



# *Il Catasto Fabbricati*

## La Planimetria Catastale

---

# Introduzione

- Regole per la redazione di una **Planimetria Catastale**
- Rappresentazione dei **vani**, delle **altezze** e delle **dipendenze** di una unità immobiliare urbana
- Quando allegare alla planimetria un **Elaborato Planimetrico**

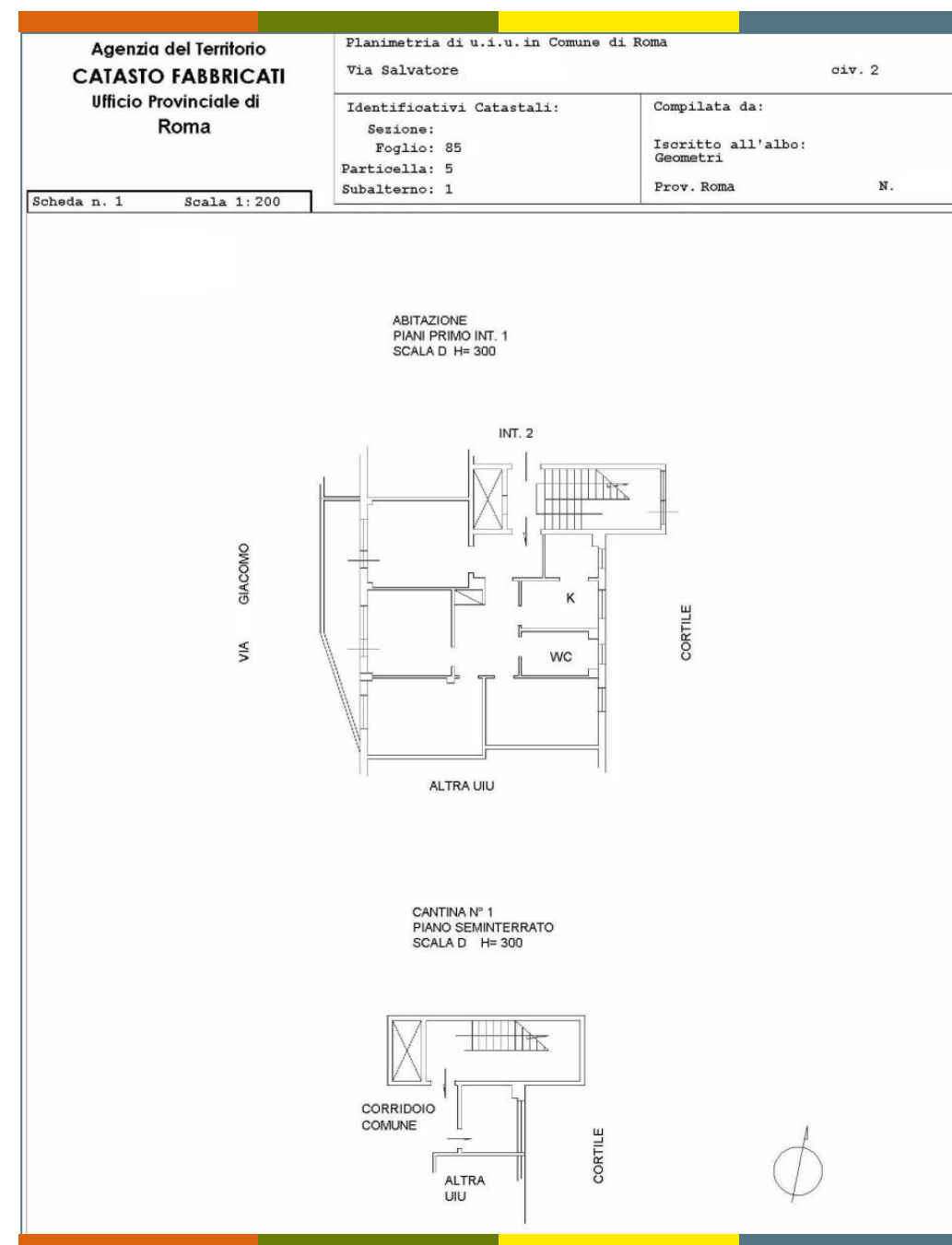
# Planimetria, cos'è?

La Banca Dati Planimetrica contiene le planimetrie catastali di ciascuna unità immobiliare urbana censita

tale rappresentazione grafica viene ←  
generalmente redatta in scala 1:200

Nella planimetria vengono riportate le informazioni sull'immobile considerato:

- i vani
- le altezze
- la distribuzione dei locali
- i dati identificativi della u.i.u.
- il nome del tecnico

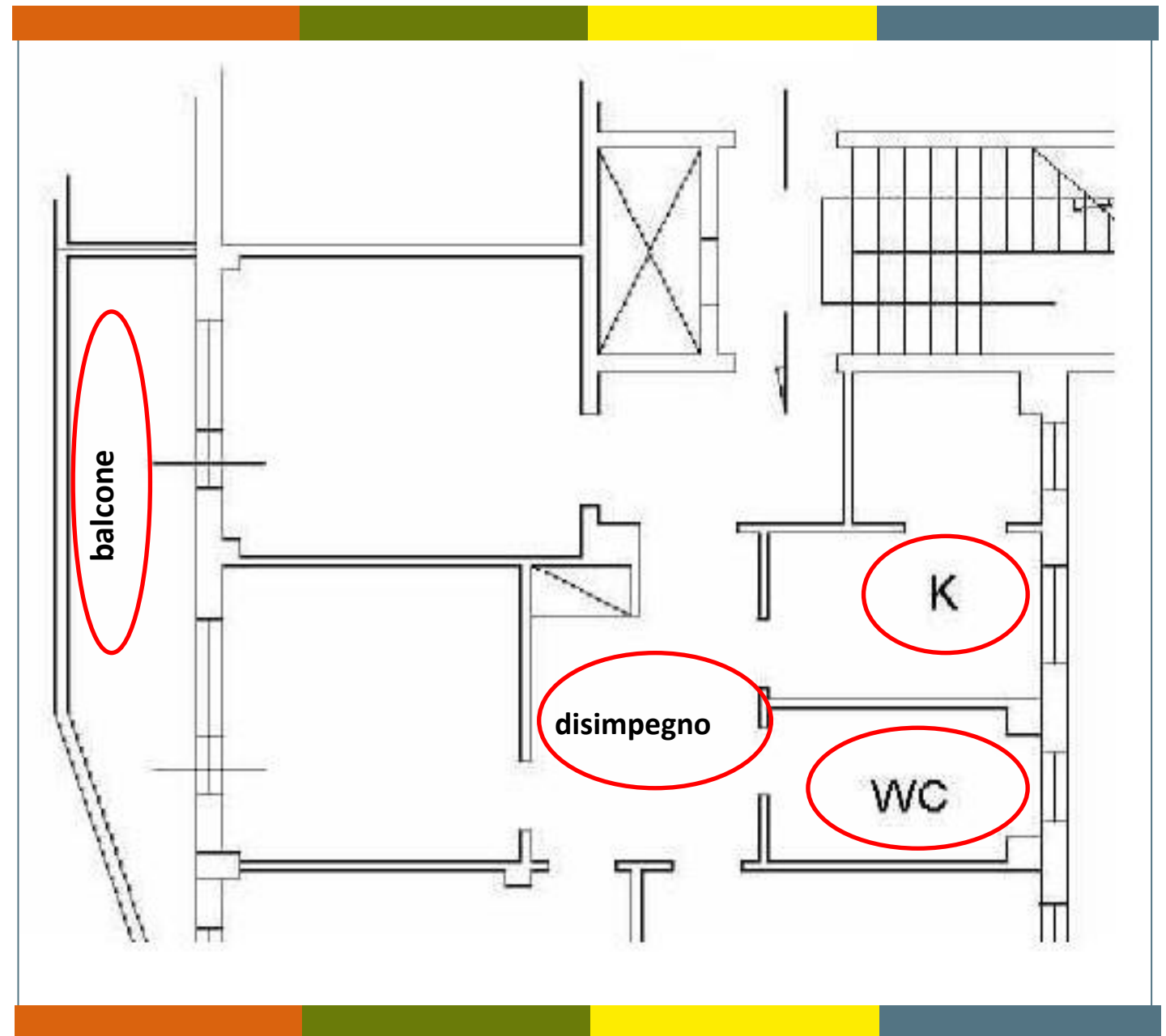




# Indicazioni essenziali

Bisogna innanzitutto indicare, all'interno del disegno, in corrispondenza del vano destinato a cucina e in corrispondenza di ciascun accessorio, il termine che ne spiega l'uso

-  cucina o «K»
-  bagno o «WC»
-  ripostiglio
-  veranda
-  soffitta
-  cantina
-  legnaia

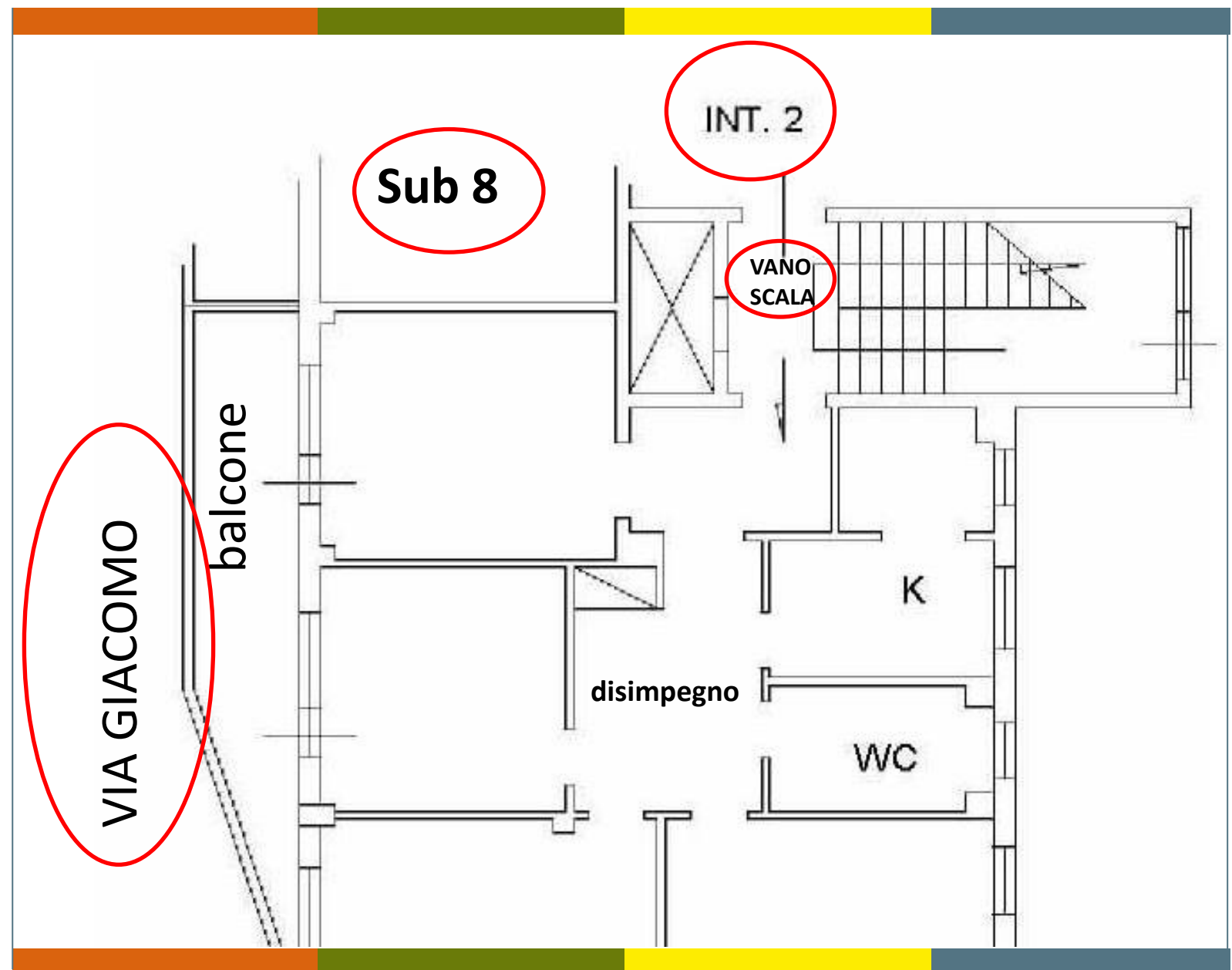


# Confinanti

Non bisogna invece indicare i nomi dei confinanti ma solo l'interno, l'affaccio su via/piazza, l'eventuale destinazione dell'unità immobiliare urbana confinante

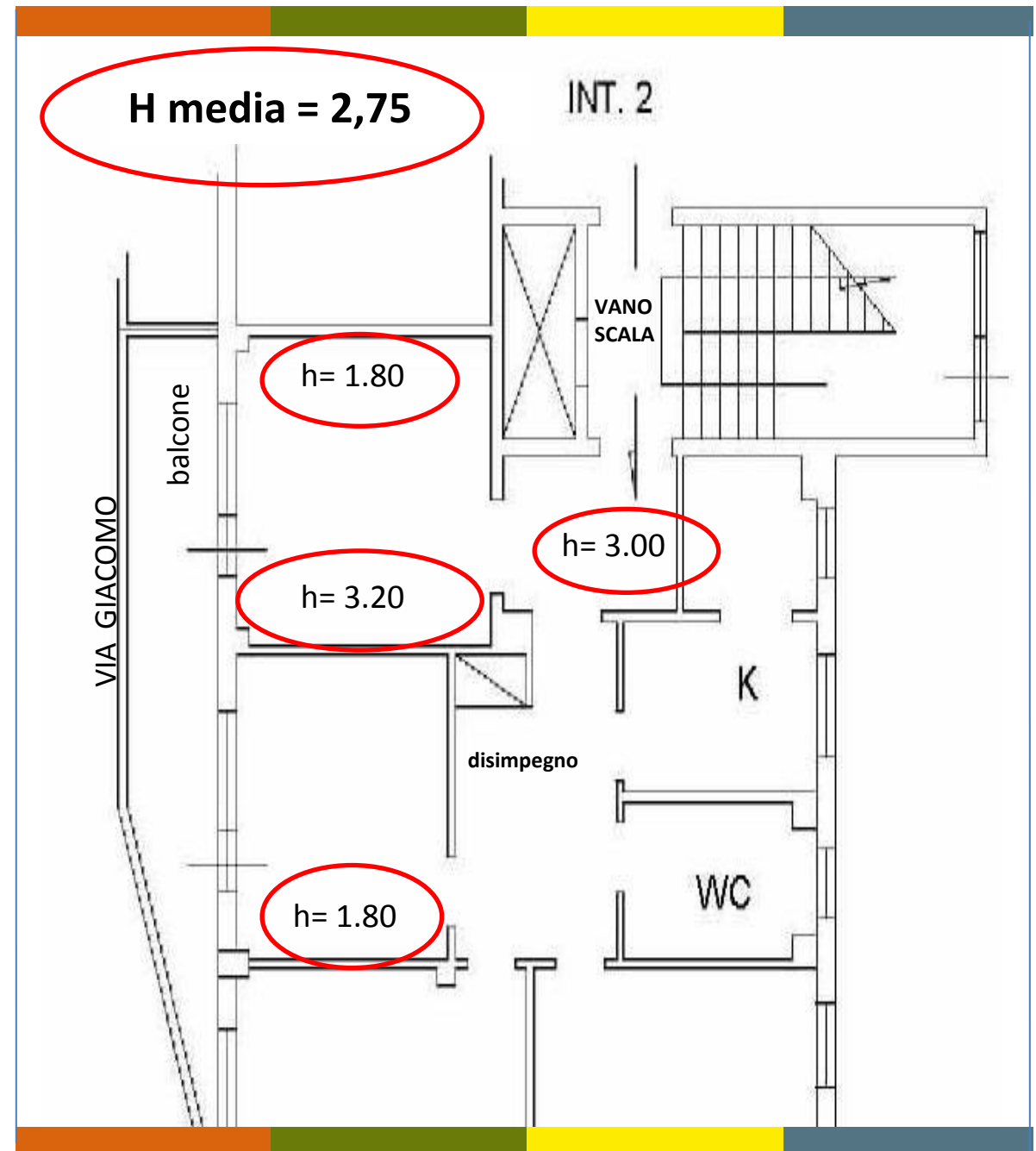
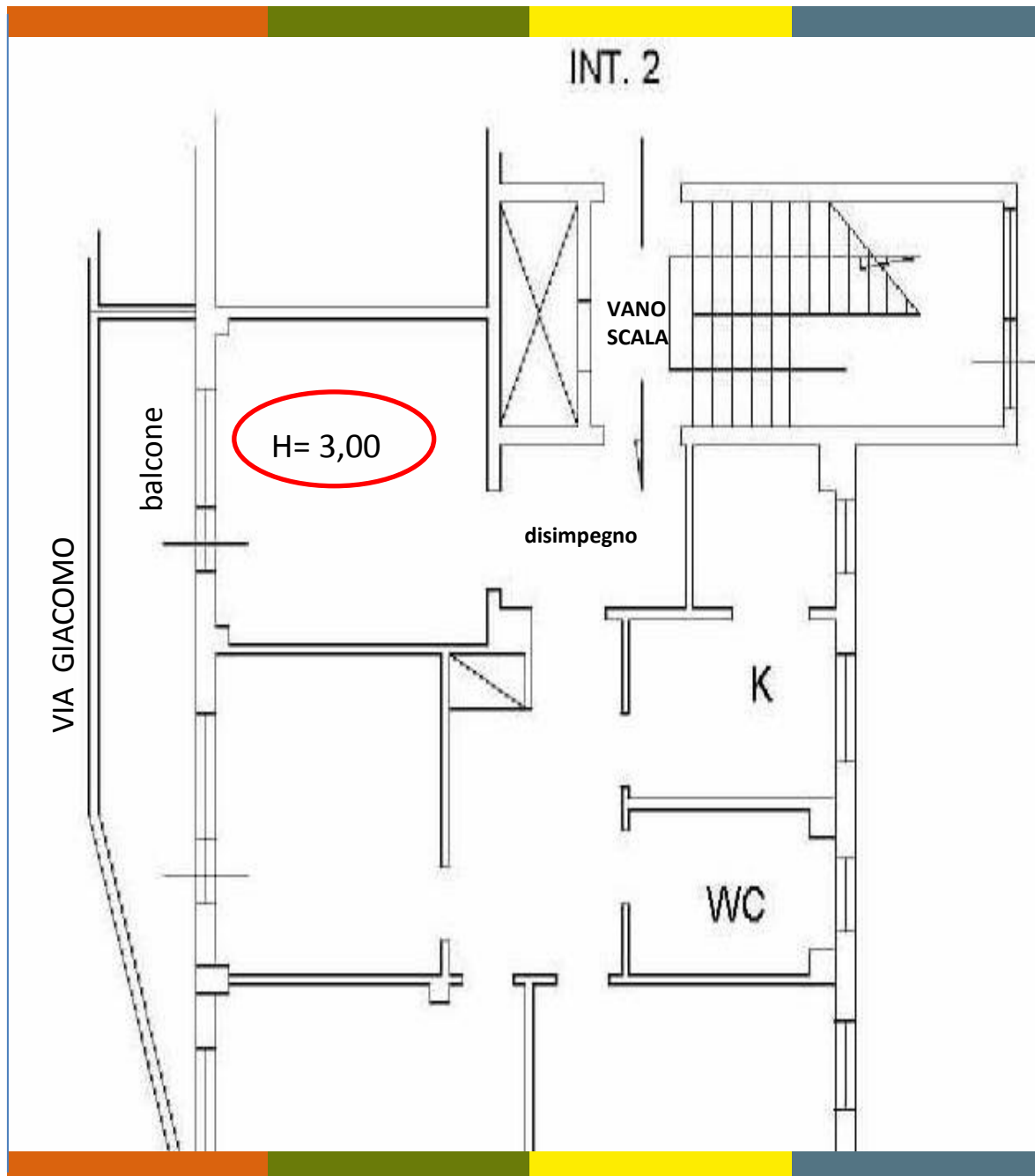
o i dati catastali del subalterno

Abitazione  
Piano Primo Int. 1  
Scala D H=300



# Altezza costante o variabile

In caso di altezze costanti è sufficiente riportare la misura una sola volta, per locali con altezza variabile devono essere riportate le altezze minima e massima per il calcolo dell'altezza media



# Scala di Rappresentazione

La scala di rappresentazione deve essere **unica all'interno della singola scheda**

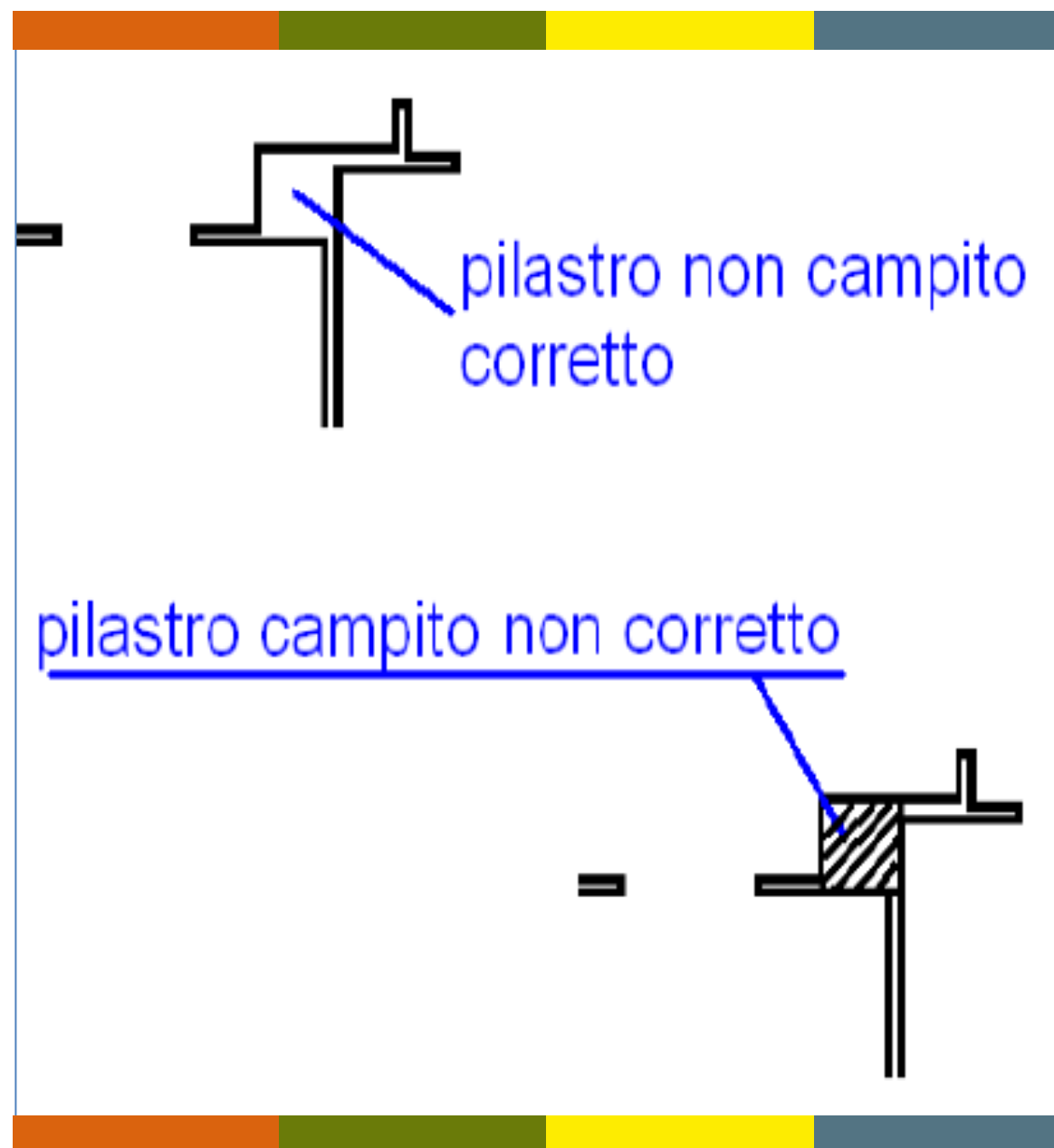
Ufficio Provinciale di Roma		Identificativi
Scheda n. 1	Scala 1:200	Sezione: Foglio: 85 Particella: 5 Subalterno: 1



indica che la scheda è rappresentata in un'unica **scala**

# Pilastri campiti

Le planimetrie non devono contenere le campiture o i riempimenti che pongano in evidenza muri e pilastri o altri manufatti edilizi

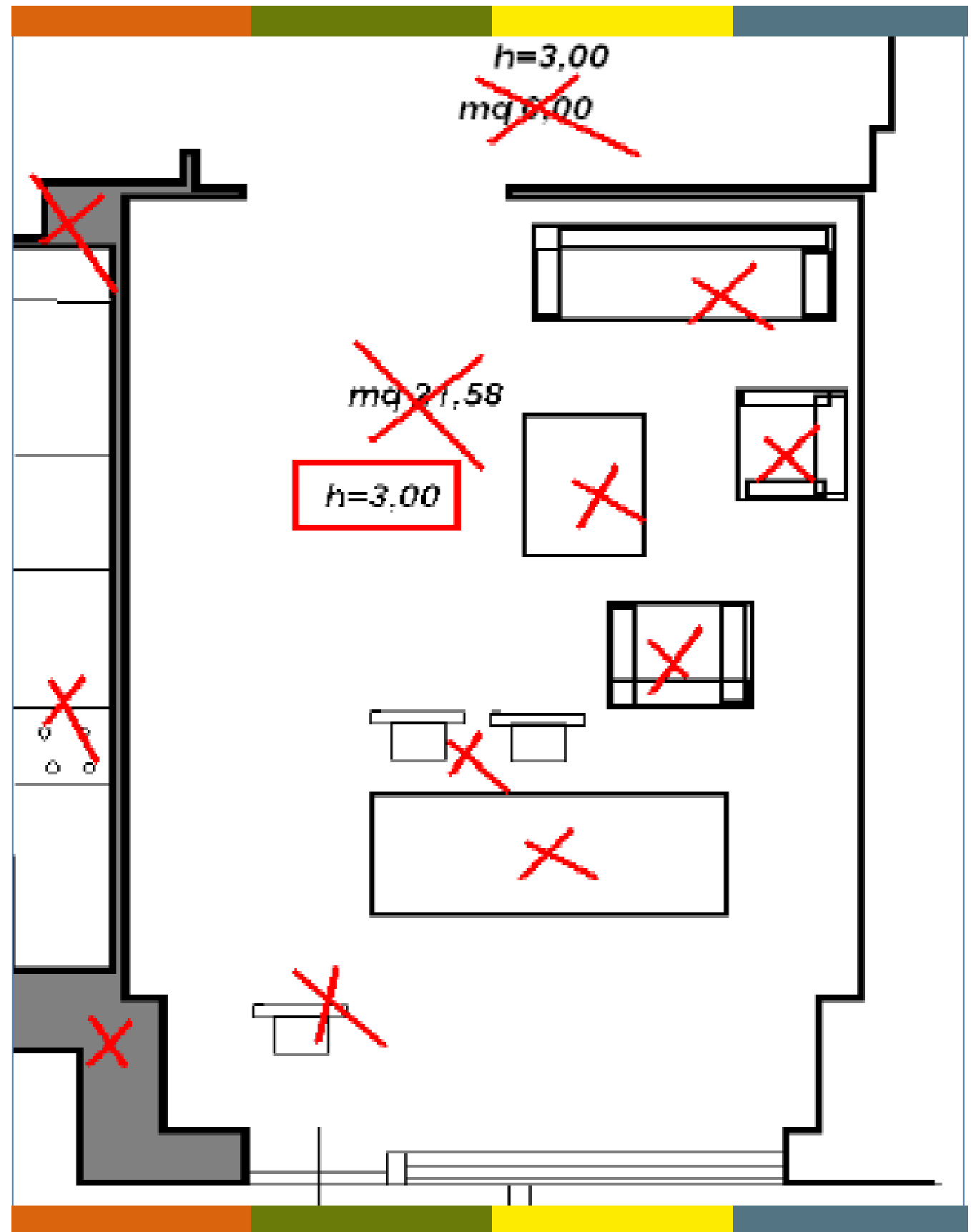




# Gli Arredi

Non devono essere inseriti in planimetria:

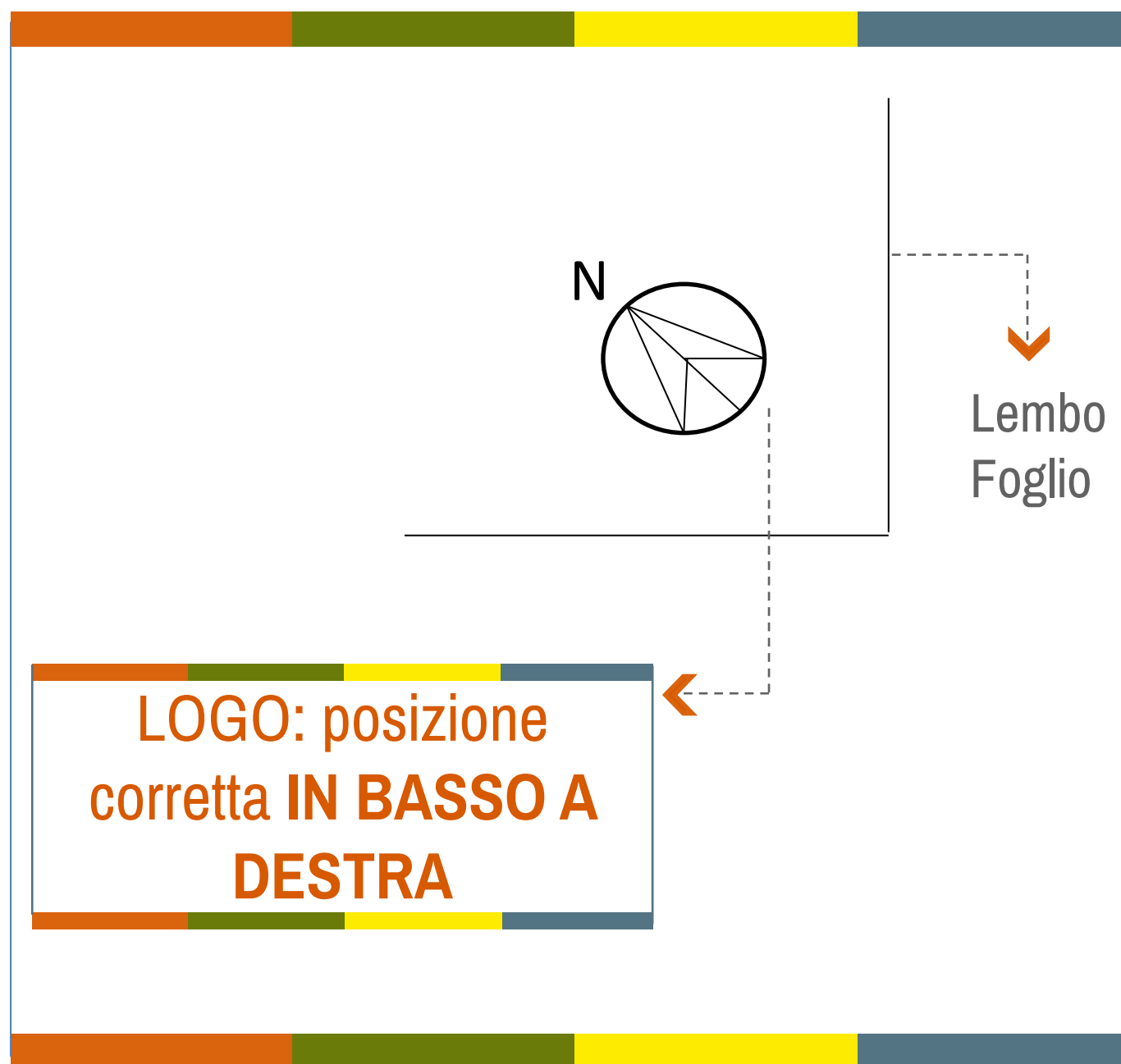
- gli arredi
- altre informazioni superflue



# Simbolo di Orientamento

Il simbolo di orientamento **deve essere tracciato esternamente al disegno**, in qualunque posizione, ma preferibilmente **in basso a destra del foglio**.

Deve essere rappresentato a mezzo di **freccia rivolta verso Nord**.



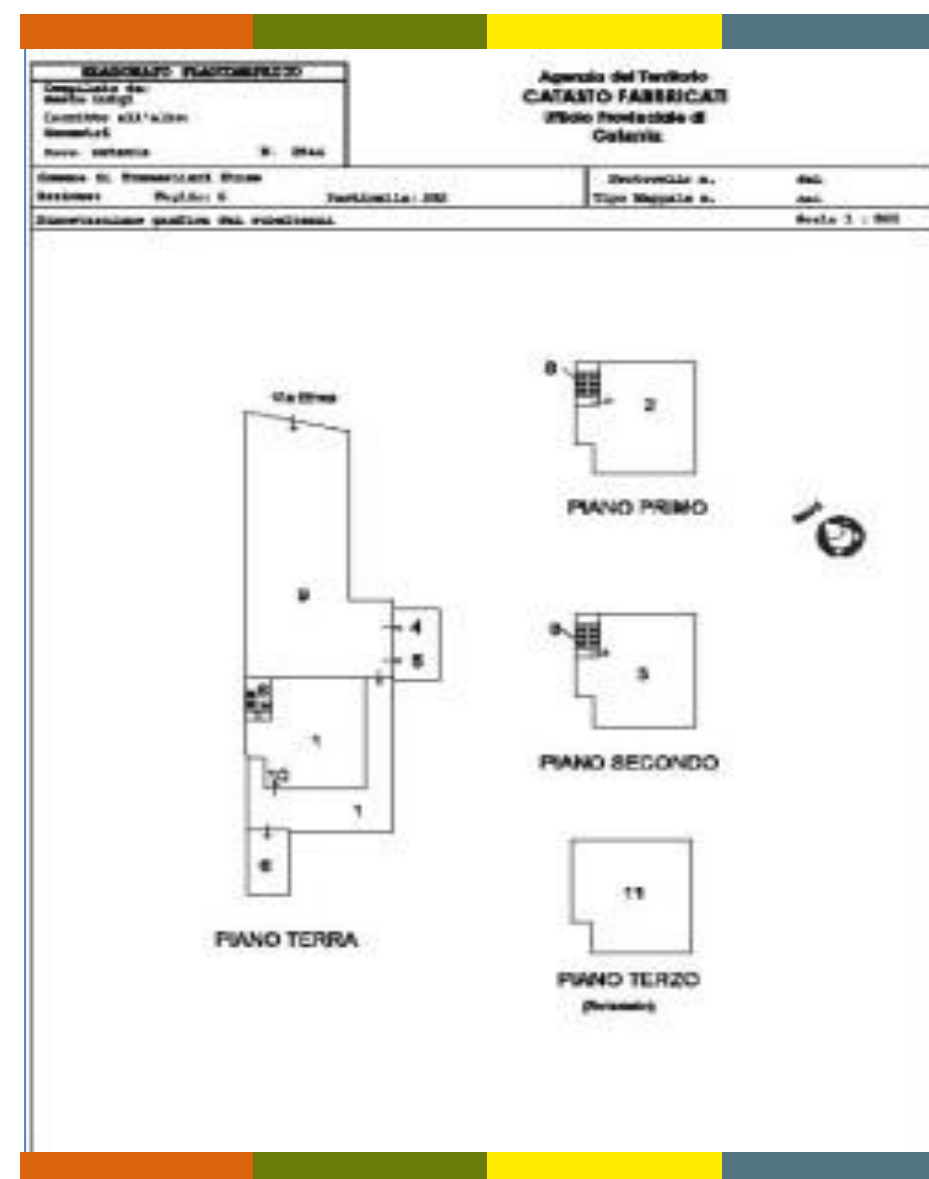
# Elaborato Planimetrico

Alla planimetria può essere associato un Elaborato Planimetrico

Rappresentazione del filo esterno di un intero fabbricato, comprensivo della particella considerata

Ha la finalità di individuare, nell'ambito del **lotto edificato** e per ogni piano dell'edificio:

- le unità immobiliari
- le porzioni comuni
- le aree scoperte
- le altre pertinenze comuni o esclusive presenti



La rappresentazione grafica può essere eseguita nella scala **1:500** o **1:200**

# Elaborato Planimetrico

L'elaborato planimetrico è **obbligatorio** in caso di:

- dichiarazione di **nuova costruzione** quando siano presenti due o più unità immobiliari aventi porzioni e/o dipendenze in comune
  - dichiarazione di **Categoria F** (Fittizia)
  - dichiarazioni di **unità in corso di costruzione** quale che sia il numero di unità immobiliari urbane, anche se non sono presenti parti comuni
  - **dichiarazioni di variazione** ovvero quando si costituiscono beni comuni censibili e beni comuni non censibili
- ➔ Le **parti comuni** (cortili, ingressi, vani scale, centrale termica, ecc.) devono essere **indicate, in modo completo, solo nell'elaborato planimetrico**

# Elaborato Planimetrico

L'elaborato planimetrico consente una **migliore lettura della mappa per le particelle edificate**. Vanno in esso rappresentati:



## Beni Comuni non censibili

porzioni che non possiedono autonoma capacità reddituale e sono comuni ad alcune o a tutte le unità immobiliari urbane (androne, scale, cortile, ecc.).



## Area Urbana

bene autonomamente iscritto in catasto, senza alcuna correlazione con altre unità immobiliari. Configurazione e consistenza devono essere correttamente riportate.





# Riepilogo

- Quali elementi vanno riportati in una **Planimetria Catastale**
- Rappresentazione dei **vani**, delle **altezze** e delle **dipendenze** di una unità immobiliare urbana
- Quando allegare alla planimetria un **Elaborato Planimetrico**