

L'aggiornamento del Catasto Fabbricati con Do.C.Fa.

I Quaderni operativi



Nel corso delle riunioni che si sono svolte presso gli uffici dell'Agencia, è emersa l'inderogabile esigenza di uniformare le metodologie adottate nell'ambito dei processi di aggiornamento del Catasto Fabbricati.

Da questo impulso è sorto un gruppo regionale di Tecnici catastali, coordinati da questa Direzione, che ha poi dato vita alla Commissione mista, alla quale hanno partecipato alcuni rappresentanti regionali degli Ordini e Collegi professionali; tale organizzazione, con i contributi forniti dai Tecnici liberi professionisti, ha rappresentato un valore aggiunto per l'obiettivo finale del progetto.

In conseguenza del continuo scambio di opinioni e pareri, si è sempre più consolidata l'idea di ricondurre tale sinergia in un "Quaderno" che potesse rappresentare un punto di partenza per una comune metodologia di lavoro in ambito regionale.

Certi che questa pubblicazione potrà essere oggetto di aggiornamenti e miglioramenti, che daranno luogo ad eventuali future revisioni della stesso, non si può non evidenziare la soddisfazione per la conclusione di un complesso approfondimento della materia, con il contributo da parte dei vari *stakeholder* coinvolti.

Il compendio del "Quaderno" è arricchito da una raccolta di tutti gli atti in formato *pdf* (normativa, prassi, note e circolari) che nel corso degli anni sono stati emanati in tema e da un foglio excel per il calcolo delle superfici minime e massime delle categorie catastali, distinte per Comune.

Un sentito ringraziamento va, infine, ai dirigenti e funzionari degli Uffici provinciali-Territorio dell'Agencia, ai rappresentanti dei Collegi professionali ed a tutti i tecnici professionisti che hanno dato, ognuno per le proprie competenze con entusiasmo e costruttiva collaborazione, contributi determinanti alla realizzazione di questo progetto.

Trieste, 18 marzo 2014

Maria Letizia Schillaci Ventura

Direttore regionale
Agenzia delle Entrate – Territorio
del Friuli Venezia Giulia



1. I FABBRICATI	5
1.1. IL CATASTO DEI FABBRICATI	5
1.2. IMMOBILI OGGETTO DI CENSIMENTO	5
1.3. IMMOBILI CHE NON COSTITUISCONO OGGETTO DI CENSIMENTO	5
2. IL SOFTWARE	7
2.1. L'INSTALLAZIONE DEL DO.C.FA.	7
3. LE DICHIARAZIONI DO.C.FA.	9
3.1. LA DENUNCIA DOCFA	9
3.2. DATI DEL TIPO MAPPALE	10
3.3. DENUNCIA DI NUOVA COSTRUZIONE – DICHIARAZIONE DI FABBRICATO URBANO	11
3.4. CAUSALI DI PRESENTAZIONE E TIPOLOGIA DOCUMENTO	11
3.5. DENUNCIA DI VARIAZIONE	13
3.6. DENUNCIA DI VARIAZIONE – TIPOLOGIA DOCUMENTO	13
3.7. DATA DI UTILIZZO O DI ULTIMAZIONE LAVORI	15
3.8. GESTIONE DELLE TIPOLOGIE DEL RAVVEDIMENTO OPEROSO PER I DOCFA TELEMATICI	16
3.9. IDENTIFICATIVI CATASTALI	17
3.10. TOPONOMASTICA	18
3.11. DATI DEL DICHIARANTE	19
3.12. INTESTATI	21
3.13. RELAZIONE TECNICA	22
3.14. PROPOSTA DI CLASSAMENTO	23
3.15. UNITÀ IMMOBILIARI	23
3.16. CAUSALI	24
4. LE NUOVE COSTRUZIONI	25
4.1. CAUSALI – NUOVE COSTRUZIONI	25
4.2. CAUSALI – UNITÀ AFFERENTI	25
5. LE DENUNCE DI VARIAZIONE	26
5.1. CAUSALI – LE VARIAZIONI	26
5.2. DIVISIONE	26
5.3. FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI	26
5.4. FUSIONE	27
5.5. AMPLIAMENTO	27
5.6. DEMOLIZIONE TOTALE	27
5.7. DEMOLIZIONE PARZIALE	28
5.8. DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI	28
5.9. RISTRUTTURAZIONE	29
5.10. FRAZIONAMENTO E FUSIONE	29
5.11. VARIAZIONE DELLA TOPONOMASTICA	29
5.12. ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO	29
5.13. CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO	30
5.14. ALTRE	30
5.15. VARIAZIONI CHE COMPORTANO LA PRESENTAZIONE DI NUOVA PLANIMETRIA	32
5.16. UNITA' AFFERENTI	32
5.17. MODIFICA DI IDENTIFICATIVO	32
5.18. RICHIESTA RURALITA' (DOCFA SEMPLIFICATO)	33

6. CODIFICA E COMPATIBILITA' DELLE CAUSALI	34
7. PLANIMETRIE E POLIGONI	36
7.1. PLANIMETRIE	36
7.2. POLIGONI - SCHEMA DI CALCOLO SUPERFICI	40
7.3. CALCOLO DELLA SUPERFICIE CATASTALE PER LE CATEGORIE DEI GRUPPI "A" - "B" (METODO DEI POLIGONI)	40
7.4. SPECIFICA DEI LOCALI O VANI PER I GRUPPI "A E B"	40
7.5. CALCOLO DELLA SUPERFICIE CATASTALE PER LA CATEGORIA "C" GRUPPO C2 - C3 - C4 - C5 - C7	41
7.6. CALCOLO DELLA SUPERFICIE CATASTALE PER LA CATEGORIA "C" GRUPPO C1 - C6	41
7.7. SPECIFICA DEI LOCALI PER IL GRUPPO "C"	41
7.8. PROSPETTO DI AUSILIO PER IL CALCOLO DELLE SUPERFICI	43
7.9. NOTE ESPLICATIVE SULLA PREDISPOSIZIONE DEI POLIGONI	45
7.9.1. DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI DA POLIGONARE	45
7.9.2. DETERMINAZIONE DELLE TIPOLOGIE DI AMBIENTE	46
7.10. ESEMPI DI CALCOLO DELLE SUPERFICI	50
7.11. SCHEMA DI CALCOLO CONSISTENZA	57
7.11.1. CONSISTENZA DEL GRUPPO A (VANI CATASTALI)	57
7.11.2. CONSISTENZA DEL GRUPPO B (METRI CUBI)	57
7.11.3. CONSISTENZA DEL GRUPPO C (METRI QUADRATI)	57
7.11.4. CATEGORIA C GRUPPO C1	57
7.11.5. CATEGORIA C GRUPPO C2 - C3 - C4 - C5 - C6 - C7	57
8. ELABORATO PLANIMETRICO ED ELENCO SUBALTERNI	58
8.1. NUOVE COSTRUZIONI	58
8.2. VARIAZIONI	58
8.3. ASSEGNAZIONE DEI SUBALTERNI NUMERICI	61
8.4. CONTENUTI DELLA DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI	61
8.5. ELENCO SUBALTERNI	62
9. CATEGORIE FITTIZIE	65
9.1. CATEGORIA F/1 - AREA URBANA	65
9.2. CATEGORIA F/2 - UNITÀ IMMOBILIARI COLLABENTI	65
9.3. CATEGORIA F/3 - UNITÀ IMMOBILIARI IN CORSO DI COSTRUZIONE	66
9.4. CATEGORIA F/4 - UNITÀ IMMOBILIARI IN CORSO DI DEFINIZIONE	67
9.5. CATEGORIA F/5 - LASTRICO SOLARE	67
10. LA DICHIARAZIONE DEI FABBRICATI RURALI	68
11. CATEGORIA "D" - IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE	70
12. CATEGORIA "E" - IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE	72
13. CASISTICHE PARTICOLARI	73
14. INFORMAZIONI VARIE	75
15. IMPIANTI FOTOVOLTAICI	77
16. CONTROLLO DEGLI ATTI DI AGGIORNAMENTO IN ACCETTAZIONE	78

1. I FABBRICATI

1.1. IL CATASTO DEI FABBRICATI

Con il D.M. 02.01.1998, n. 28 - "Regolamento recante norme in tema di costituzione del catasto dei fabbricati e modalità di produzione ed adeguamento della nuova cartografia catastale" sono stati definiti alcuni concetti di base nell'ambito dei servizi catastali erogati dagli Uffici Provinciali - Territorio dell'Agenzia delle Entrate: IL CATASTO DEI FABBRICATI conserva l'*inventario del patrimonio edilizio nazionale* costituito dalle UNITÀ IMMOBILIARI, oggetti che nella minima definizione catalogabile rappresentano la *"...porzione di fabbricato, o un fabbricato, o un insieme di fabbricati, ovvero un'area (posti auto scoperti, aree sportive senza costruzioni, aree per il deposito di materiali ecc.) che, nello stato in cui si trova e secondo l'uso locale, presenta potenzialità di autonomia funzionale e reddituale."*

Ne consegue che le abitazioni, gli edifici funzionali per lo svolgimento delle attività agricole, le costruzioni stabilmente assicurate al suolo (compresi gli edifici sospesi o galleggianti), ma anche quegli edifici semplicemente appoggiati al suolo, però stabili e con autonomia funzionale o reddituale, **costituiscono delle UNITÀ IMMOBILIARI da denunciare al Catasto autonomamente.**

1.2. IMMOBILI OGGETTO DI CENSIMENTO

Oltre alle unità immobiliari del precedente paragrafo, l'art. 3 del citato D.M. 02.01.1998, n. 28 dispone che, al solo fine della identificazione e con una precisa descrizione dei caratteri specifici e della destinazione d'uso, possono formare oggetto di iscrizione in catasto, senza attribuzione di rendita catastale, i seguenti immobili:

- fabbricati o loro porzioni in corso di costruzione o di definizione (rispettivamente categorie F/3 e F/4 – § 9.3, 9.4);
- costruzioni inidonee ad utilizzazioni produttive di reddito, a causa dell'accentuato livello di degrado (categoria F/2, Unità collabenti, § 9.2);
- lastrici solari; (categoria F/5 – § 9.5);
- aree urbane (Categoria F/1 – § 9.1);
- fabbricati in attesa di dichiarazione (Categoria F/6 – § 9.6) di cui alla nota della DC Catasto e Cartografia del 12/06/2013, n. 23646 "Estensione delle procedure relative alla prima iscrizione degli immobili al Catasto edilizio urbano ed indicazioni sulle modalità di aggiornamento relative alle intestazioni catastali presenti nelle dichiarazioni di nuova costruzione e nelle domande di voltura".

In definitiva, ogni ambiente o insieme di ambienti o aree che appartengano alla stessa proprietà, che dispongano di ingresso indipendente da strada, cortile, pianerottolo, androne, ecc., destinati ad uno qualunque degli usi previsti dal quadro generale delle categorie, costituiscono delle unità immobiliari.

1.3. IMMOBILI CHE NON COSTITUISCONO OGGETTO DI CENSIMENTO

Secondo i commi 2 e 3 dell'art. 3 del menzionato D.M. 02.01.1998, n. 28 non sono invece oggetto di inventariazione i seguenti immobili, a meno di una ordinaria autonoma suscettibilità reddituale:

- a) Manufatti isolati con superficie coperta inferiore a mq. 8;
- b) Serre adibite alla coltivazione e protezione delle piante su suolo naturale senza copertura stabile;
- c) Vasche per l'acquacoltura o di accumulo per l'irrigazione dei terreni;

- d) Manufatti isolati privi di copertura;
- e) Tettoie, porcili, pollai, casotti, concimaie, pozzi e simili di altezza utile inferiore a m. 1.80, purché di volumetria inferiore a mc. 150;
- f) Manufatti precari, privi di fondazione, non stabilmente infissi al suolo;

Le opere di cui alle precedenti lettere *a* ed *e* nonché quelle di cui alla lettera *c* rivestite con paramento murario, qualora accessori a servizio di una o più unità immobiliari ordinarie, sono oggetto di iscrizione in Catasto contestualmente alla predette unità.

2. IL SOFTWARE

La compilazione dei documenti tecnici per l'aggiornamento del Catasto fabbricati si effettua mediante la procedura informatica "Do.C.Fa." (**D**ocumenti **C**atasto **F**abbricati), di seguito *Docfa*.

2.1. L'INSTALLAZIONE DEL DO.C.FA.

Il software *Docfa* permette la compilazione del modello di "Accertamento della Proprietà Immobiliare Urbana", con il quale si possono presentare al Catasto dichiarazioni di fabbricato urbano o nuova costruzione (accatastamento), denunce di variazione e denunce di unità afferenti ad enti urbani.

E' scaricabile dal sito dell'Agenzia delle Entrate www.agenziaentrate.gov.it. Dalla home page, all'interno della finestra "Servizi catastale e ipotecari", selezionare "*Docfa*" e una volta reindirizzati, cliccare su "*software Docfa*" (Figg. 1 e 2):

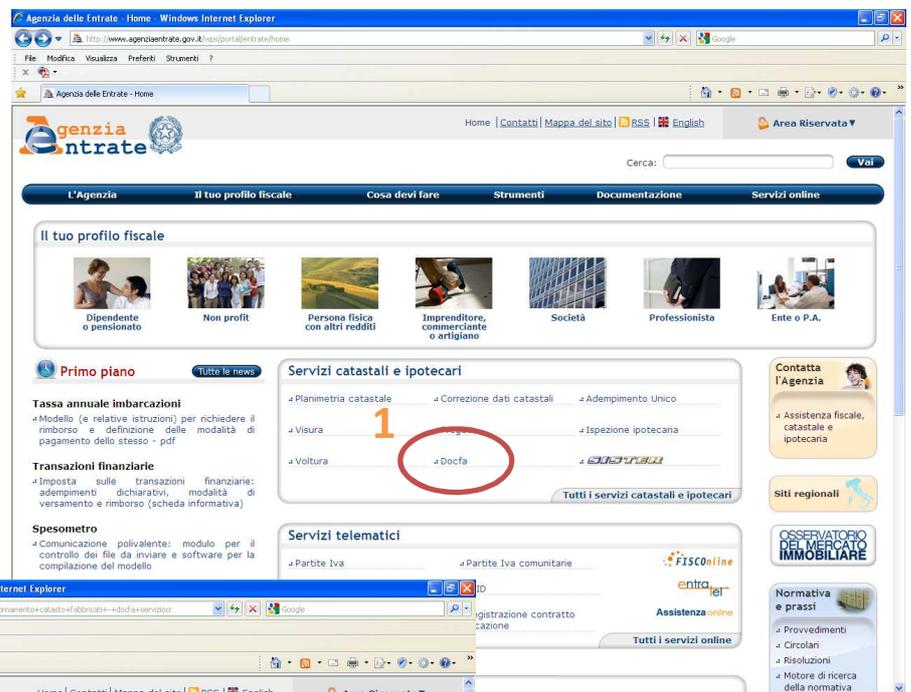


Figura 1

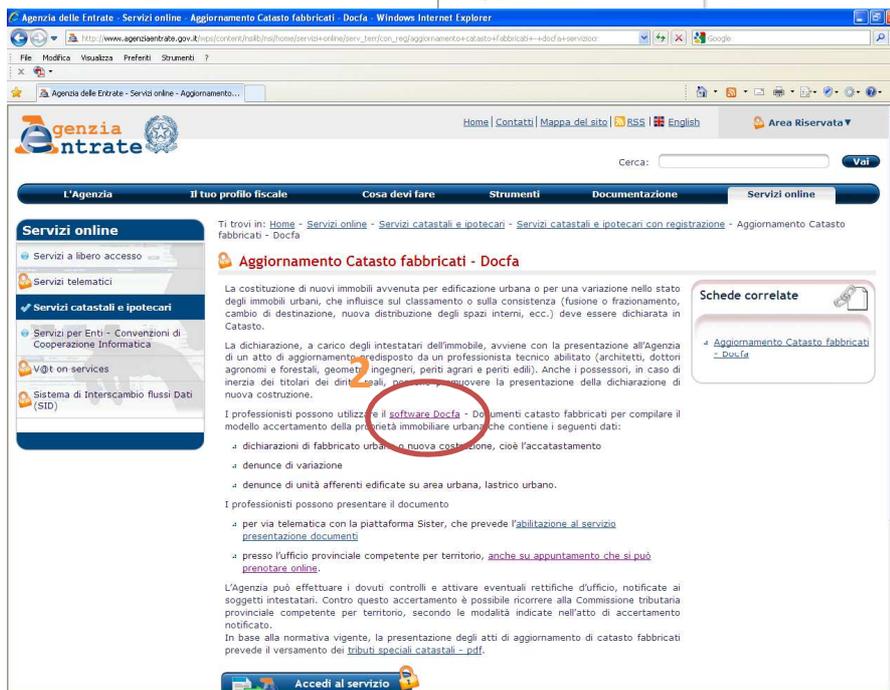


Figura 2

La pagina raggiunta (Fig. 3) indica la versione del programma, fornisce le risorse per gli eventuali aggiornamenti di sistema (Java run time), le indicazioni per i requisiti HW e SW minimi necessari, il download del programma, degli archivi e dei tracciati record.

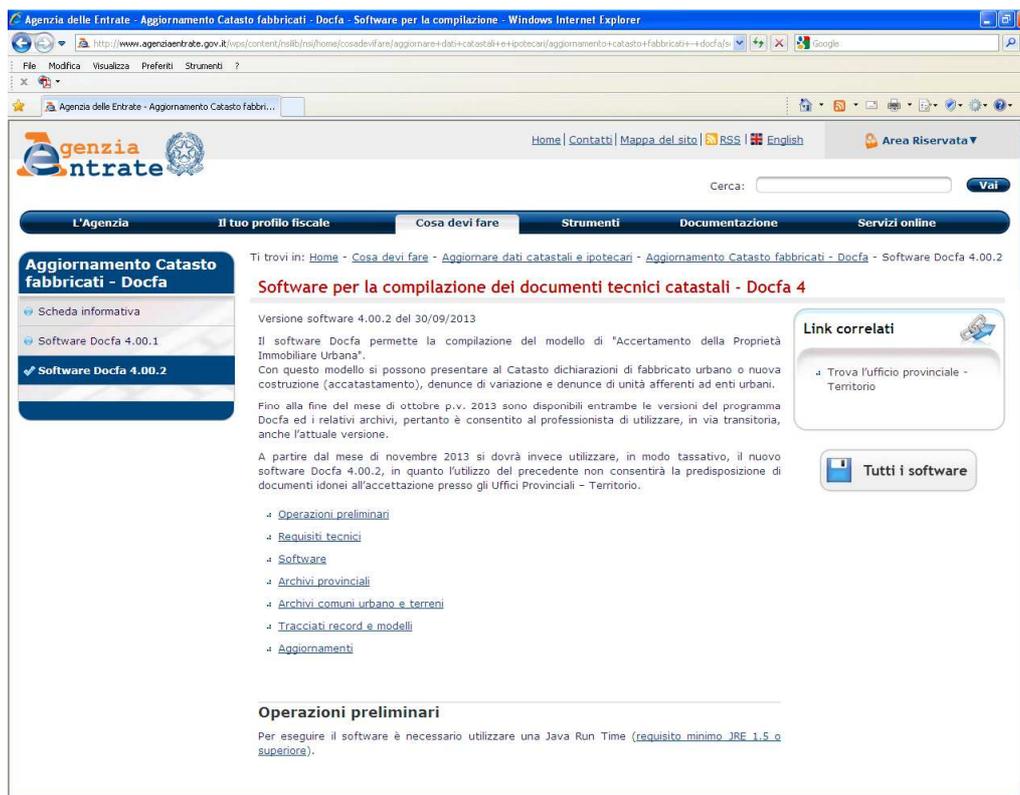


Figura 3

Il **Docfa 4.00.2** introduce le seguenti novità:

1. è stato aggiornato il **logo**, con l'inserimento di quello dell'Agenzia delle Entrate;
2. **toponomastica**: questa versione introduce i nuovi stradari certificati dai Comuni e periodicamente aggiornati. La consultazione dei toponimi è stata migliorata, permettendo la ricerca per dizione ufficiale del Comune, effettuata su tutte le parole della denominazione; per caricare gli stradari, si consiglia di collocare la cartella scompattata all'interno della directory "Docfa", oppure utilizzare un supporto esterno (CD, chiave USB, ecc.)
3. **documenti con richiesta di ruralità**: è possibile acquisire nello stesso documento, presentato come dichiarazione di fabbricato rurale, sia U.I. compatibili con tale richiesta, sia B.C.N.C.;
4. **Variatione della toponomastica**: è stato inserito un controllo che blocca l'inserimento della planimetria, in coerenza con quanto indicato dalla Circolare 07.08.2012, n. 2.

L'uso della versione Docfa 4.00.2 è obbligatorio dal mese di **novembre 2013**.

3. LE DICHIARAZIONI DO.C.FA.

3.1. LA DENUNCIA DOCFA

Le denunce Docfa devono contenere tutte le indicazioni utili per la determinazione corretta del *classamento* delle Unità immobiliari (U.I.). E' pertanto necessaria la compilazione di tutti i campi del Quadro "D" ed è parimenti importante, ma non obbligatoria, la compilazione dei modelli 1N e 2N parte 1^a e 2^a, ai fini di una più adeguata valutazione dell'U.I. da parte dell'Ufficio in fase di accertamento.



Figura 4a

Il tipo di documento da selezionare preliminarmente è in funzione della **tipologia di denuncia** da effettuare: la NUOVA COSTRUZIONE (Accatastamento) riguarda i fabbricati e/o enti urbani non ancora censiti al Catasto (Fig. 4b); la DENUNCIA DI VARIAZIONE, i fabbricati e/o enti urbani che subiscono delle variazioni grafiche o di consistenza.



Figura 4b

3.2. DATI DEL TIPO MAPPALE

Il TIPO MAPPALE deve essere **obbligatoriamente** presentato prima della denuncia al Catasto Fabbricati (*art. 8 della legge 01.10.1969, n. 679 e Circolare 19.01.1984, n. 2*) con il programma PRE.GEO., nei seguenti casi:

- Denuncia di accatastamento di **nuova costruzione**;
- **modifica allo stato** dei luoghi (modifica del perimetro di un fabbricato) che determina una **variazione della mappa** del Catasto Terreni;
- **area priva di fabbricato** ma con capacità reddituale propria dei fabbricati (es. parcheggi a raso, cave estrattive, ecc.) o senza capacità reddituale propria in quanto destinata ad essere BENE COMUNE NON CENSIBILE (es. aree condominiali, area destinata alla viabilità privata);
- **Fabbricato censito in partita "R"** (domanda di ruralità già agli atti). In caso di presenza di U.I. in partita "R", si procede alla variazione seguendo la presente procedura:
 - l'utente presenta istanza per la soppressione dell'U.I. in partita "R";
 - l'ufficio provvede a sopprimere l'U.I. (l'immobile deve essere nuovamente denunciato);
 - l'utente allestisce il nuovo accatastamento con la predisposizione del Tipo Mappale e l'attribuzione di un nuovo numero alla particella; successivamente verrà presentato il Docfa come "Denuncia di nuova costruzione" (non vengono recuperati né la planimetria agli atti né il classamento, in quanto da considerarsi scaricati all'atto dell'avvenuto riconoscimento di ruralità).

Per quanto riguarda i **Fabbricati mai dichiarati al CEU provenienti da E.U. fin dall'impianto (Partita 1 – area di enti urbani o promiscui) o di Unità afferenti dichiarate in recupero di situazione pregressa, l'Allegato alla nota 12.06.2013, n. 23646** precisa che NON è più richiesta la presentazione del T.M. ai fini della dichiarazione della ditta da intestare al CEU (§ 3.12).

Nei documenti Docfa relativi alle variazioni, gli estremi del Tipo Mappale (protocollo e data di presentazione) vanno indicati nell'apposito campo della denuncia:

- **quadro A** se trattasi denuncia di nuova costruzione;
- **quadro B** se trattasi di variazione.

Anche nei casi di variazione a seguito di Tipo di Frazionamento è necessario indicare il relativo protocollo e data (per consentire alla procedura di eseguire tutti i controlli previsti), specificando nel quadro D della relazione tecnica che trattasi di T.F.

Nel caso di Frazionamento e Tipo Mappale, va indicato il protocollo del Frazionamento.

Quadro B - (Denuncia di Variazione - Dati Generali)

Tipo Mappale - protocollo e data
n. 123 del 06/09/2013

Unità immobiliari
in soppressione n.
in variazione n.
in costituzione n.

Unità derivate
a destinazione ordinaria speciale e particolare e categorie F n.
beni comuni non censibili n.

Causale di Presentazione
 Variazione (di cui ai punti 1, 3, 4 e 5 è stata completata in data)
 1 - Planimetrica 2 - Toponomastica
 3 - Ultimazione di fabbricato urbano
 4 - di Destinazione da:
 5 - Altre
 6 - Presentazione planimetria mancante
 7 - Modifica identificativo 8 - Richiesta ruralità
 Unità Afferenti (la variazione è stata completata in data)
 Edificate su area urbana Edificate su area rurale
 Altre aree edificate

Preallineamento
 Veicoli n.
 Variazioni n.
 Accatastamenti n.
 Unità afferenti con intestati n.
 Unità afferenti n.

Modelli 1N/2N
 1N parte I n.
 1N parte II n.
 2N parte I n.
 2N parte II n.

Elaborati Grafici

Quadro A - (Dichiarazione di Fabbricato Urbano - Dati Generali)

Tipo Mappale - protocollo e data
n. 456 del 30/06/2013

Ditta da Intestare
 Nuova con Intestati n.
 Già in atti al C.U. Comune Sez. Foglio Particella Sub.
 Già in atti al C.T. Comune Sez. Foglio Particella Sub.

Causali di Presentazione
 Nuova Costruzione Data di ultimazione lavorazione: Sez. Foglio
 Unità Afferenti al seguente Identificativo:
 Unità afferenti edificate in sopraelevazione
 Unità afferenti edificate su aree di corte
 Altro

Tipologia documento

OK Scelta Comune ?

La data da inserire nel caso in cui la presentazione e l'approvazione siano state effettuate in giornate diverse, è quella di presentazione.

3.3. DENUNCIA DI NUOVA COSTRUZIONE – Dichiarazione di Fabbricato urbano

E' la procedura da utilizzare per denunciare un fabbricato, o altra stabile costruzione, che non sia in atti al catasto fabbricati. La stessa procedura è da utilizzare per le denunce di fabbricati già esistenti che passano dalla categoria degli esenti (ex rurali) ai fabbricati produttivi di reddito.

L'atto di aggiornamento include, per ogni U.I. presente nel nuovo fabbricato, sia i dati censuari (**consistenza, categoria, classe, rendita catastale**) che le rappresentazioni grafiche.

3.4. CAUSALI DI PRESENTAZIONE E TIPOLOGIA DOCUMENTO

Dal Quadro A – dichiarazione di fabbricato urbano del Docfa (Fig. 5), va effettuata una prima selezione alla voce "Causale di presentazione". Per UNITA' AFFERENTI si intendono tutte quelle U.I. pertinenti ad altri enti urbani precedentemente accatastrati

Figura 5

Le U.A. possono essere edificate in sopraelevazione o su aree di corte. La causale "altro" è un campo libero (es. recupero di situazione pregressa).

In caso di Nuova Costruzione deve essere selezionata una delle seguenti opzioni dal contestuale menù a cascata:

- Dichiarazione ordinaria: riguarda tutte le dichiarazioni non ricomprese nei casi successivi.
- Dichiarazione resa ai sensi della Legge 30.12.2004, n. 311 - art. 1 comma 336
- Fabbricato ex rurale – D.L. 03.10.2006, n. 262 art. 2, comma 36 e 37
- Fabbricato mai dichiarato – D.L. 03.10.2006, n. 262 art. 2, comma 36
- Dichiarazione resa ai sensi del D.M. 26.07.2012 del Ministero dell'Economia e delle Finanze
- Dichiarazione resa ai sensi del D.L. 06.12.2011, n. 201 art. 13, comma 14 ter

- **DICHIARAZIONE ORDINARIA**
 - E' la procedura da utilizzare per denunciare un fabbricato o altra stabile costruzione di nuova edificazione, non ricomprese nei casi successivi.
- **DICHIARAZIONE RESA AI SENSI DELL'ART. 1, COMMA 336, L N. 311/04**
 - Da utilizzarsi a seguito della comunicazione da parte del Comune alla proprietà avviata ai sensi dell'art. 1, comma 336, della legge 311/2004. I Comuni inviano queste notifiche quando viene constatata la presenza di immobili di proprietà privata non dichiarati in catasto, ovvero la sussistenza di situazioni di fatto non più coerenti con i classamenti catastali per intervenute variazioni edilizie.
- **FABBRICATO EX RURALE – ART. 2, COMMA 36 O 37, DL N. 262/06**
 - Per la dichiarazione di fabbricati iscritti al Catasto terreni (rurali) per i quali siano venuti meno i requisiti per il riconoscimento della ruralità ai sensi dell'art. 2, comma 36 o 37 del D.L. n. 262/2006 (*Provvedimento Agenzia del Territorio del 9 febbraio 2007 pubblicato in G.U. n. 42 del 20 febbraio 2007*). Nel quadro D della dichiarazione deve essere specificato se la dichiarazione è resa ai sensi del comma 36 oppure del comma 37. Nel caso del comma 36 le particelle del NCT sono inserite in apposite liste pubblicate in GU e consultabili sul sito dell'Agenzia; è necessaria l'indicazione della data di perdita dei requisiti di ruralità. Il comma 37 riguarda invece i casi di perdita dei requisiti di ruralità dell'abitazione principale legati alla mancata iscrizione dell'imprenditore nel registro delle imprese di cui all'articolo 8 della legge 29.12.1993, n. 580.
- **FABBRICATO MAI DICHIARATO – ART. 2 COMMA 36, DL N. 262/06**
 - Per la denuncia di fabbricato urbano mai dichiarato in catasto, presentata ai sensi dell'art. 2, comma 36 del D.L. n. 262/2006 (*Provvedimento Agenzia del Territorio del 9 febbraio 2007 pubblicato in G.U. n. 42 del 20 febbraio 2007*). Le particelle del Catasto terreni su cui insistono detti fabbricati sono inserite in apposite liste pubblicate in GU e consultabili sul sito dell'Agenzia. Per i fabbricati con Rendita presunta proposta dall'Agenzia, l'accatastamento si effettuerà in base a quanto indicato dalla Circolare 18.11.2011, n. 7 - "Attribuzione della rendita presunta, modalità di gestione dei connessi aggiornamenti negli atti del Catasto, trattazione e notifica degli esiti".
- **DICHIARAZIONE RESA AI SENSI DEL DM 26/7/2012**
 - E' utilizzata per le dichiarazioni di unità immobiliari di nuova costruzione o oggetto di interventi edilizi, per le quali sussistono i requisiti di ruralità, ai sensi dell'art. 2, comma 5 del decreto del Ministro dell' Economia e delle Finanze 26 luglio 2012, ovvero del successivo comma 7 dello stesso articolo. Per tali unità immobiliari devono essere allegate le previste autocertificazioni redatte utilizzando i modelli "B" (per i fabbricati rurali destinati ad edilizia abitativa) e/o "C" (per le U.I. ordinarie destinate ad attività produttiva con annotazione di ruralità) allegati al Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze 26 luglio 2012.
- **DICHIARAZIONE RESA AI SENSI DELL'ART. 13, COMMA 14 TER, DEL DL 201/2011**
 - E' utilizzata per le dichiarazioni al Catasto Edilizio Urbano di fabbricati rurali già censiti al Catasto Terreni, purché costituenti unità immobiliari ovvero immobili o loro porzioni che, nello stato in cui si trovano, sono di per se stessi utili ed atti a produrre un reddito proprio, ai sensi dell'art. 13, comma 14-ter, del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito con modificazioni dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214. Per tali unità devono essere allegate le previste autocertificazioni redatte utilizzando i modelli B e/o C allegati al Decreto del Ministro dell' Economia e delle Finanze 26 luglio 2012.

3.5. DENUNCIA DI VARIAZIONE

E' la procedura da utilizzare per denunciare le variazioni nello stato e/o nella consistenza di **U.I. già censite**, nei casi in cui le trasformazioni edilizie effettuate siano influenti sul classamento, con conseguenti aumenti o riduzioni della rendita catastale, o abbiano comunque comportato un'apprezzabile modifica alla distribuzione degli spazi interni.

Il procedimento riguarda anche le U.I. già censite nelle categorie F/3 ed F/4 (in corso di costruzione e/o definizione) presentate per ultimazione lavori, e le U.I. che sono variate nella destinazione d'uso.

Nei casi in cui per le U.I. da denunciare ci siano difformità sui **SOGGETTI** (medesima proprietà nelle intestazioni e nelle quote, ma diversamente iscritte agli atti) si eseguono, tramite le funzioni di **PREALLINEAMENTO** del Docfa, le **Volture d'Ufficio (VUF)** con causale *riunione di intestazione*. La data di validità dovrà corrispondere a quella dell'ultimo atto di provenienza. Lo stesso preallineamento può effettuarsi con istanza di correzione allo sportello di Assistenza all'Utenza dell'Ufficio provinciale del Territorio.

Per le difformità sulle quote (es. proprietà per 1/1 o 1000/1000) il programma riconosce in automatico l'eguaglianza della formulazione della quota stessa.

3.6. DENUNCIA DI VARIAZIONE - TIPOLOGIA DOCUMENTO

Dal Quadro B – Denuncia di Variazione Dati generali (Fig. 6) sono selezionabili dal menù a cascata le seguenti tipologie di documento:

Figura 6

- Dichiarazione ordinaria
- Dichiarazione resa ai sensi della Legge 30.12.2004, n. 311 - art. 1 comma 336
- Dichiarazione resa ai sensi della Legge 30.12.2004, n. 311 - art. 1 comma 340
- Stralcio da categoria E – D.L. 03.10.2006, n. 262 art. 2, comma 40

- Dichiarazione resa ai sensi del D.M. 26.07.2012 del Ministero dell'Economia e delle Finanze
- Dichiarazione resa ai sensi del D.L. 06.12.2011, n. 201 art. 13, comma 14 ter.
- **DICHIARAZIONE ORDINARIA**
 - riguarda tutte le dichiarazioni non ricomprese nei casi successivi.
- **DICHIARAZIONE RESA AI SENSI DELL'ART. 1, COMMA 336, L N. 311/04**
 - Da presentarsi a seguito di una comunicazione da parte del Comune alla proprietà avviata ai sensi dell'art. 1, comma 336, della legge 311/2004. I Comuni inviano queste notifiche quando viene constatata la presenza di immobili di proprietà privata non dichiarati in catasto ovvero la sussistenza di situazioni di fatto non più coerenti con i classamenti catastali per intervenute variazioni edilizie (*Circolare 03.01.2006, n. 1*).
- **DICHIARAZIONE RESA AI SENSI DELL'ART. 1, COMMA 340, L N. 311/04**
 - Da utilizzarsi a seguito della notifica effettuata dal Comune ai sensi dell'art. 1, comma 340, della legge 311/2004. I Comuni inviano queste notifiche quando è constatata la mancanza, negli atti catastali, degli elementi necessari a determinare la superficie catastale. Il comma 340 stabilisce che la planimetria catastale dell'immobile oggetto della notifica venga presentata secondo le modalità stabilite dal D.M. 701/94. L'opzione viene resa selezionabile in automatico solo in abbinamento alla causale "per presentazione di planimetria mancante"
- **STRALCIO DA CATEGORIA E – ART. 2, COMMA 40, DL N. 262/06**
 - tipologia da utilizzare per stralcio da categoria "E", cioè per il *riclassamento* di quelle porzioni di unità immobiliari, che finora facevano capo ad immobili censibili nel gruppo E (ad esclusione delle E/7 ed E/8), aventi autonomia funzionale e reddituale, ai sensi dell'art. 2, comma 40 del D.L. n. 262/2006 (*Provvedimento Agenzia del Territorio del 2 gennaio 2007 pubblicato in G.U. n. 6 del 9 gennaio 2007. Circolare 13.04.2007, n. 4*).
- **DICHIARAZIONE RESA AI SENSI DEL DM 26/7/2012**
 - è utilizzata per le dichiarazioni di unità immobiliari oggetto di interventi edilizi ovvero unità afferenti un lotto urbano già censito, per i quali sussistono i requisiti di ruralità, ai sensi dell'art.2, comma 5 del decreto del Ministro dell' Economia e delle Finanze 26 luglio 2012, ovvero del successivo comma 7 dello stesso articolo. Per tali unità devono essere allegate le previste autocertificazioni redatte utilizzando i modelli "B" (per i fabbricati rurali destinati ad edilizia abitativa) e/o "C" (per le U.I. ordinarie destinate ad attività produttiva con annotazione di ruralità) allegati al Decreto del Ministro dell' Economia e delle Finanze 26 luglio 2012.
 - Le U.I. *non ordinarie* destinate ad attività produttive vanno classificate in categoria speciale D/10 allegando la prevista autocertificazione all. C.
- **DICHIARAZIONE RESA AI SENSI DELL' ART. 13, COMMA 14 TER, DEL DL 201/2011**
 - Riguarda le dichiarazioni con le quali si acquisiscono fabbricati rurali censiti al Catasto Terreni (e contestualmente variano unità già censite al Catasto Fabbricati) purché costituenti U.I. ovvero immobili o loro porzioni che, nello stato in cui si trovano, sono di per se stessi utili ed atti a produrre un reddito proprio, ai sensi dell'art. 13, comma 14-ter, del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito con modificazioni dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214. Per tale opzione è necessaria l'allegazione delle previste autocertificazioni redatte utilizzando i modelli allegati al decreto del Ministro dell' Economia e delle Finanze 26 luglio 2012.

3.7. DATA DI UTILIZZO O DI ULTIMAZIONE LAVORI

Ogni dichiarazione Docfa **deve** indicare la data in cui le unità sono divenute abitabili o servibili all'uso cui sono destinate, inserendo i dati nei rispettivi campi (Figg. 6a e 6b):

Quadro A - (Dichiarazione di Fabbricato Urbano - Dati Generali)

Tipo Mappale - protocollo e data
n. 456 del: 30/06/2013

Unità Immobiliari
A destinazione ordinaria n. 1
Speciale e particolare n.
e categorie F
Unità in costituzione n.
Ditta da Intestare
 Nuova con Intestati n.
Comune Sez. Foglio Particella Sub.
Sì in atti al C.E.U.
 Già in atti al C.T.
Comune Foglio Particella Sub.
Causali di Presentazione
 Nuova Costruzione
Data di ultimazione lavori:
Sez. Foglio Particella
 Unità Afferenti al seguente Identificativo :
 Unità afferenti edificate in sopraelevazione
 Unità afferenti edificate su aree di corte
 Altro
Modelli 1N/2N
1N parte I n.
Tipologia documento Dichiarazione ordinaria
OK Scelta Comune

Figura 6a

Quadro B - (Denuncia di Variazione - Dati Generali)

Tipo Mappale - protocollo e data
n. 123 del: 30/06/2013

Unità immobiliari
in soppressione n. 1
in variazione n.
in costituzione n. 1
Unità derivate
a destinazione ordinaria n.
speciale e particolare n.
e categorie F
beni comuni non censibili n.
Causale di Presentazione
 Variazione (di cui ai punti 1, 3, 4 e 5 è stata completata in data)
 1 - Planimetrica 2 - Toponomastica
 3 - Ultimazione di fabbricato urbano
 4 - di Destinazione da :
a :
 5 - Altre
 6 - Presentazione planimetria mancante
 7 - Modifica identificativo 8 - Richiesta ruralità
 Unità Afferenti (la variazione è stata completata in data)
 Edificata su area Urbana Edificata su lastro colare
 Altro tipo di edificazione
Modelli 1N/2N
1N parte I n.
1N parte II n.
2N parte I n.
2N parte II n.
Elaborati Grafici
Planimetrie n.
Elaborato planim. pag. n.
Tipologia documento Dichiarazione ordinaria
OK Scelta Comune

Figura 6b

Dal 12 marzo 2006, a seguito del D.L. 10.01.2006, n. 4 art. 34-quinquies, comma 2, lettere a e b, (cfr. Circolare 11.04.2006, n. 3) sono **sanzionate quelle denunce con periodo** compreso fra la data dichiarata nel campo codificato della denuncia e quella di presentazione **superiore a trenta giorni** (questo termine vale per le U.I. di nuova costituzione, in variazione e per quelle che transitano dalla categoria esente a quella soggetta all'imposta). Anche per il Tipo Mappale si applica analogo profilo sanzionatorio quando la data di fine lavori indicata nella denuncia è antecedente per più di sei mesi rispetto alla data di presentazione del Tipo Mappale (Legge 01.10.1969, n. 679 art. 8 comma 2).

Nel caso di dichiarazione di fabbricati rurali che hanno perso i requisiti di ruralità, la data di perdita dei requisiti deve essere indicata nel quadro A ed il profilo sanzionatorio scatta con riferimento a tale data.

Le sanzioni si applicano per denunce presentate sino al 31 dicembre successivo al 5° anno dalla scadenza prevista per la presentazione (30 gg. dalla data dichiarata). Si presti attenzione al parere espresso dalla Direzione centrale Catasto e Cartografia, in merito alla correzione data di fine lavori (Nota DC CC del 10.07.2013, n. 27326).

3.8. GESTIONE DELLE TIPOLOGIE DEL RAVVEDIMENTO OPEROSO PER I DOCFA TELEMATICI

Le possibili tipologie di Ravvedimento Operoso sono:

- ORDINARIO
- RENDITA PRESUNTA
- DICHIARAZIONE DI RURALITÀ (art. 13, c. 14-ter, D.L. 201/2011)
- SISMA 2012
- ALTRO.

Nel caso di Ravvedimento Operoso “**Ordinario**” si abilita la compilazione del campo “Data fine lavori” coincidente con quella indicata nel Docfa come già avviene.

È necessario richiedere il ravvedimento ed inserire il numero di unità immobiliari soggette a tributo e di quelle soggette a sanzione presenti nel documento e distinte per categoria catastale.

Nel caso di Ravvedimento Operoso “**Rendita presunta**”, compilati i campi relativi al n. delle U.I. soggette a tributo e sanzione, si abilita il campo “Data scadenza termine” 1 ed il professionista deve selezionare, come ultima data utile per la presentazione del documento, una delle seguenti opzioni:

- **31 agosto 2012**, per gli immobili oggetto di rendita presunta di cui al Comunicato dell’Agenzia del Territorio pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 3 maggio 2012²
- **2 aprile 2013**, per gli immobili oggetto di rendita presunta di cui al Comunicato dell’Agenzia del Territorio pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 30 novembre 2012³
- **30 aprile 2013**, per gli immobili oggetto di rendita presunta di cui ai comunicati del 3 maggio 2012 (prima fase di attribuzione della rendita presunta) e del 30 novembre 2012 (seconda fase di attribuzione della rendita presunta) per i soggetti interessati dagli eventi sismici del maggio 2012
- *Altra data*, campo libero in cui il professionista inserisce manualmente il 121° giorno successivo alla data di ricezione dell’avviso di accertamento notificato con procedura ordinaria manuale⁴ (ad es. avviso di accertamento emesso dall’Ufficio a seguito di autotutela).

Nel caso di Ravvedimento Operoso “**Fabbricati rurali**”(art. 13 comma 14- ter)

Per la fattispecie in esame il sistema abilita la compilazione del campo “Data scadenza termine” ed il professionista deve selezionare una delle seguenti date:

- **30 novembre 2012** (regime ordinario)
- **31 maggio 2013** (eventi sismici del maggio 2012).

Ravvedimento operoso “Sisma maggio 2012”

Tale opzione riguarda le dichiarazioni Docfa ordinarie⁵ presentate dai soggetti interessati dal sisma del maggio 2012, relativamente alle quali il termine per la presentazione è scaduto il 30 aprile 2013 (Per la proroga a tale data dei termini di scadenza degli adempimenti tributari in precedenza sospesi dal 20 maggio al 30 novembre 2012, ai sensi dei Decreti del Ministro dell’Economia e delle Finanze del 1° giugno, del 24 agosto e del 21 dicembre 2012). Nel caso in questione il sistema abilita la compilazione del campo “Data fine lavori”.

¹ A differenza del precedente caso dove è indicata la “Data fine lavori”

² Escluse le dichiarazioni dei soggetti interessati dagli eventi sismici del maggio 2012

³ Essendo il 30 marzo 2013 giorno di sabato e il giorno 1° aprile 2013 festivo

⁴ E non con pubblicazione all’albo pretorio comunale come nei casi precedenti.

⁵ Quelle per le quali il termine di scadenza cade nel 31° giorno successivo alla “Data fine lavori”

Ravvedimento operoso "Altro"

La voce "Altro" attiva un campo editabile "Descrizione" per la specificazione, da indicare in caso si presenti la necessità di implementare ulteriori fattispecie introdotte da nuove normative o proroghe e il campo Data scadenza termine.

Tale tipologia di ravvedimento pertanto non deve essere normalmente selezionata.

Casi particolari

Caso 1: La procedura di inoltro dei Docfa telematici è stata integrata per meglio disciplinare anche i possibili casi in cui il numero delle unità soggette a tributi speciali presenti nel Docfa non coincide con il numero di unità soggette a sanzione, per le quali il professionista indica di volersi avvalere del ravvedimento operoso. E' il caso, ad esempio, di una dichiarazione Docfa di due unità immobiliari, una ordinaria e una iscrivibile in una delle categorie fittizie (F/1, F/2, F/3, F/4, F/5). In tal caso, per l'unità dichiarata in una di queste categorie (F/1, F/2, F/3, F/4, F/5) è dovuto il solo tributo speciale catastale ma non è applicabile la sanzione, in quanto per tali fattispecie la dichiarazione delle U.I. al catasto edilizio urbano risulta facoltativa (*Circolare 11.04.2006 n. 3 –§ 6*).

Caso 2: Per le porzioni di U.I. la sanzione è commisurata solo alle U.I. dichiarate in ritardo e non al numero delle porzioni.

Caso 3: Nel caso di U.I. ESENTI da tributo (es.: con riferimento alla L. 228/54) dichiarate dopo il tempo utile di 30 giorni, l'U.I. è comunque soggetta a sanzione.

Caso 4: Nei casi di presentazione di atti di aggiornamento finalizzati a rettifiche o integrazioni "meramente formali", tali da non incidere sulla determinazione della rendita catastale ma con l'intento di correggere la planimetria in assenza di lavori successivamente intervenuti (es: causale "esatta rappresentazione grafica" (circ. 3/2006), l'eventuale tardivo adempimento non è comunque sanzionabile.

Caso 5: Nei casi in cui i soggetti non provvedano ad adempiere all'invito loro rivolto dall'Ufficio di ripresentare la planimetria, qualora erroneamente redatta, nel termine indicato (es: causale "errata rappresentazione grafica" (DPR n.650/1972) la sanzione resta applicabile.

Caso 6: Nei casi in cui siano state aggiunte porzioni di immobile, la cui rappresentazione è stata omessa nella precedente planimetria, per cui si deve necessariamente adottare la causale "recupero di situazione pregressa", è sanzionabile in funzione della data dichiarata nell'ultima denuncia presente in banca dati, in cui l'unità immobiliare è diventata abitabile o servibile all'uso per le nuove costruzioni o come data di fine lavori per le variazioni.

3.9. IDENTIFICATIVI CATASTALI

L'identificativo catastale di un fabbricato deve essere **univoco** negli atti del Catasto Terreni e del Catasto Fabbricati, salvo casi di disallineamento derivato da situazioni pregresse, per i quali è comunque opportuno preventivamente, o a seguito di variazione Docfa, allineare gli identificativi (*Circolare 09.04.1999, n. 83 - Ministero delle Finanze - Dip. Territorio-Catasto Serv. I*).

- Nei casi di **ampliamento, frazionamento per trasferimento di diritti, divisione e fusione**, oppure di **variazione della destinazione d'uso** avente rilevanza catastale, di U.I. già subalternata, si procederà con la **SOPPRESSIONE E COSTITUZIONE** dell'U.I. con attribuzione di un nuovo subalterno (per U.I. subalterne). In ambito del Tavolare, al fine di conservare la corrispondenza tra gli atti dei due uffici, temporaneamente, la subalternazione verrà mantenuta.

- Nei casi di **variazione spazi interni, ristrutturazione, variazione toponomastica, ultimazione di fabbricato urbano**, si procederà con la **VARIAZIONE** dell'U.I. (mantenendo lo stesso subalterno per le U.I. subalterne).

L'assegnazione dei subalterni per la presentazione di denunce di:

- **NUOVA COSTRUZIONE** avviene partendo dal numero 1, con assegnazione dei subalterni partendo possibilmente dal piano di ingresso a salire. Nei comuni dove vige il Libro Fondiario, la numerazione dei subalterni inizia assegnando il numero 0 - "zero" (va digitato in lettere nell'elenco subalterni) alle parti comuni. Nel caso di passaggio di U.I. dal Catasto Terreni è **possibile mantenere lo stesso subalterno** se disponibile al Catasto Fabbricati **qualora non ci sia mutazione della sagoma e consistenza (volume) o di superficie**. Nei casi di accatastamento di una unica U.I. utilizzare il mappale intero (*Istruzione Il accertamento e classamento, § 6, 7, 8*).
- **VARIAZIONE** avviene **conservando il subalterno** presente in atti **solo nei casi di "Diversa distribuzione degli spazi interni", "Interventi di manutenzione straordinaria"** ("*...le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non modificano le destinazioni d'uso*" – art. 3 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380), **restauro conservativo, integrazioni impiantistiche di notevole rilevanza che incidono sulla rendita catastale** (*Legge del 05.08.1978, n. 457 - Norme per l'edilizia residenziale*), **"variazione toponomastica", "ultimazione fabbricato urbano", "presentazione di planimetria mancante"**.

In tutti gli altri casi (con **modifica del perimetro, della destinazione d'uso, del volume dell'U.I.**) è necessario provvedere al **cambio del subalterno**, ad esempio:

- Terrazza trasformata in veranda con conseguente modifica della consistenza e quindi rientrante nel causale "ampliamento".
- Ampliamento per sopraelevazione.
- Inserimento di terrazzi, portici, balconi, ecc.

Si precisa che nelle zone ove vige il sistema del Libro Fondiario, in presenza di immobile suddiviso in condominio e nel caso in cui l'operazione prevista non richieda la redazione di un Piano di Frazionamento e Fusione condominiale tavolare (non varia il perimetro dell'Ente indipendente), la variazione della numerazione dei subalterni catastali sarà comunicata d'Ufficio al Tavolare, tramite Foglio di notifica.

3.10. TOPONOMASTICA

La toponomastica di una U.I. (via e numero civico) **deve essere univoca nella banca dati catastale e comunale**; l'allineamento avviene tramite i toponimi codificati.

Nella compilazione della denuncia Docfa occorre:

- utilizzare i nomi delle **strade codificate** presenti negli archivi del programma (i file relativi agli archivi di servizio, contenenti anche lo stradario aggiornato **mensilmente**, sono scaricabili dal sito dell'Agenzia delle Entrate);
- in **manca di codifica** va trascritto il nome della strada per esteso e con caratteri maiuscoli per distinguerla da quella presente in archivio, completo di tutte le indicazioni quali il *toponimo* (via, piazza, largo, ecc.) e il *nome e cognome completo senza punteggiature* in modo da permettere una corretta codifica da parte dell'Ufficio;

Il numero civico (e se presente, l'eventuale interno) in caso di Denuncia di Variazione, deve essere **obbligatoriamente** indicato per tutte le unità immobiliari, anche accessorie (cantine, garage ecc.); a queste ultime, se prive di un proprio specifico numero civico, verrà attribuito il medesimo dell'unità principale. (*Istruzione Il accertamento e classamento, § 6, 7*).

Nel caso risulti impossibile indicare il numero civico, si deve riportare nello specifico campo la dicitura **"SNC"** e motivare tale dato nella relazione tecnica (quadro D).

3.11. DATI DEL DICHIARANTE

(Nota 12.06.2013, n. 23646 – “Estensione delle procedure relative alla prima iscrizione degli immobili al Catasto edilizio urbano ed indicazioni sulle modalità di aggiornamento relative alle intestazioni catastali presenti nelle dichiarazioni di nuova costruzione e nelle domande di volture”). Questo campo è dedicato alla indicazione del soggetto firmatario della denuncia sia in caso di proprietà di **persone fisiche** che in caso di proprietà di **soggetti giuridici**. In quest'ultimo caso è necessario indicare in relazione tecnica la qualifica del soggetto dichiarante e la denominazione completa della persona giuridica rappresentata (ad es. “Il sig...firma in qualità di legale rappresentante o presidente ... della società o impresa, ecc...”); Qualora il firmatario sia diverso (ad es. esecutato, interdetto o usucapito), è necessario indicare gli estremi dell'atto registrato/depositato che giustifica tale circostanza).

Come da allegato alla Circolare 11.04.2006, n. 3, la dichiarazione deve essere presentata da:

- a. **proprietario** o, se questi è minore o incapace, da chi ne ha la legale rappresentanza;
- b. per gli **enti morali**, dal legale rappresentante;
- c. per le **società commerciali** legalmente costituite da chi, a termini dello statuto o dell'atto costitutivo, ha la firma;
- d. per le **società estere**, da chi le rappresenta nello Stato.

I dati del dichiarante possono essere quelli del proprietario o dell'avente diritto, in considerazione delle seguenti condizioni:

- **DICHIARANTE COINCIDENTE COL PROPRIETARIO**, in questo caso il nome del dichiarante deve coincidere con quello di uno dei proprietari.
- **DICHIARANTE NON COINCIDENTE COL PROPRIETARIO:**
 - in caso di morte dello stesso si annoterà in relazione tecnica: “...firma in qualità di erede di...”;
 - in caso di tutoraggio o analoghi, si annoterà in relazione tecnica: “...firma in qualità di tutore di...” con delega presentata presso l'ufficio.
 - Nel caso di bene comune condominiale “...firma in qualità di amministratore del condominio...” con delega di tutti i condomini, indicando gli estremi del verbale dell'assemblea.

<i>Caratteri speciali ammessi nelle intestazioni catastali con riferimento alle indicazioni fornite con la nota DC CC del 12.06.2013, n. 23646</i>	
Denominazione delle Persone giuridiche	Caratteri alfabetici (tastiera standard)
	Caratteri numerici da 0 a 9
	Spazio
	Apostrofo o apice (')
	Punto (.)
	Virgola (,)
	Parentesi tonda aperta "(" e chiusa ")"
	Trattino (-)
	Barra (/)
	"e" commerciale (&)
	Doppio apice ("")
	Chiocciola (@)
Denominazione delle Persone fisiche	Caratteri alfabetici (tastiera standard)
	Spazio
	Apostrofo o apice (')

3.12. INTESTATI

Nelle denunce Docfa l'intestazione è **obbligatoria** per le nuove costruzioni, deve necessariamente corrispondere a quella proveniente dal Catasto Terreni (*Procedura operativa 13.08.2004, n. 83*) e deve essere completa dei dati anagrafici, del titolo tra quelli codificati e della quota di diritto.

Nella **dichiarazione di accatastamento o unità afferente**, la ditta intestataria può essere omessa, qualora si possa fare riferimento ad una U.I. già presente in banca dati, anche se sita in un Comune diverso ma della stessa Provincia, a condizione che l'intestazione sia identica (stessi nominativi completi di dati anagrafici e codice fiscale, stessa natura di possesso e stesse quote) e vengano rispettate le codifiche e le quadrature dei titoli (*Circolare 26.11.2001, n. 9 - paragrafo 5*).

Per quanto riguarda le intestazioni di Persone giuridiche e delle altre società diverse da quelle di capitali, sono considerate rilevanti e quindi soggette alla presentazione della domanda di voltura per l'intestazione negli atti del catasto, le modifiche che riguardano:

- la trasformazione sociale,
- la denominazione sociale o ragione sociale,
- la sede,
- ogni altra indicazione identificativa della società (*nota DC Catasto e Cartografia del 29.11.2012, n. 61222*).

Con riferimento alla nota della DC CC del 12.06.2013, n. 23646 si ricorda che l'evoluzione delle procedure informatiche causa la non accettabilità delle dichiarazioni dei cespiti al Catasto Fabbricati, fatti salvi i casi descritti nell'allegato tecnico, che non superano il controllo della coerenza tra il codice fiscale riportato nella dichiarazione ed i dati presenti nell'Anagrafe Tributaria.

Per la risoluzione di quanto già censito come "OGNUNO PER I PROPRI DIRITTI", si opera procedendo col ripristinare la dividente nel rispetto delle singole proprietà predisponendo un Docfa di "divisione" intestato a tutti, seguito da istanza per la correzione delle intestazioni.

Per le U.I. risultanti al catasto terreni **ENTE URBANO** dall'impianto, nella predisposizione del Docfa, per nuova costruzione, va utilizzata la causale "Unità afferente", indicando nel campo "Unità afferente al seguente identificativo" i dati dell'U.I. in trattazione e alla causale "Altre" digitare "recupero di situazione pregressa". Non essendo stato redatto il Tipo Mappale, allo stesso modello dovrà essere allegata copia dell'ultimo titolo reso pubblico, atto a giustificare la ditta da iscrivere nel documento Docfa per l'iscrizione al Catasto fabbricati. Il Docfa sarà predisposto indicando in Relazione tecnica gli estremi dell'atto che ha determinato l'intestazione. (*Circolare 29.07.1985, n.15. Allegato alla nota DC Catasto e Cartografia del 12.03.2013, § 3.2, n. 23646*).

Non è possibile fondere un B.C.N.C. ad U.I. con ditta diversa, allegando copia di atto di trasferimento (*Procedura operativa 13.08.2004, n. 83*).

La procedura Docfa prevede che, in alternativa alla compilazione in chiaro della ditta si possa, qualora la stessa sia già presente in banca dati con le giuste e complete titolarità, richiamare nell'apposito campo i dati dell'immobile dal quale deve essere recepita l'intestazione, naturalmente escludendo i dati del N.C.T. riferiti alla particella oggetto di trattazione in quanto la stessa comparirà già a pagina 1.

La ditta potrà essere composta da persone fisiche, persone giuridiche o essere intestata come bene comune censibile.

Qualora vi fosse un errore nella trascrizione della ditta e la stessa fosse quindi acquisita con una intitolazione errata sarà necessario presentare richiesta in bollo all'URP per la rettifica producendo l'atto che ne attesti la titolarità. Nel caso che l'errore si sia generato in sede di voltura del titolo lo stesso dovrà essere emendato mediante voltura di rettifica.

3.13. RELAZIONE TECNICA

Figura 8

Nella Relazione tecnica si possono inserire tutte quelle informazioni accessorie che permettono di dare una lettura più completa della denuncia. Di seguito alcuni suggerimenti ed esempi:

- Indicare la qualifica del dichiarante e per conto di chi firma in caso di intestazione dell'U.I. a persona giuridica o non coincidente col proprietario, ovvero di erede per beni intestati al defunto o di C.T.U su incarico del Tribunale, ecc...;
- Fornire maggiori e più precisi dettagli sulle caratteristiche degli elaborati, in special modo nei casi di invio telematico dell'atto, per consentire una più puntuale valutazione della pratica al personale dell'Agenzia in fase di controllo;
- Integrare le causali codificate (in particolare con causale 5-*altre*);
- Relazione sullo stato dei lavori per le categorie **F/3 (obbligatorio)**;
- Per le categorie "**F2**" indicare la presentazione in allegato di:
 - Relazione datata e firmata redatta dal professionista, riportante lo stato dei luoghi con particolare riferimento alle strutture ed alla conservazione del manufatto, *nota DC Catasto e Cartografia 30.07.2013, n. 29439 – "Dichiarazioni in Catasto di Unità collabenti (Categoria F/2)*.
 - Autocertificazione resa dall'intestatario dichiarante ai sensi degli artt. 46 e 76 del D.P.R. 28.12.2000, n. 445 attestante l'assenza di allacciamento dell'U.I. alle reti dei servizi pubblici di energia elettrica, dell'acqua e del gas.
 - Presentazione della documentazione fotografica al Docfa presentato in front-office o per via telematica; *nota DC Catasto e Cartografia 30.07.2013, n. 29439 – "Dichiarazioni in Catasto di Unità collabenti (Categoria F/2)*;
- Gli estremi del Quadro "A" sono relativi al tipo di frazionamento;
- la dichiarazione, in caso di costituzione di categorie "**F4**", che "*trattasi di intervento edilizio conforme al D.P.R. 380/01, articolo 3 comma 1 lettera d*", per le ristrutturazioni dell'intero organismo edilizio, con l'indicazione degli estremi dell'autorizzazione comunale;
- dichiarare il possesso dell'attestazione rilasciata dall'Ufficio per la mancanza in atti della planimetria non reperibile dallo stesso;

- la dichiarazione della difficoltà oggettiva nella misurazione dello spessore dei muri e la conseguente rappresentazione grafica stimata degli stessi;
- eventuale presenza di allegati nella presentazione della denuncia;
- la dichiarazione che le aree urbane "F1" costituite nella denuncia, non derivanti da Tipo di Frazionamento, rimarranno correlate al lotto edificato poiché dopo il trasferimento di diritti diverranno B.C.N.C. a più subalterni o corti esclusive di una singola unità immobiliare oppure fuse con unità immobiliari presenti nell'edificio; (Circolare 29.10.2009, n. 4 e Nota DC Catasto e Cartografia 31.03.2010, n. 17471);
- la correlazione delle U.I., come previsto dalla Nota 21.02.2002, prot. 15232 della DC Catasto, Cartografia e Pubblicità Immobiliare - § 1, e cioè "porzione di U.I. unità di fatto con quella censita al foglio... mapp.... sub... appartenente ad altra ditta - rendita attribuita ai soli fini fiscali"; (Circolare 29.10.2009, n. 4);
- indicare eventuale perdita (con relativa data) dei requisiti di ruralità;
- per le U.I. con i requisiti di ruralità, indicare la presenza delle autocertificazioni allegati B e/o C e del documento d'identità (D.L. 06.12.2011, n. 201 e nota DC CC 29.07.2013, n. 29397);
- In caso di **demolizione totale**, va indicato che: "Il fabbricato è stato demolito in data __/__/__, giusto certificato di demolizione del __/__/__, prot. n. ____, rilasciato dal Comune di _____";
- In caso di **categoria parificata** (cioè mancante nel prospetto delle tariffe), indicare la categoria equiparata come specificato al § 14.9.

3.14. PROPOSTA DI CLASSAMENTO

La proposta di classamento è lo strumento con cui il professionista, in base alla propria esperienza e conoscenza del bene (qualità intrinseche ed estrinseche) attribuisce all'unità immobiliare la categoria, la classe e la consistenza.

Per quanto sopra il tecnico può proporre un **classamento difforme** sia da quanto ottenuto in automatico dalla procedura, sia da quello inserito in atti. In questi casi è opportuno riportare nel *campo U del mod. 1N parte II*, le relative osservazioni per una corretta valutazione dell'U.I. in fase di accertamento. Questo controllo non dà luogo a mancata accettazione, ma permette al personale preposto all'accettazione di segnalare alla procedura informatica che gestisce il Work-flow a supporto delle attività di classamento, U.I. da inserire nel campione da sottoporre a controllo (*Procedura operativa 04.08.2008, n. 123*).

Nel caso di unità immobiliari composte da due o più porzioni, sulle quali gravano diritti reali non omogenei (ad esempio porzione di proprietà esclusiva da fondere o ampliare con proprietà in comunione con coniuge o altri aventi titolo) ma che costituiscono di fatto un'unica unità, la categoria e classe vengono attribuite, considerando le caratteristiche proprie dell'unità immobiliare intesa nel suo complesso (cioè derivante dalla fusione di fatto delle due porzioni), mentre ad ognuna è computata la relativa consistenza. Qualora una delle porzioni, che costituiscono l'unità immobiliare, presenti una consistenza minima inferiore ad un vano, la consistenza stessa deve essere sempre arrotondata, per eccesso, al vano intero.

Nel riquadro "Note relative al documento" è posta la dizione "Porzione di u. i. u. unità di fatto con quella di Foglio xxx Part. yyy Sub. zzzz. Rendita attribuita alla porzione di U.I. ai fini fiscali".

3.15. UNITÀ IMMOBILIARI

Nei campi unità immobiliari e unità derivate viene indicato il numero delle unità oggetto di variazione. Si evidenzia che le U.I. variate per **ampliamento, demolizione parziale, frazionamento, divisione, cambio di destinazione**, venendosi a modificare o il perimetro o il volume o la destinazione, va attribuito un nuovo subalterno numerico in presenza di U.I. subalternata, mentre nel caso di U.I. con mappale intero si procederà alla Soppressione e Costituzione con il medesimo indicativo (*Circolare 09.04.1999, n. 83*). In ambito del Tavolare, al fine di conservare la corrispondenza tra gli atti dei due uffici, temporaneamente, la subalternazione verrà mantenuta. In definitiva, la riproposizione del medesimo subalterno si restringe ai soli casi di **modifiche interne, modifiche impiantistiche** di notevole rilevanza che incidano sulla rendita

catastale, **variazioni per toponomastica**, **ultimazione di fabbricato urbano** quando il perimetro dell'unità dichiarata in corso di lavori rimane invariato, **presentazione di planimetria mancante**, e in tutti i casi contemplati al capitolo 5.15.

Per una specifica trattazione delle categorie catastali e loro relative caratteristiche, si faccia riferimento al Quadro generale delle Categorie e Massimario, di cui alla Legge 11/08/1939, n. 1249.

3.16. CAUSALI

La causale è in funzione della motivazione per cui viene presentato l'atto di aggiornamento.

Con riferimento alla *Circolare 26.11.2001, n. 9 - § 7* è obbligatorio utilizzare le causali codificate e cioè quelle dei punti 1, 2, 3 e 4 anche quando vengono trattate unità iscritte in partite speciali (B.C.N.C e B.C.C.). Il punto 5 "*altre*" variazioni, deve essere utilizzato solamente se la causale non è già codificata ed in particolari casi di incompatibilità. Si possono trattare più U.I. aventi la medesima causale in un unico file, a condizione che non vi sia nessun cambio di identificativo catastale e che la titolarità dell'U.I. trattate sia coincidente.

Per **errori commessi dalla parte** in fase di compilazione, c'è l'obbligo di predisporre un Docfa con causale *Rettifica per errata...* (indicare il motivo); mentre per **errori commessi dall'ufficio**, si deve predisporre ISTANZA (*Nota prot.n.72441 del 11.10.2006*) sulla quale il proprietario evidenzia l'errore riscontrato e ne richiede la correzione.

Non sono ammessi documenti con causali riguardanti la revisione del classamento già in atti (*rettifica per errata acquisizione di atti, per classamento, per revisione della rendita catastale*).

4. LE NUOVE COSTRUZIONI

4.1. CAUSALI – NUOVE COSTRUZIONI

Per le nuove costruzioni la causale è intrinseca nella tipologia del documento specifico (nuova costruzione) tranne che per le unità afferenti per le quali la causale viene scelta fra quelle preimpostate dal programma. *E' importante segnalare che nell'accatamento di U.I. censite in categoria a destinazione abitativa, la parte riconosciuta come urbana (orto, giardino, corte) viene accertata come dipendenza ad uso esclusivo dell'U.I. alla quale è annessa, anche se serve di passaggio per l'accesso ad altre U.I. e non come B.C.N.C. (Quadro generale delle Categorie e Massimario).*

4.2. CAUSALI – UNITÀ AFFERENTI

Per le unità afferenti (in nuova costruzione) invece si utilizza la causale che viene scelta fra quelle preimpostate dal programma come segue:

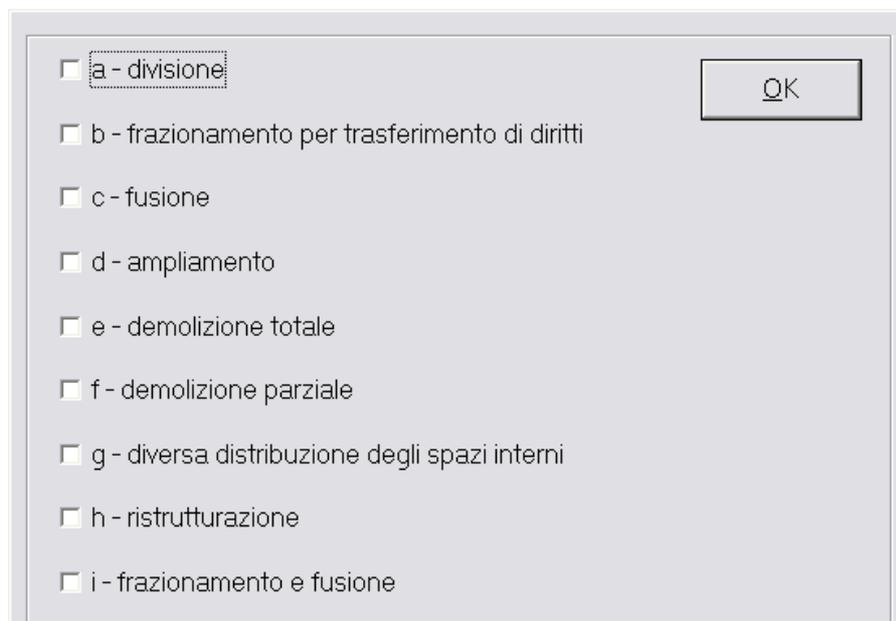
- **UNITÀ AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE**
 - Per gli accatamenti di U.I. edificate al di sopra di fabbricati esistenti.
- **UNITÀ AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE** (*Circolare 07.08.2012, n. 2 – Allegato 3*)
 - Si utilizza quando vi è la nuova costruzione edificata su un B.C.N.C.. Si distinguono due casi:
 - a. **il B.C.N.C. è già agli atti del Catasto Fabbricati:** in questo caso la denuncia è di completamento e quindi contestuale a quella di variazione per *“Ridefinizione di corte”*. Si predispongono 2 pratiche Docfa consequenziali: una di *“variazione”* per soppressione e ricostituzione con nuovo subalterno del B.C.N.C. (motivandone la soppressione nel quadro D-Relazione tecnica), il secondo documento con causale *“afferente-edificazione su area di corte”* in cui si costituirà la nuova U.I..
 - b. **il B.C.N.C. non è agli atti del Catasto Fabbricati:** in questo caso oltre all'accatamento della unità in questione, si costituisce anche il nuovo B.C.N.C..
- **ALTRO**
 - DICHIARAZIONE DI PORZIONE DI U.I.. Nel caso di U.I. composte da due o più porzioni, sulle quali gravano diritti reali non omogenei (ad esempio porzione di proprietà esclusiva e in comunione con coniuge o altri aventi titolo) ma che costituiscono di fatto un'unica unità è necessario redigere due dichiarazioni distinte. Tale casistica può riguardare anche unità già iscritte in catasto con la ditta tipo: Tizio proprietario per il mappale A e Caio per il mappale B. In tale ipotesi, previa soppressione dell'unità agli atti con una variazione con causale *“divisione per titolarità”*, si accatano autonomamente le porzioni di unità in NC afferente con causale *“dichiarazione di porzione di U.I.”* avendo cura di assegnare un nuovo subalterno alle porzioni di unità costituite.
 - IDENTIFICAZIONE DI B.C.C.: si utilizza quando si afferiscono Beni Comuni Censibili con causale *“Identificazione di B.C.C.”*.
 - RECUPERO DI SITUAZIONE PREGRESSA. Si utilizza quando vi sono delle U.I. sfuggite all'inventariazione. L'U.I. avrà una sua identificazione, nella relazione tecnica è necessario specificare le circostanze per cui si rende necessario l'accatamento (U.I. sfuggite all'inventariazione, come soffitte condominiali, lavanderie comuni, centrali termiche comuni, cantine comuni, ecc.). (*Circolare 29.07.1985, n.15*).
 - Per quegli accatamenti non ricompresi tra le tipologie precedenti.

N.B.: Nel quadro “D” va sempre indicato quale mappale di afferenza (quadro A del Docfa) il mappale da cui ha origine l'area urbana.

5. LE DENUNCE DI VARIAZIONE

5.1. CAUSALI – LE VARIAZIONI

Per le “*variazioni planimetriche*” le causali definite nel programma Docfa sono le seguenti:



The image shows a software dialog box with a list of causes for planimetric variations. The list is as follows:

- a - divisione
- b - frazionamento per trasferimento di diritti
- c - fusione
- d - ampliamento
- e - demolizione totale
- f - demolizione parziale
- g - diversa distribuzione degli spazi interni
- h - ristrutturazione
- i - frazionamento e fusione

An 'OK' button is located in the top right corner of the dialog box.

Figura 9

5.2. DIVISIONE

Si utilizza esclusivamente quando si fraziona (divide) una U.I. generando due o più porzioni con caratteristiche proprie dell'U.I. e cioè funzionalmente e redditualmente autonome. (*Circolare 29.10.2009, n. 4 - § 3.3*). Si assegnano **nuovi subalterni**.

Operazione ammessa: soppressione e costituzione

5.3. FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI

Si utilizza per il **frazionamento di un'U.I.** in due o più porzioni immobiliari **di cui almeno una non è funzionalmente e redditualmente autonoma**. Tale operazione consente l'attribuzione di una rendita a ciascuna unità derivata (quota parte di quella complessiva) in vista di trasferimento dei diritti o di altra equivalente finalità. Nel caso in cui l'unità in variazione costituisca una porzione non definibile (porzione di muro, vano scale, terrazza, portico o comunque non definibile) va assegnata la categoria "F4".

Permane l'obbligo di correlare fra loro le diverse porzioni immobiliari oggetto di iscrizione negli atti catastali, al fine di rendere evidente l'insieme delle porzioni costituenti l'U.I., nel rispetto delle direttive di prassi in vigore (*Circolare 29.10.2009, n. 4*).

Tale stato di censimento deve ritenersi una condizione transitoria.

La causale in argomento è compatibile anche in caso di interventi rivolti a ridefinire radicalmente gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere tese a trasformare un insieme di U.I., in tutto o in parte diverse da quelle in precedenza iscritte in catasto (*D.P.R. 06.06.2001, n.380 art.3*); circostanza da dichiarare in relazione tecnica. In tale fattispecie può attribuirsi la categoria "F4". Si assegnano nuovi subalterni.

Operazione ammessa: soppressione e costituzione.

5.4. FUSIONE

Da utilizzare esclusivamente quando due o più unità (di qualsiasi categoria e partita speciale) vengono fuse in una sola unità. Si realizza solo in caso di diritti reali di possesso omogenei.

In regime tavolare, lo stato dell'immobile condiziona la modalità di accatastamento. Laddove la fusione si realizzi tra U.I. in un edificio non diviso in condominio (e quindi con stessa proprietà e medesimi aggravii), l'operazione riguarderà il solo ambito catastale senza interferenze in quello tavolare. Al contrario, in caso di U.I. con proprietà ed aggravii potenzialmente diversi, sarà necessario, ma non obbligatorio, presentare contestualmente alla denuncia di variazione catastale, anche un Piano Tavolare di aggiornamento (la fusione dovrà realizzarsi necessariamente con proprietà/intestati uguali). Per quanto concerne gli aggravii, non sempre in caso di diversità di condizione sarà impedita la fusione, ma sarà oggetto di ulteriore titolo giustificativo da allegare alla domanda tavolare (es.: estensioni di ipoteca). Anche se la variazione catastale ed il Piano Tavolare non saranno presentati contestualmente, la linea da adottare dovrà risultare identica in quanto il Piano potrà presentarsi successivamente alla denuncia di variazione.

Si assegna nuovo subalterno.

Operazione ammessa: soppressione e costituzione.

5.5. AMPLIAMENTO

Da utilizzare nei casi in cui vi è un aumento di consistenza (volume) o di superficie (in questa fattispecie è necessario predisporre un Tipo Mappale). Questa causale trova realizzazione con le seguenti condizioni:

- a. **L'ampliamento modifica la sagoma in pianta del fabbricato originario che comporta un aggiornamento della cartografia.** E' necessario presentare il Tipo Mappale per la modifica della mappa del Catasto Terreni.
- b. **L'ampliamento è all'interno della sagoma del fabbricato per sopraelevazione.** Non richiede la presentazione del Tipo Mappale (es. realizzazione del sottotetto in sopraelevazione da collegarsi con l'unità sottostante). **Si assegnano nuovi sub per modifica della consistenza.**
- c. **Caso di chiusura di terrazzo trasformato in veranda chiusa.** In presenza di una variazione della consistenza per ampliamento (*R.D.L. 13.04.1939, n. 652 convertito con Legge 11.08.1939, n. 1249*), non richiede la presentazione di un Tipo Mappale, ma si attribuisce all'U.I. un nuovo subalterno. Nel quadro D-Relazione tecnica si specifica la variazione **"ampliamento per variazione da terrazzo a veranda chiusa"**.
- d. **Inserimento** di terrazzi, portici, balconi, ecc.

In ambito del Tavolare, per i punti "b, c, d" al fine di conservare la corrispondenza tra gli atti dei due uffici, temporaneamente, la subalternazione verrà mantenuta.

I casi a, b e c possono essere usati contemporaneamente ad altre causali. Nella predisposizione del documento Docfa in tutti e tre i casi succitati occorre **sopprimere il subalterno originale** ed attribuirne uno **nuovo alla U.I. costituita**, per mappale intero si procede semplicemente alla soppressione e costituzione dello stesso.

5.6. DEMOLIZIONE TOTALE

La demolizione totale è una variazione per effetto della quale un immobile si varia in area urbana "F1", che va censita senza reddito ma con l'indicazione della superficie o un'U.I. "F5" (lastrico solare) e rappresentate nell'elaborato planimetrico.

- Il documento tecnico di variazione dell'U.I. demolita viene predisposta in **"soppressione"** ed in **"costituzione"**, l'area urbana derivata da identificare con un nuovo numero di mappa attribuito con

predisposizione del Tipo Mappale al catasto terreni. (Circolare 19.01.1984, n. 2 e circolare 26.02.1988, n. 2). Si attribuisce nuovo numero. **Operazione ammessa: soppressione e costituzione**

- **Per fabbricato già presente a partita 1** o l'area di risulta dalla demolizione debba essere riportata al catasto terreni con qualità agricola, al tipo mappale dovrà seguire un'istanza ai fini della corretta intestazione e mod. 26 per attribuirne la qualità. Il documento Docfa consisterà nella sola soppressione dell'immobile dichiarando in relazione tecnica (quadro D-mod. D1) la presenza dell'istanza al Catasto terreni. Si evidenzia che per demolizione totale di U.I. censite solo al catasto terreni, la richiesta di variazione cartografica deve essere formulata attraverso la presentazione di un modello 26.

5.7. DEMOLIZIONE PARZIALE

Da utilizzare quando si demolisce parte della consistenza dell'unità originaria.

La causale ha le seguenti caratteristiche:

- Sono ammesse, sia in soppressione che in costituzione, tutte le tipologie di U.I.;
- Può essere utilizzata contemporaneamente ad altre causali;
- E' necessario presentare un Tipo Mappale per modifica della mappa dei terreni qualora la demolizione comporti una modifica della cartografia;

Si assegna nuovo subalterno.

Operazione ammessa: soppressione e costituzione.

5.8. DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI

La diversa distribuzione degli spazi interni viene utilizzata in caso di modifica o spostamenti di tramezzi divisorii, porte interne di collegamento e comunque per quelle variazioni che non comportano variazioni della muratura perimetrale della U.I..

La Circolare 26.11.2001, n. 9 art. 4 recita: *"Nella denuncia di variazione sarà possibile indicare la causale diversa distribuzione degli spazi interni anche da sola e non abbinata ad altre; questo **per permettere la presentazione di una nuova planimetria qualora le modifiche interne comportino una variazione del classamento già attribuito** (aumento o diminuzione del numero dei vani e variazione della consistenza per le unità immobiliari)"*.

La Circolare 29.07.2010, n. 2 recita: *"...Si ritiene opportuno precisare, per una migliore identificazione delle fattispecie riconducibili nell'ambito delle novellate disposizioni, che non hanno rilevanza catastale le lievi modifiche interne, quali lo spostamento di una porta o di un tramezzo che, pur variando la superficie utile dei vani interessati, non variano il numero di vani e la loro funzionalità"*.

Comporta, invece, l'obbligo di presentazione della dichiarazione di variazione, l'effettuazione di interventi con cui si realizza una rilevante ridistribuzione degli spazi interni, ovvero si modifica l'utilizzazione di superfici scoperte, quali balconi o terrazze.

Analogamente, per le unità immobiliari ordinarie per le quali la consistenza è calcolata in metri quadrati o in metri cubi, le modifiche interne di modesta entità, non incidenti sulla consistenza dei beni iscritti negli atti catastali ovvero sulla destinazione dei singoli ambienti, non comportano l'obbligo della presentazione di una nuova planimetria in catasto... ..In ogni caso, su richiesta della parte, codesti Uffici accetteranno anche eventuali dichiarazioni di variazione non rilevanti ai fini della attribuzione della rendita, dovendosi ritenere superate le diverse precedenti indicazioni sull'argomento".

All'interno della stessa ditta catastale è possibile variare contemporaneamente nella stessa denuncia più unità immobiliari.

All'U.I. subalternata, **non si assegna un nuovo subalterno.**

Operazione ammessa: variazione.

5.9. RISTRUTTURAZIONE (Circolare 03.01.2006, n. 1 - § 3)

Si può utilizzare la causale “ristrutturazione” per quegli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente senza modifiche della sagoma delle U.I operando in modalità “variazione” **senza cambio di subalterno** (per U.I. subalternata).

5.10. FRAZIONAMENTO E FUSIONE

Si utilizza quando nello stesso documento si frazionano e fondono due o più U.I. e ne vengono costituite almeno altre due, appartenenti alla stessa ditta indipendentemente da categorie e partite speciali di appartenenza. Fra queste possono esserci anche B.C.N.C., purché comuni esclusivamente alla stessa ditta.

Si assegnano nuovi subalterni.

In ambito tavolare, valgono le stesse considerazioni fatte nel capitolo 5.4 – FUSIONE.

Operazione ammessa: soppressione e costituzione.

5.11. VARIAZIONE DELLA TOPONOMASTICA

Viene utilizzata per variare i dati di ubicazione delle U.I. presenti nella banca dati censuaria.

La causale ha le seguenti caratteristiche:

- può essere utilizzata per una o più U.I.;
- non devono essere compilati i dati di classamento;
- può essere utilizzata congiuntamente ad altre causali.
- non va allegata la planimetria. Qualora si voglia aggiornare il dato toponomastico in planimetria, presentando una nuova planimetria in sostituzione di quella già agli atti catastali, si può utilizzare la causale “5-Altre” specificando la dizione “**per migliore identificazione planim**” (come indicato nell'allegato 3 della Circolare 07.08.2012, n. 2)

Per la presentazione del documento non sono richiesti tributi nel caso di documento con la sola causale di variazione della toponomastica.

Operazione ammessa: variazione.

Si rammenta che in tutte le variazioni e, parimenti, in tutti i casi di nuova costruzione è **obbligatorio l'uso degli stradari codificati** presenti negli archivi del programma e aggiornabili sul sito dell'Agenzia.

Risulta comunque possibile digitare per esteso l'indirizzo, ma solamente nel caso lo stesso non sia contenuto negli elenchi forniti dall'Agenzia e dovrà essere digitato in modo completo ed esatto nella forma dello stradario codificato, di ciò verrà fatta menzione nella relazione tecnica.

Si rammenta che nel caso di importazione di un documento già compilato con precedente versione sarà necessario inserire nuovamente gli indirizzi di tutte le unità immobiliari costituenti il documento.

5.12. ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO

Viene utilizzata esclusivamente per definire le unità precedentemente accatastate in qualità di “unità in corso di costruzione” (U.I. denunciate in categoria “F3”).

La causale ha le seguenti caratteristiche:

- può essere utilizzata congiuntamente ad altre causali planimetriche. Ad esempio nel caso in cui contemporaneamente all'ultimazione dei lavori interni alle unità, le stesse siano state suddivise o accorpate ad altre (“divisione” – “fusione”). Le unità derivate, in questo caso, devono essere identificate da un nuovo subalterno.
- deve essere prodotto un nuovo elaborato planimetrico al fine di aggiornare nell'elenco subalterni la destinazione delle unità.

Sia che le U.I. conservino o modifichino l'identificativo, l'elaborato planimetrico e l'elenco subalterni vanno sempre predisposti.

Operazione ammessa : variazione.

5.13. CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO (*Circolare 26.11.2001, n. 9 - § 7*)

Viene utilizzata per variare la destinazione d'uso di una U.I.. La causale ha le seguenti caratteristiche:

- deve essere compilata una singola denuncia per ogni unità immobiliare;
- si deve assegnare un nuovo subalterno. In ambito Tavolare, per evitare disallineamenti, viene mantenuto lo stesso subalterno;
- la causale non consente l'utilizzo contemporaneo di altre causali pertanto, ove necessario, utilizzare la causale non codificata.

Si fa presente che questa causale deve essere utilizzata anche quando una U.I. censita in categoria "F4" (U.I. in corso di definizione) passa a categoria con rendita e pertanto nel campo libero della causale si scriverà: da "unità in corso di definizione" ad "abitazione, ufficio, autorimessa, negozio, ecc...".

Qualora a tale causale sia contestualmente indicata una "*diversa distribuzione degli spazi interni*" e/o una "*ristrutturazione*", è sufficiente indicare la sola causale "variazione della destinazione", risultando le altre implicitamente correlate al cambio d'uso (*Circolare 29.10.2009, n. 4*).

Le variazioni della destinazione sono tali se, nel suo insieme, l'unità immobiliare urbana passa da una categoria ad un'altra (da abitazione a ufficio, da autorimessa a negozio, ecc.), indipendentemente dal fatto che siano state effettuate opere murarie.

In ambito del Tavolare, al fine di conservare la corrispondenza tra gli atti dei due uffici, temporaneamente, la subalternazione verrà mantenuta.

La **variazione della destinazione del singolo vano**, senza opere (da camera a soggiorno, da ufficio ad archivio, ecc.), **non rientra in questa causale**; in questo caso utilizzare la causale "ALTRE" - *Esatta rappresentazione grafica: cambio destinazione locale da ... a...* o ad ogni buon conto ove si rendesse necessaria la presentazione della denuncia di variazione, questa rientrerebbe nell'alveo delle "diverse distribuzioni degli spazi interni".

5.14. ALTRE

La Circolare 29.10.2009, n. 4 ha affermato che è obbligatorio utilizzare nelle denunce di variazione le causali già codificate anche quando vengano trattati beni iscritti a partite speciali (B.C.N.C e B.C.C.). La causale ALTRE deve perciò essere utilizzata solamente quando la motivazione che si intende dichiarare non è compresa tra quelle codificate ed in particolari casi di incompatibilità tra le causali stesse, ciò al fine di una più accurata rilevazione statistica dei vari interventi a modifica, che possono interessare le unità immobiliari già censite.

Con le *Circolare 03.01.2006, n. 1* e *Circolare 29.10.2009, n. 4* sono state impartite alcune disposizioni per superare l'incompatibilità tra causali nel momento in cui gli interventi siano contestualmente realizzati sull'oggetto edilizio da dichiarare in Catasto. Si consiglia di evitare frasi abbreviate, incomprensibili o non facilmente interpretabili. Di seguito, alcune indicazioni:

- **Frazionamento con cambio di destinazione e**
- **Fusione con cambio di destinazione** (*Circolare 03.01.2006, n. 1*);
- **Demolizione parziale con cambio di destinazione,**
- **Ampliamento con cambio di destinazione e**
- **Frazionamento e fusione con cambio di destinazione** (*Circolare 29.10.2009, n. 4 e allegato alla Nota DC Catasto e Cartografia 31.03.2010, n. 17471*);
- **Dichiarazione di porzione di unità immobiliare** Un esempio di detta causale è quello proposto nella nota 15232 del 21/02/2002 che vede una unità immobiliare appartenente interamente ad un soggetto che, in un secondo tempo, acquista una ulteriore porzione di fabbricato contigua in

comunione di beni con il proprio coniuge al fine di ampliare l'unità originaria. Poiché la normativa catastale prevede che si possono fondere esclusivamente U.I. i cui diritti reali di possesso sono omogenei per soggetto, titolo e quote, è evidente che in presenza di disomogeneità di ditta non sia possibile effettuare la fusione delle distinte parti. Verranno quindi eseguite due distinte variazioni, con la suddetta causale, specificando in relazione che trattasi di porzioni connesse, in esse i beni conservano i propri indicativi e la titolarità di competenza, mentre per la determinazione del classamento adeguato si deve fare riferimento alle caratteristiche proprie dell'unità intesa nel suo insieme, e la rendita viene assegnata, a ciascuna delle porzioni, in ragione della relativa consistenza con il minimo del vano intero. Nella stesura delle planimetrie relative alle due unità immobiliari verrà rappresentata l'intera consistenza, avendo cura di rappresentare in linea continua la parte associata alla titolarità e in linea tratteggiata la parte rimanente e ponendo a indicazione della dividente tra le diverse parti una linea tratto e punto. Si ricorda che, come chiarisce il comma 2 del D.L. 06.12.2011, n. 201 convertito dalla Legge 22.12.2011, n. 214, le porzioni dichiarate comunque rimangono due distinte unità immobiliari.

- **Esatta rappresentazione grafica** (da usare solo per correggere piccole imperfezioni grafiche); cambio di destinazione di un locale da...a..., quando non vi è modifica della consistenza, altrimenti la variazione rientra nella causale per ampliamento;
- **Identificazione di B.C.N.C.;**
- **Ridefinizione di B.C.N.C.** (da usare in caso di edificazione di unità afferenti su aree di corte quando le unità derivate necessitano di intestazione);
- **Modifica descrizione elenco sub.** (da utilizzare quando si modifica il campo descrizione dell'elenco subalterni per errore di parte o per variazione delle comunioni dei beni comuni), in questo caso andrà messo in variazione un qualsiasi B.C.N.C.;
- **Recupero di situazione pregressa** (*Circolare 29.07.1985, n.15*) da utilizzare quando si censiscono porzioni sfuggite all'accatastamento quali soffitte, cantine, annessi, etc. di non recente costruzione e a suo tempo trasferite con rogiti antecedenti l'anno 1970. Si tratta cioè, di qualche unità non ancora dichiarata in un fabbricato in parte già denunciato ma non rappresentata nella planimetria di appartenenza. Per questa fattispecie non sono ammesse dichiarazioni Docfa per "ampliamento" dell'unità principale o per "esatta rappresentazione grafica". Si tratta di accatastamento afferente unità già censite. Per questa fattispecie non è necessario cambiare il subalterno, e si deve indicare, come data di efficacia o ultimazione lavori, quella per la quale la porzione omessa era servibile all'uso.

Si precisa che variazioni di classamento per modifiche non significative, per errori di classamento precedenti, non si accettano con la procedura Docfa, ma su istanza come già specificato all'inizio del paragrafo 2 - Causali (*Lettera Circolare 24.02.1979 Ministero delle Finanze - Catasto e Servizi Tecnici Erariali - "Variazioni del classamento delle unità immobiliari urbane"* e *Circolare 03.08.1979, N. 15 Ministero delle Finanze - Catasto e Servizi Tecnici Erariali - "Variazioni al C.E.U."*)

5.15. VARIAZIONI CHE COMPORTANO LA PRESENTAZIONE DI NUOVA PLANIMETRIA

Le domande sono predisposte in “variazione” e si distinguono i seguenti casi:

- a. **Presentazione planimetria mancante** (causale codificata). In presenza di “*accertamento d’ufficio*” al solo scopo di aggiornare il data base grafico delle immagini, senza alcuna variazione dei dati censuari. Non si compilano i modelli 1N e 2N, pertanto i dati del classamento non devono essere completi. (*Circolare 26.11.2001, n. 9 - § 4*).
Le planimetrie devono rispondere allo stato di fatto allora accertato.
La variazione è soggetta a tributo.
- b. **Causale “altre” - rettifica della consistenza o diversa distribuzione spazi interni**
U.I. accertata d’ufficio con consistenza non rispondente a quella desumibile dall’attuale planimetria o, nel secondo caso, se l’U.I. ha subito interventi di adeguamento funzionale-distributivo pur mantenendo integra la consistenza. Nel campo Note relative al documento e Relazione tecnica occorre dichiarare: “*trattasi di variazione finalizzata alla presentazione di planimetria rappresentante una consistenza diversa da quella accertata a suo tempo d’Ufficio*”.
La variazione è soggetta a tributo.
- c. **Causale “altre” - rettifica di errata esposizione grafica**
la planimetria compilata a suo tempo **non risponde allo stato di fatto**. Nel campo Note relative al documento e relazione tecnica occorre dichiarare: “*la variazione è finalizzata alla presentazione di nuova planimetria sostitutiva di quella non rispondente allo stato di fatto, presentata in sede di originaria dichiarazione, ma non comportante variazione di consistenza*”. Va contemplato anche il caso della planimetria graficamente non corrispondente alla scala di rappresentazione dichiarata.
La variazione è soggetta a tributo.
- d. **Causale “altre” - conferma di esposizione grafica**
la planimetria presentata a suo tempo **risulta irreperibile**. Nel campo Note relative al documento e Relazione tecnica occorre dichiarare: “*Trattasi di variazione finalizzata alla presentazione di nuova planimetria per irreperibilità di quella presentata assieme alla dichiarazione originaria di unità immobiliare*”, si citano gli estremi.
La variazione è esente da tributi.

5.16. UNITA’ AFFERENTI

Per le denunce, con causale “Altre”, sono previsti i casi di:

- **Unità afferente edificata su lastrico solare**, per gli accatastamenti di U.I. edificate al di sopra di fabbricati esistenti, nel caso di variazione del lastrico solare già accatastato;
- **Unità afferente edificata su area urbana**, da utilizzarsi quando vi è la nuova costruzione edificata su area urbana già censita in categoria “F1”;
- **Altro tipo di edificazione.**

5.17. MODIFICA DI IDENTIFICATIVO

Viene utilizzata nei casi di disallineamento fra l’identificativo del Catasto Terreni e del Catasto Fabbricati. In questo caso la nuova planimetria non deve essere ripresentata in quanto l’immagine raster in banca dati verrà automaticamente collegata con il nuovo identificativo. (*Circolare 26.11.2001, n. 9 - § 4*). Va compilata una singola denuncia di variazione per ogni singola unità interessata dall’operazione. Lo scopo è quello di attribuire l’identificativo della mappa del catasto terreni. Non sono consentite soppressioni e costituzioni multiple.

Operazione ammessa: soppressione e costituzione.

La variazione è in tal caso esente dai tributi.

5.18. RICHIESTA RURALITA' (Docfa semplificato)

Da impiegare in combinazione con la tipologia di documento ai sensi del *D.M. 26.07.2012* e permette, nel caso di unità immobiliari già censite nel gruppo delle categorie D (eccetto la D/10 già di per sé rurale), **la presentazione di variazioni semplificate**, per la cui compilazione sono richiesti solo i dati identificativi dell'immobile. Alla presentazione va allegata l'autocertificazione All. C ed il documento d'identità.

L'U.I. è soggetta a tributo.

6. CODIFICA E COMPATIBILITÀ DELLE CAUSALI

CODIFICA DELLE CAUSALI			
CODICE	CAUSALE	CODICE	CAUSALE
DIV	Divisione	FRF	Frazionamento e fusione
FRZ	Frazionamento per trasferimento di diritti	VTO	Variazione Toponomastica
FUS	Fusione	UFU	Ultimazione di fabbricato urbano
AMP	Ampliamento	VDE	Variazione della destinazione
DET	Demolizione totale	VAR	Attre cause di variazione (variazione non comprese tra quelle codificate)
DEP	Demolizione parziale	VRP	Variazione per presentazione planimetria mancante
VSI	Diversa distribuzione spazi interni	VMI	Variazione per modifica d'identificativo
RST	Ristrutturazione	RUR	Richiesta di ruralità

COMPATIBILITÀ TRA LE CAUSALI (MAX. 3 CAUSALI)																
	DIV	FRZ	FUS	AMP	DET	DEP	VSI	RST	FRF	VTO	UFU	VDE	VAR	VRP	VMI	RUR
DIV	●		●	●		●	●	●		●	●	●				
FRZ		●		●		●	●	●		●	●	●				
FUS	●		●	●		●	●	●		●	●	●				
AMP	●	●	●	●		●	●	●	●	●	●	●				
DET					●					●						
DEP	●	●	●	●		●	●	●	●	●	●	●				
VSI	●	●	●	●		●	●	●	●	●	●	●				
RST	●	●	●	●		●	●	●	●	●			●			
VTO	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●				
UFU	●	●	●	●		●	●		●	●	●	●				
VDE	●	●	●	●		●	●	●	●	●	●	●				
VAR										●			●			
VRP														●		
VMI															●	
RUR																●

COMPATIBILITÀ TRA CAUSALI E OPERAZIONI ASSOCIATE ALLE CAUSALI DI VARIAZIONE				
<i>Causale di Variazione</i>	<i>Unità in Soppressione</i>	<i>Unità in Variazione</i>	<i>Unità in Costituzione</i>	<i>Utilizzo delle causali</i>
AMPLIAMENTO	SI	NO	SI	ammessa SOPPRESSIONE (1 unità) e COSTITUZIONE (1 unità), è richiesta la compilazione dei Modd. 1N o 2N I e II parte
VARIAZIONE TOPONOMASTICA	NO	SI	NO	ammessa solo VARIAZIONE (1 o più unità), non è richiesta la compilazione dei Modd. 1N o 2N I e II parte
VARIAZIONE SPAZI INTERNI	NO	SI	NO	ammessa solo VARIAZIONE (1 o più unità), è richiesta la compilazione dei Modd. 1N o 2N I e II parte
ULTIMAZIONE DI FABBRICATO	NO	SI	NO	ammessa solo VARIAZIONE (1 o più unità), è richiesta la compilazione dei Modd. 1N o 2N I e II parte
RISTRUTTURAZIONE	NO	SI	NO	ammessa solo VARIAZIONE (1 o più unità), è richiesta la compilazione dei Modd. 1N o 2N I e II parte
DEMOLIZIONE PARZIALE	SI	NO	SI	ammesse SOPPRESSIONE (1 unità) e COSTITUZIONE (1 unità), è richiesta la compilazione dei Modd. 1N o 2N I e II parte
DEMOLIZIONE TOTALE	SI	NO	SI	ammesse SOPPRESSIONE (1 o più unità) e COSTITUZIONE (1 o più unità), l'U.I. in costituzione deve essere obbligatoriamente un'area urbana (F/1) non è richiesta la compilazione dei Mod. 1N o 2N
FRAZIONAMENTO E FUSIONE	SI	NO	SI	ammesse SOPPRESSIONE (2 o più unità) e COSTITUZIONE (2 o più unità) è richiesta la compilazione dei Modd. 1N o 2N I e II parte
CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO	SI	NO	SI	ammesse SOPPRESSIONE (1 unità) e COSTITUZIONE (1 unità), è richiesta la compilazione dei Modd. 1N o 2N I e II parte
DIVISIONE	SI	NO	SI	ammesse SOPPRESSIONE (1 unità) e COSTITUZIONE (1 unità), è richiesta la compilazione dei Modd. 1N o 2N I e II parte
FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI	SI	NO	SI	ammesse SOPPRESSIONE (1 unità) e COSTITUZIONE (2 o più unità) da utilizzare solo in presenza di U.I. del gruppo F, non è richiesta la compilazione dei Modd. 1N o 2N I e II parte
FUSIONE	SI	NO	SI	ammesse SOPPRESSIONE (2 o più unità) e COSTITUZIONE (1 unità), è richiesta la compilazione dei Modd. 1N o 2N I e II parte
ALTRE CAUSE DI VARIAZIONE	SI	SI	SI	ammesse SOPPRESSIONE, COSTITUZIONE e VARIAZIONE , è richiesta la compilazione dei Modd. 1N o 2N I e II parte
PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE	NO	SI	NO	Ammessa solo VARIAZIONE (1 o più unità), non bisogna indicare i dati di classamento e relativi modelli 1N / 2N, non bisogna dichiarare la superficie catastale
MODIFICA D'IDENTIFICATIVO	SI	NO	SI	ammesse SOPPRESSIONE (1 unità) e COSTITUZIONE (1 unità), non è richiesta la compilazione dei Modd. 1N o 2N I e II parte
RICHIESTA DI RURALITA'	NO	SI	NO	ammessa solo VARIAZIONE (1 o più unità), non bisogna indicare i dati di classamento e relativi modelli 1N / 2N. Non bisogna dichiarare la superficie catastale

7. PLANIMETRIE E POLIGONI

7.1. PLANIMETRIE (*Circolare 29.10.2009, n. 4*)

La planimetria catastale deve essere rappresentata correttamente ed accuratamente nel rispetto delle regole correnti dei disegni edili. La figura deve essere riprodotta con un tratto chiaro, essenziale e preciso, evitando che le linee siano troppo ravvicinate (es.: gradini - alzate delle scale) in quanto, in fase di stampa, potrebbero risultare coincidenti e quindi non distinguibili (*Circolare 26.11.2001, n. 9*).

E' utile accennare che l'utilizzo delle varie tipologie di linea, quali la *tratteggiata* o la *tratto-punto*, risulta essere un elemento di rilevante valenza per la lettura di una planimetria. Pertanto, anche se nei grafici caricati nella procedura Docfa nei formati cad (file dxf o dwg) si perdono le caratteristiche di queste tipologie di linee, resta comunque la possibilità di inserirle manualmente, rappresentandone i singoli segmenti che la compongono in maniera analoga alla rappresentazione grafica manuale. Nello specifico la linea *tratto-punto* utile per la rappresentazione dei confini potrà essere trasformata in *linea-lineetta*.

Il tecnico professionista, verificata la qualità dell'immagine in planimetria in fase di acquisizione (per evitare un rifiuto della stessa da parte dell'ufficio), dovrà apporre il timbro e sottoscrivere la stessa prima della presentazione dell'atto.

Le planimetrie catastali devono essere di norma rappresentate nella scala **1:200**, tenendo presente che per U.I. di dimensioni contenute è consentita l'adozione delle scale 1:100, o 1:50. Per le U.I. con dimensioni considerevoli (quali ad esempio le ville, i castelli, abitazioni signorili, oppure le U.I. a destinazione speciale o particolare, è consentito l'uso della scala **1:500**, o superiore (1:1000, 1:2000).

La scala di rappresentazione deve essere corretta ed unica all'interno della singola scheda; a tal proposito si evidenzia che **la planimetria può essere formata da più schede** anche in scale diverse qualora ve ne sia necessità (es. abitazione con notevole scoperto di pertinenza).

Con il Libro Fondiario, i frazionamenti condominiali possono essere redatti anche in scala 1:100, al fine di meglio identificare le porzioni dell'immobile in proprietà esclusiva. Per dare opportuna corrispondenza tra Catasto e Tavolare è consentito che anche le planimetrie catastali, in presenza di frazionamento condominiale, siano redatte nella medesima scala dell'elaborato tavolare.

Il simbolo dell'orientamento nella rappresentazione grafica (Nord) è parte integrante del disegno della planimetria e deve essere disegnato all'interno del riquadro preferibilmente in basso a destra.

Le altezze dei locali devono **obbligatoriamente** essere rappresentate, nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- **Unità con altezze uniformi:** va indicata una sola volta;
- **Unità con locali con altezze diverse:** opportuno indicarle in ogni ambiente;
- **Locali con altezze variabili:** indicare l'altezza minima e massima. Si devono evidenziare con linea tratteggiata le parti che hanno altezza inferiore a m. 1,50 riportando la linea virtuale che ne evidenzia la proiezione a terra;

I valori delle altezze sono **espressi in metri**, con arrotondamento ai 5 cm misurati da pavimento a soffitto, tuttavia il professionista ha facoltà di riportare la misura reale, con arrotondamento al centimetro (*Nota DC Catasto e Cartografia 31.03.2010, n. 17471*).

La **rappresentazione delle corti esclusive** deve essere redatta senza interruzione delle linee di confine e quindi della loro estensione; nel caso di corti esclusive di estensione elevata, potranno essere raffigurate in un'ulteriore scheda in scala appropriata (1:200, 1:500, 1:1.000) dell'unità tale da rientrare graficamente nel formato disponibile; conseguentemente al medesimo identificativo catastale vengono associate più schede con diverse scale di rappresentazione.

L'attinenza scoperta comunemente denominata **corte o giardino** se al servizio di una sola unità immobiliare, anche se nel lotto esistono corpi accessori classati distintamente quali autorimessa e/o locali di deposito, costituisce *dipendenza di uso esclusivo dell'U.I. alla quale è annessa, anche se serve di passaggio per l'accesso* alle dipendenze citate e, pertanto, va censita in toto o depurata del solo transito comune con l'unità stessa.

L'indicazione della destinazione **non è obbligatoria** per i vani principali (*Lettera circolare 26.09.2000 "Modalità operative, capitolo "B" chiarimenti tecnici - § 3*). La descrizione dell'uso deve essere sempre indicata **per tutti i vani accessori diretti e indiretti**, con riferimento alle prassi consolidate. Nel caso della cucina, oltre all'omonima definizione, è consentito l'utilizzo del simbolo "K". Per quanto riguarda gli accessori diretti si segnalano le seguenti denominazioni: "ingresso", "corridoio", "bagno", "w.c.", "w.c. - doccia", "ripostiglio", "veranda", "vano buio"; per gli accessori indiretti: "soffitta", "cantina", "legnaia", "retro", ecc. (*Circolare 29.10.2009, n. 4*).

L'unità rappresentata deve contenere **l'indicazione dei muri** delimitanti gli ambienti **ivi compresi quelli perimetrali dell'U.I.**, anche se in comunione; ogni muro deve essere sempre delimitato da linee continue, anche allo scopo di un corretto calcolo della superficie (poligoni). Devono rappresentarsi le porte di accesso, le finestre, le porte interne, e le altre eventuali aperture, gli accessori e le corti. **Qualora sussistano oggettive difficoltà nella misurazione di tali spessori** ed in particolare dei muri delimitanti le unità immobiliari contigue, il tecnico ne stima la dimensione riportandola nella planimetria. Tale circostanza è menzionata nella relazione tecnica (*Nota DC Catasto e Cartografia 31.03.2010, n. 17471*).

La stima può essere dedotta dagli atti già depositati (es. precedenti planimetrie o atti tavolari, ove possibile); in caso di murature perimetrali confinanti con U.I. contigue non stimabili allo stesso modo, sarà sufficiente indicare la linea di confine in *tratto-punto* e non l'intero spessore della muratura perimetrale.

Nell'ambito territoriale del Libro Fondiario, si può indicare nella relazione tecnica che lo spessore delle murature è stato desunto dal piano Tavolare in atti sub. G.N.

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. nell'essere essenziale nella rappresentazione della parte esclusiva di proprietà, deve dare cenno alla posizione del vano scale o del corridoio comune di accesso all'U.I., così come devono essere indicati i subalterni confinanti e/o la dicitura "altra U.I.", o il numero di particella nei casi in cui l'E.P. non sia presente agli atti. Nei casi in cui il perimetro dell'intero edificio non rientri nel formato della scheda, è sufficiente un semplice accenno, limitandone la rappresentazione alle parti limitrofe all'unità immobiliare.

Nel caso di **planimetrie di U.I. di fabbricati presentati in assenza di elaborato planimetrico** va riportata anche **la rappresentazione della sagoma del fabbricato** con linea continua a tratto sottile o tratteggiata (*Circolare 29.10.2009, n. 4 e Nota DC Catasto e Cartografia 31.03.2010, n. 17471*).

Se unica U.I. nel fabbricato, l'indicazione del numero di almeno due particelle o la denominazione delle strade e/o delle acque a confine del lotto.

Le planimetrie redatte con il metodo di "**porzione di Unità immobiliare**" devono essere rappresentate seguendo le istruzioni della Nota 21.02.2002, prot. 15232: "*Nelle planimetrie di ciascuna porzione è rappresentata l'intera unità immobiliare, con l'avvertenza di utilizzare il tratto continuo per la parte associata a ciascuna titolarità e quello tratteggiato per la parte rimanente. Un tratteggio a linea e punto è riportato nella planimetria per meglio distinguere e delimitare ciascuna delle parti da associare alla ditta avente diritto*" (*allegato alla nota DC Catasto e Cartografia del 12.06.2013, § 4.3, n. 23646*).

Il disegno non deve contenere retinature, arredi, informazioni superflue quali le indicazioni dei nominativi dei confinanti, le campiture o i riempimenti che pongono in evidenza muri portanti e pilastri o altri manufatti edilizi. (*Circolare 29.10.2009, n. 4*).

L'indicazione del piano dove è ubicata l'U.I. deve essere riferita alla strada, corte o giardino da cui l'unità immobiliare stessa ha l'accesso principale (*Istruzione - I norme per la rappresentazione in mappa dei fabbricati - § 18. Massima 28 del Quadro generale della categorie e massimario. Circolare 06.07.1941, n. 134.*). **I piani si contano cominciando da quello ove è posto l'ingresso** da strada (eventualmente da corte, da giardino) che si usa per accedere all'U.I.. **Si denomina quindi "T"** il piano dove è posto l'ingresso stesso. I piani sovrapposti al "**T**" si indicano di seguito "**1, 2, 3...**"

I piani sottostanti al Piano Terreno si chiamano successivamente ed a partire da esso : "**S1, S2, S3, ...**" (*Istruzione II - accertamento e classamento § 7 Ubicazione*).

La planimetria delle U.I. a più piani deve essere estesa a tutti i piani, anche se solo alcuni accessori sono posti in piani differenti da quello che contiene il resto dell'unità immobiliare.

Per la definizione di **Piano Rialzato** e **Piano Seminterrato**, si considera posizione al Piano Terreno anche la porzione dei locali che hanno il pavimento fino ad 1 metro più basso o più alto del livello della strada (o della corte o del giardino) di accesso. Nel quadro "U" viene indicato il solo piano più basso (nell'esempio precedente, Piano Terra o Piano Interrato "T" o "S1") (*Istruzione II - accertamento e classamento § 7 Ubicazione*).

Per quanto sopra, la definizione di "**piano ammezzato, Piano sottotetto**" **non trova riscontro**, in quanto l'indicazione del piano deve trovare corrispondenza con i dati del quadro "U" mod. D1 della denuncia Docfa, cioè "corretta indicazione dei piani" (*Circolare 29.10.2009, n. 4 - § 3.6*).

Il Piano Soppalco viene indicato solo in planimetria e non trova corrispondenza nel quadro U e nell'elaborato planimetrico.

Al fine di rendere omogenee le nomenclature tra elaborati edilizi, elaborati tavolari e catastali è consentito di indicare sulla planimetria, tra parentesi, l'indicazione di piano "catastale" e l'indicazione di piano utilizzata negli altri elaborati.

Si riportano alcuni esempi:

- a. edificio con ammezzato privo di piano terra – "piano terra – (piano ammezzato)"
- b. edificio con ammezzato con piano terra – "piano primo – (piano ammezzato)"
- c. edificio con due piani e sottotetto – "piano terzo – (piano sottotetto)"
- d. edificio con piano terra e sottostante piano cantine – "piano seminterrato/interrato (piano cantine)"
- e. edificio con impianto fotovoltaico sulla copertura – "piano 1, n+1, ... (copertura).

Si rammenta infine che **l'esatta consistenza delle parti comuni** (Beni Comuni Non Censibili) è rappresentata sull'elaborato planimetrico (*Circolare 26.11.2001, n. 9*).

Al fine di completare graficamente la planimetria è consentito indicare, dove graficamente possibile ovvero dove non sovrapposta ad altra linea, il confine di proprietà (limite della particella catastale) con una linea a tratteggio all'interno delle murature, così come previsto dalle regole correnti dei disegni edili.

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Sacile	
Via Delle Farnie civ. 23	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Rossi Mario
Sezione:	Isritto all'albo: Geometri
Foglio: 1	Prov. Pordenone
Particella: 100	N. 1
Subalterno: 1	

Scheda n. 1 Scala 1: 200

Esempio di
planimetria

7.2. POLIGONI - SCHEMA DI CALCOLO SUPERFICI (D.P.R. 23.03.1998, n. 138)

La procedura prevede il calcolo delle superfici dell'unità immobiliare mediante poligoni di diversa natura a seconda delle varie categorie e della destinazione dei vani.

A tutto ciò che viene disegnato in planimetria deve essere assegnata una tipologia di poligono.

Il concetto di comunicante o non comunicante con i vani principali dell'unità, deve essere risolto tenendo presente che, per *comunicante* si intende l'accessorio al quale si accede dall'unità principale attraverso aperture, scale, corridoi, interne ed esclusive all'unità stessa.

7.3. CALCOLO DELLA SUPERFICIE CATASTALE PER LE CATEGORIE DEI GRUPPI "A" - "B" (metodo dei poligoni)

- **POLIGONI TIP. A** 100% locali principali + locali accessori diretti
- **POLIGONI TIP. B** 50% locali accessori indiretti comunicanti
- **POLIGONI TIP. C** 25% locali accessori indiretti non comunicanti
- **POLIGONI TIP. D** balconi, terrazzi e simili comunicanti con i principali: 30% fino a mq 25 e 10% per la quota eccedente
- **POLIGONI TIP. E** balconi, terrazzi e simili non comunicanti con i locali principali: 15% fino a mq 25 e 5 % per la quota eccedente
- **POLIGONI TIP. F** area scoperta: 10% fino alla superficie definita dai locali principali, - 2% per le superfici eccedenti detto limite
- **POLIGONI TIP. G** ambienti non classificabili nei precedenti.

Con riferimento al D.P.R. 23.03.1998, n. 138, l'area scoperta della **categoria "B"** non deve essere poligonata.

7.4. SPECIFICA DEI LOCALI O VANI PER I GRUPPI "A e B"

Si riporta la completa descrizione della **TIPOLOGIA DEGLI AMBIENTI** (Circolare 26.11.2001, n. 9). **La poligonazione deve essere fatta sulla base della sola destinazione presente nella planimetria.**

- POLIGONO A** superficie dei vani (o locali) aventi funzione principale nella specifica categoria (camere, cucina, stanze, saloni,...) e dei vani (o locali) accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, w.c., ripostigli, tavernette, mansarde, ingressi, corridoi e simili.
- POLIGONO B** superficie dei vani (o locali) accessori a servizio indiretto dei vani principali (cioè gli elementi annessi ed integranti la funzione delle parti principali ma non strutturalmente necessari per l'utilizzazione di esse), quali soffitte, sottotetti, cantine, centrali termiche e simili qualora **comunicanti** con i vani di cui alla precedente lettera A;
- POLIGONO C** superficie dei vani (o locali) accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, sottotetti, cantine, centrali termiche e simili qualora **non comunicanti** con i vani di cui alla lettera A;
- POLIGONO D** superficie dei balconi, terrazze, logge, terrazzi coperti, portici, tettoie e simili, di pertinenza e dipendenza esclusiva della singola unità immobiliare qualora **comunicanti** con i vani di cui alla lettera A.
- POLIGONO E** superficie dei balconi, terrazze, logge, terrazzi coperti, portici, tettoie e simili, di pertinenza e dipendenza esclusiva della singola unità immobiliare qualora **non comunicanti** con i vani di cui alla lettera A;

- POLIGONO F** aree scoperte, corti, giardini o comunque assimilabili, di pertinenza e dipendenza esclusiva della singola unità immobiliare;
- POLIGONO G** superfici di ambienti non classificabili tra i precedenti casi e non rilevanti ai fini del calcolo della superficie catastale, considerati vani tecnici. (**intercapedini, camere d'aria, cavedi, sottotetti non praticabili, vuoti sanitari, ecc. sprovvisti di accesso**).

7.5. CALCOLO DELLA SUPERFICIE CATASTALE PER LA CATEGORIA "C" GRUPPO C2 – C3 – C4 – C5 – C7

- **POLIGONI TIP. A** 100% locali principali + locali accessori diretti
- **POLIGONI TIP. B** 50% locali accessori indiretti comunicanti
- **POLIGONI TIP. C** 25% locali accessori indiretti non comunicanti
- **POLIGONI TIP. D** 10 % balconi, terrazzi e simili
- **POLIGONI TIP. F** 10 % area scoperta.

7.6. CALCOLO DELLA SUPERFICIE CATASTALE PER LA CATEGORIA "C" GRUPPO C1 – C6

- **POLIGONI TIP. A1** 100% locali principali
- **POLIGONI TIP. A2** 50% locali accessori diretti comunicanti
- **POLIGONI TIP. B** 50% locali accessori indiretti comunicanti
- **POLIGONI TIP. C** 25% locali accessori indiretti non comunicanti
- **POLIGONI TIP. D** 10 % balconi, terrazzi e simili
- **POLIGONI TIP. F** 20 % area scoperta.

Per le categorie C/1 e C/6, i vani avente funzione principale (per esempio il locale vendita ed esposizione per la categoria C/1) saranno indicati con "A1", mentre i vani accessori a diretto servizio, quali retro negozio (per cat. C/1) bagni, w.c., ripostigli, ingressi, corridoi e simili, con "A2";

7.7. SPECIFICA DEI LOCALI PER IL GRUPPO "C"

CAT. C/1 (NEGOZIO)

- POLIGONO A1** superficie di vendita, ossia tutta quella superficie accessibile alla clientela
- POLIGONO A2** superficie, non destinata alla vendita, degli accessori diretti comunicanti ossia indispensabili all'attività commerciale come bagni, corridoi, disimpegni, spogliatoi, retro-negozio, cucine e laboratori in caso di ristoranti, pasticcerie-bar.
- POLIGONO B** superficie, non destinata alla vendita, di accessori indiretti comunicanti con vani di tipologia A, tipo locali sottostrada, cantine, soffitte, locali magazzino e stoccaggio.
- POLIGONO C** superficie degli accessori indiretti non comunicanti.

CAT. C/6 (GARAGE)

- POLIGONO A1** superficie utile al ricovero degli automezzi;
- POLIGONO A2** superficie degli accessori diretti alla unità immobiliare come bagni, disimpegni, ripostigli, ecc.;

- POLIGONO B** superficie dei vani degli accessori indiretti comunicanti con i vani di tipologia A ad esempio cantine, magazzini, ecc.;
- POLIGONO C** superficie degli accessori indiretti non comunicanti con i vani di tipologia A.

ALTRE CATEGORIE

C/2 (magazzino), **C/3** (laboratorio artigiano), **C/4** (fabbricati e locali per esercizi sportivi), è prevista solo la tipologia di superficie principale (tipologia poligono "A") per i vani principali e gli accessori diretti, mentre gli accessori indiretti andranno nelle più appropriate tipologie di poligono "B" (se collegate alle superfici principali) o poligono "C" (se non collegate agli ambienti principali).

7.8. PROSPETTO DI AUSILIO PER IL CALCOLO DELLE SUPERFICI*(Allegato "C" alla Circolare 07.12.2005, n. 13)***Abitazioni**

Tipologia dell'unità immobiliare	Tipologia degli ambienti	Descrizione degli ambienti	Superficie lorda in mq	Calcolo della superficie catastale	
				Coefficiente Moltiplicatore	Superficie equivalente
			(a)	(b)	(c) = (a) x (b)
Abitazioni	A	Sup. principali (Camere, cucina, ingresso, corridoi, bagni, wc, ripostigli, scale interne)		1,00	
	B	Sup. accessorie direttam. accessibili da sup. principali (es. cantine o soffitte comunicanti con sup. principale anche tramite scale interne)		0,50	
	C	Sup. accessorie NON direttam. accessibili da sup. principali (es. cantine o soffitte accessibili tramite scale esterne o tramite accesso esterno)		0,25	

Risultato 2	150% delle sup. principali	
Superficie catastale finale (arrotondata) = la minore fra i due risultati		

Garage e posti auto coperti o scoperti

Tipologia dell'unità immobiliare	Tipologia degli ambienti	Descrizione degli ambienti	Superficie lorda in mq	Calcolo della superficie catastale	
				Coefficiente Moltiplicatore	Superficie catastale in mq
			(a)	(b)	(c) = (a) x (b)
Garage, posti auto coperti o scoperti	A1	Sup. principali		1,00	
	A2	Sup. accessori diretti (wc, ripostigli)		0,50	
	B	Sup. accessorie a utilizzo indiretto direttam. comunic. con sup. principali		0,50	
	C	Sup. accessorie a utilizzo indiretto NON dirett. comunic. con sup. principali		0,25	
	F1	Pertinenze esterne (es. giardini, corti esclusive) fino alla sup. di A1+A2		0,10	
	F2	Pertinenze esterne (es. giardini, corti esclusive) per la sup. eccedente la somma di A1 e A2		0,02	

Risultato 2	150% della somma delle sup. principali e degli accessori diretti	
Superficie catastale finale (arrotondata) = la minore fra i due risultati		

1. Nella determinazione della superficie catastale delle U.I. a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 mt, non entra nel computo della superficie catastale.
3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle U.I. sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.
4. La superficie catastale viene arrotondata al metro quadrato.

Uffici, Magazzini, Laboratori artigianali, Locali di deposito, Locali per esercizi sportivi *

Tipologia dell'unità immobiliare	Tipologia degli ambienti	Descrizione degli ambienti	Superficie lorda in mq	Calcolo della superficie catastale	
				Coefficiente Moltiplicatore	Superficie catastale in mq
				(a)	(b)
Uffici, Studi e laboratori artigianali, Magazzini, Locali di deposito, Locali per esercizi sportivi	A	Sup. principali e locali accessori a diretto servizio		1,00	
	B	Sup. accessorie ad indiretto servizio dei locali principali direttam. comunic. con sup. principali		0,50	
	C	Sup. accessorie ad indiretto servizio dei locali principali NON dirett. comunic. con sup. principali		0,25	
	D, E	Balconi o terrazzi		0,10	
	F	Pertinenze esterne (es. giardini, corti esclusive)		0,10	
	Superficie catastale finale (arrotondata)				

* La superficie catastale è al lordo delle aree di cui al comma 3 dell'art. 62 del D. Leg.vo 15.1.93, n.507

Negozi *

Tipologia dell'unità immobiliare	Tipologia degli ambienti	Descrizione degli ambienti	Superficie lorda in mq	Calcolo della superficie catastale	
				Coefficiente Moltiplicatore	Superficie catastale in mq
				(a)	(b)
Negozi	A1	Sup. principali		1,00	
	A2	Sup. accessorie a diretto utilizzo (es. bagni, wc, spogliatoi, retronegozi)		0,50	
	B	Sup. accessorie a utilizzo indiretto (es. sottonegozi, soffitte, locali magazzino) direttam. comunic. con sup. principali		0,50	
	C	Sup. accessorie a utilizzo indiretto (es. sottonegozi, soffitte, locali magazzino) NON dirett. comunic. con sup. principali		0,25	
	D, E	Balconi o terrazzi		0,10	
	F	Pertinenze esterne (es. giardini, corti esclusive)		0,20	
Superficie catastale finale (arrotondata)					

* La superficie catastale è al lordo delle aree di cui al comma 3 dell'art. 62 del D. Leg.vo 15.1.93, n.507

7.9. NOTE ESPLICATIVE SULLA PREDISPOSIZIONE DEI POLIGONI

I riferimenti normativi fondamentali per questo argomento sono il *D.P.R. 23.03.1998, n. 138*, la *Lettera circolare 26.09.2000, n. C3/70890* e la *Circolare 26.11.2001, n. 9* che, nello stabilire regole ed illustrare i dati tecnici in argomento, forniscono tutti gli elementi utili di chiarimento e di interpretazione per una corretta poligonazione delle unità da trattare.

I “**poligoni**” sono sempre relativi a superfici di proprietà o ad uso esclusivo.

7.9.1. Determinazione delle superfici da poligonare

Altezze

La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi **altezza utile inferiore a 1,50 m**, non entra nel computo della superficie catastale. I poligoni relativi a tali superfici dovranno essere realizzati con la stessa tipologia dei poligoni con altezza “valida” ma specificando come parametro “altezza < m. 1,50” - H non valida.

Muri

La superficie dei singoli “poligoni” è determinata considerando i muri interni e quelli perimetrali esterni computati per intero fino a un spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione con altre UU.II. o parti comuni interne al perimetro del fabbricato (ad esempio scala condominiale, ballatoi), nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

I muri che delimitano balconi, terrazzi o giardini (es.: parapetti, muri di cinta, ecc.) vengono associati alla tipologia di questi ultimi.

Scale, rampe, ascensori (elementi interni all’U.I.)

La superficie di ciascun collegamento verticale (scale, rampe, ascensori, ecc.), interno di unica unità immobiliare, è computata una sola volta, in misura pari alla **corrispondente massima proiezione orizzontale**, indipendentemente dal numero di piani collegati. Se non inserita nello stesso vano scala sarà calcolata per ogni singola superficie di base.

Le scale saranno considerate come esclusive solo nel caso in cui l’U.I. sia rappresentata su due o più piani e se la scala è interna alla perimetrazione dell’U.I. su ciascun piano.

Se non inserita nello stesso vano scala sarà calcolata per ogni singola superficie di base.

La scala, rampa, ascensore, ecc. considerata esclusiva è assimilata al vano accessorio a diretto servizio dei vani principali.

Nei casi in cui la scala si distribuisce equamente tra vani principali e accessori indiretti la scala sarà computata con il poligono del piano con cui la prima rampa parte in salita.

Alcuni esempi:

- se la scala collega più piani, tutti vani principali, si utilizzerà il poligono in tipologia “A” e si scorporerà negli altri piani utilizzando la procedura di “*poligono interno*”;
- se la scala dal piano terra porta ad un piano interrato, quindi collega dei vani principali a degli accessori indiretti, si utilizzerà il poligono in tipologia “B” (in riferimento al piano interrato) e la si scorpora dal piano terra con la procedura di “*poligono interno*”;
- se la scala dal piano terra porta ad un primo piano e collega dei vani principali a degli accessori indiretti, si utilizzerà il poligono in tipologia “A” (in riferimento al piano terra) e la si scorpora dal primo piano con la procedura di “*poligono interno*”;

Scale esterne ad uso esclusivo.

Le scale esterne esclusive non rientrano nel calcolo della superficie e s’intendono concluse in corrispondenza dell’ultimaalzata.

I pianerottoli di collegamento tra la scala esterna e ingresso della costruzione, se esterni, verranno assimilati a balconi (tipologia ambiente "D" o "E");

Superfici escluse

Tutti i vani sprovvisti di accesso (intercapedini, camere d'aria, cavedi, sottotetti, vuoti sanitari, etc.) sono considerati volumi tecnici e non vanno considerati al fine del calcolo superfici.

7.9.2. Determinazione delle Tipologie di Ambiente

Considerazioni

In generale per l'attribuzione della tipologia di ambiente farà fede unicamente la destinazione d'uso riportata in planimetria all'interno dei vani.

I vani non recanti destinazione d'uso, ovvero di cui non è obbligo indicarne la destinazione d'uso, sono considerati come ambienti principali "A", ad esclusione del piano interrato che sarà qualificato come ambiente "B" o "C", secondo la situazione di *comunicante o non comunicante* con gli ambienti principali "A".

Concetto di "comunicante" e "non comunicante".

Un ambiente è "comunicante" con gli ambienti della stessa U.I. aventi funzione principale (nella categoria), se esso può essere da questi raggiunto attraverso aperture o scale interne esclusive che permettano una comunicazione diretta.

Concetto di "Accessorio a servizio complementare o indiretto".

Nelle unità immobiliari del gruppo A gli accessori a servizio complementare (indiretto) vanno computati in consistenza nella misura stabilita per essi (vedi cap. 7.3 e cap. 7.11.1), indipendentemente dalla loro superficie, qualunque siano le loro dimensioni ed abbiano o no luce diretta, salvo che non costituiscano parte economicamente prevalente dell'intera U.I..

Non possono considerarsi accessori complementari (indiretti) gli elementi annessi ad una U.I., i quali presentano importanza e dimensioni tali da alterarne la fisionomia. Ad esempio, locali cantinati molto vasti ed utilizzabili per deposito, ecc. annessi ad una abitazione di minima consistenza (da 1 a 2 vani); locali rustici, stalle, fienili, granai, di importanza economica prevalente sui locali non rustici cui sono collegati. In questo caso bisogna ritenere che l'U.I. abbia destinazione mista e che gli elementi dell'una e dell'altra specie siano principali, ed assumere come destinazione dell'intera U.I., quella della porzione economicamente prevalente (*Massima 93 – Quadro generale della categorie e Massimario*).

Bagni, WC e ripostigli

I bagni, i wc ed i ripostigli rientrano negli accessori diretti e, quando comunicanti con i vani principali, vanno poligonati in tipologia "A".

Nel caso questi ambienti risultino comunicanti con accessori indiretti, acquisiranno la tipologia di ambiente equivalente agli accessori stessi; pertanto, ad esempio, se collegati direttamente ad un accessorio indiretto comunicante si utilizza la tipologia di ambiente "B".

Nel caso di bagni, ripostigli, ripostigli con bagni esterni (quindi "non comunicanti" con i vani con funzione principale nella categoria), verranno considerati come ambienti di tipo "C".

I ripostigli e/o bagni ricavati da sottoscala di scale interne esclusive, non concorrono alla quantificazione della superficie, in quanto già compresa nell'area della proiezione della scala.

Ripostigli e/o bagni ricavati da sottoscala

Si distinguono le situazioni:

- a) da scale interne esclusive: l'area dei ripostigli e/o bagni non si considera perché già compresa nell'area della proiezione della scala (ove poligonata);

- b) da scale esterne esclusive: l'area dei ripostigli e/o bagni deve essere calcolata;
- c) da scale condominiali :l'area dei ripostigli e/o bagni deve essere calcolata.

Tavernetta, taverna

La taverna, risulta essere un vano con funzione principale e va poligonato con la tipologia di ambiente "A". Nel caso in cui la taverna perda i requisiti di vano principale, come ad esempio per l'assenza di luce diretta con finestre con prese d'aria tipo bocca di lupo, o posizionata al piano interrato, si utilizzeranno i poligoni "B", in caso di ambiente *comunicante* o "C", in caso di *non comunicante*.

Cantina, deposito, locale di sgombero

La cantina è per definizione un locale completamente o parzialmente interrato e rientra nella categoria dell'accessorio indiretto. Nel caso in cui i vani denominati cantina, deposito, ecc. si conformino quali ripostigli, in quanto con unico accesso dai vani principali e loro accessori diretti, dovranno essere considerati accessori diretti ed utilizzare la tipologia di ambiente "A".

Lavanderia

La lavanderia si può considerare un locale, dotato di opportune attrezzature e impianti, in cui si effettua la lavatura e l'eventuale smacchiatura di biancheria, indumenti e panni in genere, sia in abitazioni private che in palazzi e condomini. Questi criteri non valgono se nel vano è collocato un W.C.; tale condizione parificherà l'ambiente ad un servizio igienico. A prescindere dalla sua collocazione, risulta essere un accessorio indiretto e quindi si applicherà la tipologia di ambiente "B" o "C" a seconda che sia comunicante o non comunicante. Come in altri casi, non deve ricondursi ad altra finalità o conformarsi ad altra tipologia di vano.

Centrale Termica

La Centrale Termica deve essere un locale che ospita un generatore di calore e deve essere dotata dei relativi impianti. Anche questa fattispecie, a prescindere dalla sua collocazione, risulta essere un accessorio indiretto e quindi si applicherà la tipologia di ambiente "B" o "C" a seconda che sia comunicante o non comunicante. Come già specificato, non deve ricondursi ad altra finalità o conformarsi ad altra tipologia di vano. Va da se che un bagno o una cucina che ospita una caldaia a gas non possono essere considerati equivalenti ad una centrale termica.

Soffitta, solaio, locale sottotetto

Il cosiddetto solaio o soffitta, cioè il locale sottotetto, è escluso da dichiarazione e dal computo della consistenza, quando non è praticabile.

Un locale della stessa specie ma praticabile, non suddiviso in vani, se è accessorio esclusivo di una sola U.I. va computato come accessorio indiretto (poligoni "B" e "C").

Un solaio o soffitta può dare origine a separata U.I. solo quando, alla indipendenza in senso fisico di esso, corrisponda la possibilità economica di una separata utilizzazione, cioè quando si ritenga per sé stesso utile ed atto a produrre un reddito proprio.

Nel caso di un solaio diviso in vani aventi carattere integrativo delle funzione delle unità immobiliari cui servono, ciascun singolo vano va computato in consistenza come accessorio esclusivo (*Massima 98 – Quadro generale della categorie e Massimario*).

I locali definiti "intercapedine"

Tutti i vani sprovvisti di accesso (intercapedini, camere d'aria, cavedi, sottotetti, vuoti sanitari, ecc.) sono considerati volumi tecnici e non vanno valutati al fine del calcolo superfici.

Nel caso specifico in cui le intercapedini siano accessibili, saranno associate alla tipologia di ambiente in relazione alla loro specifica funzionalità in base ai requisiti di normalità del vano (normalità va intesa nel senso della proporzione delle dimensioni che concorrono a formare la superficie) e di luce diretta.

L'intercapedine ispezionabile (con accesso) ma priva di luce diretta e/o di dimensioni non proporzionali a generare una superficie "normale" e pertanto senza la possibilità di depositare alcun materiale, si conformerà quale vano tecnico e si utilizzerà la tipologia di ambiente "G".

La veranda

Viene definita spazio coperto (terrazza o loggiato) chiuso da vetrata lungo uno o più lati dell'edificio. Essa, da non confondere con i porticati, è da considerare un accessorio a servizio diretto; da poligonare in tipologia "A" se comunicante direttamente con i vani principali.

Nel caso sia comunicante con accessori indiretti, acquisirà la tipologia di ambiente relativa agli accessori "B" se comunicante o la tipologia di ambiente "C" se non comunicante.

La piscina

Localizzata nel giardino o corte ad uso esclusivo, si poligona in tipologia "F".

Il giardino, orto

Accertato come dipendenza ad uso esclusivo dell'U.I. alla quale è annesso, costituisce dipendenza ad uso esclusivo anche se serve di passaggio per l'accesso ad altre U.I., quali ad esempio il corpo accessorio di un villino o villa destinato a garage. L'area si poligona in tipologia "F".

Le serre

Le serre a servizio esclusivo dell'U.I. e non suscettibili di autonomia e redditività propria, vanno considerate come dipendenze e poligonate pertanto in tipologia "F".

Il prospetto che segue, illustra la casistica così come indicata nella *Lettera circolare 26.09.2000, n. C3/70890*:

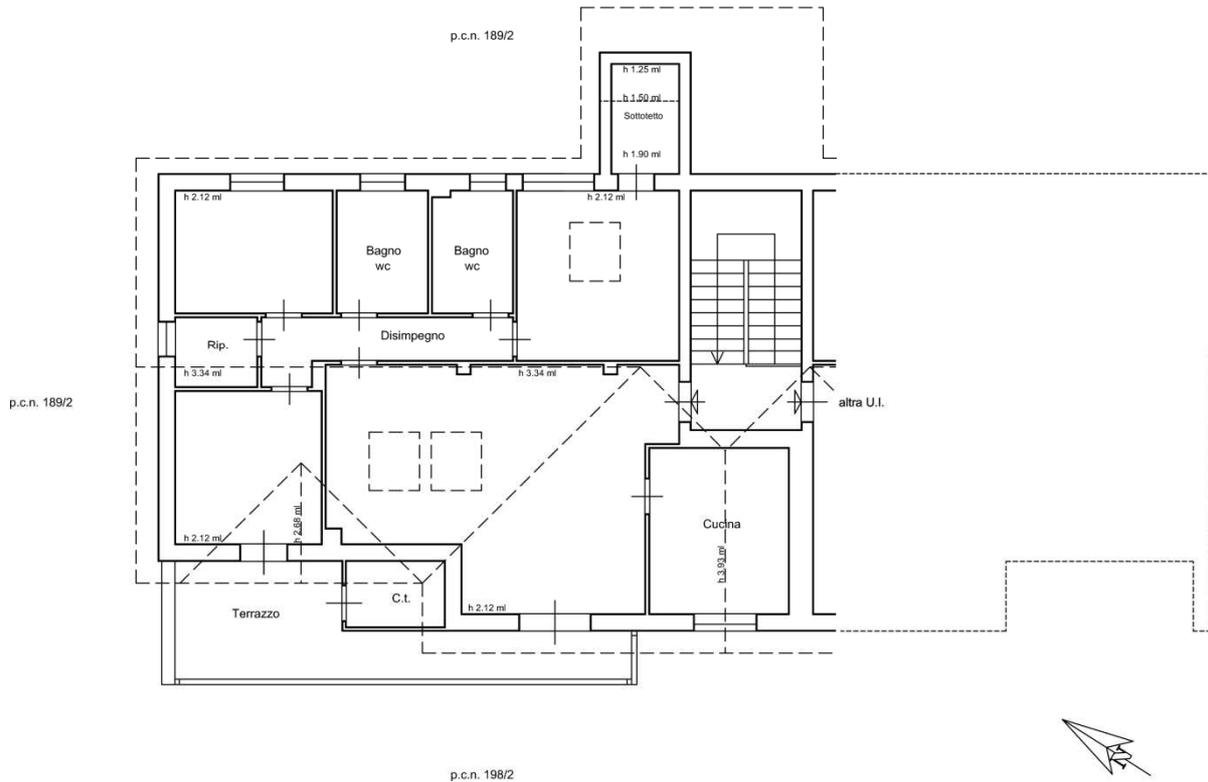
Tipologia di Ambienti

TIPO DI AMBIENTE	TIPO POLIGONO	NOTE
Terrazza coperta	D	se comunicante con i vani della tipologia "A"
	E	se non comunicante con i vani della tipologia "A"
Portico	D	se comunicante con i vani della tipologia "A"
	E	se non comunicante con i vani della tipologia "A"
Chiostrina	F	-
Lastrico solare	E	-
Patio	D	se comunicante con i vani della tipologia "A"
	E	se non comunicante con i vani della tipologia "A"
Lavanderia	B	se comunicante con i vani della tipologia "A"
	C	se non comunicante con i vani della tipologia "A"
Centrale termica	B	se comunicante con i vani della tipologia "A"
	C	se non comunicante con i vani della tipologia "A"
Soffitta	B	se comunicante con i vani della tipologia "A"
	C	se non comunicante con i vani della tipologia "A"
Pollaio	C	-
Veranda chiusa	A	-
Stenditoio	B	se comunicante con i vani della tipologia "A"
	C	se non comunicante con i vani della tipologia "A"
Stireria	B	se comunicante con i vani della tipologia "A"
	C	se non comunicante con i vani della tipologia "A"
Taverna (tavernetta)	A	-
Soppalco	B	se comunicante con i vani della tipologia "A"
	C	se non comunicante con i vani della tipologia "A"
Mansarda	B	se comunicante con i vani della tipologia "A"
	C	se non comunicante con i vani della tipologia "A"
Solaio	B	se comunicante con i vani della tipologia "A"
	C	se non comunicante con i vani della tipologia "A"
Servizio	-	Tipo di ambiente equivalente a <i>W.C – bagno</i>
Sgombero	B	se comunicante con i vani della tipologia "A"
	C	se non comunicante con i vani della tipologia "A"
Loggiato (inteso come balcone coperto dotato di colonne)	D	se comunicante con i vani della tipologia "A"
	E	se non comunicante con i vani della tipologia "A"

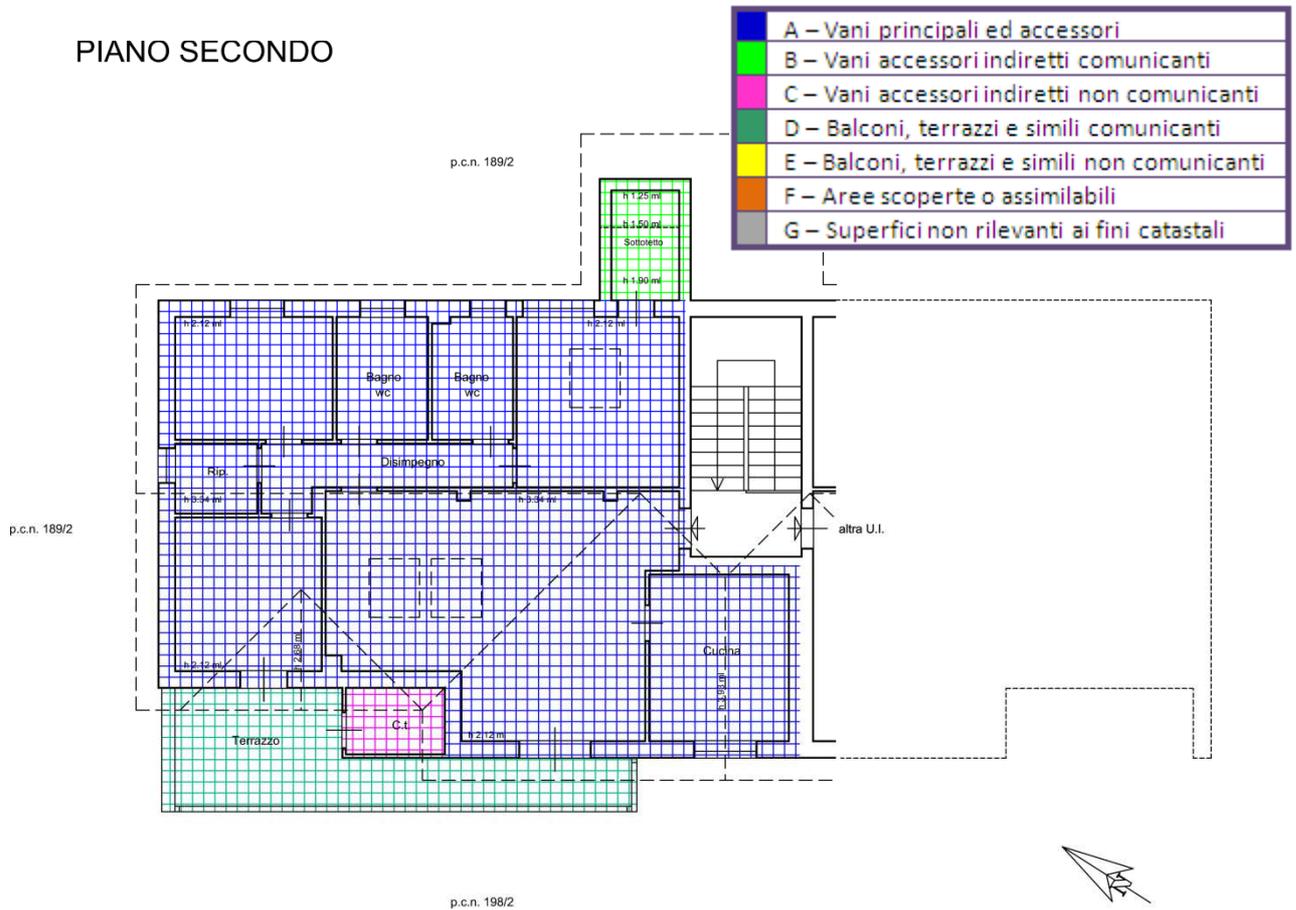
Di seguito si riportano alcuni esempi di poligonazioni:

7.10. ESEMPI DI CALCOLO DELLE SUPERFICI

PIANO SECONDO

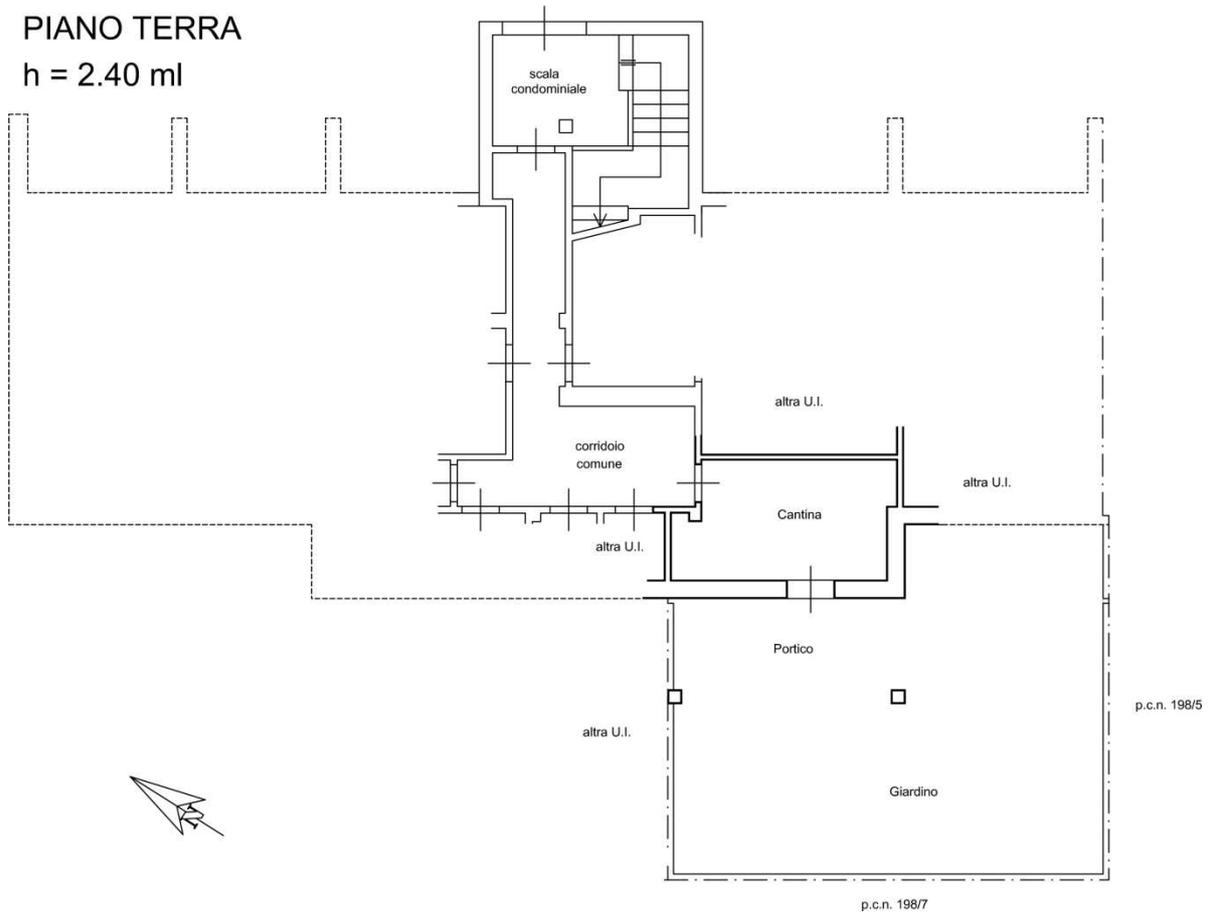


PIANO SECONDO



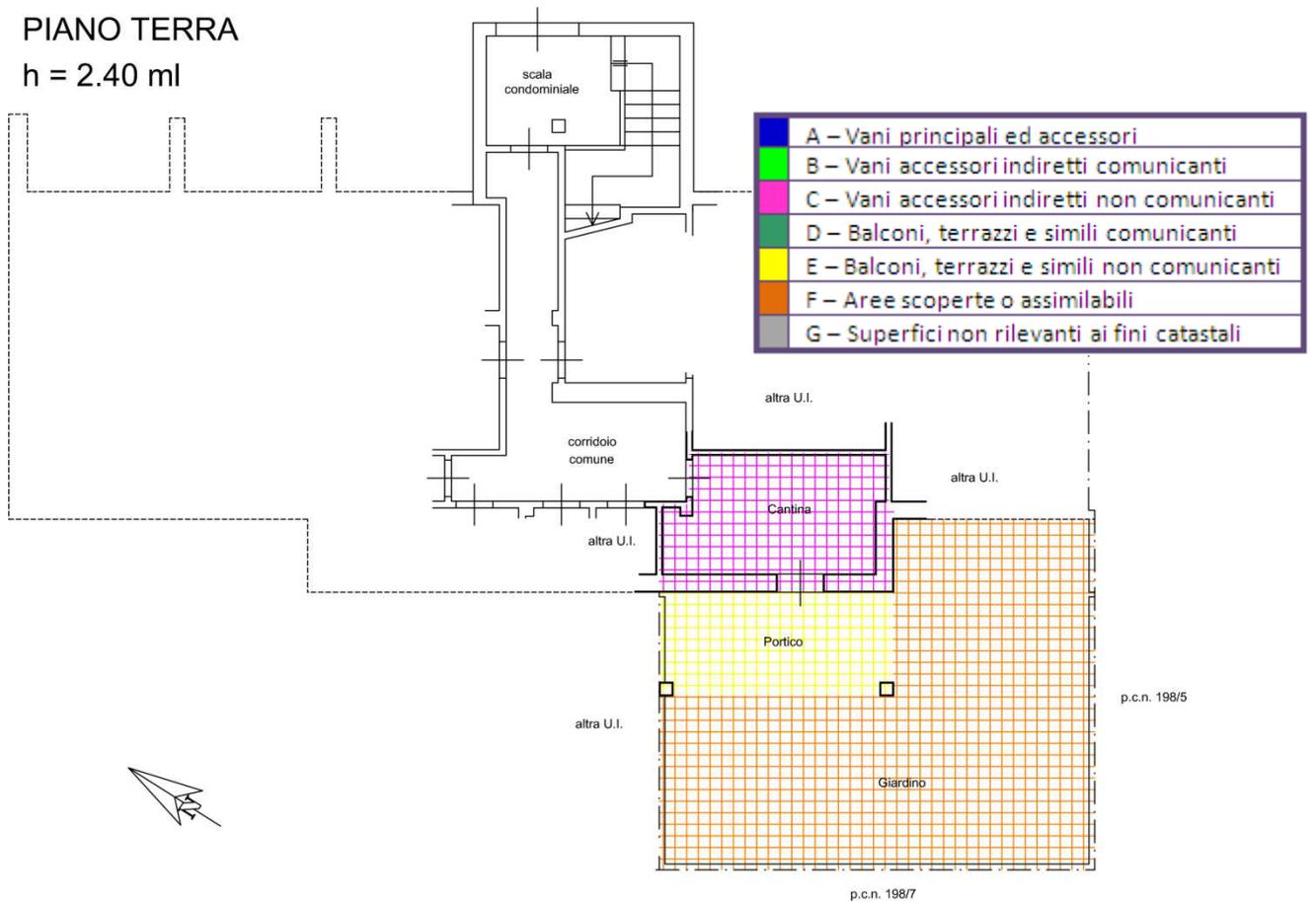
PIANO TERRA

h = 2.40 ml



PIANO TERRA

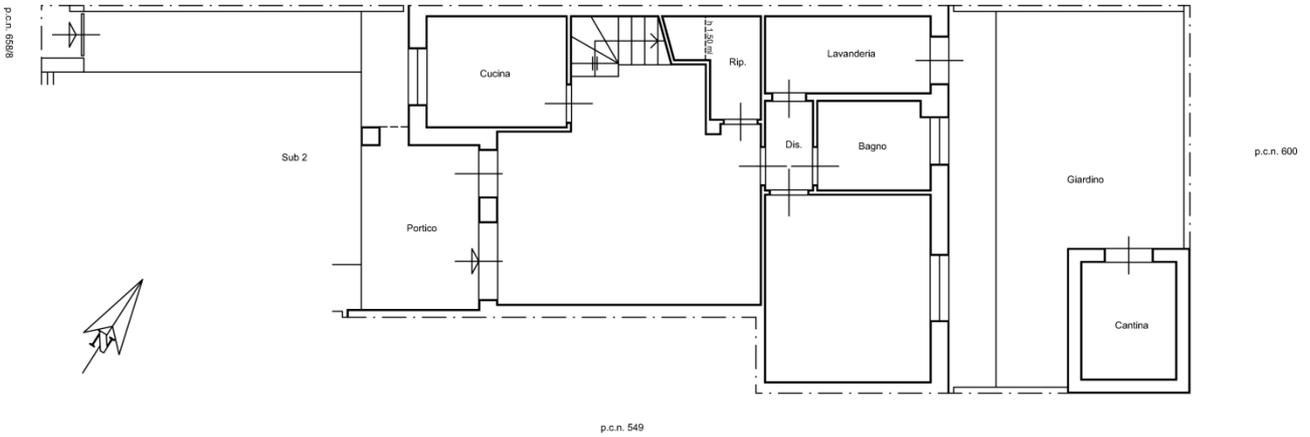
h = 2.40 ml



PIANO TERRA

h = 2.70 ml

p.c.n. 548/8



PIANO TERRA

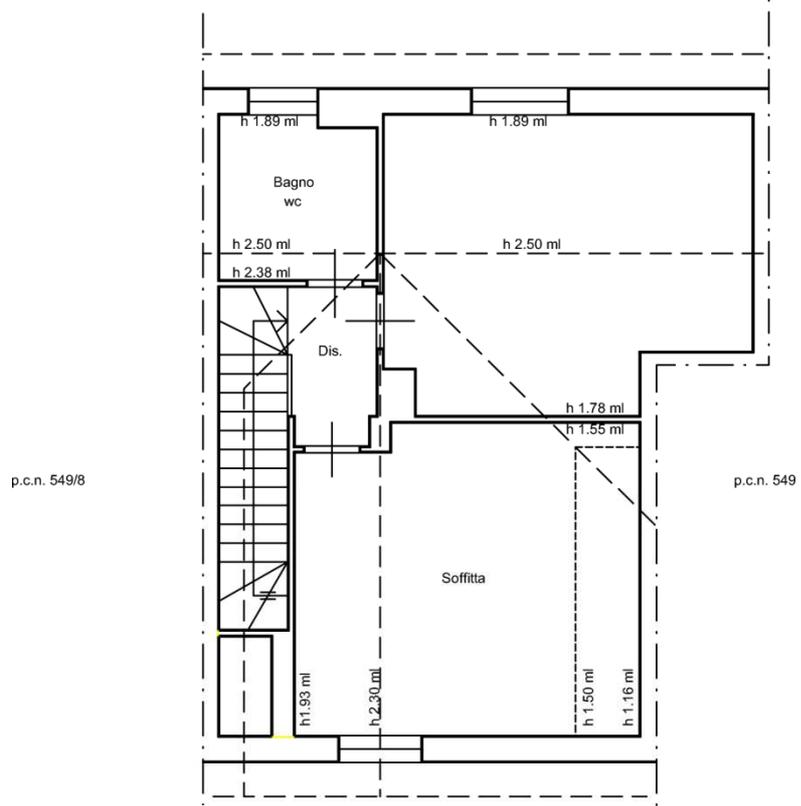
h = 2.70 ml

p.c.n. 548/8

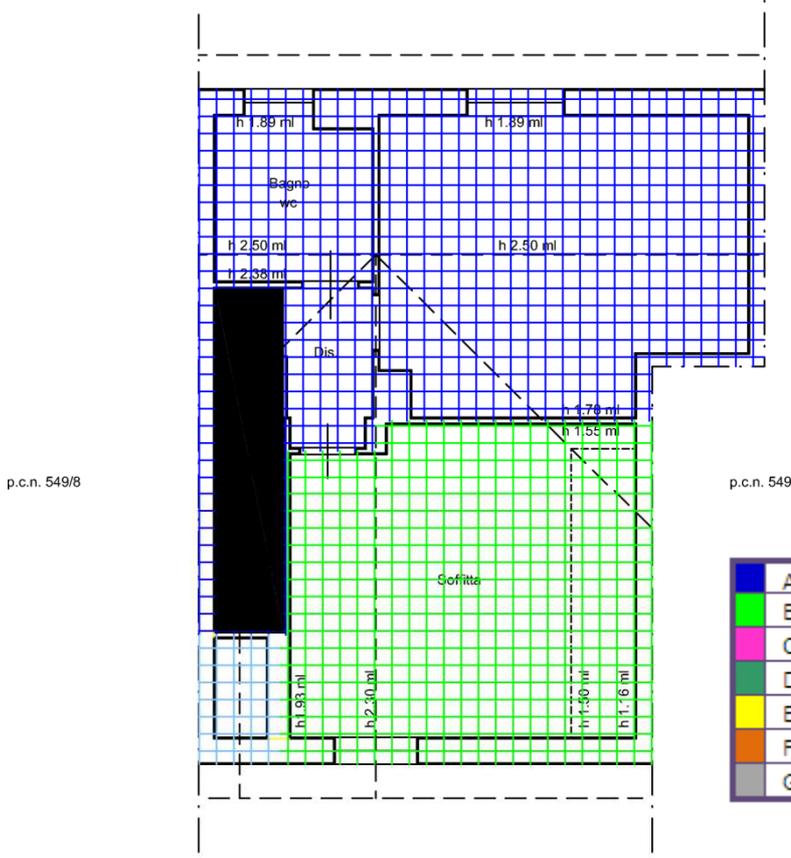


A	Vani principali ed accessori
B	Vani accessori indiretti comunicanti
C	Vani accessori indiretti non comunicanti
D	Balconi, terrazzi e simili comunicanti
E	Balconi, terrazzi e simili non comunicanti
F	Aree scoperte o assimilabili
G	Superfici non rilevanti ai fini catastali

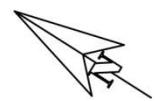
PIANO PRIMO



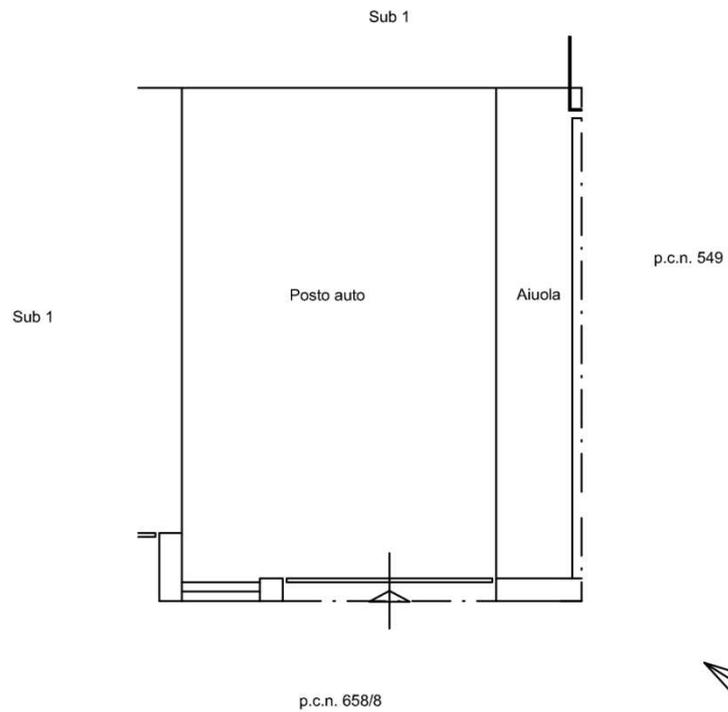
PIANO PRIMO



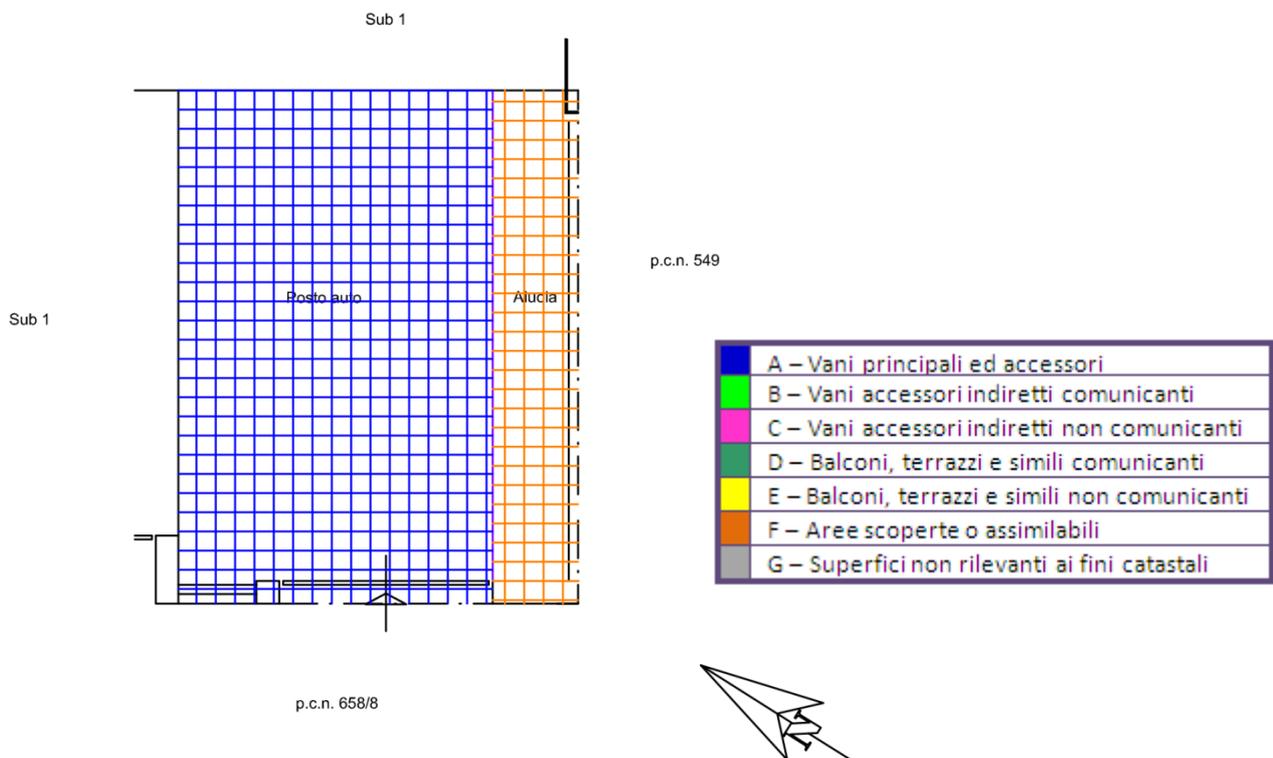
A	Vani principali ed accessori
B	Vani accessori indiretti comunicanti
C	Vani accessori indiretti non comunicanti
D	Balconi, terrazzi e simili comunicanti
E	Balconi, terrazzi e simili non comunicanti
F	Aree scoperte o assimilabili
G	Superfici non rilevanti ai fini catastali



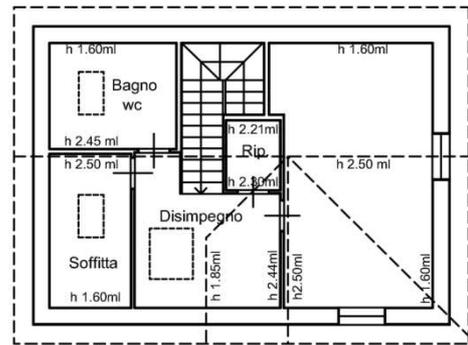
PIANO TERRA



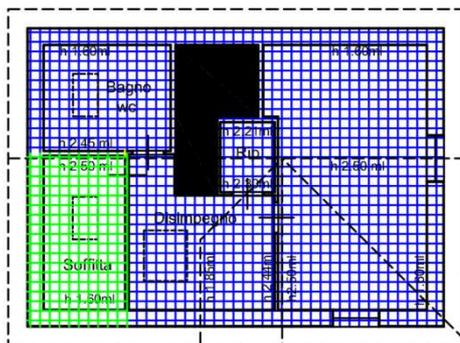
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



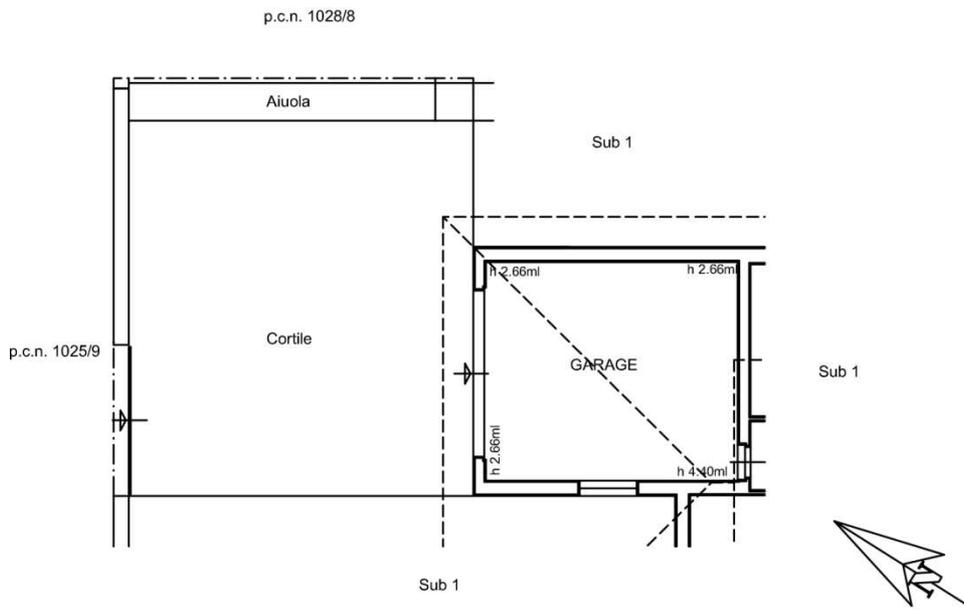
PIANO PRIMO



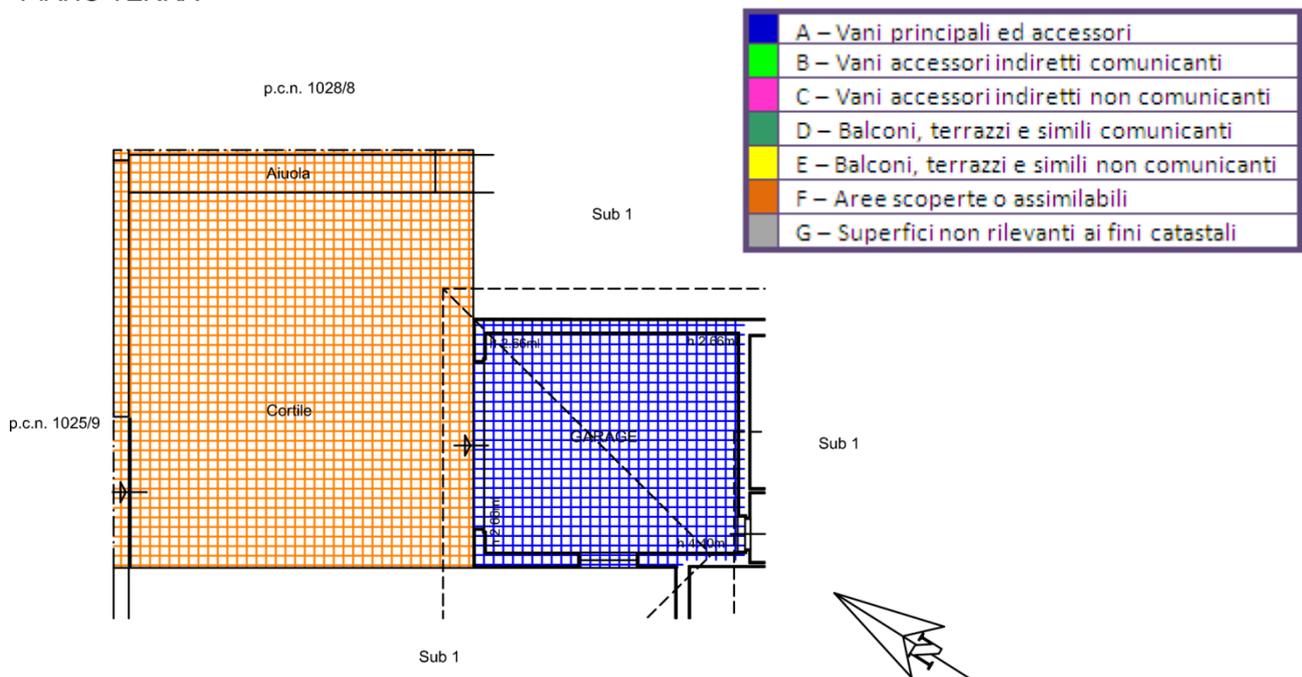
A	A - Vani principali ed accessori
B	B - Vani accessori indiretti comunicanti
C	C - Vani accessori indiretti non comunicanti
D	D - Balconi, terrazzi e simili comunicanti
E	E - Balconi, terrazzi e simili non comunicanti
F	F - Aree scoperte o assimilabili
G	G - Superfici non rilevanti ai fini catastali



PIANO TERRA



PIANO TERRA



7.11. SCHEMA DI CALCOLO CONSISTENZA (D.P.R. 01.12.1949, n. 1142)

7.11.1. CONSISTENZA DEL GRUPPO A (vani catastali)

- Per il corretto calcolo dei vani catastali, si consulti l'allegata Tabella delle superfici minime e massime, espresse in m², per vano-tipo (*Istruzione II – accertamento e classamento, § 11-13*).
A titolo esemplificativo, si cita il caso di un vano di 40 m² con superficie MAX, per la relativa categoria, di 30 m². Dal risultato del rapporto tra le due superfici (40/30) si otterrà la consistenza catastale, pari in questo caso ad 1,33 vani catastali.

7.11.2. CONSISTENZA DEL GRUPPO B (metri cubi)

- Per il dettaglio delle regole per la determinazione della consistenza in m³, si consulti l'*Istruzione II – accertamento e classamento, § 14 e relative note*.

7.11.3. CONSISTENZA DEL GRUPPO C (metri quadrati)

- Computo superfici nette interne dei locali principali ed accessori;

7.11.4. CATEGORIA C GRUPPO C1

La consistenza si ottiene sommando:

- **100%** superficie ambienti principali;
- **50%** superficie ambienti accessori;
- **30%** superficie ambienti complementari.

A tale somma va apportata un'aggiunta o detrazione nei limiti del 20%, sia per tenere conto delle dipendenze (tettoie, cortili, aie, giardini), che delle utilità o svantaggi (particolari rapporti dimensionali, posizione d'angolo, ecc.) che siano caratterizzanti della U.I. rispetto alla maggior parte delle altre unità immobiliari della medesima categoria e classe ed influenti sul reddito.

7.11.5. CATEGORIA C GRUPPO C2 - C3 - C4 - C5 - C6 - C7

La consistenza si ottiene sommando:

- **100%** superficie ambienti principali;
- **100%** superficie ambienti accessori.

A tale somma va apportata un'aggiunta o detrazione nei limiti del 10%, sia per tenere conto delle dipendenze (tettoie, cortili, aie, giardini), che delle utilità o svantaggi (particolari rapporti dimensionali, posizione d'angolo, ecc.) che siano caratterizzanti della U.I. rispetto alla maggior parte delle altre unità immobiliari della medesima categoria e classe ed influenti sul reddito.

8. ELABORATO PLANIMETRICO ED ELENCO SUBALTERNI

Nella redazione, l'Elaborato Planimetrico ed il relativo Elenco Subalterni devono essere conformi a quanto stabilito dalla prassi catastale (Circolare 19.01.1984, n. 2 - Circolare 26.11.2001, n. 9 - Procedura operativa 13.08.2004, n. 83). L'EP ha lo scopo di rendere chiara ed evidente la dislocazione e destinazione d'uso nel fabbricato delle varie unità, la distribuzione dei subalterni assegnati, le parti comuni, le aree di pertinenza ecc.

In particolare **vengono** messi in evidenza i seguenti punti:

Obbligo di presentazione dell'elaborato planimetrico come definito dalle Circolare 26.11.2001, n. 9 e Procedura operativa 13.08.2004, n. 83, nei casi di

8.1. NUOVE COSTRUZIONI

- Denuncia di nuova costruzione, quando siano presenti due o più U.I. aventi porzioni e/o dipendenze comuni. **Non è obbligatorio** quando si costituiscono U.I. senza B.C.N.C. (Nota DC Catasto e Cartografia 31.03.2010, n. 17471).
- Nelle unità in costituzione (da nuova costruzione, unità afferenti o variazioni) vi siano dei Beni Comuni Censibili o Beni Comuni non Censibili;
- Nelle unità in costituzione (da nuova costruzione, unità afferenti o variazioni) vi siano unità ascrivibili nelle categorie F/1, F/2, F/3, F/4 e F/5; (Circolare 26.11.2001, n. 9 - § 7)

8.2. VARIAZIONI

Con la denuncia di variazione, è prevista l'obbligatorietà della presentazione dell'EP quando ricorre una delle seguenti eventualità:

- l'elaborato stesso sia già presente agli atti dell'ufficio (indipendentemente dalla sua rasterizzazione o meno);
- si debbano costituire beni comuni (Censibili e/o non Censibili);
- si debbano individuare unità ascrivibili alle categorie fittizie (in quanto, in questa fattispecie, non si presenta la planimetria della singola unità).

Quindi, nel caso di variazioni di unità appartenenti ad un fabbricato per cui risulti agli atti un elaborato planimetrico, l'inserimento del perimetro delle unità immobiliari rappresentate è limitato alle unità oggetto di variazione, integrato con le unità già presenti nella scheda dell'elaborato che si va a sostituire.

Gli elaborati planimetrici storici, utili per la conoscenza del rapporto di reciprocità dei subalterni presenti sul lotto edificato, sono rilasciati dall'ufficio a richiesta del soggetto interessato assieme ai file riguardanti gli elenchi subalterni, associati a ciascun elaborato planimetrico, in formato stampa o elaborabile, su supporto informatico reso disponibile dal professionista.

La richiesta dell'elaborato planimetrico non soggiace ad alcuna limitazione in visura e certificazione, fatta eccezione per quelli relativi alle unità immobiliari sottratte, per motivi di sicurezza, alla libera consultazione, ai sensi dell'art. 15, comma 1, del provvedimento del Direttore dell'Agenzia del Territorio 13 giugno 2007.

"Il professionista rappresenta sotto la propria responsabilità solo le variazioni rilevate, mentre, per le parti non oggetto dell'incarico professionale, deduce le informazioni necessarie per la redazione di ciascuna scheda dell'elaborato da sostituire, da quello depositato agli atti d'Ufficio. In via presuntiva tali informazioni acquisite debbono ritenersi corrette e, pertanto, per le relative imprecisioni non può essere contestato alcun addebito".

In presenza del sistema tavolare l'elaborato planimetrico dovrebbe trovare congruenza con l'eventuale frazionamento condominiale.

- a. **Caso in cui agli atti dell'ufficio sia già presente un Elaborato Planimetrico** e con la presentazione della denuncia si modifica la subalternazione.

Oltre ai criteri generali sopra menzionati, si precisa che la dimostrazione grafica e la descrizione dei subalterni, sono da considerarsi un unico documento; pertanto nella descrizione dei subalterni **devono essere indicati tutti i subalterni presenti in banca dati e non solo quelli "oggetto di variazione" contenuti nella dimostrazione grafica.**

E' obbligatorio indicare nella descrizione dei subalterni (Circolare 26.11.2001, n. 9 - § 7) la destinazione di ognuno di essi (abitazione, autorimessa, negozio, ecc.) e per i B.C.C. e i B.C.N.C. devono essere chiaramente definiti nella loro destinazione (ripostiglio, alloggio portiere, vano scale, corte, portico, centrale termica, ecc.) e nel loro abbinamento agli identificativi principali (comune ai sub. ...). Qualora la descrizione dei subalterni contenga dei Beni Comuni che non sono oggetto della denuncia e che non sono comuni ai subalterni trattati nella denuncia stessa, il Tecnico redattore si limiterà a copiare o a farsi rilasciare dall'ufficio il file dell'elenco sub. da importare nella procedura Docfa per poi procedere alle modifiche necessarie ad ottenere un elenco subalterni aggiornato.

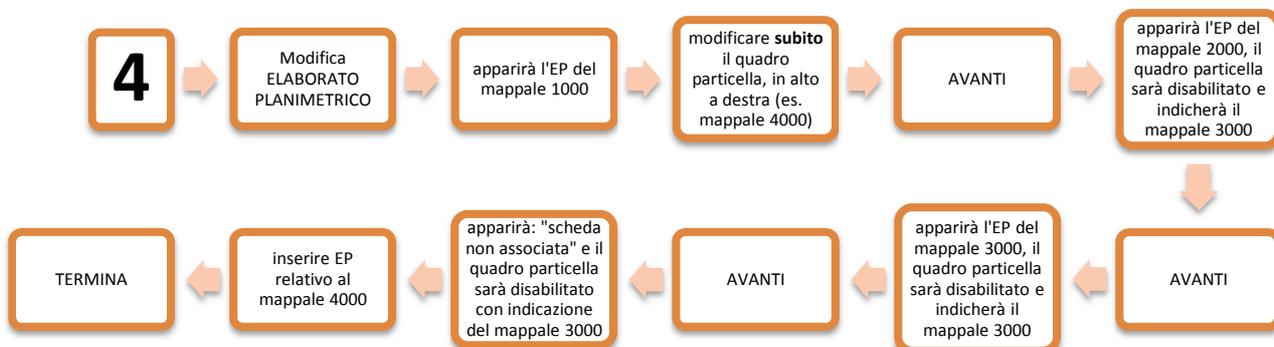
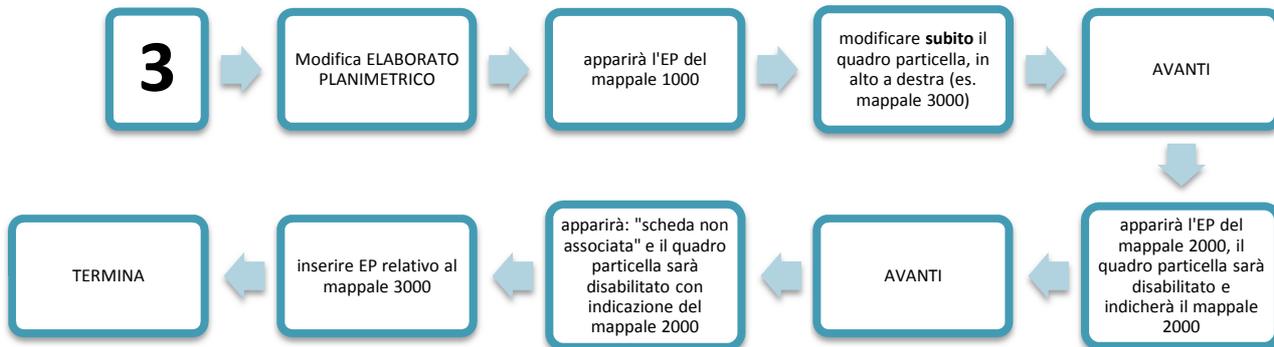
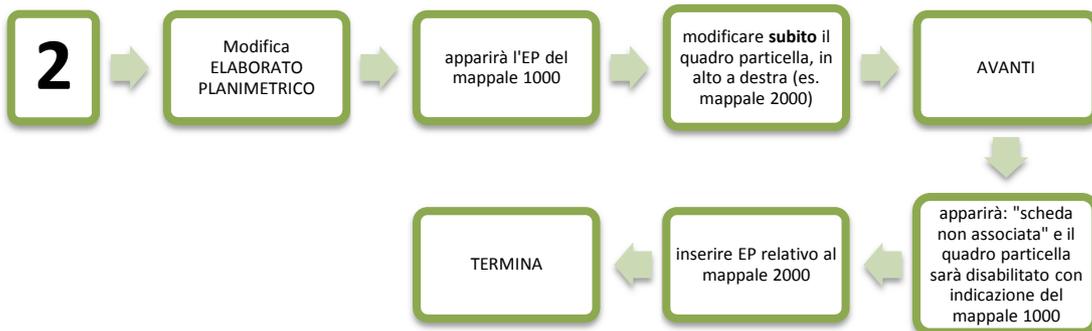
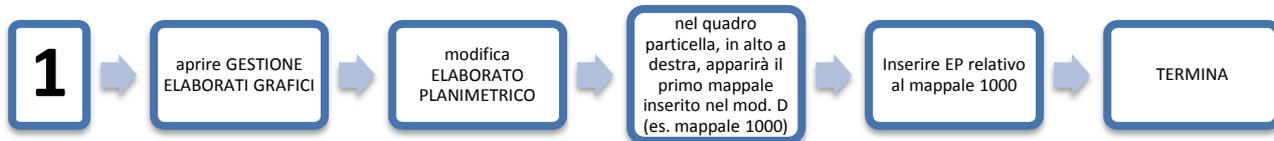
Per quanto attiene altri dati (superficie aree urbane, superficie lastrici solari, indicazione della tipologia delle abitazioni: *civile, economico, popolare, ecc.*) sono da considerarsi superflui poiché sono elementi reperibili nel data-base censuario e la mancata indicazione non rappresenta, motivo di rifiuto da parte dell'Ufficio.

- b. **Caso in cui agli atti dell'ufficio NON sia già presente un Elaborato Planimetrico** e con la presentazione della denuncia si modifica la subalternazione.

In questo caso, quando siano da definire B.C.N.C., ovvero parti immobiliari da censire in una delle categorie del gruppo F, è consentita la presentazione dell'EP riguardante esclusivamente la porzione del fabbricato interessata dalla variazione, con l'obbligo di rappresentare l'intero piano.

Quando le variazioni non definiscono B.C.N.C., ovvero parti immobiliari da censire in una delle categorie del gruppo F, l'EP non deve essere presentato.

E' possibile allegare ad un'unica pratica più elaborati planimetrici anche riferiti a mappali diversi con la seguente procedura:



8.3. ASSEGNAZIONE DEI SUBALTERNI NUMERICI

Uno dei criteri più usati è quello di procedere alla stessa stregua di come si assegnerebbero i numeri civici. Con tale criterio, guardando la facciata principale la numerazione inizia da sinistra verso destra accedendo all'interno, via via che si incontrano gli ingressi dei singoli vani scale e salendo lungo gli stessi numerando le unità per piano fino ad arrivare in cima, per poi riuscirne e continuare il giro fino a completare il fabbricato e passare a numerare le unità site nello scantinato e le altre eventuali (*Istruzione 1 - norme per la rappresentazione in mappa dei fabbricati - § 18*).

Altra cosa che, anche se non obbligatoria (*Circolare 29.07.1985, n.15 - § 4*), risulta necessaria per un corretto uso civilistico dell'elaborato è l'attribuzione di un unico subalterno numerico alle varie comunioni presenti nel fabbricato che devono necessariamente rispettare i diritti di proprietà. Così verrà assegnato un subalterno unico a tutte le parti che sono di proprietà comune a tutti i condomini (vedi in proposito l'art. 1117 C. C.); di solito a queste parti si assegna il primo subalterno libero (sub 1) e assegnato un diverso subalterno solo alle parti in proprietà a singoli gruppi di essi. Si sottolinea che queste ultime hanno una quota parte della proprietà comune condominiale sopra citata.

Nelle zone ove vige il sistema Tavolare, le parti comuni vengono identificate con il numero 0 ("zero" nell'elenco subalterni).

Le cantine e le soffitte, se accessori dell'unità abitativa anche se non collegate direttamente da scala interna, sono di solito censite assieme ad essa.

8.4. CONTENUTI DELLA DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

L'Elaborato Planimetrico deve rappresentare graficamente, piano per piano, le parti coperte e quelle scoperte.

Può essere eseguito nella scala ritenuta più opportuna dal Tecnico redattore, di norma 1:500, non inferiore a 1:200 e deve contenere:

- per ogni piano le parti coperte e scoperte (deve rappresentarsi integralmente la delimitazione delle aree scoperte);
- il simbolo dell'orientamento (Nord) deve essere disegnato all'interno del riquadro possibilmente in basso a destra;
- deve essere rappresentata la sagoma del fabbricato con l'accesso alle U.I. ed il numero corrispondente del subalterno, nonché i riferimenti di piano;
- vanno evidenziate le linee di confine tra le U.I. di cui si è a conoscenza e delle categorie F che devono essere individuabili con rappresentazione mediante linea continua; non va indicato alcun elemento interno alle singole unità immobiliari;
- le corti comuni ed i beni comuni non censibili, come i vani scala, le lavanderie, le centrali termiche ecc., vanno rappresentati interamente evitando interruzioni della linea;
- le "terrazze" vanno rappresentate come dipendenze dell'unità immobiliare ed individuate con il subalterno corrispondente;
- il subalterno di ogni porzione immobiliare identificata, ovvero il numero di mappa per le aree urbane, in modo che tutte le superfici di piano risultino completamente identificate; l'E.S. indicherà per ogni subalterno assegnato, la destinazione ed i riferimenti di posizione (piano, interno, numero box, ecc.);
- l'indicazione del numero delle particelle o la denominazione delle strade e delle acque (fiume, lago, etc.) a confine del lotto o l'indicazione di "altra U.I." (*Circolare 29.10.2009, n. 4*), nel caso in cui il tecnico rediga solamente la porzione di interesse dell'elaborato, non entrando nel merito delle altre U.I.;
- se ci troviamo di fronte alla necessità di predisporre un EP di nuova costituzione di cui non si conoscono i riferimenti di tutte le U.I. presenti nell'immobile, si avrà cura di rappresentare l'ingombro complessivo del fabbricato, individuando con il sub l'U.I. trattata e digitando "altra U.I." per quelle confinanti;

- In caso di variazione di un elaborato planimetrico già in atti in cui si riscontrano anomalie rispetto allo stato di fatto, si avrà cura di aggiornare solo le parti inerenti le U.I. oggetto di variazione, motivando le incongruenze nel mod. D1- quadro D-Relazione tecnica;
- le parti comuni (cortili, ingressi, vani scale, centrale termica ...) devono essere indicate, in modo completo, solo nell'elaborato planimetrico, in quanto a seguito di una eventuale variazione dei B.C.N.C., sarà possibile ripresentare solo il modello EP di aggiornamento e non tutte le singole planimetrie nelle quali sono rappresentate le parti comuni oggetto di variazione;
- In presenza di fusione di U.I. subalterne e costituzione dell'unica U.I. derivata (subalternata ma di fatto risultante intera), si ritiene corretta la presentazione dell'elaborato planimetrico e dell'elenco subalterni per l'aggiornamento della banca dati.
- Nei casi in cui l'elaborato planimetrico non rientri nei formati previsti per le sue eccezionali dimensioni è possibile il suo allestimento per porzioni indicando con linea *tratto-punto* la demarcazione tra le porzioni stesse e indicandone con la stessa lettera maiuscola i punti di giunzione.
- Firma e timbro del Tecnico incaricato nelle copie cartacee.

Relativamente alle pertinenze esclusive dell'U.I., è possibile attribuire un nuovo subalterno (dando luogo conseguentemente ad un identificativo graffato), ovvero assegnare il medesimo subalterno dell'unità cui fa riferimento; in tale ultima circostanza nell'elenco dei subalterni si dovrà fare espressa menzione delle diverse destinazioni (ad es. abitazione con corte esclusiva).

L'EP non è richiesto nei casi:

- di semplici variazioni che non prevedono assegnazione di nuovo subalterno,
- quando l'immobile è costituito da una sola U.I. anche se articolata in più corpi di fabbrica,
- quando in assenza di EP agli atti non si individuano U.I. in categoria **F** e/o B.C.N.C. e/o B.C.C..
- Il tecnico ha facoltà di compilarlo anche in assenza di B.C.N.C., per meglio individuare gli spazi scoperti del fabbricato ad uso esclusivo di una unità (per es.: per una migliore individuazioni delle corti esclusive) e per la migliore comprensione della suddivisione dei subalterni.
- quando, a seguito di tipi di frazionamento per espropri relativi a strade, ferrovie e canali, l'EP non sia presente in atti. In caso contrario sarà necessario modificarlo. In entrambi i casi non è comunque obbligatoria la ripresentazione delle planimetrie (*Circolare 26.11.2001, n. 9 - § 7*).

8.5. ELENCO SUBALTERNI

L'elenco subalterni deve essere completo di tutte le U.I. presenti nella dimostrazione grafica. Nell'elenco subalterni per i **B.C.N.C.** e i **B.C.C.** **devono essere descritte chiaramente la destinazione e la comunione con le altre U.I.** (*Circolare 29.10.2009, n. 4*). Es.:

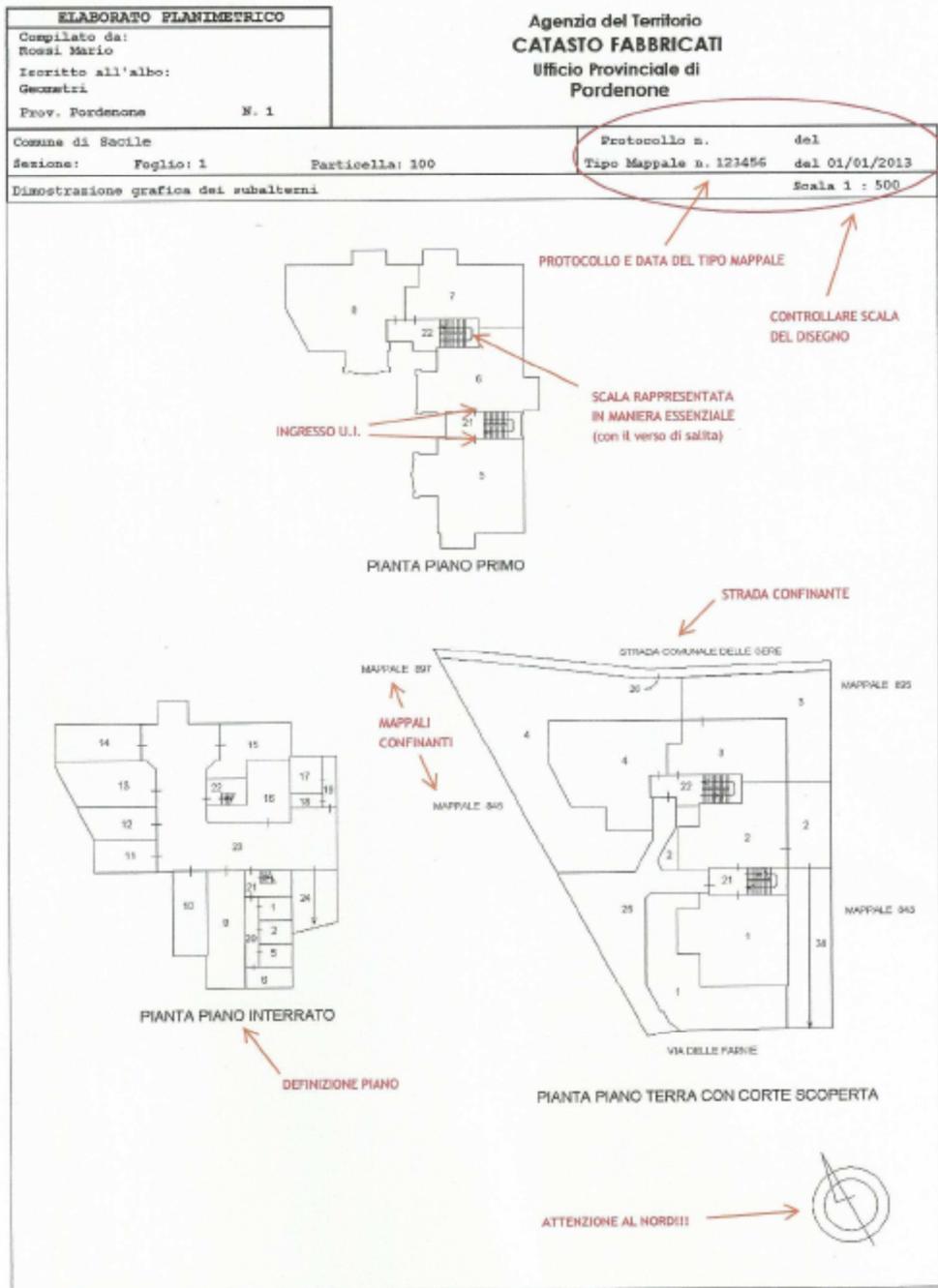
- sub xx bene non censibile comune a tutti i subb.: transiti, scale, ascensore, centrale termica, e area scoperta
- sub yy bene non censibile comune ai sub 5, 6, 7: pianerottolo di accesso
- sub zz bene comune censibile ai sub 5 e 6: cantina.

E' fatto obbligo, se la corte esclusiva ha lo stesso numero di sub. della U.I. principale, scrivere in descrizione "*abitazione con corte esclusiva*" ovvero "*autorimessa o laboratorio o garage, ecc... con corte esclusiva*".

Se nella stessa giornata vengono presentate contestualmente più denunce dello stesso fabbricato, è possibile che ad uno solo vengano associati l'elaborato planimetrico e l'elenco subalterni che riportino la situazione definitiva degli aggiornamenti presentati (è comunque necessario allegare sempre l'elaborato e l'elenco nei casi di costituzione di U.I. in categoria "F" e B.C.N.C.).

L'Elenco Subalterni può essere fornito dall'ufficio sia in formato cartaceo che informatico. Tale elenco è fondamentale in quanto anche in caso di variazione e modifica parziale dell'elaborato grafico l'ES dovrà essere compilato interamente.

Per la trattazione dei B.C.N.C. che in ambito tavolare saranno definiti con il numero "0", nell'elenco subalterni l'indicazione dovrà essere fatta letterale e per esteso (zero).



Ufficio Provinciale di: PORDENONE
Comune di: SACLEACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Elenco Subalterni

NEL CASO DI CORTE ESCLUSIVA

Comune SACLE		Sezione	Foglio 1	Particella 100		Tipo mappe n. 123456	del 01/01/2013
Sub.	UBICAZIONE via/piazza	n° ci	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1	VIA DELLE FARNIE	23	S1-T	A	2	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE CON CORTE ESCLUSIVA	
2	VIA DELLE FARNIE	23	S1-T	A	1	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE CON CORTE ESCLUSIVA	
3	VIA DELLE FARNIE	23	T	B	2	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE CON CORTE ESCLUSIVA	
4	VIA DELLE FARNIE	23	T	B	1	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE CON CORTE ESCLUSIVA	
5	VIA DELLE FARNIE	23	S1-I	A	3	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE CON CORTE ESCLUSIVA	
6	VIA DELLE FARNIE	23	S1-I	A	4	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE CON CORTE ESCLUSIVA	
7	VIA DELLE FARNIE	23	1	B	3	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE CON CORTE ESCLUSIVA	
8	VIA DELLE FARNIE	23	1	B	4	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE CON CORTE ESCLUSIVA	
9	VIA DELLE FARNIE	23	S1			AUTORIMESSA	
10	VIA DELLE FARNIE	23	S1			AUTORIMESSA	
11	VIA DELLE FARNIE	23	S1			AUTORIMESSA	
12	VIA DELLE FARNIE	23	S1			AUTORIMESSA	
13	VIA DELLE FARNIE	23	S1			AUTORIMESSA	
14	VIA DELLE FARNIE	23	S1			AUTORIMESSA	
15	VIA DELLE FARNIE	23	S1			AUTORIMESSA	
16	VIA DELLE FARNIE	23	S1			AUTORIMESSA	
17			S1			CENTRALE TERMICA COMUNE AI SUB. DA 1 A 16. B.C.N.C.	
18			S1			LOCALE CONTATORI COMUNE AI SUB. DA 1 A 16. B.C.N.C.	
19			S1			CORRIDOIO COMUNE AI SUB. DA 1 A 16. B.C.N.C.	
20			S1			CORRIDOIO COMUNE AI SUB. 1, 2, 5 E 6. B.C.N.C.	
21			S1-T-I			VANO SCALA COMUNE AI SUB. 1, 2, 5 E 6. B.C.N.C.	
22			S1-T-I			VANO SCALA COMUNE AI SUB. 3, 4, 7 E 8. B.C.N.C.	
23			S1			AREA DI MANOVRA COMUNE A TUTTI I SUB. B.C.N.C.	
24			S1-T			RAMPA DI ACCESSO SCOPERTA COMUNE A TUTTI I SUB.	

INDICARE COMUNE
A QUALI SUBALTERNI00A0606XA
Doefa - ver. 4.00.1RSSMRA50A01G888U 25/02/13:10.20.31
pag. 40 di 41

9. CATEGORIE FITTIZIE

(Circolare 26.11.2001, n. 9 e Circolare 29.10.2009, n. 4)

9.1. CATEGORIA F/1 - AREA URBANA

E' utilizzabile nel caso di "costituzione di aree urbane" al Catasto Fabbricati. L'area urbana va considerata come un'entità indipendente rispetto ai compendi immobiliari da cui vengono stralciate, pertanto nella predisposizione dei Tipi Mappali o Tipi di Frazionamento per le aree scoperte che si volessero censire come aree urbane (F/1), occorre procedere alla costituzione di specifici lotti autonomi.

L'identificazione di aree urbane provenienti da lotti già censiti, e quindi senza la redazione di Tipo di Frazionamento è **possibile purché le aree stralciate restino correlate al lotto edificato** e quindi, successivamente al rogito, dichiarate come bene comune non censibile a più unità o corte esclusiva di una singola unità immobiliare, ovvero, fuse con unità immobiliari presenti nell'edificio. In questa circostanza, nella relazione tecnica, il professionista deve indicare lo scopo della presentazione del documento di aggiornamento tecnico, sulla base di eventuale dichiarazione del titolare di diritti sull'immobile. In mancanza di tale esplicita indicazione, nella relazione tecnica, il documento di aggiornamento è oggetto di rifiuto (Circolare 29.10.2009, n. 4 e Nota DC Catasto e Cartografia 31.03.2010, n. 17471).

Nella redazione del documento in particolare:

- è obbligatorio indicare la superficie dell'area – campo superficie catastale – che nel caso di particella intera è corrispondente alla superficie agli atti del Catasto Terreni;
- la rappresentazione grafica avviene esclusivamente nell'Elaborato Planimetrico.

Caso A: nel caso di presentazione di un Docfa di divisione a seguito di un tipo di frazionamento, nel quale dalla particella originaria, già ente urbano ed area urbana F/1, vengono stralciate una o più particelle la denuncia verrà così impostata:

Per la denuncia di variazione la causale sarà "divisione"

- soppressione di Fg. A particella xxx
- costituzione di Fg. A particella xxx
- costituzione di Fg. A particella yyy
- ecc.

Caso B: nel caso di appartamento e giardino graffati; in caso di divisione (sgraffatura della corte), se il giardino è una particella intera, non bisognerà assegnare alcun subalterno. Per cui sarà:

denuncia di variazione: causale: "divisione" (sgraffatura della corte)

- soppressione di Fg. A particella xxx sub 1
particella yyy
- costituzione di Fg. A particella xxx sub 1 (abitazione)
- costituzione di Fg. A particella yyy (area urbana)

9.2. CATEGORIA F/2 - UNITÀ IMMOBILIARI COLLABENTI

E' utilizzabile nel caso di fabbricato o porzione di fabbricato non in grado di fornire reddito autonomo (collabente) in quanto non recuperabile se non mediante lavori di manutenzione straordinaria (D.M. 02.01.1998, n. 28). Per "Unità Collabente" è da intendersi un **fabbricato** non abitabile o agibile e comunque di fatto non utilizzabile a causa di dissesti statici, di fatiscenza o inesistenza di elementi strutturali e

impiantistici, ovvero delle principali finiture ordinariamente presenti nella categoria catastale, cui l'immobile è censito o censibile, ed in tutti i casi nei quali la concreta utilizzabilità non è conseguibile con soli interventi edilizi di manutenzione ordinari o straordinaria (nota DC Catasto e Cartografia del 30.07.2013, n. 29440)

Nella redazione del documento in particolare è opportuno redigere relazione tecnica; la rappresentazione grafica avviene esclusivamente sull'Elaborato planimetrico avendo cura di rappresentare tutti i livelli di piano preesistenti.

Possono verificarsi due tipi di richiesta (Nota DC CC 30.07.2013, n. 29439):

- Se proviene da Catasto Terreni, va presentata una Dichiarazione di Fabbricato Urbano con causale "nuova costruzione".
- se già presente al Catasto Urbano va presentata una Denuncia di Variazione con causale "variazione della destinazione da _____ a _____" da abitazione, autorimessa, magazzino, ecc. a unità collabente.

In entrambi i casi (nota DC Catasto e Cartografia 30.07.2013, n. 29439 – "Dichiarazioni in Catasto di Unità collabenti - Categoria F/2) è necessario allegare:

- La relazione datata e firmata riportante lo stato dei luoghi con particolare riferimento alle strutture ed alla conservazione del manufatto da parte del tecnico incaricato per i fabbricati collabenti "F2";
- Inserimento di documentazione fotografica in allegato al Docfa presentato in front-office o per via telematica per le categorie "F2";
- L'autocertificazione dell'intestatario dichiarante sullo stato delle categorie "F2" (**obbligatorio**), con indicazione dell'assenza di allacciamento alla rete idrica ed elettrica e del gas.

N.B.: la stessa categoria non è ammissibile quando in un'U.I. risulta ascrivibile in altra categoria catastale ovvero non è individuabile e/o perimetrabile e cioè:

- Privi totalmente della copertura e della relativa struttura portante o di tutti i solai
- Delimitati da muri che non abbiano almeno l'altezza di un metro.

9.3. CATEGORIA F/3 - UNITÀ IMMOBILIARI IN CORSO DI COSTRUZIONE

E' utilizzabile nel caso di costituzione di nuove **unità immobiliari che al momento dell'accatastamento non risultino ultimate e quindi non capaci di produrre reddito autonomo**. Generalmente utilizzate per accatastamento di nuove costruzioni con lavori edilizi non ultimati.

Nella redazione del documento in caso di:

- **costituzione**, è obbligatorio redigere apposita relazione tecnica descrittiva dello stato di avanzamento dei lavori dell'immobile in maniera succinta nel campo "relazione tecnica" quadro D mod. D1 del Do.C.Fa. (Circolare 19.01.1984, n. 2 e Circolare 26.11.2001, n. 9); tale incombenza è necessaria anche quando l'attribuzione della categoria F/3 derivi da una denuncia di variazione ovvero che l'unità di partenza venga divisa e ultimata solo in parte;
- **variazione per definizione della U.I.**, la causale da utilizzare è quella già preimpostata "ultimazione di fabbricato urbano"; il subalterno in questo caso non deve essere cambiato. ' obbligatorio redigere l'elenco subalterni per aggiornare la destinazione dell'unità da "in corso di costruzione" alla destinazione definitiva delle U.I..
- **variazione per fusione o frazionamento e definizione della U.I.**, si utilizza la causale "ultimazione di fabbricato urbano" insieme alla "fusione" e/o "divisione" e/o "frazionamento e fusione". In questo caso deve essere attribuito nuovo subalterno.

Non sono ammesse variazioni per quelle U.I. che transitano da una categoria in atti già definita a categoria in corso di costruzione F3, in quanto tali fattispecie sono riconducibili ad interventi di "ristrutturazione".

9.4. CATEGORIA F/4 - UNITÀ IMMOBILIARI IN CORSO DI DEFINIZIONE

Questa categoria fittizia, trova ragione nell'esigenza dei soggetti titolari di immobili di identificare porzioni immobiliari, che per se stesse non costituiscono U.I. suscettibili di fornire reddito autonomo. Le porzioni derivate da U.I. già censite in vista di trasferimento di diritti o di altra equivalente finalità, a ciascuna di esse deve essere attribuita una propria redditività (quota parte di quella complessiva). In caso di opere edilizie già eseguite, le porzioni derivate possono assumere direttamente le caratteristiche di unità immobiliare autonoma. Se i lavori sono stati eseguiti prima del trasferimento, ciascuna porzione immobiliare (compreso il singolo vano), può conservare le caratteristiche di U.I., fino alla fusione dell'U.I. contigua. Il censimento nella categoria fittizia F4 è consentito nel caso di ristrutturazione dell'intero organismo e limitatamente all'intervallo temporale che intercorre fra la completa demolizione dei tramezzi e la realizzazione delle nuove U.I. con o senza ampliamento della volumetria preesistente e nella costituzione di porzioni strutturali di immobile quali porzioni di scale, muri, ecc., non suscettibili di autonomia reddituale (*Circolare 29.10.2009, n. 4 e Nota DC Catasto e Cartografia 31.03.2010, n. 17471*).

Non deve essere redatta la planimetria e l'identificazione dell'unità avviene esclusivamente attraverso l'Elaborato Planimetrico. (*Circolare 26.11.2001, n. 9*) che deve essere sempre presentato, anche in assenza di parti comuni. Nella redazione del documento in particolare, in caso di:

- **costituzione** è opportuno redigere apposita relazione tecnica descrittiva dello stato dell'immobile (solo con denuncia di variazione).
- **variazione per definizione della U.I.**, la causale da utilizzare è la "*variazione della destinazione*" da "*unità in corso di definizione*" a "*abitazione, autorimessa, magazzino, ecc.*". E' obbligatorio aggiornare l'elenco subalterni con conseguente riacquisizione del nuovo subalterno.
- **Variazione per fusione o frazionamento e definizione della U.I.**, le causali da utilizzare sono quelle già codificate della "*fusione*", "*divisione*", "*frazionamento e fusione*". In questo caso **deve** essere attribuito nuovo subalterno alle U.I. derivate.

9.5. CATEGORIA F/5 - LASTRICO SOLARE

E' utilizzabile nel caso di costituzione di lastrici solari (terrazza usufruibile, praticabile, accessibile tramite scala, pavimentata, fornita di parapetti e che non sia di semplice copertura) al Catasto Fabbricati. E' importante considerare che un lastrico solare potenzialmente edificabile, diventa produttivo; sarà quindi accatastato alla stregua di un'ordinaria U.I..

Per questa tipologia la rappresentazione grafica avviene esclusivamente nell' Elaborato Planimetrico e deve essere indicata la superficie nel relativo campo previsto nel Docfa (*Circolare 26.11.2001, n. 9 art.6, punto 3*).

Qualora il lastrico solare sia comune, si considera "B.C.C.". Se invece sia di pertinenza esclusiva, si dichiara assieme all'U.I. come "terrazzo praticabile".

10. LA DICHIARAZIONE DEI FABBRICATI RURALI

Il D.M. 02.01.1998, n. 28 (*Regolamento recante norme in tema di costituzione del catasto dei fabbricati e modalità di produzione ed adeguamento della nuova cartografia catastale*) aveva sancito l'obbligatorietà di censire al Catasto Fabbricati i fabbricati rurali di nuova costruzione ovvero oggetto di interventi edilizi successivamente alla data di entrata in vigore del decreto stesso (11 marzo 1998).

Il D.L. 06.12.2011 n. 201, convertito con modificazioni dalla legge 22.12.2011 n. 214, ha innovato da ultimo la disciplina normativa, nel frattempo intervenuta, relativa al censimento dei fabbricati rurali negli atti del catasto.

In sostanza la normativa attuale prevede che **tutti i Fabbricati Rurali** (destinati ad abitazione o strumentali all'attività agricola) **debbono essere censiti al Catasto Fabbricati** “.. con attribuzione del classamento, in base alle regole ordinarie, in una delle categorie catastali previste nel quadro generale di qualificazione”.

In seguito al dettato del D.L. n. 06.12.2011 n. 201 sopra richiamato, è stato emesso il Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 26.07.2012 (*Individuazione delle modalità di inserimento negli atti catastali della sussistenza del requisito della ruralità*) ed è stata emanata dalla Direzione Centrale Catasto e Cartografia dell'Agenzia del Territorio la Circolare 07.08.2012, n. 2 avente per oggetto la “*Nuova disciplina in materia di censimento dei fabbricati rurali...*” ai sensi dell'art. 13, commi 14-bis, 14-ter, 14-quater del D.L. 06.12.2011 n. 201 e del Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 26 luglio 2012”.

Il 30.09.2012 è stato il termine ultimo per la presentazione della domanda di riconoscimento del requisito della ruralità (*allegato A del Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 26 luglio 2012*), ai sensi dell'art. 13 comma 14-bis del DM, per i fabbricati rurali già iscritti al Catasto Terreni.

Nel caso in cui l'Ufficio verifichi, a seguito di accertamento, la mancanza dei requisiti per il riconoscimento della ruralità, procederà in autotutela all'attribuzione di un nuovo classamento.

Le più recenti versioni del programma Docfa (dalla 4.00.1), con l'implementazione delle tipologie e delle causali del documento, recepiscono le novità normative sopra sinteticamente richiamate.

Si rappresenta di seguito una tabella riassuntiva con le principali casistiche previste.

CASISTICA	TIPOLOGIA ADEMPIMENTI	TERMINI
Fabbricati Rurali di nuova costruzione ***** Fabbricati Rurali censiti al CEU oggetto di interventi edilizi ***** Fabbricati censiti al CEU che acquisiscono i requisiti di ruralità che sono oggetto di variazione catastale	Va prodotta la necessaria denuncia Docfa selezionando la tipologia documento: <i>"Dichiarazione resa ai sensi del DM 26/7/2012"</i> . Il Docfa dovrà essere corredato dalla/e dichiarazione/i di cui agli allegati B e C del D.M. 26.07.2012, oltre che dalla copia del documento d'identità del dichiarante	Entro 30 giorni dall'evento
Fabbricati Rurali censiti al Catasto Terreni (qualità FR)	Va prodotta la necessaria denuncia Docfa selezionando la tipologia documento: <i>"Dichiarazione resa ai sensi dell'art. 13 c. 14 ter del DL 201/2011"</i> Il Docfa dovrà essere corredato dalla/e dichiarazione/i di cui agli allegati B e C del D.M. 26.07.2012, oltre che dalla copia del documento d'identità del dichiarante	Entro il 30 novembre 2012
Fabbricati censiti al CEU che acquisiscono i requisiti di ruralità e non sono oggetto di variazione catastale	Dovrà essere prodotta all'Ufficio Provinciale la richiesta di iscrizione del requisito di ruralità ... (<i>allegato 1 alla Circolare 07.08.2012, n. 2</i>). La richiesta dovrà essere corredata dalla/e dichiarazione/i di cui agli allegati B e C del D.M. 26.07.2012, oltre che dalla copia del documento d'identità del dichiarante Per le sole unità già accertate in una categoria del gruppo D (diverse da D/10) può essere redatta la denuncia "Docfa semplificata" con causale: <i>"richiesta ruralità"</i> , selezionando la tipologia documento: <i>"Dichiarazione resa ai sensi del DM 26/7/2012"</i> e corredata dall'allegato C del D.M. 26.07.2012, oltre che dalla copia del documento d'identità del dichiarante	Entro 30 giorni dall'evento
Fabbricati Rurali censiti al CEU che perdono i requisiti di ruralità e non sono oggetto di variazione catastale	Dovrà essere prodotta all'Ufficio provinciale la richiesta di cancellazione dell'annotazione ... (<i>allegato 2 alla Circolare 07.08.2012, n. 2</i>)	Entro 30 giorni dall'evento
Fabbricati Rurali censiti al CEU che perdono i requisiti di ruralità e che sono oggetto di variazione catastale	Va prodotta la necessaria denuncia Docfa selezionando la tipologia documento: <i>"Dichiarazione ordinaria"</i>	Entro 30 giorni dall'evento

11. CATEGORIA "D" - IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE

Sono classificati immobili a destinazione speciale gli opifici ed in generale i fabbricati o loro porzioni distinte ed autonome, costruiti per speciali esigenze di una attività commerciale o industriale e non suscettibili di destinazioni ordinarie senza radicali trasformazioni.

Rientrano quindi in tale categoria, quando abbiano fine di lucro, gli opifici in genere, le cabine elettriche, i parchi eolici e fotovoltaici, gli impianti fotovoltaici posti sulle coperture atti a soddisfare esigenze diverse da quelle strettamente privatistiche (autoconsumo; in altre parole si ritiene che l'impianto di piccola dimensione realizzato per migliorare la resa energetica delle abitazioni non abbia bisogno di particolare identificazione. Al massimo potrà costituire, alla stregua di un qualsiasi accessorio, elemento qualificante nell'attribuzione del classamento), gli alberghi, le pensioni, i teatri, le sale di proiezione per concerti e spettacoli, le case di cura, di riposo, gli ospedali, i locali per esercizi sportivi, i supermercati, gli istituti di credito, cambio e assicurazione, i fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di un'attività industriale o commerciale e non suscettibili di destinazioni ordinarie senza radicali trasformazioni, le costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività agricola diverse dalle abitazioni, comprese quelle destinate ad attività agrituristiche nei casi in cui le caratteristiche di destinazione e tipologiche siano tali da non consentire, senza radicali trasformazioni, una destinazione diversa da quella per la quale furono costruite ecc.. Quanto sopra a titolo descrittivo e non esaustivo, per una più puntuale descrizione si rimanda al massimario delle categorie speciali dell'Agenzia delle Entrate.

Da quanto sopra, si evince che il fattore discriminante che caratterizza gli immobili a destinazione speciale da quelli a destinazione ordinaria oppure censiti nelle categorie ordinarie, è la particolarità insita nell'unità immobiliare stessa relativamente alla destinazione o alle dimensioni eccedenti la normalità, o per la molteplicità delle destinazioni che coesistono: uffici, magazzini parte produttiva.

Gli immobili che costituiscono la consistenza di una azienda ed appartenenti alla medesima ditta sono da accatastare mediante unica dichiarazione (1 mod. 2NB parte I e uno o più modelli 2NB parte II, uno per ogni fabbricato costituente l'unità immobiliare o sua porzione se questa ha caratteristiche particolari rispetto al rimanente). Non vengono considerati nell'azienda ma vanno censiti nelle categorie di merito i locali ad uso abitazione per il custode o per altro personale.

Si raccomanda di prestare attenzione nella compilazione dei quadri componenti i modd. 2NB sopracitati e in particolare:

- Va indicato l'anno di costruzione e, qualora i fabbricati siano stati edificati in epoche diverse, i singoli riferimenti temporali saranno indicati nella parte II relativa ad ogni singolo edificio.
- Va specificata in maniera sia qualitativa che quantitativa la rete di collegamento con le infrastrutture.
- Vanno specificati nell'apposito campo gli impianti generali e di sicurezza fissi finalizzati alla protezione delle maestranze e dell'ambiente nonché tutte le dotazioni e macchinari stabilmente infissi di cui è fornita l'azienda(carri ponte silos ecc.).
- Vanno descritte in maniera succinta, ma puntuale, le sistemazioni esterne.
- Infine vanno indicati nell'apposito campo i dati metrici totali dell'azienda. In particolare come area totale lorda dovrà essere indicata l'area totale del lotto di proprietà, come area delle tettoie aperte dovrà essere indicata la superficie coperta vale e dire la superficie che corrisponde alla proiezione della tettoia su terreno, contrariamente a quanto di solito succede per la rappresentazione grafica in mappa e vale a dire la superficie racchiusa della linea esterna che congiunge i pilastri. Per quanto attiene il volume da dichiarare esso è il totale dei volumi delle costruzioni costituenti l'azienda che si dichiara con esclusione delle tettoie aperte indicate a parte, a differenza di quanto verrà indicato nel quadro M del modello 2NB nel quale il volume delle stesse sarà compreso. Il suddetto volume nei fabbricati interi deve essere misurato vuoto per pieno e deve comprendere tanto le parti situate fuori terra quanto quelle interrato che siano occupate da locali principali od accessori.

. In relazione alle altezze le stesse devono essere misurate da piano di calpestio dei vani situati a livello più basso sino al piano di copertura se la copertura è piana, fino alla linea di gronda se l'edificio ha la copertura a falde inclinate ed il sottotetto non è utilizzabile, altrimenti, se utilizzabile, fino all'altezza media del sottotetto. Per i vani coperti a volta o a soffitto inclinato e per i vani con pavimento non orizzontale si assumerà come altezza l'altezza media. Nel caso di porzioni di fabbricato il volume si calcola moltiplicando la superficie utile di ciascun vano per la rispettiva altezza tra pavimento e soffitto.

Il quadro H comprende gli elementi estimativi per la determinazione della rendita. La normativa catastale vigente prevede che la redditività degli immobili di cui trattasi sia accertata con stima diretta per ciascuna unità immobiliare, pertanto il calcolo della rendita catastale può essere eseguito con procedimento diretto od indiretto tenendo presente che:

- I valori da porre alla base della stima devono essere ordinari e riferiti al biennio 1988 -1989
- Il saggio di interesse da assumere sarà normalmente il 2%, per gli immobili di categoria "D", e il 3% per gli immobili di categoria "E" (*Circolare 30.11.2012, n. 6*).

Nel procedimento di stima indiretta verrà compilato il quadro H1 del Mod 2N parte 1 nel quale saranno inseriti i dati di descrizione e stima per parti omogenee dei fabbricati e degli impianti stabilmente infissi facenti parte dell'azienda.

Nel procedimento che individua in modo diretto la rendita catastale è prevista la compilazione del quadro H2 del Mod 2N parte 1 nel quale deve essere inserita nell'apposito spazio una breve relazione di stima riportante la descrizione dell'immobile e la sua consistenza ed il valore complessivo, (ovviamente riferito al biennio '88-'89), in relazione a quella di immobili simili presi a confronto, debitamente collocati in adeguate scale di riferimento.

12. CATEGORIA “E” - IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE

Nelle categoria del gruppo E devono essere censite le unità immobiliari per funzioni pubbliche o di interesse collettivo (vedi quadro generale delle categorie vigente).

In dette unità immobiliari non possono essere comprese porzioni delle stesse destinate ad attività commerciale industriale od a ufficio privato ovvero ad usi diversi; per usi diversi si intende ogni altra utilizzazione diversa da quella commerciale od industriale od a ufficio non strettamente connessa all'erogazione del servizio pubblico.

Dunque, qualora le suddette porzioni fossero inserite nelle unità immobiliari già censite in categoria E le stesse dovranno essere stralciate e dichiarate autonomamente con l'apposita causale “*stralcio da categoria E*”. Come già citato nel capitolo 11, per le categorie “E”, il saggio di fruttuosità da utilizzare per la definizione della rendita catastale è del 3% (*Circolare 30.11.2012, n. 6*).

13. CASISTICHE PARTICOLARI

Frazionamento di B.C.N.C. quando sullo stesso cambiano i diritti senza alterarne la natura (modifica delle U.I. di competenza del B.C.N.C.).

I beni comuni non censibili sono quelli che non possiedono autonoma capacità reddituale e possono essere comuni a tutte o solo ad alcune unità immobiliari (ad esempio corti, atri, corridoi, centrale termica, ecc.). Qualora si vogliano modificare i diritti su una porzione dello stesso B.C.N.C. possiamo procedere nella seguente maniera:

Si esegue una denuncia di variazione per *divisione* del B.C.N.C., assegnando alle neoformate porzioni dei nuovi subalterni e mantenendo le comproprietà in essere, compilando a corredo il nuovo elaborato grafico di dimostrazione dei subalterni assegnati e il nuovo elenco subalterni. Si va ad effettuare il rogito con conseguente variazione dei diritti sull'immobile (es. da proprietà comune a tutti i condomini a proprietà comune ad un ristretto gruppo di essi) il quale non darà origine ad alcuna voltura. Verrà eseguita successivamente una variazione per ridefinizione del B.C.N.C. con in allegato l'elaborato grafico di dimostrazione dei subalterni assegnati ed elenco subalterni; verrà data pubblicità alla variazione del diritto (Bene Comune Censibile ai soli sub...). Nel campo relazione tecnica verrà fatta menzione dell'atto traslativo che ha originato la variazione.

Alla data attuale non è prevista altra possibilità per dare pubblicità nella banca dati catastale agli aventi diritto su un B.C.N.C..

Trasferimento di diritti di un intero B.C.N.C. e assegnazione in proprietà esclusiva.

Con le attuali procedure catastali e di trascrizione per i B.C.N.C., in caso di trasferimento dei diritti in maniera disgiunta dal bene al quale sono legati, non è consentita l'esecuzione della voltura ai nuovi intestatari ed il notaio, nel caso gli stessi vengano inseriti nel modello unico obbligatorio, riceverebbe l'esito negativo del procedimento.

Pertanto in questi casi è indispensabile trasformare il B.C.N.C. da trasferire in un'unità autonoma (come B.C.C.) alla quale potrebbe essere assegnata, per esempio, la categoria "F/1 - area urbana" (in caso di area scoperta), "F/4 - unità in corso di definizione" (ad esempio in caso di variazione del vano scale, terrazzo, C.T., ecc.) o "C/2 - locale di deposito".

In causale Altre "Variazione BCNC" (specificando in relazione la trasformazione per successivo atto traslativo), verrà soppresso l'attuale B.C.N.C. e ricostituito, con nuovo subalterno, un B.C.C. (con categoria come definita sopra). Si tenga presente in via generale che nel caso vi sia la necessità di frazionare o modificare dei B.C.N.C. o B.C.C., è consentito far derivare solo altre U.I. a partita speciale rispettivamente A e O. Tuttavia, nel caso in cui sul bene in trattazione i diritti siano omogenei e riconducibili ad una stessa ditta è possibile spezzare la denuncia in 2 parti:

- "Denuncia di Variazione – Altre", si sopprime il bene comune esistente (predisporre esauriente relazione tecnica);
- "Denuncia di Fabbricato Urbano – Unità afferenti – Altro", si accatasta il bene derivato, intestandolo all'unica ditta cui il bene comune è riconducibile (fare riferimento in relazione tecnica all'immobile originario);

Frazionamento per trasferimento di diritti di porzione di B.C.N.C. e assegnazione in proprietà esclusiva.

Come specificato nel caso precedente, è necessario trasformare la porzione di B.C.N.C. da trasferire in un'unità autonoma alla quale potrebbe essere assegnata, per esempio, la categoria "F/1 - area urbana" (in caso di area scoperta), "F/4 - unità in corso di definizione" (ad esempio in caso di variazione del vano scale, terrazzo, C.T., ecc.) o "C/2 - locale di deposito".

La causale della variazione sarà "Divisione"; verrà soppresso l'esistente B.C.N.C. e ricostituito, con nuovo subalterno, un B.C.N.C. relativo alla porzione da cui vien fatto lo stralcio e un B.C.C. con categoria adeguata

Anche in questo caso, se i diritti sulle UU.II. a cui il B.C.N.C. è comune sono omogenei e riconducibili alla stessa ditta, è possibile operare predisponendo due Docfa per intestare la porzione stralciata ad una ditta specifica:

1° Docfa, causale Altre "Variazione BCNC"; si sopprime il B.C.N.C. e lo si ricostituisce con nuovo subalterno.

2° Docfa, causale Altre "Denuncia di Fabbricato Urbano - Unità Afferenti"; si accatata la porzione derivata intestandola all'unica ditta per la quale il bene comune è riconducibile.

Se il bene comune appartiene a più ditte, non è consentita l'iscrizione di alcuna intestazione stante l'impossibilità di determinare le quote. Va comunque sempre predisposto l'EP e l'elenco subalterni completo.

Possono essere iscritte nei beni comuni censibili tutte le categorie fittizie F/1, F/2, F/3, F/4, F/5, F/6.

L'introduzione in atti, a partita A, di un B.C.N.C. non caricato in banca dati può essere eseguita:

- Tramite Contact center;
- Con istanza in carta semplice;
- Con segnalazione all'Ufficio assistenza all'utenza.

14. INFORMAZIONI VARIE

1. Si ritiene opportuno segnalare la necessità di collegare il subalterno spento al Catasto Terreni con la costituzione del medesimo al Catasto Fabbricati, se disponibile.
2. In presenza di U.I. che con Tipo Mappale transitano al Catasto Fabbricati, nel caso di “ *fusione*” o “ *fusione e frazionamento*” con subalterni urbani è ammessa la sola soppressione del o dei subalterni urbani e la costituzione di una o più unità urbane.
3. Qualora la presentazione avvenga per il tramite di persona diversa dal professionista sottoscrittore dell’atto tecnico e da uno dei titolari dei diritti sull’immobile, dovrà essere allegata delega del professionista sottoscrittore, datata e contenente le generalità della persona delegata, unitamente alla copia di un documento di identità del delegante (*Nota 11.10.2006, n. 72441*). La delega deve contenere l’indicazione specifica della pratica cui si riferisce. Ai professionisti che si vogliono avvalere in maniera continuativa di personale del proprio studio tecnico per la presentazione delle pratiche è data facoltà di presentare all’ufficio una delega che consenta ad un soggetto delegato tale possibilità. In questo caso la delega, datata e sottoscritta dovrà contenere le generalità del delegato e varrà fino ad eventuale nuova comunicazione o al termine che verrà nella stessa indicato. La delega redatta in doppia copia sarà consegnata all’ufficio che ne rilascerà un esemplare datato, protocollato e sottoscritto dal responsabile del servizio, mentre l’altra verrà conservata agli atti. Una copia di tale documento dovrà essere esibita ad ogni presentazione di documento Docfa o PreGeo.
4. La pratica Docfa non può essere sottoscritta dal professionista per conto del proprietario se non in presenza di un atto di procura.
5. Indicazione della data dell’evento che comporta l’obbligo di dichiarazione Docfa.: Per effetto della modifica apportata dall’*art. 34- quinquies lettera a) del D.L. 10.01.2006, n. 4* aggiunto in sede di conversione della legge 09.03.2006, n. 80, il nuovo termine per la presentazione delle dichiarazioni riguardanti le unità immobiliari di nuova costruzione, alle unità che transitano dalla categoria esente a quella soggetta all’imposta, nonché per la presentazione delle dichiarazioni relative alle mutazioni nello stato di unità immobiliari già censite, viene stabilito in **30 giorni** dalla data (giorno, mese, anno) in cui le unità sono divenute abitabili o servibili all’uso cui sono destinate (*Data di utilizzo*) cui la norma riconnette l’obbligo della dichiarazione (se l’ultimo giorno cade di sabato o domenica la scadenza è prorogata al primo giorno lavorativo).
6. E’ importante rilevare che nei casi di presentazione di pratiche che costituiscono dichiarazioni facoltative o denunce di variazione finalizzate a rettifiche o integrazioni “meramente formali” (ovvero tali da non incidere sulla determinazione della rendita e da non arrecare pregiudizio all’attività di accertamento), quale ad esempio presentazione di planimetrie di unità immobiliari con la causale “*esatta rappresentazione grafica*” che non siano dipendenti da lavori successivamente intervenuti e che comunque non diano luogo ad una nuova determinazione della rendita la data da indicare deve corrispondere a quella della presentazione dell’ultima denuncia relativa all’unità immobiliare, la cui planimetria si intende correggere, in assenza di lavori successivamente intervenuti. L’eventuale superamento dei termini previsti per la presentazione della denuncia non comporta l’applicazione di sanzioni.
7. Nei casi di “recupero di situazione progressa” nei quali vi sono “aggiunte” o “detrazioni” di porzioni di immobile, rappresentando queste ultime una probabile variazione di rendita e comunque un recupero di una unità immobiliare erroneamente accatastata, è necessario indicare la data di presentazione dell’ultima denuncia presente in banca dati e la nuova pratica è soggetta ad eventuale sanzione.
8. Per le U.I. classate in CATEGORIA A11, necessita la presenza di una destinazione residenziale (almeno in parte) eventualmente limitata ad alcuni periodi dell’anno e presentare servizi estremamente limitati e caratteristiche tipiche montane. Non vanno accertate in categoria A11 le stalle, i fienili, i depositi e le abitazioni per vacanze.
9. Categorie PARIFICATE (mancanti nel prospetto delle tariffe):

In presenza di U.I. da accatastare che non trovano riscontro nel tariffario del Comune, si utilizza una categoria equiparata, sia per redditività sia per funzionalità possibilmente dello stesso gruppo e rappresentata nello stesso tariffario, tenendo presente di attribuirle una rendita catastale corrispondente ad analoghe U.I. ubicate in un comune limitrofo.

Nel *mod. D1 –quadro D – Relazione Tecnica* del Docfa si dichiarerà: “Trattasi di U.I. (definizione) equiparata ad (A1) del comune di per assenza della categoria (A) nel tariffario del Comune di”.

L'ufficio provvederà a riportare l'annotazione tramite la procedura “funzioni d'ausilio” - “classamento proposto” per equiparazione ad (A1) in assenza della categoria (A) nel Comune.

15. IMPIANTI FOTOVOLTAICI

Con la *Circolare 19/12/2013, n. 36E - Impianti fotovoltaici - Profili catastali e aspetti fiscali*, l'Agenzia ha fornito nuove istruzioni per inquadrare correttamente gli impianti fotovoltaici sia sul piano fiscale che su quello catastale.

Il documento di prassi pone l'accento sulla corretta qualifica mobiliare o immobiliare degli impianti. **Si considerano beni immobili** nei casi in cui:

- Costituiscono una **centrale di produzione di energia elettrica** che può essere autonomamente censita nella categoria catastale D/1 "opifici";
- Quando **abbiano i requisiti di ruralità**, da censire quindi nella categoria D/10 "fabbricati per funzioni produttive connesse ad attività agricole".

Vanno considerati inoltre immobili **quando sono posizionati sulle pareti di un immobile o su un tetto e per esse sussiste l'obbligo della dichiarazione di variazione catastale**. A questo proposito, il documento precisa che la dichiarazione di variazione catastale è necessaria quando l'impianto fotovoltaico integrato su un immobile ne incrementa il valore capitale (o la redditività ordinaria) di almeno il 15%. In questo caso, infatti, l'impianto non è accatastato autonomamente, ma aumenta la rendita catastale dell'immobile principale, senza mutarne la classificazione.

Questi aspetti sono approfonditi nel capitolo 2 della citata Circolare, *Profili catastali relativi agli immobili ospitanti gli impianti fotovoltaici*.

Il capitolo 8 tratta l'argomento del *Diritto di superficie su terreni destinati alla realizzazione di impianti fotovoltaici*.

L'allegato Tecnico, di cui al capitolo 11, illustra con esempi la rappresentazione in mappa di immobili ospitanti gli impianti fotovoltaici ed i casi particolari di intestazione.

16.CONTROLLO DEGLI ATTI DI AGGIORNAMENTO IN ACCETTAZIONE

ELENCO DELLE CAUSALI CHE COMPORTANO IL RIFIUTO DEL DOCUMENTO DOCFA.

CONTROLLI CATASTALI

Errata indicazione degli estremi del tipo mappale.

Errata redazione dei modelli di preallineamento.

Incongruenza tra numero dei piani dichiarati nel modello D1 e nel modello 1N.

Mancanza del collegamento dell'unità immobiliare con l'utilità comune censibile.

Modello 3SPC incompleto o errato (controlli su quote, titoli, intestatari – incoerenza ditta dichiarata al Catasto Fabbricati e Terreni, codice fiscale e riferimenti al lotto precedente)

Omessa descrizione del/i subalterno/i (Elenco subalterni).

Errata indicazione dell'unità immobiliare a cui è asservito il bene comune censibile (per variazioni con diritti comuni riconosciuti a sistema).

Subalterno/i soppresso/i inesistenti in banca dati.

Subalterno/i costituito/i già esistente in banca dati.

Assenza di relazione tecnica (quando prevista).

Mancata compilazione dei campi obbligatori richiamati nei modelli di dichiarazione Docfa.

Omessa presentazione dell'elaborato planimetrico previsto per questa tipologia di documento.

Mancato o errato pagamento dei tributi catastali o errata esenzione dei tributi.

Errata compilazione dei subalterni.

Soggetto dichiarante non avente titolo.

Autocertificazione assente.

Autocertificazione non congruente.

Intestazioni relative ai soggetti espresse non coerentemente alle normative vigenti.

Errata attribuzione degli identificativi e della zona censuaria e/o della sezione (*Procedura operativa 13.08.2004, n. 83*)

Assenza in banca dati dell'unità immobiliare in trattazione, nei casi di dichiarazione di variazione, o sua incoerenza con la documentazione agli atti (*Circolare 26.11.2001, n. 9 - § 6*).

Errata indicazione della causale di dichiarazione della variazione e non utilizzo, per quanto possibile, delle causali già codificate (*Circolare 26.11.2001, n. 9 - § 7 - migliore precisazione delle causali definite dalla Circolare 29.10.2009, n. 4*). Il paragrafo 7 della Circolare 26.11.2001, n. 9 viene ripreso dalla Circolare 29.10.2009, n. 4, ribadendo l'utilizzo della causale "DIVISIONE" ogni qualvolta l'unità immobiliare è oggetto di frazionamento generando due o più porzioni, con caratteristiche proprie dell'unità immobiliare; mentre la causale "FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DIRITTI" in vista di trasferimento di diritti o di altra equivalente finalità.

mancata acquisizione della denominazione codificata delle strade (*Circolare 26.11.2001, n. 9 - § 2; modificata dalla Circolare 29.10.2009, n. 4 - § 3.4*). La nuova versione della procedura utilizza, per l'inserimento degli indirizzi degli immobili, gli stradari certificati "thesaurus" al posto degli attuali stradari catastali.

Omissione della data (giorno/mese/anno) dal momento in cui i fabbricati “sono divenuti abitabili o servibili all’uso cui sono destinati...” o hanno perso i requisiti per l’esenzione delle imposte (Circolare 11.04.2006, n. 3 - § 4 modificata dalla Circolare 29.10.2009, n. 4 - § 5). La disposizione del paragrafo 5 della Circolare 11.04.2006, n. 3 viene superata dalla nuova disposizione della Circolare 29.10.2009, n. 4 che introduce per le DICHIARAZIONI DI NUOVE COSTRUZIONI la possibilità di dichiarare la fine lavori nell’apposito campo istituito nel “quadro A”.

Presentazione pratiche catastali per il tramite di persona diversa dal professionista sottoscrittore dell’atto tecnico ovvero da uno dei titolari dei diritti sull’immobile non munito di delega (Nota prot. n. 72441 del 11.10.2006);

Si richiama l’attenzione sulle modalità di attribuzione dei subalterni nelle denunce di variazione (Circolare 09.04.1999, n. 83 - § 5).

CONTROLLI PLANIMETRICI

Immagine raster o vettoriali non leggibili (Circolare 26.11.2001, n. 9 - § 6).

Errata descrizione dei poligoni per il calcolo delle superfici. Controlli sull’indicazione della tipologia, sul calcolo grafico delle superfici e sulla indicazione delle altezze (D.P.R. 23.03.1998, n.138 e allegato della Circolare 26.11.2001, n. 9).

Errata indicazione della scala di rappresentazione (allegato alla Circolare 26.11.2001, n. 9, integrazione con Circolare 29.10.2009, n. 4). Ciascuna planimetria deve essere correttamente ed accuratamente disegnata nella scala 1:200 tenendo presente che per unità di dimensioni contenute, è consentita l’adozione della scala 1:100, ovvero 1:50. Per le unità immobiliari in villa, in castelli o signorili, nonché per le unità a destinazione speciale o particolare è consentito l’uso nella rappresentazione grafica della scala 1:500.

Mancata indicazione del simbolo di orientamento nelle planimetrie e nell’elaborato planimetrico (Circolare 26.11.2001, n. 9 - § 7, Circolare 29.10.2009, n. 4 - § 3.6).

Mancata indicazione dell’altezza dei vani (come previsto dalla Istruzione II – Accertamento e Classamento; integrata con Circolare 29.10.2009, n. 4 - § 3.6) “...nel caso di locali ad altezza variabile, per ciascuno di essi devono essere riportate le altezze minime e massime; nel caso di altezza minima inferiore a m.1,50, deve essere rappresentata, a linea tratteggiata sottile, la delimitazione tra porzioni a diversa altezza e a margine della stessa, deve essere riportata l’indicazione $h = m. 1,50$ ”.

Mancata indicazione del vano cucina e della destinazione dei locali “accessori” (bagno, ripostiglio, cantina..., come previsto dalla Istruzione II – Accertamento e Classamento e dalla Circolare 13.02.2004, n. 1; migliore precisazione Circolare 29.10.2009, n. 4 - § 3.6). Nell’interno del disegno, in corrispondenza del vano destinato a cucina ed in corrispondenza di ciascun accessorio (a servizio diretto o indiretto) scrivere la denominazione che ne spiega l’uso.

Errata indicazione dei piani (Procedura operativa 13.08.2004, n. 83 e Circolare 29.10.2009, n. 4 - § 3.6).

Errata rappresentazione delle corti esclusive, non devono esserci interruzioni delle linee di confine e quindi della loro estensione (Circolare 26.11.2001, n. 9 - § 7, Circolare 29.10.2009, n. 4 - § 3.6).

Utilizzo di diverse scale di rappresentazione in una singola scheda (allegato tecnico della Circolare 26.11.2001, n. 9 e Circolare 29.10.2009, n. 4 - § 3.6).

Indicazione nella planimetria catastale di elementi architettonici o informazioni che non sono di stretta pertinenza della planimetria stessa (Circolare 26.11.2001, n. 9 - § 7 paragrafo 7, modificato dalla Procedura operativa 13.08.2004, n. 83 - § 6.1). “non devono essere indicati i nominativi dei confinanti, bensì i numeri di mappa e subalterni e/o la dicitura “altra U.I.”. La planimetria non deve contenere le retinature, gli arredi, le informazioni superflue, le campiture od i riempimenti che pongono in evidenza muri portanti e pilastri od altri manufatti edilizi (Circolare 29.10.2009, n. 4 - § 3.6)

Inesatta redazione dell'elaborato planimetrico e/o dell'elenco subalterni (*Circolare 19.01.1984, n. 2 - § 1.3.1, modificato dalla Circolare 29.10.2009, n. 4 - § 3.6*) "...devono essere riportati gli accessi alle singole U.I. mediante trattino, i subalterni vanno posizionati in corrispondenza dell'accesso alle U.I., devono essere riportati i mappali confinanti...". Oltre ad indicare gli accessi, l'EP deve mostrare il perimetro delle singole U.I.

Sagoma totale delle unità costituite non corrispondente a quella presente in banca dati nei casi di variazione.

Sagoma della particella non corrispondente al tipo mappale (nei soli casi di mappale intero).

Presenza dei nomi dei confinanti.

Assenza della definizione del perimetro delle attinenze scoperte.

Perimetro di unità immobiliari, o loro porzioni, non completamente definito (superfici aperte o tagliate per mancanza di spazio per la rappresentazione).

Assenza dell'indicazione del toponimo o toponimo diverso da quello dichiarato nel mod. D1.