



TRENTINO

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Servizio Catasto

Via Gilli, 4 – 38121 Trento

T +39 0461 491616

F +39 0461 491617

pec serv.catasto@pec.provincia.tn.it

@ servizio.catasto@provincia.tn.it

web www.catasto.provincia.tn.it



Spett.le
Ordine degli Ingegneri della Provincia di
Trento
ordine.trento@ingpec.eu

Spett.le
Ordine degli Architetti, Pianificatori,
Paesaggisti e Conservatori della Provincia di
Trento
oappc.trento@archiworldpec.it

Spett.le
Ordine dei Geologi del Trentino Alto Adige
segreteria@geotaspec.it

Spett.le
Collegio dei Geometri e Geometri laureati di
Trento
collegio.trento@geopec.it

Spett.le
Collegio dei Periti Industriali di Trento
ordineditrento@pec.cnpi.it

Spett.le
Collegio dei Periti Agrari di Trento
collegio.trento@pec.peritiagrari.it

Spett.le
Ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori
Forestali della provincia di Trento
protocollo.odaf.trento@conafpec.it

Spett.le

Collegio degli Agrotecnici e degli Agrotecnici
laureati di Trento e Bolzano
trento@pecagrotecnici.it

Spett.le
Consiglio Notarile di Trento e Rovereto
cnd.trento@postacertificata.notariato.it

Spett.le
Ordine degli Avvocati della Provincia di
Trento
ordineavvocatitrento@recapitopec.it

Spett.li
UFFICI DEL CATASTO
loro sedi

S133/2021/8.3-2016-36/AF

Numero di protocollo associato al documento come metadato (DPCM 3.12.2013, art. 20). Verificare l'oggetto della PEC o i files allegati alla medesima. Data di registrazione inclusa nella segnatura di protocollo.

Oggetto: Variazione catastale - frazionamento per trasferimento di diritti

In relazione all'oggetto, visto l'aumento delle unità interessate dalla specifica variazione, al fine di uniformare le modalità di predisposizione degli atti di aggiornamento catastali, si ritiene utile richiamare quali sono le disposizioni normative che regolano il frazionamento per trasferimento di diritti.

Ordinariamente una variazione catastale è presentata nel caso in cui la stessa influisce sul classamento o sulla consistenza dell'unità immobiliare (ad esempio per fusione o frazionamento, cambio di destinazione, nuova distribuzione degli spazi interni, ecc.).

E' opportuno altresì ricordare che il termine di presentazione in catasto delle dichiarazioni di nuova costruzione o le denunce di variazione è fissato in trenta giorni dal momento in cui i fabbricati sono divenuti abitabili o servibili all'uso cui sono destinati o comunque decorrenti dalla data di ultimazione della variazione nello stato per le unità immobiliari già censite.

Nel caso di denuncia di variazione a seguito di frazionamento/divisione, il documento dovrà produrre altre unità immobiliari (nuovi subalterni) con autonomia funzionale e reddituale, iscrivibili in una delle categorie previste dal Quadro generale e i nuovi subalterni dovranno essere dichiarati solo quando ultimati.

Infatti ai sensi delle norme e prassi catastali (Regolamento D.P.R. 1 dicembre 1949, n. 1249 art. 20 e seguenti) la tariffa utilizzata per il calcolo della rendita catastale attribuita all'immobile, tiene già conto delle eventuali perdite reddituali connesse a periodi di inutilizzabilità per opere di manutenzione ordinaria o straordinaria.

Fa eccezione, a quanto fin qui esposto, **il frazionamento per trasferimenti di diritti**, dove, ai fini civilistici, è necessario individuare l'oggetto del trasferimento anche prima di un eventuale inizio dei lavori o completamento degli stessi, se già iniziati.

E' dunque ammessa la denuncia di porzioni di immobili senza autonomia funzionale e reddituale, per le quali verrà calcolata la quota parte della consistenza complessiva, mantenendo la stessa categoria e classe dell'unità originaria.

In caso di interventi di ristrutturazione avviati, a seconda dello stato di fatto, alle unità derivate potrà essere attribuita la categoria F4.

La normativa prevede altresì che, nell'elaborato grafico di ogni singolo nuovo subalterno derivato, debba essere disegnato, per ciascuna nuova unità, l'intera unità di partenza differenziando con tratto continuo, e annerimento dei muri, l'unità oggetto di dichiarazione e con tratto tratteggiato (layer ingombri) la rimanente parte dell'unità originaria¹.

Gli Uffici, in seguito all'aggiornamento, introdurranno la seguente annotazione in atti **"Unità derivata per trasferimento di diritti"**, evidenziata anche in visura, al fine di correlare tra loro le diverse porzioni immobiliari costituenti l'unità immobiliare originaria e permettere di monitorare nel tempo l'evoluzione dello stato delle nuove unità immobiliari.

Si ricorda infatti che la presenza di queste unità ha funzione transitoria, cioè quella di permettere appunto un trasferimento di diritto che se non si realizza in tempi brevi dovrà comportare obbligatoriamente il ritorno alla situazione precedente (originaria).

Non è quindi ammessa un'ipotesi di presentazione catastale con la causale "trasferimento di diritti" ai soli fini dell'individuazione di singoli subalterni che non vengono ceduti o che addirittura vengono ceduti ad un unico nuovo proprietario e così individuati solo allo scopo di accedere ad agevolazioni fiscali in elusione della normativa catastale.

Gli Uffici quindi, sulla base di quanto sopra indicato, qualora non risulti evidente quanto inizialmente denunciato, dovranno intervenire successivamente richiedendo il ripristino della situazione originaria.

Cordiali saluti.

IL SOSTITUTO DIRIGENTE

- dott. Diego Castelli -

Questa nota, se trasmessa in forma cartacea, costituisce copia dell'originale informatico firmato digitalmente predisposto e conservato presso questa Amministrazione in conformità alle regole tecniche (artt. 3 bis e 71 D.Lgs. 82/05). La firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del responsabile (art. 3 D. Lgs. 39/1993).

Allegati:

1. Esempio semplice di planimetrie per trasferimento di diritti