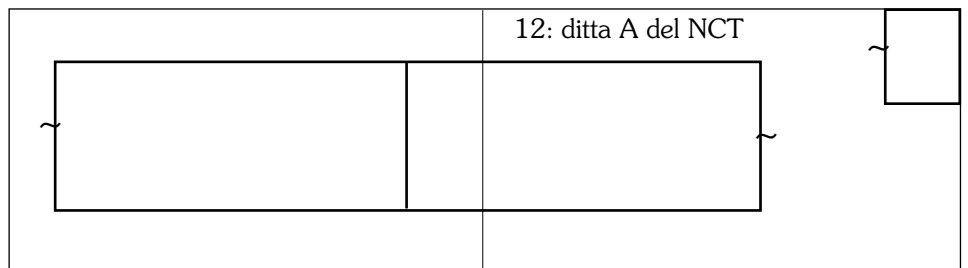
area coperta

(ditta A) sub.5 - abitazione al p. t.

(ditta B) sub.4 - abitazione al p. t.;

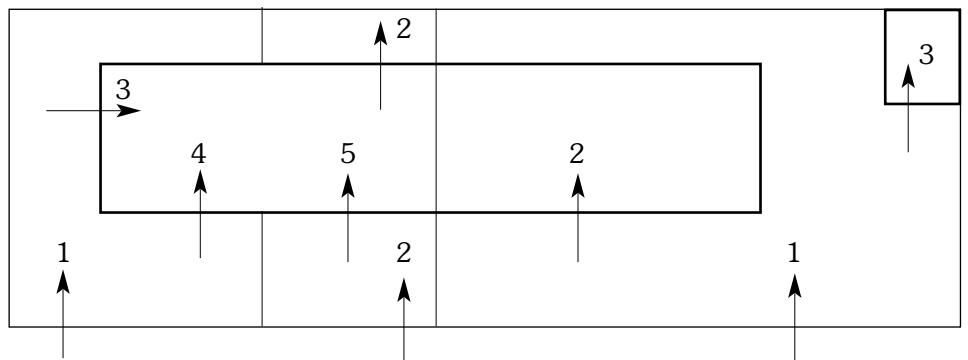
La ditta A amplia la propria u.i.u, l'abitazione sub. 5, costruendo in aderenza (al mappale 11) sopra il subalterno 2 (che era un cortile esclusivo); inoltre sul mappale 12 viene inserita un'autorimessa.

Dopo i nuovi inserimenti l'estratto di mappa al NCT risulta:



Si osservi che il mappale 11 è gestito, anche cartograficamente, con l'elaborato planimetrico cosicché il nuovo corpo di fabbrica, che è costruito sulla corte di proprietà esclusiva, costituisce un tutt'uno con il vecchio edificio che sorge su sedime comune; in altri termini sarebbe scorretto assegnare un nuovo mappale al nuovo corpo di fabbrica che sorge sul subalterno 2. Sarebbe invece aderente alle istruzioni (sulla rappresentazione in mappa dei fabbricati) assegnare un nuovo numero di particella al nuovo fabbricato, qualora non ci fosse l'elaborato, perché la rappresentazione visiva sarebbe lasciata, in questo caso soltanto al foglio di mappa.

Il nuovo elaborato planimetrico deve conservare la distinzione tra i mappali 11 e 12 in quanto i diritti gravanti sugli stessi non sono uguali.



L'elencazione dei subalterni dovrà, ovviamente, essere distinta per numero di particella.

mapp. 11 - area scoperta

sub. 1 - Bene comune non censibile (cortile) ai subb. 3 - 4;

sub. 2 - b.c.n.c (cortile) al sub. 5 ed ai mapp. 12 sub. 2 e 12 sub. 3; è unito di fatto al mapp. 12 sub. 1 - b.c.n.c. (cortile) -.

mapp.11 - area coperta

sub. 3 - autorimessa al p. t.;

sub. 4 - appartamento al p. t.;

sub. 5 - porzione di appartamento al p. t.; costituisce u.i.u con il mapp. 12 sub. 2.

mapp. 12 - area scoperta

## 6 - FRAZIONAMENTO DI ELABORATO PLANIMETRICO

sub. 1 - Bene comune non censibile (cortile) ai subb. 2 -3 ed al mapp. 11 sub. 5; è unito di fatto al mapp. 11 sub. 2 - b.c.n.c (cortile) -.

mapp. 12 - area coperta

sub. 2 - porzione di appartamento al p. t.; costituisce u.i.u con il mapp. 11 sub. 5;

sub. 3 - autorimessa al p. t..

i frazionamenti che interessano quanto rappresentato in elaborato planimetrico devono trovare la loro attuazione all'interno dell'elaborato stesso senza, cioè, coinvolgere la mappa del catasto terreni. Quindi attraverso la subalternazione deve essere possibile individuare le porzioni che saranno oggetto di trasferimenti di diritti.

Tuttavia non sempre questa procedura è fattibile. Si consideri infatti un lotto urbano da cui bisogna staccare una porzione che deve essere, dopo la realizzazione del documento traslativo, unita ad un altro mappale per costituire un nuovo e diverso lotto urbano ovvero una strada.

In questa evenienza, proprio perché deve costituirsi un altro lotto, è necessario frazionare la mappa del catasto terreni con il consueto tipo di frazionamento.

Sull'esempio ora rappresentato, sulla gestione del tipo di frazionamento e delle informazioni che devono entrare in possesso del catasto urbano, si considerino le seguenti informazioni che riassumono, sinteticamente, i concetti fin qui illustrati.

1 - Quali sono le eventuali norme che impedirebbero il frazionamento di lotti di terreno - denunciati al catasto dei fabbricati con "l'elaborato planimetrico" - da eseguire attraverso la redazione del consueto Tipo di Frazionamento (Mod. 51) da presentare al catasto terreni?

Si esaminino due casi particolari:

a) la particella derivata dal T.F. (area cortilizia) dovrà essere fusa con la particella contigua (appartenente alla medesima ditta);

b) la particella derivata dal T.F. (porzione di fabbricato, già divisibile cielo-terra, ed area cortilizia) dovrà essere oggetto di documento traslativo per trasferimento di diritti.

Si ricorda che il cosiddetto "lotto urbano" viene definito dal Tipo Mappale (allegato al Mod. 3/SPC); tale definizione di lotto urbano può avere luogo da una sola particella originaria, da una nuova particella stralcio da una maggiore consistenza, da una nuova particella fusione di particelle (della medesima ditta) o da una qualche combinazione degli appena elencati casi.

Il lotto urbano così proposto al catasto terreni, costituito quindi da una sola particella, viene poi gestito al catasto fabbricati - soprattutto nell'individuazione delle porzioni delle aree scoperte - attraverso il nuovo documento catastale chiamato "elaborato planimetrico".

Dunque l'elaborato planimetrico individua e gestisce, mediante la subalternazione di un solo mappale, le uu.ii.uu., le aree comuni, le aree esclusive e quanto altro ricade entro il perimetro del lotto urbano.

Tanto richiamato risulta evidente che l'identificazione di un nuovo immobile (porzione di un bene già esistente) deve essere operata, ove null'altro osti, mediante l'ulteriore subalternazione di quella stessa particella che già individua il lotto urbano.

Può accadere tuttavia che il nuovo bene da identificare non faccia più parte (o non lo farà successivamente) di quel lotto urbano nel senso che non può più esservi logicamente connesso in quanto "indipendente" dal contesto degli altri subalterni. La causa di questa cosiddetta indipendenza del bene potrebbe essere dovuta a svariati motivi come, ad esempio, la sua futura destinazione (strada), oppure perché diventato pertinenza scoperta di fabbricato di altro lotto (area urbana) o ancora perché dotato di autonomia funzionale e quindi atto a costituire un lotto indipendente e subalternabile a sua volta (porzione di bifamiliare costituita da abitazione, autorimessa e area cortilizia).

Nelle fattispecie soprascritte si ravvisa la necessità, in accordo con la normativa vigente, di proporre il Tipo di Frazionamento (Mod. 51) al catasto terreni affinché sia identificata con una nuova particella la porzione cortilizia da passare a strada,

l'area urbana da fondere con la particella contigua e la porzione di bifamiliare, divisibile cielo-terra, insieme all'area cortilizia. Si tenga peraltro presente che al Tipo di Frazionamento devono seguire le consuete denunce di variazione atte ad annullare (salvo che per le strade ove l'operazione risulterebbe molto complessa) l'elaborato planimetrico giacente agli atti sostituendolo con un nuovo elaborato di perimetro ridotto (vedi il caso dell'area urbana) oppure con due nuovi distinti elaborati identificati da una particella ciascuno (vedi l'esempio della bifamiliare); ad ogni modo la denuncia al catasto fabbricati è necessaria per potere acquisire il mappale Nceu da citare sul documento traslativo e da riportare sulla domanda di voltura.

In quest'ultimo caso (la villa bifamiliare) potrebbero tuttavia intervenire altri aspetti che scongiurerebbero (ma non possono impedire) la presentazione del tipo di frazionamento (Mod. 51), aspetti che non possono essere qui puntualmente elencati in quanto dipendono da fattori locali diversificati, da tradizioni consolidate, dall'impostazione storica degli archivi degli Uffici e dall'interattività tra catasto terreni e catasto fabbricati.

Per ovviare a questi inconvenienti, non essendo possibile generalizzare la casistica che potrebbe essere sollevata e ferma restando in ogni caso la vigenza dell'art.5 del D.P.R. 26 ottobre 1972, n.° 650, si suggerisce, in analogia a quanto disposto dalla Circolare n.° 2/1984 a proposito della ricezione dei Tipi Mappale interessanti enti urbani, che nel caso di frazionamenti di enti urbani il professionista, come già è stato sperimentato con successo in qualche Ufficio, acquisisca il visto preventivo del catasto fabbricati e che sul T.F. (ad es. sul Mod. 51 FTP) venga apposta (nell'eventualità di una sempre possibile dimenticanza del professionista) e a cura dell'Ufficio - sezione catasto fabbricati - , la dicitura

NECESSITA

ACQUISIRE IDENTIFICATIVO

CATASTO FABBRICATI

allo scopo di allertare quantomeno i deputati alla redazione del documento traslativo e le parti cointeressate, sulla necessità di presentare la prevista documentazione al catasto fabbricati.

## 2 - Frazionamento di una serie di enti urbani

E' noto che l'introduzione nelle mappe catastali dei tipi di frazionamento può, a volte, interessare una serie di particelle con già inseriti fabbricati censiti, o comunque dichiarati, al catasto urbano. Un caso tipico è il tipo di frazionamento, proposto per l'inserimento (o l'allargamento) della strada, che comporta l'individuazione di porzioni di area cortilizia che, a conclusione del trasferimento dei diritti ivi gravanti, dovranno essere soppresse ed unite alle strade.

Nella fattispecie sorge la necessità di individuare la banca dei dati catastali dove introdurre le conseguenti variazioni censuarie.

Ebbene, se da un lato si deve intervenire sui dati del catasto terreni - basti pensare alle variazioni delle superfici - dall'altro non si può non tenere conto delle intestazioni delle suddette particelle che trovano la loro naturale collocazione al catasto urbano dal momento che al catasto terreni le medesime dovrebbero (e devono) essere elencate a partita 1.

Dunque, affinché le domande di voltura, stante la legislazione vigente, siano presentate al NCEU, i documenti traslativi devono riportare i numeri di mappa del catasto urbano la cui acquisizione avviene attraverso la consueta presentazione della denuncia di variazione Mod. D per la variazione dell'area cortilizia.

Tanto premesso ed al fine di risolvere uniformemente le questioni legate alla documentazione da allegare al suddetto Mod. D, si è dell'avviso che l'individuazione delle porzioni di area cortilizia da espropriare possa essere utilmente affidata allo stesso tipo di frazionamento tralasciando le planimetrie delle unità immobiliari residue e le planimetrie delle aree cortilizie (aree urbane).

Infatti le planimetrie delle aree cortilizie da espropriare esaurirebbero la loro funzione subito dopo la registrazione delle domande di voltura al NCEU in quanto dovrebbero essere annullate per l'unione alle strade; le altre planimetrie (rappresentanti le unità immobiliari residue) non identificherebbero variazioni di consisten-

## **7 - COMPILAZIONE DI PLANIMETRIE SUPPORTATE DA ELABORATO PLANIMETRICO**

za ma esplicherebbero soltanto la funzione di una corretta rappresentazione per variazione cortilizia, rappresentazione che potrebbe essere comunque successivamente redatta, in seguito ad eventuali e più significativi interventi, per incarico della ditta intestata.

Per quanto attiene al tipo di frazionamento da allegare alla denuncia di variazione, attese le finalità prima espresse, si ritiene che la documentazione cartacea debba consistere in tante copie lucide prodotte dal professionista (tante quanti sono i lotti frazionati) del secondo esemplare del tipo consegnato dopo l'approvazione; ogni copia sarà limitata alla sola rappresentazione grafica ossia al frontespizio del Mod. 51 lucido (comune, n.ro di protocollo, timbri, ...), all'estratto di mappa con le nuove dividenti dove è rappresentata la singola particella (è inutile ripetere la copia dell'intero frazionamento per ciascuna particella) ed al Mod. 51 FTP.

La presentazione delle suddette copie parziali del tipo di frazionamento approvato è esente da un ulteriore versamento dei tributi speciali catastali perché questi sono stati già scontati all'atto della richiesta di approvazione (cod. 16 del Mod. R.C.).

La scala di rappresentazione può essere scelta, a seconda dei casi, tra le scale 1:100 oppure 1:200 per le unità censibili nei gruppi A - B - C e non deve mai essere inferiore ad 1: 500 per i gruppi D ed E.

La scheda planimetrica deve contenere:

- 1 - Comune e dati toponomastici compresi il piano e l'interno;
- 2 - identificativi catastali (NCT e NCEU se i dati non corrispondono);
- 3 - rappresentazione dell'u.i.u ed indicazione dei confinanti espressi con la posizione delle altre uu.ii.uu. come l'interno;
- 4 - destinazione ed altezza interna dei vani; se l'altezza è variabile si segnano i valori min. e max.;
- 5 - rappresentazione delle pertinenze coperte e scoperte esclusive;
- 6 - orientamento e scala di rappresentazione;
- 7 - data, timbro e firma del professionista.

Quando le planimetrie non sono supportate dall'elaborato planimetrico, le schede dovrebbero riportare inoltre:

- 1 - estratto di mappa desunto dal tipo mappale;
- 2 - eventuali parti comuni;
- 3 - sviluppo 1 : 500 per evidenziare la posizione dell'u.i.u rispetto al contorno del fabbricato ed indicazione dei confinanti del lotto.

Come si intuisce le informazioni che si richiedono vanno a compensare quelle che sarebbero presenti nell'elaborato planimetrico.

## Sezione IV: assegnazione degli identificativi catastali alle denunce prive di elaborato planimetrico

### ARGOMENTI

- 1 - Premessa.**
- 2 - Normativa inerente alla rappresentazione in mappa dei fabbricati.**
- 3 - Esempi di rappresentazione grafica Circ. 2/84 e Circ. 25/85.**
- 4 - Identificativi catastali di uu.ii.uu., attinenze coperte ed aree cortilizie in mancanza di elaborato planimetrico.**
- 5 - Esempi.**
- 6 - Elaborato planimetrico e fabbricati promiscui.**
- 7 - Individuazione del piano terra in un fabbricato ed in un elaborato con due piani di campagna.**

### 1 - PREMESSA

Tutto quello che è stato in precedenza evidenziato fa riferimento al caso molto semplice di denunce di nuova costruzione oppure di denunce di variazione su documenti presentati dopo l'applicazione della Circolare 2/84 ovvero ancor prima della stessa a condizioni però che le unità immobiliari in giacenza, e sulle quali si interviene, appartengano tutte allo stesso possessore.

Infatti se tutto appartiene ad un'unica ditta, è possibile eliminare le eventuali dividendi superflue e presentare l'elaborato planimetrico nello stesso modo che per le nuove costruzioni.

Le difficoltà nascono quando le denunce di variazione su accatastamenti antecedenti alla Circolare 2/84 coinvolgono u.i.u., con annessi cortili rappresentati in mappa NCT, che sono intestate a ditte diverse elencate, ovviamente, in partite diverse contrassegnanti buste mod. 58 collocate in posizione diverse.

Intanto si tratterebbe di proporre un elaborato planimetrico contenente dividendi non eliminabili perché rappresentative di diritti distinti, e ciò in contrasto con la Circolare 2/84, e di istituire un nuovo mod. 58 raccoglitore di tutte le planimetrie prelevate dai rispettivi vecchi contenitori. Al nuovo mod. 58 potrebbe essere assegnato, per convenzione, il numero di partita più basso scelto tra le partite nelle quali sono allibrate le varie unità.

Si tenga ben presente che questa nuova organizzazione dell'archivio, al fine di rendere possibile le visure e tutte le operazioni connesse, dovrebbe essere segnalata nello schedario delle particelle mod. 57 e nello schedario degli intestati mod. 56: sarebbe così comprensibile che la planimetria della ditta A, iscritta alla partita 1234 ed inserita nella busta 1234, adesso è inserita nella busta 1000 pur conservando lo stesso numero di partita 1234.

Ovviamente i sistemi di archiviazione non sono tutti uguali; ci sono uffici dove le buste mod. 58 sono state archiviate per numero di mappale e quindi non si porrebbe per questi ultimi la questione della compattazione delle partite. Ad ogni modo i problemi non sarebbero pochi. Si osservi ancora che se tutto fosse stato superato avremmo un elaborato planimetrico che potrebbe rappresentare le parti comuni in modo diverso (a causa della variazione che ha dato luogo alla denuncia) rispetto alla rappresentazione che ne fanno le varie planimetrie dove dette parti sono state a suo tempo rappresentate.

Come si è visto il volere adattare la circolare 2/84 alle denunce presentate con la procedura vigente prima dell'entrata in vigore della nuova norma, potrebbe creare gravi problemi.

In merito alle questioni ora segnalate l'ex Direzione Generale del Catasto precisò, con la Circolare 15/85, che "...L'elaborato va compilato solo per le dichiarazioni di nuova costruzione o di ristrutturazione totale ...."

Ebbene la trattazione sul pregresso, ante circolare 2/84, deve essere affrontata con la normativa allora vigente sfruttando, ove possibile, la terminologia proposta

## **2 - NORMATIVA INERENTE ALLA RAPPRESENTAZIONE IN MAPPA DEI FABBRICATI**

### **I - Scopo e limiti della rappresentazione in mappa dei fabbricati**

### **II - Definizione della particella edilizia**

dalla circolare come ad esempio i Beni Comuni Non Censibili (B.C.N.C).  
Nei paragrafi che seguiranno si darà uno sguardo alla vecchia normativa per poi passare alla risoluzione pratica di alcuni problemi che più frequentemente si presentano.

Le definizioni seguenti sono riportate nell' ISTRUZIONE I intitolata NORME PER LA RAPPRESENTAZIONE IN MAPPA DEI FABBRICATI (24 maggio 1942) che sostituiva ed annullava la Circolare n. 217 del 23 settembre 1940 della medesima intestazione; le definizioni sono state confermate con la vigente Istruzione VI intitolata ISTRUZIONE PER LA FORMAZIONE DELLE MAPPE CATASTALI ED IMPIEGO DEI RELATIVI SEGNI CONVENZIONALI (1970).

La rappresentazione in mappa ha lo scopo di individuare la proiezione sul terreno di ciascun fabbricato avente caratteristiche architettoniche o costruttive proprie. (la parte in corsivo è stata eliminata dalla Circolare 2/84)

L'area coperta del fabbricato e quella delle sue attinenze scoperte non disgiunte, allorché sull'una e sull'altra esistono, pro-indiviso, i medesimi diritti di proprietà, costituiscono nel loro insieme una particella edilizia.

Ciascuna attinenza disgiunta dal fabbricato (coperta o scoperta), nonché ciascuna attinenza non disgiunta sulla quale esistono diritti di proprietà diversi da quelli esistenti sull'area coperta del fabbricato, costituisce ugualmente una particella edilizia.

Dalla Circolare 134 del 6 luglio 1941 si riportano le seguenti massime.

#### **120 - ATTINENZE COPERTE DISGIUNTE DAL FABBRICATO**

Le attinenze coperte disgiunte dal fabbricato costituiscono distinte particelle edilizie e prendono pertanto un separato numero principale, qualunque sia l'esistente configurazione dei diritti di proprietà ed anche quando siano parte della consistenza complessiva di unità immobiliari site nel fabbricato principale

Un'attinenza coperta, che è sita nel cortile graffato al fabbricato principale, ma non è direttamente congiunta al fabbricato stesso, deve prendere numero principale proprio anche se sul tutto esistano i medesimi diritti di proprietà.

#### **121 - ATTINENZE SCOPERTE CONGIUNTE AL FABBRICATO**

Perché un'area scoperta possa essere graffata ad un fabbricato ad essa congiunto, non è sufficiente che sull'area e sul suolo edificato insistano i medesimi diritti di proprietà, ma è anche necessario che l'area sia attinenza del fabbricato, cioè sia destinata in modo durevole all'uso di quel fabbricato o di parte di esso.

#### **122 - ATTINENZA SCOPERTA COMUNE A PIU' FABBRICATI, CON UGUALI DIRITTI DI PROPRIETA'**

Un'area scoperta, contigua a più fabbricati distinti con diversi numeri di mappa, sulla quale insistano i medesimi diritti di proprietà inerenti ad ognuna delle aree coperte, non assume numero proprio soltanto se uno solo dei fabbricati è ritenuto principale mentre gli altri sono sue attinenze coperte. L'area deve in tal caso essere graffata al fabbricato principale.

Si avverte che, in esito ai quesiti posti da alcuni Uffici circa la rappresentazione in mappa dei fabbricati, si è stabilita la norma che ciascuna particella edilizia debba essere compresa per intero nel territorio amministrativo di un solo comune.

Pertanto nel caso di fabbricato che si estenda nel territorio di più comuni, devono essere istituite distinte particelle edilizie per le singole porzioni di esso che insistono sul territorio di ciascun comune, anche se l'intero fabbricato abbia caratteristiche architettoniche o costruttive proprie.

Non deve però intendersi variata la norma prescritta a pag. 13 delle istruzioni per la presentazione delle dichiarazioni e delle planimetrie del 27 luglio 1939, secondo la quale un'unità immobiliare la cui area si proietta su territorio di più comuni, ai fini della dichiarazione (e quindi sull'accertamento) deve essere considerata posta per intero nel comune nel quale è ubicato l'accesso, e nel caso di più accessi in quel comune sul cui territorio si proietta la maggior parte della sua area.

Si prega di accusare ricevuta.

IL DIRETTORE GENERALE  
TUCCI

**La Circolare 2/84,  
a pag. 13, riporta:**

“Si ricorda che l'indirizzo da eseguire nelle attribuzioni dei numeri di mappa è quello dettata con la “Istruzione per la formazione della mappa catastale e per l'impiego dei relativi segni convenzionali” (edizione 1970) con particolare riferimento alla Tavola IX. Va però osservato che la distinzione di particelle edilizie non disgiunte, definita dalle sole caratteristiche architettoniche o costruttive proprie (come ad esempio nelle figure 75 e 78 della tavola suindicata) può essere considerata non necessaria o addirittura scarsamente espressiva.

Un caso frequente pure non trattato nelle esemplificazioni della Tavola IX è costituito dall'esistenza di due o più corpi di fabbrica di rilevanza autonoma eretti su un unico lotto: sarebbe evidentemente errato “graffare” la corte ad uno qualsiasi di essi. In sintesi, se nel lotto è stato edificato un solo fabbricato - sempreché non si tratti evidentemente di una tradizione transitoria - ad esso dovrà essere graffata la corte; se invece sul lotto sono stati edificati - o si possa agevolmente prevedere che siano per essere edificati - più fabbricati disgiunti, si dovrà assegnare a ciascuno di essi un distinto numero ed uno ulteriore alla corte. In qualche caso può essere tuttavia sconsigliabile considerare come distinte particelle corpi di fabbrica fisicamente disgiunti, ma funzionalmente connessi ad altri; così in particolare nel caso di impianti industriali o ville unifamiliari, per i quali è opportuno invece utilizzare un solo, numero di mappa graffando tutti i corpi di fabbrica alla corte. Si richiama anche l'attenzione sulle porzioni sotterranee di fabbricato estese fuori dell'area di sedime: quando, come spesso si verifica, l'estensione del sotterraneo interessa il sedime di più fabbricati, non dovrà mancare il contorno punteggiato al fine di potere attribuire un distinto numero, ovviamente in parentesi; è appena il caso di avvertire che tale contorno ha solo una funzione topografico-descrittiva in mappa, ma non può avere alcun significato metrico apprezzabile.”

La Circolare 15/85, per tenere conto dei condizionamenti imposti agli Uffici dall'enorme afflusso di denunce catastali (epoca del condono edilizio) introdusse procedure semplificative tra cui, al paragrafo 2, attribuire all'intero lotto un solo mappale ed a esso graffare tutti i corpi di fabbrica rappresentati”

**OSSERVAZIONI:**

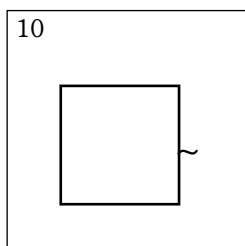
- 1 - le caratteristiche costruttive o architettoniche del corpo di fabbrica non costituiscono elemento necessario e sufficiente, nei casi previsti, per l'individuazione della particella edilizia;
- 2 - considerato l'elaborato planimetrico come sviluppo 1 : 500 dell'abbozzo di mappa, viene assegnato un solo numero alla particella edilizia ovvero al lotto urbano;
- 3 - se la denuncia catastale è priva di elaborato planimetrico, e tranne nei casi di villa unifamiliare o stabilimenti industriale o di casi simili, valgono le definizioni e la massime di particella edilizia stabilite prima della Circolare 2/84.

**3 - ESEMPI DI  
RAPPRESENTAZIONE GRAFICA  
CIRC. 2/84 E CIRC. 15/85**

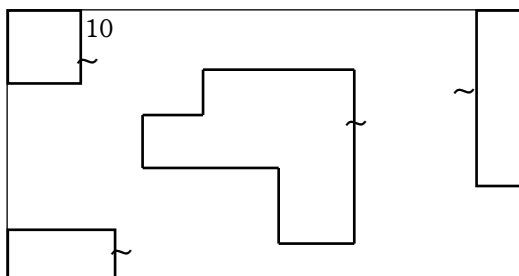
Nelle quattro figure che seguono si rappresentano in mappa, con tipo mappale opportunamente predisposto, la singola unità immobiliare quale la villetta singola, la villa signorile, lo stabilimento industriale nonché il complesso condominiale costituito da due edifici a colonna.

Le quattro rappresentazioni ubbidiscono ai disposti delle Circolari 2/84 e 15/85 come riportate negli stralci del paragrafo precedente.

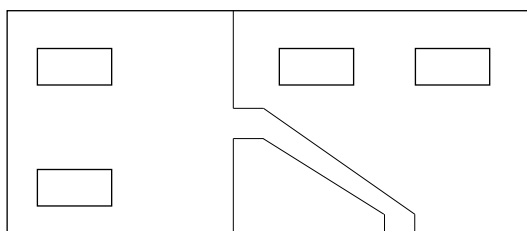
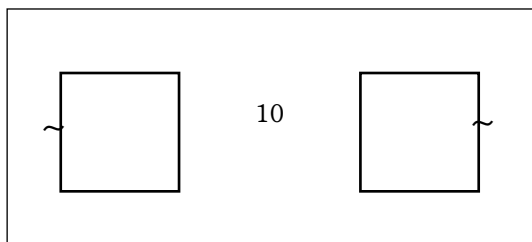
I primi tre lotti urbani possono essere recepiti al catasto fabbricati con o senza elaborato planimetrico trattandosi di unità immobiliari singole con annessa area cortilizia esclusiva ( non si comprende l'utilità di presentare anche l'elaborato planimetrico); è ovvio che nell'uno che nell'altro caso viene sempre assegnato soltanto un mappale. Nel quarto esempio (fabbricati condominiali) è invece obbligatorio l'elaborato planimetrico.



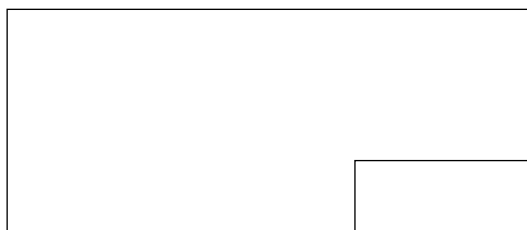
Villetta unifamiliare con annesso cortile

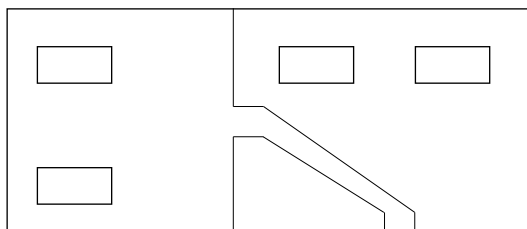


Villa padronale con annesso cortile

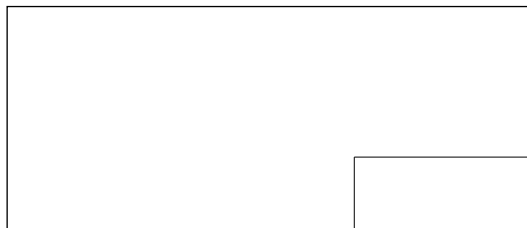


La scala esterna, priva di locali sottoscala, non si rappresenta in mappa anche se la base è infissa al suolo.





Se la scala esterna ha invece locali sottoscala, essa si rappresenta in mappa.



Sia il corpo aggettante che quello interrato insistono rispettivamente sopra e sotto particelle di altre ditte (mapp. 11 e 12); tali particelle possono essere anche aree pubbliche.

Si noti che il corpo interrato si rappresenta punteggiato mentre quello in aggetto tratteggiato e campito.

E' opportuno assegnare un distinto mappale alla parte interrata che sconfinava, mappale da scrivere entro parentesi: (13).



Si osservino i differenti segni di graffa ~ e di unione ><

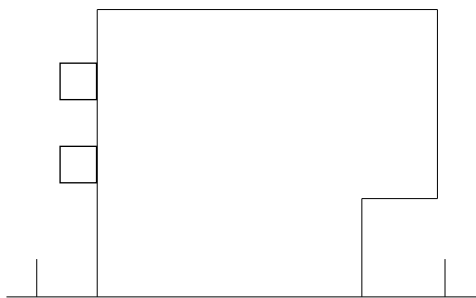
di cui si dirà dopo.

Nella figura seguente si rappresenta lo stesso immobile di prima con la differenza che sia il corpo aggettante che quello interrato interessano la stessa proprietà; scompaiono così i segni di graffa e di unione e rimangono invece le rappresentazioni a tratteggio ed a punteggiato.

**Segno convenzionale  
di graffa: ~**

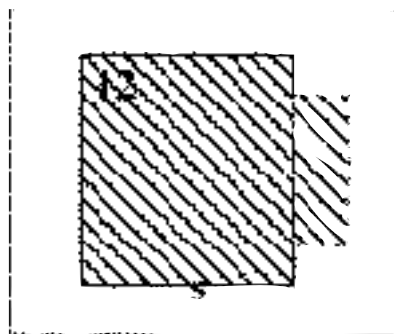
**Segno convenzionale  
di unione: ><**

#### **4 - IDENTIFICATIVI CATASTALI DI UU. II. UU., ATTINENZE COPERTE E AREE CORTILIZIE IN MANCANZA DI ELABORATO PLANIMETRICO**



La figura rappresenta un fabbricato con bow - window e con balconi; questi corpi si aggettano su di un'area cortilizia dello stesso fabbricato.

Il bow-window si rappresenta a linea tratteggiata e viene campito mentre i balconi non sono rappresentati.



Qualora il balcone venisse chiuso a veranda dovrebbe essere rappresentato a tratteggio e campito

- collega aree adiacenti sulle quali esistano identici diritti di proprietà e che costituiscono unica particella nella quale però si distinguono diverse porzioni come fabbricati e cortili.

- si usa per unire ad una particella contornata con linea continua (contraddistinta da numero e dalla quale è determinata la superficie) aree contornate da linee tratteggiate o punteggiate rappresentative di costruzioni sovrastanti o sottostanti ad aree diversamente rappresentate o separatamente censite. Ciò significa che queste aree appartengono a proprietà diversa, anche pubblica.

Ci si ripromette ora di affrontare il tema dell'assegnazione dell'identificativo catastale alle nuove costruzioni, agli ampliamenti, alle attinenze coperte, che sorgono in aderenza o meno al preesistente fabbricato ed alle aree cortilizie qualora si intervenga su unità immobiliari già agli atti del catasto fabbricati, applicando la normativa vigente prima della Circolare 2/84, normativa ripresa nelle pagine precedenti, facendo perciò a meno dell'elaborato planimetrico ma utilizzando nel contempo la dicitura Bene Comune Non Censibile (B.C.N.C.) introdotta con la Circolare in parola, dicitura che sostituisce il precedente termine di Accessorio Comune (A.C.).

Le figure che seguono, e le relative annotazioni poste accanto ad esse, rappresentano schematicamente, gli estratti di mappa prima e dopo la mutazione ossia la situazione pregressa e quella che si viene a creare dopo la denuncia catastale. Per facilità di disegno il fabbricato non è stato campito bensì rappresentato con uno spessore maggiore di quello utilizzato per contornare la particella cortilizia.

La denuncia catastale può essere causata da:

- Nuova Costruzione (N.C.)
- Ampliamento (AMP.)
- Nuova Costruzione + Ampliamento (N.C. + AMP)

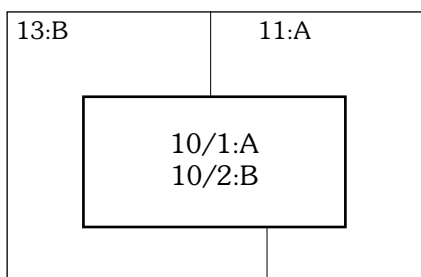
Per ogni esempio sono stati trascritti gli identificativi catastali delle uu.ii.uu. esistenti prima della mutazione ed interessati alla stessa nonché gli identificativi che vengono a crearsi dopo la medesima.

I numeri (10, 11, 12, ..) indicano i mappali, i numeri seguiti dalla barra e da un altro numero (10/1, 10/2, ..) indicano i mappali subalternati e le lettere (A, B, ..) poste accanto ai numeri indicano le ditte che possiedono le particelle.

Il caso tipico è rappresentato da un fabbricato composto da più uu.ii.uu., già censite o comunque denunciate ed identificate in catasto, appartenenti a ditte distinte;

**.5 - ESEMPI  
ESEMPIO N. 1**

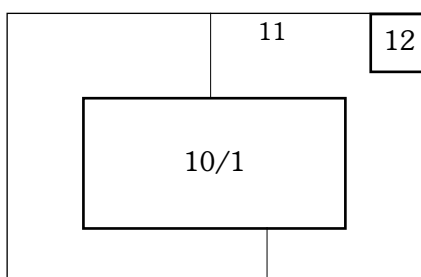
il sedime del preesistente fabbricato è invece comune alle ditte; le aree cortilizie, al pari delle uu.ii.uu, appartengono alle singole ditte e possono costituire pertinenza esclusiva di una unità immobiliare od essere cortile comune a più unità.



Fabbricato con 2 uu.ii.uu intestate a ditte distinte, sedime di proprietà comune, aree cortilizie di proprietà e pertinenza esclusive.

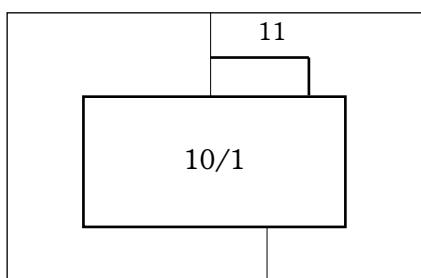
Prima della mutazione:

{ 10/1 abitazione  
11 (cortile esclusivo)



Mutazione: N.C. (autorimessa)  
Dopo la mutazione:

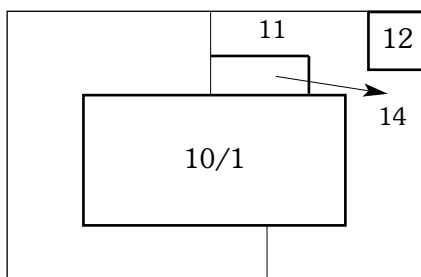
10/1 abitazione  
12 N.C. (autorimessa)  
11 B.C.N.C. (cortile)



Mutazione: AMP.

Dopo la mutazione:

{ 10/1 abitazione  
11 cortile e attinenza coperta



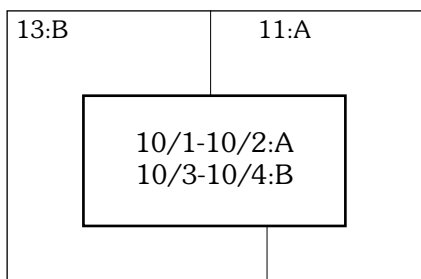
Mutazione: N.C. + AMP

Dopo la mutazione:

{ 10/1 abitazione  
14 attinenza coperta  
13 N.C. (autorimessa)  
11 B.C.N.C. (cortile)

**OSSERVAZIONI:**

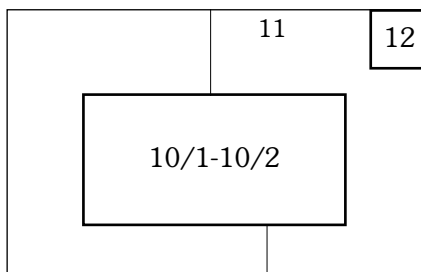
- la N.C. assume un nuovo identificativo in quanto non può essere graffata alla corte perché quest'ultima è B.C.N.C. a due unità immobiliari;
- l'AMP. assume un identificativo diverso dal fabbricato principale in quanto questo sorge su sedime di proprietà comune mentre l'AMP. ha sedime di proprietà esclusiva; l'identificativo dell'AMP. coincide con quello del cortile quando questo è pertinenza esclusiva dell'abitazione ampliata (non c'è un'altra u.i.u., per esempio l'autorimessa, della quale il cortile potrebbe essere pure pertinenza) mentre assume un altro identificativo quando il cortile è B.C.N.C. all'abitazione ampliata ed alla N.C.;
- il B.C.N.C. si dovrebbe rappresentare in ciascuna planimetria.

**ESEMPIO N. 2**

Fabbricato con 4 uu.ii.uu. intestate a ditte distinte, sedime di proprietà comune, aree cortilizie di proprietà esclusiva ma pertinenze comuni.

Prima della mutazione:

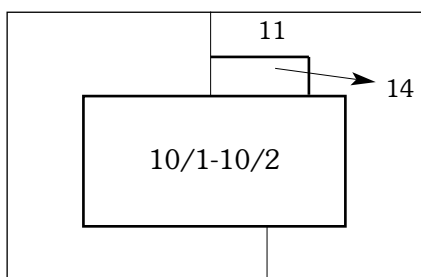
10/1 abitazione - (12 A.C.)  
10/2 autorimessa - (12 A.C.)



Mutazione: N.C. (autorimessa)

Dopo la mutazione:

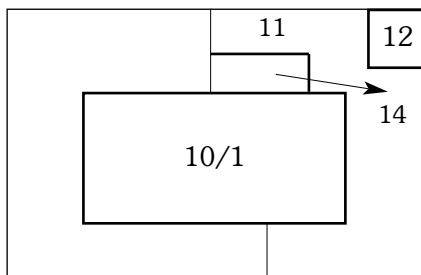
10/1 abitazione  
10/2 autorimessa  
12 N.C. (autorimessa)  
11 B.C.N.C (cortile)



Mutazione: AMP.

Dopo la mutazione:

{ 10/1 abitazione  
14 attinenza coperta  
10/2 autorimessa  
11 B.C.N.C. (cortile)



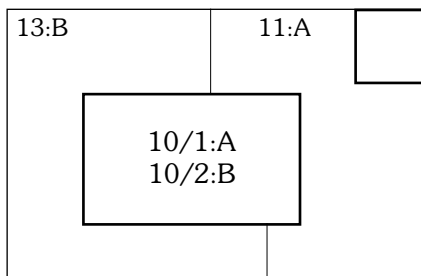
Mutazione: N.C. + AMP.

Dopo la mutazione:

{ 10/1 abitazione  
14 attinenza coperta  
10/2 autorimessa  
12 N.C. (autorimessa)  
11 B.C.N.C. (cortile)

**OSSERVAZIONI:**

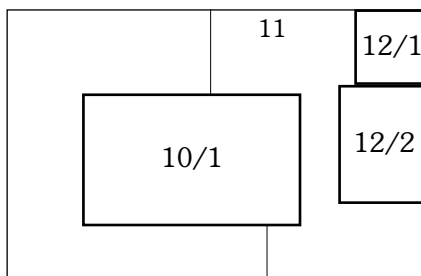
- nella mutazione AMP. l'attinenza coperta assume un nuovo identificativo, a differenza dell'analogo caso visto all'esempio n. 1, perché il cortile era, e rimane, comune a due unità immobiliari.

**ESEMPIO N. 3**

Fabbricato con due uu.ii.uu. intestate a ditte distinte, sedime di proprietà comune, aree cortilizie di proprietà e pertinenza esclusive (come l'esempio n. 1)

Prima della mutazione:

{ 10/1 abitazione  
11 cortile e attinenza coperta



Mutazione: N.C. + AMP.; infatti l'attinenza coperta si amplia ed in aderenza si costruisce un'autorimessa.

Dopo la mutazione:

{ 10/1 abitazione  
12/1 cortile e attinenza coperta  
12/2 N.C. (autorimessa)  
11 B.C.N.C. (cortile)

## OSSERVAZIONI:

- a) se l'autorimessa avesse costituito un ambiente unico con l'attinenza si sarebbe creata un'attinenza unica al servizio dell'abitazione;
- b) il corpo di fabbrica disgiunto dal fabbricato principale è identificato da un solo mappale che viene subalternato per individuarne la porzione attinenza e la porzione N.C. (autorimessa);
- c) la corte conserva un identificativo distinto perché, vedasi la massima 121, si deve graffiare la corte al fabbricato quando si verificano contestualmente due condizioni:
  - 1 - medesimi diritti di proprietà (l'esempio vi rientra perché il fabbricato disgiunto appartiene allo stesso proprietario del cortile);
  - 2 - l'area deve essere attinenza di una sola u.i.u..la seconda condizione NON è soddisfatta perché l'area cortilizia è asservita a due uu.ii.uu. che sono porzioni di fabbricati (mapp. 10 e mapp. 12) i cui sedimi sono di distinte proprietà (mapp. 10: A + B e mapp. 12: A.)

## .6 - ELABORATO PLANIMETRICO E FABBRICATI PROMISCUI

Per la parte che interessa si trascrive lo stralcio della Circolare n. 15 del 29 luglio 1985 della ex Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE.. (nella circolare si riferimento a modelli che oggi non sono più in vigore; all'attualità il Mod. 55, il Mod. 1N e il Mod. 44 sono stati sostituiti dalla procedura informatica Docfa)

“... 2 - Suddivisione di fabbricati già accertati rurali o di porzioni di essi.

La richiesta va presentata con mod. 6, in duplice copia, compilando la prima parte con i dati di identificazione e di subalternazione e la seconda parte, raffigurando in scala non maggiore di 1: 200 le porzioni suddivise.

La subalternazione è affidata al professionista qualora la suddivisione interessi l'intero fabbricato, all'Ufficio quando il fabbricato risulti già suddiviso.

Se la procedura di suddivisione coincide con quella di accatastamento, alla denuncia mod. 26 va allegato anche il mod. 6, allestito come sopra indicato.

Nel caso che la suddivisione dell'intero fabbricato rurale, preveda di definire tra le altre anche parti urbane, deve contestualmente richiedersi l'accatastamento all'urbano del fabbricato, producendo Mod. 3/SPC, tipo mappale nella semplice forma di estratto autentico o copia della mappa non autenticata, elaborato planimetrico, Mod.1N (Parte I e Parte II), planimetrie, Mod. 55 autoallestito per la parte urbana e mod. 6 per la parte rurale.

(il carattere grassetto è di chi scrive)

La subalternazione è ovviamente affidata anche in questo caso al professionista che dovrà chiarirla nell'elaborato planimetrico.

### 3 - Passaggio da rurale ad urbano

Si possono avere i seguenti casi:

- a) passaggio all'urbano di intero fabbricato:  
la procedura da seguire è uguale a quella di accatastamento delle nuove costruzioni urbane e pertanto vanno compilati tutti gli elaborati previsti;
- b) passaggio all'urbano di una o più porzioni:  
vanno prodotti Mod. 3/SPC, estratto o copia della mappa, Mod. 1N (Parte I e Parte II) per la sola parte urbana, planimetrie delle uu.ii.uu., Mod. 55 autoallestito utilizzando gli stessi identificativi di Catasto terreni;
- c) passaggio all'urbano di porzione rurale di fabbricato promiscuo:  
la richiesta va presentata compilando il Mod. 44 - che in questo caso assolve la funzione di collegamento - e la planimetria, individuando l'immobile con lo stesso identificativo di Catasto terreni.”

La subalternazione nel Mod. 6 e nell'elaborato planimetrico dovrebbe essere diversa nel senso che, ad esempio, il subalterno rurale non si dovrebbe elencare nell'elaborato che è sempre un documento del catasto urbano; tuttavia chi scrive rimane dell'avviso che si può avere la stessa elencazione fermo restando che alcuni subalterni non sono registrabili agli atti di entrambe le banche dati.

Se si segue questa procedura ciascuno dei due documenti fornisce una informazione completa dell'accatastamento. Ci si chiede, a questo punto perché l'elaborato planimetrico non possa fungere, in questi casi, anche da Mod. 6.

**Esempio di subalternazione con Mod. 6:**

**Corrispondente esempio di subalternazione con elaborato planimetrico:**

**7 - INDIVIDUAZIONE DEL P.T. IN UN FABBRICATO ED IN UN ELABORATO PLANIMETRICO DI UN LOTTO URBANO CON DUE PIANI DI CAMPAGNA**

- sub. 1 - pertinenza comune (cortile) alla u.i.u. ed alle porzioni rurali del fabbricato promiscuo;
- sub. 2 - porzione rurale (ricovero attrezzi) di fabbricato promiscuo al p. t.;
- sub. 3 - porzione rurale (stalla e fienile) di fabbricato promiscuo al p. t. e al p.I.;
- sub. 4 - porzione rurale (abitazione) di fabbricato promiscuo al p. t.;
- sub. 5 - pertinenza comune (androne e vano scala) alla u.i.u. ed alle porzioni rurali del fabbricato promiscuo, sub. 4 e sub. 6;
- (sub.6 - u.i.u. - abitazione -; porzione urbana di fabbricato promiscuo al p. t. e al p.I).

- sub. 1 - B.C.N.C. (cortile) alla u.i.u ed alle porzioni rurali del fabbricato promiscuo;
- sub. 2 - porzione rurale (ricovero attrezzi) di fabbricato promiscuo al p.t. e al p.I;
- sub. 3 - porzione rurale (stalla e fienile) di fabbricato promiscuo al p. t. e al p.I;
- sub. 4 - porzione rurale (abitazione) di fabbricato promiscuo al p. t.;
- sub. 5 - B.C.N.C. (androne e vano scala) alla u.i.u. ed alle porzioni rurali di fabbricato promiscuo, sub. 4 e sub. 6;
- sub. 6 - abitazione al p. t. e al p. I.

Per l'individuazione del Piano Terra (P.T.) di una costruzione si riporta la normativa vigente e si producono alcuni esempi tipici.

Istruzione 24 maggio 1942 per l'accertamento e il classamento (Istruzione II<sup>^</sup>).

§ 7. (UBICAZIONE) - I dati di ubicazione sono ... :

d) piani, indicando o l'unico piano della costruzione al quale trovasi l'unità immobiliare o tutti i differenti piani nei quali essa è ripartita.

I piani si contano cominciando da quello ove è posto l'ingresso da strada<sup>(2)</sup> (eventualmente da corte, da giardino) che si usa per accedere all'unità immobiliare. Si denuncia quindi piano terreno il piano dove è posto l'ingresso stesso.

I piani sovrapposti al piano terreno si chiamano successivamente:

piano primo, piano secondo, ecc....

I piani sottoposti al piano terreno si chiamano successivamente ed a partire da esso: piano primo sottostrada, secondo piano sottostrada, ecc...

Si considera posizione a pianterreno anche la posizione dei locali che hanno il pavimento fino ad un metro piu' basso o piu' alto del, livello della strada ( o della corte o del giardino) di accesso.

.....

(2) Se un'unità immobiliare ha più accessi da strada, i piani si contano cominciando da quello dove è posto il suo ingresso principale.

Istruzione per la compilazione del Mod. 1N Parte I<sup>^</sup>

QUADRO E: ELEMENTI DESCRITTIVI DEL FABBRICATO

.... Nel numero dei piani fuori terra va compreso il piano terra, anche se adibito a piloty, e, separatamente, il seminterrato.

Istruzione per la compilazione del Mod. 1N Parte II<sup>^</sup>

QUADRO A: IDENTIFICAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

...Qualora il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della dichiarazione abbia lo stesso numero di piani per tutte le facciate, occorrerà indicare come livello di piano afferente all'unità che si dichiara, quello relativo alla quota del piano terreno.

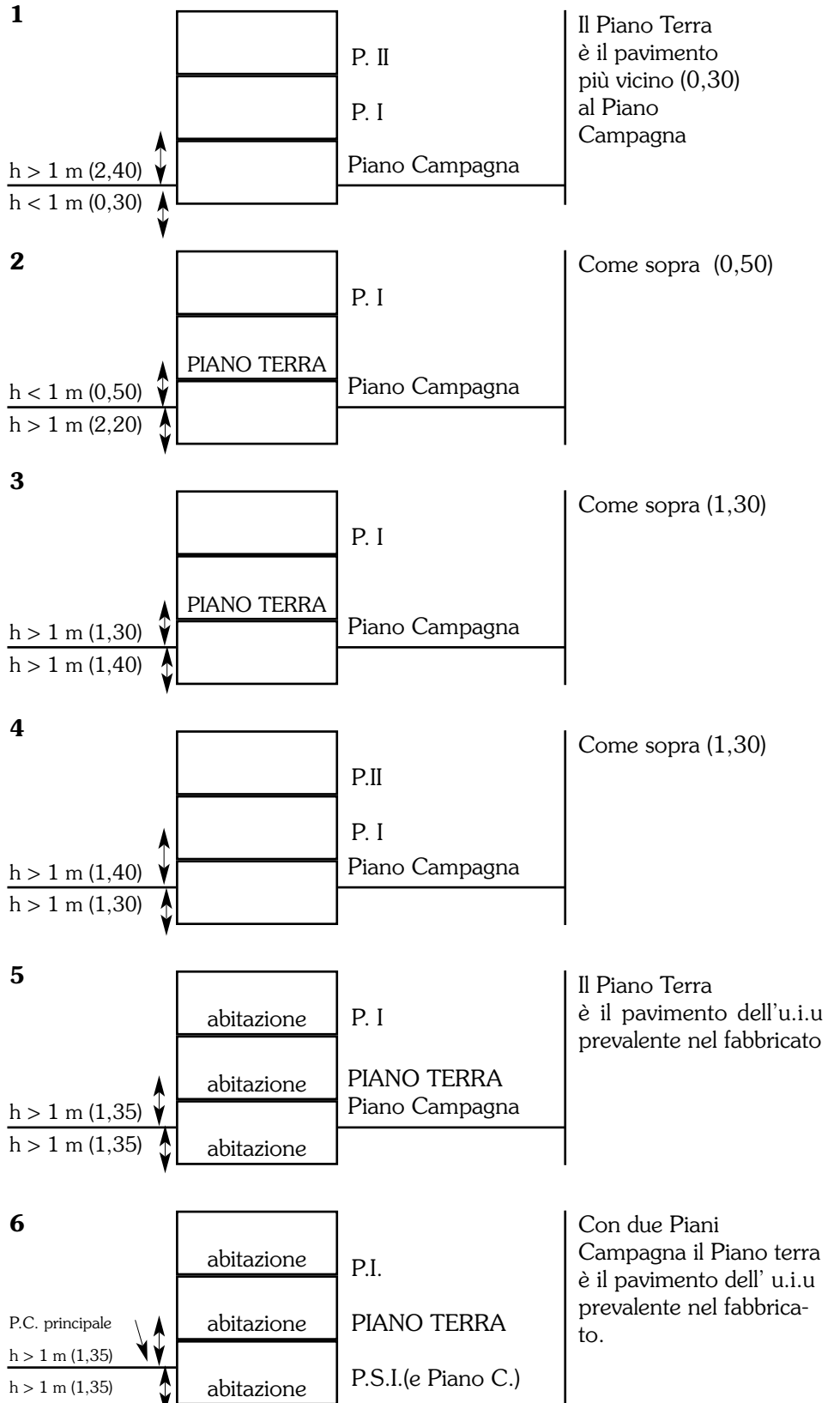
Qualora viceversa il fabbricato abbia differente numero di piani per le varie facciate, occorre indicare per l'unità immobiliare oggetto di denuncia, tanto il livello di piano riferito alla quota ove è ubicato l'accesso comune del fabbricato e che ne determina il riferimento toponomastico, quanto il livello di piano relativo all'affaccio prevalente dell'unità immobiliare stessa.

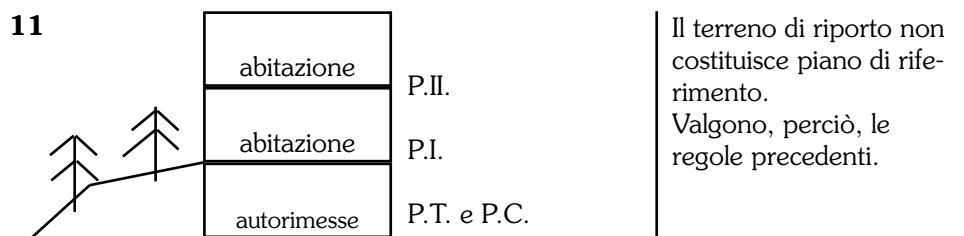
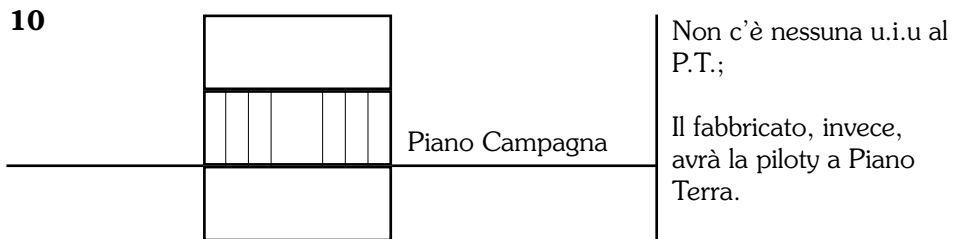
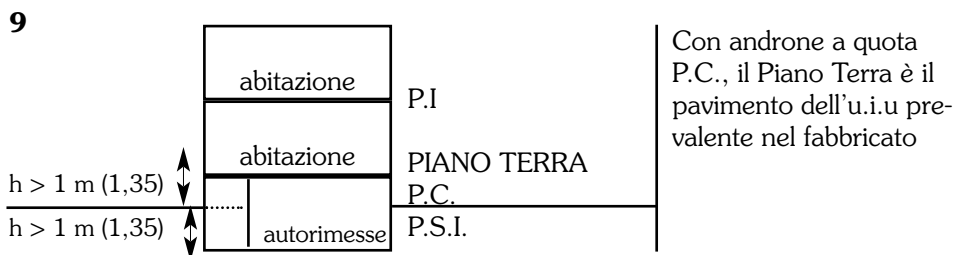
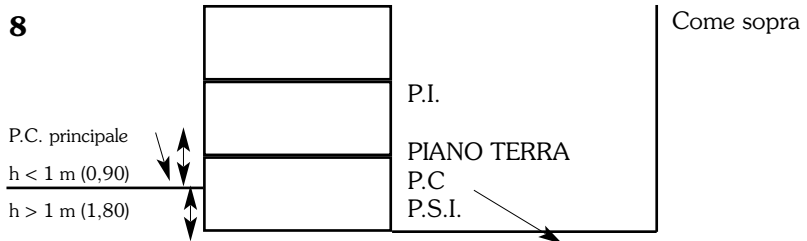
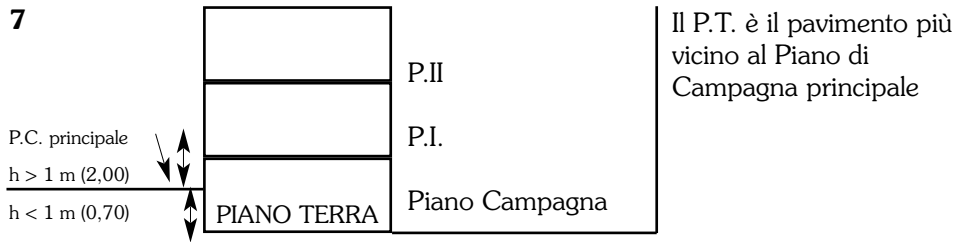
Si intende affaccio prevalente quello su cui si apre il maggior numero di vani principali.

Andranno indicati come: piano terra, piano 1°, 2°, ecc..., i piani sopra il livello dell'accesso principale, comprendendo nella numerazione anche gli ammezzati e i piani rialzati; 1° piano sottostrada, 2° piano sottostrada, ecc..., per i piani al di

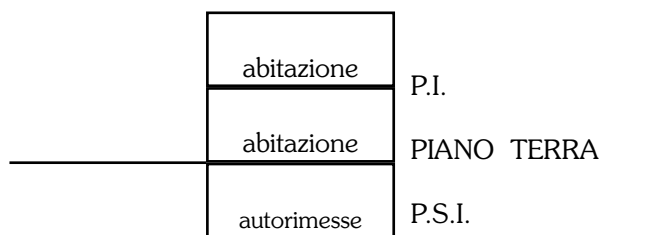
sotto del livello dell'accesso principale ma non interrati; seminterrato sotterraneo, se parzialmente o totalmente interrati.

Gli esempi che seguono sono basati sul presupposto che in un fabbricato sia sempre possibile individuare il Piano Terra (P.T.) facendo riferimento al Piano di Campagna (P.C.); se esistono due P.C. ci si riferisce al Piano di Campagna Principale (vedi gli esempi); negli esempi il P.T. è evidenziato con un tratto a spessore maggiore del contorno del fabbricato. I disegni, ovviamente, non sono in scala.



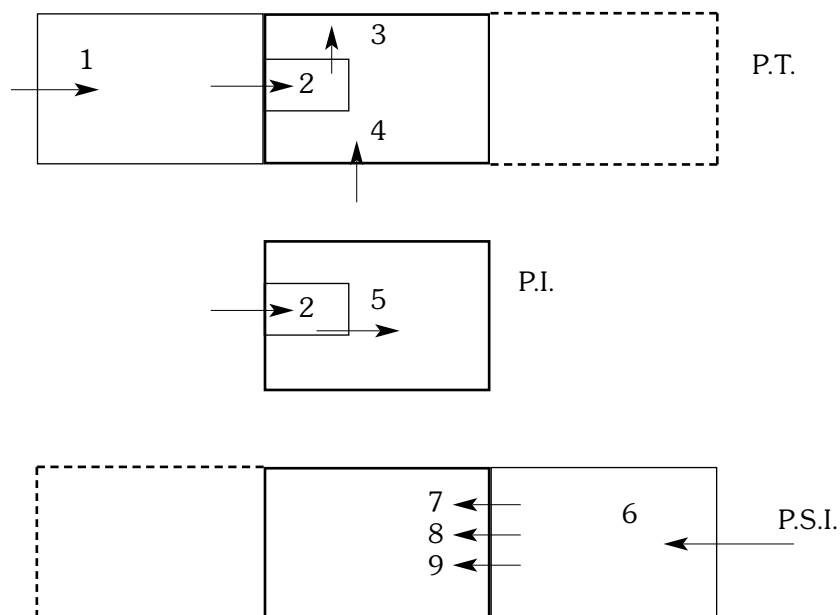


**ELABORATO PLANIMETRICO CON DUE PIANI DI CAMPAGNA**



**UN REPERTO  
ARCHEOCATASTALE  
IL "PROTO"  
ELABORATO PLANIMETRICO**

**ESEMPIO DI NUMERAZIONE  
CON SUBALTERNI DI UNITA'  
IMMOBILIARI COMPRESSE NEL  
MEDESIMO FABBRICATO**



- sub. 1 - B.C.N.C (cortile) ai subb. 3 - 4 - 5;
- sub. 2 - B.C.N.C (scale) ai subb. 3 - 4 - 5;
- sub. 3 - abitazione al P.T.;
- sub. 4 - abitazione al P.T.;
- sub. 5 - abitazione al P.I.;
- sub. 6 - B.C.N.C (cortile) ai subb. 7 - 8 - 9;
- sub. 7 - autorimessa al P.S.I.;
- sub. 8 - autorimessa al P.S.I.;
- sub. 9 - autorimessa al P.S.I.

N.B. Il sub. 1(cortile) è al P.T. mentre il sub. 6 (cortile) è al P.S.I.

Si riproduce (per quanto è stato possibile e salvo per alcuni particolari) la Tavola XI dell'Istruzione:

"NORME PER LA RAPPRESENTAZIONE IN MAPPA DEI FABBRICATI" (1940)

intitolata:

A pag. 11 l'Istruzione recita:

"Per definire anche graficamente con la maggiore possibile esattezza i rapporti di proprietà esistenti sui fabbricati sorgenti sulle particelle edilizie, si prevede che, in seguito, potranno occorrere speciali planimetrie, costituenti gli sviluppi dei numeri principali di mappa, che potranno assumere l'aspetto degli schemi indicati nella Tav. XI. Si prevede pure che tali sviluppi saranno necessari solamente quando sulla particella edilizia esistono diritti di proprietà di due o più ditte.

Per facilitare questo lavoro, che si ravvisa necessario ai fini della probatorietà del Catasto edilizio urbano, si devono identificare i numeri principali di mappa per i quali occorrerà provvedere all'esecuzione degli sviluppi.

I DISEGNI DI QUESTA SEZIONE NON SONO RIPRODUCIBILI

**ESEMPIO DI NUMERAZIONE  
CON SUBALTERNI DI UNITA'  
IMMOBILIARI COMPRESSE NEL  
MEDESIMO FABBRICATO**

Il complesso rappresentato comprende cinque distinte particelle edilizie (p.e.), due occupate da costruzioni (117 e 118) e tre scoperte (119, 120, 121)

Queste ultime sono numerate separatamente perché costituiscono oggetto di diritti di proprietà diversi da quelli relativi alla p.e. 118. Esse infatti sono giardini e corti appartenenti rispettivamente ai proprietari delle unità immobiliari che coincidono con i subalterni 6, 7 e 15 della p.e. 118; proprietari che sono differenti fra loro e differenti da quelli delle altre unità comprese nello stesso fabbricato.

Alle unità immobiliari dette saranno pertanto assegnati rispettivamente i numeri:

(118/6 - 119)

(118/7 - 121)

(118/15 - 120)

Le attinenze scoperte sulle quali esistono i medesimi diritti di proprietà esistenti sull'area coperta del fabbricato rappresentato con la p.e. 118, sono state invece graffate alla 118.

La p. e. 117 comprende nove subalterni, di cui uno letterale (A) attribuito alla parte comune a tutte le unità immobiliari e parti di unità immobiliari comprese nella p. e. e otto numerici attribuiti alle diverse unità immobiliari e parti di unità immobiliari comprese nella p.e.. Uno di questi subalterni (l'8) non ha nessun accesso dalla scala compresa nella p. e. 117. Le unità immobiliari 4, 6 e 7 e le parti di unità immobiliari 5 e 8 si compongono ognuna di due porzioni non contigue, una principale in piano fuori terra, un'altra accessoria a piano interrato.

I subalterni 5 e 8 della p. e. 117 costituiscono uniche unità immobiliari rispettivamente insieme ai subalterni 8 e 12 della p. e. 118; pertanto a tali unità immobiliari vanno assegnati i numeri:

(117/5 - 118/8 )

(117/8 - 118/12)

La p. e. 118 è suddivisa a sua volta:

-in due subalterni letterali , A e B, distinti perché supposti appartenenti a diverso gruppo di proprietari o anche soltanto perché non contigui;

-in quindici subalterni numerici, costituenti - l'1, il 2, il 3, il 4, il 5, il 9, il 10, l'11, il 13 ed il 14 - intere unità immobiliari; il 6, il 7 ed il 15 porzioni delle unità immobiliari che si completano rispettivamente con le p. e. 119, 121 e 120; l'8 ed il 12, porzioni delle unità immobiliari che si completano rispettivamente con i subalterni 5 e 8 della p. e. 117.

I subalterni 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13 della p.e. 118 si compongono ciascuno di due porzioni non contigue, una in piano elevato, l'altra in piano interrato; il subalterno 7 si compone di due porzioni contigue ma in piani immediatamente sovrapposti; il subalterno 14 si compone di due porzioni contigue immediatamente sovrapposti (IV e V) e di altra porzione non contigua in piano interrato.