

Al Consiglio Notarile  
di Alessandria

Al Consiglio Notarile  
di Casale Monferrato

All'Ordine degli Ingegneri  
di Alessandria

All'Ordine degli Architetti  
Pianificatori, Paesaggisti e  
Conservatori  
di Alessandria

All'Ordine Dottori Agronomi e  
Forestali  
di Alessandria

Al Collegio dei Geometri e  
Geometri Laureati  
di Alessandria

Al Collegio dei Geometri e  
Geometri Laureati  
di Casale Monferrato

Al Collegio dei Periti Agrari e Periti  
Agrari Laureati  
di Alessandria

Al Collegio Interprovinciale  
Agrotecnici e Agrotecnici laureati di  
Alessandria, Biella e Vercelli

***OGGETTO: chiarimenti in merito alla obbligatorietà della predisposizione dell'Elaborato Planimetrico nella presentazione di dichiarazioni di variazione ex art. 20 R.D.L. n. 652 del 1939 e alla validità dell'estratto di mappa ad uso aggiornamento***

*Gentilissimi Consigli, Ordini e Collegi,*

vorrei condividere con Voi alcune indicazioni operative che la nostra Superiore Direzione Centrale Servizi Catastali, Cartografici e di Pubblicità Immobiliare - Settore Servizi Catastali ci ha recentemente fornito.

La prima riguarda l'obbligatorietà della presentazione dell'*Elaborato Planimetrico* per le dichiarazioni di variazione ex art. 20 del R.D.L. n. 652 del 1939; come noto tale documento per la dimostrazione della suddivisione in subalterni, originariamente introdotto con la circolare 2 del 20 gennaio 1984, con obbligo di presentazione per le sole dichiarazioni di nuova costruzione, è un atto tecnico redatto per ogni piano del fabbricato, al fine di rappresentare graficamente *il perimetro dell'edificato, le porzioni comuni, la suddivisione delle aree scoperte ed infine gli accessi alle singole unità immobiliari.*

Con successivi documenti di prassi sono stati ulteriormente chiariti i contenuti e le modalità di redazione di tale elaborato grafico ed è stata estesa l'obbligatorietà della presentazione anche ad alcune fattispecie di dichiarazioni di variazione delle unità immobiliari.

Più precisamente, nella circolare 9/T del 26 novembre 2001 è stato specificato che tale documento è obbligatorio per:

- *denuncia di nuova costruzione quando siano presenti due o più unità immobiliari aventi porzioni e/o dipendenze in comune;*
- *denunce di unità in corso di costruzione quale che sia il numero di u.i. anche se non sono presenti parti comuni;*
- *denunce di variazione qualora l'elaborato sia già presente agli atti dell'ufficio ovvero quando si costituiscono beni comuni censibili e beni comuni non censibili.*

Con successive note sono stati rivisitati alcuni punti della prassi operativa, evidenziando, che la presentazione dell'*Elaborato Planimetrico* risulta *sempre necessaria nel caso che la dichiarazione interessi due o più unità immobiliari dotate di beni comuni non censibili, oppure anche un solo immobile da censire in una delle categorie del gruppo F sempreché lo stesso non fosse presente in precedenza*, limitatamente alla rappresentazione della parte immobiliare oggetto di dichiarazione ed al piano interessato, quando siano da definire beni comuni non censibili, ovvero, parti immobiliari da censire in una delle categorie del gruppo F.

Dall'evoluzione e rivisitazione della prassi operativa, così come delineata nelle citate istruzioni progressivamente emanate sul tema, emerge chiaramente che l'*Elaborato Planimetrico* ha l'obiettivo di fornire ulteriori elementi informativi sulle caratteristiche complessive dell'edificato che non possono trovare una rappresentazione nelle planimetrie delle singole unità immobiliari.

Da qui la necessità di individuare in un unico documento grafico, la posizione delle singole unità nel fabbricato o tutti i beni per la cui dichiarazione in catasto non è prevista la presentazione di una planimetria, quali i beni comuni non censibili (BCNC) ed i beni censiti in una delle categorie fittizie del gruppo “F”.

Poiché la redazione di tale elaborato richiede la conoscenza approfondita di tutta una serie di caratteristiche dell’edificato, l’obbligatorietà della presentazione di tale documento è stata prevista solo per le dichiarazioni di nuova costruzione, per le dichiarazioni di variazione relative a unità immobiliari per le quali fosse già presente tale documento, per le sole dichiarazioni di variazione nelle quali siano definiti B.C.N.C. ovvero beni da censire in una delle categorie del gruppo “F”, richiedendo la rappresentazione almeno delle porzioni oggetto di dichiarazione e dei piani sui quali insistono.

Tutto ciò al fine di non richiedere, ai tecnici incaricati di presentare le dichiarazioni di variazione, di effettuare indagini approfondite, gravanti solo sugli intestatari delle unità immobiliari oggetto di variazione.

Peraltro, se l’Elaborato Planimetrico è esistente, una sua nuova presentazione non è necessaria nel caso di dichiarazioni di variazione di immobili non caratterizzati da una modifica nella forma delle singole unità interessate (*es. variazioni di toponomastica, di identificativo, ultimazione lavori, diversa distribuzione degli spazi interni, ecc.*).

Infatti la variazione dell’Elaborato Planimetrico esistente ha ragione di essere richiesta se e solo se vi è da registrare la generazione di nuove geometrie ovvero la cancellazione o la modifica di geometrie esistenti.

Altra indicazione operativa importante fornita dalla nostra *Direzione centrale* riguarda la validità degli estratti di mappa ad uso aggiornamento, che è stata dinamicamente collegata al termine dello stato d’emergenza.

Perciò, a normativa vigente, la validità degli estratti, rilasciati ad uso aggiornamento, deve intendersi prorogata fino al 29 luglio 2021, *novantesimo giorno successivo al 30 aprile 2021*, attuale termine dello stato d’emergenza.

Resto, come sempre, a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Cordiali saluti.

II DIRETTORE  
UFFICIO PROVINCIALE TERRITORIO

*Riccardo Picchetti (\*)*

*Firmato digitalmente*

*(\*) firma su delega del Direttore provinciale Erika Toldo*