

**CIRCOLARE n. 3**

PROT. n° 54825

**ENTE EMITTENTE** Direzione Centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare

**OGGETTO** ***Approvazione automatica degli atti di aggiornamento del Catasto Terreni con contestuale aggiornamento della mappa e dell'archivio censuario mediante l'ausilio della procedura Pregeo 10.***

**DESTINATARI:** Direzioni Centrali, Direzioni Regionali, Uffici Provinciali.

**DATA DECORRENZA:** data della presente

**PROCEDURE DELL'ENTE MODIFICATE/SOSTITUITE:**

Roma, 16 ottobre 2009

Franco Maggio  


N° pagine complessive: 23 + 7 allegati

L'originale cartaceo firmato è archiviato presso l'Ente emittente

**1. Premessa**

Come è noto, fra gli obiettivi strategici dell'Agenzia del Territorio, oltre al miglioramento della qualità dei servizi offerti all'utenza, all'incremento dell'omogeneità del livello dei servizi sul territorio nazionale, alla riduzione dei tempi di rilascio di documenti e certificati, è presente l'estensione dell'utilizzo dei canali telematici da parte degli utenti.

Questo ultimo aspetto espressamente previsto dall'art. 1, comma 374, della legge 30 dicembre 2004, n. 311, che recita *"Alla presentazione degli atti di aggiornamento del Catasto si può provvedere, a decorrere dal 1° marzo 2005, con procedure telematiche, mediante un modello unico informatico di aggiornamento degli atti catastali sottoscritto con firma elettronica avanzata dal tecnico che li ha redatti ovvero dal soggetto obbligato alla presentazione"*.

In relazione a questa ultima previsione normativa, l'Agenzia del Territorio ha attuato significativi interventi sulle procedure tecniche ed amministrative e sulle banche dati e in particolare:

- ha realizzato l'infrastruttura per la trasmissione telematica dei documenti, attraverso cui viene erogato il servizio di richiesta e rilascio in via telematica dell'estratto di mappa digitale ed il servizio di trasmissione telematica degli atti di aggiornamento redatti con l'ausilio della procedura Pregeo;
- ha introdotto la metodologia satellitare GPS (*Global Positioning System*) per l'esecuzione dei rilevamenti catastali, la proposta di aggiornamento a cura del tecnico professionista, il nuovo modello organizzativo per la trattazione in *Front-Office* degli atti di aggiornamento;
- ha completato, nell'anno 2008, la vettorizzazione del patrimonio cartografico;
- ha avviato il progetto di allineamento della cartografia con l'archivio censuario del Catasto Terreni.

A questi obiettivi già conseguiti, tuttavia, devono aggiungersi ancora molte componenti tecniche da implementare per la fornitura di nuovi e più qualificati servizi, in grado di rispondere ancora più compiutamente alle richieste dell'utenza esterna, degli enti territoriali e dei professionisti. In tale quadro, assume particolare importanza il servizio di approvazione automatica degli atti del Catasto Terreni, con contestuale aggiornamento degli archivi censuari e cartografici, oggetto della presente Circolare.

A partire dall'anno 2007, è stata condotta una specifica sperimentazione presso alcuni Uffici provinciali dell'Agenzia, in collaborazione con i professionisti designati dai rispettivi Consigli Nazionali degli Ordini Professionali abilitati alla presentazione degli atti di aggiornamento cartografico.

Nell'attuale sistema, gli atti di aggiornamento del Catasto Terreni, su tutto il territorio nazionale, vengono trattati dagli Uffici, generalmente, nella stessa giornata di presentazione.

L'Agenzia del Territorio ed i Consigli Nazionali degli Ordini Professionali, attraverso uno specifico tavolo tecnico, hanno comunque ritenuto di apportare ulteriori significativi cambiamenti all'attuale sistema di aggiornamento per le ragioni di seguito elencate:

- implementazione di nuovi controlli sulla componente topografica, cartografica e censuaria dell'atto, al fine di conseguire l'automatico aggiornamento dei corrispondenti archivi;
- maggiore trasparenza nella trattazione degli atti di aggiornamento;
- contenimento delle cause che sono alla base delle "sospensioni" degli atti di aggiornamento.
- opportunità di realizzare l'aggiornamento automatico della cartografia e dell'archivio censuario del Catasto Terreni;
- opportunità di coinvolgere ulteriormente i professionisti esterni nel sistema di aggiornamento del Catasto;
- necessità di omogeneizzare e uniformare, su tutto il territorio nazionale, il contenuto delle variazioni da registrare nel *database* censuario del Catasto Terreni a seguito dell'approvazione degli atti di aggiornamento;
- opportunità di consentire, direttamente presso lo studio del professionista, la verifica della registrabilità dell'atto di aggiornamento, in corso di redazione, attraverso la condivisione della banca dati catastale, resa disponibile con il nuovo estratto di mappa.

Quelle appena illustrate sono tra le ragioni più significative della necessità e della opportunità del cambiamento per realizzare nuovi ed importanti obiettivi.

Con la procedura Pregeo 10, in primo luogo, si osserva la totale oggettività ed imparzialità nelle operazioni di esame tecnico degli atti di aggiornamento cartografico; infatti, i controlli risultano totalmente demandati alla procedura automatica, assicurando l'omogeneità di trattamento sull'intero territorio nazionale.

In secondo luogo, l'adozione del nuovo modello organizzativo consentirà l'approvazione e l'aggiornamento automatico degli archivi cartografico e censuario del Catasto Terreni solo per gli atti di aggiornamento ritenuti idonei, mentre ai tecnici redattori degli atti risultati inidonei per la registrazione in Catasto, verrà restituita, in automatico, una ricevuta riportante la descrizione in chiaro delle motivazioni che ne hanno impedito la registrazione, per le opportune integrazioni. Tale modello organizzativo consentirà, pertanto, di contenere il fenomeno, ancora presente, delle "sospensioni" degli atti di aggiornamento, in particolar modo di quelli trasmessi per via telematica.

Parallelamente, l'ormai ripresa e consolidata attività di controllo sul terreno degli atti di aggiornamento cartografico rappresenta, comunque, per l'Agenzia la migliore occasione per l'espletamento del controllo diretto degli atti di aggiornamento; infatti, qualsiasi atto di aggiornamento può essere sistematicamente selezionato per il controllo sul terreno, dopo la sua approvazione ed in qualsiasi momento.

Infine, nel più generale quadro di interscambio di informazioni con gli altri Enti territoriali, le Banche Dati catastali presentano significative potenzialità di utilizzo per rispondere alle esigenze di conoscenza territoriale; conseguentemente, risulta di fondamentale importanza il puntuale e tempestivo aggiornamento degli archivi con procedure automatizzate e standardizzate, che assicurino la costante attualizzazione dell'informazione contenuta negli archivi stessi.

Si vuole evidenziare, inoltre, già in questa breve parte introduttiva, come la procedura per l'approvazione automatica degli atti di aggiornamento, pur introducendo profonde innovazioni nel sistema di aggiornamento attuale, è stata realizzata sulla base delle vigenti disposizioni in materia.

Con la presente Circolare si impartiscono, pertanto, le disposizioni operative per la gestione degli atti di aggiornamento predisposti con l'ausilio della procedura Pregeo 10.

## **2. Il nuovo modello tecnico-organizzativo per l'approvazione automatica degli atti di aggiornamento**

Esaminando in dettaglio il quadro generale illustrato, vengono di seguito descritte le varie componenti del processo di valutazione previste nel nuovo modello tecnico organizzativo per l'approvazione degli atti, con contestuale aggiornamento degli archivi, con riferimento a:

- definizione dell'indice di affidabilità della mappa;
- nuovo estratto di mappa rilasciato dall'Ufficio;
- definizione e codifica delle tipologie degli atti di aggiornamento;
- definizione e codifica dei dati censuari per ciascuna tipologia di atto di aggiornamento;
- definizione della deformazione delle entità cartografiche di aggiornamento;

- relazione tecnica strutturata;
- controlli automatici sulle operazioni topo-cartografiche e censuarie;
- controlli sulle distanze tra coppie di Punti Fiduciali;
- controlli di congruenza cartografica.

## **2.1 Indice di affidabilità della mappa**

Per effettuare l'aggiornamento della cartografia catastale in modalità automatica è stato necessario dapprima definire un indice numerico di qualità da associare alla mappa catastale.

Tale indice, indicato come "affidabilità della mappa", unico per ciascuna scala di rappresentazione e per ciascuna provincia, rappresenta il valore di soglia rispetto al quale la procedura Pregeo 10 determina la modalità di aggiornamento della mappa, automatica oppure interattiva.

Per la definizione di tale indice, sono stati rielaborati, a partire dall'anno 2004, tutti gli atti di aggiornamento approvati, con lo scopo di calcolare le deformazioni massime applicate alle entità cartografiche rilevate per conseguire l'aggiornamento della mappa.

Per la definizione dei valori minimi e massimi dell'indice di affidabilità della mappa, per ciascuna scala, si è altresì tenuto conto della metodologia di rilievo utilizzata dal Catasto per la formazione della mappa, nonché della metodologia e dei supporti impiegati per la vettorizzazione della stessa.

Il valore di ciascun indice così definito è stato successivamente confrontato con i valori delle deformazioni delle entità cartografiche presenti nei singoli atti di aggiornamento approvati e registrati nei sistemi informativi degli Uffici, a partire dall'anno 2004, al fine di valutare l'incidenza degli atti potenzialmente trattabili in modalità automatica.<sup>1</sup>

Il valore dell'indice di affidabilità della mappa viene fornito al professionista attraverso il nuovo estratto e viene utilizzato dalla procedura Pregeo 10, a seguito della predisposizione della proposta di aggiornamento, per eseguire il confronto con il valore delle deformazioni cui saranno sottoposte le entità cartografiche di aggiornamento, allo scopo di individuare la modalità di aggiornamento della mappa (automatica o interattiva).

---

<sup>1</sup> Tale confronto ha evidenziato che, solo una quantità di atti inferiore al 7% (mediamente 4%), variabile da ufficio ad ufficio, verrebbe esclusa dal processo di aggiornamento automatico in base all'indice di affidabilità della mappa.

## **2.2 Nuovo estratto di mappa rilasciato dall'Ufficio**

Il nuovo estratto di mappa per Pregeo 10, rilasciato dall'Ufficio, rappresenta l'elemento su cui si basa il modello concettuale del processo di approvazione automatica.

Limitatamente alle particelle richieste, con il nuovo estratto di mappa, come già anticipato, vengono fornite al professionista tutte le informazioni relative alla banca dati cartografica, topografica e censuaria del Catasto Terreni.

Con il nuovo estratto di mappa rilasciato dall'Ufficio, al professionista viene offerta, inoltre, la garanzia del corretto e completo allineamento degli archivi cartografico e censuario del Catasto Terreni; tale servizio, infatti, prevede la propedeutica verifica degli archivi, a cura degli Uffici, con eventuale inserimento di atti pregressi e correzione di eventuali errori imputabili all'Ufficio stesso, prima del rilascio.

E' appena il caso di evidenziare che, solo sulla base del nuovo estratto di mappa, la procedura Pregeo 10 per i professionisti è in grado di eseguire tutti i controlli, compresi quelli sulla banca dati catastale e rendere nota, direttamente presso lo studio del professionista, l'approvabilità dell'atto di aggiornamento.

Non è infatti possibile, sulla base di estratti di mappa "autoallestiti", eseguire alcun controllo sulle superfici, sulla ditta, sull'affidabilità della mappa, ecc....

E' proprio per le ragioni appena illustrate che l'estratto di mappa rilasciato dall'Ufficio è vincolante per l'approvazione automatica degli atti.

Durante il previsto periodo transitorio, sarà ancora possibile redigere gli atti di aggiornamento sulla base dell'estratto di mappa "autoallestito" con la procedura Pregeo 10, ma tali atti saranno trattati secondo la procedura attualmente in uso a cura dell'Ufficio.

Il nuovo estratto di mappa è stato modificato e completato con le informazioni necessarie per rendere completi ed efficaci i controlli sopracitati; nell'allegato 1 si riportano le informazioni aggiuntive presenti nel nuovo estratto di mappa.

## **2.3 Definizione e codifica delle tipologie degli atti di aggiornamento**

Al fine di realizzare le funzionalità informatiche per il completo automatismo nella trattazione degli atti di aggiornamento, si è reso necessario, preliminarmente, classificare e codificare le varie tipologie di atti.

Infatti i Tipi Mappali ed i Tipi di Frazionamento comprendono, al proprio interno, una serie di casi classificabili in base al tipo di variazione da apportare negli archivi catastali.

Di conseguenza, la predisposizione dell'atto di aggiornamento, così come l'insieme dei controlli da effettuarsi per l'approvazione e la registrazione dello stesso, risulta differente a seconda della fattispecie trattata.

Al momento, sono state classificate e codificate, per l'approvazione automatica, le più frequenti tipologie di atti di aggiornamento, inserite nell'allegato 2.

#### **2.4 Definizione e codifica dei dati censuari per ciascuna tipologia di atto di aggiornamento**

La definizione e la codifica dei dati censuari, per ciascuna tipologia di atto, nasce dall'esigenza di uniformare le modalità di compilazione del modello censuario relativo agli atti di aggiornamento del Catasto Terreni e di renderle interpretabili e gestibili dalle procedure informatiche.

Infatti, la struttura per la gestione delle operazioni censuarie nella versione 9 di Pregeo risulta estremamente versatile e garantisce il risultato finale delle operazioni di aggiornamento per tutti i casi particolari, anche con l'utilizzo di diversi modelli, ma la mancanza di uniformità nella compilazione del modello può dare luogo ad alcuni profili di disomogeneità del contenuto informativo registrato negli archivi informatici del catasto.

Per superare tale criticità, si è provveduto a individuare un'unica modalità di compilazione del modello per l'acquisizione dei dati censuari per ciascuna delle nuove tipologie di atti di aggiornamento.

Per le modalità tecniche di compilazione del modello per il trattamento dei dati censuari, relativo a ciascuna tipologia di atto di aggiornamento, si rimanda alle schede inserite nell'allegato 2.

All'interno della procedura Pregeo 10 è presente, inoltre, la funzionalità che genera in automatico il modello informatico per il trattamento dei dati censuari, attraverso le informazioni contenute nell'estratto di mappa rilasciato dall'Ufficio e nella proposta di aggiornamento.

Al riguardo, si evidenzia che alcuni dati censuari contenuti nel modello generato in automatico, quali ad esempio il valore della superficie, risultato di un calcolo eseguito su dati disomogenei, in parte ricavati dall'estratto di mappa ed in parte dal rilievo, sono

modificabili per consentire al professionista di meglio definirne il contenuto, rispettando, comunque, i limiti di tolleranza imposti dalla normativa vigente.

### **2.5 La deformazione delle entità cartografiche di aggiornamento**

La deformazione delle entità cartografiche di aggiornamento rappresenta la differenza massima tra la posizione dei punti del rilievo, a seguito della fase di inquadramento locale, e la loro posizione finale registrata nella proposta di aggiornamento.

Il valore della deformazione massima, espresso in metri, unico per ciascun atto di aggiornamento, è calcolato durante la fase di predisposizione della proposta di aggiornamento e viene riportato nella maschera dei messaggi emessi dalla procedura.

Tale valore viene utilizzato dalla procedura Pregeo 10 per l'esecuzione del confronto con il valore dell'indice di affidabilità della mappa, allo scopo di valutare la modalità dell'aggiornamento della mappa stessa (automatica o interattiva).

### **2.6 Relazione tecnica strutturata**

La relazione tecnica degli atti di aggiornamento, in generale, ha lo scopo di illustrare, motivandole, le modalità operative seguite in relazione alle norme ed alle eventuali soluzioni in deroga.

All'interno della versione 9 di Pregeo, la relazione tecnica è costituita da un documento a testo libero; tale modalità operativa comporta la mancanza di uniformità nella descrizione delle difficoltà riscontrate nell'applicazione completa delle disposizioni vigenti.

Si è reso indispensabile, pertanto, codificare le informazioni della relazione tecnica in modo strutturato e tale da poter essere interpretate da una procedura informatica; è stata, quindi, predisposta una tabella contenente le dichiarazioni predefinite, utili per motivare e giustificare l'impossibilità del pieno rispetto delle disposizioni.

La procedura Pregeo 10, a valle di tutte le verifiche eseguite sull'intero atto di aggiornamento, procede all'analisi degli esiti dei controlli che hanno fornito risultati negativi ed individua quelli che necessitano di esplicita giustificazione da parte del professionista; a tal fine, la procedura visualizza una maschera nella quale diventano attivi i pulsanti "motivazione" in corrispondenza delle dichiarazioni da rendere obbligatoriamente.

Si evidenzia, inoltre, che tutte le dichiarazioni predefinite, utili a giustificare eventuali incoerenze dell'atto di aggiornamento, si riferiscono a deroghe già previste dalle disposizioni vigenti.

Si riporta nell'allegato 3 l'elenco dei casi per i quali sono previste deroghe e le relative disposizioni che le prevedono.

In aggiunta alle dichiarazioni indicate dalle disposizioni, appena trattate, ne è stata inserita un'altra riferita al caso in cui non sia possibile, per alcuni punti del rilievo, a causa della complessità delle operazioni topografiche e/o per l'impossibilità di realizzare schemi di rilievo ottimizzati, conseguire un valore del semiasse maggiore dell'ellisse di errore inferiore a 10 cm. Questo controllo, come si vedrà più avanti, ha il solo scopo di discriminare la trattazione dell'atto di aggiornamento in maniera automatica rispetto alla trattazione tradizionale a cura del tecnico catastale.

Nell'allegato 4 si riporta, invece, la tabella delle dichiarazioni predefinite corrispondenti alle deroghe previste.

## **2.7 Controlli automatici sulle operazioni topo-cartografiche e censuarie**

Come già anticipato in premessa, per tutte le tipologie di atti di aggiornamento sottoposti al processo di approvazione automatica, i controlli risultano totalmente demandati alla procedura.

A tale scopo, sono stati implementati, all'interno della procedura Pregeo 10, una serie di controlli finalizzati a garantire il trattamento automatico completo dell'atto di aggiornamento, indipendentemente dalla modalità di presentazione.

Tali controlli, inoltre, sono stati implementati in maniera completa sia nella versione della procedura a disposizione dell'Ufficio, sia in quella a disposizione dei tecnici professionisti, consentendo, a quest'ultima, di emettere gli opportuni esiti per evidenziare se l'atto di aggiornamento sarà oggetto di una trattazione automatica oppure di una trattazione di tipo tradizionale da parte dell'Ufficio.

Si riportano, nell'allegato 5, le categorie di controlli che esegue la procedura Pregeo 10.

## **2.8 Controlli sulle distanze tra coppie di Punti Fiduciali**

Il controllo consiste nel confronto delle distanze fra le coppie di Punti Fiduciali, interessate dall'atto di aggiornamento in esame, con le corrispondenti distanze

determinate nell'ambito di atti di aggiornamento precedenti e registrate nell'archivio delle mutue distanze.

Tale archivio, come è noto, viene pubblicato sul sito dell'Agenzia del Territorio con cadenza mensile ad uso dei professionisti e può essere scaricato ed utilizzato all'interno della procedura Pregeo.

Con l'archivio delle mutue distanze in linea, la procedura Pregeo 10 è in grado di eseguire il confronto suddetto: le differenze delle distanze fra le coppie di Punti Fiduciali, misurate, nell'ambito dell'atto di aggiornamento in corso di predisposizione, con le corrispondenti distanze misurate nell'ambito di atti di aggiornamento precedenti, vengono confrontate con i valori delle tolleranze stabiliti nella "Istruzione per il rilievo catastale di aggiornamento - Decreto direttoriale n. 4A/322 del 19 gennaio 1988" ed implementati nella procedura Pregeo 10.

Le attuali disposizioni, in caso di esito negativo del confronto, obbligano il professionista redattore dell'atto di aggiornamento, in corso di predisposizione, ad eseguire i controlli sulle proprie misure, prima della presentazione dell'atto presso l'Ufficio. Qualora il professionista accerti la correttezza delle proprie misure, potrà presentare l'atto di aggiornamento per l'approvazione, previa obbligatoria dichiarazione esplicita da riportare all'interno della relazione tecnica.

Nell'attuale modello organizzativo, l'esame dell'atto di aggiornamento è eseguito dal tecnico dell'Ufficio che incrocia i dati degli esiti dell'elaborazione delle misure, con la dichiarazione esplicita riportata nella relazione tecnica.

Per poter interpretare e gestire questo controllo, la procedura Pregeo 10 necessita di una apposita dichiarazione codificata nella relazione tecnica strutturata.

Ai fini del controllo sulle distanze fra le coppie di Punti Fiduciali, si possono verificare quattro casi:

1. la differenza delle distanze fra le coppie di Punti Fiduciali, interessate dall'atto di aggiornamento in esame, con le corrispondenti distanze misurate nell'ambito di atti di aggiornamento precedenti, rispetta la tolleranza ammessa: l'esito del controllo viene considerato positivo e l'atto di aggiornamento segue il suo *iter* di approvazione automatica;
2. la differenza delle distanze fra le coppie di Punti Fiduciali interessate dall'atto di aggiornamento in esame, con le corrispondenti distanze misurate nell'ambito di

atti di aggiornamento precedenti, è superiore alla tolleranza ammessa, ma è presente l'apposita dichiarazione nella relazione tecnica strutturata: l'esito del controllo viene considerato positivo e l'atto di aggiornamento segue il suo *iter* di approvazione automatica;

3. la differenza delle distanze fra le coppie di Punti Fiduciali, interessate dall'atto di aggiornamento in esame, con le corrispondenti distanze misurate nell'ambito di atti di aggiornamento precedenti, è superiore alla tolleranza ammessa, ma non è presente l'apposita dichiarazione nella relazione tecnica strutturata: l'esito del controllo viene considerato negativo e l'atto di aggiornamento viene restituito al professionista;
4. la differenza delle distanze fra le coppie di Punti Fiduciali, interessate dall'atto di aggiornamento in esame, con le corrispondenti distanze determinate dall'Ufficio in precedenti attività di collaudo, è superiore alle tolleranze ammesse: il controllo passa al tecnico dell'Ufficio per ulteriori verifiche.

## **2.9 Controlli di congruenza cartografica**

I controlli, finalizzati a verificare la correttezza formale e sostanziale dell'atto di aggiornamento e la congruenza tra le misure rilevate sul terreno, il contenuto della proposta di aggiornamento e la mappa particellare, vengono eseguiti dalla procedura Pregeo 10 attraverso il confronto fra il valore della deformazione delle entità cartografiche di aggiornamento e quello relativo all'indice di affidabilità della mappa.

Il controllo viene ritenuto positivo se il valore della deformazione massima delle entità di aggiornamento risulta inferiore a quello dell'indice di affidabilità della mappa; viene ritenuto negativo in caso contrario.

Nel primo caso, il processo di approvazione automatica, presso l'Ufficio, prosegue e si completa<sup>2</sup> con l'aggiornamento automatico della mappa e dell'archivio censuario, nel secondo caso si arresta e l'atto di aggiornamento prosegue il suo *iter* di trattazione tradizionale.

---

<sup>2</sup> A condizione che tutti gli altri controlli abbiano dato esito positivo.

### **3. Nuova interfaccia grafica**

Al fine di rendere più organiche le funzionalità per la predisposizione della proposta di aggiornamento, l'interfaccia grafica per la gestione della componente cartografica è stata migliorata attraverso l'implementazione di nuove funzionalità. Si evidenzia, in particolare, la funzionalità per la gestione dei vari tematismi (particelle, identificativi, fabbricati, Punti Fiduciali, punti del rilievo, simboli, testi, *raster*, ecc.), in modo da consentire al professionista redattore dell'atto di aggiornamento di introdurre sull'estratto della mappa catastale le nuove entità cartografiche rilevate, predisponendo così la proposta di aggiornamento con l'ausilio di tutti i dati utili.

Nell'allegato 6 è riportata una figura illustrativa della nuova interfaccia grafica.

### **4. Modalità di presentazione degli atti di aggiornamento predisposti con la procedura Pregeo 10**

Gli atti di aggiornamento predisposti con la procedura Pregeo 10, così come già avviene per quelli predisposti con la procedura Pregeo 9, possono essere presentati sia direttamente allo sportello (*Front-Office*) dell'Ufficio, sia utilizzando il canale telematico (*SISTER*).

La procedura Pregeo 10 dell'Ufficio opera indipendentemente dalla modalità di presentazione degli atti di aggiornamento ed esegue tutti i controlli previsti e, in caso di esito positivo, provvede anche, mediante altri moduli elaborativi, all'aggiornamento automatico degli archivi.

Così come sarà indicato nel successivo § 10 "Decorrenza", con l'adozione della procedura Pregeo 10 per la predisposizione degli atti di aggiornamento, è obbligatorio l'uso degli estratti di mappa rilasciati dall'Ufficio.

Tale obbligo sussisterà a far tempo dal 1° giugno 2010, come previsto dal Provvedimento del Direttore dell'Agenzia del Territorio 1° ottobre 2009.

Nel periodo transitorio, vige ancora la possibilità di predisporre gli atti sulla base di estratti di mappa autoallestiti.

Peraltro, si evidenzia che si potrà ricorrere all'uso dell'estratto di mappa autoallestito anche oltre la data del 1° giugno 2010, in caso di mappe presenti solo su supporto

cartaceo e di Tipi Mappali che si riferiscono ad immobili già correttamente rappresentati nella mappa catastale, da dichiarare al Catasto Edilizio Urbano.

Tale eventualità si potrà presentare, altresì, con carettiere di transitorietà, in alcune circostanze eccezionali dovute alla indisponibilità delle mappe in formato vettoriale a causa di particolari interventi manutentivi sui file cartografici.

Di seguito, si riportano le indicazioni relative alla presentazione degli atti di aggiornamento per le due modalità previste.

#### **4.1 Presentazione dell'atto di aggiornamento presso lo sportello**

In questo caso, al momento della presentazione dell'atto da parte del tecnico professionista, l'operatore dell'Ufficio dovrà effettuare i controlli previsti durante la fase di accettazione e già definiti nella Circolare n. 2 del 9 marzo 2006.

In aggiunta, l'operatore dovrà effettuare il controllo dell'avvenuto deposito presso il Comune degli atti di aggiornamento per i quali tale deposito è previsto.

In caso di esito positivo dei controlli di accettazione, l'operatore provvederà a protocollare l'atto, a riscuotere i tributi speciali catastali, l'imposta di bollo, oltre ad eventuali sanzioni, rilasciandone la ricevuta di cassa; provvederà, infine, a caricare il file Pregeo, relativo l'atto di aggiornamento, nella base informativa dell'Ufficio.

Il processo automatico avrà inizio dopo che la procedura Pregeo 10 avrà verificato le seguenti condizioni:

1. la tipologia dell'atto di aggiornamento è compresa tra quelle contemplate dalla procedura di approvazione automatica (allegato 2);
2. l'atto è stato predisposto su un estratto di mappa rilasciato dall'Ufficio.

#### **4.2 Presentazione dell'atto di aggiornamento attraverso il canale telematico**

Nulla è innovato per quanto concerne la modalità di trasmissione dell'atto di aggiornamento attraverso il canale telematico.

Si precisa, comunque, che mentre la trasmissione di un atto di aggiornamento può essere effettuata durante l'arco di tutta la giornata, la sua trattazione sarà effettuata solo durante l'orario di servizio dell'Ufficio Provinciale.

## **5. Tipologie di atti di aggiornamento attualmente esclusi dalla trattazione automatica**

Al momento, nella procedura Pregeo 10, sono implementate le funzionalità per la trattazione automatica delle più frequenti tipologie di atti di aggiornamento; sono attualmente esclusi dalla trattazione automatica:

1. i tipi particellari;
2. gli atti di aggiornamento riguardanti variazioni di acque e strade;
3. gli atti di aggiornamento predisposti su estratti di mappa autoallestiti;
4. gli atti di aggiornamento presentati in esenzione di tributi;
5. gli atti di aggiornamento riguardanti particelle demaniali.

Con riferimento al punto 3, si evidenzia che i casi per i quali è previsto l'uso dell'estratto di mappa autoallestito in esenzione dei tributi (tipi mappali con conferma della posizione in mappa del fabbricato), sono comunque trattati in automatico dalla procedura Pregeo 10.

E' appena il caso di evidenziare che la predisposizione degli atti sopra indicati, che non rientrano tra le tipologie al momento implementate, può essere comunque eseguita con la stessa procedura Pregeo 10 che mantiene tutte le funzionalità della precedente versione 9; tali atti, infatti, vengono intercettati dalla procedura Pregeo 10 dell'Ufficio e sottoposti alla trattazione tradizionale da parte del tecnico dell'Ufficio.

## **6. Criteri di approvazione**

Come già illustrato, gli esiti dei controlli eseguiti in automatico dalla procedura possono risultare positivi o negativi; in alcuni casi, per altro espressamente previsti dalle disposizioni vigenti, gli esiti negativi dei controlli possono essere giustificati nella relazione tecnica strutturata, attraverso specifiche dichiarazioni da parte del professionista redattore dell'atto.

Sono stati comunque individuati alcuni casi per i quali si è ritenuto opportuno prevedere ulteriori verifiche da parte del personale tecnico dell'Ufficio per determinare l'approvazione dell'atto.

Tali verifiche sono previste quando:

1. la differenza delle distanze tra coppie di Punti Fiduciali misurate e riportate nell'ambito dell'atto di aggiornamento in trattazione e le omologhe distanze, misurate dall'Ufficio in attività di collaudo sul terreno, è superiore alla tolleranza stabilita nella citata "Istruzione per il rilievo catastale di aggiornamento";
2. il valore massimo del semiasse maggiore dell'ellisse d'errore è superiore a 10 cm;
3. il valore della deformazione massima delle entità cartografiche è superiore all'indice di affidabilità della mappa.

Pertanto, il procedimento logico della procedura automatica in Ufficio, che definisce l'esito finale della combinazione di tutti i controlli automatici, correlati alle dichiarazioni raccolte nella relazione tecnica strutturata, può essere così sintetizzato:

- a) tutti i controlli hanno fornito esito positivo: l'atto di aggiornamento è approvato in modalità automatica;
- b) uno o più controlli hanno fornito esito negativo e per ciascun esito negativo esiste la relativa dichiarazione nella relazione tecnica strutturata: l'atto di aggiornamento è approvato in modalità automatica;
- c) uno o più controlli elencati ai precedenti punti 1), 2) e 3) hanno fornito esito negativo: l'atto di aggiornamento viene inviato al tecnico dell'Ufficio per le ulteriori verifiche;
- d) uno o più controlli hanno fornito esito negativo e tali esiti negativi non sono stati giustificati nella relazione tecnica strutturata, oppure non sono giustificabili: l'atto di aggiornamento viene ritenuto inidoneo alla registrazione in catasto.

Nei primi due casi, verrà attivato, inoltre, il processo di aggiornamento automatico della cartografia e, contestualmente, l'aggiornamento dell'archivio censuario. In tale contesto, le caratteristiche dell'atto di aggiornamento, quali la natura, l'attendibilità del rilievo planimetrico, la rototraslazione, l'inquadrimento planimetrico ed altimetrico e l'aggiornamento delle coordinate e delle quote dei Punti Fiduciali, verranno definite automaticamente dalla procedura.

## **7. Modalità di trattazione degli atti di aggiornamento non approvati in automatico**

Nel paragrafo precedente sono state elencate le tipologie di atti di aggiornamento del Catasto Terreni che, al momento, non sono trattate in automatico dalla procedura; tali atti, come anticipato, saranno trattati dal tecnico dell'Ufficio con le attuali modalità operative.

Durante il periodo transitorio, gli atti predisposti con la procedura Pregeo 9 e quelli che, pur predisposti con Pregeo 10, non appartengono alle tipologie per le quali è prevista la trattazione automatica, saranno sottoposti, a cura del tecnico dell'Ufficio, agli stessi controlli previsti dalla procedura automatica.

In particolare, i possibili casi riscontrabili e le relative modalità di trattazione sono le seguenti:

1. l'atto di aggiornamento si riferisce ad una delle tipologie escluse dalla trattazione automatica: l'atto sarà trattato secondo le attuali modalità operative, tenendo comunque presenti tutti i controlli previsti nella modalità di approvazione automatica. Il modello censuario, invece, sarà controllato con le consuete modalità in uso presso gli Uffici provinciali;
2. l'atto di aggiornamento si riferisce ad una delle tipologie definite dall'Agenzia del Territorio per l'approvazione automatica, ma è stato predisposto per la trattazione in modalità tradizionale, oppure è stato redatto su un estratto di mappa autoallestito: l'Ufficio dovrà eseguire comunque tutti i controlli previsti per la specifica tipologia di atto di aggiornamento nella modalità di approvazione automatica;
3. l'atto di aggiornamento è stato rinviato dalla procedura all'esame del tecnico dell'Ufficio per ulteriori verifiche: il tecnico dell'Ufficio eseguirà un approfondimento al fine di accertare le cause delle incongruenze evidenziate dalla procedura; in particolare dovrà accertare:
  - l'eventuale presenza di errori nelle misure di collaudo (caso 1);
  - l'eventuale presenza di errori nelle misure (caso 1, 2, 3) o nella mappa;
  - l'impossibilità di realizzare schemi ottimizzati nel caso in cui il valore del semiasse maggiore dell'ellisse di errore è risultato superiore a 10 cm (caso

2);

- le eventuali incongruenze nel calcolo dei valori dei semiassi dell'ellisse di errore per alcune tipologie di schemi di rilievo (caso 2);
- l'inadeguatezza del valore dell'indice di affidabilità della mappa (caso 3).

Si precisa, comunque, che i limiti definiti per l'indice di affidabilità della mappa (caso 3) e per il semiasse maggiore dell'ellisse d'errore (caso 2), hanno il solo scopo di stabilire, per l'atto di aggiornamento in trattazione, se l'aggiornamento della mappa avverrà in modalità automatica ovvero in modalità interattiva a cura del tecnico dell'Ufficio; non rappresentano, pertanto, limiti di tolleranza per stabilire l'approvazione e la sospensione dell'atto. L'approvazione o la sospensione avverrà a seguito delle ulteriori verifiche come sopra illustrato.

A tal fine, si evidenzia che, per eseguire le ulteriori verifiche, il tecnico dell'Ufficio può oggi proficuamente utilizzare la documentazione relativa ai libretti di collaudo, nel caso 1, e le ortofoto ad alta definizione integrate con la cartografia catastale per accertare le incongruenze relative al caso 2 ed al caso 3.

### **8. Controlli effettuati dall'Ufficio dopo la registrazione negli archivi del catasto e riconsegna degli atti di aggiornamento approvati**

I controlli automatici descritti nei precedenti paragrafi si ritengono sufficienti a garantire la necessaria affidabilità dei processi di aggiornamento delle basi dati catastali.

Al fine, comunque, di intercettare eventuali fattispecie meritevoli di approfondimenti, nella fase di avvio delle nuove modalità operative, si ritiene opportuno, fino a nuove disposizioni sull'argomento, che siano effettuati controlli sistematici su tutti gli atti a valle del processo di aggiornamento, ferme restando le disposizioni impartite sugli atti da sottoporre a verifica in sopralluogo.

Qualora l'esito della verifica dovesse risultare negativo, possono presentarsi i due seguenti casi:

- l'atto di aggiornamento risulta correttamente redatto ed è completo in ogni sua parte, ma a causa di specifiche problematiche legate alla qualità dei dati cartografici e censuari o a fattispecie non intercettate dai controlli automatici, l'aggiornamento delle basi dati risulta non conforme al risultato atteso;

- l'atto di aggiornamento risulta incompleto o non correttamente redatto, ma ha superato i controlli automatici implementati ed è stato comunque approvato e registrato.

Nella prima fattispecie, l'Ufficio provvederà ad apportare le necessarie correzioni alle banche dati catastali.

Nella seconda fattispecie l'Ufficio provvederà:

- al ripristino, negli atti catastali cartografici e censuari, della situazione precedente all'aggiornamento ed all'apposizione, alle particelle interessate, della seguente annotazione di stadio: "Atto di aggiornamento prot..... presentato in data....., non registrato in quanto non conforme alle disposizioni vigenti";
- alla notifica, al tecnico redattore ed alle parti interessate, del ripristino della situazione precedente l'approvazione, evidenziandone le cause.

Inoltre, qualora si tratti di tipo mappale, poichè in tal caso la presentazione dell'atto è prevista obbligatoriamente dall'ordinamento, la notifica contiene anche la richiesta di provvedere all'adeguamento del tipo ed alla nuova presentazione in catasto, nonché l'avviso che, in caso di inadempienza nei termini previsti, si potrà provvedere alla redazione d'ufficio dell'atto, imputando gli oneri ai soggetti obbligati, ai sensi di quanto previsto dall'art. 1, comma 277, della legge 24 dicembre 2007, n. 244.

Per i tipi di aggiornamento inoltrati per via telematica, viene reso disponibile al professionista l'attestato di approvazione, con la firma di sistema dell'Agenzia del Territorio.

In caso di tipo di frazionamento, il rilascio del secondo originale attesta la definitiva conformità del documento. Pertanto, nella fase di avvio delle nuove modalità operative, pare utile evidenziare l'opportunità di procedere alla stipula di atti di trasferimento o costituzione di diritti reali, su particelle che siano interessate da atti di aggiornamento cartografico, solo dopo la ricezione del secondo originale. A tal fine, per i documenti inoltrati per via telematica, il secondo originale dovrà essere trasmesso al tecnico redattore dell'atto di aggiornamento, di norma, entro il secondo giorno lavorativo successivo alla data di registrazione.

Entro lo stesso termine, dovrà essere rilasciato il secondo originale, anche per i tipi di aggiornamento presentati allo sportello.

Per gli atti di aggiornamento presentati presso lo sportello, l'attestato di approvazione ed il secondo originale sono sottoscritti dal Direttore dell'Ufficio Provinciale o da un suo delegato.

Nulla è innovato, rispetto alle attuali disposizioni, per quanto attiene l'archiviazione degli atti di aggiornamento.

## **9. Ulteriori elementi di prassi operativa**

### **9.1 Rilievo con metodologia GPS**

Con provvedimento del Direttore dell'Agenzia del Territorio 3 dicembre 2003, è stata emanata la "Procedura Pregeo 8 per la presentazione degli atti di aggiornamento catastali, l'aggiornamento automatico della cartografia catastale ed il trattamento dei dati altimetrici e GPS".

Successivamente, con la Circolare n. 10 del 11 dicembre 2003 e con l'"Istruzione sull'utilizzo della metodologia GPS e delle informazioni altimetriche nel rilievo catastale di aggiornamento", è stata introdotta nelle procedure di rilievo catastale la possibilità di impiego della metodologia satellitare (GPS).

Con riferimento a quanto sopra, si forniscono di seguito alcuni ulteriori elementi di applicazione della procedura.

#### Riga 1 del libretto delle misure

L'attuale procedura Pregeo 9 consente, nella "riga 1 GPS", l'introduzione delle coordinate geocentriche del punto iniziale della *baseline*; l'indicazione generica EUREF (*European Reference Frame*) nel campo note, viene utilizzata per indicare che la stazione GPS è inquadrata nel sistema di riferimento adottato dall'EUREF: l'ETRS89.

Di recente l'EUREF, come è noto, ha adottato ufficialmente il più recente Frame del sistema ETRS89 (*European Terrestrial Reference System 89*): l'ETRF2000 (*European Terrestrial Reference Frame 2000*).

In relazione a quanto sopra, nella procedura Pregeo 10, l'annotazione generica EUREF è stata sostituita con l'indicazione "ETRF2000".

Si evidenzia che tale opzione dovrà essere utilizzata unicamente quando le coordinate geocentriche della stazione GPS sono riferite realmente al Frame ETRF2000. Questa

informazione permetterà di creare, nel tempo, un archivio di punti, compresi i Punti Fiduciali, noti in coordinate geocentriche ETRF2000. La realizzazione di questo archivio consentirà all'Agenzia del Territorio di perseguire l'obiettivo della trasformazione delle mappe catastali nel Frame ETRF2000, come peraltro previsto dalla direttiva INSPIRE (*Infrastructure for Spatial Information in Europe*).

### Rilievo GPS – Collegamento della stazione "Master" ai Punti Fiduciali

Qualora per il rilievo catastale di aggiornamento si faccia uso della tecnologia satellitare, non sussiste alcun obbligo di collegare la stazione "master" ai Punti Fiduciali.

#### **9.2 Rilascio di estratti di mappa - Punti Fiduciali non inseriti in cartografia**

E' fatto obbligo agli Uffici, prima di rilasciare l'estratto di mappa, di verificare che tutti i Punti Fiduciali ricadenti nello stesso foglio, cui si riferisce l'estratto, siano registrati in cartografia e, in caso di esito negativo, di effettuarne la registrazione al fine di rilasciare l'estratto di mappa comprensivo degli stessi.

#### **9.3 Punti ausiliari**

Nel caso si renda necessario l'uso di un punto ausiliario, così come previsto al § 2 "I criteri a base della individuazione della maglia dei Punti Fiduciali cui riferire i rilievi" del capitolo 1 dell'"Istruzione per il rilievo catastale di aggiornamento" già citata, è obbligatorio definire tale punto nel libretto delle misure in un'apposita riga di tipo 8.

#### **9.4 Schema poligonometrico**

Al fine di stabilire univocamente le regole per l'esecuzione dei controlli automatici e tradizionali, si dispone che, qualora per l'esecuzione del rilievo sia necessaria una catena celerimetrica costituita da un numero di stazioni consecutive maggiori o uguali a quattro, lo schema che si viene a configurare è uno schema poligonometrico; in tal caso devono essere introdotte nel libretto delle misure una o più righe di tipo 3 e dovranno essere rispettate tutte le disposizioni normative impartite con la "Istruzione per il rilievo catastale di aggiornamento - Poligonazione per il rilievo di dettaglio".

#### **9.5 Gestione delle particelle con superfici reali**

Qualora una particella, avente nella banca dati censuaria una superficie nominale, viene frazionata e tutte le particelle derivate sono definite con superficie reale, è obbligatorio

predisporre il modello per il trattamento dei dati censuari variando la natura della superficie della particella originaria da frazionare da nominale (SN) a reale (SR), quando la somma delle superfici derivate risulta in tolleranza con la superficie nominale.

### **9.6 Controlli sulle ditte in caso di tipo mappale**

Come già disposto con la Circolare n. 1 del 15 gennaio 2007, alla verifica della coerenza dell'intestazione catastale indicata dalla parte ed all'apposizione di eventuali riserve, si provvederà al momento dell'accettazione della pratica Docfa e non durante la fase di approvazione del tipo mappale. Di fatto, con le nuove procedure, si procede all'iscrizione al Catasto Edilizio Urbano (al momento nei soli cinque uffici ove tale prassi sperimentale è operativa) di una speciale tipologia immobiliare transitoria denominata F6 (fabbricato in attesa di dichiarazione), in carico alla medesima ditta iscritta al Catasto Terreni per le particelle sulle quali insiste la nuova costruzione. Si tratta di un mero trascinamento della ditta da un archivio all'altro, salvo l'indicazione di una specifica annotazione nei casi in cui esista un disallineamento, su base dichiarativa della parte, tra i due archivi.

E' il caso, però, di evidenziare come sia tuttavia importante, in fase di compilazione del tipo mappale, che il professionista incaricato indichi correttamente la ditta da iscrivere al Catasto Edilizio Urbano, soprattutto nei casi in cui esista un disallineamento con la ditta presente al Catasto Terreni.

Qualora, dai controlli eseguiti in fase di accettazione di una pratica Docfa, si dovesse evidenziare un errore concernente l'indicazione della ditta nella compilazione del tipo mappale, per la continuità storica dei documenti depositati in catasto, è necessario che i soggetti interessati producano un'istanza di rettifica, in bollo, indirizzata al competente Ufficio Provinciale e corredata della relativa documentazione, ove necessaria, nella quale sia evidenziata la ditta erroneamente indicata e quella corretta della quale si chiede l'acquisizione.

Tale prassi si applica anche ai casi in cui il tipo mappale, erroneamente compilato per i dati della ditta da iscrivere al Catasto Edilizio Urbano, non dia luogo alla costituzione della tipologia catastale F6.

### **9.7 Codici di annotazione di particelle**

Già dallo scorso anno, al fine di uniformare i testi delle annotazioni risultanti dalle consultazioni catastali derivanti dalle variazioni delle particelle, le dizioni esplicative delle diverse operazioni registrate sono state codificate. I relativi codici di annotazione sono

stati implementati già nella procedura Pregeo 9 e le nuove codifiche sono riportate nella tabella di cui all'allegato 7; conseguentemente non possono essere utilizzate ulteriori tipologie di annotazioni.

## **10. Decorrenza**

La nuova procedura informatica Pregeo 10 è stata approvata con provvedimento del Direttore dell'Agenzia 1° ottobre 2009, pubblicato sul sito *internet* dell'Agenzia del Territorio.

Per l'approvazione degli atti di aggiornamento predisposti con l'ausilio della procedura Pregeo 10 si applicano le disposizioni contenute nella presente Circolare.

Fino al 31 maggio 2010 è comunque possibile presentare atti di aggiornamento redatti con l'ausilio della procedura Pregeo 9.

A far data dal 1° giugno 2010, gli atti di aggiornamento cartografici devono essere predisposti con la procedura Pregeo 10, facendo uso dell'estratto di mappa rilasciato dall'Ufficio.

## **11. Disposizioni finali**

Gli Uffici provinciali, nello spirito della fattiva collaborazione con gli Ordini e i Collegi Professionali interessati, avranno cura di dare la massima diffusione a livello locale del contenuto della presente Circolare, provvedendo a fornire ogni utile indirizzo operativo ed informativo.

Quanto sopra anche al fine di sensibilizzare i professionisti ad adottare la nuova procedura che, pur non avendo in questa fase iniziale carattere obbligatorio, consente la semplificazione delle procedure operative interne ed esterne all'Agenzia.

Le Direzioni Regionali supporteranno gli Uffici Provinciali nell'attuazione della presente Circolare e ne verificheranno la corretta applicazione.

### **Allegati**

- ALLEGATO 1 Informazioni aggiuntive presenti nel nuovo estratto di mappa
- ALLEGATO 2 Schede esemplificative delle tipologie di atti di aggiornamento attualmente trattate dalla procedura Pregeo 10
- ALLEGATO 3 Elenco delle deroghe attualmente previste dalla normativa vigente
- ALLEGATO 4 Tabella delle dichiarazioni predefinite della Relazione tecnica strutturata
- ALLEGATO 5 Elenco delle categorie di controlli che esegue la procedura Pregeo 10
- ALLEGATO 6 Nuova interfaccia grafica della procedura Pregeo 10
- ALLEGATO 7 Codici di annotazione delle variazioni censuarie