

Ordini e Collegi Professionali della Regione  
Autonoma Valle d'Aosta:

Agrotecnici

[federazione.valledaosta@pecagrotecnici.it](mailto:federazione.valledaosta@pecagrotecnici.it)

Architetti

[oappc.aosta@archiworldpec.it](mailto:oappc.aosta@archiworldpec.it)

Dottori Agronomi e Forestali

[protocollo.odaf.aosta@conafpec.it](mailto:protocollo.odaf.aosta@conafpec.it)

Geometri

[collegio.aosta@geopec.it](mailto:collegio.aosta@geopec.it)

Ingegneri

[ordine.aosta@ingpec.eu](mailto:ordine.aosta@ingpec.eu)

Periti Agrari

[collegio.interprovincialealalcnto@pec.peritiagrari.it](mailto:collegio.interprovincialealalcnto@pec.peritiagrari.it)

Periti Industriali

[collegiodiaosta@pec.cnpi.it](mailto:collegiodiaosta@pec.cnpi.it)

***OGGETTO: Frazionamento di Enti Urbani – Circolare 11-E/2023 dell'Agenzia delle entrate***

In data 8 maggio 2023 è stata pubblicata nel sito internet di questa Agenzia la Circolare in oggetto che affronta la tematica del frazionamento degli Enti Urbani, vale a dire le particelle edificate, poste a Partita Speciale 1 e quindi sottratte all'aggiornamento al Catasto Terreni, per le quali la conservazione catastale prosegue con riferimento agli immobili ivi edificati e censiti al Catasto Fabbricati. In considerazione della significatività delle precisazioni illustrate nella Circolare, si ritiene opportuno condividere alcune riflessioni con gli Ordini e Collegi in indirizzo per evidenziarne gli aspetti salienti al fine di minimizzare possibili dubbi interpretativi.

Il principio introdotto dalla Circolare è quello che i frazionamenti interni ai lotti urbani edificati (cod. 282 e 278 al CT) si effettuano di norma direttamente al CEU, indicando dettagliatamente i casi (tre, a pag. 4, meglio illustrati da pag.16 dell'allegato

tecnico alla citata Circolare) in cui è ammessa l'eccezione del frazionamento propedeutico al CT.

Nel caso di frazionamento solo al CEU (Caso A dell'allegato tecnico, pag. 13) non si rilevano particolari innovazioni operative, a parte l'introduzione dell'elaborato planimetrico quotato e della possibilità di censire aree scoperte (F1) apparentemente senza più il vincolo di successiva fusione con altra u.i.u. nel medesimo lotto, con la sola prescrizione di indicare in relazione tecnica lo scopo della variazione presentata (pag.14, secondo capoverso).

In caso invece di frazionamento al CT il presupposto necessario è che la particella derivata perda ogni collegamento con il lotto urbano originario (pag. 4), ovvero l'assenza di un qualsivoglia legame tra la particella derivata e il fabbricato nel caso di scorporo di corte (pag. 21). Non possono inoltre essere presenti in una particella derivata pertinenze esclusive o beni comuni riferibili a una diversa particella (pag.23), ovvero u.i.u. graffate su più mappali o beni comuni a u.i.u. appartenenti a mappali diversi.

Da tutto ciò discendono le casistiche delineate nell'allegato tecnico e le relative procedure da adottare, di cui è opportuno evidenziare alcuni aspetti:

- al fine di censire transitoriamente al CT i nuovi lotti derivati, è stata istituita la nuova qualità (destinazione) “*Relitto di Ente Urbano*” – cod.450 – da attribuire, a cura dell'Ufficio, alla particella derivata con contestuale intestazione in ditta;
- nel caso in cui al frazionamento debba conseguire un atto di aggiornamento al CEU (Docfa), la parte dovrà adempiere entro i 30 giorni previsti, e in caso negativo verrà apposta d'ufficio l'annotazione dicitura “*Planimetria non rispondente allo stato di fatto*” ed attivata la procedura di cui al comma 277 dell'art. 1 della L. 244/2007 (pag. 8);
- nel caso in cui la particella derivata debba essere oggetto di successivo tipo mappale (Caso D, pag. 19), la parte dovrà adempiere entro i 6 mesi previsti, e in caso negativo verrà attivata la procedura di cui al summenzionato comma 277;
- per le particelle che risultino ancora nella qualità 450 oltre il 31 gennaio dell'anno successivo alla loro costituzione, parimenti verranno effettuate le opportune verifiche al fine di attivare per esse la procedura di cui al comma 277;
- qualora vengano presentati atti di aggiornamento (Docfa, Pregeo, Mod.26/Docte), conseguenti a frazionamento di ente urbano, oltre i termini (rispettivamente 30 gg, 6 mesi e 31 gennaio dell'anno successivo a decorrere dalla data di presentazione dello stesso) senza contestuale richiesta di ravvedimento operoso, l'Ufficio è tenuto a irrogare la sanzione prevista;
- gli atti di aggiornamento del CT che introducono il frazionamento di enti urbani non conformi alle disposizioni della Circolare e/o privi delle dichiarazioni previste in relazione tecnica non possono essere approvati (rif. pagg. 7, 23, 24) e saranno quindi respinti o annullati dall'Ufficio: in particolare in r.t. va specificato il caso in cui ricade il frazionamento tra quelli elencati nell'allegato alla Circolare, le relative motivazioni, la ditta a cui intestare le particelle derivate e le u.i.u. interessate dal frazionamento;

- gli atti di aggiornamento del CT che trattano enti urbani senza corrispondenza di immobili dichiarati al CF non possono essere approvati (punto 4 a pag. 11) e saranno quindi respinti o annullati dall'Ufficio.

Nella Circolare una trattazione particolare è riservata per i frazionamenti finalizzati ad espropriazione (par.3.1, pag. 8) e strade pubbliche (Caso B, pag. 16), fattispecie non sempre coincidenti in quanto anche un privato può frazionare il lotto urbano per destinare a strada pubblica (qualità 302) la porzione derivata, in vista di atto traslativo. Solo in caso di esproprio (atto di aggiornamento propedeutico ad espropriazione per pubblica utilità) il tipo va sottoscritto dall'ente espropriante che, dopo la voltura del decreto, potrà richiedere l'accorpamento a strade. Si osserva che la Circolare prevede esplicitamente che al tipo venga allegata una **nota di incarico** qualora questo sia redatto da un tecnico professionista (pag. 9): tale nota, a firma del soggetto titolare del procedimento d'ufficio, oltre che ad attestare il conferimento dell'incarico al professionista redattore, dovrà contenere l'elenco dei mappali da trattare e il riferimento al provvedimento amministrativo da cui discende il procedimento. Nel caso in cui il frazionamento al CT interessi immobili censiti al CEU, andranno presentate le relative denunce di variazione con causale "RIDEFINIZIONE DI BCNC" o "RIDEFINIZIONE DI CORTE" (pagg. 9 e 10) a cui andrà parimenti allegata la nota di incarico: qualora la regolarizzazione comporti l'aggiornamento della planimetria, l'Ufficio appone l'annotazione "Aggiornamento connesso esclusivamente a procedura di esproprio per pubblica utilità" (punto 2.1, pag. 10). Tali causali potranno essere utilizzate anche per la regolarizzazione catastale negli altri casi (non espropri), e comunque qualora venga effettuata dal soggetto titolare di diritti reali (in tal caso non sarà apposta annotazione), inoltre l'annotazione in planimetria sarà apposta anche nel caso di frazionamento eseguito solo al CF (Caso A) ad opera dell'ente espropriante.

Si segnala, infine, che la procedura per il frazionamento di un ente urbano per costituire un nuovo lotto urbano (Caso D, pag. 18) differisce nel caso in cui la porzione frazionata dal lotto originario sia un'area scoperta (ovvero priva di fabbricati) rispetto al caso in cui sia un'area edificata: in quest'ultimo caso il frazionamento al CT è ammesso solo in via eccezionale (es. particella derivata superiore a 5000 mq).

In considerazione del fatto che è possibile procedere al deposito in comune dei tipi di frazionamento anche con semplice invio di PEC, si coglie l'occasione per raccomandare il deposito del medesimo documento che verrà presentato in Catasto (ovvero con il medesimo codice di riscontro): differentemente il tipo potrà essere respinto o annullato dall'ufficio.

Nella consueta ottica di confronto e collaborazione si raccomanda a codesti Ordini e Collegi di diffondere la presente ai propri iscritti.

IL DIRETTORE REGIONALE *a.i.*  
*Fabio IGNACCOLO*  
*(firmato digitalmente)*