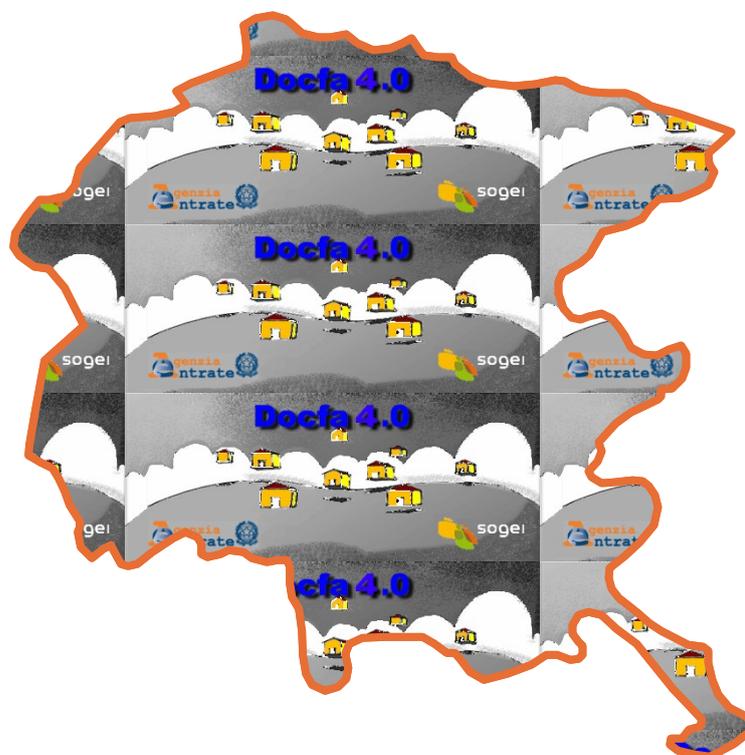


QUADERNO OPERATIVO

PER L'AGGIORNAMENTO DEL CATASTO FABBRICATI

CON PROCEDURA **DO.C.FA.**

agg. dicembre 2021



Direzione Regionale del Friuli Venezia Giulia

a cura di

D.R. Friuli Venezia Giulia - Ufficio SCCPIEOMI (Agnese Inchingolo, Stefano Palumbo, Francesca Tassotto)

D.P. di Gorizia - Ufficio Provinciale - Territorio (Giacinta Sottani)

D.P. di Trieste - Ufficio Provinciale - Territorio (Ivo Brazzatti)

D.P. di Pordenone - Ufficio Provinciale - Territorio (Clara Collauto)

D.P. di Udine - Ufficio Provinciale - Territorio (Rita Del Zotto)

PRESENTAZIONE

Il documento predisposto segue la pubblicazione del Quaderno Operativo, redatto a marzo 2014, *“L’aggiornamento del Catasto Fabbricati con Do.C.Fa.”*.

L’attività condotta dal Tavolo Tecnico istituito presso questa Direzione Regionale, con la partecipazione degli Uffici Provinciali – Territorio, non si è limitata ad un mero aggiornamento, ma ha comportato una vera e propria riscrittura.

Lo scopo principale del Quaderno Do.C.Fa. è quello di fornire ai professionisti uno strumento pratico e di facile consultazione che tracci le linee guida per la redazione degli atti di aggiornamento del Catasto Fabbricati, con costanti riferimenti all’applicativo attualmente in uso ai tecnici esterni.

Nell’affrontare questo progetto di aggiornamento, ci siamo preposti una duplice finalità: da un lato, fornire uno strumento di indirizzo per i tecnici neofiti che si avvicinano all’argomento e, dall’altro, dotare tutti i tecnici, anche quelli interni ai nostri Uffici, di uno strumento di approfondimento di tematiche specifiche, supportato dai relativi riferimenti normativi e documenti di prassi.

L’auspicio è quello di mirare all’uniformità regionale di trattazione delle pratiche da parte dei diversi Uffici Provinciali-Territorio che, di rimando, possa consentire una riduzione dei rifiuti in accettazione e delle rettifiche in accertamento.

La grafica del Quaderno operativo si struttura in due colonne: in quella di sinistra vengono trattati gli argomenti principali, in quella di destra viene dato spazio agli approfondimenti (talvolta normativi) e alle modalità operative di compilazione del Do.C.Fa..

La continua evoluzione della materia catastale richiederà la periodica integrazione, su base annuale, anche al fine di approfondire tematiche specifiche di trattazione quali, ad esempio, quelle legate al Catasto Tavolare.

Con l’auspicio che il documento sia gradito a tutta l’utenza tecnica e possa costituire valido strumento di lavoro, ringrazio tutti i colleghi che a qualsiasi titolo ed in qualsiasi fase del progetto (redazione, revisione) hanno fornito il proprio contributo.

IL DIRETTORE REGIONALE

Guido Isolabella

INDICE

PREMESSA: SPECIFICITA' DEL TERRITORIO REGIONALE	4
1. IL CATASTO DEI FABBRICATI E L'UNITA' IMMOBILIARE	6
1.1 IMMOBILI SOGGETTI AD OBBLIGO DI CENSIMENTO	8
1.2 IMMOBILI NON SOGGETTI AD OBBLIGO DI CENSIMENTO	8
2. TIPOLOGIE DI IMMOBILI	9
2.1 GLI IMMOBILI A DESTINAZIONE ORDINARIA	10
2.1.1 Principi di classamento	10
2.1.2 Categorie del gruppo A	14
2.1.3 Categorie del gruppo B	14
2.1.4 Categorie del gruppo C	14
2.2 GLI IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE E PARTICOLARE.....	15
2.2.1 Principi di classamento	15
2.2.2 Categorie del gruppo D	16
2.2.3 Categorie del gruppo E	18
2.3 LE CATEGORIE FITTIZIE.....	20
2.3.1 F/1 - Area urbana	21
2.3.2 F/2 - Unità collabente	23
2.3.3 F/3 - Unità in corso di costruzione	24
2.3.4 F/4 - Unità in corso di definizione.....	25
2.3.5 F/5 - Lastrico solare	27
2.3.6 F/6 - Fabbricato in attesa di dichiarazione.....	28
2.3.7 F/7 - Infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione	29
2.4 I BENI COMUNI	30
2.4.1 BENI COMUNI NON CENSIBILI (B.C.N.C.).....	30
2.4.2 BENI COMUNI CENSIBILI (B.C.C.).....	32
2.5 I FABBRICATI RURALI	34
3. PRESENTAZIONE ATTI DI AGGIORNAMENTO DEL CATASTO FABBRICATI	40
3.1 TRASMISSIONE TELEMATICA	41
3.2 ABILITAZIONE A SISTER.....	42
3.3 TERMINI DI PRESENTAZIONE	43
3.3.1 Data ultimazione lavori.....	44
3.4 TRIBUTI SPECIALI CATASTALI	45
3.5 ESENZIONI.....	46
3.6 SANZIONI	47
3.6.1 Importi minimi e massimi	49
3.6.2 Ravvedimento operoso	50

4. LA PROCEDURA DO.C.FA.....	52
4.1 TIPI DI DOCUMENTO.....	53
4.1.1 Accatastamenti.....	53
4.1.2 Variazioni.....	53
5. QUADRO A: DICHIARAZIONE DI FABBRICATO URBANO (ACCATASTAMENTO).....	55
5.1 TIPO MAPPALE.....	56
5.2 UNITÀ IMMOBILIARI.....	56
5.3 TIPOLOGIA DEL DOCUMENTO.....	57
5.4 CAUSALI DI PRESENTAZIONE.....	59
5.4.1 Nuova Costruzione.....	59
5.4.2 Unità Afferenti.....	59
5.4.2.a Unità Afferenti edificate in sopraelevazione.....	59
5.4.2.b Unità Afferenti edificate su area di corte.....	60
5.4.2.c Altro: causali non codificate.....	61
5.5 DITTA DA INTESTARE.....	63
5.5.1 Unità presente al C.E.U. in categoria F/6.....	64
5.5.2 Unità non presente al C.E.U. in categoria F/6.....	66
5.5.3 Casi particolari di intestazioni catastali.....	68
5.5.4 Errori nell'intestazione.....	68
6. QUADRO I: INTESTATI.....	69
7. QUADRO B: DENUNCIA DI VARIAZIONE.....	70
7.1 TIPO MAPPALE.....	71
7.2 UNITÀ IMMOBILIARI E UNITÀ DERIVATE.....	72
7.3 TIPOLOGIA DEL DOCUMENTO.....	73
7.4 CAUSALI DI PRESENTAZIONE.....	76
7.4.1 Variazione Planimetrica.....	78
7.4.1.a - divisione (DIV).....	79
7.4.1.b - frazionamento per trasferimento diritti (FRZ).....	80
7.4.1.c - fusione (FUS).....	82
7.4.1.d - ampliamento (AMP).....	83
7.4.1.e - demolizione totale (DET).....	84
7.4.1.f - demolizione parziale (DEP).....	85
7.4.1.g - diversa distribuzione degli spazi interni (VSI).....	86
7.4.1.h - ristrutturazione (RST).....	87
7.4.1.i - frazionamento e fusione (FRF).....	88
7.4.2 Variazione Toponomastica (VTO).....	89
7.4.3 Ultimazione di fabbricato urbano (UFU).....	90
7.4.4 Variazione di Destinazione (VDE).....	91
7.4.5 Altre (VAR): causali non codificate.....	93
7.4.6 Presentazione planimetria mancante (VRP).....	99
7.4.7 Modifica identificativo (VMI).....	100
7.4.8 Richiesta ruralità (RUR).....	101
7.4.9 Unità Afferenti.....	102
7.4.9.a Edificate su area urbana.....	102
7.4.9.b Edificate su lastrico solare.....	102
7.4.9.c Altro tipo di edificazione.....	102

8. QUADRO U - UNITA' IMMOBILIARI	103
8.1 TIPO OPERAZIONE	103
8.2 IDENTIFICATIVI CATASTALI	104
8.3 UBICAZIONE	105
8.4 DATI DI CLASSAMENTO PROPOSTI	106
8.4.1 Controlli in fase di accettazione	107
8.4.2 Verifica delle rendite proposte.....	107
9. QUADRO D – NOTE RELATIVE AL DOCUMENTO E RELAZIONE TECNICA	108
10. QUADRO DATI DEL DICHIARANTE	113
11. ELABORATI GRAFICI	115
11.1 ELABORATO PLANIMETRICO.....	116
11.1.1 EP - Dimostrazione grafica dei subalterni	118
11.1.2 EP - Entità Tipologiche	121
11.2 PLANIMETRIE	123
12. EP - ELENCO SUBALTERNI.....	128
13. MODELLI 1N / 2N.....	129
13.1 MODELLO 1N	130
13.2 MODELLO 2N	131
14. CONSISTENZA CATASTALE DELLE U.I. A DESTINAZIONE ORDINARIA	133
14.1 CATEGORIE DEL GRUPPO A	134
14.1.1 Superfici minime e massime dei vani	137
14.2 CATEGORIE DEL GRUPPO B	143
14.3 CATEGORIE DEL GRUPPO C	144
14.3.1 Categorie C/2 - C/3 - C/4 - C/5 - C/6 - C/7	144
14.3.2 Categoria C/1.....	145
14.3.2.a Coefficienti di ragguglio - Categoria C/1	146
15. SUPERFICIE CATASTALE DELLE U.I. A DESTINAZIONE ORDINARIA - D.P.R.138/98	148
15.1 IL METODO DEI POLIGONI	149
15.2 COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO DELLE SUPERFICI.....	155
15.3 ESEMPI DI POLIGONAZIONE	162
16. IMMOBILI OGGETTO DI SPECIFICA TRATTAZIONE	168
16.1 Unità immobiliari site nei porti di rilevanza nazionale ed internazionale.....	168
16.2 Stabilimenti balneari	169
16.3 Impianti di risalita.....	170
16.4 Impianti fotovoltaici	171
16.5 Centrali eoliche.....	173
16.6 Colonnine per la ricarica elettrica di veicoli	174
17. AUTONOMIA TRA DISCIPLINA CATASTALE E URBANISTICA	175

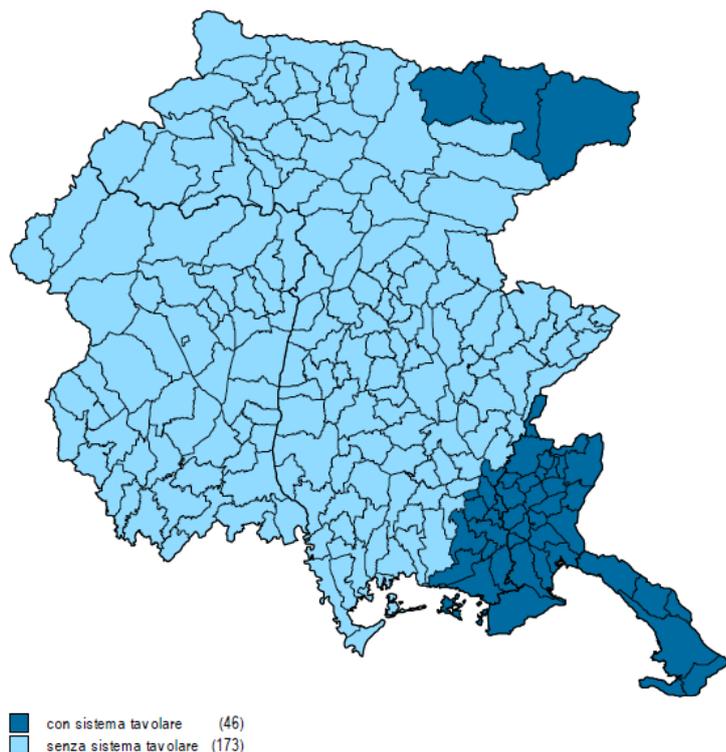
PREMESSA: SPECIFICITA' DEL TERRITORIO REGIONALE

La prassi catastale nella Regione Friuli Venezia Giulia presenta alcune peculiarità legate alla **compresenza di due diversi sistemi di pubblicità immobiliare**:

- da una parte il **sistema della trascrizione**, di derivazione francese, **organizzato su base personale**, presente in gran parte del territorio italiano e facente capo alle Conservatorie dei RR.II.;
- dall'altra il **sistema del Libro Fondiario**, o sistema **Tavolare**, di impianto germanico, **organizzato su base reale**, presente nei territori di ex-dominazione austriaca.

I Comuni della Regione in regime Tavolare

Il sistema catastale Tavolare è attualmente in vigore in **tutti i Comuni delle province di Trieste e Gorizia**, nonché in **alcuni Comuni della provincia di Udine**, ovvero Aiello del Friuli, Aquileia, Campolongo-Tapogliano, Cervignano del Friuli, Chiopris-Viscone, Fiumicello-Villa Vicentina, Malborghetto-Valbruna, parte del Comune di Pontebba, Ruda, San Vito al Torre, Tarvisio, Terzo d'Aquileia e Visco.



Fonte: Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia; elaborazione a cura del Servizio statistica RAFVG

Approfondimenti

Cenni storici

Dopo la costituzione del Regno d'Italia del 1861, viene emanata la **Legge n. 1831 del 15/7/1864**, allo scopo di perequare le imposte sull'intero territorio nazionale - caratterizzato dalla presenza di vari tipi di Catasto - in attesa che venga costituito un Catasto geometrico particellare riguardante tutto il territorio italiano, operazione a cui verrà dato seguito con la Legge n. 3682 del 1/3/1886, detta legge Messedaglia.

Dopo la Prima Guerra Mondiale, con il **Regio Decreto 4 novembre 1928 n. 2325**, il Legislatore italiano prevede che nelle nuove province annesse all'Italia, corrispondenti ai territori ex austriaci, sia conservato il sistema pubblicitario preesistente del Libro Fondiario, di impianto austriaco.

Successivamente, con il **R.D. 29 marzo 1929 n.499**, la **Legge Tavolare** austriaca viene recepita nella traduzione italiana nel nuovo testo allegato al regio decreto.

La **Circolare del Ministero delle Finanze del 13 ottobre 1932, n. 9016** così dispone: *"Poiché nelle Terre Redente vige l'Istituto del Libro Fondiario (Tavolare), che non esiste nelle altre province del Regno e poiché il Catasto vi è strettamente collegato e ne forma anzi un necessario complemento, la conservazione del catasto, nelle Terre Redente, deve essere fatta seguendo la legislazione ex-austriaca, cioè sulla base della Legge 23 maggio 1883, B.L.I. n. 83, e l'Ordinanza Ministeriale 11 giugno 1883, B.L.I. n. 91"*.

In tal modo il **Legislatore ha mantenuto nell'ordinamento italiano un doppio sistema di pubblicità immobiliare**, affiancando al sistema della trascrizione, organizzato su base personale, quello tavolare, nel quale il criterio ordinante è a base reale. **Il fulcro del sistema tavolare è quindi costituito dal bene immobile che forma oggetto di un diritto reale** (dal latino "res" ovvero "cosa") e **non dalla persona che ne è titolare, come avviene nel sistema catastale italiano, organizzato su base personale**.

La **potestà legislativa primaria** in materia di impianto e di tenuta dei libri fondiari è attualmente **riservata alla Regione autonoma Friuli Venezia Giulia¹**, ai sensi dell'art.4 dello Statuto Speciale.

Riferimenti normativi e documenti di prassi:

¹ L.R. 15/2010 - Friuli Venezia Giulia

Concordanza Catasto-Tavolare

Il sistema catastale tavolare, oltre che per le origini storiche, si differenzia dal Catasto, cosiddetto, "italiano" per la modalità di conservazione e per il diverso rilievo giuridico delle sue risultanze, che hanno efficacia costitutiva, oltre che probatoria, per i trasferimenti immobiliari.

La denominazione di catasto Tavolare deriva dal fatto che i diritti di proprietà dei beni immobili sorgono e si trasferiscono con l'iscrizione nel Libro Fondiario o Libro Tavolare, sulla base di un Decreto emesso dal Giudice Tavolare.

Un sistema di pubblicità immobiliare organizzato su base reale, come quello Tavolare, presuppone quindi uno stretto collegamento con il Catasto, che censisce ed identifica, con finalità prevalentemente fiscali, quegli stessi beni immobili.

Il Catasto fondiario, da un lato, ed i Libri Fondiari eseguiti in base agli operati del Catasto fondiario, dall'altro, devono tenersi sempre in perfetta concordanza. A questo scopo tutti i cambiamenti riguardanti la determinazione degli immobili e la loro rappresentazione in mappa devono sempre essere effettuati sia in Catasto che nel Libro Fondiario.¹

Tutti gli aggiornamenti registrati al Catasto (ora Agenzia delle Entrate) che abbiano rilevanza tavolare, vengono notificati al Tavolare attraverso un documento base, chiamato foglio di notifica. Successivamente viene emesso e notificato al Catasto (nello specifico all'Ufficio Provinciale-Territorio dell'Agenzia delle Entrate) il Decreto Tavolare relativo all'aggiornamento stesso, che può essere di accoglimento o di rigetto della domanda tavolare. Il Decreto Tavolare viene emesso solo per l'oggetto della domanda tavolare.

Approfondimenti

Principi del sistema Tavolare

L'insieme dei provvedimenti normativi regolanti la materia tavolare prende il nome di Legge tavolare.

Il sistema tavolare poggia su quattro principi:

- **Principio del predecessore tavolare** detto anche principio di continuità nelle intavolazioni: si può iscrivere un diritto solo nei confronti del soggetto proprietario iscritto.
- **Principio dell'iscrizione:** il diritto di proprietà e gli altri diritti reali sui beni immobili non si acquistano per atto tra vivi se non con l'iscrizione nel libro fondiario. Questa operazione, detta "intavolazione", è il vero atto traslativo, ed è quindi presupposto di efficacia, anche fra le parti, del trasferimento o della costituzione del diritto reale. Nel diritto italiano vige invece il principio che la compravendita, anche immobiliare, si perfeziona con il solo consenso (art. 1376 del Codice Civile) e che la trascrizione, mezzo con cui viene effettuata la pubblicità e che rende opponibile l'acquisto a terzi, è il mezzo per dirimere i conflitti tra più acquirenti dallo stesso alienante.
- **Principio di legalità:** nessuna iscrizione può avvenire se non è ordinata con decreto del giudice tavolare, previo controllo, da parte dello stesso, del titolo in base al quale è richiesta l'iscrizione medesima.
- **Principio della pubblica fede:** l'iscrizione vale come titolo in favore dei terzi (aventi un interesse legittimo ed attuale) che in essa facciano affidamento con un duplice senso: funzione negativa - *ciò che non è iscritto nel libro fondiario è inefficace contro i terzi in buona fede*, funzione positiva - *ciò che è iscritto, ha efficacia contro chiunque*.

Riferimenti normativi e documenti di prassi:

¹ B.L.I. 83/1883 - §11

1. IL CATASTO DEI FABBRICATI E L'UNITA' IMMOBILIARE

Il **Catasto dei Fabbricati (C.F.)** rappresenta l'**inventario di tutto il patrimonio edilizio presente sul territorio nazionale**, il cui minimo modulo inventariale è costituito dall'**unità immobiliare**.¹

Il Catasto Fabbricati contiene gli elementi identificativi degli immobili, i dati anagrafici dei soggetti titolari di diritti reali sugli stessi, la classificazione dei beni, nonché i dati relativi alla loro redditività.

L'**unità immobiliare (u.i.)** rappresenta l'unità base, ovvero il **minimo modulo inventariale** per il quale corre l'obbligo di iscrizione al Catasto dei Fabbricati (cfr. § 1.1).

Definizione di unità immobiliare²

L'unità immobiliare è costituita da una porzione di fabbricato, o un fabbricato, o un insieme di fabbricati, ovvero un'area che, nello stato in cui si trova e secondo l'uso locale, presenta **potenzialità di autonomia funzionale e reddituale**.

Requisiti essenziali dell'unità immobiliare

- Appartenenza alla **stessa proprietà** (ditta intestata);
- Identificazione quale cespite indipendente, ovvero come **minimo perimetro immobiliare caratterizzato da autonomia funzionale e reddituale**.

Identificazione dell'Unità Immobiliare

L'unità immobiliare è identificata catastalmente con l'indicazione del **Comune** di appartenenza, della **Sezione Urbana** (se presente), del **Foglio**, della **Particella** (o Mappale) e dell'eventuale **Subalterno**.

Nei territori ove vige il **sistema Tavolare** la Sezione Urbana individua i diversi Comuni Censuari presenti nel Libro Fondiario (la lettera identificativa della Sezione Urbana al Catasto Fabbricati non sempre coincide con quella della Sezione Censuaria al Catasto Terreni).

Le particelle possono essere identificate con un numero (es.: Part. 123), con un numero preceduto da un punto (es.: Part. .123) o con un numero seguito da un denominatore (es.: Part. 123/4).

Unità immobiliari graffate

Nel caso di unità graffate, all'unità immobiliare principale sono associate altre particelle - intere e/o subalternate - prive di rendita autonoma, sulle quali insistono gli stessi diritti reali.

Riferimenti normativi e documenti di prassi:

¹ L. 133/1994, di conversione del D.L. 557/1993 - art. 9

² D.M. Finanze 28/1998 - art. 2 - comma 1

Approfondimenti

Catasto Fabbricati (C.F.) e Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.):

Il Regio Decreto Legge 652/1939 (convertito con L. 1249/1939, modificata dal D.L. 514/1948) ha avviato la formazione del **Nuovo Catasto Edilizio Urbano**, prevedendo l'accertamento delle **costruzioni e dei fabbricati urbani**, al fine di determinarne la relativa rendita.

Successivamente, il D.L. 557/1993 (convertito con L. 133/1994) ha istituito il **Catasto Fabbricati** con la finalità di realizzare un **inventario completo ed uniforme del patrimonio edilizio, comprendente anche il censimento e l'iscrizione dei fabbricati, o porzioni di fabbricati, rurali** (fino ad allora censiti al Catasto Terreni).

Il Catasto dei Fabbricati non sostituisce quindi il Nuovo Catasto Edilizio Urbano ma lo integra e ne estende la competenza.

Evoluzione normativa nella definizione di unità immobiliare:

R.D.L. 652/1939 e succ. mod. e integr., art.5: *"Si considera unità immobiliare urbana ogni parte di immobile che, nello stato in cui si trova, è di per se stessa utile ed atta a produrre un reddito proprio"*.

D.P.R. 1142/1949, art. 40: costituisce una distinta unità immobiliare urbana *"ogni fabbricato, o porzione di fabbricato od insieme di fabbricati che appartenga allo stesso proprietario e che, nello stato in cui si trova, rappresenta, secondo l'uso locale, un cespite indipendente"*.

Decreto del Ministro delle Finanze 28/1998, art.2, comma 1: *"l'unità immobiliare è costituita da una porzione di fabbricato, o da un fabbricato, o da un insieme di fabbricati ovvero da un'area, che, nello stato in cui si trova e secondo l'uso locale, presenta potenzialità di autonomia funzionale e reddituale"*; comma 3: *"sono considerate unità immobiliari anche le costruzioni ovvero porzioni di esse, ancorate o fisse al suolo, di qualunque materiale costituite, nonché gli edifici sospesi o galleggianti, stabilmente assicurati al suolo, purché risultino verificate le condizioni funzionali e reddituali di cui al comma 1. Del pari sono considerate unità immobiliari i manufatti prefabbricati ancorché semplicemente appoggiati al suolo, quando siano stabili nel tempo e presentino autonomia funzionale e reddituale"*.

Unità immobiliari di tipo complesso

Di norma ciascun identificativo catastale deve individuare un'unica porzione immobiliare, intesa come delimitazione di spazi privi di soluzione di continuità, aventi caratteristiche omogenee (costruzione o area).

Fanno eccezione a tale indirizzo le unità immobiliari già censite in atti interessate da dichiarazioni di variazione e gli immobili per i quali, in generale, non è necessaria la suddivisione in subalterni (come ad esempio gli opifici).¹

Per gli immobili afferenti alle categorie dei gruppi D ed E risulta frequente che l'unità immobiliare coincida con un insieme di fabbricati o porzioni di fabbricati in stretto legame funzionale tra di loro e facenti parte di un unico complesso a destinazione produttiva o commerciale (unità di tipo "complesso").

Tuttavia, in alcuni casi, anche all'interno degli opifici o immobili similari può rendersi necessaria l'individuazione di una specifica porzione immobiliare² mediante suddivisione in subalterni: è il caso, ad esempio, delle cabine elettriche di proprietà dell'ente distributore dell'energia elettrica, site all'interno di un complesso industriale e concesse in affitto alla ditta proprietaria dell'immobile principale.

Individuazione e perimetrazione dell'unità immobiliare³

Operazione propedeutica al classamento delle unità immobiliari è l'identificazione del minimo perimetro immobiliare funzionalmente e redditualmente autonomo.

Tale operazione, finalizzata a riconoscere quali e quante unità immobiliari compongono un determinato compendio immobiliare, si deve basare sulla definizione stessa di unità immobiliare fornita dalle disposizioni legislative generali e, per determinate tipologie di immobili come ad esempio i complessi industriali, le stazioni, i porti o gli aeroporti, sulle specifiche disposizioni legislative e documenti di prassi catastale che ne hanno definito l'individuazione.

A titolo di esempio all'interno di una stazione ferroviaria possono essere presenti sia beni e infrastrutture strettamente funzionali al trasporto pubblico, che devono essere ricompresi nella categoria E/1, sia bar, negozi o edicole che rappresentano unità immobiliari indipendenti, in quanto caratterizzati da autonomia funzionale e reddituale, che quindi devono essere accatastati autonomamente dalla stazione, sulla base delle loro caratteristiche intrinseche e della destinazione oggettiva e reale. (Cfr. § 2.2.1).

Approfondimenti

Il superamento del criterio "localizzativo"

Dopo la costituzione del N.C.E.U., le indicazioni di prassi inerenti la perimetrazione delle unità immobiliari da censire in categorie D ed E, con particolare riferimento alle infrastrutture per i trasporti pubblici, hanno implicitamente definito il cosiddetto criterio "localizzativo" (o "della localizzazione").

Il criterio "localizzativo", prevedeva che si accertasse come unica unità immobiliare l'insieme degli immobili ricompresi all'interno del "recinto" dell'unità principale.

I profondi cambiamenti intervenuti nel tempo nelle caratteristiche dei compendi immobiliari destinati al trasporto pubblico, con riferimento sia alla maggiore diffusione delle attività complementari che al carattere commerciale che queste hanno assunto, ha portato ad una complessiva rivisitazione dei criteri di individuazione dei beni riconducibili alla nozione di unità immobiliare, che è stata poi sancita dalla Circolare 4/T/2006.

"L'insieme degli immobili afferenti alla stazione [...] non può essere riferito ad un luogo fisico continuo, ma ad un contesto astratto definito da relazioni strettamente funzionali. Il criterio localizzativo, cioè, non può costituire il parametro di riferimento essenziale, allorché nell'ambito del "recinto stazione" siano individuabili costruzioni o loro porzioni destinate ad attività, per così dire, "non istituzionali", in quanto non strettamente correlabili al trasporto pubblico.

Di conseguenza gli eventuali esercizi commerciali, immobili a destinazione ricettiva od altro, pur ricompresi nel recinto di una stazione od aeroporto (ad es. duty free, centri commerciali, dormitori, ostelli, depositi per le merci, bar, ristoranti, ecc.) devono essere censiti sulla base delle loro caratteristiche intrinseche derivanti dalla loro destinazione oggettiva e reale e non possono essere inglobati nell'infrastruttura utilizzata per trasporto pubblico, avente classamento nella categoria E/1.

Quanto precisato per le infrastrutture dei trasporti pubblici è chiaramente estensibile, analogicamente, a tutte le altre categorie caratterizzate da similari articolazioni funzionali.

Riferimenti normativi e documenti di prassi:

¹ Circolare 2/2016 - Agenzia delle Entrate

² D.M. Finanze 28/1998 - art. 4

³ Circolare 4/2006 e Circolare 4/2007 - Agenzia del Territorio

1.1 IMMOBILI SOGGETTI AD OBBLIGO DI CENSIMENTO ¹

Costituiscono oggetto di inventario nel Catasto Fabbricati **TUTTI I BENI RICONDUCEBILI ALLA DEFINIZIONE DI UNITÀ IMMOBILIARE** (cfr. § 1).

Sono considerate unità immobiliari anche:

- le **costruzioni, o porzioni di costruzioni, ancorate o fisse al suolo**, di qualunque materiale costituite
- gli **edifici sospesi o galleggianti stabilmente assicurati al suolo**, purché risultino verificate le condizioni di potenziale autonomia funzionale e reddituale
- i **manufatti prefabbricati, ancorché semplicemente appoggiati al suolo**, quando siano stabili nel tempo e presentino autonomia funzionale e reddituale.

1.2 IMMOBILI NON SOGGETTI AD OBBLIGO DI CENSIMENTO ²

Nell'ipotesi che, ordinariamente, non abbiano autonoma suscettibilità reddituale, non costituiscono oggetto di censimento:

- a) **Manufatti isolati** con superficie coperta inferiore a mq. 8, solo nel caso in cui non costituiscano accessori a servizio di u.i. ordinarie (*);
- 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, solo nel caso in cui non costituiscano accessori a servizio di u.i. ordinarie (*);
- 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, solo nel caso in cui non costituiscano accessori a servizio di u.i. ordinarie (*);
- 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 alle suddette unità.

Immobili che possono essere censiti al Catasto Fabbricati ³

Al fine di poter identificare, a fini civilistici, beni immobili interessati da atti traslativi e/o costitutivi di diritti reali, **possono formare oggetto di iscrizione in catasto anche particolari tipologie di immobili non soggette ad obbligo di censimento.**

Tali immobili verranno iscritti nelle cosiddette Categorie Fittizie **senza attribuzione di rendita catastale**, ma con descrizione dei caratteri specifici e della destinazione d'uso (Cfr §2.3).

Riferimenti normativi e documenti di prassi:

¹ D.M. Finanze 28/1998 - art. 2 - comma 3

² D.M. Finanze 28/1998 - art. 3 - comma 3

³ D.M. Finanze 28/1998 - art. 3 - comma 2

Nota 23646/2013 - DC Agenzia delle Entrate

D.Lgs. 33/2016 - art. 12 - comma 2

Approfondimenti**Valutazione obbligo di censimento**

Nel valutare se un immobile sia soggetto o meno ad obbligo di censimento, è fondamentale verificare la presenza di un'ordinaria autonomia funzionale e reddituale per il bene in oggetto.

Può infatti verificarsi che un **manufatto**, per quanto **di modeste dimensioni, realizzato con elementi prefabbricati e posizionato sul suolo senza alcun tipo di fondazione**, sia **soggetto ad obbligo di censimento in quanto dotato di autonomia funzionale e reddituale (ad es. edicole su suolo pubblico).**

Concetto di stabilità nel tempo

Qualora un **manufatto prefabbricato**, ancorché dotato di autonomia funzionale e reddituale, sia **posizionato in loco per un arco temporale limitato**, per poi essere completamente smontato o rimosso, viene meno quel requisito – essenziale – di “stabilità nel tempo” che caratterizza i beni inquadrabili nel novero delle “unità immobiliari”. Tali tipologie di opere, che hanno sovente carattere di stagionalità, non costituiscono pertanto “unità immobiliari” - o porzioni delle stesse - e non sono quindi soggette all'obbligo di dichiarazione in catasto.

Stabilimenti balneari

La valutazione dell'obbligo di censimento per la particolare fattispecie degli stabilimenti balneari è oggetto di specifica documentazione di prassi. (Cfr. § 16.2)

2. TIPOLOGIE DI IMMOBILI

I **due principali gruppi di immobili**, definiti con la formazione del Nuovo Catasto Edilizio Urbano avviata con R.D.L. 652/1939, sono:

- **unità immobiliari a destinazione ordinaria**
- **unità immobiliari a destinazione speciale e particolare**

L'assegnazione ad una determinata categoria va fatta in base alla destinazione propria di ciascuna u.i. risultante dalle sue caratteristiche costruttive e non in base all'uso attuale¹.

Unità immobiliari a destinazione ordinaria

L'aggettivo "**ordinaria**", in questo contesto, assume il **significato di diffusa**; una determinata tipologia di unità immobiliare risponde a tale requisito quando è ampiamente presente in una certa zona censuaria, al punto che è possibile definire un campione significativo di unità di riferimento e confronto, relativamente alle quali effettuare la stima per comparazione.²

La **rendita catastale** delle unità immobiliari a destinazione ordinaria è **valutata per confronto con le unità di riferimento, attraverso il cosiddetto sistema catastale per classi e tariffe**³.

Unità immobiliari a destinazione speciale o particolare

Trattasi di quegli **immobili che, per caratteristiche tipologiche e reddituali, non risultano confrontabili con unità di riferimento dei gruppi a destinazione ordinaria**.

L'aggettivo "**speciale**" si riferisce alla conformazione intrinseca di un determinato immobile, le cui caratteristiche costruttive e dimensionali sono determinate dalle speciali esigenze di una attività industriale, commerciale o agricola (D/10); **tali immobili non risultano suscettibili di destinazione diversa se non con radicali trasformazioni**.

L'aggettivo "**particolare**" si riferisce alla conformazione intrinseca di un determinato immobile, le cui caratteristiche costruttive e dimensionali sono determinate dall'**esigenza di assolvere a particolari funzioni pubbliche o di interesse collettivo**.

La **rendita catastale** delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare è **determinata con stima diretta per ogni singola unità**, proprio in ragione della loro ridotta diffusione sul territorio (immobili non ordinari), che non permette il confronto con unità "tipo" di riferimento.

Approfondimenti

Destinazioni occasionali o non usuali

La categoria catastale deve essere attribuita ad un'unità immobiliare senza tener conto di destinazioni occasionali o non usuali, ovvero di prevedibile breve durata e non conformi a quelle che, sul luogo, hanno normalmente analoghe unità immobiliari, dovendosi considerare la sua destinazione all'ordinarietà, tenendo in debita considerazione le consuetudini locali.

A titolo di **esempio**, un'unità immobiliare dotata di caratteristiche tipiche di un'abitazione, sebbene utilizzata come magazzino, andrà censita, all'ordinarietà, nella pertinente categoria del gruppo A.

Analogamente un'unità immobiliare dotata di caratteristiche tipiche di negozio, sebbene utilizzata come ufficio, andrà censita all'ordinarietà nella categoria C/1.

R.D.L. 652/1939 – “Accertamento generale dei fabbricati urbani, rivalutazione del reddito e formazione del nuovo catasto edilizio urbano “

Art. 9 - Definizione di rendita catastale

La rendita catastale è la rendita lorda media ordinaria ritraibile previa detrazione delle spese di riparazione, manutenzione e di ogni altra spesa o perdita eventuale. Nessuna detrazione avrà luogo per decime, canoni, livelli, debiti e pesi ipotecari e censuari, nonché per imposte, sovrainposte e contributi di ogni specie. [...]

Riferimenti normativi e documenti di prassi:

¹ L. 1249/39

² Circolare 4/2006 - Agenzia del Territorio

³ D.L. 70/1988 - art. 11 - comma 1, convertito dalla L. 154/1988

2.1 GLI IMMOBILI A DESTINAZIONE ORDINARIA

Per quanto riguarda le u.i. a destinazione ordinaria, è stata stabilita¹ la **suddivisione degli immobili ordinari in categorie e classi**, a seconda delle loro condizioni intrinseche ed estrinseche.

Gli immobili a destinazione ordinaria sono suddivisi in tre categorie:

- **Categorie gruppo A:** unità immobiliari con destinazione ordinaria ad abitazioni, palazzi storici, uffici privati e alloggi tipici.
- **Categorie gruppo B:** unità immobiliari ordinarie destinate ad un uso collettivo, come collegi, scuole, uffici pubblici, musei.
- **Categorie gruppo C:** unità immobiliari con destinazione ordinaria ad uso negozi, depositi, laboratori, locali sportivi, stabilimenti balneari e di acque curative, posti auto, tettoie.

2.1.1 Principi di classamento

La fase di classamento di un'unità immobiliare appartenente a questo gruppo **consiste nell'individuazione della sua destinazione ordinaria e nell'attribuzione dell'appropriata categoria e classe** cui essa appartiene, alla luce della **valutazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche** che possano influire sulla sua redditività, attraverso una stima per **comparazione con le unità di riferimento** della zona.

Per **caratteristiche estrinseche** si intendono:

- ubicazione (posizione, presenza di esercizi commerciali, uffici, ...);
- salubrità della zona;
- esistenza ed efficienza di servizi pubblici (infrastrutture per acqua, energia elettrica, gas, trasporti, manutenzione e pulizia stradale, ...);
- rispondenza della zona a particolari esigenze commerciali, professionali o anche a particolari preferenze della popolazione.

Per **caratteristiche intrinseche** si intendono:

- esposizione prevalente;
- grado di finitura;
- numero di servizi;
- dimensioni dei vani in rapporto a quelli ordinari;
- consistenza in rapporto alla maggiore o minore rispondenza allo scopo cui le singole unità immobiliari sono destinate;
- servizi comuni.

Quadro di qualificazione e classificazione

Ciascuna zona censuaria è dotata di un quadro di qualificazione e classificazione, nel quale **sono indicate le categorie riscontrate nella zona e il numero delle classi in cui ciascuna categoria è stata divisa**. Per ogni classe è indicata la relativa tariffa, ovvero la rendita catastale riferita all'unità di consistenza.

Le tariffe attualmente vigenti sono riferite al biennio 1988-1989.

Riferimenti normativi e documenti di prassi:

¹ R.D.L. 652/39

Approfondimenti

R.D.L. 652/1939 – “Accertamento generale dei fabbricati urbani, rivalutazione del reddito e formazione del nuovo catasto edilizio urbano “

Art. 8 - Suddivisione in categorie e classi

1. Per la determinazione della rendita, le unità immobiliari di gruppi di comuni, comune o porzione di comune, sono distinte, a seconda delle loro condizioni intrinseche ed estrinseche, in categorie e ciascuna categoria in classi.
2. Per ciascuna categoria e classe è determinata la relativa tariffa, la quale esprime in moneta legale la rendita catastale con riferimento agli elementi di valutazione che saranno definiti dal regolamento.

D.P.R. 1142/1949 – “Regolamento per la formazione del N.C.E.U.”

Art. 5 - Zona censuaria

1. Le operazioni di qualificazione e classificazione si eseguono per zone territoriali omogenee sotto il profilo socio economico, che possono comprendere gruppi di comuni amministrativi, singoli comuni o porzioni di comune.
2. Dette zone devono comprendere territori nei quali esistono unità immobiliari simili per ubicazione, per caratteristiche ambientali, per tipo di costruzione e per prevalente destinazione socio economica.

Art. 6 - Categorie

La qualificazione consiste nel distinguere per ciascuna zona censuaria, con riferimento alle unità immobiliari urbane in essa esistenti, le loro varie categorie ossia le specie essenzialmente differenti per le caratteristiche intrinseche che determinano la destinazione ordinaria e permanente delle unità immobiliari stesse. La denominazione delle categorie è uniforme nelle diverse zone censuarie.

Art. 7 - Classi

La classificazione consiste nel suddividere ogni categoria in tante classi quanti sono i gradi notevolmente diversi delle rispettive capacità di reddito, tenuto conto delle condizioni influenti sulla relativa rendita catastale, riferita all'unità di consistenza [...].

Attribuzione della categoria (qualificazione)

Per l'attribuzione della categoria vanno prese in considerazione, principalmente, le **caratteristiche intrinseche** dell'unità immobiliare. L'attribuzione della categoria avviene in base alla destinazione ordinaria dell'unità immobiliare e alle sue caratteristiche costruttive, senza tener conto di destinazioni anormali o occasionali, di prevedibile breve durata e non conformi a quelle che, sul luogo, avrebbero normalmente analoghe unità immobiliari.

Attribuzione della classe (classificazione)

Individuata la categoria, si procede alla classificazione, ovvero all'attribuzione dell'opportuna classe, confrontando l'unità immobiliare in oggetto con le unità della stessa categoria prese a riferimento in quella zona.

Per l'attribuzione della classe bisogna tener conto, principalmente, delle **caratteristiche estrinseche** dell'unità immobiliare e, secondariamente, delle condizioni intrinseche della stessa.

Pertanto, il processo di classificazione delle unità a destinazione ordinaria, è sostanzialmente una **stima parametrica per comparazione**¹ e non una stima diretta, come avviene, invece, per le u.i. appartenenti alle categorie speciali e particolari.

Classamento per parificazione²

Nel caso in cui il quadro di tariffa non consenta il classamento per comparazione con le unità immobiliari ubicate nella stessa zona censuaria, l'attribuzione della rendita catastale può avvenire con riferimento al quadro di tariffa di altra zona censuaria dello stesso comune o di altro comune della stessa provincia. Tale circostanza deve essere specificata nella relazione tecnica e annotata negli atti catastali (cfr. § 9).

Autonomia della disciplina catastale rispetto a quella urbanistico-edilizia

Nell'attribuzione della categoria catastale, attesa l'autonomia della disciplina catastale rispetto a quella urbanistico-edilizia, **non risulta rilevante la destinazione d'uso presente agli atti del Comune.**³ (per approfondimenti cfr. § 17)

Unità di misura della consistenza

La consistenza delle unità immobiliari a destinazione ordinaria si quantifica come di seguito riportato (cfr. § 14):

Categorie A: in **vani utili**⁴

Categorie B: in **mc**⁵

Categorie C: in **mq**⁶

Riferimenti normativi e documenti di prassi:

¹ D.L. 70/1988 - art. 11 - comma 1

² D.L. 70/1988 - art. 11 - comma 2

³ Nota 76210/2015 - DC Agenzia delle Entrate

⁴ D.P.R. 1142/1949 - art. 45

⁵ D.P.R. 1142/1949 - art. 48

⁶ D.P.R. 1142/1949 - art. 49

Approfondimenti**Accertamento e classamento**

(ISTRUZIONE II - - agg. 1972 - Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE.)

§ 20. Data alla quale va riferito il classamento

Le unità immobiliari devono essere classate in base alle condizioni fisiche ed economiche che presentano all'atto del classamento.

§ 21. Modalità di classamento

Il classamento si effettua determinando dapprima la categoria dell'unità immobiliare da classare, in base alla destinazione propria di essa - risultante, oltre che dal suo uso attuale, dalle sue caratteristiche costruttive assegnandola quindi (a seguito di opportuni raffronti con le unità tipo della categoria) nella classe - fra quelle prestabilite nel prospetto delle categorie e classi (Mod. 16) - che include l'unità tipo della quale possiede o ha più prossime qualità, caratteristiche, requisiti e condizioni e complessivamente quindi capacità di reddito unitario.

§ 22. Assegnazione della categoria

Per la destinazione e per le altre qualità intrinseche che determinano la categoria, si avrà riguardo alle caratteristiche costruttive ed all'uso appropriato dell'unità immobiliare.

Pertanto, nell'assegnazione alla categoria, non si terrà conto delle destinazioni anormali o occasionali, di prevedibile breve durata e non conformi a quelle che, sul luogo, hanno normalmente analoghe unità immobiliari.

Una unità immobiliare che risulta da un complesso di parti aventi destinazioni contemplate in categorie diverse si deve accertare nella categoria corrispondente alla destinazione della parte che è prevalente nella formazione del reddito.

L'intera consistenza deve essere misurata col sistema prescritto per quella categoria.

CLASSAMENTO DI CANTINE, AUTORIMESSE E SIMILI

A far data dall'anno 2016, nelle dichiarazioni di nuova costruzione, le cantine, i depositi (anche se ubicati nei sottotetti) e le autorimesse presenti in complessi ospitanti una o più unità immobiliari residenziali, qualora abbiano accesso direttamente da strada, da corte esclusiva o da parti comuni, costituiscono, di norma unità immobiliari, a sé stanti.¹

Le suddette tipologie immobiliari devono essere censite ordinariamente nelle categorie **C/2 - Magazzini e locali di deposito** e **C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse**.²

A far data dal 1° luglio 2020³ l'obbligo di scorporo di cantine (locali ad uso deposito e simili) ed autorimesse è stato **esteso definitivamente anche alle denunce di variazione**.

Tale obbligo sorge **solo in presenza di variazioni rilevanti**⁴; sono, pertanto, **escluse** le dichiarazioni di variazione per *presentazione di planimetria mancante, modifica identificativo, richiesta ruralità, esatta rappresentazione grafica, recupero situazione pregressa, migliore identificazione planimetrica*.⁵

Con tale disposizione non è stato comunque instaurato alcun obbligo alla "divisione" della originaria unità immobiliare, contenente tali beni al suo interno, in assenza di eventi che richiedano la presentazione di una denuncia di variazione in catasto.

Valutazioni in ordine all'autonomo censimento⁶**Scuderie, rimesse e autorimesse**

La prassi ordinaria, in virtù degli usi locali consolidati negli ambiti territoriali di competenza regionale, prevede **sempre l'autonomo censimento di autorimesse e posti auto**, anche quando accessibili unicamente da cortile o da giardino esclusivo all'unità immobiliare cui sono collegati o attraverso collegamenti interni.

Locali ad uso deposito e simili

Nel caso di **locali ad uso deposito e assimilabili** si deve procedere all'**autonomo censimento, ad eccezione dei seguenti casi**:

- **locali disgiunti dall'unità principale e accessibili unicamente da giardino o corte esclusiva**, per i quali è **necessario condurre una valutazione puntuale** circa la sussistenza dei requisiti di autonomia funzionale e reddituale che ne richiederebbero l'autonomo censimento in Catasto, soprattutto in relazione agli usi locali;
- **locali deposito direttamente comunicanti con le abitazioni**, per i quali la prassi¹ prevede esplicitamente che *"se le porzioni immobiliari destinate a deposito e cantina sono direttamente comunicanti con le abitazioni, costituendo di fatto pertinenze delle stesse, rientrano di norma nella maggiore consistenza delle unità immobiliari cui risultano correlate, in quanto prive di autonomia funzionale e reddituale"*.

Riferimenti normativi e documenti di prassi:

¹ Circolare 2/2016 - Agenzia delle Entrate

² Nota 60244/2016 - DC Agenzia delle Entrate

³ Nota 223119/2020 - DC Agenzia delle Entrate

⁴ R.D.L. n. 652 del 1939 - art. 17

⁵ Nota 321457/2020 - DC Agenzia delle Entrate

⁶ Nota 14487/2020 - DR FVG Agenzia delle Entrate

Approfondimenti

La finalità di tale indicazione di prassi è quella di non procedere più all'accatastamento di tali beni, autonomamente fruibili e non direttamente comunicanti con le unità abitative presenti nell'edificio, come maggiore consistenza di tali unità residenziali, ossia come accessori complementari delle stesse, poiché nell'attuale mercato immobiliare, per tali cespiti, si individuano ordinariamente i requisiti propri dell'unità immobiliare.²

Valutazione dell'autonomia funzionale e reddituale di locali che ospitano impianti³

Per i locali destinati a servizi igienici o, più in generale, destinati ad ospitare esclusivamente impianti tecnologici a servizio esclusivo dell'unità principale, non suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni ovvero rimozione di quegli impianti che ne hanno definito l'originaria destinazione, appare alquanto remota la possibilità che gli stessi siano suscettibili di produrre un reddito proprio. In relazione a quanto sopra esposto, si ritiene, ad esempio, che una centrale termica (intesa come locale costruito o adattato al solo scopo di ospitare impianti termici) non possa, in linea generale, essere assimilata ad una cantina o ad un locale di deposito, attesa la sua destinazione tipica, esclusiva e permanente di "locale tecnico", che non appare suscettibile di produrre, quantomeno, un reddito proprio. Pertanto, un siffatto locale a servizio esclusivo di una abitazione, ancorché dotato di accesso autonomo, è da considerarsi nella maggiore consistenza dell'unità immobiliare cui risulta correlata, poiché privo, quantomeno, del requisito di autonomia reddituale.

Schemi esemplificativi ¹

Gli schemi che seguono prendono a riferimento alcune caratteristiche dei beni (tipicamente l'**accessibilità** e il **contesto di ubicazione**) che possono costituire, nella stragrande maggioranza dei casi, un concreto **indizio in ordine alla suscettività, o meno, di autonomia funzionale e reddituale**, che ne determina la modalità di censimento in catasto, secondo l'ordinamento vigente.

1) Autorimesse

Modalità di censimento		Accessibilità			
		da strada pubblica o privata	da corte comune	da corte esclusiva ⁽¹⁾	da beni/locali comuni
Contesto di ubicazione	In fabbricato residenziale isolato tipicamente unifamiliare o a sviluppo orizzontale, ovvero in separato fabbricato nel medesimo lotto residenziale	censimento autonomo	censimento autonomo	censimento autonomo	censimento autonomo
	In fabbricato residenziale plurifamiliare o promiscuo ovvero in separato fabbricato nel medesimo lotto residenziale/promiscuo	censimento autonomo	censimento autonomo	censimento autonomo	censimento autonomo

⁽¹⁾ Si fa riferimento alla corte esclusiva dell'unità abitativa principale di cui l'autorimessa costituirebbe pertinenza.

2) Cantine e soffitte ⁽¹⁾

Modalità di censimento		Accessibilità			
		da strada pubblica o privata	da corte comune	da corte esclusiva ⁽²⁾	da beni/locali comuni
Contesto di ubicazione	In fabbricato residenziale isolato tipicamente unifamiliare o a sviluppo orizzontale, ovvero in separato fabbricato nel medesimo lotto residenziale	censimento autonomo	censimento autonomo	censimento come locale accessorio	censimento come locale accessorio
	In fabbricato residenziale plurifamiliare o promiscuo ovvero in separato fabbricato nel medesimo lotto residenziale/promiscuo	censimento autonomo	censimento autonomo	censimento come locale accessorio	censimento autonomo

⁽¹⁾ Si fa riferimento ai beni disgiunti dall'unità abitativa principale, ossia non comunicanti con i vani della stessa.

Qualora comunicanti con l'unità abitativa principale, sono dichiarati congiuntamente ad essa.

⁽²⁾ Si fa riferimento alla corte esclusiva dell'unità abitativa principale di cui la cantina/soffitta costituirebbe pertinenza.

3) Locali per impianti tecnologici e servizi igienici

Modalità di censimento		Accessibilità			
		da strada pubblica o privata	da corte comune	da corte esclusiva ⁽¹⁾	da beni/locali comuni
Contesto di ubicazione	In fabbricato residenziale isolato tipicamente unifamiliare o a sviluppo orizzontale, ovvero in separato fabbricato nel medesimo lotto residenziale	censimento come locale accessorio			
	In fabbricato residenziale plurifamiliare o promiscuo ovvero in separato fabbricato nel medesimo lotto residenziale/promiscuo	censimento come locale accessorio			

⁽¹⁾ Si fa riferimento alla corte esclusiva dell'unità abitativa principale di cui i locali costituirebbero pertinenza.

Riferimenti normativi e documenti di prassi:

¹ Nota 321457/2020 - DC Agenzia delle Entrate

2.1.2 Categorie del gruppo A

- A/1 - Abitazioni di tipo signorile
- A/2 - Abitazioni di tipo civile
- A/3 - Abitazioni di tipo economico
- A/4 - Abitazioni di tipo popolare
- A/5 - Abitazioni di tipo ultrapopolare (*)
- A/6 - Abitazioni di tipo rurale (*)
- A/7 - Abitazioni in villini
- A/8 - Abitazioni in ville
- A/9 - Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici
- A/10 - Uffici e studi privati
- A/11 - Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi

2.1.3 Categorie del gruppo B

- B/1 - Collegi e convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme
- B/2 - Case di Cura ed Ospedali (*quando per le loro caratteristiche risultano comparabili con le unità di riferimento*)
- B/3 - Prigioni e riformatori
- B/4 - Uffici pubblici
- B/5 - Scuole, laboratori scientifici
- B/6 - Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie, circoli ricreativi e culturali senza fine di lucro (*), che non hanno sede in edifici della categoria A/9
- B/7 - Cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico dei culti
- B/8 – Magazzini sotterranei per deposito derrate

2.1.4 Categorie del gruppo C

- C/1 - Negozi, botteghe
- C/2 - Magazzini e locali di deposito
- C/3 - Laboratori per arti e mestieri
- C/4 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi
- C/5 - Stabilimenti balneari e di acque curative
- C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse
- C/7 - Tettoie chiuse od aperte

Le unità immobiliari a destinazione commerciale in senso lato per le quali non sia possibile impostare la stima diretta per confronto con le unità di riferimento del gruppo C devono essere ricomprese nel gruppo D.¹

Riferimenti normativi e documenti di prassi:

¹ D.P.R. 645/1958 - art.72

Approfondimenti

(*) Categorie del gruppo A andate in disuso

Le categorie A/5 e A/6, rispondenti nello spirito della norma originaria a realtà edilizie all'epoca consuete, attualmente **non rappresentano più tipologie abitative ordinarie** perché al di fuori degli standard minimi indispensabili per l'uso cui dette categorie fanno riferimento.

Gli immobili già censiti in dette categorie sono caratterizzati dall'assenza o carenza degli indispensabili servizi igienici e, spesso, anche di altre dotazioni ora ritenute indispensabili.

Attualmente dette unità o sono state adeguate alle minime condizioni abitative (e quindi meritano un nuovo appropriato classamento) o non hanno subito interventi di riadattamento e quindi, per il principio dell'ordinarietà, non possono che essere classate, sia pure nelle classi più basse, nella categoria che rappresenta le unità immobiliari più povere di dotazioni, ovvero la cat. A/4.

Si evidenzia che le **unità immobiliari ricomprese nella cat. A/4 rappresentano casi residuali**, che nel tempo sono destinati ad esaurirsi.

Criteri di lusso

Nell'attribuzione della categoria A/1 o A/8 ad un'unità immobiliare non deve essere fatto riferimento ai cosiddetti "criteri di lusso" (previsti dal D.M. dei Lavori Pubblici 2 agosto 1969 e attualmente rilevanti esclusivamente per i Fabbricati Rurali – cfr. §2.5), ma si deve operare sempre per comparazione con le unità di riferimento della zona.

Superamento del concetto del "Fine di lucro" (Circolare 4/2006)

Il concetto del "fine di lucro" introdotto nel quadro generale delle categorie, pubblicato nel 1942, ha condotto nel tempo all'adozione di prassi che hanno individuato nell'esistenza o meno di un "fine di lucro", correlato spesso alla natura del soggetto, il criterio discriminante anche per il classamento nelle categorie del gruppo D, ovvero in quelle del gruppo E.

Detto criterio, specie se correlato alla natura del soggetto intestatario, non può essere discriminante e determinante per l'attribuzione della categoria.

Il tecnico, pertanto, indipendentemente dalla natura giuridica dei soggetti proprietari e dagli eventuali interessi pubblici perseguiti, nel condurre l'attività di classamento deve fare riferimento alle caratteristiche oggettive dell'immobile. È **carattere peculiare dei sistemi catastali, infatti, il censimento degli immobili solo in funzione delle caratteristiche oggettive degli stessi e delle loro variazioni nel tempo** e non in relazione a variazioni di natura soggettiva

2.2 GLI IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE E PARTICOLARE

Approfondimenti

In questo specifico gruppo di categorie rientrano quegli **immobili caratterizzati da dimensioni e/o destinazioni non diffuse o che presentano al loro interno una molteplicità di destinazioni** (*artigianale, industriale, commerciale, magazzini,...*), tali da non poter essere ricompresi nelle categorie ordinarie.

2.2.1 Principi di classamento

La fase di classamento di un'unità immobiliare appartenente a questo gruppo **consiste nella verifica della sua destinazione non ordinaria e nell'attribuzione della pertinente categoria, tra quelle speciali o particolari.**

Essendo la destinazione di tali immobili non ordinaria, ovvero non diffusa in una determinata zona, **non è prevista la suddivisione in classi (classificazione)**, vista l'impossibilità di individuare unità immobiliari di riferimento da confrontare con l'unità immobiliare oggetto di classamento.

L'attribuzione della rendita è eseguita attraverso una stima puntuale della specifica unità immobiliare .

Irrilevanza delle caratteristiche soggettive ai fini del classamento ¹

Nell'attribuzione della pertinente categoria alle unità immobiliari non ordinarie, **occorre far riferimento alle caratteristiche oggettive dell'immobile, indipendentemente dalla natura giuridica dei soggetti proprietari e dagli eventuali interessi pubblici perseguiti.**

È carattere peculiare dei sistemi catastali il censimento degli immobili in funzione delle caratteristiche oggettive degli stessi e delle loro variazioni nel tempo e non in relazione a variazioni di natura soggettiva.

Ai fini del classamento andranno quindi valutate tutte quelle caratteristiche oggettive dell'immobile che permettano di definirlo idoneo alle **"speciali" esigenze di un'attività industriale e commerciale** o idoneo alle **"particolari" funzioni pubbliche o di interesse collettivo.**

D.P.R. 1142/1949

Art.8: *"La classificazione non si esegue nei riguardi delle categorie comprendenti unità immobiliari costituite da opifici ed in genere dai fabbricati previsti nell'art. 28 della legge 8 giugno 1936, n. 1231, costruiti per le speciali esigenze di una attività industriale o commerciale e non suscettibili di una destinazione estranea alle esigenze suddette senza radicali trasformazioni.*

Parimenti non si classificano le unità immobiliari che, per la singolarità delle loro caratteristiche, non siano raggruppabili in classi, quali stazioni per servizi di trasporto terrestri e di navigazione interna, marittimi ed aerei, fortificazioni, fari, fabbricati destinati all'esercizio pubblico del culto, costruzioni mortuarie, e simili"

Determinazione della rendita categorie D ed E

Per la trattazione relativa al calcolo della rendita delle categorie D ed E, si rimanda ai documenti normativi e di prassi che trattano l'argomento ed in particolare:

- la **Circolare 6/T/2012 ed i relativi allegati**, che **forniscono la base metodologica di riferimento** per la determinazione della rendita delle unità a destinazione speciale e particolare;

- la **Circolare 2/E/2016** che, recependo i dettami della Legge di stabilità 2016, ha introdotto **nuovi criteri di individuazione delle componenti immobiliari oggetto di stima diretta** relativamente alle unità immobiliari urbane a destinazione speciale e particolare;

- per il territorio regionale del FVG, i **Prontuari dei valori unitari per la determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare con il procedimento indiretto del costo di riproduzione deprezzato**, divulgati dagli Uffici Provinciali-Territorio del Friuli Venezia Giulia a dicembre 2019.

Riferimenti normativi e documenti di prassi:

¹ Circolare 4/2006 - Agenzia del Territorio

2.2.2 Categorie del gruppo D

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 una diversa destinazione senza radicali trasformazioni.

- D/1** - Opifici
- D/2** - Alberghi e pensioni (*)
- D/3** - Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili (*)
- D/4** - Case di cura ed ospedali (*)
- D/5** - Istituti di credito, cambio ed assicurazione (*)
- D/6** - Fabbricati e locali per esercizi sportivi (*)
- D/7** - Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni
- D/8** - Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni
- D/9** - Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo; ponti privati soggetti a pedaggio
- D/10** - Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole

(*) **quando per le loro caratteristiche non siano comparabili con unità tipo di riferimento** ovvero quando abbiano le caratteristiche per rientrare nell'articolo 10 del R.D.L. 13 aprile 1939, n. 652 convertito con la legge n. 1249 del 1939, modificata dal D.L. 8 aprile 1948, n. 514

Destinazioni d'uso¹

A partire dal 2016, i dati descrittivi delle unità immobiliari, a destinazione speciale, oggetto di dichiarazione di nuova costruzione o di variazione, sono integrati da un ulteriore elemento informativo, rappresentato dalla specifica "destinazione d'uso" dell'immobile. **Ciascuna destinazione è compatibile con una sola categoria catastale.**

Si riportano di seguito le destinazioni d'uso attualmente in vigore per le categorie del gruppo D ed il relativo codice.²

Approfondimenti

R.D.L. 652/1939, n. 652 convertito con L. 1249/1939, modificata dal D.L. 514/1948

Art.10: *"La rendita catastale delle unità immobiliari costituite da opifici ed in genere dai fabbricati di cui all'art. 28 della legge 8 giugno 1936, n. 1231, costruiti per le speciali esigenze di una attività industriale o commerciale e non suscettibili di una destinazione estranea alle esigenze suddette senza radicali trasformazioni, è determinata con stima diretta per ogni singola unità. Egualmente si procede per la determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari che non sono raggruppabili in categorie e classi, per la singolarità delle loro caratteristiche."*

Compilazione Docfa

A partire dalla versione 4.00.3 della procedura informatica *Docfa*, l'attribuzione della categoria catastale per gli immobili a destinazione speciale è agevolata dall'introduzione della "destinazione d'uso" dell'immobile. L'applicativo consente, in fase di compilazione del Quadro U del Modello D, di selezionare la destinazione d'uso dell'immobile e vedersi restituita la categoria catastale univocamente correlata alla stessa.

Riferimenti normativi e documenti di prassi:

¹ Circolare 2/2016 - § 3.1 - Agenzia delle Entrate

² Istruzioni operative 2 luglio 2019 - Docfa 4.00.5

REGOLE DI COMPATIBILITA' TRA CATEGORIA CATASTALE E DESTINAZIONE D'USO			
CATEGORIA CATASTALE	DESTINAZIONE D'USO (COMPATIBILE)		
	COD.	DESCRIZIONE	
D/1 Opifici	0101	Immobili in uso a centrali termoelettriche e turbogas	
	0102	Immobili in uso a centrali idroelettriche	
	0103	Immobili in uso a centrali eoliche	
	0104	Immobili in uso a centrali fotovoltaiche	
	0105	Immobili in uso a centrali per la produzione di energia da altre fonti rinnovabili	
	0201	Immobili per l'estrazione di minerali da cave e miniere	
	0202	Immobili per l'estrazione di petrolio greggio e di gas	
	0301	Capannoni industriali e costruzioni assimilabili per attività produttive	
	0302	Siti industriali costituiti da aree occupate prevalentemente da impianti	
	0503	Discariche per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani (con produzione annessa)	
	0504	Immobili destinati al trattamento delle acque reflue (con produzione annessa)	
D/2 Alberghi e pensioni	1701	Immobili destinati ad ospitare impianti per il trasporto e la distribuzione dell'energia	
	0901	Alberghi e strutture simili	
	0902	Residenze turistiche alberghiere, alloggi per vacanze e altre strutture per soggiorni brevi	
D/3 Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili	0904	Alloggi per studenti e lavoratori con servizi accessori di tipo alberghiero	
	1001	Teatri, cinema, sale per concerti e arene	
D/4 Case di cura e ospedali	1201	Ospedali	
	1203	Strutture per l'assistenza sociale residenziale	
D/5 Istituti di credito, cambio e assicurazione	0602	Immobili destinati ad attività del settore terziario provvisti di specifiche dotazioni di sicurezza non classificabili in categoria ordinaria	
D/6 Fabbricati e locali per esercizi sportivi	1101	Immobili destinati ad impianti sportivi	
	1102	Palestre e piscine in fabbricati promiscui	
D/7 Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni	0402	Magazzini e altre strutture di stoccaggio	
	0403	Aree scoperte di stoccaggio	
	0501	Discariche per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani (senza produzione annessa)	
	0502	Immobili destinati al trattamento delle acque reflue (senza produzione annessa)	
	0706	Autofaccine meccaniche e carrozzerie ubicate in fabbricati industriali	
	1702	Immobili destinati ad ospitare ripetitori di segnali audiovisivi	
	1703	Immobili destinati ad ospitare impianti per la regolazione dei fluidi	
D/8 Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni	1705	Altri immobili realizzati per le specifiche esigenze di una attività industriale	
	0401	Interporti e terminal portuali	
	0601	Uffici strutturati	
	0701	Centri commerciali	
	0702	Immobili destinati a grande distribuzione organizzata in fabbricati autonomi	
	0703	Altri immobili destinati al commercio all'ingrosso o al dettaglio	
	0704	Immobili destinati ad attività fieristiche	
	0705	Autorimesse pluripiano e autosilos	
	0801	Scuole	
	0802	Istituti universitari e conservatori	
	0803	Collegi e convitti, educandati e seminari	
	0804	Accademie e scuole militari	
	0903	Aree di campeggio e aree attrezzate per camper e roulotte	
	0905	Immobili per servizi di ristorazione	
	1002	Discoteche, sale da ballo e simili	
	1003	Sale da gioco	
	1004	Parchi di divertimento, tematici e zoo	
	1005	Orti e giardini botanici	
	1006	Stabilimenti balneari	
	1103	Immobili destinati ad impianti di risalita commerciali non finalizzati al trasporto pubblico	
	1104	Porti turistici	
	1105	Aeroporti turistici o per voli non di linea	
	1202	Stabilimenti termali	
	1301	Immobili militari	
	1302	Caserme destinate ai Corpi preposti alla tutela dell'ordine e della sicurezza pubblica	
	1501	Palazzi a destinazione terziaria o commerciale di pregio storico-artistico architettonico	
	1704	Aree attrezzate per servizi ai veicoli	
	D/9 Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio	1601	Costruzioni galleggianti e strutture assimilabili
	D/10 Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole	1401	Immobili destinati ad attività agrituristiche
		1402	Immobili destinati all'esercizio delle attività di coltivazione dei terreni e della silvicoltura
1403		Immobili destinati all'attività di allevamento e ricovero di animali	
1404		Immobili destinati all'allevamento di prodotti di acquacoltura	
1405		Costruzione strumentale alla protezione delle piante	
1406		Costruzione strumentale alle attività di cui al comma 3 dell'art.2135 del Codice Civile	
1407		Immobili destinati all'attività di alpeggio in zona di montagna	
1408		Immobili destinati ad uso ufficio dell'azienda agricola	
1409		Immobili destinati all'esercizio dell'attività agricola in maso chiuso	
1410		Immobili strumentali alla produzione di energia elettrica da fonti fotovoltaiche	
1411		Immobili strumentali alla produzione di energia elettrica da fonti agroforestali	
1412	Immobili strumentali alla produzione di carburanti o prodotti chimici ottenuti da prodotti agricoli		

2.2.3 Categorie del gruppo E

Sono classificati immobili a destinazione particolare le unità immobiliari di tipo non ordinario, destinate a **funzioni pubbliche o di interesse collettivo**. La qualificazione nel gruppo E è propria di quegli immobili con una marcata caratterizzazione tipologico-funzionale, costruttiva e dimensionale, tale da non permettere l'inserimento in categorie ordinarie o speciali e che esulano da una mera logica di commercio e di produzione industriale.

- E/1** - Stazioni per servizi di trasporto, terrestri, marittimi ed aerei
- E/2** - Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio
- E/3** - Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche
- E/4** - Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche
- E/5** - Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze
- E/6** - Fari, semafori, torri per rendere d'uso pubblico l'orologio comunale
- E/7** - Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti
- E/8** - Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia
- E/9** - Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del gruppo E

STRALCIO PORZIONI IMMOBILIARI CON DIVERSA DESTINAZIONE¹

Nelle categorie del gruppo E non possono essere comprese porzioni di immobile, dotate di autonomia funzionale e reddituale, con destinazione artigianale, industriale, commerciale, terziaria, residenziale o comunque **adibite a usi diversi² dall'erogazione di un pubblico servizio**.

Queste porzioni, non strettamente strumentali all'esercizio della destinazione funzionale dell'unità principale censita in una categoria del gruppo "E", se ancora presenti, vanno stralciate e denunciate in Catasto autonomamente, in base alla specifica destinazione e alle caratteristiche intrinseche. Sussiste pertanto l'obbligo, in capo agli intestatari catastali, di procedere alla revisione del classamento delle unità immobiliari già censite in categorie del gruppo "E", discriminando le porzioni immobiliari che possono conservare il censimento originario rispetto a quelle che richiedono un nuovo accatastamento, con censimento nella categoria catastale pertinente all'uso effettivo e alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

E' il caso, ad esempio, delle unità immobiliari di "tipo complesso", censite in categ. **E/1 - Stazioni per servizi di trasporto, terrestri, marittimi ed aerei**, per le quali è necessario individuare e stralciare le attività non strettamente funzionali alla destinazione catastale menzionata, quali bar, negozi, uffici,..., sempre che presentino i caratteri essenziali dell'unità immobiliare (cfr. § 1).

Ove non si riscontrasse l'autonomia funzionale e reddituale di tali porzioni, per cui l'unità immobiliare non può essere scissa in più unità autonome, questa verrà censita in relazione alla **destinazione d'uso prevalente** nella pertinente categoria catastale.

Riferimenti normativi e documenti di prassi:

¹ D.L. 262/2006 - Art. 2, commi 40 e seguenti; Circolare 4/2007 - Agenzia del Territorio

² Provvedimento del Direttore dell'Agenzia del Territorio del 2 gennaio 2007

Approfondimenti

Circolare 6/2012 - Agenzia del Territorio

Le tipologie di immobili presenti nel quadro delle categorie E sono indicati in maniera analitica e specifica con metodo casistico che non legittima una estensione a tutti gli immobili di rilevanza pubblica.

Stazioni di distribuzione carburanti

Nel caso delle stazioni di distribuzione carburanti (categoria E/3), vanno stralciate le attività non attinenti alla vendita di carburanti o lubrificanti, quali ad esempio **bar-tavola calda, attività commerciali o artigianali**, mentre rientrano nell'unità immobiliare censita in categoria E/3 anche gli **spazi per autolavaggio scoperto a spazzole rotanti, chioschi, piccoli locali di deposito, locali per una contenuta attività di vendita dei principali articoli di autoaccessori, unitamente alla porzione di area scoperta pertinente**.

Le porzioni immobiliari, adibite ad **autofficina e/o autolavaggio chiuso, con idonee attrezzature e relative aree asservite**, sono classificabili nella categoria C/3, in quanto si tratta di attività basata principalmente su prestazione di lavoro manuale, ad esempio attività artigianale. Eventuali **locali destinati a bar, tavola calda o ristorante, nonché locali per la vendita di articoli vari, con porzione di area asservita**, sono censibili nella categoria C/1, ovvero nella categoria D/8, in relazione alle loro caratteristiche estrinseche ed intrinseche che determinano il carattere "ordinario" o "speciale", con particolare riferimento al parametro dimensionale rilevabile nelle unità similari.

Destinazioni d'uso¹

A partire dal 2016, i dati descrittivi delle unità immobiliari a destinazione Particolare, oggetto di dichiarazione di nuova costruzione o di variazione, sono integrati da un ulteriore elemento informativo, rappresentato dalla specifica "destinazione d'uso" dell'immobile. **Ciascuna destinazione è compatibile con una sola categoria catastale.**

Si riportano di seguito le destinazioni d'uso attualmente in uso per le categorie del gruppo E ed il relativo codice.²

Compilazione Docfa

A partire dalla versione 4.00.3 della procedura informatica *Docfa*, l'attribuzione della categoria catastale per gli immobili a destinazione speciale è agevolata dall'introduzione della "destinazione d'uso" dell'immobile. L'applicativo consente, in fase di compilazione del Quadro U del Modello D, di selezionare la destinazione d'uso dell'immobile e vedersi restituita la categoria catastale univocamente correlata alla stessa.

REGOLE DI COMPATIBILITA' TRA CATEGORIA CATASTALE E DESTINAZIONE D'USO		
CATEGORIA CATASTALE	DESTINAZIONE D'USO (COMPATIBILE)	
	COD.	DESCRIZIONE
E/1 <i>Stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi e aerei</i>	1801	<i>Stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi e aerei</i>
	1811	<i>Banchine e aree scoperte dei porti di rilevanza economica nazionale ed internazionale adibite alle operazioni e ai servizi portuali e passeggeri</i>
	1812	<i>Depositi dei porti di rilevanza economica nazionale ed internazionale strettamente funzionali alle operazioni e ai servizi portuali</i>
	1813	<i>Depositi doganali dei porti di rilevanza economica nazionale ed internazionale</i>
E/2 <i>Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio</i>	1806	<i>Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio</i>
E/3 <i>Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche</i>	1802	<i>Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche</i>
	1805	<i>Impianti per la distribuzione dei carburanti</i>
E/4 <i>Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche</i>	1803	<i>Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche</i>
E/5 <i>Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze</i>	1807	<i>Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze</i>
E/6 <i>Fari, semafori, torri per rendere d'uso pubblico l'orologio comunale</i>	1808	<i>Fari, semafori, torri per rendere d'uso pubblico l'orologio comunale</i>
E/7 <i>Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti</i>	1809	<i>Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti</i>
E/8 <i>Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri, e le tombe di famiglia</i>	1804	<i>Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri, e le tombe di famiglia</i>
E/9 <i>Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del Gruppo E</i>	1810	<i>Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del Gruppo E</i>

Riferimenti normativi e documenti di prassi:

¹ Circolare 2/ 2016 - Agenzia delle Entrate - § 3.1

² Istruzioni operative 2 luglio 2019 - Docfa 4.00.5

2.3 LE CATEGORIE FITTIZIE

Le Categorie Fittizie sono state istituite¹ al fine di poter identificare **immobili che non producono reddito**, ma che devono essere individuati al Catasto Fabbricati per motivi di natura civilistica (compravendita, iscrizione ipoteche su porzione di u.i., donazioni di parti di immobili non costituenti u.i.,...).

Pur non previste nel quadro generale, tali categorie consentono l'iscrizione nella banca dati catastale, con descrizione dei caratteri specifici e della destinazione d'uso, di alcune **tipologie di immobili o aree che nelle condizioni in cui si trovano non sono in grado di fornire reddito autonomo**.

F/1 - Area urbana

F/2 - Unità collabente

F/3 - Unità in corso di costruzione

F/4 - Unità in corso di definizione

F/5 - Lastrico solare

F/6 - Fabbricato in attesa di dichiarazione²

F/7 - Infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione³

Tributi e Sanzioni

La presentazione di un *Docfa* di Accatastamento o Variazione di u.i. in categoria Fittizia è soggetta al pagamento del tributo speciale catastale, ma non è sanzionabile per scadenza dei termini, ad eccezione di alcuni casi residuali (cf. **§ 2.3.1**).

Carattere transitorio delle categorie F/3 e F/4

Le categorie F/3 e F/4 rappresentano un'iscrizione temporanea di un bene negli atti catastali, in attesa della definitiva destinazione conferita al bene.⁴

Approfondimenti

Rappresentazione grafica delle categorie fittizie

Le unità immobiliari censite nel gruppo F sono rappresentate solo sull'elaborato planimetrico (*Circolare 9/2001 dell'Agencia del Territorio*), ad eccezione delle u.i. appartenenti alla categoria F/6.

Riferimenti normativi e documenti di prassi:

¹ D.P.R. 650/1972

D.M. 28/1998 - art. 3 - comma 2

Circolare 2/1984 - Direzione Generale del Catasto e dei SS. TT. EE.

Circolare 1/2009 - Agenzia del Territorio

Circolare 18/2017 - Agenzia delle Entrate

² Categoria istituita con Nota 23646/2013 - DC Agenzia delle Entrate

³ Categoria introdotta con Circolare 18/2017 - Agenzia delle Entrate, in seguito alle disposizioni D. Lgs. 33/2016 - art. 12, c.2

⁴ Circolare 4/2009 - Agenzia del Territorio

2.3.1 F/1 - Area urbana ¹

Indicazioni operative

L'Area urbana rappresenta un **bene autonomamente iscritto in Catasto**, nella categoria fittizia F/1, **senza alcuna correlazione con altre unità immobiliari**.

L'area urbana costituisce infatti un **lotto che necessita di essere rappresentato autonomamente** nella mappa catastale, in modo tale che risulti definita compiutamente la sua configurazione e consistenza, **in quanto, ad esempio, oggetto di compravendita**.

Nel documento *Docfa* è **obbligatorio indicare la superficie dell'area** (nel Quadro U – Dati di classamento proposti - campo "Superf. Cat."). Nel caso di particella intera la superficie dell'area deve corrispondere con quella agli atti del Catasto Terreni.

Le dichiarazioni *Docfa* concernenti Aree urbane (F/1) devono essere corredate, di norma, dell'**Elaborato Planimetrico**.

Sia le dichiarazioni di Accatastamento che di Variazione di unità immobiliari in categoria F/1 sono **soggette al pagamento del tributo speciale catastale ma non sono sanzionabili** in caso di presentazione fuori termine, **ad eccezione** della casistica relativa alla **Demolizione Totale di un fabbricato urbano**.

Si riportano di seguito alcune casistiche ricorrenti riguardanti la costituzione di un'Area urbana.

Costituzione di Area urbana da lotto non edificato

È il caso di costituzione di un'area urbana derivante da una **particella o porzione di particella censita al Catasto Terreni, ma non al Catasto Fabbricati**, in quanto non edificata, che si voglia scorporare e rendere autonoma rispetto al lotto stesso, ad esempio per una futura compravendita.

L'area deve essere individuata come particella autonoma attraverso la presentazione dei seguenti documenti:

- Tipo Mappale e/o di Frazionamento con la costituzione di specifico lotto autonomo
- Denuncia *Docfa* di Accatastamento

Stralcio di Area urbana da lotto edificato già censito

È il caso di una porzione di **area libera, facente parte di un lotto edificato già censito al Catasto Fabbricati, che si voglia scorporare e rendere autonoma** rispetto al lotto stesso, ad esempio per una futura compravendita.

L'area urbana va considerata come un'entità indipendente rispetto al compendio immobiliare da cui viene stralciata, pertanto nella **predisposizione del Tipo di Frazionamento** occorre procedere alla **costituzione di specifici lotti autonomi** per le aree scoperte che si vogliono censire come Aree urbane (F/1).

L'area deve essere individuata come particella autonoma attraverso la presentazione dei seguenti documenti:

- Tipo Frazionamento per individuare l'area urbana e ridefinire il lotto edificato originario
- **nel caso di stralcio da una corte esclusiva** seguirà un *Docfa* di Variazione con causale codificata "*Divisione*";
- **nel caso di stralcio da una corte comune** dovrà essere presentato un 1° *Docfa* di Variazione con causale "*Altre: RIDEFINIZIONE DI BCNC*" e un 2° *Docfa* di Accatastamento con causale Unità Afferenti – Altro: "*STRALCIO DA BCNC SUB xxx*" (inserire il sub. Della particella originaria).

Riferimenti normativi e documenti di prassi:

¹ Circolare 4/2009 - Agenzia del Territorio - § 3.5

Individuazione di Area urbana correlata ad un lotto edificato ¹

È il caso di una porzione di **area libera facente parte di un lotto edificato già censito**, che, **pur rimanendo correlata allo stesso lotto edificato, necessita di essere individuata**, per essere oggetto di aggiornamento finalizzato a:

- **costituire un B.C.N.C.**
- **costituire corte esclusiva ad una singola unità**
- **essere fusa con un'unità immobiliare presente nel lotto edificato.**

In questo caso lo scorporo dell'area avviene nell'atto di aggiornamento *Docfa* mediante presentazione dell'Elaborato Planimetrico e quindi **senza redazione di Tipo di Frazionamento**, poiché le aree stralciate resteranno correlate al lotto edificato.

Costituzione di Area urbana a seguito Demolizione Totale ²

Nel caso di **demolizione totale di un fabbricato urbano già censito al C.F.** si deve procedere preliminarmente all'eliminazione delle geometrie presenti nella mappa e all'attribuzione di un nuovo numero alla particella di risulta (con Tipo Mappale). Successivamente, con dichiarazione *Docfa*, si procede alla soppressione dei beni già censiti ed alla costituzione di una nuova Area urbana, individuata con il nuovo numero di particella del C.T.

Trasporto di area urbana al Catasto Terreni

Un'area urbana per la quale vengono meno i requisiti per essere ritenuta tale (**area di fatto coltivata**) deve essere trasportata al Catasto Terreni mediante una denuncia di "variazione colturale" (Mod. 26), seguita da una denuncia *Docfa* finalizzata alla soppressione dell'u.i.

Nel *Quadro D – Relazione tecnica* del *Docfa* verranno indicate le motivazioni della soppressione e specificato il n. protocollo del mod. 26 precedentemente inviato all'ufficio.

Indicazioni operative

Nella redazione del *Docfa* di Variazione verranno utilizzate le seguenti causali:

- **"Divisione" nel caso di frazionamento di una corte esclusiva;**
- **"Altre: SCORPORO DI BCNC", nel caso di frazionamento di una corte comune**, con successivo accatastamento dell'area urbana con causale **"Altre: COSTITUZIONE EX-BCNC"**

In **relazione tecnica** si dovrà riportare lo **scopo della presentazione** del *Docfa*, sulla base di eventuale dichiarazione del titolare di diritti sull'immobile. In mancanza di tale esplicita indicazione, il documento di aggiornamento sarà oggetto di rifiuto (cfr. § 9).

L'area urbana che perde i requisiti per essere ritenuta tale viene trasportata al C.T. attraverso la presentazione di:

- Denuncia di variazione colturale con Modello 26 o con l'applicativo *Docte*.
- *Docfa* di Variazione con causale **Altre: "SOPPRESSIONE U.I. PER PASSAGGIO CT"**.

Riferimenti normativi e documenti di prassi:

¹ Circolare 4/2009 - Agenzia del Territorio e Nota 17471/2010 - DC Agenzia del Territorio - § 3.5

2.3.2 F/2 - Unità collabente

Le unità collabenti sono **costruzioni caratterizzate da un notevole livello di degrado che ne determina una incapacità reddituale temporalmente rilevante**¹.

Per unità collabenti sono da intendersi costruzioni non abitabili o agibili e comunque di fatto non utilizzabili, a causa di dissesti statici, di fatiscenza o inesistenza di elementi strutturali e impiantistici ed in tutti i casi nei quali la concreta utilizzabilità non è conseguibile con soli interventi edilizi di manutenzione ordinaria o straordinaria.²

Verifiche preliminari per l'iscrizione di un'u.i. in categoria F/2³

Il professionista incaricato della variazione, dovrà preliminarmente **verificare** che l'unità immobiliare abbia perso del tutto la sua capacità reddituale e **non sia in grado di produrre reddito, neanche con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, e che non vi siano allacci alla rete di acqua, luce e gas.**

Inammissibilità attribuzione categoria F/2³

L'iscrizione nella categoria F/2 prevede la presenza di un fabbricato che abbia perso del tutto la sua capacità reddituale e quindi **non è ammissibile per le unità iscrivibili in altra categoria catastale o per le unità che catastalmente non sono individuabili e/o perimetrabili.**

Si considerano catastalmente né individuabili, né perimetrabili le costruzioni ed i manufatti:

- privi totalmente di copertura e della relativa struttura portante o privi di tutti i solai;
- delimitati da muri di altezza inferiore ad un metro.

Nel caso in cui si verifichino entrambi i suddetti requisiti, l'unità sarà ascrivibile alla più consona qualità 280 - "Fabbricato diruto" del Catasto Terreni.

Fabbricati dichiarati in F/2 senza preesistenze

Nel caso in cui vengano **censiti come unità collabenti fabbricati privi di un precedente censimento** al C.F., nonché al C.T. (con qualità 279 - *fabbricato rurale*, o 283 - *fu accertamento*, etc.), in visura verrà inserita l'annotazione "**Nessun fabbricato censito in catasto antecedentemente alla dichiarazione prot. n. ... del ...**". La stessa annotazione verrà apposta nel caso di fabbricati diruti (qualità 280) agli atti del C.T. in assenza di qualità pregressa riconducibile ad una costruzione.

Indicazioni operative

Passaggio da categoria produttiva di reddito a F/2

Deve essere predisposto un *Docfa* di Variazione con causale codificata "*Variazione di Destinazione*". (cfr. § 7.4.4)

Nella redazione della denuncia *Docfa* è necessario allegare³:

- una specifica **relazione**, datata e firmata dal tecnico incaricato, riportante lo stato dell'immobile, con particolare riferimento alle strutture ed alla conservazione del manufatto;
- **documentazione fotografica** sullo stato dell'immobile;
- un'**autocertificazione** resa dall'intestatario dichiarante ai sensi degli articoli 47 e 76 del D.P.R. n. 445/2000, corredata da documento d'identità, che attesti che il fabbricato è privo di allacciamento alle reti dei servizi pubblici dell'energia elettrica, dell'acqua e del gas.

Le unità devono essere **rappresentate esclusivamente nell'Elaborato Planimetrico**.⁴

Passaggio da F/2 a categoria produttiva di reddito

Nel momento in cui l'u.i. censita in F/2 viene resa utilizzabile per una determinata destinazione, deve essere predisposto un *Docfa* di Variazione con causale codificata "*Variazione di Destinazione*" (cfr. § 7.4.4)



Riferimenti normativi e documenti di prassi:

¹ D.M. 28/1998 - art.3 - comma 2

² D.M. 28/1998 - art.6 - comma 1 - lett. c)

³ Nota 29440/2013 - DC Agenzia delle Entrate

⁴ Circolare 9/2001 - Agenzia del Territorio

2.3.3 F/3 - Unità in corso di costruzione

La categoria F/3 è utilizzabile nel caso di costituzione di nuove **unità immobiliari che al momento dell'accatastamento non risultino ultimate** - e quindi prive dei requisiti di autonomia funzionale e reddituale - **ma che debbano essere accatastate per ragioni di natura civilistica**¹, in attesa del definitivo accatastamento del bene.

Il censimento in categoria F/3 rappresenta quindi una **condizione provvisoria**, tollerabile in atti per un intervallo di tempo congruo con la finalità attesa.²

Un immobile può essere suddiviso anche in più porzioni censite in F/3, che andranno opportunamente rappresentate nell'elaborato planimetrico.

Unità immobiliari già in atti soggette ad interventi edilizi

Il **ricorso alla categoria F/3 non è consentito** per quelle unità immobiliari **già censite in atti con attribuzione di rendita** che, a causa di interventi edilizi, risultino temporaneamente non produttive di reddito, in quanto, ordinariamente, la rendita catastale propria dell'unità immobiliare tiene già conto delle eventuali perdite reddituali connesse ai periodi di inutilizzabilità³.

Definizione dell'u.i. censita in categoria F/3 al termine dei lavori

Il **passaggio dalla categoria F/3 a quella definitiva**, a seguito dell'ultimazione dei lavori, avviene con *Docfa* di Variazione, utilizzando la causale codificata "**Ultimazione di fabbricato urbano**". (Cfr. § 7.4.3)

Il **subalterno non deve essere cambiato**; tuttavia è **obbligatorio redigere l'elenco subalterni** per aggiornare la destinazione dell'unità da "in corso di costruzione" alla destinazione definitiva.

Indicazioni operative

Nella redazione della denuncia *Docfa* per assegnazione della categoria F/3 è necessario:

- redigere una sintetica **relazione tecnica descrittiva dello stato di avanzamento dei lavori** dell'immobile nel campo Relazione tecnica del Quadro D del *Docfa* (*Circolare 2/1984 del Ministero delle Finanze*).
- redigere l'**Elaborato Planimetrico** per assegnare la destinazione nell'Elenco subalterni.

La compilazione della relazione tecnica è obbligatoria sia che si tratti di denuncia di Accatastamento di una nuova unità immobiliare non ancora ultimata, sia nel caso di denuncia di Variazione per divisione dell'unità di partenza, qualora non ancora ultimata.



Riferimenti normativi e documenti di prassi:

¹ Circolare 2/1984 - Direzione Generale del Catasto e dei SS. TT. EE.

² Nota 15232/2002 - DC Agenzia del Territorio; Circolare 4/2009 - Agenzia del Territorio; Circolare 27/2016 - Agenzia delle Entrate

³ Circolare 9/2001 - Agenzia del Territorio

2.3.4 F/4 - Unità in corso di definizione

La categoria F/4 è attribuibile a **porzioni di immobili, prive di una destinazione definitiva e non suscettibili di fornire reddito autonomo** (ad es. sottotetti interclusi o non definiti), che necessitino di essere **individuate temporaneamente per motivi di natura civilistica**¹.

La categoria F/4 è attribuibile anche in vista del trasferimento di una **porzione di un Bene Comune Non Censibile** (atrio, scale, androne).

Il censimento in categoria F/4 rappresenta quindi una **condizione transitoria**, che può essere ritenuta fisiologica per un periodo **non superiore a 6 mesi**².

Casi di inammissibilità di attribuzione della categoria F/4

La categoria F/4 **non può essere assegnata ad una porzione stralciata da un'unità immobiliare iscritta in atti con propria rendita o a porzioni che**, per le loro caratteristiche, **potrebbero costituire unità immobiliare autonoma** (Cfr. § 7.4.1.b), ad eccezione di alcuni casi sotto riportati.

Particolari casi di ammissibilità di attribuzione della categoria F/4

E' ammesso³ il censimento degli immobili nella categoria F/4 - *Unità in corso di definizione*, **sempreché detti immobili**, nello stato in cui si trovano, **risultino privi di autonomia funzionale e capacità di produrre un reddito proprio in relazione a qualsiasi destinazione d'uso**:

- alle **porzioni immobiliari oggetto di interventi volti a ridefinire radicalmente gli organismi edilizi** mediante un insieme sistematico di opere tese a trasformare un fabbricato, o parte di esso, in un insieme di unità immobiliari, in tutto o in parte diverse da quelle in precedenza iscritte in catasto⁴ (trattasi ad esempio degli *interventi di ristrutturazione edilizia* ai sensi della vigente normativa urbanistica⁵ che comportano l'abbattimento di muri divisorii e di confine tra le varie unità- la categoria F/4 non è quindi attribuibile ad una singola unità immobiliare oggetto di interventi edilizi);

- ai **fabbricati interessati da radicali interventi edilizi che ne comportino** anche la "sigillatura", ossia **la completa e permanente inaccessibilità**, annullandone, di fatto, in modo manifesto ogni autonomia funzionale e capacità reddituale e tali da richiedere, per l'eventuale recupero dell'autonomia funzionale e reddituale dell'immobile, successivi interventi edilizi altrettanto radicali (come nel caso delle stazioni di servizio dismesse).

- alle **porzioni immobiliari ancora di incerta definizione funzionale o strutturale all'atto della dichiarazione in catasto dell'intero fabbricato** - in parte ultimato - in cui sono ubicate, per assenza di definizione della estensione di parti comuni coperte o scoperte, ovvero di divisione degli spazi disponibili ai piani terreni o interrati per attività commerciali o per box.

All'ultima fattispecie, sebbene inclusa nei particolari casi di ammissibilità della categoria F/4, viene ordinariamente attribuita la categoria F/3.

Riferimenti normativi e documenti di prassi:

¹ Circolare 2/1984 - Direzione Generale del Catasto e dei SS. TT. EE.

² Nota 15232/2002 - DC Agenzia del Territorio

³ Nota 737411/2019 - DC Agenzia delle Entrate

⁴ Circolare 4/2009 - Agenzia del Territorio

⁵ D.P.R. 380/2001 - art. 3, comma 1, lettera d

Indicazioni operative

Nella redazione della denuncia *Docfa* per assegnazione della categoria F/4 è necessario:

- redigere apposita **relazione tecnica descrittiva dello stato dell'immobile**.

Nel caso di "interventi di ristrutturazione edilizia" nella relazione tecnica andranno citati gli estremi della pratica edilizia presentata in Comune, apponendo, a pena di rifiuto, la dicitura: "*Trattasi di intervento edilizio ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera d, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380*";

- identificare l'u.i. esclusivamente attraverso l'**Elaborato Planimetrico**⁵ (non deve essere redatta la planimetria). L'elaborato planimetrico deve essere presentato anche in assenza di parti comuni.

Approfondimenti

Nota 737411/2019 DC Agenzia delle Entrate

Quanto alla classificazione degli interventi edilizi posti in essere che annullerebbero di fatto ogni funzionalità e capacità reddituale di un immobile, stante l'autonomia della disciplina catastale rispetto a quella urbanistico-edilizia (cfr. paragrafo 3.2 della Circolare 4/2006 dell'Agenzia del Territorio), il riferimento alle disposizioni di cui al D. Lgs. 380/2001 deve considerarsi essenzialmente esemplificativo, atteso che l'attribuzione della corretta categoria catastale non può prescindere dagli accertamenti di natura tecnica relativi alle caratteristiche tecnico-fisiche dell'immobile e allo stato in cui esso si trova, di competenza dell'Ufficio Provinciale nel cui territorio sono ubicati i beni.

Passaggio da categoria F/4 a quella definitiva

Si possono presentare diverse casistiche di passaggio dalla categoria F/4 a quella definitiva:

- **a seguito del trasferimento di diritti o di altra equivalente circostanza:** avviene con *Docfa* di Variazione, utilizzando la causale codificata "*Variazione di Destinazione*". È obbligatorio aggiornare l'elenco subalterni con conseguente riacquisizione del nuovo subalterno.
- **a seguito della definizione di u.i. derivante da fusione o frazionamento:** avviene con *Docfa* di Variazione, utilizzando la causale non codificata "*Altre*", unitamente alla declaratoria "*FUSIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE*" o "*FRAZIONAMENTO CON CAMBIO DI DESTINAZIONE*", attribuendo un nuovo numero di subalterno alle u.i. derivate.
- **a seguito della definizione di u.i. derivante da demolizione, ampliamento o frazionamento e fusione di tutte le unità derivate:** avviene con *Docfa* di Variazione, utilizzando la causale non codificata "*Altre*", unitamente alla declaratoria "*DEM. PARZIALE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE*", "*AMPLIAMENTO CON CAMBIO DI DESTINAZIONE*", o "*FRAZ. E FUS. CON CAMBIO DI DESTINAZIONE*".

2.3.5 F/5 - Lastrico solare

Il lastrico solare censibile in categoria F/5 è un'unità costituente **copertura piana dell'edificio, che assolve contemporaneamente la funzione di riparare i piani sottostanti dalle intemperie e di consentire l'utilizzo quale area aperta variamente fruibile**. In generale si tratta di terrazza praticabile, accessibile tramite scala, pavimentata, fornita di parapetti, non di semplice copertura.

Lastrico solare comune a più unità immobiliari

Se il lastrico solare è comune a più unità immobiliari, esso va dichiarato quale Bene Comune Censibile (B.C.C.)

Lastrico solare quale pertinenza esclusiva

Se il lastrico solare consiste in una pertinenza esclusiva di un'unità immobiliare, esso **va dichiarato assieme all'u.i.**, quale dipendenza, **come "terrazzo praticabile"**.

In questo caso si dovrà tener conto dello stesso nel calcolo della consistenza dell'unità immobiliare, apportando un'aggiunta, nei limiti ammessi, al totale dei vani principali ed accessori. (cfr. **§ 14.1**)

Si dovrà tener conto del lastrico solare anche nel conteggio della superficie catastale ai sensi del D.P.R.138/98. (cfr. **§ 15**)

Indicazioni operative

Nella redazione della denuncia *Docfa* per assegnazione della categoria F/5 è necessario:

- Identificare l'u.i. esclusivamente attraverso l'**Elaborato Planimetrico** - non deve essere redatta la planimetria;
- **indicare la superficie del lastrico** nel campo "Superf. Cat." del Quadro U del *Docfa* (*Circolare 9/2001, art. 6, pt. 3*).



2.3.6 F/6 - Fabbricato in attesa di dichiarazione

Questa categoria non è attribuibile con la presentazione di un *Docfa* ma **viene creata e iscritta automaticamente in Catasto dei Fabbricati dopo l'approvazione di un Tipo Mappale** (o di un Tipo di Frazionamento + Tipo Mappale).¹

Con l'accettazione del Tipo Mappale, fatti salvi alcuni casi residuali, l'unità immobiliare viene iscritta al C.F. nella categoria F/6 con il medesimo identificativo attribuito alla particella censita al C.T.

La stessa viene intestata alla medesima ditta presente al C.T. prima del trasferimento in Partita Speciale 1 "Area di enti urbani e promiscui".

Tale collegamento **mantiene la continuità storica delle informazioni censuarie fra C.T. e C.F.**

Tipologie che danno luogo alla costituzione di un F/6²

Danno luogo alla costituzione dell'immobile di categoria F/6 solo le seguenti tipologie di documento (qualora non si tratti di Tipo Mappale finalizzato a recuperare nella mappa la geometria di fabbricati già censiti al Catasto Edilizio Urbano):

- TM - Conformità di mappa con conferma di numero di particella
- TM - Conformità di mappa con variazione del numero di particella
- TM - Nuova costruzione sull'intera particella
- TM - Nuova costruzione di superficie inferiore a 20 m²
- TM - Nuova costruzione ricadente in una particella a superficie reale, definita da precedente Tipo di Frazionamento redatto ai sensi della Circolare 2/1988
- TM - Inserimento nuovo fabbricato (con graffa o numero) e superficie maggiore di 20 m²
- TM - Inserimento nuovo fabbricato e scorporo di corte (TM con stralcio di corte)
- Tipo di Frazionamento + Tipo Mappale

Dichiarazione di Accatastamento dell'u.i. censita in categoria F/6³

Le dichiarazioni relative agli immobili censiti in categoria F/6 sono redatte con *Docfa* di Accatastamento (Nuova costruzione o Unità Afferenti con intestati). (Cfr. § 5)

Con la presentazione della dichiarazione *Docfa*, **l'unità censita in F/6 viene soppressa in modo automatico dal sistema, se l'accatastamento è relativo ad unità subalterne**; di contro, **se viene dichiarata in costituzione la particella intera, riportante un'unica unità immobiliare, questa mantiene l'identificativo** in precedenza iscritto al C.E.U. con i nuovi dati di classamento proposti.

Intestazione dell'u.i. censita in categoria F/6

Per le fattispecie di intestazioni connesse alle dichiarazioni di unità immobiliari censite in categoria F/6 si rimanda al **§ 5.5 – Ditta da intestare**.

Riferimenti normativi e documenti di prassi:

¹ Circolare 1/ 2009 - Agenzia del Territorio

² Nota 23646/2013 - DC Agenzia delle Entrate

³ Allegato alla Nota 23646/2013 - DC Agenzia delle Entrate

Indicazioni operative

GRAFFATURA F/6³

La graffatura consente, nel caso in cui con l'atto di aggiornamento cartografico siano stati individuati più cespiti cui è attribuita la categoria F/6, **di costituire un'unica unità immobiliare** individuata da un identificativo graffato, **comprendente più particelle, anche su fogli diversi**.

Questa procedura si può applicare ogni qualvolta il professionista abbia necessità di associare l'identificativo della particella su cui è stato generato il cespite in F/6 ad altra unità immobiliare già censita al C.F.

La graffatura viene effettuata dall'Ufficio su richiesta di parte prodotta con istanza in carta semplice.

Il procedimento di graffatura può essere attivato **solo nel caso in cui le intestazioni catastali delle particelle siano le medesime e i cespiti interessati siano ubicati nel medesimo Comune**. Occorre quindi fare attenzione ad eventuali variazioni di intestazione effettuate prima della richiesta di graffatura.

Rifiuto *Docfa* per trattazione di più F/6

Con le **nuove funzionalità connesse alla piattaforma SIT**, è stato introdotto, in fase di verifica della registrabilità, un controllo relativo alla trattazione contestuale di più particelle urbane censite come F/6 nello stesso *Docfa*.

In particolare, quando il *Docfa* tratta due o più F/6, la verifica di registrabilità definisce il **documento non registrabile**, con motivo "**Presenza di più immobili in categoria F/6**".

In tali casi, il professionista dovrà presentare *Docfa* separati, ognuno riferito ad una sola particella urbana già censita come F/6.

2.3.7 F/7 - Infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione

Dal 1° luglio 2016, **non sussiste più l'obbligo** di iscrizione in catasto **per le infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione di nuova realizzazione**.

In categoria F/7 **possono essere iscritte**, senza attribuzione di rendita, le **porzioni di infrastrutture strettamente funzionali alle reti pubbliche di comunicazione**, ai soli fini della loro identificazione, in quanto considerati non suscettibili di produrre un reddito proprio.

Elementi censibili in categoria F/7

La categoria F/7 è attribuibile agli elementi di reti di comunicazione elettronica ad alta velocità e alle altre infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione, nonché alle opere di infrastrutturazione per la realizzazione delle reti di comunicazione elettronica ad alta velocità in fibra ottica in grado di fornire servizi di accesso a banda ultralarga, effettuate anche all'interno di edifici, da chiunque posseduti.

Tali elementi, dal 1° luglio 2016¹, sono stati esclusi dal concetto di "unità immobiliare" e non rilevano ai fini della determinazione della rendita catastale.

Immobili non strettamente funzionali con obbligo di dichiarazione

Resta fermo l'**obbligo di dichiarazione** in catasto delle eventuali **porzioni immobiliari** che, nello stato in cui si trovano, presentano potenzialità di autonomia funzionale e reddituale, risultando suscettibili, senza radicali trasformazioni, di usi **non strettamente funzionali alla gestione e al funzionamento delle reti di comunicazione** (come, ad esempio, *uffici, alloggi, autorimesse, magazzini, ecc.*).²

Tali cespiti indipendenti andranno censiti nelle pertinenti categorie con attribuzione di rendita.

Modalità di presentazione della denuncia

Nel caso di nuovo Accatastamento (ai soli fini identificativi) si deve procedere, **prima della presentazione del Docfa**, all'aggiornamento del Catasto Terreni con la **presentazione di un Tipo Mappale con attribuzione della destinazione "Ente Urbano"** (codice 282) alla particella su cui insiste l'infrastruttura di comunicazione. Successivamente si procederà alla dichiarazione al Catasto Fabbricati della categoria F/7, priva di rendita, con *Docfa* di Accatastamento per Nuova costruzione, rappresentando l'infrastruttura esclusivamente nell'Elaborato Planimetrico.

Nel caso di Variazione si utilizzerà la causale "*Altre*", specificando nel campo descrittivo "*VARIAZIONE EX ART. 86 D.LGS. 259/2003*".

Approfondimenti

Gli articoli 87 e 88 del **Codice delle comunicazioni elettroniche** definiscono gli **elementi** di reti di comunicazione elettronica ad alta velocità e le altre infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione, che vanno **esclusi dal concetto di unità immobiliare**, ovvero: *torri, tralicci, impianti radio-trasmittenti, ripetitori di servizi di comunicazione elettronica, stazioni radio base per reti di comunicazione elettronica mobili GSM/UMTS, per reti di diffusione e distribuzione dedicate alla televisione digitale terrestre, per reti a radiofrequenza dedicate alle emergenze sanitarie ed alla protezione civile, nonché per reti di radio a larga banda e le opere civili realizzate per l'installazione di infrastrutture di comunicazione elettronica ad uso pubblico.*

Per una più puntuale trattazione dell'argomento si rimanda alle disposizioni contenute nella Circolare 18/E/2017.

Riferimenti normativi e documenti di prassi:

¹ D.Lgs. 259/2003, modificato dal D.Lgs. 33/2016 - art. 12, comma 2

² Circolare 18/2017 - Agenzia delle Entrate

2.4 I BENI COMUNI

Sono definiti "beni comuni" quelle **porzioni di immobili che da un punto di vista funzionale sono al servizio di due o più unità immobiliari**. Tali porzioni immobiliari risultano **prive di intestazione**.

Si possono distinguere due tipologie di beni comuni:

- **beni comuni non censibili**, se sono privi di propria redditualità;
- **beni comuni censibili**, se sono capaci di fornire reddito proprio.

2.4.1 BENI COMUNI NON CENSIBILI (B.C.N.C.)¹

I B.C.N.C. sono **porzioni di immobile che forniscono servizi comuni ad altre unità immobiliari**, ma che sono **prive di autonoma capacità reddituale** e non costituiscono quindi unità immobiliari.

Possono essere comuni a tutte o ad alcune unità immobiliari di un complesso immobiliare, sia per loro destinazione (*es. cortile, ingresso, androne, scale, ascensore, locali tecnici, lavanderia ecc.*), sia per la loro specifica funzione indivisa (*es. rampa al servizio di alcuni posti auto*).

L'iscrizione in banca dati avviene nella partita speciale Beni Comuni Non Censibili (**Partita Speciale "A"**). I B.C.N.C. vengono definiti sulla base dell'insieme delle unità immobiliari cui sono comuni con l'attribuzione di un unico subalterno, anche se posti su piani diversi.

Modalità di trattazione dei B.C.N.C.

Le operazioni di costituzione o variazione del solo B.C.N.C. vengono effettuate con *Docfa* di Variazione, mettendo in variazione una delle unità immobiliari presenti.²

Si riportano di seguito alcune casistiche particolari:

- **Costituzione di un B.C.N.C. nel caso in cui la porzione comune non risulti già in atti:** occorre predisporre una denuncia di Variazione con causale *Altre: "COSTITUZIONE DI BCNC"*, utilizzando l'operazione "C" (costituzione) e spuntando l'apposito campo "Partita Speciale", selezionando quindi l'opzione "Beni Comuni Non Censibili"; nella Relazione tecnica (Quadro D) dovrà essere citato, e possibilmente allegato alla denuncia, l'atto di provenienza che ne attesti l'effettiva destinazione a B.C.N.C. e la sua associazione alle u.i.
- **Costituzione di un B.C.N.C. derivato da B.C.N.C. già in atti:** occorre predisporre la denuncia di Variazione utilizzando la causale relativa alla tipologia di intervento (ad esempio "*divisione*" se si intende frazionare un B.C.N.C. in due o più B.C.N.C.).

Riferimenti normativi e documenti di prassi:

¹ Circolare 2/1984 - Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE. - § 1.3.3.

² Circolare 2/2016 - Agenzia delle Entrate

² Circolare 2/2012 - Agenzia del Territorio - § 1.

Approfondimenti

Area di corte di un'unità residenziale ²

Nel caso di una particella ove è presente un'unica unità residenziale, oltre a cantine/depositi o autorimesse autonome, l'eventuale area di corte è da ritenersi, di norma, quale **area esclusiva dell'unità abitativa** e non può essere censita come B.C.N.C. Di conseguenza detta area dovrà essere considerata ai fini del classamento dell'u.i. residenziale e della determinazione della sua superficie catastale ai sensi del D.P.R. 138/98.

Indicazioni operative

Le porzioni comuni, essendo al servizio di due o più unità immobiliari, **devono essere rappresentate nell'elaborato planimetrico** e contraddistinte con propri riferimenti catastali; inoltre devono essere chiaramente **definite nella loro destinazione d'uso e nel loro abbinamento agli identificativi principali**, nonché nella loro eventuale **associazione alle Entità tipologiche** (cfr. § 11.1 e § 12).

La **firma della dichiarazione *Docfa*** viene effettuata dall'amministratore del condominio su delega di tutti i condomini e, in sua assenza, da chi è interessato alla variazione, avendo cura di **allegare un'autocertificazione in cui si attesta il consenso alle variazioni da parte di tutti i condomini** (cfr. § 10).

Nel **caso di B.C.N.C. istituiti con elaborato planimetrico**, presenti nell'archivio cartaceo e non iscritti in banca dati, al fine di evitare incongruenze nell'effettiva data di presentazione, sarà necessario **chiederne l'inserimento in banca dati tramite istanza**. L'istanza sarà presentata in bollo se l'errore è imputabile alla parte o senza bollo se l'errore è imputabile all'ufficio

- **Cambio di destinazione da B.C.N.C. ad unità censibile intestata:** occorre predisporre 2 Docfa distinti da presentare in successione.

- 1° Docfa di Variazione con causale *Altre: "SOPPRESSIONE DI BCNC"*; l'operazione consiste nella soppressione (S) del B.C.N.C. precedentemente costituito (spuntando l'apposito campo "Partita Speciale" e selezionando l'opzione "Beni Comuni Non Censibili").
- 2° Docfa di Accatastamento con causale *Unità Afferente - Altro: "STRALCIO DA BCNC SUB xxx"*, intestando l'u.i. a tutti gli aventi diritto. *In alternativa*, in alcuni casi è possibile predisporre un *Docfa* con causale *Nuova Costruzione*, utilizzando l'operazione Recupera (R), qualora l'identificativo del B.C.N.C. soppresso debba essere necessariamente mantenuto (ad es. in ambito Tavolare).

Indicazioni operative

Nei casi riportati in cui è prevista la presentazione di **2 Docfa in successione**, la **pratica va considerata come unica** e nell'inoltro occorre procedere in modo consequenziale evidenziandolo sia nelle Note relative al documento (Quadro D) che nel campo delle informazioni di invio della pratica sulla piattaforma SISTER (ad es. **DOCFA 1 di 2, DOCFA 2 di 2**).

2.4.2 BENI COMUNI CENSIBILI (B.C.C.)¹

I B.C.C. sono **porzioni di immobile, dotate di autonoma capacità reddituale, che forniscono servizi comuni ad altre u.i.** e costituiscono quindi unità immobiliari (*es. alloggio del custode, autorimessa comune, piscina condominiale, cantina condominiale, ecc.*).

Possono essere **comuni a tutte o ad alcune unità immobiliari** presenti nel fabbricato o complesso immobiliare.

Dette unità, per poter essere considerate tali, **devono essere menzionate nel Regolamento di Condominio** e la proprietà di esse deve essere ripartita tra i condomini secondo i diritti vantati sull'area o sulla particella su cui sorge l'edificio. Detto Regolamento deve essere registrato e trascritto presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate.²

Nelle zone ove vige il sistema Tavolare, fanno fede le risultanze tavolari riportate nel Piano di Condominio.

La loro iscrizione in banca dati avviene nella **partita speciale Beni Comuni Censibili**.

All'unità immobiliare deve essere **attribuita la categoria catastale pertinente**, in base alle sue caratteristiche.

Modalità di trattazione dei B.C.C.

Si riportano di seguito alcune casistiche particolari:

- **Costituzione di un B.C.C. nel caso in cui la porzione comune non risulti già in atti:** occorre predisporre una Denuncia di Accatastamento con causale *Unità Afferente - Altro: "COSTITUZIONE DI BCC"*, intestando alla partita speciale Beni Comuni Censibili il subalterno o i subalterni costituiti.
- **Costituzione di un B.C.C. derivato da B.C.C. già in atti:** occorre predisporre una denuncia di Variazione con causale *"Divisione"*, nella quale l'u.i. originaria viene soppressa e vengono costituiti i nuovi B.C.C. identificati con nuovi subalterni.
- **Trasformazione da categoria ordinaria a B.C.C.** (ad esempio nel caso di una cantina censita come C/2 ma di fatto utilizzata da tutti i condomini): occorre predisporre un *Docfa* di Variazione con causale Altre: *"COSTITUZIONE BCC"*, procedendo alla soppressione dell'u.i. originaria e alla costituzione del bene comune censibile; l'identificativo deve essere variato e nel Quadro U deve essere indicata la partita speciale B.C.C. (cfr. § 8.1 – Tipo operazione). Nel *Docfa* deve essere citato e/o allegato l'atto che ha originato il B.C.C.

Indicazioni operative

Per i Beni Comuni Censibili è necessario produrre sia la **Planimetria** che l'**Elaborato Planimetrico**.

I B.C.C. devono essere chiaramente **definiti** nella loro **destinazione d'uso** e nel loro **abbinamento agli identificativi principali**, nonché nella loro eventuale **associazione alle Entità tipologiche** (cfr. § 11.1 e § 12).

La Variazione o l'Accatastamento di un B.C.C. è **soggetta al pagamento del Tributo**.

A seguito di costituzione di un B.C.C. è **obbligatorio variare anche le unità immobiliari che vantano diritti sul bene comune censibile** con la presentazione di un *Docfa* di Variazione con causale Altre: *"VARIAZIONE PARTI COMUNI"*, utilizzando il campo *"Associa Beni Comuni Censibili"* presente nel Quadro U del *Docfa*, indicando gli identificativi dell'immobile precedentemente costituito.

Riferimenti normativi e documenti di prassi:

¹ Circolare 2/1984 - Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE. - § 1.3.3.1

² Allegato Tecnico alla Nota 23646/2013 - Agenzia delle Entrate - § 4.4

- **Stralcio di porzione di B.C.C. per trasferimento ad altra ditta** (mediante compravendita, permuta, etc.): occorre predisporre 2 Docfa distinti da presentare in successione.

- 1° Docfa di Variazione con causale *Altre*: “*RIDEFINIZIONE DI BCC*”; l’operazione consiste nella soppressione (S) del B.C.C. (u.i. originaria) e costituzione (C) della particella nuova, sempre B.C.C.; nella Relazione tecnica (Quadro D) sono esposte le motivazioni della soppressione. L’associazione al nuovo B.C.C. rimane identica a quanto riportato per l’u.i. originaria.

- 2° Docfa di Accatastamento con causale *Unità Afferente - Altro*: “*STRALCIO DA BCC SUB xxx*”, indicando il subalterno della particella madre. L’operazione consiste nella costituzione (C) della porzione residua dell’ex B.C.C., intestata a tutte le ditte aventi diritto¹; nella Relazione tecnica (Quadro D) vengono esposte le motivazioni della soppressione. L’associazione al nuovo B.C.C. rimane identica a quanto riportato per l’u.i. originaria.

Casistiche particolari

Accatastamento piscina su area comune:

nel caso in cui si debba censire una piscina su un’area comune bisognerà **preliminarmente verificare se questa costituisca unità immobiliare autonoma**, da censire quindi come bene comune censibile, **oppure se sia da ritenersi pertinenza comune** che incrementa la redditività dei beni cui risulta annessa.

Nel primo caso all’unità immobiliare autonoma andrà attribuita la categoria pertinente (C/4 o D/6).

Nel secondo caso dovrà essere presentata una dichiarazione di Variazione dell’area comune per la rappresentazione della piscina nell’Elaborato Planimetrico; in tale circostanza sarà necessario valutare l’incremento di redditività per le unità immobiliari cui il bene comune risulterà annesso e, conseguentemente, procedere all’eventuale variazione di classamento e rendita delle stesse.

Indicazioni operative

Rappresentazione in mappa delle piscine²

La rappresentazione delle piscine dovrà essere eseguita con linea tratteggiata e senza alcuna campitura.

Riferimenti normativi e documenti di prassi:

¹ Allegato Tecnico alla Nota 23646/2013 - Agenzia delle Entrate - § 3.3

² Circolare 44/2016 - Agenzia delle Entrate

2.5 I FABBRICATI RURALI

I fabbricati rurali sono immobili destinati ad abitazione o costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività agricola per i quali sussistono i requisiti di ruralità.¹

In origine, la disciplina in tema di ruralità escludeva, in modo esplicito, l'obbligo di dichiarazione al Catasto dei fabbricati rurali.

L'attuale normativa² prevede per tutti i fabbricati rurali, siano essi destinati ad abitazione o strumentali all'attività agricola, l'obbligo di censimento al Catasto Fabbricati, con attribuzione del classamento, in base alle regole ordinarie, in una delle categorie catastali previste nel quadro generale di qualificazione, con esclusione di quelli che non costituiscono oggetto di inventariazione (Cfr. § 1.2)

Riconoscimento dei requisiti di ruralità

Il possesso del requisito di ruralità consente il godimento dei benefici fiscali riservati agli immobili rurali; pertanto, la richiesta di riconoscimento dei requisiti di ruralità rimane facoltà esclusiva del titolare di diritti reali sull'immobile (non obbligo). Per contro, è obbligatoria la comunicazione nel caso di perdita di requisiti di ruralità precedentemente riconosciuti.

La sussistenza dei requisiti di ruralità in capo ai fabbricati rurali è riconosciuta dall'Ufficio con l'apposizione di una specifica annotazione negli atti del catasto, ad eccezione degli immobili appartenenti alla categoria D/10 per i quali il riconoscimento è insito nell'attribuzione della categoria stessa.

Nel caso di immobili appartenenti alla categoria D/10 l'eventuale successiva perdita dei requisiti di ruralità comporta la conseguente attribuzione della più appropriata categoria catastale, diversa dalla D/10.

Unità immobiliari escluse dal riconoscimento del requisito di ruralità

Sono escluse dal riconoscimento del requisito di ruralità:

- le u.i. appartenenti alle categorie A/1 e A/8;
- le u.i. che possiedono le caratteristiche di lusso previste dal Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 2 agosto 1969;
- le u.i. appartenenti alle categorie particolari del gruppo "E";
- le u.i. appartenenti alle categorie fittizie del gruppo "F".

Individuazione dell'attività agricola

Le attività agricole si riconoscono mediante gli specifici codici ATECO definiti con Decreto del Ministero Economia e Finanze 13 febbraio 2015: *Individuazione dei beni che possono essere oggetto delle attività agricole connesse, di cui all'articolo 32, comma 2, lettera c), del Testo Unico delle Imposte sui Redditi.*

Riferimenti normativi e documenti di prassi:

¹ D.L. 557/1993

² D.L. 201/2011, convertito con modificazioni da L. 214/2011
D.M. Finanze 26 luglio 2012
Circolare 2/2012 - Agenzia del Territorio

Approfondimenti

Evoluzione normativa

In origine, i fabbricati rurali erano censiti solo al Catasto dei Terreni, senza attribuzione di rendita propria, in quanto ricompresa nel reddito dominicale delle particelle di terreno appartenenti all'azienda agraria, considerata come un unico organismo produttivo costituito da terreni e fabbricati.

A far data dall'11 marzo 1998 viene sancita l'obbligatorietà di censire al Catasto Fabbricati gli immobili rurali di nuova costruzione e quelli oggetto di futuri interventi edilizi. (D.M. Finanze 28/1998 e D.P.R. 139/1998)

Successivamente, il D.L. 70/2011 all'art. 7 (ora abrogato) aveva previsto per i fabbricati rurali l'attribuzione delle categorie A/6 per gli immobili rurali ad uso abitativo e D/10 per gli immobili rurali ad uso strumentale.

Con il D.L. 201/2011 viene stabilito invece che:

- le domande di variazione nelle categorie catastali A/6 e D/10, già presentate ai sensi dell'abrogato art. 7, comma 2-bis, del DL n. 70 del 2011, producono gli effetti previsti in relazione al riconoscimento del requisito di ruralità, fermo restando, in ogni caso, il classamento originario del bene (Art. 13, comma 14-bis)
- I fabbricati rurali iscritti nel catasto dei terreni [...] devono essere dichiarati al catasto edilizio urbano entro il 30 novembre 2012 con le modalità stabilite dal decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701 (Art. 13, comma 14-ter)

Con il D.M. Finanze 26 luglio 2012 viene stabilito che

- Ai fabbricati rurali destinati ad abitazione ed ai fabbricati strumentali all'esercizio dell'attività agricola è attribuito il classamento, in base alle regole ordinarie, in una delle categorie catastali previste nel quadro generale di qualificazione (art. 1, comma 1)
- Ai fini dell'iscrizione negli atti del catasto della sussistenza del requisito di ruralità in capo ai fabbricati rurali diversi da quelli censibili nella categoria D/10 (Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole), è apposta una specifica annotazione (art. 1, comma 2)
- Per le unità immobiliari, che, acquisendo o perdendo i requisiti di ruralità, necessitano di un nuovo classamento e rendita, permane l'obbligo di presentazione della dichiarazione Docfa (art. 1, comma 1)

Modalità di richiesta di riconoscimento del requisito di ruralità

Ai fini del riconoscimento del requisito di ruralità, si distinguono le seguenti modalità di richiesta da parte dei soggetti interessati:

- **Domande di ruralità** (presentabili fino al 30 settembre 2012, risultano ormai superate).
- **Richieste di ruralità** (presentabili solo in relazione a fabbricati già correttamente dichiarati in catasto in categoria ordinaria).
- **Tramite dichiarazioni Docfa**

Richieste di ruralità

- Sono presentate ai sensi dell'art. 2, comma 6 del D.M. 26 luglio 2012, mediante modello *Allegato 1* (per la richiesta di ruralità) o *Allegato 2* (per la richiesta di cancellazione della ruralità) e sono corredate delle specifiche autocertificazioni conformi ai modelli B e C allegati al medesimo decreto.
- Si possono inoltrare ai soli fini della iscrizione o cancellazione dell'annotazione di ruralità e, pertanto, non sono ammissibili in relazione ad immobili che necessitano di variazione di classamento e/o rendita.
- In relazione alle richieste di iscrizione accolte, è apposta, in corrispondenza di ciascuna unità immobiliare interessata, l'annotazione: "*Dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità ex art.2, comma 6, DM 26/07/2012, con richiesta prot. n del*"

Richieste tramite dichiarazione Docfa

- Sono presentate in tutti gli altri casi e sono sempre corredate delle specifiche autocertificazioni conformi ai modelli B e C allegati al D.M. 26 luglio 2012.
- In relazione alle dichiarazioni accolte, è apposta, in corrispondenza di ciascuna unità immobiliare interessata, una specifica annotazione, ad es. "*richiesta ruralità - classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)*".
- Nel caso di unità immobiliari già censite in una categoria del gruppo "D" diversa dalla categoria D/10 (u.i. a destinazione speciale strumentali all'attività agricola) per le quali si debba soltanto dichiarare la ruralità è possibile presentare un "**Docfa semplificato**"¹, utilizzando la tipologia di documento "*Dichiarazione di variazione presentata ai sensi del D.M. 26/07/2012*" e selezionando la causale "*Richiesta ruralità*".

Modelli

I modelli da utilizzare (*Allegati B e C del D.M. 2012, Allegati 1 e 2 della Circolare 2/T del 2012*) sono disponibili sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate al seguente indirizzo web:

<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/fabbricatiterreni/fabbricati-rurali/modelli-e-istruzioni-fabbricati-rurali>

Riferimenti normativi e documenti di prassi:

¹ Circolare 2/2012 - Allegato 3 - Agenzia del Territorio

Approfondimenti

Componenti da rappresentare al C.T. e al C.F.

Vanno introdotte in mappa e in planimetria le strutture che, pur non essendo stabilmente infisse al suolo, hanno carattere di stabilità nel tempo e un utilizzo tale da poter essere considerate parte integrante dell'azienda (uffici, depositi).

Le vasche e/o concimaie, i silos orizzontali, le serre (con pavimentazione in CLS o similare), i silos verticali (ancorati al terreno), vanno rappresentati con linea tratteggiata in mappa e in planimetria avendo carattere di stabilità.



Non vanno rappresentati i "tunnel" e le serre posti a protezione del suolo agricolo, indipendentemente dalle loro dimensioni e anche se ancorati a terra con zoccoli in CA, se dotati di copertura non fissa e facilmente amovibile.

In presenza di **fabbricati che hanno perso del tutto la capacità reddituale**, i titolari di diritti reali hanno la facoltà di dichiarare detti cespiti al C.F. in categoria **F/2 - Unità collabenti**, nell'ipotesi in cui ne siano verificati i presupposti. (Cfr. § 2.3.2)



Principali casistiche

Si rappresenta di seguito una tabella riassuntiva delle principali casistiche riscontrabili per i Fabbricati Rurali.

CASISTICA	TIPOLOGIA ADEMPIMENTI	TERMINI
<ul style="list-style-type: none"> - Fabbricati Rurali di nuova costruzione - Fabbricati Rurali censiti al C.F. oggetto di interventi edilizi - Fabbricati censiti al C.F. che acquisiscono i requisiti di ruralità e sono oggetto di variazione catastale 	<p>Va prodotta la denuncia <i>Docfa</i> selezionando la tipologia di documento: "<i>Dichiarazione resa ai sensi del D.M. 26 luglio 2012</i>".</p> <p>Il <i>Docfa</i> deve essere corredato dalla/e dichiarazione/i di cui agli allegati B e/o C del D.M. 26 luglio 2012, oltre che dalla copia del documento d'identità del dichiarante.</p>	Entro 30 giorni dall'evento
Fabbricati Rurali censiti al C.T. (con qualità FR)	<p>Va prodotta la denuncia <i>Docfa</i> selezionando la tipologia di documento: "<i>Dichiarazione resa ai sensi dell'art. 13 c. 14 ter del D.L. 201/2011</i>".</p> <p>Il <i>Docfa</i> deve essere corredato dalla/e dichiarazione/i di cui agli allegati B e/o C del D.M. 26 luglio 2012, oltre alla copia del documento d'identità del dichiarante.</p>	Entro il 30 novembre 2012 (*)
Fabbricati censiti al C.F. che acquisiscono i requisiti di ruralità e non sono oggetto di variazione catastale	<p>Deve essere prodotta all'Ufficio Provinciale - Territorio la richiesta di iscrizione del requisito di ruralità (Allegato 1 alla Circolare n. 2 del 7 agosto 2012).</p> <p>La richiesta deve essere corredata dalla/e dichiarazione/i di cui agli Allegati B e/o C del D.M. 26 luglio 2012, oltre alla copia del documento d'identità del dichiarante.</p> <p>Per le sole unità già accertate in una categoria del gruppo D (diverse dalla categoria D/10) può essere presentata la denuncia <i>Docfa</i> "semplificata", con causale "<i>richiesta ruralità</i>", selezionando la tipologia di documento: "<i>Dichiarazione resa ai sensi del D.M. 26 luglio 2012</i>", corredata dall'Allegato C del D.M. 26 luglio 2012, oltre alla copia del documento d'identità del dichiarante.</p>	Entro 30 giorni dall'evento
Fabbricati Rurali censiti al C.F. che perdono i requisiti di ruralità e non sono oggetto di variazione catastale.	Deve essere prodotta all'Ufficio Provinciale - Territorio la richiesta di cancellazione dell'annotazione di ruralità (Allegato 2 alla Circolare n. 2 del 07 agosto 2012).	Entro 30 giorni dall'evento (**)
Fabbricati Rurali censiti al C.F. che perdono i requisiti di ruralità e che sono oggetto di variazione catastale	Va prodotta la denuncia <i>Docfa</i> selezionando la tipologia di documento: " <i>Dichiarazione ordinaria</i> ".	Entro 30 giorni dall'evento

(*) Il termine ultimo di presentazione al Catasto Fabbricati dei **Fabbricati Rurali censiti al C.T. (con qualità FR)** che conservano i requisiti di ruralità, è stato **stabilito per legge al 30/11/2012**; per i **Comuni colpiti dal sisma del 2012** tale termine è stato **prorogato al 31/05/2013**. Ad oggi, essendo intervenuta la decadenza quinquennale per entrambi i termini, la relativa casistica **non è più sanzionabile**.

(**) Nel caso di perdita del requisito di ruralità per **decesso del titolare del requisito**, il termine decorre dalla data di morte (non dalla denuncia di successione). Nel caso di perdita del requisito di ruralità a seguito di **concessione in affitto ad un conduttore diverso** da quello preposto alla coltivazione del fondo rustico cui risulta annesso, il termine decorre dalla data di decorrenza del contratto d'affitto sottoscritto dal conduttore estraneo alle attività agricole.

Con riferimento ai termini indicati, si specifica che è **possibile avvalersi del ravvedimento operoso** (cfr § 3.6.2).

Requisiti di Ruralità per FABBRICATI ABITATIVI**Approfondimenti****REQUISITI SOGGETTIVI**

riguardano il soggetto che utilizza l'abitazione e/o conduce i terreni:

Comma 3, lettera a)¹: il fabbricato deve essere utilizzato quale abitazione

1. dal **soggetto titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale** sul terreno per esigenze connesse all'attività agricola svolta;
2. dall'**affittuario** del terreno stesso o dal soggetto che con altro titolo idoneo conduce il terreno cui l'immobile è asservito;
3. dai **familiari conviventi** a carico dei soggetti di cui ai numeri 1 e 2 risultanti dalle certificazioni anagrafiche; dai **coadiuvanti** iscritti come tali a fini previdenziali;
4. da **soggetti titolari di trattamenti pensionistici** corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura;
5. da uno dei **soci o amministratori delle società agricole** di cui all'art.2 del D.L. 99/2004, aventi la qualifica di imprenditore agricolo professionale;

Comma 3, lettera a-bis): i soggetti di cui ai numeri 1, 2 e 5 devono rivestire la **qualifica di imprenditore agricolo** ed essere **iscritti nel registro delle imprese** di cui all'articolo 8 della L. 580/1993.

Comma 3, lettera d): il **volume d'affari derivante da attività agricole** del soggetto che conduce il fondo deve risultare **>50% del reddito complessivo**. Se il terreno è ubicato in **comune considerato montano**, il volume di affari, derivante da attività agricole del soggetto che conduce il fondo, deve risultare **> 25% reddito complessivo**. Nel reddito complessivo non confluiscono i trattamenti pensionistici corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura. Il volume di affari dei soggetti che non presentano la dichiarazione ai fini dell'IVA si presume pari al limite massimo previsto per l'esonero dall'art. 34 del D.P.R. 633/1972.

REQUISITI OGGETTIVI

riguardano elementi relativi all'azienda agricola e all'abitazione:

Comma 3, lettera c): l'**estensione minima dei terreni** dell'azienda. Il terreno cui il fabbricato è asservito deve avere una superficie non inferiore a **10.000 mq** ed essere censito al catasto terreni con attribuzione di reddito agrario. Qualora sul terreno siano praticate **colture specializzate in serra o funghicoltura o altra coltura intensiva**, ovvero il terreno è ubicato in comune considerato montano, il suddetto limite viene **ridotto a 3.000 mq**.

Comma 3, lettera e): le **abitazioni che non possono essere riconosciute rurali**.

Comma 4: l'**ubicazione dell'abitazione e dei terreni**.

Comma 5: **presenza di più abitazioni**. Nel caso di utilizzo di più unità ad uso abitativo da parte di componenti lo stesso nucleo familiare, il riconoscimento di ruralità è subordinato, oltre che all'esistenza dei requisiti precedenti, anche al limite massimo di 5 vani catastali o, comunque, di mq 80 per un abitante e di 1 vano catastale o, comunque, di mq 20 per ogni altro abitante oltre il primo.

Comma 6: le abitazioni non utilizzate.

Definizione dei Requisiti di Ruralità

I requisiti di ruralità sono definiti dall'art. 9, comma 3, del D.L. 557/1993, convertito nella L. 133/1994, come sostituito dall'art. 2 del D.P.R. 139/1998, da ultimo integrato dall'art. 2, comma 37, del D.L. 262/2006, convertito nella L. 286/2006.

Riferimenti normativi e documenti di prassi:

¹ D.L. 557/1993 - art. 9

Requisiti di Ruralità per FABBRICATI STRUMENTALI

Sono riconosciute **costruzioni strumentali** quelle necessarie allo **svolgimento dell'attività agricola di cui all'art. 2135 del Codice Civile** e in particolare destinate:

- a) alla **protezione delle piante**;
- b) alla **conservazione dei prodotti agricoli**;
- c) alla **custodia delle macchine agricole**, degli **attrezzi** e delle **scorte** occorrenti per la coltivazione e l'allevamento;
- d) all'**allevamento** e al **ricovero degli animali**;
- e) all'**agriturismo**, in conformità a quanto previsto dalla L. 96/2006. Per attività agrituristiche si intendono le attività di ricezione ed ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all'art. 2135 del Codice Civile, anche nella forma di società di capitali o di persone, oppure associati fra loro, attraverso l'utilizzazione della propria azienda, in rapporto di connessione rispetto alle attività di coltivazione del fondo, silvicoltura e di allevamento di animali. Possono essere addetti allo svolgimento delle attività agrituristiche l'imprenditore agricolo e i suoi familiari ai sensi dell'art. 230-bis del Codice Civile, nonché i lavoratori dipendenti a tempo determinato, indeterminato e parziale;
- f) ad **abitazione dei dipendenti esercenti attività agricole nell'azienda** a tempo indeterminato o a tempo determinato per un numero annuo di giornate lavorative superiori a cento, assunti in conformità alla normativa vigente;
- g) alle persone addette all'**attività di alpeggio** in zona di montagna;
- h) ad **uso di ufficio dell'azienda agricola**;
- i) alla **manipolazione, trasformazione, conservazione, valorizzazione o commercializzazione dei prodotti agricoli**, anche se effettuate da cooperative e loro consorzi di cui all'art.1, comma 2 del D.Lgs. 228/2001;
- j) all'esercizio dell'**attività agricola in maso chiuso**.

Attività connesse

- **Si intendono comunque connesse le attività**, esercitate dal medesimo imprenditore agricolo, dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione **che abbiano ad oggetto prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento di animali**, nonché le **attività dirette alla fornitura di beni o servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda** normalmente impiegate nell'attività agricola esercitata, ivi comprese le attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale, ovvero di ricezione ed ospitalità come definite dalla legge.
- Sono assimilate alle attività connesse la **produzione** e la **cessione di energia elettrica e calorica da fonti rinnovabili agroforestali e fotovoltaiche**, di **carburanti ottenuti da produzioni vegetali** provenienti prevalentemente dal fondo e di **prodotti chimici derivanti da prodotti agricoli** provenienti prevalentemente dal fondo.

Approfondimenti**Requisiti oggettivi per Fabbricati strumentali**

A differenza di quanto previsto per gli immobili destinati ad abitazione, il comma 3-bis del D.L. 557/1993 non prevede esplicitamente alcun requisito soggettivo e si limita ad elencare, come requisito oggettivo, le destinazioni degli immobili che possono essere riconosciuti rurali, dopo aver richiamato il concetto di strumentalità all'esercizio dell'attività agricola di cui all'art. 2135 del Codice Civile.

Si deve osservare che, affinché si possa riconoscere come rurale un fabbricato strumentale all'esercizio dell'attività agricola, è necessaria, in linea generale, la presenza dei terreni, altrimenti il concetto stesso di strumentalità perderebbe di significato. Ad esempio, la strumentalità all'attività di coltivazione dei terreni deve necessariamente prevedere, per logica, la presenza dei terreni.

Pertanto, in relazione agli immobili strumentali all'esercizio dell'attività agricola, si deve accertare che esista l'azienda agricola, ossia deve essere riscontrata la presenza di terreni e costruzioni che congiuntamente siano, di fatto, correlati alla produzione agricola.

(Risposta della Divisione Contribuenti - Agenzia delle Entrate all'interpello 369/2019)

Ruralità IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Gli immobili ospitanti gli impianti fotovoltaici, **qualora presentino i requisiti** per il riconoscimento della **ruralità e ricorra l'obbligo** per la dichiarazione autonoma in catasto (autonomia funzionale e reddituale), devono essere accertati nella **categoria D/10 – Fabbricati con funzioni produttive connesse alle attività agricole**.

Riguardo ai **requisiti di ruralità degli immobili ospitanti gli impianti fotovoltaici**¹, trattandosi di attività agricola connessa, la produzione di energia fotovoltaica, presuppone, in ogni caso, un collegamento con l'attività agricola tipica, caratterizzata dalla presenza di un'azienda con terreni coltivati. In particolare, **i terreni di proprietà, o comunque nella disponibilità, dell'imprenditore agricolo devono essere condotti dall'imprenditore medesimo ed essere ubicati nello stesso comune** ove è sito il parco fotovoltaico, **ovvero in comuni confinanti**.

Relativamente ai requisiti oggettivi necessari affinché la produzione di energia da fonti fotovoltaiche possa essere ritenuta attività agricola connessa, è stabilito¹ che:

- la **produzione di energia fotovoltaica derivante dai primi 200 kW di potenza nominale complessiva si consideri in ogni caso connessa all'attività agricola;**
- la **produzione di energia fotovoltaica eccedente i primi 200 kW di potenza nominale complessiva, possa essere considerata connessa all'attività agricola nel caso sussista uno dei seguenti requisiti:**
 - a) gli impianti fotovoltaici risultano integrati o parzialmente integrati;
 - b) il volume di affari derivante dall'attività agricola, escludendo la produzione di energia fotovoltaica e gli incentivi erogati per la stessa, deve essere superiore al volume d'affari della produzione di energia fotovoltaica eccedente i 200 kW;
 - c) entro il limite di 1 MW per azienda, per ogni 10 kW di potenza installata eccedente il limite di 200 kW, occorre almeno 1 ettaro di terreno utilizzato per l'attività agricola.

Indicazioni operative**Impianti fotovoltaici afferenti alla cat. D/10**

In tal caso alla dichiarazione *Docfa* devono essere allegate l'apposita autocertificazione, conforme al modello "C" del D.M. 26 luglio 2012, barrando la casella "10" relativa alla Tipologia (*Immagine strumentale alla produzione e alla cessione di energia elettrica da fonti rinnovabili agroforestali o fotovoltaiche, oppure strumentale alla produzione di carburanti o prodotti chimici ottenuti da prodotti agricoli provenienti prevalentemente dal fondo*) ed una specifica relazione contenente le informazioni utili alla verifica dei requisiti di ruralità.

Riferimenti normativi e documenti di prassi:

¹ Circolare 32/2009 - Agenzia delle Entrate

3. PRESENTAZIONE ATTI DI AGGIORNAMENTO DEL CATASTO FABBRICATI

Approfondimenti

La normativa catastale prevede l'**obbligo**, in carico ai **sogetti titolari di diritti reali sugli immobili, di presentare atti di aggiornamento del Catasto Fabbricati** a seguito di

- **realizzazione di Nuove Costruzioni o Unità Afferenti** (dichiarazione di Accatastamento)
- **Variazione di unità immobiliari già censite** (denuncia di Variazione).

Anche i **possessori**, in caso di inerzia dei titolari dei diritti reali, possono presentare la dichiarazione *Docfa* nel caso di prima iscrizione, ad esempio, a seguito di *espropri, cause per usucapione, assenza di eredi*.

L'atto di aggiornamento deve essere presentato all'Agenzia delle Entrate da un **professionista tecnico abilitato** (architetto, ingegnere, dottore agronomo e forestale, geometra, perito edile, perito agrario limitatamente ai fabbricati rurali, agrotecnico).

Soggetti obbligati

I soggetti obbligati a presentare gli atti di aggiornamento sono stati individuati dall'art. 3 del R.D.L. 652/1939, convertito in legge dalla L. 1249/1939. (Cfr. **§ 10**)

Successivamente, l'articolo 8 della legge 1° ottobre 1969, n. 679, ha disposto che *"i possessori di particelle censite nel catasto terreni sulle quali vengono edificati nuovi fabbricati ed ogni altra stabile costruzione nuova [...], hanno l'obbligo di denunciare all'Ufficio tecnico erariale il cambiamento verificatosi nello stato del terreno per effetto della avvenuta edificazione"*.

Come riportato nella Nota 23646/2013 dell'Agenzia delle Entrate, *ne consegue che, ferme restando le questioni relative all'intestazione del bene, non può essere impedito al soggetto possessore di dichiarare l'unità immobiliare in catasto*.

La **compilazione** degli atti di aggiornamento del Catasto Fabbricati viene effettuata mediante la **procedura informatica Docfa**. (Cfr **§ 4**)

La **trasmissione** degli atti di aggiornamento deve avvenire in modalità telematica, ad eccezione di alcune casistiche particolari, mediante la piattaforma Sister. (Cfr **§ 3.1**)

La presentazione degli atti di aggiornamento prevede il **versamento di tributi speciali catastali**, ad eccezione di alcune fattispecie. (Cfr **§ 3.4**)

Gli atti di aggiornamento del Catasto dei Fabbricati devono essere presentati **entro i termini** previsti dalla normativa. (Cfr **§ 3.3**)

In caso di tardiva presentazione, si applicano le **sanzioni** secondo le normative vigenti. (Cfr **§ 3.6**)

3.1 TRASMISSIONE TELEMATICA

Dal 1° giugno 2015 è obbligatoria la trasmissione telematica¹ degli atti di aggiornamento del Catasto Fabbricati, nonché del Catasto Terreni, tramite il **modello unico informatico catastale (MUIC)**, predisposto rispettivamente con gli applicativi *Docfa* e *Pregeo*.

Categorie escluse dall'obbligatorietà della trasmissione telematica

Sono escluse dall'obbligatorietà della trasmissione telematica le seguenti categorie:

- Dipendenti pubblici che predispongono atti tecnici per conto degli enti da cui dipendono;
- Dipendenti di cui al punto 1, che predispongono atti tecnici di aggiornamento relativi a immobili di proprietà privata, muniti di specifico nulla osta da parte delle amministrazioni cui appartengono;
- Professionisti iscritti ad albi qualificati, tenuti in base alla disciplina di ciascuno degli stati dell'Unione Europea, cui è riconosciuta in Italia la possibilità di esercitare la libera prestazione di servizi con carattere di temporaneità in base alla Direttiva 2005/36/CE;
- Professionisti provenienti da Stati con cui l'Italia ha accordi bilaterali in cui sono regolamentate le professioni connesse all'ingegneria e all'architettura.

In questi casi l'atto di aggiornamento viene sottoscritto con firma digitale e presentato su supporto informatico presso l'Ufficio Provinciale territorialmente competente, previo appuntamento.

Servizio telematico per le amministrazioni pubbliche²

Da gennaio 2021, le procedure telematiche per la predisposizione e presentazione degli atti di aggiornamento catastale, sono estese, facoltativamente, anche alle amministrazioni pubbliche, per i beni dei quali le stesse siano proprietarie o titolari di altri diritti reali soggetti alla iscrizione in catasto.

L'utilizzo del servizio telematico da parte delle amministrazioni pubbliche è effettuato mediante propri dipendenti in possesso di un titolo di studio idoneo per l'abilitazione all'esercizio delle professioni tecniche, che possano sottoscrivere gli atti di aggiornamento catastale, previamente autorizzati dalla propria amministrazione a trasmettere gli atti all'Agenzia delle Entrate.

Conservazione dei documenti originali cartacei

I documenti originali cartacei, comprensivi degli allegati, devono essere conservati per **almeno cinque anni** a cura dei professionisti che li hanno sottoscritti e presentati.

Approfondimenti

Irregolare funzionamento del servizio telematico

In caso di malfunzionamento del servizio di trasmissione telematica è possibile rivolgersi al servizio di assistenza online. Se persiste l'irregolare funzionamento, in presenza di scadenze connesse all'adempimento, l'atto di aggiornamento, sottoscritto con firma digitale, può essere presentato su supporto informatico presso l'Ufficio Provinciale competente per territorio, previa prenotazione appuntamento online. All'atto di aggiornamento dovrà essere allegata un'autodichiarazione con descrizione del malfunzionamento riscontrato.

Assistenza

Gli utenti possono usufruire di strumenti di assistenza dedicata al servizio di presentazione documenti.

Per informazioni che possono essere utili alla risoluzione di un problema di tipo tecnico, applicativo o normativo è disponibile il "Portale dell'assistenza", che fornisce un valido supporto per l'utilizzo dei servizi catastali e ipotecari.

Sono inoltre a disposizione degli utenti:

- numero verde 800 219 402;
- indirizzo e-mail dedicato: assistenzaweb@agenziaentrate.it.

Riferimenti normativi e documenti di prassi:

¹ Provvedimento Direttore Agenzia delle Entrate 35112/2015

² Provvedimento Direttore Agenzia delle Entrate del 28 gennaio 2021

3.2 ABILITAZIONE A SISTER

I tecnici professionisti devono presentare i documenti di aggiornamento tramite il **canale telematico Sister**.

Mediante la piattaforma tecnologica Sister è possibile effettuare:

- la **consultazione** delle banche dati per eseguire visure, ricerche catastali ed ispezioni ipotecarie (il servizio prevede la stipula di una convenzione con l'Agenzia);
- la **presentazione dei documenti** di aggiornamento delle banche dati catastale e ipotecaria (il servizio prevede una specifica procedura di abilitazione).

Richiesta di abilitazione al servizio di presentazione telematica

La richiesta di abilitazione alla piattaforma tecnologica Sister per la presentazione telematica dei documenti di aggiornamento della banca dati catastale¹ viene effettuata, per i **notai** e i **tecnici professionisti**, tramite il modulo di richiesta online, disponibile al seguente indirizzo:

<http://sister.agenziaentrate.gov.it/Main/SceltaServizioAccesso.do?tipo=PD>

Nel modulo vanno inseriti i dati anagrafici, la qualifica professionale, l'albo provinciale, il numero di iscrizione e l'indirizzo di posta elettronica, al quale saranno trasmesse tutte le comunicazioni relative al servizio.

Il richiedente deve inoltre indicare nel modulo se intende avvalersi di un **soggetto intermediario** federato con l'Agenzia, presso il quale risulti già censito, per l'accesso al servizio (Identity Provider) o per i pagamenti dei servizi fruiti.

Per le **altre categorie di utenza** le procedure sono rinvenibili al link:

<http://sister.agenziaentrate.gov.it/Main/AdesioneConvenzioni.jsp>

Accettazione della richiesta

In caso di accettazione della richiesta, il sistema invia al richiedente, tramite e-mail, una comunicazione di esito positivo.

Le credenziali non sono rilasciate qualora il richiedente:

- abbia dichiarato nel modulo di abilitazione di avvalersi di un intermediario Identity Provider per l'accesso al sistema (in questo caso il richiedente riceverà le credenziali di autenticazione dal proprio Identity Provider);
- risulti già abilitato al portale Sister per l'utilizzo di servizi come quelli di consultazione banche dati (in questo caso può accedere ai servizi di presentazione documenti con le credenziali già in suo possesso).

Approfondimenti

Disattivazione del servizio

È possibile ottenere la disattivazione del servizio con richiesta formale all'Ufficio Provinciale dell'Agenzia che ha rilasciato l'abilitazione, mediante raccomandata A/R con firma autografa dell'istanza o per posta elettronica certificata (Pec), con firma digitale, all'indirizzo di posta dell'ufficio pubblicato sul sito istituzionale.

Revoca del servizio

L'Ufficio Provinciale che ha concesso l'abilitazione, può disporre la revoca nei seguenti casi:

- gravi e ripetute violazioni degli obblighi connessi all'applicazione delle disposizioni contenute nel Provvedimento dell'Agenzia del Territorio del 22 marzo 2005 "Termini, condizioni e modalità relative alla presentazione del modello unico informatico di aggiornamento degli atti catastali";
- cessazione dell'attività del professionista o provvedimenti di sospensione dall'esercizio della professione o di cancellazione dall'albo professionale.

L'Ufficio Provinciale può procedere a una nuova abilitazione solo se il richiedente documenta la rimozione della causa di revoca.

Riferimenti normativi e documenti di prassi:

¹ Provvedimento Agenzia del Territorio del 22/03/2005

3.3 TERMINI DI PRESENTAZIONE

Approfondimenti

A partire dal 12 marzo 2006, il **termine per la presentazione delle dichiarazioni in catasto relative alle unità immobiliari di nuova costruzione, alle unità che transitano dalla categoria esente a quella soggetta ad imposta in seguito alla perdita dei requisiti per godere dell'esenzione, nonché per la presentazione delle dichiarazioni relative alle mutazioni nello stato di unità immobiliari già censite, viene stabilito in trenta giorni decorrenti dalla data dell'evento a cui ciascuna singola disposizione riconnette l'obbligo di dichiarazione.**¹

Nuove Costruzioni e Unità Afferenti oggetto di primo Accatastamento

Il termine di presentazione, fissato in **30 giorni**, decorre dal momento in cui i fabbricati sono **divenuti abitabili o servibili all'uso cui sono destinati.**²

Unità Immobiliari già censite al C. F. oggetto di Variazione

Il termine di presentazione, fissato in **30 giorni**, decorre dal momento in cui risultano **completate le mutazioni nello stato dei beni.**³

U.I. che transitano da una categoria esente ad una soggetta ad imposta

Il termine di presentazione, fissato in **30 giorni**, decorre dal momento in cui i **requisiti per l'esenzione dalle imposte sono venuti meno.**²

Fabbricati Rurali

Relativamente ai termini connessi alle diverse casistiche riscontrabili per i Fabbricati Rurali, si rimanda alla tabella riportata nel capitolo che tratta lo specifico argomento (§ 2.5).

"Fabbricati mai dichiarati" - D.L. 262/06, art.2, comma 36

Il termine ultimo di presentazione per i fabbricati "mai dichiarati" in Catasto, presenti negli elenchi pubblicati in Gazzetta Ufficiale dal 01/01/2007 al 31/12/2009, è stato **stabilito per legge al 31/08/2012.** Per i **Comuni colpiti dal sisma del 2012** tale data era stata prorogata al giorno **01/12/2012.**⁴

Termine di presentazione del Tipo mappale

Il termine previsto dalla normativa⁵ per l'inserimento in mappa di un nuovo fabbricato, mediante Tipo Mappale, è di **6 mesi dalla data di riconosciuta abitabilità o agibilità dei locali.**

Tale termine, tuttavia, **risulta di fatto assorbito dall'attuale tempistica prevista per la presentazione degli atti di aggiornamento del Catasto Edilizio Urbano;** infatti, essendo l'aggiornamento della mappa un atto propedeutico alla presentazione del *Docfa*, questo deve essere richiesto in tempo utile per consentire il rispetto del termine di trenta giorni per l'aggiornamento del CEU, decorrente dalla data dell'evento a cui ciascuna singola disposizione riconnette l'obbligo di dichiarazione.⁶

Riferimenti normativi e documenti di prassi:

¹ Circolare 3/2006 - Agenzia del Territorio

² Modifiche apportate dal D.L. 4/2006 - Art. 34-quinques - comma 2 - lett. a) al R.D.L. 652/1939 - Art. 28

³ Modifica apportata dal D.L. 4/2006 - Art. 34-quinques - comma 2 - lett. b) al R.D.L. 652/1939 - Art. 17 e 20

⁴ D.L. 78/2010 - Art. 19

⁵ L. 679/1969 - Art. 8

⁶ Circolare 3/2006 - Agenzia del Territorio - § 4

Verifica del termine di presentazione

La verifica del rispetto di tale termine viene effettuata dall'Ufficio attraverso il **controllo della data di ultimazione dei lavori** dichiarata nel *Docfa* di Accatastamento per le nuove costruzioni, **o della data di completamento della variazione** dichiarata nel *Docfa* di Variazione, nel caso di mutazioni nello stato delle unità immobiliari già censite (cfr. § 3.3.1). Il sistema rileva il **tardivo adempimento dalla data di approvazione** del documento *Docfa* e non dalla data di invio telematico.

Il mancato rispetto del termine comporta l'applicazione delle **sanzioni** previste dalle normative vigenti (cfr. § 3.6).

Scadenza del termine in giornate festive

Se il termine ultimo di presentazione cade nelle giornate di sabato, domenica, festivi o il giorno di festa patronale del Comune ove è ubicato l'ufficio, lo stesso è spostato al primo giorno feriale successivo.

Scadenza dei termini a seguito di rifiuto in accettazione di un *Docfa*

A seguito della presentazione di un atto di aggiornamento, qualora l'Ufficio riscontri che la documentazione presentata non è conforme alle disposizioni normative e di prassi in materia di redazione degli atti di aggiornamento e, pertanto, non risulta idonea alla registrazione, l'Ufficio restituisce la pratica all'utente, rilasciando apposita ricevuta recante le motivazioni della mancata accettazione della pratica *Docfa*, con la specifica *"La presente ricevuta non costituisce attestazione per gli effetti di cui all'art. 1 comma 9, del D.M. 19 aprile 1994, n. 701"*.

La pratica *Docfa* oggetto di rifiuto non produce, dunque, alcun effetto ai fini della registrazione in Catasto della dichiarazione di nuova costruzione o di variazione e l'utente è tenuto alla presentazione di un integrale nuovo atto di aggiornamento corretto e non già alla mera integrazione di quanto presentato in precedenza.

La mancata accettazione della pratica *Docfa* configura una fattispecie di rifiuto dell'istanza presentata dal contribuente che non può avere come effetto una sospensione dei termini previsti per l'adempimento cui è tenuto. Pertanto, la ripresentazione dell'atto di aggiornamento deve considerarsi come una nuova dichiarazione che, qualora inoltrata oltre il termine di presentazione, risulta sanzionabile a norma di legge.

3.3.1 Data ultimazione lavori

Nel modello D del *Docfa* è **obbligatorio indicare**:

- nel caso di Accatastamento la **“Data di ultimazione lavori”**, ovvero la data in cui i fabbricati sono divenuti abitabili o comunque servibili all’uso cui sono destinati;
- nel caso di Denuncia di Variazione la **“Data di completamento della variazione”**, ovvero la data di completamento delle mutazioni nello stato dei beni.

Tale riferimento temporale consente:

- **all’Ufficio** di verificare se la presentazione della denuncia è avvenuta fuori dai termini;
- **al proprietario** di aderire, attraverso il professionista delegato alla presentazione del *Docfa*, al Ravvedimento Operoso.

Errata indicazione della data¹

L’erronea indicazione della data di fine lavori nel *Modello D* può essere corretta mediante la presentazione di un’**istanza di rettifica in bollo per mero errore materiale** commesso nella compilazione della dichiarazione *Docfa*, **corredata da una specifica dichiarazione sostitutiva** (redatta conformemente agli artt. 47 e 76 del decreto del Presidente della Repubblica del 28 dicembre 2000, n. 445) **sottoscritta dal Direttore dei Lavori**, nella quale sia chiaramente indicata l’esatta data di fine lavori delle unità immobiliari menzionate nel documento di cui si chiede la rettifica. Le dichiarazioni sostitutive pervenute potranno essere sottoposte a verifica, interessando lo Sportello Unico per l’Edilizia del Comune, competente in materia ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”.

Procedimento di accertamento “277”

Nelle denunce *Docfa* presentate in esito ad un **preavviso di accertamento dell’Ufficio Provinciale Territorio ai sensi del comma 277** - art.1 - Legge 27/12/2007 n.244, a seguito della rilevazione da parte dell’Ufficio di una situazione difforme da quella dichiarata, **la data di ultimazione lavori va opportunamente documentata e in nessun caso può essere successiva a quella del sopralluogo/notifica del preavviso di accertamento** .

Procedimento di accertamento “336”

Nelle denunce *Docfa* presentate in esito ad un **preavviso di accertamento dell’Ufficio Provinciale Territorio ai sensi del comma 336** - art.1 - Legge 30/12/2004 n.311 (Legge finanziaria 2005) a seguito di segnalazione da parte del Comune di una situazione difforme da quella dichiarata **la data di fine lavori da riportare sarà quella indicata dal Comune nella segnalazione all’Ufficio**.

Riferimenti normativi e documenti di prassi:

¹ Nota 148435/2020 - DC Agenzia delle Entrate

² D.L. 4/2006 - Art. 34 quinquies - comma 1 (testo coordinato con la L. 80/2006)

Approfondimenti

Data di fine lavori della pratica edilizia

La **“Data di ultimazione lavori”** inserita nel *Docfa* non deve coincidere necessariamente con la **data di fine lavori** comunicata al Comune, nel caso di lavori per i quali la norma urbanistico-edilizia preveda tale adempimento.

Può infatti verificarsi che un’unità immobiliare risulti potenzialmente utilizzabile (servibile all’uso) prima della conclusione della pratica edilizia.

Lo stesso principio vale per la **“Data di completamento della variazione”**, nel caso di opere oggetto di pratica edilizia presso il Comune, che richiedono la comunicazione della data di fine lavori.

Segnalazioni da parte dei Comuni sulle dichiarazioni *Docfa*²

I dati dei nuovi accatastamenti e delle variazioni pervenuti attraverso i documenti tecnici *Docfa* vengono resi disponibili ai Comuni, in modo che possano verificare la coerenza delle caratteristiche dichiarate per le unità immobiliari oggetto di aggiornamento rispetto alle informazioni disponibili, sulla base degli atti in loro possesso.

Eventuali incoerenze riscontrate dai Comuni sono segnalate all’Agenzia che provvede agli adempimenti di competenza.

Casistiche particolari

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), quali, ad esempio, la correzione di planimetrie di unità immobiliari con causale Altre - **“ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA”** (cfr. § 7.4.5), 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. **L’eventuale superamento dei termini** previsti per la presentazione della denuncia **non comporta l’applicazione di sanzioni**.

3.4 TRIBUTI SPECIALI CATASTALI

In base alla normativa vigente, **la presentazione degli atti di aggiornamento del Catasto dei Fabbricati prevede il versamento dei tributi speciali catastali.**

Il tecnico professionista, incaricato della presentazione dell'atto di aggiornamento *Docfa*, autoliquida i tributi speciali catastali in relazione alla dichiarazione resa, rilevando a tal fine il numero di unità dichiarate e la categoria proposta per ciascuna di esse (unità a destinazione ordinaria o fittizia, ovvero speciale o particolare).

Gli importi da applicare alle dichiarazioni presentate in catasto a partire dal **1° ottobre 2012¹** sono di seguito riportati:

- € 50,00 **per ogni unità immobiliare**, di nuova costruzione o derivata da dichiarazione di variazione, appartenente alle categorie a **destinazione ordinaria** (gruppi A, B e C) ed a **quelle censite senza rendita**.
- € 100,00 **per ogni unità immobiliare**, di nuova costruzione o derivata da dichiarazione di variazione, appartenente alle categorie a **destinazione speciale e particolare** (gruppi D ed E).

Approfondimenti

Applicazione dei tributi speciali catastali a seguito di rettifica della categoria catastale²

Nell'ambito dei controlli delle rendite dichiarate con procedura *Docfa*, è possibile che l'UPT rettifichi l'originario classamento di un'unità immobiliare, proposto in categoria "ordinaria", attribuendo una diversa categoria dei Gruppi D o E, in quanto ritenuta più rispondente alle caratteristiche oggettive dell'immobile.

In questi casi, poiché in sede di dichiarazione *Docfa* il tecnico professionista ha autoliquidato i tributi speciali catastali per unità immobiliare dichiarata in categoria ordinaria (euro 50,00/u.i.), **la rettifica della categoria a destinazione speciale o particolare da parte dell'UPT comporta il ricalcolo del tributo speciale dovuto** (euro 100,00/u.i.) e l'emissione di un avviso di liquidazione per il recupero del maggior tributo dovuto.

Per quanto riguarda, invece, l'ipotesi di **rettifica del classamento dalla categoria speciale o particolare** (proposta dal dichiarante) **alla categoria ordinaria** (attribuita dall'Ufficio), **la restituzione delle somme dovute a titolo di tributo speciale, versate in eccedenza, deve essere richiesta dal contribuente, a pena di decadenza, entro il termine di tre anni** decorrente dalla data di ricezione dell'atto contenente la variazione della categoria.

Riferimenti normativi e documenti di prassi:

¹ Circolare 4/2012 Allegato 1- Agenzia del Territorio

² Nota 302601/2018 – DC Agenzia delle Entrate

3.5 ESENZIONI

L'esenzione del pagamento dei tributi speciali catastali **può essere applicata nei soli casi in cui essa sia espressamente prevista da specifiche disposizioni di legge**.¹

Il professionista che intende avvalersi dell'esenzione dai tributi speciali catastali deve selezionare, nella procedura presente su piattaforma Sister, la specifica tipologia di esenzione tra quelle ivi riportate.

Le casistiche di esenzione fanno riferimento alle seguenti disposizioni di legge riportate nel menù a tendina della procedura:

ESENZIONE TRIBUTI – Art. 91 Regolamento RD 8/12/1938, n. 2153: riguarda le **esenzioni riservate agli Uffici Governativi** in relazione a richieste effettuate nell'interesse dello Stato (*ad es. caserme*);

ESENZIONE TRIBUTI – Art. unico Legge 15/05/1954, n. 228: prevede l'**esenzione a favore delle Regioni, Province, Comuni ed Enti di beneficenza**, a condizione che sia l'ente territoriale (Regione, Provincia o Comune) il soggetto obbligato all'adempimento e sempreché non si tratti di tributo dovuto, per legge, dallo stesso ente. Non può beneficiare dell'esenzione l'Agenzia regionale che, subentrando agli ex Iacp, chiede aggiornamenti e volture catastali¹;

ESENZIONE TRIBUTI – Art. 28 Legge 5/10/1962, n. 1431: agevolazioni per la ricostruzione delle **zone colpite dal terremoto** dell'agosto 1962.

ESENZIONE TRIBUTI – Art. 1 Legge 21/11/1967, n. 1149: esonero dai diritti catastali e ipotecari su atti e documenti relativi ad **espropriazioni per causa di pubblica utilità** per conto dello Stato o di Enti Pubblici;

ESENZIONE TRIBUTI – Art. 73 Legge 14/05/1981, n. 219: prevede l'esenzione dalle imposte di bollo, di registro, ipotecarie e catastali spettante per gli adempimenti legati alla ricostruzione delle **zone colpite dal terremoto** del novembre 1980 e del febbraio 1981;

ALTRO – inserire motivazione per la richiesta di esenzione: riguarda casi specifici che non rientrano nelle suddette fattispecie ma per i quali l'operazione non è comunque soggetta a tributi per legge (vedi sezione Approfondimenti) o altre operazioni per le quali non è prevista la corresponsione del tributo (*ad es. soppressione di B.C.N.C. o B.C.C.*). In questi casi va inserita manualmente la motivazione dell'esenzione.

ALLINEAMENTO IDENTIFICATIVO CATASTALE: per le denunce di Variazione con la sola causale codificata "*Modifica identificativo*"; l'esenzione è insita nella causale stessa di presentazione del *Docfa*;

PLANIMETRIA GIÀ PRESENTATA SU SUPPORTO CARTACEO: per le denunce di Variazione con la sola causale codificata "*Presentazione planimetria mancante*" riferite a planimetrie presentate su supporto cartaceo ma mai acquisite nell'archivio informatico; l'esenzione è insita nella causale stessa di presentazione del *Docfa*.

Indicazioni operative

Accedere all'Area Riservata del portale Sister, nella sezione *Docfa* del menù *Presentazione documenti*; dopo aver selezionato la voce *Invio di un nuovo documento*, alla pagina *Caratteristiche della pratica da inviare*, è possibile selezionare dal menù a tendina la tipologia di esenzione richiesta.



Approfondimenti

Tipologia di esenzione "ALTRO"

Sono riconducibili a questa casistica anche i casi previsti dalle seguenti normative:

- **LEGGE 04/08/1977, n. 500**, recante proroga dei termini di scadenza di alcune agevolazioni a favore dei contribuenti delle **zone della Regione Friuli Venezia Giulia colpite dal terremoto nel maggio 1976**, nonché dei termini di prescrizione e decadenza in materia di tasse e di imposte indirette sugli affari;

- **LEGGE 23/12/1998, n. 448**, che si applica, per esempio, nei casi di **accorpamento al demanio stradale delle porzioni di terreno utilizzate ininterrottamente ad uso pubblico da oltre 20 anni** (come nel caso di porzioni di marciapiede), previa acquisizione del consenso degli interessati. La normativa in oggetto, può costituire un'applicazione del principio giurisprudenziale delle "accessioni invertite", per il quale il fondo che abbia subito una irreversibile trasformazione, per effetto della realizzazione di un'opera di pubblica utilità, diventa di proprietà dell'Ente proprietario dell'opera medesima pur in mancanza di una valida procedura espropriativa e può essere assimilato per gli effetti che produce all'istituto della "prescrizione acquisitiva". Tali disposizioni non sono applicabili nei territori ove vige il Sistema Tavolare (in caso di acquisizione bonaria viene redatto un atto notarile).

Variazione Toponomastica

Tale motivazione di esenzione non risulta più utilizzabile in quanto, ad oggi, la causale codificata "Toponomastica" può essere utilizzata soltanto congiuntamente ad altre causali. La sola modifica della toponomastica, infatti, intesa come odonimo e numero civico, non comporta la presentazione di un *Docfa*, ma va gestita con un'istanza in carta semplice o con una richiesta al Contact Center.

Riferimenti normativi e documenti di prassi:

¹ Risposta della Divisione Contribuenti Agenzia delle Entrate all'interpello 358/2019

3.6 SANZIONI ¹

Il mancato o tardivo assolvimento degli adempimenti catastali connessi alla presentazione di una dichiarazione Do.C.Fa, può essere

- **sanzionabile**: se la fattispecie è soggetta ad obbligo di presentazione
- **non sanzionabile**: se la fattispecie non è soggetta ad obbligo di presentazione (ad esempio Categorie Fittizie, Beni Comuni Non Censibili, Variazioni per *Esatta rappresentazione grafica*, che non sia dipendente da lavori successivamente intervenuti e che comunque non dia luogo ad una nuova determinazione di rendita per l'unità).²

La violazione decorre dal giorno successivo al termine ultimo previsto per la presentazione della dichiarazione in catasto.

La **regolarizzazione spontanea** di una violazione sanzionabile può beneficiare di una **riduzione della sanzione**, mediante adesione al **Ravvedimento Operoso** (Cfr. § 3.6.2).

Irrogazione delle sanzioni ³

In assenza di ravvedimento, l'ufficio procede alla contestazione e irrogazione delle sanzioni.

A seguito della notifica dell'atto di contestazione, l'autore della violazione (o il coobbligato) può alternativamente, entro il termine previsto per il ricorso (60 giorni):

- definire la sanzione con il **pagamento nella misura ridotta a un terzo** della sanzione contestata (definizione agevolata);
- chiedere un **riesame in autotutela** nel caso in cui ritenga che l'atto non sia fondato; alla domanda in carta semplice deve essere allegata la documentazione su cui si fonda la richiesta di annullamento. La domanda di autotutela non sospende i termini per la presentazione del ricorso;
- **presentare deduzioni difensive** all'ufficio che ha emanato l'atto;
- **impugnare l'atto**⁴ con ricorso alla Commissione tributaria provinciale. Il termine per la proposizione del ricorso è di 60 giorni dalla notifica dell'atto, tenuto conto della sospensione nel periodo feriale (dal 1° al 31 agosto).

In assenza di definizione agevolata, deduzioni difensive o impugnazione, l'atto di contestazione si considera provvedimento di irrogazione.

Termini di decadenza ⁵

L'atto di contestazione della sanzione deve essere notificato, a pena di decadenza, entro il **31 dicembre del quinto anno successivo a quello in cui è avvenuta la violazione**, vale a dire dal giorno successivo al termine ultimo fissato dalla norma per ogni singolo adempimento catastale.

Riferimenti normativi e documenti di prassi:

¹ Circolare 2/2002 - Agenzia del Territorio

² Circolare 3/2006 - Agenzia del Territorio - § 6

³ D.Lgs. 472/1997 - Art.16

⁴ D.Lgs. 472/1997 - Art. 18

⁵ D.Lgs. 472/1997 - Art.20

⁶ D.Lgs. 472/1997 - Art.9

⁷ D.Lgs. 472/1997 - Art.8; Circolare 2/2002 - Agenzia del Territorio

Approfondimenti

Concorso di persone⁶

Quando più persone concorrono in una violazione, ciascuna di esse soggiace alla sanzione conseguente. Tuttavia, quando la violazione consiste nell'omissione di un comportamento cui sono obbligati in solido più soggetti, è irrogata una sola sanzione e il pagamento eseguito da uno dei responsabili libera tutti gli altri, salvo il diritto di regresso.

Intrasmissibilità della sanzione agli eredi⁷

L'obbligazione al pagamento della sanzione non si trasmette agli eredi.

La sanzione è intrasmissibile anche nel caso in cui sia stata irrogata con un provvedimento divenuto definitivo.

Le spese e le imposte nel caso di surroga dell'Ufficio sono invece dovute.

Esempi

Calcolo del termine di decadenza a seguito della presentazione di un atto di aggiornamento di un'unità immobiliare soggetta ad obbligo di censimento.

IPOTESI 1

Data di presentazione del *Docfa*:

23 aprile 2021

Data di ultimazione dei lavori dichiarata:

20 marzo 2021

Il *Docfa* risulta fuori termine in quanto è stato presentato oltre 30 gg dopo la data di ultimazione dei lavori.

La **data di decorrenza della violazione** corrisponde al **20 aprile 2021** (giorno successivo all'ultimo giorno utile per la presentazione del *Docfa*).

L'Ufficio ha tempo fino al **31 dicembre 2026** per recuperare la sanzione.

IPOTESI 2

Data di presentazione del *Docfa*:

21 dicembre 2021

Data di ultimazione dei lavori dichiarata:

20 dicembre 2016

Il *Docfa* risulta fuori termine in quanto è stato presentato oltre 30 gg dopo la data di ultimazione dei lavori.

La **data di decorrenza della violazione** corrisponde al **20 gennaio 2017** (giorno successivo all'ultimo giorno utile per la presentazione del *Docfa*).

L'Ufficio ha tempo fino al **31 dicembre 2022** per recuperare la sanzione.

Casistiche particolari di sanzionabilità

- **Planimetria da regolarizzare**¹: il mancato o tardivo assolvimento degli adempimenti catastali nel caso in cui i soggetti non provvedano ad adempiere all'invito loro rivolto dall'Ufficio di ripresentare la planimetria, qualora erroneamente redatta, nel termine indicato (trenta giorni dal ricevimento dell'invito) è **sanzionabile**.
- **Porzioni sfuggite**: in presenza di aggiornamenti di porzioni di immobile, sempre esistenti e facenti parte della unità stessa, così come attestato e descritto in titoli di provenienza non recenti, e quindi sfuggite all'inventariazione ed alla rappresentazione nella precedente planimetria, si deve adottare la causale *Altre: "RECUPERO DI SITUAZIONE PREGRESSA"*. In tale **fattispecie la sanzione è applicabile o meno in funzione della data di fine lavori dichiarata nell'ultima denuncia** presente in banca dati (data indicata nella planimetria in atti che indica la decadenza o meno del potere sanzionatorio).
- **Demolizione totale**: nel caso di ritardata presentazione del *Docfa* per demolizione totale di un fabbricato **con più subalterni**, la sanzione va applicata a ciascuna unità immobiliare dichiarata.²
- **Porzioni di u.i.u.**: per le dichiarazioni *Docfa* relative alle porzioni di u.i.u. con differenti titolarità, dove è necessaria la predisposizione di due documenti *Docfa* distinti, la sanzione è **commisurata alle u.i.** dichiarate in ritardo e **non al numero delle porzioni**.¹
- **Unità immobiliari in proprietà a Comuni, Regione, ...**: il mancato o tardivo assolvimento degli adempimenti catastali nel caso di unità immobiliari esenti da tributo in base alla L. 228/54, è **sanzionabile**.

Riferimenti normativi e documenti di prassi:

¹ D.P.R. 1142/1949 - art. 59

² Nota 5342/2013 - DR-FVG Agenzia delle Entrate

3.6.1 Importi minimi e massimi ¹**Sanzione per mancata o tardiva presentazione del *Docfa*²**

La mancata o tardiva dichiarazione di Accatastamento o denuncia di Variazione, nei termini previsti dalla normativa, delle unità immobiliari soggette ad obbligo di censimento è soggetta a sanzione amministrativa, nei limiti minimi e massimi sotto riportati.

Tipologia	Importo minimo	Importo massimo
Omissione <i>Docfa</i>	€ 1.032,00	€ 8.264,00

Sanzione per errata redazione delle planimetrie³

In caso di errata redazione delle planimetrie, l'ufficio può dichiararne la non accettabilità, con invito a ripresentarla entro il termine di 30 gg.

La sanzione prevista per il mancato rispetto del termine varia nei limiti minimi e massimi sotto riportati.

Tipologia	Importo minimo	Importo massimo
Planimetria errata	€ 10,00	€ 103,00

Sanzione per mancata o tardiva presentazione Tipo mappale⁴

La mancata o tardiva denuncia di cambiamento nello stato dei terreni in dipendenza di costruzione di fabbricati urbani è soggetta a sanzione amministrativa nei limiti minimi e massimi sotto riportati.

Tipologia	Importo minimo	Importo massimo
Omissione Tipo Mappale	€ 4,00	€ 61,00

Approfondimenti**Applicazione del cumulo giuridico ⁵**

Nei casi di mancata o tardiva presentazione di un *Docfa* riguardante più unità immobiliari, trova applicazione l'istituto del cumulo giuridico, che prevede l'irrogazione di un'unica sanzione, quella stabilita sulla base della violazione più grave, aumentata da un quarto al doppio. L'importo della sanzione non può comunque essere superiore a quello risultante dal cumulo materiale delle sanzioni previste per le singole violazioni.

Fabbricati mai dichiarati ⁶

Il criterio del cumulo giuridico è **applicabile** anche alle violazioni correlate agli obblighi dichiarativi dei **fabbricati mai dichiarati**.

Verrà quindi applicato l'istituto del cumulo giuridico **relativamente alle sanzioni applicabili nei confronti dei titolari di diritti reali sulle unità immobiliari a cui è stata attribuita una rendita presunta e che non hanno presentato gli atti di aggiornamento catastale entro i termini previsti**.

Riferimenti normativi e documenti di prassi:

¹ Circolare 2/2002 - Allegato 1 - Agenzia del Territorio

² L. 311/2004 - art.1 - comma 338 e succ. modifiche apportate dal D.Lgs. 23/2011 - art. 2 - comma 12

³ D.P.R. 1142/1949 - art. 59; Circolare 2/2002 - Allegato 1 - Agenzia del Territorio

⁴ L. 679/1969 - art. 8

⁵ D.Lgs. 472/1997- art.12 e Nota 110213/2016 - DC Agenzia delle Entrate

⁶ Nota 119797/2016 - DC Agenzia delle Entrate

3.6.2 Ravvedimento operoso ¹

Mediante l'istituto giuridico del ravvedimento operoso, il contribuente che non ha ottemperato agli obblighi di presentazione della dichiarazione *Docfa* nei termini stabiliti dalla legge, può **regolarizzare spontaneamente la violazione beneficiando di una riduzione della sanzione**, che verrà graduata sull'importo minimo, in funzione del tempo trascorso dalla violazione stessa.

Adesione al ravvedimento operoso

- **Alla presentazione del *Docfa***: il ravvedimento operoso per tardiva presentazione del *Docfa* può essere richiesto nella fase di invio telematico della dichiarazione, accedendo alle specifiche funzionalità presenti nel portale Sister (vedi Approfondimenti).

Nel **caso in cui il professionista non aderisca al ravvedimento operoso** in sede di invio del *Docfa*, la denuncia può comunque essere registrata; in questo caso l'Ufficio provvederà ad inviare al contribuente un "Avviso di Accertamento" per il recupero della somma dovuta, entro il termine di decadenza fissato al 31 dicembre del quinto anno successivo alla data di presentazione del *Docfa*.

- **Dopo la presentazione del *Docfa***: è comunque possibile aderire allo strumento del ravvedimento operoso anche dopo la presentazione della dichiarazione *Docfa* ed il pagamento dei tributi speciali, purché l'Ufficio non abbia già notificato l'atto di contestazione e la sanzione venga versata entro i termini di scadenza previsti per il ravvedimento.

Inapplicabilità del ravvedimento operoso

Non è possibile avvalersi del ravvedimento operoso nei seguenti casi:

- quando la **violazione** sia stata **già formalmente contestata** dall'ufficio competente con notifica dell'atto di accertamento e di liquidazione;
- quando siano **interventuti i termini di decadenza** del potere di accertamento da parte dell'Agenzia (31 dicembre del quinto anno successivo a quello in cui è avvenuta la violazione).

Ravvedimento operoso per tardiva presentazione Tipo Mappale

Contestualmente all'invio della dichiarazione *Docfa*, è possibile richiedere il ravvedimento operoso anche per la tardiva presentazione del Tipo Mappale e/o Frazionamento, utilizzando in Sister la sezione "Ravvedimento Operoso per Pregeo" e inserendo nel relativo campo la data di presentazione del Tipo Mappale (data protocollo Pregeo).

Indicazioni operative

Controllo data di fine lavori su Sister

In sede di compilazione del *Docfa* il professionista compila il campo "Data ultimazione lavori" (o "Data di completamento della Variazione"), che consente al sistema di stabilire se occorra o meno procedere all'irrogazione della sanzione.

A partire dal 10/08/2021, all'interno della piattaforma Sister, una finestra di controllo richiede la ripetizione della data di fine lavori e, qualora il sistema rilevi una **discrepanza con la data inserita nel *Docfa***, la dichiarazione viene **respinta automaticamente** con congrua motivazione.

Nel caso in cui la data indicata nel documento (e ripetuta su Sister al momento del suo caricamento a sistema) **ecceda il termine fissato dalla norma**, il sistema inviterà il professionista ad **avvalersi dello strumento deflativo del ravvedimento operoso**.²

Nel caso in cui siano intervenuti i termini di decadenza (cfr. § 3.6) il sistema **inibirà la richiesta di ravvedimento**.

Calcolo della sanzione ridotta

Utilizzando la sezione "Ravvedimento Operoso" su Sister, il professionista potrà richiedere, in relazione alla tipologia di dichiarazione inviata, l'applicazione della **sanzione ridotta**, che verrà **calcolata dal sistema in base alla tempistica con cui è avvenuta la regolarizzazione spontanea e al numero di unità immobiliari sanzionabili**; verranno altresì calcolati gli interessi di mora dovuti.

Nel caso in cui il **numero delle unità soggette a tributi speciali presenti nel *Docfa* non coincida con il numero di unità immobiliari soggette a sanzione**, la procedura permette al professionista di selezionare solo le u.i. per cui avvalersi del ravvedimento operoso. È il caso, ad esempio, di iscrizione promiscua di u.i. ordinarie e di u.i. appartenenti alle categorie fittizie per le quali l'iscrizione è facoltativa e soggetta quindi al tributo catastale ma non alla eventuale sanzione.

Riferimenti normativi e documenti di prassi:

¹ D.Lgs. 472/1997 - Art. 13; Circolare 2/2002 - Agenzia del Territorio; Allegato Tecnico alla Nota 122760/2015 - DC Agenzia delle Entrate

² Nota 191439/2021 - DC Agenzia delle Entrate

Termini per il ravvedimento operoso¹**Esempi**

I termini e le conseguenti riduzioni della sanzione sono **calcolati in relazione alla data di decorrenza della violazione, tenuto conto della "Data di fine lavori" o di "Completamento della variazione"** indicata dal professionista nella dichiarazione *Docfa*.

Termine del ravvedimento dalla data della violazione	Misura della sanzione rispetto al minimo previsto
entro 90 giorni	1/10
oltre 90 giorni ed entro 1 anno	1/8
oltre 1 anno ed entro 2 anni	1/7
Oltre 2 anni	1/6
Successivamente al 31 dicembre del quinto anno successivo a quello in cui è avvenuta la violazione, la stessa non risulta più sanzionabile	

Data di presentazione della denuncia per Nuova Costruzione: 30 luglio 2021

Data di ultimazione dei lavori: 20 marzo 2021

Termine di presentazione: 19 aprile 2021 (entro 30 gg dalla data di ultimazione lavori).

Data di decorrenza della violazione: 20 aprile 2021 (giorno successivo all'ultimo giorno utile per la presentazione del *Docfa*).

Termine del ravvedimento dalla data della violazione: oltre 90 giorni ed entro 1 anno

Misura della sanzione ridotta: 1/8 del minimo

Di seguito gli **importi della sanzione ridotta**

Termine del ravvedimento dalla data della violazione	Importo ravvedimento <i>Docfa</i> (per ogni u.i.)	Importo ravvedimento Pregeo
entro 90 giorni	€ 103,20	€ 0,40
oltre 90 giorni ed entro 1 anno	€ 129,00	€ 0,50
oltre 1 anno ed entro 2 anni	€ 147,43	€ 0,57
Oltre 2 anni	€ 172,00	€ 0,67

Riferimenti normativi e documenti di prassi:

¹ Allegato Tecnico alla Nota 122760/2015 - DC Agenzia delle Entrate

4. LA PROCEDURA DO.C.FA.

La **compilazione degli atti di aggiornamento del Catasto Fabbricati** viene effettuata mediante la **procedura informatica Do.C.Fa.** (Documenti Catasto Fabbricati), che restituisce un **file in formato PDF/A** compatibile con le norme che regolano la conservazione sostitutiva dei documenti.

L'applicativo **Do.C.Fa.** – comunemente denominato **Docfa** - è stato reso disponibile ai professionisti a partire dal 1996, al fine di consentire la compilazione automatizzata del **modello di dichiarazione della proprietà immobiliare urbana** per l'accertamento di:

- unità immobiliari urbane di **nuova costruzione**;
- **variazioni** dello stato, consistenza e destinazione delle unità immobiliari urbane già censite;
- costruzione o variazione di **unità afferenti** edificate su area urbana, in sopraelevazione o su aree di corte;
- costruzione o variazione di beni **immobili non produttivi di reddito**.

Il software Docfa

Il software *Docfa* per la compilazione degli atti di aggiornamento del Catasto Fabbricati può essere scaricato liberamente dal sito internet dell'Agenzia delle Entrate al seguente link:

www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/software-docfa-4005

Il documento predisposto con procedura *Docfa* andrà presentato dal professionista abilitato, secondo le modalità descritte al **§ 3.1.**

Indicazioni operative

Versione attuale dell'applicativo *Docfa*

La versione attualmente in uso del software è la **4.00.5 del 03/07/2019**, obbligatoria dal 01.07.2020.



Formato di esportazione

Il documento *Docfa*, viene prodotto attraverso la funzione di export presente nell'omonimo applicativo in formato PDF/A.

Nel documento sono inserite tutte le informazioni alfanumeriche e le immagini delle schede planimetriche.

Il professionista, presa visione del documento prodotto, vi appone la propria firma elettronica e lo invia tramite il servizio telematico.

4.1 TIPI DI DOCUMENTO

Nella versione attuale dell'applicativo *Docfa* sono presenti solo **due tipi di documento** – **Accatastamento e Variazione** - in quanto le unità afferenti vengono trattate come causali dei suddetti tipi.

4.1.1 Accatastamenti

Il tipo **ACCATASTAMENTO** è riferito alle **nuove costruzioni**, da intendersi come dichiarazione di fabbricati o enti urbani non presenti al Catasto Fabbricati.

Questa procedura va quindi utilizzata per dichiarare:

- **unità immobiliari di nuova edificazione, comprese le unità afferenti;**
- **unità immobiliari mai dichiarate;**
- **unità immobiliari dichiarate solo al Catasto Terreni.**

La stessa procedura è da utilizzare anche per dichiarare:

- fabbricati già esistenti che passano dalle categorie degli esenti a quelle produttive di reddito.

4.1.2 Variazioni

Il tipo **VARIAZIONE** è riferito alle **variazioni** nello stato e/o nella consistenza di **unità immobiliari già presenti al Catasto Fabbricati**.

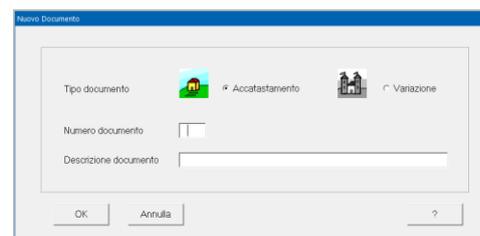
Questa procedura va quindi utilizzata per denunciare:

- **trasformazioni fisiche delle unità immobiliari;**
- **variazioni di destinazione delle unità immobiliari;**
- **qualunque variazione che incida sulla rendita catastale delle u.i.**

La stessa procedura è da utilizzare anche per denunciare:

- unità immobiliari già censite in categoria F/3 o F/4 (in corso di costruzione o di definizione) variate per *“ultimazione lavori”* o per *“modifica di identificativo”*.

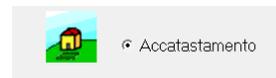
Compilazione *Docfa*



Tipo documento:

Nella prima schermata dell'applicativo è necessario creare un nuovo documento scegliendo tra:

- **ACCATASTAMENTO** nel caso di dichiarazione di fabbricati o enti urbani non presenti al Catasto Fabbricati.



- **VARIAZIONE** nel caso di denuncia di variazioni di unità immobiliari già censite.



Numero documento:

È un numero progressivo assegnato in automatico dalla procedura al nuovo documento, che può essere modificato liberamente dall'utente.

Descrizione documento:

Breve descrizione assegnata dall'utente, ad esclusivo uso personale.

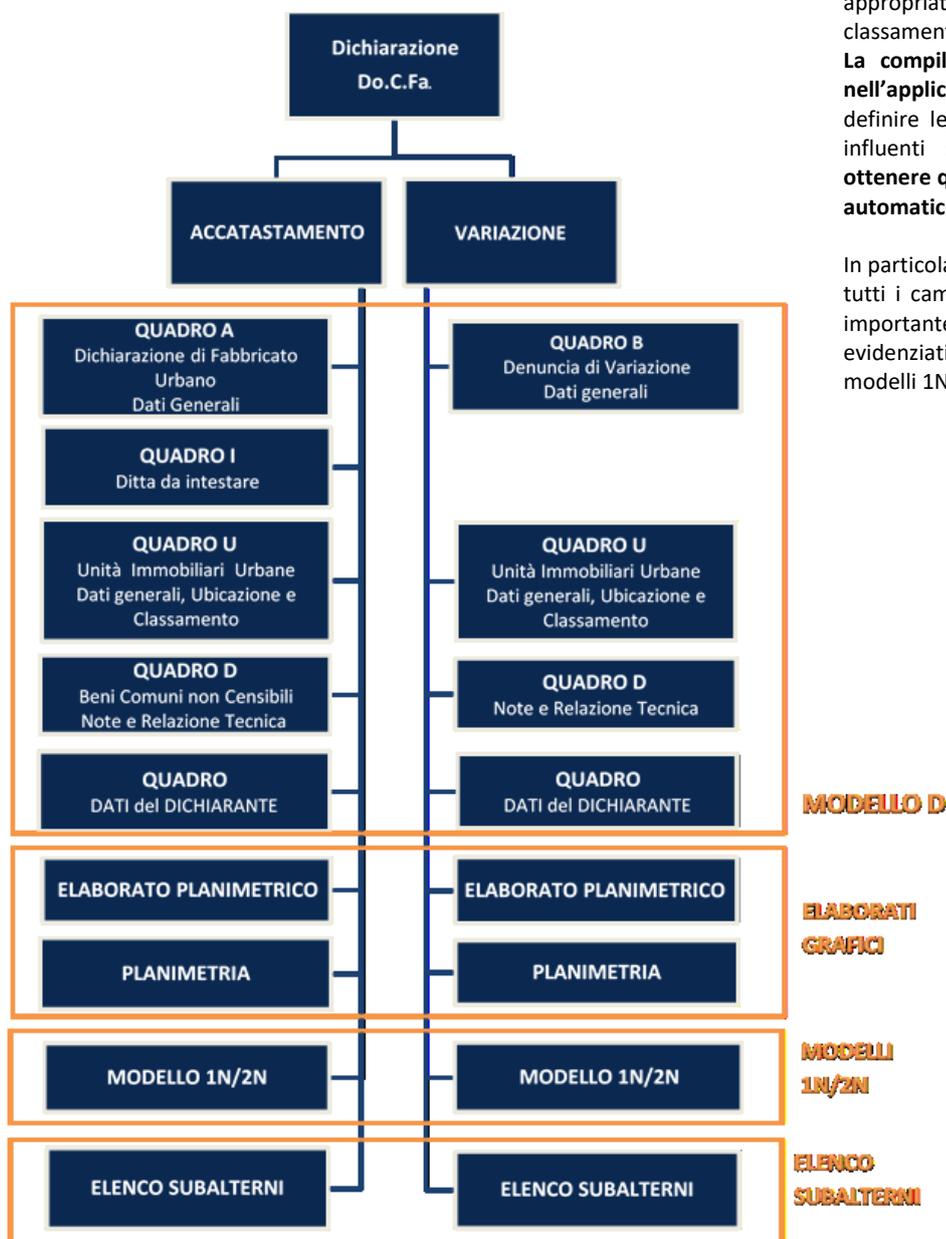
La struttura del DoCfa

La redazione del *Docfa* prevede la compilazione di diversi modelli e l’inserimento dei dati sia in forma alfanumerica che grafica.

Le dichiarazioni devono contenere tutte le indicazioni utili e rilevanti ai fini della corretta individuazione degli immobili urbani, dei relativi dati tecnico-censuari e di classamento, nonché dei titolari dei diritti reali sugli stessi. Le informazioni richieste al tecnico nella compilazione permettono di localizzare l’unità immobiliare, di individuare la sua destinazione ordinaria e permanente e di definire le condizioni fisiche ed economiche influenti sulla redditività catastale

Le dichiarazioni **Docfa per Accatastamento o per Variazione presentano quadri comuni ai due tipi di operazione e quadri specifici**, attinenti allo specifico tipo di documento.

Si riporta un diagramma esplicativo, con l’indicazione dei quadri presenti nei due tipi di documento, riferito alla versione attuale dell’applicativo Docfa 4.0.



Compilazione Docfa

L’accesso ai diversi modelli avviene attraverso le icone sotto riportate:



Modello D Elaborati grafici Modello 1N/2N Elenco subalterni

Dati obbligatori e dati facoltativi

I quadri presenti nell’applicativo *Docfa* prevedono campi obbligatori e campi facoltativi: la compilazione di questi ultimi, pur non essendo indispensabile ai fini dell’accettazione, è consigliata per più appropriata definizione delle U.I. oggetto di classamento.

La compilazione di tutti i campi proposti nell’applicativo Docfa permette infatti di definire le condizioni fisiche ed economiche influenti sulla redditività catastale e di ottenere quindi una proposta di classamento automatico più veritiera dal programma.

In particolare è obbligatoria la compilazione di tutti i campi del Modello D ed è altrettanto importante, ma obbligatoria solo per i campi evidenziati in magenta, la compilazione dei modelli 1N e 2N, Parte Prima e Parte Seconda.

5. QUADRO A: DICHIARAZIONE DI FABBRICATO URBANO (ACCATASTAMENTO)

Il **Quadro A**, denominato “Dichiarazione di Fabbricato Urbano – Dati Generali”, è specifico delle **dichiarazioni Docfa relative al tipo di documento “Accatastamento”**, da utilizzare per l’iscrizione di unità immobiliari di nuova edificazione, comprese le unità afferenti, unità immobiliari mai dichiarate, unità immobiliari dichiarate solo al Catasto Terreni, unità immobiliari già iscritte che passano dalle categorie degli esenti a quelle produttive di reddito.

Nel Quadro A vengono riportate **informazioni di carattere generale**, relative:

- all’**atto di aggiornamento geometrico** eventualmente presentato al Catasto Terreni preventivamente alla dichiarazione Docfa
- al **numero di unità immobiliari** da registrare in banca dati
- alla **ditta a cui intestare le unità immobiliari**,
- alla **causale di presentazione** del documento
- alla **tipologia di documento**.

Compilazione Docfa

Quadro A - Dichiarazione di Fabbricato Urbano

5.1 TIPO MAPPALE

Il **Tipo Mappale** (o il Tipo di Frazionamento o il Tipo di Frazionamento + Tipo Mappale) deve essere obbligatoriamente presentato, con applicativo PRE.GEO., prima della denuncia al Catasto Fabbricati¹ quando sia necessario un aggiornamento cartografico a seguito di:

- modifica allo stato dei luoghi che determina variazione della mappa al Catasto Terreni per effetto di nuova edificazione;
- passaggio di fabbricato rurale (o porzione) al Catasto Fabbricati
- passaggio di porzioni rurali di fabbricati promiscui al C.F.
- area priva di fabbricato ma con capacità reddituale propria dei fabbricati (es. *parcheggi a raso, cave estrattive, parco fotovoltaico, ecc.*) o senza capacità reddituale propria, in caso di particelle da destinare ad Area Urbana - F/1.

Fabbricati provenienti da ente urbano fin dall'impianto

Nel caso di Fabbricati mai dichiarati al C.E.U. provenienti da Ente Urbano fin dall'impianto (Partita 1 – area di enti urbani o promiscui) o di Unità afferenti dichiarate in recupero di situazione pregressa, NON è più richiesta la presentazione del T.M. ai fini della dichiarazione della ditta da intestare al C.E.U.² (per specifiche sull'intestazione cfr. § 5.5.2).

5.2 UNITÀ IMMOBILIARI

In questa sezione è necessario dichiarare quante sono le unità immobiliari oggetto di Nuova Costruzione; il numero delle unità immobiliari che devono essere costituite viene suddiviso tra quelle a **destinazione ordinaria** (categorie A, B, C) e quelle a **destinazione speciale o particolare e categorie F** (categorie D, E, F).

Accatastamento u.i. appartenenti a gruppi diversi

E' possibile l'accatastamento contemporaneo di unità appartenenti ai diversi gruppi di categorie, per cui i relativi campi potranno essere compilati indifferentemente da soli o contemporaneamente, in base alla tipologia delle unità oggetto di dichiarazione.

Accatastamento di un B.C.N.C.

I Beni Comuni Non Censibili (es. cortili condominiali, ecc.) **possono essere dichiarati con Docfa di Accatastamento solo se la dichiarazione contiene altre unità immobiliari con attribuzione di categoria.**

In caso contrario si dovrà procedere all'accatastamento del solo Bene Comune Non Censibile mediante la presentazione di una denuncia di variazione, ancorchè "fittizia", riferita ad una delle unità immobiliari a cui il B.C.N.C. fa riferimento. (Cfr. § 2.4.1)

Riferimenti normativi e documenti di prassi:

¹ L. 679/1969 - art. 8; Circolare 2/1984 - Direzione Generale del Catasto e dei SS. TT. EE.

² Nota 23646/2013 - Allegato Tecnico - Agenzia delle Entrate - § 3.12

Compilazione Docfa

Tipo Mappale

Tipo Mappale - protocollo e data

n: del:

Nel campo "n:" del riquadro "Tipo Mappale" va indicato il **numero di protocollo dell'atto di aggiornamento Pregeo** con il quale è stato inserito in mappa il fabbricato in oggetto.

Nel caso in cui sia stato presentato un Tipo Frazionamento con Tipo Mappale (o semplicemente un Tipo Frazionamento di Ente urbano) andrà indicato il numero di protocollo del Tipo Frazionamento.

La **data** da indicare nell'apposito campo è quella di **presentazione dell'atto Pregeo** di aggiornamento (invio telematico) e non quella di approvazione.

Compilazione Docfa

Unità Immobiliari

Unità Immobiliari

A destinazione ordinaria n.

Speciale e particolare e categorie F n.

Unità in costituzione tot.

Nelle dichiarazioni di Accatastamento per nuova costruzione gli eventuali **Beni Comuni non Censibili** non vengono dichiarati nel quadro A, bensì nel Quadro D.

5.3 TIPOLOGIA DEL DOCUMENTO

Nel Quadro A potrà essere selezionata dal menù a tendina una delle casistiche particolari di dichiarazione, rispondenti ad una specifica disposizione normativa, o in alternativa la tipologia di dichiarazione ordinaria.

Dichiarazione ordinaria

(presentata ai sensi dell'art.20 del R.D.L. 652/1939)

Tipologia: **DICHIARAZIONE ORDINARIA**

Da utilizzarsi per tutte le dichiarazioni riguardanti unità immobiliari da iscrivere per la prima volta al Catasto Fabbricati, non redatte in ottemperanza ad una delle specifiche disposizioni di seguito indicate.

Immobili da regolarizzare su richiesta del Comune per accertata incoerenza

Tipologia: **DICHIARAZIONE RESA AI SENSI DELL'ART. 1, COMMA 336, L 311/04**

Da utilizzarsi quando l'avente diritto presenta la dichiarazione a seguito di una notifica da parte dell'amministrazione comunale per la riscontrata presenza di **immobili di proprietà privata non dichiarati in catasto**¹ ovvero la sussistenza di situazioni di fatto non più coerenti con i classamenti catastali per intervenute variazioni edilizie.

Preliminarmente andrà effettuata una verifica al Catasto Terreni della corretta identificazione censuaria e cartografica all'attualità della particella trattata.

Immobili censiti al C.T. che hanno perso i requisiti di ruralità individuati negli elenchi della Gazzetta Ufficiale

Tipologia: **FABBRICATO EX RURALE - ART. 2 COMMA 36 o 37, DL N. 262/06**

Da utilizzarsi quando l'avente diritto presenta la dichiarazione a seguito della **segnalazione di Agea** (Agenzia per le Erogazioni in Agricoltura) di un fabbricato che ha perso i requisiti di ruralità; la fattispecie richiede la redazione di un atto di aggiornamento al C.T. per lo scarico a Partita 1 del fabbricato ex rurale. La data di ultimazione da indicare sarà quella coincidente con la perdita di tali requisiti.

Nel Quadro D dovrà essere specificato se la dichiarazione è resa ai sensi del **comma 36** (le particelle del C.T. che non possiedono più i requisiti di ruralità sono inserite in apposite liste pubblicate in G.U. e consultabili sul sito dell'Agenzia) o **comma 37** (riguarda i casi di perdita dei requisiti di ruralità della unità abitativa principale legati alla mancata iscrizione dell'imprenditore nel registro delle imprese di cui all'art.8 della Legge 580/1993).²

Riferimenti normativi e documenti di prassi:

¹ Circolare 1/2006 - Agenzia del Territorio

² Provvedimento 9 febbraio 2007 - Agenzia del Territorio

Compilazione Docfa

TIPOLOGIA DOCUMENTO:

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

Tipologia Mappale - protocollo e data: diff. n. 1 di n. 1

n. 9999 dal 01/01/2000

Ditta da intestare: Nuova con intestati n. 1

Unità Immobiliari:

A destinazione ordinaria n. 1

Speciale e particolare n. 0

Unità in costituzione tot. 1

Causali di Presentazione:

Nuova Costruzione Data di ultimazione lavori: 01/01/2020

Unità Affidenti al seguente Identificativo: Strada, Foglio, Particella

Unità affidenti edificate in soprastipitazione

Unità affidenti edificate su aree di conto

Altro

Modelli I/N/Z/N:

1N parte I n. 0

1N parte II n. 0

2N parte I n. 0

2N parte II n. 0

Elaborati Grafici:

Elab. plan. pag. n. 0

Planimetrie n. 0

Tipologia documento: **Dichiarazione ordinaria**

OK Sposta Comune

Nel Quadro A sono selezionabili dal menù a tendina le seguenti tipologie:

- dichiarazione ordinaria
- dichiarazione resa ai sensi dell'art. 1, comma 336, L. 311/04
- fabbricato ex rurale - art. 2 comma 36 o 37, DL n. 262/06
- fabbricato mai dichiarato - art. 2 comma 36, DL n. 262/06
- dichiarazione fabbricato rurale DM 26/7/2012
- dichiarazione fabbricato rurale art.13, comma 14 ter, DL 201/2011

Approfondimenti

Per l'Accatastamento di fabbricati rurali **non individuati negli elenchi pubblicati nella G.U. e per i quali NON sussistono i requisiti di ruralità**, sarà utilizzata la tipologia "ordinaria", ai sensi dell'art. 20 del R.D.L. 652/1939

Immobili o ampliamenti foto-identificati

Tipologia: FABBRICATO MAI DICHIARATO - ART. 2 COMMA 36, DL N. 262/06

Da utilizzarsi per la denuncia di fabbricati o ampliamenti che non risultano dichiarati al Catasto Fabbricati né al Catasto Terreni e che sono stati oggetto di accertamento a seguito delle informazioni fornite da AGEA (Agenzia per le erogazioni in agricoltura), individuati mediante foto-identificazione attraverso immagini aeree del territorio nazionale o sopralluogo sul terreno e presenti negli elenchi pubblicati dall'ex Agenzia del Territorio¹. L'Agenzia del Territorio, con apposito comunicato pubblicato nella Gazzetta Ufficiale, rende nota la disponibilità, per ciascun comune, dell'elenco degli immobili per i quali la situazione catastale deve essere aggiornata. Per i fabbricati per i quali l'Agenzia ha proposto una rendita presunta, si applicano le modalità di accatastamento previste dalla Circolare 7/2011.

Fabbricato di nuova costruzione per il quale sussistono i requisiti fiscali di ruralità²

Tipologia: DICHIARAZIONE FABBRICATO RURALE DM 26/7/2012

Da utilizzarsi per la denuncia di immobili di nuova costruzione per i quali sussistono i requisiti di ruralità, ai sensi dell'art. 2, comma 5 o comma 7, del Decreto M.E.F. del 26 luglio 2012.

La tipologia ricorre principalmente per interventi di nuova edificazione che hanno comportato l'aggiornamento censuario e cartografico al C.T. A questo tipo di denuncia devono seguire le **autocertificazioni necessarie** ai fini del riconoscimento del requisito di ruralità, previste dal D.M. 26/07/2012, scaricabili dal sito dell'Agenzia delle Entrate. Va inoltre allegata copia del documento d'identità del dichiarante e qualsiasi altro documento ritenuto utile al successivo accertamento della ruralità.

Fabbricato per il quale sussistono i requisiti fiscali di ruralità già iscritto al Catasto Terreni

Tipologia: DICHIARAZIONE FABBRICATO RURALE ART.13, COMMA 14 TER, DL 201/2011

Da utilizzarsi per le dichiarazioni al Catasto Fabbricati di fabbricati rurali già censiti al C.T. come "FABBRICATI RURALI-CODICE 278", che mantengono i requisiti di ruralità, purché costituenti immobili che, nello stato in cui si trovano, risultino autonomamente dotati della capacità di produrre un reddito³.

A questo tipo di denuncia devono seguire le **autocertificazioni necessarie** ai fini del riconoscimento del requisito di ruralità, previste dal D.M. 26/07/2012, scaricabili dal sito dell'Agenzia delle Entrate. Va inoltre allegata copia del documento d'identità del dichiarante e qualsiasi altro documento ritenuto utile al successivo accertamento della ruralità.

Approfondimenti

Data ultimazione lavori:

La presentazione di tale fattispecie aveva scadenza 30/11/2012, pertanto nel campo relativo alla "data ultimazioni lavori" andrà indicato necessariamente tale riferimento temporale. Per approfondimenti cfr. § 2.5.

Riferimenti normativi e documenti di prassi:

¹ Art. 2, comma 36, del D.L. 262/2006, convertito con modificazioni dalla legge 286/2006

² Art. 2, comma 5 e comma 7 del D.M. Economia e Finanze 26 luglio 2012

³ Art. 13, comma 14-ter, del D.L. 201/2011

5.4 CAUSALI DI PRESENTAZIONE

La procedura di Accatastamento prevede due macro causali alternative:

- **Nuova Costruzione**
- **Unità Afferenti:** per le nuove costruzioni che afferiscono ad un'area cortilizia o ad un fabbricato già censiti al Catasto Fabbricati.

All'interno della sezione "Causali di Presentazione" del Quadro A va indicata obbligatoriamente la "**Data di ultimazioni lavori**", ovvero la data in cui le unità immobiliari sono divenute abitabili o servibili all'uso cui sono destinate (cfr. § 3.3.1).

Compilazione Docfa

5.4.1 Nuova Costruzione

La causale Nuova Costruzione viene utilizzata per dichiarare nuove unità immobiliari al Catasto Fabbricati.

Le nuove u.i. possono consistere in **fabbricati** e altre stabili costruzioni, **o aree urbane produttive di reddito, di nuova edificazione oppure già esistenti ma mai dichiarati al Catasto Fabbricati.**

La causale Nuova Costruzione viene utilizzata anche per l'accatastamento di fabbricati già presenti in banca dati che passano dalla categoria degli esenti ai fabbricati produttivi di reddito.

5.4.2 Unità Afferenti

Per le unità afferenti - di nuova costruzione o mai dichiarate - va utilizzata una delle tre causali preimpostate nel programma:

- Unità afferenti edificate in sopraelevazione
- Unità afferenti edificate su aree di corte
- Altro

Nel caso in cui venga selezionata l'opzione *Unità Afferenti* è necessario inserire **l'identificativo della particella alla quale fa riferimento l'unità afferente.** Ad esempio, nel caso di realizzazione di un'unità immobiliare in sopraelevazione di un fabbricato già censito al Catasto Fabbricati, andranno qui inseriti gli identificativi catastali della particella su cui sorge il fabbricato.

5.4.2.a Unità Afferenti edificate in sopraelevazione

Da utilizzare per **accatastamenti di unità immobiliari edificate al di sopra di unità immobiliari esistenti**, qualora dotate di autonomia funzionale e reddituale o se si tratti di unità appartenenti alla categoria F/7.

Non rientrano in questa fattispecie le unità immobiliari edificate su un lastrico solare già denunciato in catasto, in quanto in tal caso si realizzerebbe una modifica dell'unità immobiliare censita in categoria F/5 (lastrico solare); tale modifica andrà pertanto trattata con una Denuncia di Variazione.

5.4.2.b Unità Afferenti edificate su area di corte

Da utilizzare per **accatastamenti di u.i. edificate su un'area cortilizia**.

Si riportano di seguito alcune casistiche oggetto di particolare trattazione.

Edificazione su area comune con intestati

Qualora l'edificazione avvenga su un'area comune a più unità immobiliari, si possono presentare due ipotesi:

- **B.C.N.C. già presente in Catasto Fabbricati:** in questo caso occorre predisporre 2 Docfa distinti da presentare in successione:

- 1° Docfa di Variazione con causale *Altre: "RIDEFINIZIONE DI BCNC"*, nel quale si procede alla soppressione e ricostituzione con nuovo subalterno del B.C.N.C. (motivandone la variazione nel quadro D - Relazione tecnica), spuntando il campo "partita speciale" e scegliendo l'opzione "Bene Comune Non Censibile";
- 2° Docfa di Accatastamento con causale *Unità Afferenti edificate su area di corte*, in cui si costituiscono le nuove unità immobiliari edificate come unità afferenti con intestati (nel quadro D - Relazione tecnica si indicherà la provenienza dal B.C.N.C. originario).

In ambito Tavolare, se il B.C.N.C. è un ente "0", non è necessario predisporre il 1° *Docfa* di Variazione per "RIDEFINIZIONE DI B.C.N.C."

- **B.C.N.C. non presente in Catasto Fabbricati:** in questo caso vanno distinte le seguenti casistiche:

- **in presenza di ditta omogenea:** in questo caso si presenta un unico Docfa di Accatastamento per censire le nuove unità immobiliari e il B.C.N.C. (da dichiarare nel Quadro D del *Docfa*), spuntando il campo "partita speciale" e scegliendo l'opzione "Bene Comune Non Censibile".
- **in presenza di ditta disomogenea:** questa fattispecie necessita di atto di costituzione del B.C.N.C.; la dichiarazione è sottoscritta dall'amministratore, incaricato da tutti i proprietari delle u.i., oppure, in assenza di tale figura, da un titolare delegato da tutti i proprietari (cfr. § 10). La responsabilità ricade per tutti su chi firma la pratica.

Indicazioni operative

Nei casi riportati in cui è prevista la presentazione di **2 Docfa in successione**, la **pratica va considerata come unica** e nell'inoltro occorre procedere in modo consequenziale evidenziandolo sia nelle Note relative al documento (Quadro D) che nel campo delle informazioni di invio della pratica sulla piattaforma SISTER (ad es. **DOCFA 1 di 2**, **DOCFA 2 di 2**).

5.4.2.c Altro: causali non codificate

Questa causale può essere utilizzata **solo in presenza di casistiche particolari non ricomprese nelle causali codificate.**

In presenza di causali non codificate è **opportuno che la dicitura riportata dal tecnico rientri tra quelle indicate nel presente manuale** o, nei casi residuali, sia concordata preventivamente con l'ufficio.

Al fine di distinguere le causali codificate da quelle non codificate, queste ultime andranno preferibilmente riportate con **CARATTERE MAIUSCOLO** (tenendo presente che il num. max di caratteri consentiti è pari a 35).

Compilazione Docfa

Causali di Presentazione			
<input type="checkbox"/> Nuova Costruzione	Data di ultimazione lavori : 01/01/2021		
<input checked="" type="checkbox"/> Unità Afferenti al seguente Identificativo :	Sez. : A	Foglio : 1	Particella : 1000
<input type="checkbox"/> Unità afferenti edificate in sopraelevazione			
<input type="checkbox"/> Unità afferenti edificate su area di corte			
<input checked="" type="checkbox"/> Altro			

Nel caso in cui venga selezionata l'opzione **Unità Afferenti – Altro**, andrà inserita nel campo dedicato la descrizione della fattispecie in oggetto, secondo le indicazioni fornite al § **5.4.2.c.**

Altro: "COSTITUZIONE DI BCC"

Tale dicitura viene utilizzata **quando si debba individuare una porzione comune produttiva di reddito** (ad esempio posti auto condominiali, abitazione del custode, ...). Per approfondimenti cfr. § **2.4.2.**

Altro: "RECUPERO DI SITUAZIONE PREGRESSA"¹

Tale dicitura viene utilizzata per la **dichiarazione di unità immobiliari poste nell'ambito di un fabbricato già censito, che sono sfuggite all'inventariazione, ma sono riportate in atti pubblici antecedenti al 1970** (ad es. cantine o soffitte condominiali, centrali termiche, etc.)

Nella Relazione tecnica (Quadro D) andranno specificate le circostanze per cui si rende necessario l'accatastamento e dovranno essere dichiarati gli elementi che giustificano la dichiarazione proposta (estremi atto notarile, ...), allegando, preferibilmente, **copia del titolo** attestante la situazione dichiarata.

Altro: "RECUPERO PER ERRATA SOPPRESSIONE"²

Tale dicitura può essere utilizzata solo selezionando il tipo di **operazione R-Recuperata** per **ripristinare unità immobiliari erroneamente soppresse**. E' sempre necessario riproporre la stessa ditta, la stessa planimetria e gli stessi dati del classamento dell'unità erroneamente soppressa. Tale fattispecie deve essere adeguatamente motivata dal professionista nella relazione tecnica (Quadro D).

Esempi

Può essere trattato con questa causale il caso, ad esempio, di **posti auto erroneamente accertati in proprietà condominiale.**

Il posto auto indicato negli atti di trasferimento come area scoperta da adibire a parcheggio o come dipendenza della u.i. abitativa, sarà censito con causale Unità Afferente: Altro - "RECUPERO DI SITUAZIONE PREGRESSA", con costituzione dell'unità immobiliare e attribuzione di un nuovo subalterno.

Riferimenti normativi e documenti di prassi:

¹ Circolare 2/1984 - Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE.; Circolare 15/1985 - Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE.

² Circolare 9/2001 - Agenzia del Territorio

Altro: "DICHIARAZIONE DI PORZIONE DI U.I.U."

Tale dicitura viene utilizzata nel caso di **unità immobiliari composte da due o più porzioni sulle quali gravano diritti reali di possesso non omogenei, ma che costituiscono di fatto un'unica unità.**

Poiché la normativa catastale prescrive che la fusione tra porzioni di immobili possa avvenire solo qualora i diritti reali di possesso siano omogenei (cioè solo se tutti i beni da fondere appartengano alla stessa ditta e vi sia quindi coincidenza di soggetti, titoli e quote) è evidente che in presenza di disomogeneità di diritti reali non è possibile fondere le due distinte parti. I beni, pertanto, mantengono ciascuno i propri identificativi che ne hanno consentito l'individuazione e la successiva iscrizione in atti, con le titolarità di competenza.¹

Ai fini del classamento, ad entrambi i beni è attribuita la categoria e classe più appropriata, considerando le caratteristiche proprie dell'unità immobiliare intesa nel suo complesso (cioè derivante dalla fusione di fatto delle due porzioni), mentre la rendita di competenza viene associata a ciascuna di dette porzioni, in ragione della relativa consistenza. Si precisa che, 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.¹

Le porzioni così dichiarate rimangono **due distinte unità immobiliari, caratterizzate dalla stessa categoria e classe.**

Tale causale viene utilizzata anche per **correggere situazioni non conformi relative ad unità immobiliari caratterizzate dalla presenza di porzioni sulle quali gravano diritti reali non omogenei**, iscritte in Catasto, ad esempio, con intestazioni del tipo: "Soggetto x proprietario per il mappale A e Soggetto y proprietario per il mappale B".

In tale ipotesi in cui le quote e i diritti sono evidenziati, si procederà preliminarmente alla soppressione dell'unità immobiliare agli atti con un **Docfa di Variazione con causale codificata "divisione"**, specificandone in relazione tecnica le motivazioni (ad es. "divisione per successivo ripristino della titolarità di ciascuna u.i."); successivamente si procederà all'accatastamento autonomo delle porzioni di u.i.u. mediante **Docfa di Accatastamento per nuova costruzione di unità afferente con causale "Altro - DICHIARAZIONE DI PORZIONE DI U.I.U."**.

Approfondimenti**Esempi di porzioni di u.i.u.**

Esempi di porzioni di u.i.u. possono riscontrarsi nei casi di **unità immobiliare di nuova costruzione che ricade su due o più particelle gravate da diritti reali di possesso non omogenei** o ancora i casi di **unità immobiliare che ricade su più comuni adiacenti.**

Numero dichiarazioni Docfa

Pur trattandosi di porzioni che di fatto costituiscono un'unica unità immobiliare, è **necessario redigere dichiarazioni Docfa distinte per ogni porzione.**

Relazione Tecnica

Nel Quadro D - Relazione Tecnica del Docfa andrà posta la specifica "**Porzione di u.i.u. unita di fatto con quella di Foglio xxx Part. yyy sub. zzz. Rendita attribuita alla porzione di u.i.u. ai fini fiscali**".

Planimetrie – convenzioni grafiche

Nelle planimetrie di ciascuna porzione andrà rappresentata l'intera unità immobiliare, con le convenzioni grafiche illustrate allo specifico capitolo del presente manuale (cfr. § 11.2).

Intestazioni di unità immobiliari censite come "ognuno per i propri diritti"

Nel caso di **iscrizioni del tipo "ognuno per i propri diritti"**, non essendo evidenziati i diritti e le quote, si deve procedere preliminarmente alla soppressione dell'unità immobiliare agli atti con un Docfa di Variazione con causale codificata "divisione", specificandone in relazione tecnica le motivazioni e intestando l'u.i. a tutti gli aventi diritto; successivamente si procede ad inoltrare all'Ufficio una ISTANZA IN BOLLO per la corretta intestazione del cespite.

Riferimenti normativi e documenti di prassi:

¹ Nota 15232/02 - DC Agenzia del Territorio e Allegato Tecnico alla Nota 23646/2013 - DC Agenzia delle Entrate - §4.3

5.5 DITTA DA INTESTARE

Nei Docfa di Accatastamento è obbligatorio indicare la **ditta** a cui intestare gli immobili oggetto di dichiarazione.

- Per le **Nuove Costruzioni** la ditta deve necessariamente corrispondere all'ultima intestazione al Catasto Terreni.¹
- Nel caso di **Unità Afferenti di nuova costruzione** deve corrispondere a quella presente al Catasto Edilizio Urbano (C.E.U.).

L'unità immobiliare può essere intestata a **persone fisiche, persone giuridiche o essere intestata come Bene Comune Censibile**.

Ditta

Per ditta si intende **l'insieme dei soggetti fisici** (in diritto, è l'essere umano in quanto soggetto di diritto quindi dotato di capacità giuridica) **o giuridici** (persona non fisica che, in diritto, indica un complesso organizzato di persone e/o di beni al quale l'ordinamento giuridico attribuisce la capacità giuridica) **titolari di diritti reali di godimento** sullo specifico bene immobile.

In catasto devono essere iscritte le persone, fisiche o giuridiche, titolari dei seguenti diritti reali di godimento dei fondi²:

- **proprietà** (rif. art. 832 c.c.);
- **enfiteusi** (rif. art. 959 c.c.);
- **superficie** (rif. art. 952 c.c.);
- **usufrutto** (rif. art. 981 c.c.);
- **diritto d'uso** (rif. art. 1021 c.c.);
- **diritto di abitazione** (rif. art. 1022 c.c.).

Non possono iscriversi in catasto i semplici affittuari, coloni o mezzadri a tempo determinato.

Limitatamente ai nuovi enti censibili che si devono introdurre in catasto, **è ammessa l'intestazione ai possessori di fatto** (vedi approfondimenti).

Controlli di coerenza³

L'evoluzione delle procedure informatiche causa la **non accettabilità delle dichiarazioni** dei cespiti al Catasto Fabbricati **che non superano il controllo della coerenza tra il codice fiscale riportato nella dichiarazione ed i dati presenti nell'Anagrafe Tributaria**, fatti salvi i casi specifici riportati ai capitoli seguenti.

Nel caso in cui si debba procedere all'**aggiornamento del Codice Fiscale per omocodia** (attribuzione del medesimo C.F. a due diversi soggetti), è sufficiente la presentazione di un'istanza in carta semplice.

Nel caso in cui si debba procedere all'**aggiornamento di intestazioni con anagrafica assente o incompleta**, al fine di completare le informazioni che permettono la corretta identificazione degli intestatari in atti ante 1978 (ad es. aggiunta del codice fiscale o dei dati anagrafici), è sufficiente la presentazione di un'istanza in carta semplice.

Riferimenti normativi e documenti di prassi:

¹ Procedura Operativa 83/2004 - Agenzia del Territorio

² Istruzione XIV - agg. 1950 - Direzione generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali - Titolo I, Capo I, § 10

³ Nota 23646/2013 - DC Agenzia delle Entrate

⁴ Nota 61222/2012 - DC Agenzia del Territorio

Compilazione Docfa

Approfondimenti

Dichiarazione da parte del soggetto possessore³

L'art. 8 della Legge 679/1969 prevede che *"i possessori di particelle censite nel catasto terreni sulle quali vengono edificati nuovi fabbricati ed ogni altra stabile costruzione nuova [...] hanno l'obbligo di denunciare all'Ufficio tecnico erariale il cambiamento verificatosi nello stato del terreno per effetto della avvenuta edificazione"*.

Ferme restando le questioni relative all'intestazione del bene, **non può essere impedito al soggetto possessore di dichiarare l'unità immobiliare in catasto**.

Relativamente alle intestazioni, **possono quindi verificarsi casi**, seppure residuali, **in cui la ditta presente al Catasto Terreni sia diversa da quella di prima iscrizione al Catasto Fabbricati**.

Intestazioni di persone giuridiche²

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.

Il trasferimento della sede nell'ambito dello stesso comune amministrativo non comporta mutamento dell'intestazione catastale e non è quindi soggetto ad obbligo di voltura.

Modalità di dichiarazione della Ditta da Intestare

Le modalità di dichiarazione della ditta da intestare **variano a seconda che la particella da trattare sia presente o meno al C.E.U. in categoria F/6 - Fabbricato in attesa di dichiarazione.**

La procedura Pre.Geo. prevede infatti che, alla presentazione di un Tipo Mappale, fatti salvi alcuni casi residuali (cfr. § 5.5.2), **la particella** su cui è stato edificato l'immobile, di norma, **sia automaticamente trasferita alla partita speciale 1 "Area di enti urbani e promiscui", e l'immobile automaticamente iscritto al C.E.U.** con il medesimo identificativo attribuito nella mappa e censito **nella categoria fittizia F/6 - Fabbricato in attesa di dichiarazione.**¹

5.5.1 Unità presente al C.E.U. in categoria F/6 ²

Nel caso in cui l'**unità immobiliare** da trattare sia stata **automaticamente costituita in categoria fittizia F/6 - Fabbricato in attesa di dichiarazione**, possono riscontrarsi le seguenti casistiche, connesse ai controlli sulla congruenza delle varie fattispecie dichiarate al C.E.U. con quelle in precedenza indicate nell'atto di aggiornamento cartografico Pre.Geo. (*ditta allineata, ditta disallineata per..., etc.*)

Se il professionista non ha dichiarato alcun disallineamento in sede di presentazione dell'atto Pre.Geo, l'intestazione non è modificabile nel Docfa.

DITTA ALLINEATA: continuità nell'intestazione tra C.T. e C.E.U. e completezza dei dati anagrafici e delle titolarità

Se la **ditta presente al Catasto Terreni è correttamente intestata** ed il professionista **non dichiara alcun disallineamento**, nel redigere il *Docfa* si confermerà la ditta già iscritta al C.E.U. in categoria F/6 al momento dell'approvazione del Tipo Mappale, scegliendo l'opzione **"Già in atti al C.E.U."** e inserendo l'identificativo dell'immobile già costituito in F/6. In questa circostanza, la procedura informatica intesterà la/le unità immobiliare/i della denuncia alla medesima ditta dell'unità censita in F/6.

DITTA DISALLINEATA

Nei casi in cui la **ditta presente al Catasto Terreni sia diversa da quella effettiva**, saranno adottate le modalità di seguito riportate, a seconda del caso di specie.

Riferimenti normativi e documenti di prassi:

¹ Nota 23646/2013 - DC Agenzia delle Entrate

² Allegato Tecnico alla Nota 23646/2013 - DC Agenzia delle Entrate - § 1

² Allegato Tecnico alla Nota 23646/2013 - DC Agenzia delle Entrate - § 2.1

Indicazioni operative**Verifica della presenza della particella al C.E.U. in categoria F/6**

Tale evenienza deve essere riscontrata attraverso una visura al Catasto Fabbricati o dalla ricevuta di approvazione del Tipo Mappale nel quale viene indicata l'eventuale creazione della categoria F/6.

Errore nell'indicazione della tipologia di intestazione

Qualora il professionista abbia erroneamente indicato la tipologia di intestazione nell'atto Pre.Geo, dichiarando la "ditta allineata" quando invece la ditta da dichiarare al C.E.U. non corrisponde con quella in atti al C.T., **l'intestazione dell'unità censita in F/6 potrà essere modificata solo attraverso istanza in bollo da presentare e motivare all'Ufficio prima della presentazione del Docfa.**²

Unità immobiliare in F/6 e ditta allineata:

	Comune	Sez.	Foglio	Particella	Sub.
Già in atti al C.E.U.	<input type="text"/>				

- **Già in atti al C.E.U.:** inserire l'identificativo dell'unità immobiliare già costituita in F/6

Si fa presente che, in linea generale, **le situazioni di disallineamento devono essere sanate prima della presentazione dell'atto di aggiornamento Pre.Geo.**

Ditta disallineata per incompletezza dei dati anagrafici e/o delle titolarità

Con la presentazione del T.M., l'unità immobiliare F/6 è stata costituita in carico alla ditta presente al Catasto Terreni, con l'annotazione: "**Ditta dichiarata disallineata per incompletezza di dati anagrafici e/o delle titolarità**". In questo caso:

- Il professionista, nel redigere la successiva dichiarazione *Docfa*, riporta la ditta completa così come indicata nell'atto Pre.Geo.;
- il tecnico incaricato dell'accettazione del *Docfa*, fatte le opportune verifiche sull'intestazione proposta, se la ritiene corretta, procede all'approvazione;
- il sistema informatico, in fase di registrazione, controlla la congruenza dei dati dichiarati con le informazioni presenti in Anagrafe Tributaria, e se l'esito è positivo viene effettuata la registrazione con creazione di un nuovo stadio con la ditta proposta.

A seguito del controllo di congruenza dei dati dichiarati con le informazioni presenti in **Anagrafe Tributaria possono verificarsi i seguenti casi di esito negativo:**

- **uno o più C.F. indicati nella dichiarazione non sono presenti in A.T.**
In questo caso si utilizza l'opzione "*Ditta da intestare*" - "*Già in atti al C.E.U.*" (ditta indicata nella particella costituita in F/6) specificando in relazione tecnica del *Docfa* i motivi della mancata definizione del C.F. Il documento viene registrato con l'intestazione della categoria F/6 che corrisponde all'ultima ditta C.T.
- **uno o più C.F. sono presenti in A.T. ma i dati anagrafici sono diversi.**
All'attualità l'errore non è forzabile e la verifica viene fatta puntualmente in base al caso.
- **la ditta da dichiarare è differente da quella già associata all'u.i. in categoria F/6.** La dichiarazione *Docfa* viene compilata utilizzando l'opzione "*Ditta da intestare*" - "*Già in atti*" indicando la u.i. in categoria F/6 ed in tale circostanza viene inoltrata all'Ufficio specifica istanza, in carta semplice, di allineamento dell'intestazione contestualmente alla presentazione del *Docfa* L'Ufficio sulla base dei contenuti dell'istanza effettuerà l'allineamento o apporrà le previste riserve.

Ditta disallineata per omessa presentazione o mancata/errata registrazione della voltura

Qualora non sia possibile sanare preventivamente il disallineamento in oggetto, sarà necessario farne menzione in sede di predisposizione dell'atto Pre.Geo.

L'unità immobiliare in categoria F/6 viene costituita in carico alla ditta presente al Catasto Terreni con annotazione "**Dichiarazione di variazione dello stato dei suoli, sottoscritta da un soggetto non intestatario, in quanto la ditta risulta disallineata per mancata o errata registrazione della voltura**".

Successivamente, con **istanza** all'Ufficio, attraverso il **Contact Center** oppure con **Voltura 1.1** (vedi Approfondimenti), dovrà essere effettuato l'aggiornamento della ditta in modo tale da far rientrare l'unità iscritta in categoria F/6 nella tipologia "ditta allineata".

Dopo tale variazione sarà possibile presentare il *Docfa*.

Indicazioni operative**C.F. non presente in Anagrafe Tributaria:**

- *Già in atti al C.E.U.:* inserire l'identificativo dell'unità immobiliare già costituita in F/6

Modifica della ditta associata alla F/6:

- *Già in atti al C.E.U.:* inserire l'identificativo dell'unità immobiliare già costituita in F/6

Approfondimenti

Si evidenzia che, con la migrazione al SIT (Sistema Integrato del Territorio), la "Voltura 1.1" è stata sostituita dalla "Voltura 2.0" (ad uso professionisti) e dall'implementazione della "Voltura web" (ad utilizzo dei cittadini privati).

Ditta disallineata per stato di fatto non legittimato

L'unità immobiliare F/6 viene costituita in carico alla ditta presente al Catasto Terreni con annotazione "**Dichiarazione di variazione dello stato dei suoli, sottoscritta da un soggetto non intestatario, in quanto la ditta risulta disallineata per stato di fatto non legittimato**".

Nel *Docfa* il professionista fornirà tutte le informazioni relative alla ditta da dichiarare, composta in tal caso

- dai **soggetti proprietari** dell'area, intestatari al Catasto Terreni, a cui verrà associato il codice "01T-Proprietà per l'Area" e
- dai **soggetti possessori** che vantano diritti sulla costruzione, a cui verrà associato il codice "01S-Proprietà superficaria", indicando nel campo "Eventuale specificazione del diritto" la dicitura "Ris. 1 – Ditta priva di titolo legale reso pubblico".

La firma del *Docfa* sarà a cura del possessore.

5.5.2 Unità non presente al C.E.U. in categoria F/6 ¹

Vengono di seguito trattati i casi particolari di dichiarazioni riferite ad immobili già iscritti in partita speciale, nel **caso in cui l'unità non sia presente al C.E.U. in categoria F/6**.

Nei casi in cui **la ditta da dichiarare al C.E.U. non risulti reperibile negli atti catastali** poiché, ad esempio, al C.T. è presente la qualità ente urbano (282) ma la particella non è presente all'urbano, sarà **necessario giustificare l'intestazione** indicando gli estremi del "Titolo giustificativo all'intestazione in Catasto" nel relativo riquadro, accessibile mediante il tasto "Estremi" del Quadro D del *Docfa*.

La mancata compilazione di detto riquadro **comporterà l'iscrizione**, da parte dell'Ufficio, **dell'apposita nota di riserva**, a registrazione avvenuta.

Ditta da dichiarare al C.E.U. in mancanza di costituzione automatica dell'u.i. in categoria F/6 con il documento Pre.Geo.²

Quando la **particella da trattare non è stata costituita al C.E.U. in categoria F/6 - Fabbricato in attesa di dichiarazione**, nel quadro A viene selezionata una ditta "**Nuova con Intestati**", inserendo nell'apposito campo il numero degli intestati della ditta da dichiarare ex novo.

La definizione puntuale degli intestati verrà effettuata mediante la compilazione del successivo **Quadro I -Intestati** (cfr. § 6).

La compilazione del **Quadro I** può essere omessa nel caso in cui la **ditta intestataria risulti già presente in banca dati**, in quanto **coincidente con quella di un'altra unità immobiliare del C.E.U. o di una particella del C.T.**, anche se sita in un Comune diverso ma della stessa Provincia, con intestazione identica alla particella da trattare (**stessi nominativi completi di dati anagrafici e codice fiscale, stessa natura di possesso e stesse quote**) e qualora siano rispettate le codifiche e le quadrature dei titoli³.

In questo caso **andrà compilato l'apposito campo del Quadro A** richiamando gli identificativi catastali dell'immobile dal quale dovrà essere recepita l'intestazione, presente al C.E.U. o al C.T.

Riferimenti normativi e documenti di prassi:

¹ Allegato Tecnico alla Nota 23646/2013 - DC Agenzia delle Entrate - § 3

² Allegato Tecnico alla Nota 23646/2013 - DC Agenzia delle Entrate - § 3.1

³ Circolare 9/2001 - Agenzia del Territorio - §5

Compilazione Docfa**Ditta non reperibile negli atti catastali****Estremi del titolo giustificativo – Quadro D**
Ditta da dichiarare ex novo:

- **Nuova con Intestati n.:** numero degli intestati relativi alla ditta in esame.

Ditta già presente in banca dati:

- **Già in atti al C.E.U.:** se la ditta è già presente nella banca dati del catasto fabbricati;
- **Già in atti al C.T.:** se la ditta è già presente in banca dati del catasto terreni.

Nel caso in cui la ditta esista già in atti, andranno riportati, negli appositi campi, gli identificativi catastali dell'unità immobiliare o della particella a cui fare riferimento.

Intestazione di fabbricati mai dichiarati al C.E.U. provenienti da Ente Urbano fin dall'impianto (partita 1) o di unità afferenti dichiarate in recupero di situazione progressa¹

Qualora la particella dei terreni risulti già iscritta a partita speciale 1 - Ente Urbano fin dall'impianto del catasto (non dall'impianto meccanografico) e la ditta intestataria sia nota negli atti informatizzati del catasto, per la dichiarazione di nuova costruzione con soggetti non riconosciuti in Anagrafe Tributaria è possibile utilizzare una delle seguenti opzioni:

- "Ditta da Intestare" – "Già in atti al C.T.";
- "Ditta da Intestare" – "Già in atti al C.E.U."

Se la **ditta** è **individuabile solo negli atti cartacei del catasto in forma incompleta**, il soggetto dichiarante intesta i beni interessati a coloro che si dichiarano **possessori**, indicando tutte le necessarie informazioni.

Se l'intestazione supera i controlli in A.T. contestualmente alla dichiarazione *Docfa*, il professionista presenta all'Ufficio un'istanza in carta semplice di completamento della ditta.

In ipotesi contraria il documento è respinto.

In ogni caso, se la **ditta** da dichiarare **non è individuabile negli atti cartacei del catasto**, sarà necessario fare riferimento a un titolo idoneo per giustificare l'intestazione al C.E.U. e allegarlo, qualora non sia detenuto presso i pubblici uffici.

Non è richiesta la presentazione del Tipo Mappale ai fini della dichiarazione della ditta da intestare al C.E.U.

Intestazione di unità immobiliari ricadenti su corte comune²

In presenza di **immobili con soggetti non presenti in Anagrafe Tributaria** occorre dichiarare l'unità immobiliare come **Bene Comune Censibile**, indicando tutti gli aventi diritto con i rispettivi titoli e quote, come già iscritti precedentemente in catasto o come risultanti da atto legale reso pubblico.

Le **quote** da indicare devono essere quelle relative ai millesimi di proprietà, se presenti. In caso contrario, tali quote sono dichiarate dalle parti.

In **assenza di un atto legale**, nel campo "Eventuale specificazione del diritto" viene apposta la dizione "QUOTE PROVVISORIE DA DEFINIRE CON ATTO LEGALE".

Nel *Quadro D - Note relative al documento e Relazione tecnica* della dichiarazione *Docfa*, si deve riportare l'annotazione: "Quote individuate dalle parti, proporzionali al diritto vantato da ciascun soggetto sull'area interessata della corte comune (o del B.C.C.) identificata con il fog. ..., part. ..., ...".

Compilazione *Docfa*

Ditta già presente in banca dati:

	Comune	Sez.	Foglio	Particella	Sub.
Già in atti al C.E.U.	<input type="text"/>				
Già in atti al C.T.	<input type="text"/>				

- *Già in atti al C.E.U.*: se la ditta è già presente nella banca dati del catasto fabbricati;
- *Già in atti al C.T.*: se la ditta è già presente in banca dati del catasto terreni.

Nel caso in cui la ditta esista già in atti, andranno riportati, negli appositi campi, gli identificativi catastali dell'unità immobiliare o della particella a cui fare riferimento.

Approfondimenti

Intestazioni di unità immobiliari censite come "ognuno per i propri diritti"

Come stabilito dalla **Circolare 9/2001** dell'Agenzia del Territorio, a seguito della codifica dei diritti non è più possibile variare e fondere unità immobiliari aventi titolarità diverse che - nella prassi comune - venivano caricate ad una nuova ditta avente come titolarità "ciascuno per i propri diritti". In tale circostanza si opera procedendo col ripristinare la dividende nel rispetto delle singole proprietà predisponendo un *Docfa* di "divisione" intestato a tutti gli aventi diritto, seguito da istanza in bollo presentata all'Ufficio per la correzione delle intestazioni.

Riferimenti normativi e documenti di prassi:

¹ Allegato Tecnico alla Nota 23646/2013 - DC Agenzia delle Entrate - § 3.2

² Allegato Tecnico alla Nota 23646/2013 - DC Agenzia delle Entrate - § 3.3

5.5.3 Casi particolari di intestazioni catastali

La trattazione dei casi particolari riguardanti le intestazioni catastali è rinvenibile nell'Allegato Tecnico alla Nota 23646/2013 della Direzione Centrale Catasto e Cartografia, che tratta le seguenti fattispecie concrete, aventi rilievo nella prassi corrente:

- **Costruzioni realizzate sul terreno del demanio da un privato, sulla base di una concessione demaniale¹** (es. stabilimenti balneari, edicole, chioschi...)
- **Costruzioni realizzate su terreno di altro soggetto e detenuto con contratto di affitto²** (es. impianto fotovoltaico, distributore di carburante, impianti di telefonia mobile,...).
- **Unità immobiliare edificata su particelle interessate da diritti reali non omogenei³** (es. compendio costituente un'unica u.i. edificato su due particelle intestate a soggetti diversi)
- **Beni comuni censibili⁴** (es. alloggio del custode, autorimessa comune, piscina condominiale, cantina condominiale, ecc.)

5.5.4 Errori nell'intestazione

Possono presentarsi diverse **situazioni di ditta intestata errata**.

- Qualora **nella predisposizione del documento *Docfa*** si incorra in un **errore di digitazione** della ditta e la stessa sia acquisita con intitolazione errata rispetto alla ditta presente al Catasto Terreni (titolarità T.M.) si dovrà presentare istanza di rettifica in bollo.
- Qualora la ditta risulti errata per errore nella compilazione della domanda di voltura, si provvederà a redigere una voltura rettificativa.
- Qualora si riscontri un **errore nell'atto di provenienza**, si provvederà ad effettuare un atto rettificativo.

Se l'**errore è imputabile all'Ufficio**, è possibile presentare istanza di rettifica in autotutela⁵.

Riferimenti normativi e documenti di prassi:

¹ Allegato Tecnico alla Nota 23646/2013 - DC Agenzia delle Entrate - § 4.1

² Allegato Tecnico alla Nota 23646/2013 - DC Agenzia delle Entrate - § 4.2

³ Allegato Tecnico alla Nota 23646/2013 - DC Agenzia delle Entrate - § 4.3

⁴ Allegato Tecnico alla Nota 23646/2013 - DC Agenzia delle Entrate - § 4.4

⁵ D.M. Finanze 37/1997

6. QUADRO I: INTESTATI

Il **Quadro I – Intestati**, presente solo nei Docfa di Accatastamento viene compilato nel caso in cui la **particella da trattare non sia già stata costituita al Catasto Fabbricati in categoria F/6 - *Fabbricato in attesa di dichiarazione*** (mediante un Tipo Mappale) e qualora non sia stato possibile indicare nel **Quadro A** un'altra unità immobiliare del Catasto Edilizio Urbano o particella del Catasto Terreni intestata alla medesima ditta.

Qualora nel **Quadro A** sia stata indicata una **ditta “Nuova con Intestati”**, nel successivo **Quadro I** vanno inseriti gli **estremi dei titolari della ditta**. Nella definizione della ditta è possibile indicare se trattasi di **“Persona Fisica”**, **“Persona Giuridica”** o **“Bene Comune Censibile”**.

Il programma propone un **numero di Quadri I pari al numero di intestati dichiarati nel Quadro A**, ma tale numero può essere in ogni momento variato con l'utilizzo dei tasti **“Nuovo Soggetto”** o **“Elimina Soggetto”**. Se si utilizza questa funzione, sarà poi necessario variare il numero degli intestati dichiarati nel **Quadro A** per mantenere la coerenza tra i quadri.

Per la **trattazione delle diverse casistiche** relative alla modalità di intestazione delle u.i. si rimanda al precedente **§ 5.5 - Ditta da Intestare**.

Compilazione Docfa

Quadro I: Persona Fisica

Numero d'ordine: 1

Persona fisica

Cognome _____ Nome _____

Data di nascita _____ Provincia _____ Comune o Stato estero di nascita _____

Sesso _____ Codice Fiscale _____ Calcola

Indirizzo PEC _____

Titolo

Titolo _____

Quota _____ / _____

Eventuale specificazione del diritto _____

Regime _____ N° Intestato di riferim. _____

OK Annulla ?

Quadro I: Persona Giuridica

Numero d'ordine: 1

Persona giuridica

Denominazione o ragione sociale _____

Prov. _____ Sede legale (comune) _____ Codice Fiscale _____

Indirizzo PEC _____

Titolo

Titolo _____

Quota _____ / _____

Eventuale specificazione del diritto _____

OK Annulla ?

Quadro I: Bene Comune Censibile

Numero d'ordine: 1

Beni Comuni Censibili

L'intestato sarà acquisito come BENI COMUNI CENSIBILI

OK Annulla ?

7. QUADRO B: DENUNCIA DI VARIAZIONE

Il **Quadro B** è relativo ai soli **Docfa di Variazione**, utilizzati per denunciare variazioni nello stato e/o nella consistenza di unità immobiliari già censite al Catasto Fabbricati.

La denuncia è **obbligatoria nei casi di variazione della destinazione d'uso e nei casi in cui le trasformazioni edilizie** effettuate siano **influenti sul classamento**, con conseguente aumento o riduzione della rendita catastale, o abbiano comunque comportato una rilevante redistribuzione degli spazi interni o la modifica di utilizzazione di superfici scoperte, quali balconi o terrazzi¹.

Se la **denuncia di variazione** interessa **più unità immobiliari**, quest'ultime devono appartenere alla stessa ditta e devono essere accomunate dalla stessa causale; in caso contrario le denunce devono essere distinte.

Obbligo di denuncia della variazione

*E' necessaria la presentazione della dichiarazione di variazione nei casi in cui la mutazione incide sulla consistenza o sulla classe (esempi tipici sono il caso del retrobottega di un negozio che, se trasformato in ambiente destinato alla vendita, incrementa l'originaria superficie dell'unità, ovvero la realizzazione di soppalchi, servizi igienici...).*²

Rettifiche possibili con Docfa di Variazione

Per correggere **errori di compilazione commessi dalla parte in fase di redazione del documento Docfa** è necessario predisporre un **Docfa di Variazione con causale Altre** – “**RETTIFICA PER ERRATA...**” (indicando il motivo ed il protocollo del precedente Docfa da rettificare).

Non sono invece ammessi documenti Docfa con causali riguardanti la revisione del classamento già in atti.

Per la **correzione di presunti errori commessi dall'ufficio** (di classamento o di attribuzione della rendita) deve essere presentata un'**istanza**³ da parte di chi ne ha interesse, allegando copia di un documento di identificazione valido, evidenziando l'errore riscontrato.

Al contribuente è concesso, mediante **istanza in bollo** opportunamente motivata, **richiedere la variazione della rendita catastale** solo “*se per un triennio il reddito lordo effettivo di una unità immobiliare differisce dalla rendita catastale per almeno il 50 per cento di questa [...]. Il reddito lordo effettivo è costituito dai canoni di locazione risultanti dai relativi contratti; in mancanza di questi, è determinato comparativamente ai canoni di locazione di unità immobiliari aventi caratteristiche simili e ubicate nello stesso fabbricato o in fabbricati vicini.*”⁴

Riferimenti normativi e documenti di prassi:

¹ Circolare 2/2010 - Agenzia del Territorio

² Circolare 2/2010 - Agenzia del Territorio

³ Nota 72441/2006 - DC Agenzia del Territorio

⁴ D.P.R. 917/1986 - art. 38; Nota 67040/2008 - DC Agenzia del Territorio

Compilazione Docfa

Quadro B

Denuncia di Variazione - Dati generali

In questo quadro andranno compilati:

- Tipo Mappale – protocollo e data
- Unità immobiliari e Unità derivate
- Causale di Presentazione
- Tipologia documento

7.1 TIPO MAPPALE

Compilazione *Docfa*

Tipo Mappale

Il **Tipo Mappale** (o il Tipo di Frazionamento o il Tipo di Frazionamento + Tipo Mappale) deve essere obbligatoriamente presentato prima della denuncia al Catasto Fabbricati¹ quando sia necessaria una variazione della mappa al Catasto Terreni a seguito di:

- **ampliamento** di un fabbricato esistente già censito al Catasto Fabbricati;
- **demolizione parziale** di un fabbricato già censito al Catasto Fabbricati;
- **demolizione totale** di un fabbricato già censito al Catasto Fabbricati;
- **ampliamento di una corte** esclusiva o comune già censita al Catasto Fabbricati, a seguito della fusione con una particella in carico al Catasto Fabbricati o al Catasto Terreni;
- **ridefinizione di una corte** esclusiva o comune già censita al Catasto Fabbricati a seguito di frazionamento;
- **stralcio di area urbana** da lotto edilizio censito al Catasto Fabbricati.

Tipo Mappale - protocollo e data	
n.	9999
del	10/01/2021

Nel campo "n." del riquadro "Tipo Mappale" va indicato il **numero di protocollo dell'eventuale atto di aggiornamento Pregeo propedeutico al Docfa**.

Nel caso in cui sia stato presentato un Tipo di Frazionamento con Tipo Mappale (o semplicemente un Tipo di Frazionamento) andrà indicato il numero di protocollo del Tipo Frazionamento.

La **data** da indicare nell'apposito campo è quella di **presentazione dell'atto di aggiornamento** (invio telematico) e non quella di approvazione.

Riferimenti normativi e documenti di prassi:

¹ Legge 679/1969 - art. 8, Circolare 2/1984 - Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE.

7.2 UNITÀ IMMOBILIARI E UNITÀ DERIVATE

Nei campi “Unità immobiliari” e “Unità derivate” viene indicato il numero delle unità oggetto di variazione.

Unità Immobiliari: in questa sezione è necessario dichiarare quante sono le unità rispettivamente da sopprimere, da variare oppure da costituire. Le operazioni di “soppressione” e “costituzione”, tranne rari casi in cui vengono utilizzate da sole, sono presenti contemporaneamente. Il campo delle unità da “variare”, invece, viene compilato sempre da solo e mai in contemporanea con gli altri.

Unità derivate: questa sezione è dedicata alla dichiarazione delle tipologie di unità immobiliari “variate” o “costituite”; il numero delle unità immobiliari presenti nel documento viene distinto tra quelle a **destinazione ordinaria** (categorie A, B, C), a **destinazione speciale, particolare e categorie fittizie** (categorie D, E, F) e i **beni comuni non censibili** (B.C.N.C.). La somma delle unità dichiarate in questa sezione deve coincidere con il numero delle unità “variate” o “costituite” dichiarate nella sezione “Unità immobiliari”.

Variazioni che prevedono la modifica degli identificativi catastali ¹

Nel caso in cui la variazione incida sul perimetro, sul volume o sulla destinazione dell’unità immobiliare (vedasi ad es. casi di ampliamento, demolizione parziale, frazionamento, divisione, cambio di destinazione):

- se l’unità immobiliare non è subalternata si procede alla Soppressione e Costituzione con medesimo identificativo;
- se l’unità immobiliare è subalternata viene attribuito un nuovo subalterno. In ambito Tavolare, nel caso in cui esista un Piano di Condominio verrà mantenuta la subalternazione al fine di conservare la concordanza Catasto-Tavolare, a condizione che il perimetro dell’unità immobiliare rimanga inalterato e che non vi sia cambio di destinazione d’uso.

Negli altri casi verrà riproposto il medesimo subalterno (es: manutenzione straordinaria, restauro conservativo, ristrutturazione, ...).

Compilazione Docfa

Unita' immobiliari

in soppressione	n.	<input type="text" value="1"/>
in variazione	n.	<input type="text"/>
in costituzione	n.	<input type="text" value="1"/>

- **UNITA' IMMOBILIARI in soppressione:** indicare il numero delle uu.ii. che saranno eliminate a seguito della variazione in corso.
- **UNITA' IMMOBILIARI in variazione:** indicare il numero delle uu.ii. che subiranno una variazione a seguito della variazione in corso.
- **UNITA' IMMOBILIARI in costituzione:** indicare il numero delle uu.ii. che verranno create ex novo a seguito della variazione in corso.

Unita' derivate

a destinazione ordinaria	n.	<input type="text" value="1"/>
speciale e particolare e categorie F	n.	<input type="text"/>
beni comuni non censibili	n.	<input type="text"/>

- **UNITA' DERIVATE a destinazione ordinaria:** indicare il numero delle uu.ii. a destinazione ordinaria che sono state costituite o variate.
- **UNITA' DERIVATE a destinazione speciale e particolare e categorie F:** indicare il numero delle uu.ii. a destinazione speciale o particolare o appartenenti alle categorie fittizie che sono state costituite o variate.
- **UNITA' DERIVATE a destinazione beni comuni non censibili:** indicare il numero B.C.N.C. che sono stati costituiti o variati.

È obbligatorio indicare almeno uno dei tre tipi di unità immobiliari.

Riferimenti normativi e documenti di prassi:

¹ Circolare 83/1999 - Ministero delle Finanze - Dipartimento del Territorio - art. 5

7.3 TIPOLOGIA DEL DOCUMENTO

Nel Quadro B può essere selezionata dal menù a tendina una delle casistiche particolari di dichiarazione, rispondenti ad una specifica disposizione normativa o la tipologia di dichiarazione ordinaria.

Variazioni ordinarie

Tipologia: DICHIARAZIONE ORDINARIA

Da utilizzarsi per tutte le dichiarazioni di variazione non redatte in ottemperanza ad una delle specifiche disposizioni di seguito indicate.

Immobili da regolarizzare su richiesta del Comune per accertata incoerenza

Tipologia: DICHIARAZIONE RESA AI SENSI DELL'ART. 1, COMMA 336, L 311/04

Da utilizzarsi quando l'avente diritto dichiara la variazione a seguito di una notifica da parte dell'Amministrazione Comunale per la riscontrata presenza di **porzioni immobili di proprietà privata non dichiarati in catasto o la sussistenza di situazioni di fatto non più coerenti con i classamenti catastali** per intervenute variazioni edilizie¹.

Immobili da regolarizzare su richiesta del Comune per planimetria mancante

Tipologia: DICHIARAZIONE RESA AI SENSI DELL'ART. 1, COMMA 340, L 311/04

Da utilizzarsi quando l'avente diritto presenta una planimetria mancante agli atti dell'Agenzia delle Entrate a seguito di una notifica da parte dell'Amministrazione Comunale per la riscontrata assenza negli atti catastali degli elementi necessari a determinare la superficie catastale.

L'opzione viene resa selezionabile in automatico solo in abbinamento alla causale "Presentazione di planimetria mancante".

Stralcio di porzioni immobiliari non più rientranti in categoria E

Tipologia: STRALCIO DA CATEGORIA E – ART. 2, COMMA 40, DL 262/06

Da utilizzarsi quando, all'interno di unità immobiliari urbane censite nelle categorie particolari E/1, E/2, E/3, E/4, E/5, E/6 ed E/9, si individuino immobili o porzioni di immobili ad uso commerciale, industriale, ad uso ufficio privato ovvero ad usi diversi dotati di autonomia funzionale e reddituale.²Sono escluse le categorie E/7 e E/8. (Cfr. § 2.2.3)

Riferimenti normativi e documenti di prassi:

¹ Circolare 1/2006 - Agenzia del Territorio

² Provvedimento 2 gennaio 2007 - Agenzia del Territorio; Circolare 4/2007 - Agenzia del Territorio

Compilazione Docfa

The screenshot shows the 'Quadro B - (Denuncia di Variazione - Dati Generali)' window. The 'Tipologia documento' dropdown menu is highlighted with an orange box and set to 'Dichiarazione ordinaria'. Other visible elements include 'Tipo Mappale - protocollo e data', 'Unità' (immobiliari, demerale), 'Causale di Presentazione', 'Preallineamento', 'Modelli 1N/2N', and 'Elaborati Grafici'.

TIPOLOGIA DOCUMENTO:

The close-up shows the 'Tipologia documento' dropdown menu with the selected option 'Dichiarazione ordinaria'.

Nel Quadro B sono selezionabili dal menù a tendina le seguenti tipologie:

- dichiarazione ordinaria
- dichiarazione resa ai sensi dell'art. 1, comma 336, L. 311/04
- dichiarazione resa ai sensi dell'art. 1, comma 340, L. 311/04
- stralcio da categoria E – art. 2, comma 40, dl 262/06
- dichiarazione fabbricato rurale DM 26/7/2012
- dichiarazione fabbricato rurale art.13, comma 14 ter, DL 201/2011
- dichiarazione resa ai sensi dell'art.1, comma 22, L.n. 208/2015
- dichiarazione resa ai sensi dell'art. 1, comma 579, L. 205/2017

Variazioni di fabbricati già censiti al Catasto Fabbricati per i quali sussistono o insorgono i requisiti fiscali di ruralità¹

Tipologia: DICHIARAZIONE FABBRICATO RURALE DM 26/7/2012

Da utilizzarsi nei casi di

- a. unità immobiliari per le quali sussiste il riconoscimento del requisito fiscale di ruralità (appartenenti alla categoria D/10) che necessitano di variazioni per modifica dello stato di fatto;
- b. unità immobiliari censite in una delle categorie speciali del gruppo D (esclusa la categoria D/10), che acquisiscono i requisiti di ruralità in assenza di variazioni planimetriche, di consistenza e di rendita e per la cui compilazione sono richiesti solo i dati identificativi. In questo caso andrà utilizzata la causale “Richiesta Ruralità” (*Docfa* “semplificato”) e l’immobile verrà censito nella categoria D/10;
- c. unità immobiliari censite in categorie ordinarie che acquisiscono i requisiti fiscali di ruralità e necessitano, per tale evenienza, della modifica della rendita catastale;
- d. unità immobiliari censite che subiscono una modifica dello stato di fatto a vario titolo (Fusione, Divisione, Fusione e Frazionamento, ecc.) e per le quali, almeno su una delle unità derivate, si richiedono i requisiti fiscali di ruralità.

Variazioni di Fabbricati Rurali già censiti al C.F. per accorpamento con fabbricati censiti ancora come rurali al C.T.

Tip.: DICHIARAZIONE FABBRICATO RURALE art.13, comma 14 ter, DL 201/2011

Da utilizzarsi per le dichiarazioni con le quali si acquisiscono fabbricati già censiti al Catasto Terreni come “Fabbricati Rurali”, accorpandoli ad unità immobiliari già censite al Catasto Fabbricati, purché gli stessi costituiscano immobili o loro porzioni che, nello stato in cui si trovano, risultino autonomamente dotati della capacità di produrre un reddito.²

Scorporo di componenti impiantistiche

Tip.: DICHIARAZIONE RESA AI SENSI DELL'ART.1, COMMA 22, L.n. 208/2015

Da utilizzarsi, a decorrere dal 1° gennaio 2016, per la dichiarazione di variazione di unità immobiliari a destinazione Speciale e Particolare, non connessa alla realizzazione di interventi edilizi sul bene già censito in catasto, ma finalizzata a rideterminare la rendita catastale a seguito dello scorporo dalla stessa di eventuali componenti impiantistiche che non vanno più valorizzate, sulla base della previsione normativa³ che ha escluso dalla stima diretta le componenti impiantistiche, di varia natura, funzionali ad uno specifico processo produttivo.

Le dichiarazioni in oggetto possono essere redatte con riferimento ad **una sola u.i. per ciascun documento di aggiornamento.**

Non sono ammesse contestuali variazioni per modifiche di sagoma, consistenza o distribuzione degli spazi interni dell’unità immobiliare già censita, per le quali sussiste l’obbligo di presentazione di una diversa dichiarazione di variazione.

Riferimenti normativi e documenti di prassi:

¹ Art.2, comma 5 e comma 7 del D.M. Economia e Finanze 26 luglio 2012

² Art. 13, comma 14-ter, D.L. 201/2011, convertito con modificazioni dalla L. 214/2011

³ Art. 1, comma 21, della L. 208/2015

Indicazioni operative

Autocertificazioni

Questa tipologia di denuncia - ad esclusione del caso a. - **necessita delle autocertificazioni** previste ai fini del riconoscimento del requisito di ruralità, ai sensi del D.M. 26/07/2012.

Per approfondimenti cfr. § 2.5

Autocertificazioni

Questa tipologia di denuncia **necessita delle autocertificazioni** previste ai fini del riconoscimento del requisito di ruralità, ai sensi del D.M. 26/07/2012.

La presentazione di tale fattispecie aveva scadenza **30/11/2012**, pertanto nel campo relativo alla “data di completamento della variazione” andrà indicato necessariamente tale riferimento temporale.

Per approfondimenti cfr. § 2.5

Causale connessa

Con l’utilizzo di questa tipologia di documento viene **automaticamente impostata la causale “Rideterminazione della rendita ai sensi dell’art. 1, comma 22, L. n. 208/2015”**; tale dicitura verrà riportata in visura a seguito della registrazione del *Docfa*. La causale è incompatibile con qualsiasi altra causale di presentazione.

Planimetria

Questa tipologia di documento richiede la presentazione della planimetria, nella quale non vanno riportate le componenti impiantistiche, non più oggetto di stima.

Classamento in categoria E/1 di unità immobiliari adibite ad operazioni e servizi portuali

Tip.: DICHIARAZIONE RESA AI SENSI DELL' ART. 1, COMMA 579, L. 205/2017

Da utilizzarsi per la revisione del classamento di unità immobiliari quali

- banchine e aree scoperte dei porti di rilevanza economica nazionale e internazionale di competenza delle Autorità di sistema portuale¹ adibite alle operazioni e ai servizi portuali²,
- le connesse infrastrutture stradali e ferroviarie,
- nonché i depositi ivi ubicati strettamente funzionali alle suddette operazioni e servizi portuali, qualora già censite in categorie catastali diverse dalla E/1³.

Riferimenti normativi e documenti di prassi:

¹ di cui all'allegato A annesso alla L. 84/1994

² di cui al comma 1 dell'articolo 16 della L. 84/1994

³ Legge 205/2017 - artt. 578-581

7.4 CAUSALI DI PRESENTAZIONE

La causale è funzione della motivazione per cui viene presentato il *Docfa* di Variazione. E' **obbligatorio utilizzare le causali codificate**, fatta eccezione per alcuni casi particolari¹ (cfr. § 7.4.5).

La procedura prevede **due macro causali di presentazione**, ovvero **Variazione e Unità Afferenti**, a loro volta articolate in sottocausali codificate, come di seguito riportato.

- **Variazione**
 - 1-Planimetrica:**
 - a - divisione
 - b - frazionamento per trasferimento diritti
 - c - fusione
 - d - ampliamento
 - e - demolizione totale
 - f - demolizione parziale
 - g - diversa distribuzione degli spazi interni
 - h - ristrutturazione
 - i - frazionamento e fusione
 - 2-Toponomastica**
 - 3-Ultimazione di fabbricato urbano**
 - 4-di Destinazione**
 - 5-Altre**
 - 6-Presentazione planimetria mancante**
 - 7-Modifica identificativo**
 - 8-Richiesta ruralità**
- **Unità Afferenti**
 - Edificate su area urbana
 - Edificate su lastrico solare
 - Altro tipo di edificazione

Trattazione di più unità immobiliari

Nei *Docfa* di Variazione si possono trattare più unità immobiliari aventi **la medesima causale** in un unico documento, a condizione che non vi sia nessun cambio di identificativo catastale e che la titolarità delle unità immobiliari trattate sia coincidente.

Variazioni riferibili a più causali

Nelle denunce di Variazione **possono essere selezionate più causali**.

Nel caso in cui le unità immobiliari siano interessate da più **causali tra di loro non compatibili** secondo quanto previsto dalla procedura informatica o da altre disposizioni, si dovranno **selezionare quelle principali** ed inserire le altre eventuali motivazioni dell'intervento nel campo della relazione tecnica. (Vedi tabella di compatibilità al paragrafo seguente).

Riferimenti normativi e documenti di prassi:

¹ Circolare 9/2001 - Agenzia del Territorio

Compilazione *Docfa*

Causale di presentazione

Variazione:

Causale di Presentazione

Variazione (di cui ai punti 1, 3, 4 e 5 è stata completata in data: 00/00/0000)

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:

Unità Afferenti (la variazione è stata completata in data: 00/00/0000)

Edificate su area urbana Edificate su lastrico solare

Altro tipo di edificazione _____

Data di completamento della variazione

All'interno della sezione "Causale di Presentazione" del Quadro B, per le Variazioni di cui ai punti 1, 3, 4 e 5, e per le Unità Afferenti va obbligatoriamente indicata la data di completamento della variazione, ovvero **la data in cui risultano completate le mutazioni nello stato dei beni**.

Sulla base della data qui dichiarata verrà valutato se la denuncia è stata presentata nei termini di legge.

Per approfondimenti cfr. § 3.3 - *Termini di presentazione* e § 3.3.1 - *Data ultimazione lavori*.

OPERAZIONI COMPATIBILI CON LE DIVERSE CAUSALI DI VARIAZIONE

Codice	CAUSALE DI VARIAZIONE	UNITÀ IN SOPPRESS. [n° u.i.]	UNITÀ IN VARIAZ. [n° u.i.]	UNITÀ IN COSTITUZ. [n° u.i.]
DIV	DIVISIONE	1	-	2 o più
FRZ	FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI	1	-	2 o più
FUS	FUSIONE	2 o più	-	1 o più
AMP	AMPLIAMENTO	1	-	1
DET	DEMOLIZIONE TOTALE	1	-	1
DEP	DEMOLIZIONE PARZIALE	1	-	1
VSI	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI	-	1 o più	-
RST	RISTRUTTURAZIONE	-	1 o più	-
FRF	FRAZIONAMENTO E FUSIONE	2 o più	-	2 o più
VTO	VARIAZIONE TOPONOMASTICA (solo associata ad altra causale)	-	1 o più	-
UFU	ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO	-	1 o più	-
VDE	VARIAZIONE DI DESTINAZIONE	1	-	1
VAR	ALTRE (variazioni non comprese tra quelle codificate)	1 o più	1 o più	1 o più
VRP	PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE	-	1 o più	-
VMI	MODIFICA D'IDENTIFICATIVO	1	-	1
RUR	RICHIESTA RURALITA'	-	1 o più	-

COMPATIBILITA' TRA CAUSALI CODIFICATE

	DIV	FRZ	FUS	AMP	DET	DEP	VSI	RST	FRF	VTO	UFU	VDE	VAR	VRP	VMI	RUR
DIV	●		●	●		●	●	●		●	●					
FRZ		●		●		●	●	●		●	●					
FUS	●		●	●		●	●	●		●	●					
AMP	●	●	●	●		●	●	●	●	●	●					
DET					●					●						
DEP	●	●	●	●		●	●	●	●	●	●					
VSI	●	●	●	●		●	●	●	●	●	●					
RST	●	●	●	●		●	●	●	●	●						
FRF				●		●	●	●	●	●	●					
VTO	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●		●			
UFU	●	●	●	●		●	●		●	●	●					
VDE												●				
VAR										●			●			
VRP														●		
VMI															●	
RUR																●

7.4.1 Variazione Planimetrica

Rientrano in tali variazioni **quelle che incidono sulla conformazione planimetrica dell'unità immobiliare.**

Per le variazioni planimetriche il programma prevede 8 sotto-causali:

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

Compilazione Docfa

Causale di presentazione

1 - Planimetrica

The screenshot shows a window titled "Causale di Presentazione". At the top, it says "Variazione (di cui ai punti 1, 3, 4 e 5 è stata completata in data ...)". Below this, there are two main options: "1 - Planimetrica" (which is selected and highlighted with a red box) and "2 - Toponomastica". Under "1 - Planimetrica", there is a sub-dialog box containing a list of 8 sub-causes, each with a checkbox:

- 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 this sub-dialog.

Dopo aver selezionato quale causale di presentazione la variazione Planimetrica, si apre un'ulteriore finestra che riporta tutte le 8 tipologie previste.

7.4.1.a - divisione (DIV)

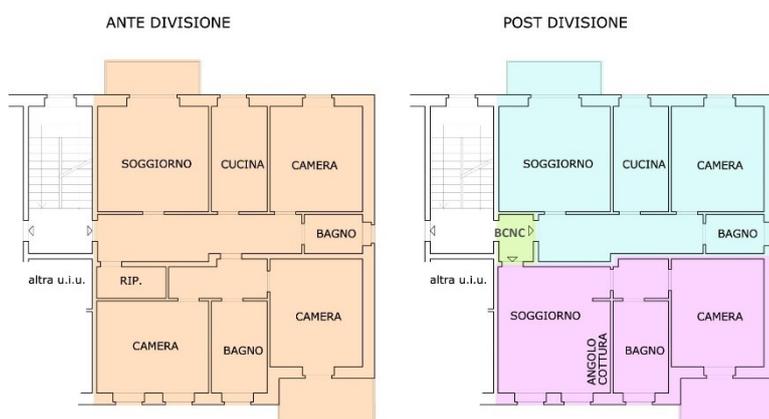
Costituisce una sottoarticolazione della Variazione Planimetrica.

Si utilizza esclusivamente quando si divide un'unità immobiliare generando **due o più porzioni con caratteristiche proprie dell'unità immobiliare**, individuate come cespiti indipendenti ovvero **funzionalmente e redditualmente autonome, o unità prive di reddito**, quali le categorie F o i B.C.N.C., indipendentemente dal fatto che le unità immobiliari derivate debbano formare oggetto di trasferimento di diritti reali.

Differenza tra *divisione* e *frazionamento*

L'operazione di *divisione* non va confusa con il *frazionamento*, che in ambito catastale viene utilizzato nei casi di scorporo di una o più porzioni immobiliari prive di autonomia funzionale e reddituale. (Cfr. § 7.4.1.b- *frazionamento per trasferimento diritti* e § 7.4.1.i- *frazionamento e fusione*)

Schema esplicativo



Compilazione Docfa

Causale di Presentazione
 Variazione (di cui ai punti 1, 3, 4 e 5 è stata completata in data [])

1 - Planimetrica 2 - Toponomastica

a - divisione OK

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

OPERAZIONI AMMESSE:

Suppressione u.i. originaria
 Costituzione 2 o più uu.ii. derivate

ASSEGNAZIONE SUBALTERNI:

Suppressione subalterno originario
 Assegnazione nuovi subalterni

COMPATIBILITÀ CON ALTRE CAUSALI:

FUS – AMP – DEP – VSI
 RST – VTO – UFU

QUADRI 1N/2N:

Compilazione dati di classamento richiesta

PLANIMETRIA:

Richiesta

ELABORATO PLANIMETRICO:

Richiesto se già presente in atti o se si costituiscono categorie F, B.C.N.C. o B.C.C.

TRIBUTI SPECIALI CATASTALI:

Pagamento dovuto

7.4.1.b - frazionamento per trasferimento diritti (FRZ)

Costituisce una sottoarticolazione delle Variazioni Planimetriche.

Si utilizza per il **frazionamento di un'unità immobiliare in due o più porzioni immobiliari di cui almeno una non sia funzionalmente e redditualmente autonoma.**

In vista di trasferimento dei diritti o di altra equivalente finalità, tale operazione consente l'attribuzione di una rendita a ciascuna unità derivata (quota parte di quella complessiva), al fine di porre il contribuente nella condizione di espletare i propri doveri fiscali.¹

Tale stato di censimento rappresenta una **condizione transitoria.**

Classamento delle unità derivate¹

Alle unità derivate deve essere attribuito lo **stesso classamento dell'unità originaria** (stessa categoria e classe) e assegnata **quota parte della rendita complessiva dell'unità originaria.**

Le porzioni derivanti da unità immobiliari già censite non possono essere dichiarate in categoria fittizia F/4 e quindi ricondotte ad una condizione di assenza di rendita catastale.

Costituiscono eccezione alla prassi sopra delineata:

- **gli interventi di ristrutturazione edilizia²** volti a ridefinire radicalmente gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere tese a trasformare un fabbricato in un insieme di unità immobiliari, in tutto o in parte diverse da quelle in precedenza iscritte in catasto (cfr. § 2.3.4);
- **il frazionamento di B.C.N.C.** in vista di trasferimento dei diritti o di altra equivalente finalità (ad es. il frazionamento di un vano scala comune che con atto di compravendita viene assegnato ad altra u.i.).

In queste due fattispecie **può essere attribuita alle porzioni in oggetto la categoria F/4**, al fine di renderle volturabili.

Transitorietà

Tale stato di censimento deve ritenersi una **condizione transitoria.**

A trasferimento avvenuto ed a lavori edilizi ultimati, permane l'obbligo di provvedere al perfezionamento dell'accatastamento per l'esatto accertamento catastale delle unità immobiliari definitivamente costituite.

Obbligo di correlazione¹

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'unità immobiliare. Nella rappresentazione grafica, se la porzione non è materialmente definita, occorre rappresentare a tratteggio le parti complementari dell'unità immobiliare originaria.

Riferimenti normativi e documenti di prassi:

¹ Circolare 4/2009 - Agenzia del Territorio

² D.P.R. 380/2001 art. 3, comma 1, lett. d

Compilazione Docfa
OPERAZIONI AMMESSE:

Soppressione u.i. originaria
Costituzione 2 o più uu.ii. derivate

ASSEGNAZIONE SUBALTERNI:

Soppressione subalterno originario
Assegnazione nuovi subalterni

COMPATIBILITÀ CON ALTRE CAUSALI:

AMP – DEP – VSI – RST – VTO - UFU

QUADRI 1N/2N:

Compilazione dati di classamento non richiesta

PLANIMETRIA:

Richiesta per ogni porzione
Le dividenti tra le porzioni dovranno essere rappresentate con la linea a tratto e punto mentre le parti immobiliari complementari con la linea tratteggiata.

ELABORATO PLANIMETRICO:

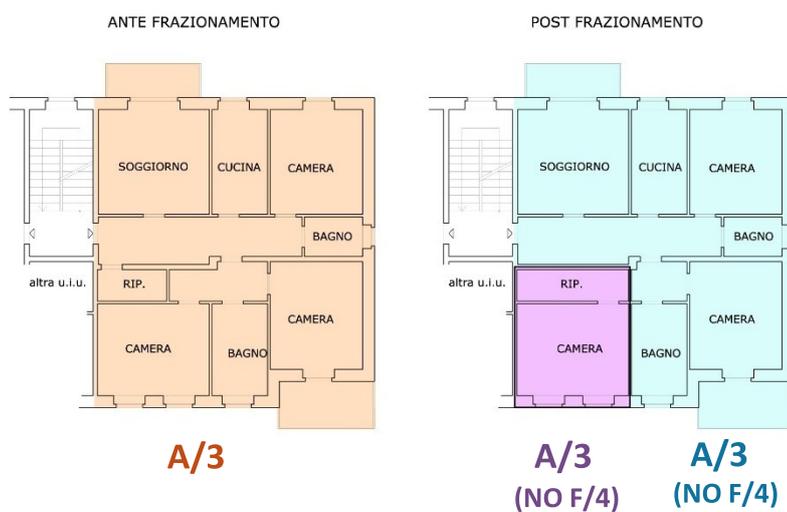
Richiesto

TRIBUTI SPECIALI CATASTALI:

Pagamento dovuto

Schema esplicativo

Approfondimenti



Nel caso in cui il frazionamento generi due o più porzioni, ciascuna delle quali dotata delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare, la causale da utilizzare nella denuncia di variazione è **Divisione**, indipendentemente dal fatto che le unità immobiliari derivate debbano formare oggetto di trasferimento di diritti reali.

7.4.1.c - fusione (FUS)

Costituisce una sottoarticolazione delle Variazioni Planimetriche.

Da utilizzare esclusivamente quando **due o più unità** (di qualsiasi categoria o partita speciale), appartenenti agli stessi proprietari e aventi stessi diritti e quote, **vengono unite** a seguito di interventi edilizi **per costituire una sola unità immobiliare**.¹

Non è, ordinariamente, ammissibile la fusione di unità immobiliari, anche se contigue, quando per ciascuna di esse sia riscontrabile l'autonomia funzionale e reddituale.²

Fusione in regime Tavolare

In regime Tavolare, laddove la fusione si realizzi tra uu.ii. appartenenti ad un **fabbricato non diviso tavolarmente in Condominio**, l'operazione riguarderà il solo ambito catastale.

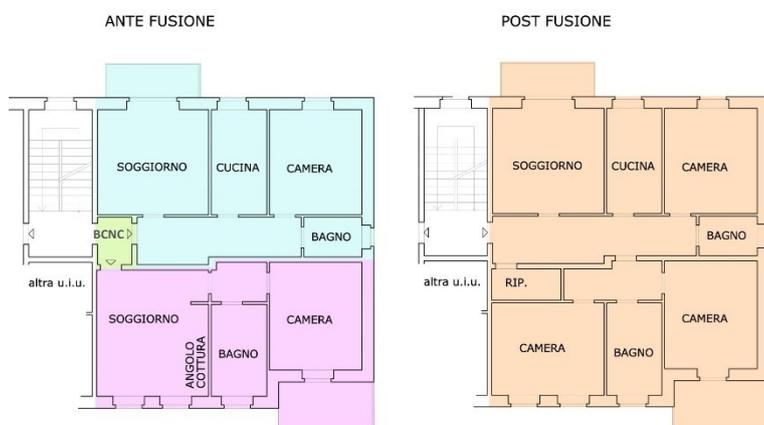
Al contrario, in caso di uu.ii. appartenenti ad un **fabbricato diviso tavolarmente in Condominio** sarà cura del proprietario presentare, per il visto di regolare attribuzione dei subalterni, successivamente alla variazione catastale, un Piano di Condominio parziale di aggiornamento dell'unità interessata dalla variazione, per aggiornare la situazione tavolare ed ai fini della concordanza Catasto-Tavolare.

Casi particolari

*La fusione di abitazioni con cantine e/o autorimesse (leggasi più in generale posti auto) originariamente censite in modo autonomo, essendo caratterizzate da accesso indipendente da strada o da corte esclusiva o da parti comuni, costituisce variazione non conforme alla prassi catastale, in quanto in contrasto con la finalità indicata nella Circolare n.2/E del 2016.*³

Per approfondimenti sul tema dell'autonomo censimento di cantine e autorimesse cfr. § 2.1.1.

Schema esplicativo



Riferimenti normativi e documenti di prassi:

¹ Circolare 4/2009 - Agenzia del Territorio

² Circolare 27/2016 - Agenzia delle Entrate

³ Circolare 2/2016 - Agenzia delle Entrate; Nota 60244/2016 - DC Agenzia delle Entrate

Compilazione Docfa

OPERAZIONI AMMESSE:

Soppressione 2 o più uu.ii. originarie
Costituzione 1 o più uu.ii. derivate

ASSEGNAZIONE SUBALTERNI:

Soppressione subalterni originari
Assegnazione nuovo subalterno

COMPATIBILITÀ CON ALTRE CAUSALI:

DIV - AMP - DEP - VSI
RST - VTO - UFU

QUADRI 1N/2N:

Compilazione dati di classamento richiesta

PLANIMETRIA:

Richiesta

ELABORATO PLANIMETRICO:

Richiesto se già presente in atti o se si costituiscono categorie F, B.C.N.C. o B.C.C.

TRIBUTI SPECIALI CATASTALI:

Pagamento dovuto

Approfondimenti

Fusione in presenza di disallineamenti formali

Per la fusione di unità urbane appartenenti alla stessa proprietà, ma con disallineamenti per:

- quote diversamente espresse,
- scambio di sesso (ad esempio Mario con Maria dove il Codice Fiscale esatto sia validato dall'Anagrafe Tributaria),
- società con equivalente Codice Fiscale ma denominazione diversa,
- società con medesimo Codice Fiscale ma con sede diversa,
- società riportate con sigla s.r.l. (o simili) e srl,

sarà necessario **effettuare dapprima l'allineamento delle difformità, con istanza o, laddove previsto, con domanda di voltura (cfr. § 5.5);** successivamente sarà possibile presentare il *Docfa* con i dati allineati.

7.4.1.d - ampliamento (AMP)

Costituisce una sottoarticolazione delle Variazioni Planimetriche.

Da utilizzare nei casi in cui vi sia **aumento di volume o di superficie ai fini catastali**.¹

La causale "Ampliamento" può riferirsi alle seguenti casistiche:

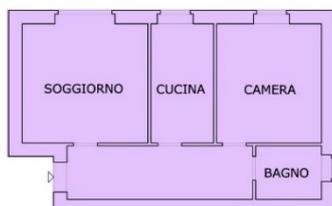
- **Ampliamento con modifica del perimetro del fabbricato.**
- **Ampliamento all'interno del perimetro del fabbricato, che può includere:**
 - **sopraelevazioni** (ad es. per la realizzazione di un piano sottotetto collegato all'unità immobiliare sottostante);
 - **realizzazione di locali al piano sotto-strada** (entro il perimetro);
 - **realizzazione di verande** a chiusura di terrazzi o poggiosi esistenti;
 - **realizzazione di poggiosi a sbalzo;**
 - **realizzazione di soppalchi.**

Obbligo Tipo Mappale

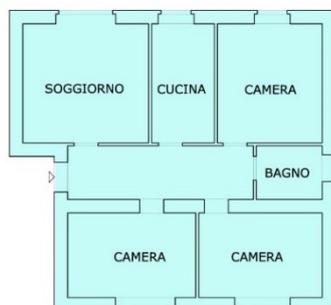
Qualora l'ampliamento comporti una **modifica del perimetro del fabbricato** sarà necessario presentare preventivamente un Tipo Mappale per la modifica della mappa al Catasto Terreni.

Schemi esplicativi

ANTE AMPLIAMENTO



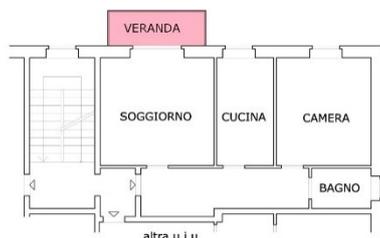
POST AMPLIAMENTO



ANTE AMPLIAMENTO



POST AMPLIAMENTO



Compilazione Docfa

OPERAZIONI AMMESSE:

- Soppressione u.i. originaria
- Costituzione u.i. derivata

ASSEGNAZIONE SUBALTERNI:

- Soppressione subalterno originario
- Assegnazione nuovo subalterno

Nel caso di mappale intero si procede alla soppressione e costituzione dello stesso.

In ambito Tavolare, in caso di presenza di un fabbricato suddiviso tavolarmente in Condominio, al fine di conservare la corrispondenza tra gli atti catastali e tavolari, in alcune casistiche specifiche (come la realizzazione di verande o di poggiosi a sbalzo) viene mantenuta la subalternazione esistente.

COMPATIBILITÀ CON ALTRE CAUSALI:

- DIV – FRZ – FUS – DEP – VSI
- RST – FRF – VTO – UFU

QUADRI 1N/2N:

- Compilazione dati di classamento richiesta

PLANIMETRIA:

- Richiesta

ELABORATO PLANIMETRICO:

- Richiesto se già presente in atti o se si costituiscono categorie F, B.C.N.C. o B.C.C.

TRIBUTI SPECIALI CATASTALI:

- Pagamento dovuto

Riferimenti normativi e documenti di prassi:

¹ Circolare 4/2009 - Agenzia del Territorio

7.4.1.e - demolizione totale (DET)

Costituisce una sottoarticolazione delle Variazioni Planimetriche.

Da utilizzare nel **caso in cui si demoliscano tutti i corpi di fabbrica** insistenti sulla corrispondente particella del C.T.¹

Vanno soppresse tutte le unità immobiliari e creata un'unica unità in categoria F/1 - Area urbana (Cfr. § 2.3.1 – Costituzione Area urbana a seguito di Demolizione Totale).

Obbligo Tipo Mappale

Prima della denuncia di Variazione va sempre presentato un Tipo Mappale, con il quale si provvede all'eliminazione delle geometrie superflue presenti nella mappa ed all'attribuzione di un nuovo numero di particella.²

Edificazione di nuovo fabbricato

Nei casi in cui debba essere dichiarato un nuovo fabbricato sulla stessa area di risulta dalla demolizione, questa denuncia è propedeutica al successivo *Docfa* da presentare con causale "Unità afferenti edificate su Area Urbana".

Qualora le opere di **demolizione e la ricostruzione** del fabbricato siano **realizzate senza soluzione di continuità** tra le due fasi dei lavori, potrà essere predisposto un **unico Tipo Mappale**, con il quale verrà comunque attribuito un nuovo numero di particella. In presenza invece di un'interruzione tra le due fasi dei lavori dovrà essere presentato prima un Tipo Mappale per demolizione e successivamente un Tipo Mappale per nuova costruzione³.

Costituzione di più aree urbane

Nel caso in cui, con un'unica operazione, sia necessario costituire più aree urbane, in luogo della causale codificata sarà necessario utilizzare la causale *Altre* : "DEMOLIZIONE TOTALE".

Area di risulta a destinazione agricola

Se l'area di risulta dalla demolizione del fabbricato urbano e le relative aree di pertinenza sono da destinarsi alla **produzione agricola**, al Tipo Mappale dovrà seguire un'istanza ai fini della corretta intestazione alla partita ordinaria con la destinazione d'uso "area di fabbricato demolito" (cod. 271).

L'Ufficio provvede alla costituzione della nuova ditta in coerenza con quella iscritta al Catasto Fabbricati, anche in relazione ad eventuali titoli che i soggetti interessati dovranno produrre in allegato all'atto di aggiornamento geometrico PreGeo. Al Tipo Mappale dovrà seguire la presentazione di un **modello 26** o di un documento di aggiornamento **Do.C.Te. per attribuire la corretta qualità di coltura**. Il documento *Docfa* consisterà nella sola soppressione dell'immobile al C.F., esplicitando nella **relazione tecnica** (quadro D) l'operazione eseguita (cfr. § 9).

Riferimenti normativi e documenti di prassi:

¹ Circolare 4/2009 - Agenzia del Territorio

² Circolare 2/1984 e Circolare 2/1988 - Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE.; Circolare 7/2002 e Circolare 14063/2005 - Agenzia del Territorio

³ Circolare 44/ 2016 - Agenzia delle Entrate

Compilazione Docfa
OPERAZIONI AMMESSE:

Soppressione 1 o più u.i. originarie
Costituzione nuova particella (esclusivamente in categoria F/1-area urbana)

ASSEGNAZIONE SUBALTERNI:

Soppressione subalterno/i originario/i
Assegnazione nuovo numero particella
All'area urbana (F/1) verrà attribuito il nuovo identificativo assegnato al lotto con il Tipo Mappale precedentemente presentato per l'aggiornamento del Catasto Terreni.

COMPATIBILITÀ CON ALTRE CAUSALI:

VTO

QUADRI 1N/2N:

Compilazione dati di classamento non richiesta

PLANIMETRIA:

Non richiesta

ELABORATO PLANIMETRICO:

Richiesto

TRIBUTI SPECIALI CATASTALI:

Pagamento dovuto

7.4.1. f - demolizione parziale (DEP)

Costituisce una sottoarticolazione delle Variazioni Planimetriche.

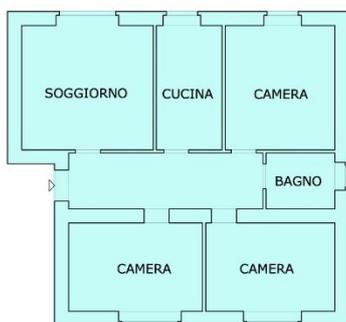
Da utilizzare quando si demolisce parte della consistenza dell'unità immobiliare originaria.¹

Obbligo Tipo Mappale

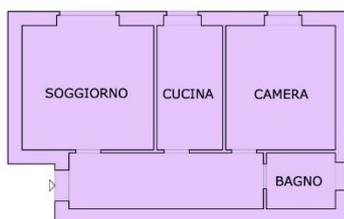
Qualora la demolizione comporti una modifica della cartografia sarà necessario presentare preventivamente un Tipo Mappale per la modifica della mappa al Catasto Terreni.

Schema esplicativo

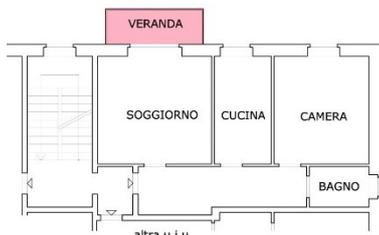
ANTE DEMOLIZIONE PARZIALE



POST DEMOLIZIONE PARZIALE



ANTE DEMOLIZIONE PARZIALE



POST DEMOLIZIONE PARZIALE



Compilazione Docfa

OPERAZIONI AMMESSE:

Soppressione u.i. originaria
Costituzione 1 u.i. derivata

ASSEGNAZIONE SUBALTERNI:

Soppressione subalterno originario
Assegnazione nuovo subalterno

COMPATIBILITÀ CON ALTRE CAUSALI:

DIV - FRZ - FUS - AMP - VSI
RST - FRF - VTO - UFU

QUADRI 1N/2N:

Compilazione dati di classamento richiesta

PLANIMETRIA:

Richiesta

ELABORATO PLANIMETRICO:

Richiesto se già presente in atti

TRIBUTI SPECIALI CATASTALI:

Pagamento dovuto

Riferimenti normativi e documenti di prassi:

¹ Circolare 4/2009 - Agenzia delle Territorio

7.4.1.g - diversa distribuzione degli spazi interni (VSI)

Costituisce una sottoarticolazione delle Variazioni Planimetriche.

Da utilizzare per **aggiornare la planimetria in caso di modifiche interne all'edificio dell' u.i. che comportino una variazione del classamento già attribuito** (aumento o diminuzione del numero dei vani e variazione della consistenza per le u.i. iscritte nella categoria C/1) ¹.

Redistribuzione degli spazi interni

Comporta l'obbligo di presentazione della dichiarazione di variazione l'effettuazione di interventi con cui si realizza una rilevante redistribuzione degli spazi interni. ²

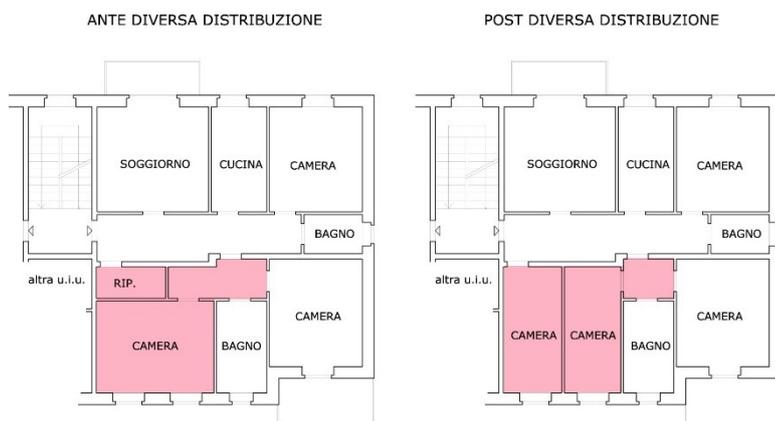
Lievi modifiche interne

Categorie A: 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. ²

Categorie B e C: Analogamente, per le unità immobiliari ordinarie per le quali la consistenza è calcolata in metri quadrati o metri cubi, le modifiche interne di modesta entità, non incidenti sulla consistenza dei beni iscritta negli atti catastali ovvero sulla destinazione dei singoli ambienti, non comportano l'obbligo di una nuova planimetria in catasto. ²

In ogni caso, su richiesta di parte, gli Uffici accetteranno anche eventuali dichiarazioni di variazione non rilevanti ai fini della attribuzione della rendita. ²

Schema esplicativo



Riferimenti normativi e documenti di prassi:

¹ Circolare 9/2001 - Agenzia del Territorio

² Circolare 2/2010 - Agenzia del Territorio

Compilazione Docfa

OPERAZIONI AMMESSE:

Variazione di 1 o più uu.ii.

ASSEGNAZIONE SUBALTERNI:

Conferma subalterno esistente

COMPATIBILITÀ CON ALTRE CAUSALI:

DIV - FRZ - FUS - AMP - DEP

RST - FRF - VTO - UFU

QUADRI 1N/2N:

Compilazione dati di classamento richiesta

PLANIMETRIA:

Richiesta

ELABORATO PLANIMETRICO:

Non richiesto

TRIBUTI SPECIALI CATASTALI:

Pagamento dovuto

7.4.1.h - ristrutturazione (RST)

Costituisce una sottoarticolazione delle Variazioni Planimetriche.

Da utilizzare nei casi di **radicali interventi edilizi/impiantistici**, sulle singole unità immobiliari o sull'intero edificio di cui le stesse fanno parte, **volti al miglioramento qualitativo dell'immobile** mediante l'introduzione di nuovi impianti tecnologici e/o mediante una radicale ristrutturazione con sostituzione degli originari materiali di finitura con altri di maggiore pregio, **qualora l'intervento determini un incremento del valore** (e quindi della redditività) delle unità immobiliari **in misura non inferiore al 15%**.¹

Il mancato incremento di classe e categoria, nel caso di utilizzo di tale causale, è motivo di rifiuto.

Anno di ristrutturazione totale dell'unità immobiliare

L'utilizzo di questa causale comporta di dover dichiarare l'anno di ristrutturazione totale dell'unità immobiliare nel modello 1N - parte II riquadro [B] – *Riferimenti temporali dell'unità immobiliare*.

Planimetria in assenza di modifiche grafiche¹

Tali interventi, che si concretizzano nell'introduzione di nuovi impianti o in una radicale ristrutturazione con materiali di maggiore pregio, possono non comportare una modifica della rappresentazione grafica, sia delle parti comuni che delle singole unità immobiliari. In questi casi e' consentita la presentazione di copia della planimetria già in atti; su detta copia, nello stesso riquadro riportante la rappresentazione grafica dell'unità immobiliare, il professionista dovrà apporre, preliminarmente alla rasterizzazione, la seguente dichiarazione, sottoscritta e datata: *"La presente rappresentazione planimetrica, relativa alla variazione n..... del, è conforme all'attuale stato dei luoghi"* .

Compilazione Docfa

OPERAZIONI AMMESSE:

Variazione di 1 o più uu.ii.

ASSEGNAZIONE SUBALTERNI:

Conferma subalterno esistente
(Il subalterno verrà variato solo nel caso in cui tale causale si accompagni ad altre per le quali sia prevista la soppressione con costituzione di nuovo identificativo)

COMPATIBILITÀ CON ALTRE CAUSALI:

DIV – FRZ - FUS – AMP – DEP
VSI - FRF – VTO -VAR

QUADRI 1N/2N:

Compilazione dati di classamento richiesta

PLANIMETRIA:

Richiesta

ELABORATO PLANIMETRICO:

Non richiesto

TRIBUTI SPECIALI CATASTALI:

Pagamento dovuto

Riferimenti normativi e documenti di prassi:

¹ Circolare 1/2006 - Agenzia del Territorio - § 3

7.4.1.i - frazionamento e fusione (FRF)

Costituisce una sottoarticolazione delle Variazioni Planimetriche.

Da utilizzare quando **due o più unità immobiliari**, appartenenti alla stessa ditta, **si scambiano fra loro porzioni delle stesse**, dando origine a due o più unità immobiliari appartenenti alla stessa ditta, indipendentemente da categorie e partite speciali di appartenenza.¹

Costituzione B.C.N.C.

Fra le unità immobiliari costituite possono esserci anche B.C.N.C., purché comuni esclusivamente alla stessa ditta.

Frazionamento e fusione in regime Tavolare

In regime Tavolare, laddove le operazioni di frazionamento e fusione si realizzino tra uu.ii. appartenenti ad un **fabbricato non diviso tavolarmente in Condominio**, l'operazione riguarderà il solo ambito catastale.

Al contrario, in caso di uu.ii. appartenenti ad un **diviso tavolarmente in Condominio** sarà cura del proprietario presentare, successivamente alla variazione catastale, per il visto di regolare attribuzione dei subalterni, un Piano di Condominio parziale di aggiornamento dell'unità interessata dalla variazione, per aggiornare la situazione tavolare ed ai fini della concordanza Catasto-Tavolare.

Schema esplicativo



Compilazione Docfa

Causale di Presentazione
 Variazione (di cui ai punti 1, 3, 4 e 5 è stata completata in data [])

1 - Planimetrica 2 - Toponomastica

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

OK

OPERAZIONI AMMESSE:

Soppressione 2 o più uu.ii. originarie
 Costituzione 2 o più uu.ii. derivate

ASSEGNAZIONE SUBALTERNI:

Soppressione subalterni originari
 Assegnazione nuovi subalterni

COMPATIBILITÀ CON ALTRE CAUSALI:

AMP – DEP – VSI – RST – VTO – UFU

QUADRI 1N/2N:

Compilazione dati di classamento richiesta

PLANIMETRIA:

Richiesta

ELABORATO PLANIMETRICO:

Richiesto se già presente in atti

TRIBUTI SPECIALI CATASTALI:

Pagamento dovuto

Riferimenti normativi e documenti di prassi:

¹ Circolare 4/2009 - Agenzia delle Territorio

7.4.2 Variazione Toponomastica (VTO)

Causale da utilizzare, solo congiuntamente ad altre causali, per la **variazione di indirizzo** (via e numero civico) di unità immobiliari presenti nella banca dati censuaria.

Utilizzo stradari codificati ¹

E' obbligatorio utilizzare i nomi delle strade codificati presenti negli archivi del programma, scaricabili dal sito dell'Agenzia delle Entrate. Lo stradario è aggiornato mensilmente.

Indirizzo non contenuto negli archivi

Nel caso in cui l'indirizzo non sia contenuto negli elenchi forniti dall'Agenzia sarà possibile digitare per esteso l'indirizzo, trascrivendo il nome della strada con caratteri maiuscoli (per distinguerla da quella presente in archivio), completo di tutte le indicazioni quali l'odonomo (via, piazza, largo, ecc.) e la denominazione completa, senza punteggiature, in modo da permettere una corretta codifica da parte dell'Ufficio.

Numero civico

Il numero civico e l'eventuale interno, se presente, devono essere obbligatoriamente indicati per tutte le unità immobiliari, comprese quelle accessorie (cantine, garage ecc.); a queste ultime, se prive di un proprio specifico numero civico, verrà attribuito il medesimo dell'unità principale.

Nel caso risulti impossibile indicare il numero civico dell'U.I., si deve riportare nello specifico campo la dicitura "SNC".

Variazione del solo indirizzo

La richiesta di modifica degli indirizzi con procedura *Docfa* può essere inoltrata all'Ufficio solo contestualmente ad altra causale.

Nel caso di **sola variazione di indirizzo dell'unità immobiliare** censita nella banca dati catastale, sono invece previste le seguenti modalità ²:

- presentazione di un'istanza in carta semplice alla Direzione Provinciale/Ufficio Provinciale -Territorio;
- richiesta al *Contact Center* con modalità telematica

Aggiornamento dell'indirizzo nella planimetria

Qualora si voglia aggiornare l'indirizzo indicato nella planimetria presente in atti, **deve essere presentata una nuova planimetria** in sostituzione di quella già agli atti catastali, utilizzando la **causale Altre: "PER MIGLIORE IDENTIFICAZIONE PLANIM"**³. Questa pratica di variazione risulta soggetta al pagamento dei tributi. (cfr. § 7.4.5)

Riferimenti normativi e documenti di prassi:

¹ Istruzione II - agg. 1972 - Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE. - § 6- 7; Circolare 9/2001 - Agenzia del Territorio

² Nota 55038/2018 - DC Agenzia delle Entrate

³ Circolare 2/2012 - Allegato 3 - Agenzia del Territorio

Compilazione Docfa

OPERAZIONI AMMESSE:

Variazione di 1 o più uu.ii.

ASSEGNAZIONE SUBALTERNI:

Conferma subalterno esistente

COMPATIBILITÀ CON ALTRE CAUSALI:

DIV – FRZ – FUS – AMP – DET
DEP – VSI – RST – FRF – UFU

La causale VTO può essere selezionata solo congiuntamente ad altre causali.

QUADRI 1N/2N:

Compilazione dati di classamento non richiesta

PLANIMETRIA:

Non richiesta

ELABORATO PLANIMETRICO:

Non richiesto

TRIBUTI SPECIALI CATASTALI:

In funzione della causale con la quale si accompagna la variazione toponomastica

7.4.3 Ultimazione di fabbricato urbano (UFU)

Da utilizzare per **definire, a seguito dell'ultimazione dei lavori, unità immobiliari precedentemente accatastate in categoria F/3 - in corso di costruzione.** (cfr. § 2.3.3)

Obbligo elenco subalterni

Nonostante il subalterno non venga cambiato, è obbligatorio redigere l'elenco subalterni per aggiornare la destinazione dell'unità immobiliare da F/3 - "in corso di costruzione" alla categoria definitiva.

Unità immobiliari suddivise o accorpate ad ultimazione lavori

Nel caso in cui le unità immobiliari, contestualmente all'ultimazione dei lavori, siano state suddivise o accorpate ad altre uu.ii., si sopprimeranno le unità originarie e si costituiranno le unità derivate, utilizzando la causale "Ultimazione di fabbricato urbano" congiuntamente alle altre pertinenti ("fusione" e/o "divisione" e/o "frazionamento e fusione"), attribuendo nuovi subalterni.

Nell'elenco subalterni dovrà essere aggiornata la destinazione delle unità che mantengono lo stesso identificativo e di quelle che vengono eventualmente costituite.

Compilazione Docfa

Causale di Presentazione

Variatione (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 solare

Altro tipo di edificazione

OPERAZIONI AMMESSE:

Variazione di 1 o più uu.ii. originarie

ASSEGNAZIONE SUBALTERNI:

Conferma subalterno esistente
(Il subalterno verrà variato solo nel caso in cui tale causale si accompagni ad altre per le quali sia previsto il cambio di identificativo)

COMPATIBILITÀ CON ALTRE CAUSALI:

DIV – FRZ – FUS – AMP
DEP - VSI – FRF – VTO

QUADRI 1N/2N:

Compilazione dati di classamento richiesta

PLANIMETRIA:

Richiesta

ELABORATO PLANIMETRICO:

Richiesto

TRIBUTI SPECIALI CATASTALI:

Pagamento dovuto

7.4.4 Variazione di Destinazione (VDE)

Da utilizzare per **variare la destinazione d'uso dell'intera unità immobiliare**, ovvero per passare da una categoria ad un'altra¹ (ad esempio da abitazione ad ufficio, da autorimessa a negozio, ecc.).

Con questa causale l'unità immobiliare deve essere **interamente trasformata nella sua destinazione, senza cioè fondersi e/o dividersi con altre**.²

La Variazione di Destinazione **può riguardare una sola unità immobiliare**

Passaggio di un'unità immobiliare censita in categoria F/4 a categoria produttiva di reddito

Questa causale codificata deve essere utilizzata anche **quando un'unità immobiliare censita in categoria F/4 -in corso di definizione passa alla categoria definitiva**.

Nel campo libero della causale si scriverà da *“unità in corso di definizione”* a *“abitazione, ufficio, autorimessa, negozio,”*.

Passaggio di un'u.i. produttiva di reddito a categoria F/2-unità collabente

Nel momento in cui l'u.i. censita in una delle categorie ordinarie o speciali o particolari, quindi già produttrice di reddito autonomo, viene resa inutilizzabile a causa di un notevole livello di degrado che ne determina un'incapacità reddituale temporalmente rilevante³, andrà presentata una denuncia di variazione con questa causale codificata e nel campo libero della causale si scriverà da *“variazione della destinazione d'uso da... (abitazione, autorimessa, magazzino ,etc) a ...(unità collabente -F2)”*. (cfr. § 2.3.2)

Qualora l'unità immobiliare sia identificata con numero intero, occorrerà subalternarla, evitando in questo modo la visualizzazione della planimetria all'atto della visura.

Variazione di destinazione e contestuale ristrutturazione o diversa distribuzione degli spazi interni

Qualora, contestualmente alla variazione di destinazione, sia operata una *“diversa distribuzione degli spazi interni”* e/o una *“ristrutturazione”*, sarà sufficiente indicare la sola causale *“variazione di destinazione”*, risultando le altre implicitamente correlate⁴, avendo cura di evidenziare nella relazione tecnica tali ulteriori variazioni.

Variazione di destinazione di più unità immobiliari

In caso di variazione di destinazione di più unità immobiliari dovrà essere compilata **una singola denuncia di Variazione per ogni unità immobiliare**.

Riferimenti normativi e documenti di prassi:

¹ Circolare 9/2001 - Agenzia del Territorio

² Circolare 4/2009 - Agenzia del Territorio

³ D.M. 25/98; Nota 29439/2013 - DC Agenzia delle Entrate

⁴ Circolare 4/2009 - Agenzia del Territorio

Compilazione Docfa

OPERAZIONI AMMESSE:

Soppressione 1 u.i. originaria
Costituzione 1 u.i. derivata

ASSEGNAZIONE SUBALTERNI:

Soppressione subalterno originario
Assegnazione nuovo subalterno

COMPATIBILITÀ CON ALTRE CAUSALI:

Nessuna

QUADRI 1N/2N:

Compilazione dati di classamento richiesta

PLANIMETRIA:

Richiesta

ELABORATO PLANIMETRICO:

Richiesto se già presente in atti

TRIBUTI SPECIALI CATASTALI:

Pagamento dovuto

Casi particolari

Non rientrano in questa causale:

- **la variazione di destinazione contestuale ad un frazionamento e/o fusione.** In tali fattispecie dovranno essere utilizzate le causali di Variazione non codificate *Altre: "FRAZION. CON CAMBIO DI DESTINAZIONE"* o *Altre: "FUSIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE"*.¹ (cfr. § 7.4.5)
- **la variazione di destinazione del singolo vano.** In tali fattispecie, **se la variazione avviene senza opere e quindi senza modifica della consistenza** (es. da camera a soggiorno, ecc.), andrà utilizzata la causale *Altre: "ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA"*; **se la variazione avviene con opere e comunque con modifica della consistenza**, andrà utilizzata la causale *"diversa distribuzione degli spazi interni"*. (cfr. § 7.4.1.g)

Riferimenti normativi e documenti di prassi:

¹ Circolare 1/2006 - Agenzia del Territorio

7.4.5 Altre (VAR): causali non codificate

Questa causale può essere utilizzata **solo in presenza di casistiche particolari non ricomprese nelle causali codificate e per specifici casi di incompatibilità tra causali** presenti nel Docfa (cfr. tabella § 7.4).

Dicitura causali non codificate

Nel campo libero della causale “Altre”, andrà riportata la descrizione della fattispecie in oggetto; è **opportuno che la dicitura riportata dal tecnico rientri tra quelle di seguito indicate.**

Al fine di distinguere le causali codificate da quelle non codificate, queste ultime andranno **riportate con CARATTERE MAIUSCOLO** (tenendo presente che il num. max di caratteri consentiti è pari a 35).

Altre: “FRAZION. CON CAMBIO DI DESTINAZIONE”¹

Da utilizzare per **variazione di destinazione delle unità derivate da un frazionamento**, nei casi in cui frazionamento e cambio di destinazione avvengano effettivamente in maniera simultanea (ovvero siano già realizzati al momento della dichiarazione).

Altre: “FUSIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE”¹

Da utilizzare per **variazione di destinazione dell’unità derivata da una fusione**, nei casi in cui fusione e cambio di destinazione avvengano effettivamente in maniera simultanea (ovvero siano già realizzati al momento della dichiarazione).

Altre: “DEM. PARZ. CON CAMBIO DI DESTINAZ.”²

Da utilizzare per **variazione di destinazione dell’unità immobiliare contestuale ad una demolizione parziale** dell’unità originaria. Tale tipologia di denuncia, al pari della “Demolizione Parziale” codificata, necessita della presentazione di un’unità immobiliare per volta.

Altre: “AMPLIAMENTO CON CAMBIO DESTINAZIONE”²

Da utilizzare per **variazione di destinazione dell’unità immobiliare contestuale ad un ampliamento**. Tale tipologia di denuncia, al pari della causale codificata “Ampliamento”, necessita della presentazione di un’unità immobiliare per volta.

Altre: “FRAZ. E FUS. CON CAMBIO DI DESTIN.”²

Da utilizzare per **contestuale variazione di destinazione di tutte le unità** derivate da frazionamento e fusione di una o più unità di partenza.

Riferimenti normativi e documenti di prassi:

¹ Circolare 1/2006 - Agenzia del Territorio

² Circolare 4/2009 - Agenzia del Territorio; Allegato alla Nota 17471/2010 - DC Agenzia del Territorio

Compilazione Docfa

OPERAZIONI AMMESSE:

Dovendo utilizzare tale causale per diverse fattispecie, sono tecnicamente ammesse dal programma tutte le operazioni (soppressione, variazione, costituzione di 1 o più uu.ii.).

Compilazione Docfa

ASSEGNAZIONE SUBALTERNI:

Soppressione subalterno/i originario/i
Assegnazione nuovo/i subalterno/i

QUADRI 1N/2N:

Compilazione dati di classamento richiesta

PLANIMETRIA:

Richiesta

ELABORATO PLANIMETRICO:

Richiesto se già presente in atti o se si costituiscono categorie fittizie (gruppo F), B.C.N.C. o B.C.C.

TRIBUTI SPECIALI CATASTALI:

Pagamento dovuto ad eccezione delle sole categorie fittizie (gruppo F)

Altre: "RECUPERO DI SITUAZIONE PREGRESSA" ¹

Da utilizzare quando vi siano delle **porzioni di unità immobiliare non dichiarate** e quindi non presenti nella planimetria, **ma sempre esistite** e facenti parte originariamente dell'unità stessa, così **come attestato negli atti traslativi** della proprietà, se appartenenti allo stesso proprietario e trasferite con rogiti antecedenti al 1970.

Nella **relazione tecnica** dovranno essere riportati gli elementi che giustificano la dichiarazione (ad es. estremi atto notarile), allegando, preferibilmente, copia del titolo attestante la situazione dichiarata.

La **data di completamento della variazione** da indicare nell'apposito campo deve riferirsi al momento in cui la porzione omessa era divenuta servibile all'uso.

Altre: "ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA" ²

Da utilizzare per **correggere piccole imperfezioni grafiche**, relative a planimetrie già agli atti, che non siano dipendenti da lavori intervenuti successivamente alla presentazione di dette planimetrie e che non incidano sulla **rendita catastale** che **deve essere uguale a quella presente in atti**.

In linea con quanto sopra, la causale può essere utilizzata anche nel caso di **planimetria**, compilata a suo tempo, **non rispondente allo stato di fatto, ma con identica consistenza** e quindi stessa rendita, nonché il caso di planimetria non corrispondente alla scala di rappresentazione dichiarata (ma con dati di consistenza in atti corretti).

La denuncia non è soggetta a sanzione. Per evitare l'applicazione di sanzioni per scadenza dei termini, nella relazione tecnica andrà specificato: *"Esatta rappresentazione grafica non dipendente da lavori successivamente intervenuti e non determinante variazioni di rendita; tardivo adempimento non sanzionabile (Circ.3/2006)"*.

La **sanzione** risulta **applicabile** solo nel caso di **invito rivolto dall'Ufficio a ripresentare la planimetria**, in quanto erroneamente redatta, se i soggetti destinatari non provvedono ad adempiere entro il termine indicato nella comunicazione di invito a provvedere, con un minimo di 30 giorni.

Tale **causale** può essere anche **utilizzata per rappresentare la corte esclusiva** di unità immobiliari accatastate in periodi in cui non correva l'obbligo della sua rappresentazione **o per correggere errori presenti nell'elaborato planimetrico**, mettendo in variazione un qualunque B.C.N.C. Qualora si debba variare un elaborato planimetrico già depositato agli atti, potranno essere ripresentate le sole pagine variate (cfr. § 11.1).

Riferimenti normativi e documenti di prassi:

¹ Circolare 15/1985 - Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE.

² Circolare 3/2006 - Agenzia del Territorio

Compilazione Docfa**ASSEGNAZIONE SUBALTERNI:**

Conferma subalterno esistente (salvo casi particolari da verificare con l'Ufficio)

QUADRI 1N/2N:

Compilazione dati di classamento richiesta

PLANIMETRIA:

Richiesta

ELABORATO PLANIMETRICO:

Richiesto se già presente agli atti

TRIBUTI SPECIALI CATASTALI:

Pagamento dovuto

Compilazione Docfa**Data di completamento della variazione**

La data da indicare nell'apposito campo è quella dell'ultima dichiarazione presentata di cui si intende correggere la planimetria.

ASSEGNAZIONE SUBALTERNI:

Conferma subalterno esistente

QUADRI 1N/2N:

Compilazione dati di classamento non richiesta

PLANIMETRIA:

Richiesta

ELABORATO PLANIMETRICO:

Richiesto nel caso di un B.C.N.C in variazione

TRIBUTI SPECIALI CATASTALI:

Pagamento non dovuto

Altre: "RETTIFICA DOCFA PROT. N..... / ANNO"

Da utilizzare quando occorra **correggere imperfezioni riportate nel Docfa di recente registrazione** (ovvero entro l'accertamento o la convalida del classamento da parte dell'Ufficio).

Le imperfezioni da correggere possono essere inerenti la digitazione di un dato metrico (ad es. indicazione dei vani in numero di 75 invece di 7,5 o di altezza pari a 2500 invece di 250 cm), la scala di rappresentazione, l'indicazione delle destinazioni dei locali e altri casi similari.

Le ragioni della variazione andranno obbligatoriamente riportate nella **relazione tecnica**.

La **data di fine lavori** corrisponde a quella presente nel *Docfa* da rettificare.

Altre: "DICHIARAZIONE DI PORZIONE DI U.I.U."¹

Tale dicitura viene utilizzata nel caso di **unità immobiliari composte da due o più porzioni sulle quali gravano diritti reali di possesso non omogenei, ma che costituiscono di fatto un'unica unità**.

Poiché la normativa catastale prescrive che la fusione tra porzioni di immobili possa avvenire solo qualora i diritti reali di possesso siano omogenei (cioè solo se tutti i beni da fondere appartengano alla stessa ditta e vi sia quindi coincidenza di soggetti, titoli e quote) è evidente che in presenza di disomogeneità di diritti reali non è possibile fondere le due distinte parti. I beni, pertanto, mantengono ciascuno i propri identificativi che ne hanno consentito l'individuazione e la successiva iscrizione in atti, con le titolarità di competenza.¹

Ai fini del classamento, ad entrambi i beni è attribuita la categoria e classe più appropriata, considerando le caratteristiche proprie dell'unità immobiliare intesa nel suo complesso (cioè derivante dalla fusione di fatto delle due porzioni), mentre la rendita di competenza viene associata a ciascuna di dette porzioni, in ragione della relativa consistenza. Si precisa che, 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.¹

Le porzioni così dichiarate rimangono **due distinte unità immobiliari, caratterizzate dalla stessa categoria e classe**.

Pur trattandosi di porzioni che di fatto costituiscono un'unica unità immobiliare, è necessario **redigere dichiarazioni Docfa distinte per ogni porzione**.

Compilazione Docfa**PLANIMETRIA:**

Richiesta

ELABORATO PLANIMETRICO:

Richiesto se presente nel Docfa rettificato

TRIBUTI SPECIALI CATASTALI:

Pagamento dovuto

Approfondimenti

Un esempio tipico di *porzione di unità immobiliare urbana* (u.i.u.) è quello di un immobile appartenente ad un soggetto che, in un secondo tempo, acquista un'ulteriore porzione di fabbricato in comunione dei beni con il proprio coniuge, al fine di ampliare l'unità originaria. **Tale procedura può essere applicata anche se le ditte interessate non sono legate da "parentela stretta"** (ad es. marito e moglie) in considerazione del fatto che la porzione di u.i.u. non è legata al grado di parentela dei soggetti ma alla diversità dei diritti reali che gli stessi possiedono sulle relative porzioni.

Relazione tecnica

Nel Quadro D – Relazione tecnica del *Docfa* andrà posta la specifica **"Porzione di u.i.u. unità di fatto con quella di Foglio xxx Part. yyy Sub. zzz. Rendita attribuita alla porzione di u.i.u. ai fini fiscali"**.

PLANIMETRIA:

Richiesta per ciascuna porzione

Nelle planimetrie andrà rappresentata l'intera unità immobiliare, con le convenzioni grafiche illustrate nello specifico capitolo del presente manuale (cfr. § 11.2).

ELABORATO PLANIMETRICO:

Richiesto se già presente in atti

TRIBUTI SPECIALI CATASTALI:

Pagamento dovuto

Riferimenti normativi e documenti di prassi:

¹ Nota 15232/2002 - DC Agenzia del Territorio; Allegato Tecnico alla Nota 23646/2013 - DC Agenzia delle Entrate

Altre: "COSTITUZIONE DI BCNC"

Da utilizzare per **costituire B.C.N.C. non presenti agli atti.**

In presenza di regolamento condominiale, la costituzione dei B.C.N.C. verrà effettuata sulla base di quanto sancito nel regolamento condominiale.

Per ulteriori specifiche cfr. **§ 2.4.1.**

Compilazione Docfa**ASSEGNAZIONE SUBALTERNI:**

Attribuzione nuovo subalterno

PLANIMETRIA:

Non richiesta

ELABORATO PLANIMETRICO:

Richiesto

TRIBUTI SPECIALI CATASTALI:

Pagamento non dovuto

Altre: "DEMOLIZIONE TOTALE"

Da utilizzare **nel solo caso in cui, con un'unica operazione di demolizione totale, sia necessario costituire più aree urbane** (altrimenti usare la causale codificata "demolizione totale").

Con **Tipo Mappale** viene cambiato l'identificativo della particella, che sarà subalternata con la costituzione di più aree urbane nel caso rimangano correlate al lotto urbano. In caso di formazione di più aree urbane non correlate al lotto originario ad ognuna sarà assegnato un nuovo numero di particella.

Se, in un tempo successivo, l'area urbana sarà oggetto di nuova edificazione, dovrà essere presentato un Tipo Mappale per nuova costruzione¹.

Se invece la demolizione e la ricostruzione del fabbricato vengono realizzate senza soluzione di continuità tra le due fasi dei lavori (senza interruzione tra una fase e l'altra), andrà utilizzata la causale **Altre: "DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE"** e predisposto un **unico Tipo Mappale** sia nel caso in cui il lotto venga ampliato al C.T. con annessione di terreni agricoli, sia nel caso di lotto ampliato al C.T. con annessione di terreni agricoli e fusione di enti urbani.¹

In presenza di titolarità diverse, si procederà all'aggiornamento del Catasto Terreni con un Tipo Mappale sottoscritto da tutti gli intestatari delle uu.ii. presenti nell'immobile demolito. Al Catasto Fabbricati si procederà alla soppressione delle uu.ii. con *Docfa* diversi ed alla costituzione dell'eventuale unica area "F/1", identificata con nuovo numero, intestata a tutti gli aventi diritto secondo le quote millesimali.

Compilazione Docfa**PLANIMETRIA:**

Non richiesta

ELABORATO PLANIMETRICO:

Richiesto, per rappresentazione F/1

TRIBUTI SPECIALI CATASTALI:

Pagamento dovuto per le uu.ii. in costituzione (in categoria F/1)

Riferimenti normativi e documenti di prassi:

¹ Circolare 44/2016 - Agenzia delle Entrate

Altre: "PER MIGLIORE IDENTIFICAZIONE PLANIM" ¹

Da utilizzare qualora si voglia **aggiornare il dato toponomastico presente nella planimetria in atti** (identificativi del bene e riferimenti riportati sul cartiglio), presentando una nuova planimetria in sostituzione di quella già agli atti catastali.

La **rendita catastale proposta** deve essere **uguale a quella presente in atti**. La denuncia, in quanto non obbligatoria, non è soggetta a sanzione, ma sconta il pagamento dei tributi speciali catastali.

Altre: "ASSOCIAZIONE ELABORATO PLANIMETRICO"

Da utilizzare **quando è obbligatoria la presentazione di un elaborato planimetrico che non è stato possibile associare nel documento originario**; in questo caso la dichiarazione deve essere contestuale a quella principale e viene presentata mettendo in variazione un B.C.N.C. presente nella particella interessata o un'unità immobiliare già censita in categoria F.

Da utilizzare anche nel caso in cui la rappresentazione grafica dell'elaborato planimetrico non sia presente in banca dati ma **risultati costituito un B.C.N.C. al catasto censuario** (in questo caso si mette in "variazione" il B.C.N.C. in oggetto e si associa l'elaborato planimetrico)

Da utilizzare infine in presenza di **u.i. "graffata"** per la quale si voglia rendere visibile l'elaborato planimetrico anche sulla "seconda particella" (in questo modo, facendo le visure delle due particelle graffate in modo disgiunto, sarà possibile visualizzare l'elaborato planimetrico in entrambe le richieste).

Nel caso invece di **elaborato planimetrico presente in banca dati cartacea**, ma non visualizzabile a sistema informatico, l'utente predispone istanza per la richiesta della sua rasterizzazione.

Altre: "MODIFICA DESCRIZIONE ELENCO SUB"

Da utilizzare per modificare il campo **descrizione** dell'elenco subalterni per errore di parte o per variazione delle comunioni dei beni comuni.

La **variazione** deve essere **giustificata in relazione tecnica** e supportata dagli opportuni riscontri (citando l'atto di provenienza e, possibilmente, allegandolo).

In questo caso andrà messo in variazione un qualsiasi B.C.N.C.

Compilazione Docfa**PLANIMETRIA:**

Richiesta

TRIBUTI SPECIALI CATASTALI:

Pagamento dovuto

Compilazione Docfa**PLANIMETRIA:**

Non richiesta

ELABORATO PLANIMETRICO:

Richiesto

TRIBUTI SPECIALI CATASTALI:

Pagamento non dovuto

Compilazione Docfa**ASSEGNAZIONE SUBALTERNI:**

Conferma subalterni esistenti

PLANIMETRIA:

Non richiesta

ELABORATO PLANIMETRICO:

Richiesto

TRIBUTI SPECIALI CATASTALI:

Pagamento non dovuto

Riferimenti normativi e documenti di prassi:

¹ Circolare 2/2012 - Agenzia del Territorio - All. 3

Altre: "DICHIARAZIONE UIU ART 19 DL 78/2010"

Tale dicitura viene utilizzata per regolarizzare **unità immobiliari** inserite negli appositi elenchi di immobili mai dichiarati, individuati secondo le procedure di legge¹, e successivamente **accatastate con rendita presunta attribuita dall'Ufficio**, per inadempienza dei titolari delle stesse.

*La rendita catastale presunta viene attribuita ai fabbricati "mai dichiarati", per i quali i soggetti obbligati non hanno provveduto né alla regolarizzazione catastale, tramite presentazione dei necessari atti di aggiornamento, né all'invio di comunicazione debitamente motivata relativa all'esenzione dall'obbligo di dichiarazione.*²

L'operazione di regolarizzazione prevede la soppressione dell'unità immobiliare registrata dall'ufficio con rendita presunta e la costituzione dell'unità definitiva con l'attribuzione di un nuovo subalterno.

I **termini di presentazione** relativi a questa casistica sono **scaduti per legge il 31.08.2012 e il 30.11.2012 per i comuni terremotati**.

Altre: "VARIAZIONE EX ART 86 DLGS 259/2003"

Da utilizzare per variare unità immobiliari già censite in catasto, per l'attribuzione della categoria **F/7 – Infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione** a quelle porzioni strettamente funzionali alle reti pubbliche di comunicazione, e quindi ai soli fini della loro identificazione, in quanto considerati non suscettibili di produrre un reddito proprio e censiti quindi senza attribuzione di rendita.

Qualora l'unità immobiliare sia identificata con numero intero, occorrerà subalternarla, evitando in questo modo la visualizzazione della planimetria all'atto della visura

Compilazione Docfa**ASSEGNAZIONE SUBALTERNI:**

Cambio subalterno per u.i. subalternata

PLANIMETRIA:

Richiesta

ELABORATO PLANIMETRICO:

Richiesto se già presente agli atti

TRIBUTI SPECIALI CATASTALI:

Pagamento dovuto

Compilazione Docfa**PLANIMETRIA:**

Non richiesta

ELABORATO PLANIMETRICO:

Richiesto

TRIBUTI SPECIALI CATASTALI:

Pagamento non dovuto

Riferimenti normativi e documenti di prassi:

¹ D.L. 262/2006 - art. 2 - comma 36

² Circolare 7/2011 - Agenzia del Territorio

7.4.6 Presentazione planimetria mancante (VRP)

Da utilizzare, solo in **presenza di accertamento d'ufficio**, al solo scopo di aggiornare il data base grafico delle immagini, **senza alcuna variazione dei dati censuari**.¹

Calcolo della superficie catastale

Con tale causale è necessario procedere al calcolo della superficie catastale e all'inserimento della categoria catastale dell'immobile².

La registrazione di tale tipologia di documento **non comporta**, infatti, **l'aggiornamento del classamento** dell'unità immobiliare già agli atti del catasto.

Planimetria presentata ma non reperibile agli atti³

La presente causale può essere utilizzata anche nel caso in cui la planimetria sia stata all'epoca presentata dalla parte ma risulti irreperibile agli atti d'archivio; in questo caso **l'Ufficio dovrà preliminarmente attestarne la non reperibilità** e, in questo caso, la presentazione del documento sarà esente dal pagamento dei tributi.

La relazione tecnica dovrà in questo caso indicare gli estremi della risposta dell'Ufficio e specificare **"Trattasi di variazione finalizzata alla presentazione di nuova planimetria per irreperibilità di quella presentata assieme alla dichiarazione originaria di unità immobiliare"**.

Non sono riconducibili alla causale "planimetria mancante" denunce con le quali si debba operare qualsiasi **rettifica di consistenza, di distribuzione degli spazi interni, variazioni di sagoma**.

Compilazione Docfa

OPERAZIONI AMMESSE:

Variazione 1 u.i.

ASSEGNAZIONE SUBALTERNI:

Conferma subalterno esistente

COMPATIBILITÀ CON ALTRE CAUSALI:

Nessuna

QUADRI 1N/2N:

Compilazione dati di classamento non richiesta

PLANIMETRIA:

Richiesta

Le planimetrie devono corrispondere allo stato di fatto accertato dall'ufficio.

ELABORATO PLANIMETRICO:

Non richiesto

TRIBUTI SPECIALI CATASTALI:

Pagamento **dovuto nel caso di planimetria mai presentata.**

Pagamento **non dovuto nel caso di planimetria non reperibile agli atti.**

Riferimenti normativi e documenti di prassi:

¹ Circolare 9/2001 - Agenzia del Territorio - § 4

² D.P.R. 138/1998 - Allegato C

³ Nota 89770/2005 - DC Agenzia del Territorio

7.4.7 Modifica identificativo (VMI)

Da utilizzare nei casi di **disallineamento** fra l'identificativo del Catasto Terreni e quello del Catasto Edilizio Urbano.

Di norma viene assegnato l'identificativo della mappa del Catasto Terreni.

Obbligo Tipo Mappale

Nel caso di attribuzione di un nuovo numero di particella al Catasto Terreni, sarà necessario presentare preventivamente un Tipo Mappale.

Associazione automatica della planimetria¹

Nel caso di *Modifica identificativo* non è necessario presentare la planimetria, in quanto le procedure di registrazione provvederanno ad associare automaticamente al nuovo identificativo la planimetria presente in atti con il vecchio identificativo.

Compilazione Docfa

Causale di Presentazione

Variazione (di cui ai punti 1, 3, 4 e 5 è stata completata in data)

1 - Planimetria 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 solare

Altro tipo di edificazione

OPERAZIONI AMMESSE:

Soppressione 1 u.i.
Costituzione 1 u.i.

ASSEGNAZIONE SUBALTERNI:

Varia con il numero di particella

COMPATIBILITÀ CON ALTRE CAUSALI:

Nessuna

QUADRI 1N/2N:

Compilazione dati di classamento non richiesta

PLANIMETRIA:

Non richiesta

ELABORATO PLANIMETRICO:

Non richiesto

TRIBUTI SPECIALI CATASTALI:

Pagamento NON dovuto

Riferimenti normativi e documenti di prassi:

¹ Circolare 9/2001 - Agenzia del Territorio

7.4.8 Richiesta ruralità (RUR)

Da utilizzare per dichiarare la “ruralità” di beni strumentali all’attività agricola, attualmente censiti al Catasto Fabbricati nel gruppo D (in categoria diversa dalla D/10). **Tale causale consente di passare alla categoria D/10 mantenendo lo stesso identificativo e la stessa rendita, dichiarando solo la ruralità del bene.** (cfr. § 2.5)

Tipologia documento

La causale “*Richiesta ruralità*” può essere utilizzata solo nel caso in cui venga selezionata la **tipologia di documento “Dichiarazione di fabbricato rurale D.M. 26/07/2012”**.

Docfa semplificato

Questa causale prevede la presentazione di un *Docfa* di variazione “semplificato”, in quanto, per la compilazione, **sono richiesti solo i dati identificativi e le autocertificazioni di ruralità per i fabbricati strumentali all’attività agricola.**

Data variazione

Non è prevista l’apposizione di una data di completamento della variazione.

Allegati obbligatori

Alla denuncia vanno allegate le **autocertificazioni di ruralità per i fabbricati strumentali all’attività agricola** (in cui verrà dichiarata la sussistenza dei requisiti di ruralità) da compilare e sottoscrivere a cura del proprietario dei beni o dell’affittuario e il documento di identità del richiedente. I modelli sono reperibili sul sito dell’Agenzia delle Entrate. (cfr. § 2.5)

Contestuale modifica di destinazione

Qualora contestualmente alla richiesta di ruralità, sia necessario modificare la destinazione d’uso dell’unità immobiliare riportata nella planimetria, **andrà utilizzata la causale codificata “Variazione di Destinazione da ... a fabbricato strumentale all’ attività agricola”**.

Compilazione *Docfa*

The screenshot shows a web form for 'Causale di Presentazione'. Under the 'Variazione' section, several options are listed with checkboxes: 1 - Planimetrica, 2 - Toponomastica, 3 - Ultimazione di fabbricato urbano, 4 - di Destinazione da: (with input fields for 'da:' and 'a:'), 5 - Altre (with input field), 6 - Presentazione planimetria mancante, 7 - Modifica identificativo, and 8 - Richiesta ruralità (which is selected and highlighted with a red box). Below this, the 'Unità Afferenti' section is visible with options for 'Edificata su area urbana', 'Edificata su lastro solare', and 'Altro tipo di edificazione'.

OPERAZIONI AMMESSE:

Variazione 1 o più uu.ii.

ASSEGNAZIONE SUBALTERNI:

Conferma subalterno esistente

COMPATIBILITÀ CON ALTRE CAUSALI:

Nessuna

QUADRI 1N/2N:

Compilazione dati di classamento non richiesta

PLANIMETRIA:

Non richiesta

Il sistema riporta la planimetria esistente al nuovo stadio

ELABORATO PLANIMETRICO:

Non richiesto

TRIBUTI SPECIALI CATASTALI:

Pagamento dovuto

7.4.9 Unità Afferenti

Da utilizzare per dichiarare unità immobiliari afferenti ad altre unità già censite in banca dati (*ad esempio aree urbane o lastrici solari*). La causale prevede tre sotto causali, come di seguito riportato.

7.4.9.a Edificate su area urbana

Da utilizzare quando vi sia stata un'edificazione su un'area urbana identificata in categoria F/1 nel data-base censuario.

7.4.9.b Edificate su lastrico solare

Da utilizzare quando vi sia stata un'edificazione su un lastrico solare identificato in categoria F/5 nel data-base censuario.

7.4.9.c Altro tipo di edificazione

Da utilizzare quando l'unità afferente non rientra nelle due fattispecie sopra riportate; trattandosi di casi particolari, è opportuno che la dicitura da inserire nell'apposito campo libero sia preventivamente concordata con l'ufficio.

Compilazione Docfa

Causale di Presentazione

Variazione (di cui ai punti 1, 3, 4 e 5 è stata completata in data _____)

1 - Planimetria 2 - Toponomastica

3 - Ultimazione di fabbricato urbano

4 - Destinazione da: _____

a: _____

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 lastrico solare

Altro tipo di edificazione _____

OPERAZIONI AMMESSE:

Soppressione 1 u.i. originaria
Costituzione 1 u.i. derivata

ASSEGNAZIONE SUBALTERNI:

Soppressione subalterno originario
Assegnazione nuovo subalterno

QUADRI 1N/2N:

Compilazione dati di classamento richiesta

PLANIMETRIA:

Richiesta

ELABORATO PLANIMETRICO:

Richiesto se già presente in atti

TRIBUTI SPECIALI CATASTALI:

Pagamento dovuto

8. QUADRO U - UNITA' IMMOBILIARI

Il **Quadro U – (U.I.U. – Dati generali, Ubicazione e Classamento)** del *Docfa* consente l'acquisizione, per ogni unità immobiliare trattata, degli identificativi catastali, dei dati relativi all'ubicazione e al classamento e degli identificativi delle utilità comuni censibili (B.C.C.).
Verranno compilati **tanti Quadri U quante sono il numero di unità immobiliari** inserite nel primo quadro.

Per ogni unità immobiliare, identificata dal Numero d'ordine (num. progressivo relativo all'unità che si sta acquisendo), è richiesta la compilazione dei seguenti campi:

- Tipo Operazione
- Identificativi Catastali e Associa Beni Comuni Censibili (se selezionata)
- Ubicazione
- Dati di Classamento Proposti.

Compilazione *Docfa*

È possibile acquisire o eliminare un'unità immobiliare mediante l'utilizzo dei tasti "Nuova U.I.U." e "Elimina U.I.U."

8.1 TIPO OPERAZIONE

Nei *Docfa* di **Accatastamento** per Nuova Costruzione o Unità Afferenti le operazioni possibili sulle unità immobiliari sono:

- **"C-Costituita"**: per la costituzione di una nuova unità immobiliare
- **"R-recuperata"**: questa fattispecie offre la possibilità, per motivi tecnici vari, di ripristinare in banca dati unità immobiliari soppresse; l'utilizzo deve essere adeguatamente motivato dal tecnico nella relazione (Quadro D).¹

Nei *Docfa* di **Variazione** le operazioni possibili sulle u.i. sono:

- **"C-Costituita"**: per la costituzione di una nuova unità immobiliare
- **"S-Soppressa"**: per la soppressione di un'unità immobiliare esistente
- **"V-Variata"**: per la variazione di un'unità immobiliare esistente (operazione assente per le Unità Afferenti)

Nel caso di soppressione di un'unità immobiliare esistente, gli unici campi da compilare sono quelli relativi agli identificativi catastali.

Docfa di Accatastamento:

Docfa di Variazione:

Solo nei casi di denuncia di variazione, accanto al Tipo operazione, viene attivato il campo **Partita Speciale**, che deve essere selezionato nel caso si stia trattando un **Bene Comune Censibile** o un **Bene Comune non Censibile**.

Riferimenti normativi e documenti di prassi:

¹ Circolare 1/2009 - Agenzia del Territorio

8.2 IDENTIFICATIVI CATASTALI

Nel Quadro U del *Docfa* l'unità immobiliare viene identificata catastalmente con l'indicazione della **Sezione Urbana** (se presente), del **Foglio**, della **Particella** e dell'eventuale **Subalterno**.

Nel caso di **unità graffate**, all'unità immobiliare vengono associate più particelle, intere e/o subalterne, prive di rendita autonoma, sulle quali insistono gli stessi diritti reali. (Cfr. § 1.)

Nel caso di **nuova costruzione ciascun identificativo catastale deve individuare un'unica porzione immobiliare**, intesa come la delimitazione di spazi privi di soluzioni di continuità, aventi caratteristiche omogenee (costruzione o area). Fanno **eccezione** a tale indirizzo gli immobili per i quali non è necessaria la suddivisione in subalterni e le dichiarazioni di variazione di unità già censite in atti¹. (Cfr. § 1.)

Nel caso di **nuova costruzione ciascun cespite deve essere associato alle correlate Entità tipologiche**, con inserimento nell'Elenco Subalterni e rappresentazione grafica nell'Elaborato Planimetrico (Cfr. § 11.1.2 e § 12)

Modalità di attribuzione dei subalterni

Nei ***Docfa di Accatastamento per Nuova Costruzione*** la numerazione con subalterni delle diverse unità immobiliari, o delle porzioni di u.i., comprese in un fabbricato rappresentato come unica particella edilizia, **ha inizio** dall'unità che ha ingresso principale direttamente dalla strada, partendo di norma dal subalterno 1 e proseguendo con la numerazione, da sinistra a destra, **dal piano di ingresso a salire**. Le **unità immobiliari situate ai piani sottostrada** (interrate, seminterrate ed in genere con accesso sotto il piano di ingresso) **sono subalterne in coda**; in presenza di **beni comuni** è preferibile assegnare ad essi i **primi subalterni**.

Nei casi di accatastamento di un'unica u.i., sia essa rappresentata da un'area o da un fabbricato, viene utilizzato il **mappale intero** (senza subalterno).

In presenza di più u.i. è prevista la subalternazione delle corti esclusive e la graffatura con le unità di appartenenza.¹

Nei casi di Accatastamento di **porzioni rurali di fabbricato promiscuo** presenti al C.T. è preferibile mantenere lo stesso subalterno del C.T., se questo risulta disponibile al C.F., altrimenti utilizzare il primo subalterno libero della particella del C.F.

Nei ***Docfa di Variazione*** si conserva l'identificativo catastale agli atti nei casi di *"Diversa distribuzione degli spazi interni"*, *"Ristrutturazione"*, *"Ultimazione fabbricato urbano"*, *"Presentazione di planimetria mancante"*, *"Richiesta ruralità"*, *"Riqualificazione u.i."*, *"Riqualificazione di fabbricato"* e per denunce di variazione per le quali è stata selezionata la tipologia di documento *"Dichiarazione di variazione presentata ai sensi dell'art. 1, comma 22, L. n. 208/2015"*; **nei rimanenti casi si soppriime l'identificativo catastale** e si attribuisce un nuovo identificativo. L'attribuzione di nuovi identificativi comporta l'assegnazione di un **nuovo subalterno partendo dal primo disponibile** nella particella interessata dalla denuncia.

In ambito Tavolare, nel caso in cui il fabbricato sia diviso tavolarmente in Condominio, verrà mantenuta la subalternazione al fine di conservare la concordanza Catasto-Tavolare, a condizione che il perimetro dell'unità immobiliare rimanga inalterato e che non vi sia cambio di destinazione d'uso.

Riferimenti normativi e documenti di prassi:

¹ Circolare 2/2016 - Agenzia delle Entrate

Compilazione Docfa

IDENTIFICATIVI CATASTALI:

Identificativi Catastali				
Sez.	Fgl.	Particella	Sub.	(Alt-I)
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="button" value="↕"/>

Una volta compilati i campi, procedere al loro inserimento mediante la freccia presente sulla destra.

ASSOCIA BENI COMUNI CENSIBILI:

☑ Associa Beni Comuni Censibili					
Op.	Sez.	Fgl.	Particella	Sub.	(Alt-B)
<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="button" value="↕"/>

Selezionando questa opzione è possibile dichiarare le utilità comuni relative all'unità immobiliare in oggetto.

8.3 UBICAZIONE ¹

I dati di *Ubicazione* comprendono il **toponimo** (via e numero civico), il **piano/i** dell'unità immobiliare in oggetto e le eventuali indicazioni relative alla scala, all'interno, al lotto e all'edificio a cui l'unità immobiliare fa riferimento.

Il **numero civico** e l'eventuale interno devono essere **obbligatoriamente** indicati per tutte le unità immobiliari, anche accessorie (*cantine, garage ecc.*); a queste ultime, se prive di un proprio numero civico, dovrà essere attribuito il medesimo dell'unità principale.

Stradari certificati

Il **toponimo** (via e numero civico) deve essere univoco nella banca dati catastale e comunale; a tal fine **deve essere scelto fra quelli codificati presenti negli stradari "certificati"** del Comune ove è ubicato l'immobile.

Gli stradari certificati vengono **aggiornati periodicamente** e sono disponibili sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate. Gli stradari provinciali vengono **caricati negli archivi del programma** attraverso la funzione "*Caricamento archivi di servizio*".

Assenza toponimo certificato

In assenza di toponimo certificato, va **trascritto per esteso il nome della strada e del cosiddetto DUG** – Denominazione Urbanistica Generica (via, piazza, largo, ...), utilizzando caratteri maiuscoli per distinguere l'indirizzo da quelli presenti in archivio.

E' consigliato precisare nella **relazione tecnica** (Quadro D) che il toponimo proposto non è presente nello stradario codificato.

In alternativa è possibile presentare un'istanza preventiva all'Ufficio Provinciale-Territorio con la richiesta di inserimento.

Assenza numero civico

In assenza di numero civico, si deve **riportare** nello specifico campo **la dicitura "SNC"** (senza numero civico).

E' consigliato precisare nella **relazione tecnica** (quadro D) che l'unità immobiliare è priva di numero civico.

Compilazione Docfa

Al fine di facilitare la ricerca dei **toponimi codificati**, è possibile digitare parzialmente l'indirizzo nel campo libero e premere il tasto posto a sinistra per ottenere dalla procedura la lista di indirizzi certificati.

Si possono inserire fino ad un **massimo di 4 indirizzi**, di cui almeno uno è obbligatorio. Non sono ammessi indirizzi duplicati.

Il **numero civico** è relativo all'ingresso da strada; nel caso in cui l'u.i. abbia più accessi da strada verranno indicati più numeri civici. Sono ammessi fino a tre numeri civici per ciascun indirizzo; ogni campo può contenere caratteri numerici, alfabetici e al massimo una barra o un trattino.

I **piani** si contano cominciando da quello ove è posto l'ingresso che si usa per accedere all'unità immobiliare da strada (o eventualmente da corte o giardino).

Se un'unità immobiliare ha più accessi da strada, i piani si contano cominciando da quello dove è posto il suo ingresso principale.

Nei 3 campi disponibili per l'indicazione dei piani sono ammessi i seguenti caratteri: o un numero, o la sola lettera T (piano terra), o la S seguita da un numero (per i piani sottostada, seminterrati e interrati). Qualora sia necessario inserire più piani su ciascun campo, si dovrà digitare il piano iniziale ed il piano finale separati da un trattino ("-").

L'indicazione dei piani deve trovare corrispondenza con i dati riportati negli elaborati grafici (cfr. § 11.2).

Riferimenti normativi e documenti di prassi:

¹ Istruzione II - agg. 1972 - Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE. - § 7

8.4 DATI DI CLASSAMENTO PROPOSTI

La **proposta di classamento** è lo strumento con cui il **professionista**, in base alla propria esperienza e conoscenza del bene, **attribuisce all'unità immobiliare la categoria** e, nel caso di categorie ordinarie, **la classe e la consistenza**.

Nella sezione **Dati di classamento proposti** vanno indicati:

- **Zona censuaria:** obbligatoria, tranne che per le categorie del gruppo F; se nel Comune è unica, assume il valore "U".
- **Categoria:** viene proposta dal professionista in base alle caratteristiche intrinseche del bene (cfr. § 2).
- **Dest. d'uso¹:** per le sole categorie speciali e particolari, viene scelta tra quelle indicate nel menù a tendina (cfr. § 2.2.2 e § 2.2.3).
- **Classe:** per le sole categorie ordinarie viene proposta dal professionista in base alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene (cfr. § 2.1.1).
- **Consistenza:** per le sole categorie ordinarie viene proposta dal professionista sulla base dei criteri di calcolo e delle unità di misura previsti per i diversi gruppi di categorie ordinarie (cfr. § 14)
- **Superf. Cat.:** per le sole categorie fittizie il campo viene compilato dal professionista; per le categorie ordinarie il programma riporta automaticamente il valore determinato mediante il metodo dei poligoni (cfr. § 15)

Casistiche particolari

In alcuni specifici casi i dati di classamento non sono richiesti o sono richiesti solo parzialmente, come ad esempio nel caso di denuncia di Variazione con causale "Presentazione di planimetria mancante" o "Modifica di Identificativo" o "Demolizione Totale" o nel caso di censimento di Beni Comuni Non Censibili o categorie Fittizie.

Il classamento automatico delle categorie ordinarie

Nel caso di unità immobiliari a destinazione ordinaria, la procedura *Docfa*, calcola il cosiddetto **classamento automatico**, attribuendo all'unità immobiliare categoria, classe e consistenza sulla base dei dati inseriti dal professionista nella compilazione dei diversi quadri.

Il tecnico può in ogni caso proporre un classamento diverso da quanto indicato dal classamento automatico suggerito dalla procedura. In questi casi è opportuno compilare la sezione "Osservazioni relative al classamento proposto" nel Modello 1N-parte II, inserendo le considerazioni ritenute necessarie per una corretta valutazione dell'u.i. in fase di accertamento.

Riferimenti normativi e documenti di prassi:

¹ Istruzioni operative allegate alla Circolare 2/2016 - Agenzia delle Entrate

Compilazione Docfa

DATI DI CLASSAMENTO PROPOSTI

I campi relativi ai dati di classamento si modificano automaticamente nella procedura a seconda della categoria di immobile indicata.

Unità immobiliari in categoria A:

Dati di Classamento Proposti				
Zona Cens.	Categoria	Classe	Vani	Superf. Cat.
1	A01	1	10	

Unità immobiliari in categoria B:

Dati di Classamento Proposti				
Zona Cens.	Categoria	Classe	m ²	Superf. Cat.
1	B01	1	100	

Unità immobiliari in categoria C:

Dati di Classamento Proposti				
Zona Cens.	Categoria	Classe	m ²	Superf. Cat.
1	C01	1	10	

Unità immobiliari in categoria D ed E:

Dati di Classamento Proposti				
Zona Cens.	Categoria	Dest. d'uso	Vani	Superf. Cat.
1	D01	0101		

Unità immobiliari in categoria F:

Dati di Classamento Proposti				
Zona Cens.	Categoria	Dest. d'uso	m ²	Superf. Cat.
	F01			100

Campo "n° Mod. 1N/2N"

n° Mod. 1N/2N	Rendita Euro	€ £
<input type="text"/>	<input type="text"/>	

Nel caso di **unità immobiliari a destinazione ordinaria** il campo viene compilato in automatico dalla procedura.

Nel caso di **unità immobiliari a destinazione speciale o particolare** deve essere indicato il numero di modelli 2N - parte II presenti nel documento, che dovrà coincidere con il numero dei corpi di fabbrica o delle aree di cui si compone l'unità immobiliare.

8.4.1 Controlli in fase di accettazione

Successivamente all'invio telematico dell'atto di aggiornamento *Docfa*, l'Ufficio Provinciale-Territorio competente effettua i cosiddetti **controlli di accettazione, preliminari alla registrazione in banca dati** dell'atto di aggiornamento.

I controlli sono suddivisi in 4 gruppi, di cui solo i prime tre possono portare al rifiuto della pratica in fase di accettazione¹:

- **Controlli catastali:** controlli sulle informazioni presenti nel modello D1, 1N, 2N e allegati, nonché controlli sulle informazioni presenti in banca dati oggetto di aggiornamento;
- **Controlli planimetrici:** controlli sugli elaborati relativi alle schede planimetriche delle unità immobiliari presenti nel documento, ai poligoni per il calcolo della superficie catastale e alle schede dell'elaborato planimetrico;
- **Controlli sugli indirizzi:** controlli sugli indirizzi dichiarati dai professionisti nel modello D1 e verifica dell'effettivo utilizzo degli stradari codificati.
- **Controlli sul classamento:** questi controlli non danno luogo a mancata accettazione, ma permettono al personale preposto all'accettazione di **segnalare** alla procedura informatica **le unità immobiliari da sottoporre a successiva verifica**.

8.4.2 Verifica delle rendite proposte

Successivamente alla registrazione in banca dati degli atti di aggiornamento *Docfa*, l'Ufficio Provinciale-Territorio competente effettua, anche su base campionaria, la verifica delle rendite proposte.

In esito a tali verifiche, l'UP-T provvede alla "validazione" della rendita proposta, laddove questa risulti congrua e coerente con la destinazione e le caratteristiche dell'unità immobiliare dichiarata, **ovvero provvede alla "rettifica"** della stessa, determinando la rendita definitiva (che può scaturire anche dall'attribuzione di una differente categoria catastale)². Nel secondo caso l'Ufficio **notifica** agli intestatari del bene la rendita definitiva.

Approfondimenti

Nota 302601/2018 - Direzione Centrale SCCPI dell'Agenzia delle Entrate:

Il classamento e la rendita indicata nel documento di aggiornamento Docfa riveste natura di "proposta" di parte, ai sensi dell'articolo 1, comma 2, del decreto del Ministro delle Finanze 19 aprile 1994, n. 701.

La mancata condivisione da parte dell'Ufficio del classamento proposto non costituisce, pertanto, causa di impedimento all'accettazione e all'iscrizione negli atti catastali degli immobili oggetto di dichiarazione.

Rendita proposta e rendita definitiva (D.M. 701/1994 Art. 1 – comma 2 e 3)

Le dichiarazioni *Docfa* "contengono dati e notizie tali da consentire l'iscrizione in catasto con attribuzione di rendita catastale, senza visita di sopralluogo. Il dichiarante propone anche l'attribuzione della categoria, classe e relativa rendita catastale, per le unità a destinazione ordinaria, o l'attribuzione della categoria e della rendita, per le unità a destinazione speciale o particolare [...]".

"Tale rendita rimane negli atti catastali come «rendita proposta» fino a quando l'ufficio non provvede [...], anche a campione, e comunque entro dodici mesi dalla data di presentazione delle dichiarazioni [...], alla determinazione della **rendita catastale definitiva**".

Termine per la verifica delle rendite

Il **termine di dodici mesi** per la determinazione della rendita catastale definitiva indicato dal comma 3 dell'articolo 1 del D.M. n. 701/1994 **ha natura ordinatoria e non perentoria**.

Riferimenti normativi e documenti di prassi:

¹ Procedura Operativa 123/2008 - Allegato 1

² Nota 302601/2018 - DC Agenzia delle Entrate

9. QUADRO D – NOTE RELATIVE AL DOCUMENTO E RELAZIONE TECNICA

Nel riquadro **Note relative al documento e Relazione Tecnica** devono essere inserite tutte quelle **informazioni accessorie che permettono una migliore comprensione** dei contenuti del documento presentato.

Il Professionista, nella relazione tecnica, oltre alle dichiarazioni obbligatorie previste dalla prassi ai fini dell'accettazione, può riportare ogni altra considerazione tecnica ritenuta opportuna, atta a chiarire il proprio operato¹.

A titolo indicativo e non esaustivo, si riportano di seguito alcune **casistiche per le quali risulta obbligatorio o opportuno**, compilare il campo *Note relative al documento e Relazione Tecnica*.

Specifiche relative al dichiarante

Nel caso in cui il dichiarante non corrisponda con quanto riportato negli atti catastali (es. **erede, CTU, procuratore, curatore fallimentare, ...**), vanno riportate in relazione le relative specifiche.

Se l'unità immobiliare urbana è intestata a **persona giuridica**, nella relazione tecnica deve essere specificata la qualifica del dichiarante e la denominazione completa della persona giuridica rappresentata.

Nel caso di **Docfa sottoscritto dal professionista** in luogo dell'avente diritto sul bene oggetto di trattazione, in relazione tecnica deve essere citato l'atto di procura che verrà allegato al documento.

Cfr. § 10 per casistica specifica.

Indicazione estremi del Tipo di Frazionamento

Specificare se i dati riportati nel campo *Tipo Mappale* del Quadro A sono relativi ad un Tipo di Frazionamento (cfr. **§ 5.1** e **§ 7.1**).

Dichiarazioni a seguito di segnalazione da parte dei Comuni

Per le dichiarazioni rese ai sensi dell'art. 1, **comma 336**, della L. 311/04, indicare la data ed il numero di protocollo della notifica ricevuta dal Comune.

Dichiarazioni a seguito di segnalazione da parte dell'UP-T

Per le dichiarazioni rese ai sensi dell'art. 1, **comma 277**, della L. 311/04, indicare la data ed il numero di protocollo della notifica ricevuta dall'Ufficio Provinciale - Territorio.

Utilizzo del tipo operazione "R – Recuperata"

L'utilizzo del tipo di operazione "R – Recuperata", previsto per il **ripristino di unità immobiliari erroneamente soppresse**, deve essere sempre adeguatamente motivata dal professionista². (cfr. **§ 5.4.2**)

Riferimenti normativi e documenti di prassi:

¹ Nota 17471/2010 - DC Agenzia del Territorio - § 3.6

² Circolare 1/2009 - Agenzia del Territorio

Compilazione Docfa

QUADRO D

Docfa di Accatastamento:

Docfa di Variazione:

Nello riquadro *Note relative al documento e Relazione Tecnica* possono essere inseriti al **massimo 380 caratteri**. Nei casi più complessi potrà essere inserita, tra gli allegati al *Docfa*, una **relazione integrativa in formato PDF/A**.

Censimento Categorie Fittizie

- Per la costituzione di u.i. in **categoria F/1 – Aree Urbane** riportare nel campo relazione tecnica 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 sarà **oggetto di rifiuto**¹. (cfr. § 2.3.1)
- Per la costituzione di u.i. in **categoria F/2 – Unità collabenti** elencare i documenti obbligatori allegati. (cfr. § 2.3.2)
Nel caso di **unità immobiliare originariamente censita con numero intero** (non subalternata) da variare in F/2, nella relazione va giustificata la subalternazione della stessa, finalizzata ad impedire la visualizzazione della planimetria all'atto della visura.
Nel caso di **perdita dei requisiti di collabenza** e conseguente classamento nella categoria ordinaria, nella relazione viene riportata la "perdita dei requisiti".
- Per la costituzione di u.i. in **categoria F/3 – Unità in corso di costruzione** è obbligatorio riportare in relazione lo stato di avanzamento dei lavori di costruzione. (cfr. § 2.3.3)
- Per la costituzione di u.i. in **categoria F/4 – Unità in corso di definizione**, nei casi pertinenti, riportare la seguente dichiarazione: *"trattasi di intervento di ristrutturazione edilizia ai sensi del D.P.R. 380/01, articolo 3 comma 1 lettera d"*, indicando gli estremi del titolo abilitativo. (cfr. § 2.3.4)

Perdita o mantenimento dei requisiti di ruralità

In relazione è possibile precisare le circostanze che hanno determinato l'eventuale perdita o il mantenimento dei requisiti fiscali di ruralità.

Per le u.i. che acquisiscono i requisiti di ruralità, **elencare in relazione tecnica i documenti obbligatori allegati** (autocertificazioni di cui all'allegato B e/o C e documento d'identità).

Se il **requisito di ruralità è in capo ad un affittuario** che, per obbligo pattizio, si è fatto carico di ottemperare agli obblighi catastali, indicare - in aggiunta ai precedenti - la presenza in allegato del contratto di locazione registrato o inserire in relazione gli estremi di registrazione dello stesso.

Per approfondimenti cfr. § 2.5.

Parificazione Categoria

In presenza di u.i. da accatastare che non trovano riscontro nel tariffario del Comune e per le quali si utilizza una categoria parificata (cfr. § 2.1.1), in relazione tecnica va specificata la categoria equiparata.

Ad es.: *"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 *"classamento proposto per equiparazione ad (A1) in assenza della categoria (A) nel Comune"*.

Approfondimenti

Per l'individuazione di un'Area urbana - F/1 da lotto edificato e censito al solo C.F., senza preventiva identificazione al C.T. con Tipo di Frazionamento, ma con redazione del solo Elaborato Planimetrico che individua tali aree (cfr. § 2.3.1), occorre riportare in relazione la seguente dichiarazione: *"le aree urbane F/1 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"*.

Riferimenti normativi e documenti di prassi:

¹ Circolare 4/2009 - Agenzia del Territorio e Nota 17471/2010 - DC Agenzia del Territorio - § 3.5

Dichiarazione resa per *Presentazione planimetria mancante*¹

Nel caso di denuncia di Variazione con causale "*Presentazione planimetria mancante*" (cfr. § 7.4.6):

- se la dichiarazione si riferisce ad unità immobiliare accertata dall'Ufficio² in relazione va dichiarata la corrispondenza allo stato di fatto allora accertato e l'assenza di variazione dei dati censuari. In questo caso la dichiarazione sconta il pagamento del tributo.
- se la dichiarazione viene presentata per irreperibilità della planimetria da parte dell'Ufficio, occorre riportare i riferimenti della notifica o dell'attestazione di irreperibilità resa dall'Ufficio. In relazione si specificherà: "*trattasi di variazione finalizzata alla presentazione di nuova planimetria per irreperibilità di quella presentata assieme alla dichiarazione originaria di unità immobiliare*". In questo caso la dichiarazione è esente dal pagamento del tributo.

Dichiarazione resa per *Demolizione Totale*

Ne caso di denuncia di Variazione con causale codificata "*demolizione totale*" è utile specificare che "*Il fabbricato è stato demolito in data ___/___/___, giusto certificato di demolizione del ___/___/___, prot. n. ___, rilasciato dal Comune di _____*".

Nei casi pertinenti, riportare la dichiarazione che "*a seguito di demolizione totale di un fabbricato, l'area di risulta non viene costituita come area urbana, ma acquisisce le caratteristiche di area destinata alla produzione agricola*" (cfr. § 7.4.1.e)

Dichiarazione resa per *RECUPERO DI SITUAZIONE PREGRESSA*

Ne caso di denuncia di Accatastamento o Variazione con utilizzo della causale non codificata "*RECUPERO DI SITUAZIONE PREGRESSA*" (cfr. § 5.4.2.c e § 7.4.5), nella relazione tecnica andranno specificate le circostanze per cui si rende necessario l'accatastamento e dovranno essere dichiarati gli elementi che giustificano la dichiarazione proposta (estremi atto notarile, ...), allegando, preferibilmente, **copia del titolo** attestante la situazione dichiarata.

Dichiarazione resa per *ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA*

Nel caso di denuncia di Variazione con causale non codificata "*ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA*" (cfr. § 7.4.5), nella relazione tecnica dovranno essere riportate le ragioni dell'esatta rappresentazione, specificando: "*Esatta rappresentazione grafica non dipendente da lavori successivamente intervenuti e non determinante variazioni di rendita; tardivo adempimento non sanzionabile (Circ.3/2006)*".

Dichiarazione resa per *RETTIFICA DOCFA PROT. N..... / ANNO*

Nel caso di denuncia di Variazione con causale non codificata "*RETTIFICA DOCFA PROT. N...../ANNO*", utilizzata per correggere imperfezioni riportate nel *Docfa* di recente registrazione (cfr. § 7.4.5), le **ragioni della rettifica** devono essere obbligatoriamente riportate nella relazione tecnica.

Riferimenti normativi e documenti di prassi:

¹ Nota 89770/2005 - DC Agenzia del Territorio

² D.P.R. 1142/1949 - art. 58

DICHIARAZIONE DI PORZIONE DI U.I.U.

Ne caso di denuncia di Accatastamento o Variazione con utilizzo della causale non codificata "DICHIARAZIONE DI PORZIONE DI U.I.U.", le unità immobiliari che costituiscono porzioni di u.i.u. devono essere correlate tra loro indicando nella relazione tecnica di ciascuna u.i.: "Porzione di u.i.u. unita di fatto con quella di Foglio xxx Part. yyy Sub. zzz. Rendita attribuita alla porzione di u.i.u. ai fini fiscali"¹. (cfr. § 5.4.2.c e § 7.4.5)

Utilizzo causali non codificate

In generale è **opportuno inserire informazioni giustificative** in tutti i casi di utilizzo di causali non codificate, specificando anche se trattasi di un caso di incompatibilità tra causali codificate. (cfr. § 7.4.5)

Invio consecutivo di più documenti Docfa collegati

Nel caso di invio consecutivo di **più denunce Docfa collegate ad un'unica pratica**, l'inoltro deve essere consequenziale e in relazione va specificato che trattasi di pratiche collegate (*ad es. DOCFA 1 di 2, DOCFA 2 di 2*). Analoga informazione andrà inserita nel campo delle informazioni di invio della pratica, sulla piattaforma SISTER.

Modifica descrizione elenco sub

Se vi è la necessità di modificare il campo *descrizione* dell'elenco subalterni, per errore di parte o per variazione delle comunioni dei beni comuni, la variazione deve essere **giustificata in relazione tecnica e supportata da opportuni riscontri** (citando l'atto di provenienza e allegando, preferibilmente, copia del titolo).

Elaborato planimetrico in atti non coerente con lo stato di fatto o assente

Ove si riscontri la mancata coerenza tra la rappresentazione grafica della mappa e l'elaborato planimetrico in atti di unità immobiliari non oggetto di variazione nel *Docfa*, l'incoerenza andrà segnalata, dichiarando che: "*l'elaborato planimetrico viene aggiornato per la parte di competenza*".

Aggiornamento pagine elaborato planimetrico

Qualora si debba variare un E.P. già depositato agli atti, possono essere presentate le sole pagine variate, facendo attenzione a rappresentare integralmente la pagina oggetto di sostituzione. In relazione tecnica andrà specificata la pagina variata. (cfr. § 11.1.1)

Spessore muri non rilevabile

Relazionare in merito all'eventuale difficoltà oggettiva nella misurazione dello spessore dei muri e la conseguente rappresentazione grafica stimata degli stessi. (cfr. § 11.2)

Richiesta di esenzione Tributi

Specificare il protocollo e la data della richiesta, accolta dall'Ufficio, relativa all'esenzione dal pagamento dei tributi speciali catastali da parte degli aventi diritto (cfr. § 3.5).

Riferimenti normativi e documenti di prassi:

¹ Nota 15232/2002 - DC Agenzia del Territorio; Circolare 4/2009 - Agenzia del Territorio;
Nota 23646/2013 - DC Agenzia delle Entrate - Allegato tecnico

Installazione di impianto fotovoltaico senza incremento di rendita

Con riferimento alle **installazioni fotovoltaiche** poste su edifici o aree di pertinenza (comuni o esclusive) di fabbricati o unità immobiliari censiti al catasto edilizio urbano, che non presentano i requisiti per essere accatastate come unità immobiliari autonome, è **obbligatorio specificare in relazione se trattasi di installazione non soggetta ad obbligo di dichiarazione, ma solo ad obbligo di menzione** (in quanto non comporta un incremento del valore capitale o della redditività ordinaria pari o superiore al 15 %), giustificando così la mera rappresentazione dell'impianto fotovoltaico in planimetria, senza rideterminazione della rendita dell'unità immobiliare a cui l'impianto risulta integrato. A tal fine è opportuno indicare in relazione la potenza dell'impianto. (Cfr. § 16.3)

Presenza allegati

In linea generale, nelle *Note relative al documento* è utile mettere in evidenza l'eventuale presenza di documenti allegati, integrativi al *Docfa*. Tali documenti vengono inseriti nel portale Sister, all'atto dell'invio telematico del *Docfa*, in formato PDF/A.

10. QUADRO DATI DEL DICHIARANTE

All'interno del Quadro **Dati del Dichiarante** viene richiesta la compilazione dei seguenti campi:

- **Dati del tecnico** incaricato alla presentazione della denuncia *Docfa*
- **Dati del dichiarante** che sottoscrive la denuncia *Docfa*.

Il tecnico

L'atto di aggiornamento *Docfa* deve essere presentato da un **professionista tecnico abilitato**, con qualifica di architetto, dottore agronomo e forestale, geometra, ingegnere, perito edile o perito agrario (quest'ultimo limitatamente ai fabbricati rurali), **iscritto al relativo ordine/collegio**.

Il dichiarante

L'atto di aggiornamento *Docfa* deve essere **sempre** sottoscritto da una **persona fisica**.

La dichiarazione deve essere presentata¹:

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

Nel caso di **associazioni, condomini, società e ditte diverse da quelle sopra indicate, anche se esistenti soltanto di fatto**, è obbligato alla dichiarazione l'associato, il condòmino, il socio o il componente la ditta, che sia amministratore anche di fatto. Se l'amministratore manca, sono obbligati alla dichiarazione tutti coloro che fanno parte dell'associazione, del condominio, della società o della ditta, ciascuno per la propria quota.

Quando gli obbligati alla denuncia sono più di uno, la dichiarazione deve essere fatta da ciascuno degli obbligati, ma la dichiarazione di uno di essi esonera gli altri.

Compilazione *Docfa*

Questo quadro è suddiviso in due sezioni:

- **DATI DEL TECNICO:** inserire i dati del professionista che presenta la dichiarazione.
- **DATI DEL DICHIARANTE:** inserire i dati della persona fisica che firma la dichiarazione (**non è consentita l'indicazione di una persona giuridica**).

L'**indirizzo** da indicare coincide con la residenza del dichiarante, ad eccezione del caso di unità immobiliari intestate a persone giuridiche, nel qual caso l'indirizzo è quello della sede legale.

L'indirizzo **PEC** non è un dato obbligatorio.

Riferimenti normativi e documenti di prassi:

¹ R.D.L. 652/1939 - art. 3, convertito, con modificazioni, con L. 1249/1939; Circolare 3/2006 - Agenzia del Territorio - Allegato

Casistiche

Possono verificarsi i seguenti casi:

- **il dichiarante corrisponde ad uno degli intestati catastali**, ovvero un titolare di diritti reali: *proprietario, usufruttuario, ...* (cfr. § 5.5);
- **il dichiarante non corrisponde ad un titolare di diritti reali:**
 - in caso di persona giuridica, in relazione tecnica va indicata la qualifica rivestita dalla persona fisica che firma e la denominazione completa della persona giuridica rappresentata (ad es. *“Il sig. ... firma in qualità di legale rappresentante della società... con sede in ...”*);
 - nel caso in cui i beni risultino intestati ad un *de cuius*, il dichiarante è un erede o un chiamato all'eredità; in relazione tecnica deve essere indicata tale circostanza (ad es. *“Il sig. ... firma in qualità di erede/chiamato all'eredità del sig. ...”*);
 - nel caso in cui esistano procure o decreti di nomina di CTU, curatori fallimentari, ..., il dichiarante è il procuratore, il CTU, il curatore fallimentare, ...; alla dichiarazione *Docfa* vanno allegate le relative procure/decreti di nomina e in relazione tecnica va specificata tale circostanza (ad es.: *“Il sig. ... firma in qualità di procuratore/CTU/curatore fallimentare... - vedasi documentazione allegata”*);
 - nel caso di tutori o di amministratori di sostegno che sottoscrivono il documento in luogo dei titolari di diritto reale, vanno allegate le relative nomine e in relazione tecnica va specificata tale circostanza (ad es.: *“Il sig. ... firma in qualità di tutore/amministratore di sostegno del sig. ... vedasi documentazione allegata”*);
 - nel caso di bene comune condominiale in relazione tecnica va specificato che *“Il sig. ... firma in qualità di amministratore delegato dal condominio come da verbale n. ... di data ..., allegato al documento”*. In assenza di amministratore condominiale, in relazione tecnica va specificato che *“Il sig. ... firma in qualità di contitolare di diritto reale, con l'accordo di tutte le parti interessate”*.
 - nel caso di frazionamento per pubblica utilità gli intestati sul documento corrispondono a quelli indicati nel documento Pregeo, mentre il firmatario è l'ente espropriante (il soggetto rappresentante il Comune/Regione/Demanio). In relazione tecnica va specificato che *“Il sig. ... firma in qualità di ... del Comune/Regione/Demanio ...”*.
 - nel caso di aggiornamento di u.i. detenute con contratti di locazione il documento può essere firmato dal proprietario dell'immobile (se persona giuridica dal rappresentante) o dal locatario mediante procura (se nel contratto di locazione non è stata specificata la facoltà di predisporre/ sottoscrivere documenti catastali).

Approfondimenti

D.P.R. 701/94 - Art.1

Le dichiarazioni sono sottoscritte da uno dei soggetti che ha titolarità di diritti reali su beni denunciati e dal tecnico redattore.

Sottoscrizione per conto del proprietario

La pratica *Docfa* non può essere sottoscritta dal professionista per conto del proprietario, se non in presenza di un **atto di procura**.

11. ELABORATI GRAFICI

La dichiarazione *Docfa* deve essere completata dalla rappresentazione grafica delle unità oggetto di denuncia, secondo quanto previsto dalle norme che regolano il Catasto Edilizio Urbano.

In particolare, sono previsti i seguenti **tipi di elaborati grafici**:

- nell'**Elaborato Planimetrico**:
 - la **dimostrazione grafica dei subalterni (§ 11.1.1)**
 - la **rappresentazione grafica delle Entità tipologiche, laddove prevista (§ 11.1.2)**
- le **Planimetrie (§ 11.2)**

Le rappresentazioni grafiche contenute nell'**Elaborato Planimetrico** (dimostrazione grafica dei subalterni ed entità tipologiche) devono essere corredate dalla dimostrazione descrittiva dei subalterni, da riportare nel cosiddetto **Elenco Subalterni** (crf. § 12).

Associazione elaborati grafici

All'unità immobiliare o al fabbricato possono essere associati:

- disegni su supporto cartaceo importati direttamente da scanner;
- file *raster*;
- file vettoriali in formato dxf.

Esempi di elaborati grafici

Nei capitoli seguenti si forniscono le regole di rappresentazione e le simbologie grafiche da adottare nella redazione degli elaborati grafici.

Per esempi specifici di rappresentazione degli elaborati planimetrici e delle planimetrie si rimanda ai contenuti grafici delle **ISTRUZIONI OPERATIVE 1° febbraio 2016 - Modifiche apportate alla procedura Docfa Versione 4.00.3**.

Compilazione *Docfa*



Modello D Elaborati grafici D Modello 1N/2N Elenco subalterni

L'operazione di associazione dell'Elaborato Planimetrico e delle Planimetrie viene effettuata all'interno della finestra "Gestione Elaborati Grafici", accedendo alle apposite funzionalità mediante il tasto Modifica.



Per ulteriori **approfondimenti** sulla gestione degli elaborati grafici si rimanda alla **Guida Operativa DOCFA 4.0**.

11.1 ELABORATO PLANIMETRICO

L'Elaborato Planimetrico consiste in una **rappresentazione grafica schematica del fabbricato e delle porzioni che lo compongono**, denominata *Dimostrazione grafica dei subalterni*, **corredata da una descrizione di tutti i subalterni**, denominata *Elenco subalterni* (cfr. § 14)

Esso ha l'obiettivo di fornire **elementi informativi che non trovano una rappresentazione nelle planimetrie delle singole unità immobiliari**, in quanto **relativi a caratteristiche complessive dell'edificio**, quali ad esempio le pertinenze esterne e la posizione nel fabbricato delle singole unità immobiliari, nonché di quei beni la cui dichiarazione in catasto non prevede la presentazione della planimetria, quali i beni comuni non censibili ed i beni censiti in una delle categorie fittizie del gruppo "F".

La Dimostrazione grafica dei subalterni e l'Elenco subalterni, sono da considerarsi un unico documento.

Obbligo di presentazione dell'Elaborato Planimetrico

La redazione dell'Elaborato Planimetrico è obbligatoria *se vi è da registrare la generazione di nuove geometrie, oppure la cancellazione o la modifica di geometrie esistenti*¹, ovvero nei casi di:

- **denunce di nuova costruzione**, quando siano presenti due o più unità immobiliari aventi **porzioni e/o dipendenze in comune**;
- **denunce di variazione**, qualora l'elaborato planimetrico sia già presente agli atti e la variazione incida sullo stesso (ad es. nel caso di fusione di 2 u.i. subalterne);
- **denunce di variazione nelle quali siano definiti* B.C.N.C.** (quali ad es. cortili, ingressi, vani scale, centrali termiche) **o beni da censire in una delle categorie del gruppo "F"**, anche qualora l'elaborato planimetrico non sia già presente agli atti.¹
- **denunce di unità ascrivibili alle categorie F/1, F/2, F/3°, F/4, F/5, F/7**, indipendentemente dal numero di unità immobiliari, anche in assenza di parti comuni (con esclusione della presentazione di singole planimetrie);
- a seguito di **tipo Frazionamento per espropri relativi a strade, ferrovie e canali**, l'elaborato planimetrico deve essere ripresentato qualora già presente in atti².

Riferimenti normativi e documenti di prassi:

¹ Nota 16458/2021 - DC Agenzia delle Entrate

² Circolare 9/2001 - Agenzia del Territorio

Approfondimenti

L'elaborato planimetrico per la dimostrazione della suddivisione in subalterni, è stato **originariamente introdotto con la Circolare 2/1984**, con obbligo di presentazione **per le sole dichiarazioni di nuova costruzione**.

Con successivi documenti di prassi (Circolari 9/T/2001 e 4/T/2009, Istruzioni Operative alla procedura Docfa 4.00.3 del 01/02/2016, Nota DC 16458/2021) sono stati ulteriormente chiariti i contenuti e le modalità di redazione di tale elaborato grafico ed è stata **estesa l'obbligatorietà della presentazione anche ad alcune fattispecie di dichiarazioni di variazione delle unità immobiliari**.

* per "definizione" di B.C.N.C. o di immobili in categorie del gruppo "F" devono intendersi le operazioni di "costituzione" (C) o di "variazione" (V) di detti immobili, riportate nell'ambito del Quadro U – Unità immobiliari dell'atto di aggiornamento Docfa

° nel caso di u.i. ascrivibile alla categoria F/3 - **Unità in corso di costruzione** è sempre necessario redigere l'Elaborato Planimetrico (pur confermando il subalterno), in quanto deve essere modificata la destinazione dell'u.i. nell'Elenco Subalterni.

Casistiche NON soggette ad obbligo di presentazione dell'EP

La presentazione dell'Elaborato Planimetrico può essere omessa:

- nel caso di **variazioni non caratterizzate da una modifica nella forma** delle singole unità interessate (es. variazioni di identificativo, diversa distribuzione degli spazi interni, ecc.), **anche se già presente in atti.**¹
- nel caso siano **presenti solo corti di proprietà esclusiva** di ogni singola unità immobiliare (queste andranno rappresentate graficamente esclusivamente nella corrispondente planimetria)
- nel caso in cui l'immobile risulti **costituito da una sola unità immobiliare**, anche se articolata in più corpi di fabbrica. (es. ospedali, grandi complessi industriali, ...)
- a seguito di **tipo Frazionamento per espropri relativi a strade, ferrovie e canali**, qualora non sia già presente in atti.

Associazione automatica dell'EP a tutte le particelle graffate

Tra le innovazioni connesse alla **nuova piattaforma SIT** in uso presso gli Uffici Provinciali – Territorio, è stato previsto che, a seguito della registrazione di un *Docfa* in cui sono costituite o variate u.i. aventi identificativi composti da particelle urbane graffate, l'eventuale **elaborato planimetrico** allegato a detto *Docfa* venga **associato in automatico**, nell'archivio planimetrico, **a tutte le particelle urbane che compongono gli identificativi graffati** delle u.i. trattate.

11.1.1 EP - Dimostrazione grafica dei subalterni

La **rappresentazione grafica dell'Elaborato Planimetrico** deve essere redatta **per ogni piano dell'immobile**, utilizzando preferibilmente **una scheda per ogni livello di piano**, al fine di agevolare i professionisti nei successivi aggiornamenti.

Rappresentazione grafica dell'Elaborato Planimetrico

La **dimostrazione grafica dei subalterni**, facente parte **dell'Elaborato Planimetrico**, deve contenere, a pena di rifiuto, le seguenti indicazioni¹:

- il **simbolo dell'orientamento** (Nord), all'interno del riquadro e possibilmente nell'angolo in basso a destra;
- le **parti coperte e scoperte**, rappresentate integralmente per ogni piano;
- i **confini del lotto** con indicazione del numero di almeno due particelle o della denominazione delle strade o delle acque (*fiume, lago, ...*) a confine del lotto (in assenza di dati riportare l'indicazione "altra u.i.");
- il **perimetro dell'edificato e delle singole unità immobiliari** (mediante linea continua e senza interruzione della linea di confine che delimita ciascuna porzione immobiliare coperta o scoperta), nonché il **perimetro delle u.i. in categoria F**;
- le **corti comuni e i beni comuni non censibili** (*vani scala, lavanderie, centrali termiche, ...*), rappresentati interamente e senza interruzione della linea di confine;
- il **piano o i piani** (se nella stessa scheda sono rappresentate unità immobiliari poste su livelli diversi);
- il **numero di subalterno** di ogni porzione immobiliare rappresentata, con **indicazione grafica del punto di accesso** alle singole unità immobiliari, nonché il **numero di particella** (o di mappa) per le aree urbane, in modo che tutte le superfici di piano risultino completamente identificate.

Nell'Elaborato Planimetrico **non devono essere rappresentati**:

- lo spessore dei muri;
- le quote planimetriche o altimetriche di qualsiasi natura;
- indicazioni di ogni tipo all'interno del riquadro (protocollo del tipo mappale, elementi del rilievo topografico, commenti, scritte o diciture non pertinenti e non previste dalle istruzioni).

Riferimenti normativi e documenti di prassi:

¹ Circolare 4/2009 - Agenzia del Territorio

Approfondimenti

CIRCOLARE n. 2 del 20 gennaio 1984

Paragrafo I.3.1. - Elaborato planimetrico per la dimostrazione della suddivisione in subalterni. *L'elaborato che si richiede, da compilarsi su supporto lucido e in scala ridotta - ad esempio scala 1: 500 - deve riportare graficamente, per ogni piano, il perimetro dell'edificato, le porzioni comuni [...], la suddivisione delle aree scoperte ed infine gli accessi alle singole unità immobiliari. [...]*

Si sottolinea [...] che le suddivisioni delle aree scoperte rappresentate nell'elaborato non devono essere assolutamente riportate sugli abbozzi di mappa del C.E.U., né ovviamente sulla mappa del C.T.

Indicazioni operative

Scala di rappresentazione

Di norma, la rappresentazione grafica nell'EP viene eseguita in scala 1:500, su fogli A4 o A3.

Il professionista può adottare una scala diversa in relazione alle dimensioni del corpo di fabbrica che si deve rappresentare, in ogni caso non superiore a 1:200.

Nel caso di fabbricati molto estesi viene accettata anche la scala 1:1000.

Per ogni scheda che si vuole associare, nella scheda "Associazione Elaborato Planimetrico" è **necessario inserire il rapporto di scala corretto prima dell'acquisizione dell'elaborato.**

Scala: 1 : 500

Acquisisci da Scanner

Associa file esterno A4 A3

Associa NTF esterno

Elaborato planimetrico fuori formato

Nel caso in cui l'Elaborato Planimetrico non rientri nei formati previsti per le sue eccezionali dimensioni (es: *stazione ferroviaria*) è possibile il suo **allestimento per porzioni** rappresentate in **più schede**; la suddivisione tra le diverse porzioni verrà demarcata con *linea tratto-punto* e individuata da una lettera maiuscola sui punti di giunzione.

Variazione parziale di un Elaborato Planimetrico già presente in atti

Qualora l'**elaborato planimetrico sia già depositato in atti**, è consentita la presentazione della sola pagina variata.¹

Tuttavia, nel caso in cui si debba procedere alla **variazione di un Elaborato Planimetrico parziale già presente in atti**, è opportuno, oltre ad aggiornare/integrare le pagine *dell'elaborato grafico* con i piani variati, acquisire anche le pagine non variate del precedente Elaborato Planimetrico.

Nuovo Elaborato Planimetrico parziale (non presente agli atti)

Qualora l'**elaborato planimetrico non sia già depositato in atti**, nel caso in cui il tecnico incaricato debba predisporre un *Docfa* di Variazione che prevede necessariamente la compilazione di tale elaborato, lo stesso **potrà riguardare la rappresentazione grafica dei soli piani interessati dalla variazione**.

Nel caso in cui **non siano note tutte le informazioni relative alle altre u.i. presenti nell'immobile**, si potrà procedere rappresentando l'ingombro complessivo del fabbricato e il vano scale del solo piano interessato, individuando con lo specifico subalterno l'u.i. oggetto di trattazione e con la dicitura "altra u.i." le unità confinanti.

In relazione tecnica deve essere dichiarato che **la variazione viene effettuata per la parte di competenza**.

Variazione di Elaborato Planimetrico non conforme presente in atti

Nel caso in cui si debba procedere alla **variazione di un Elaborato Planimetrico già presente agli atti ma redatto in maniera non conforme** alle vigenti disposizioni (*mancata perimetrazione delle singole u.i., mancata indicazione degli accessi,...*), si avrà cura di individuare con linea continua solo la/le u.i. con i rispettivi accessi.

In relazione tecnica deve essere dichiarato che **la variazione viene effettuata per la parte di competenza**.

Associazione di Elaborato Planimetrico riferito a più Docfa

Nel caso in cui il professionista presenti **nella stessa giornata più denunce Docfa riferite allo stesso fabbricato**, è possibile associare l'Elaborato Planimetrico, corredato dall'Elenco Subalterni, solo alla presentazione dell'ultimo documento *Docfa*, riportando la situazione definitiva.

Inserimento in un'unica pratica di più Elaborati Planimetrici

All'interno di una pratica *Docfa* è **possibile allegare più Elaborati Planimetrici**, anche riferiti a mappali diversi (*ad es. nel caso di ville a schiera o di più Aree Urbane derivate da una divisione, ...*).

A pagina seguente viene illustrata la procedura da seguire.

Approfondimenti

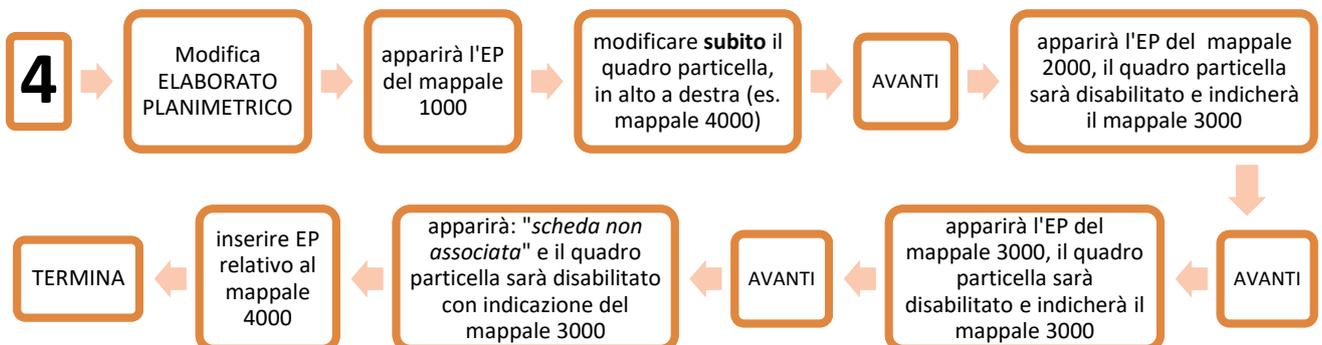
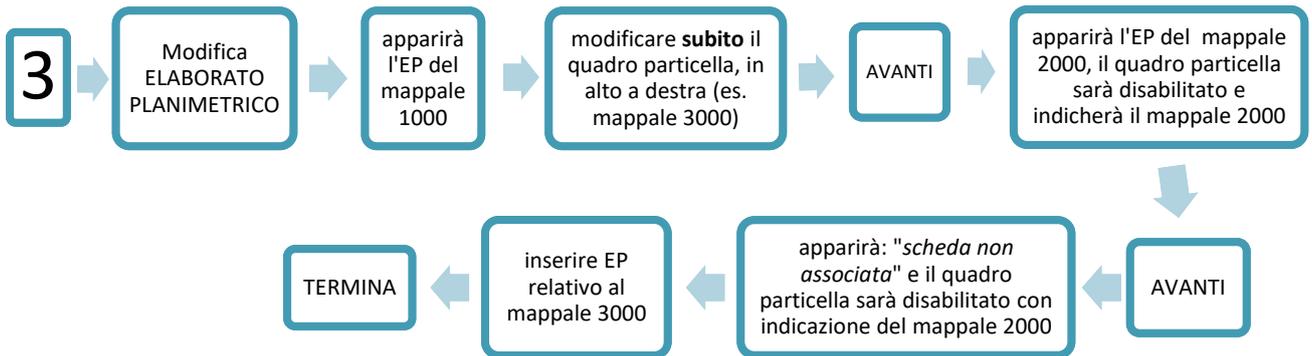
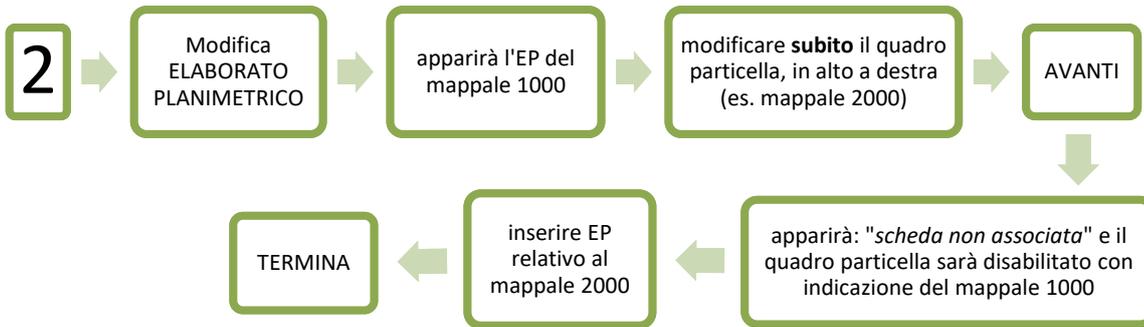
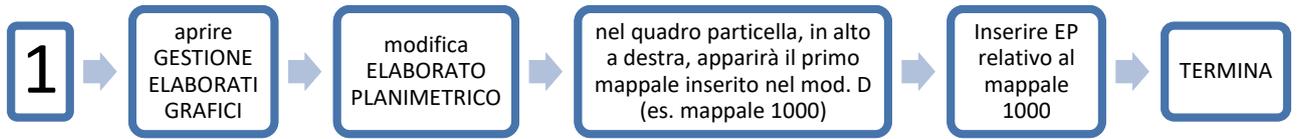
Si segnala che, allo stato attuale, l'utilizzo di tale procedura comporta la visualizzazione in visura di un solo Elaborato Planimetrico.

Fino al superamento di tale limite della procedura informatica, al fine di rendere visualizzabili più Elaborati Planimetrici, sarà necessario presentare un *Docfa* per ogni E.P.

Riferimenti normativi e documenti di prassi:

¹ Circolare 9/2001 - Agenzia del Territorio

Procedura per allegare più elaborati planimetrici



11.1.2 EP - Entità Tipologiche ¹

A partire dal 2016 sono state introdotte le cosiddette Entità tipologiche, che individuano le parti edificate e quelle non edificate (Costruzioni e Aree) nell'ambito della medesima particella.

Per le **sole dichiarazioni di nuova costruzione**, ciascun cespite deve essere associato alle correlate Entità tipologiche, con inserimento della **correlazione nell'Elenco Subalterni e rappresentazione nella dimostrazione grafica dell'Elaborato Planimetrico**.

Le Entità tipologiche, da correlare ai singoli cespiti, sono così definite:

CF - Costruzione di fabbricato

Una qualsiasi costruzione, che delimita uno spazio atto allo svolgimento di attività, isolata da vie e spazi vuoti che si sviluppa fuori terra e può avere delle volumetrie entro terra, rappresentata nella mappa catastale con **linea continua**.

Alle **costruzioni di fabbricato presenti nella medesima particella** sono attribuiti **identificativi progressivi crescenti** (da CF1 a CF8) a partire da quello con la superficie maggiore (dove per superficie si intende l'area edificata racchiusa da linea continua).

AL - Area libera

Area non edificata in elevazione che può ospitare unità immobiliari (ad esempio posti auto) o unità fittizie (ad esempio aree urbane in categoria F/1), ovvero beni comuni censibili (ad esempio aree condominiali adibite a parcheggio aventi autonoma redditività e costituenti utilità comuni a più unità immobiliari) e non censibili (come gli spazi aperti di utilizzo comune non aventi autonoma redditività). L'area libera è delimitata nella mappa catastale con **linea continua**.

AC - Area coperta

In genere area libera che ha delle coperture specifiche (tettoie, tensostrutture, etc.), con esclusione di balconi o delle parti aggettanti delle costruzioni, individuata nella mappa catastale con **linea continua e tratteggiata**.

CI - Costruzione interrata

Volume costruito entro terra, la cui area in superficie è calpestabile, che costituisce in genere un insieme di unità immobiliari o una sola unità, ovvero una sua porzione, rappresentato nella mappa catastale con **linea puntinata**. Le porzioni di Costruzioni interrata, ubicate all'interno del perimetro delimitante la Costruzione di fabbricato, non assumono valenza autonoma, identificandosi nella stessa Costruzione di fabbricato.

CS - Costruzione sovrastante

Identifica la costruzione posta al di sopra di una superficie con destinazione particolare (in genere Acque e Strade) che, pur essendo una unità immobiliare urbana o avendo altre destinazioni di rilevanza catastale, non costituisce Costruzione di Fabbricato. La Costruzione sovrastante è delimitata nella mappa catastale con **linea continua e tratteggiata**.

Riferimenti normativi e documenti di prassi:

- ¹ Circolare 2/2016 - Agenzia delle Entrate
Istruzioni Operative 1 febbraio 2016 - Docfa 4.00.3
Istruzioni Operative 8 giugno 2017 - Docfa 4.00.4

Indicazioni operative

Individuazione delle Entità tipologiche

Nelle **dichiarazioni di nuova costruzione**, ciascun identificativo catastale - caratterizzato da sezione, foglio, particella e subalterno - deve individuare, di norma, un'unica porzione immobiliare, intesa come la delimitazione di spazi privi di soluzioni di continuità, aventi caratteristiche omogenee (costruzione o area), ad eccezione di quegli immobili per i quali non è necessaria la suddivisione in subalterni (come ad esempio gli opifici).

Casistiche escluse

Non è prevista la rappresentazione delle Entità tipologiche negli elaborati grafici quando nella particella oggetto di dichiarazione sono rappresentate **solo una Area Libera (AL) e/o una Costruzione di Fabbricato (CF)**.

Numero massimo Entità Tipologiche

La procedura *Docfa* consente di associare fino ad un massimo di **5 distinte Entità Tipologiche** a ciascun identificativo catastale.

Nel caso in cui ad una unità immobiliare non graffata, o ad ogni singolo identificativo delle unità graffate, siano da correlare più di 5 Entità Tipologiche, al singolo identificativo sono associate le prime cinque Entità interessate, secondo un criterio di prevalenza e dando priorità alle costruzioni. Le **Entità eccedenti sono riportate nel Quadro D – Note relative al documento e relazione tecnica**.

Rappresentazione delle entità tipologiche

L'elaborato planimetrico rappresentativo delle Entità tipologiche, previsto solo per le dichiarazioni di nuova costruzione, deve riportare, per ciascun subalterno, l'indicazione delle Entità tipologiche (CFi, AL, AC, Cl, CS), con **riferimento al Piano Terra**.

Di norma, è consigliabile predisporre due distinte schede di elaborato planimetrico: una rappresentativa delle entità tipologiche con l'esposizione del solo Piano terra, l'altra rappresentativa della suddivisione in subalterni con esposizione di tutti i piani dell'unità immobiliare.

Le Entità tipologiche vengono individuate e rappresentate nell'elaborato planimetrico, utilizzando le metodologie e le simbologie grafiche riportate nelle **ISTRUZIONI OPERATIVE 1 febbraio 2016 - Modifiche apportate alla procedura Docfa Versione 4.00.3**, a cui si rimanda per gli **esempi specifici**.

Indicazioni operative

L'elaborato planimetrico delle Entità tipologiche consiste in una rappresentazione della mappa ove vengono riportati i singoli perimetri delle Entità tipologiche (Costruzioni e Aree), con indicazione, in corrispondenza del baricentro dei singoli poligoni, della denominazione di ciascuna entità (CFi, AL, AC, Cl, CS). Nel caso di piccole dimensioni, l'indicazione della denominazione delle Entità tipologiche è posta in prossimità del perimetro.

Approfondimenti

Incoerenze di correlazione delle Entità tipologiche

Se in fase di controllo viene rilevata un'incoerenza, nell'indicazione delle Entità tipologiche, tra le correlazioni evidenziate nell'elaborato planimetrico e quelle presenti nell'elenco subalterni, l'Ufficio Provinciale-Territorio restituisce al tecnico professionista redattore la dichiarazione di nuova costruzione e compila la scheda di rifiuto. (ISTRUZIONI OPERATIVE 1 febbraio 2016)

11.2 PLANIMETRIE

La planimetria catastale è la **rappresentazione grafica di un'unità immobiliare** registrata al Catasto Fabbricati.

Il disegno della planimetria deve essere chiaro, essenziale e preciso, e deve essere redatto nel **rispetto delle regole correnti dei disegni edili**.

La **redazione delle planimetrie** deve avvenire conformemente a quanto stabilito dalla **normativa catastale**¹; in particolare, dovranno essere rispettate le specifiche riportate nei seguenti paragrafi relativamente ai **principali elementi** oggetto di rappresentazione.

La planimetria catastale deve contenere, a pena di rifiuto, le seguenti indicazioni:

- **scala di rappresentazione**
- **orientamento**;
- **indicazione del piano**;
- **vano scala comune e pianerottolo** di accesso all'u.i.;
- **confini** dell'unità immobiliare;
- **muri perimetrali ed interni**;
- **altezza** del piano e/o dei singoli locali;
- **corti esclusive**;
- **destinazione degli ambienti interni**, se adibiti a cucina e accessori, **ed esterni**, se presenti (*terrazzo, corte, ...*).

Modelli dei riquadri

Il disegno della planimetria deve essere contenuto **all'interno di una cornice**, le cui dimensioni variano in funzione della scala del disegno e del formato di planimetria prescelto. Dal sito dell'Agenzia delle Entrate è possibile scaricare i modelli dei riquadri, in formato dxf, divisi per formato e scala, in cui inserire le planimetrie.

<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/software-docfa-4005>

Scala di rappresentazione

La planimetria viene **di norma** rappresentata in **scala 1:200**.

La **scala di rappresentazione** deve essere **unica all'interno della singola scheda**; in presenza di planimetria articolata su più schede, è obbligatorio utilizzare la stessa scala di rappresentazione per ogni scheda, eccetto nel caso di corti esclusive molto estese.

Unità di misura

Il disegno della planimetria deve essere realizzato utilizzando quale unità di misura il metro (**1 unità video = 1 metro**).

Riferimenti normativi e documenti di prassi:

¹ Circolare 9/2001 e Circolare 4/2009 - Agenzia del Territorio; Nota 17471/2010 - DC Agenzia del Territorio; Circolare 2/2016 - Agenzia delle Entrate

Compilazione Docfa



Modello D

Elaborati
grafici DModello
1N/2NElenco
subalterni

Planimetrie U.I.U.							
N.	Sez.	Fgl.	Particella	Sub.	Categoria	Plan.	Polig.
1	J	1	1000	1	C01	S1	Va

Incolla

Indicazioni operative

SEGNI GRAFICI NON PERMESSI

Vanno **omesse retinature, arredi o altre informazioni superflue** (ad es. nominativi dei confinanti), **nonché campiture di muri portanti e pilastri**; inoltre vanno evitati tratti troppo ravvicinati (es. gradini-alzate delle scale) che in fase di stampa possano risultare coincidenti e quindi non distinguibili.

Altre scale di rappresentazione accettate

Per unità immobiliari di dimensioni ridotte è consentita l'adozione delle **scale 1:50 o 1:100**. Per u.i. di grandi dimensioni è consentita l'adozione della scala **1:500, 1:1000 o 1:2000**.

Nella scheda "Associazione Planimetria" è **necessario inserire il rapporto di scala corretto prima dell'acquisizione dell'elaborato**.

Scala : 1 :

Acquisisci da Scanner

Associa file esterno A4 A3

Associa NTF esterno

Caratteri di testo

I **caratteri di testo** devono essere in **stampatello, opportunamente dimensionati** in funzione della scala di rappresentazione, con tratto medio-fine e colore nero.

Orientamento

Il simbolo dell'orientamento, disegnato con **freccia rivolta a Nord**, deve essere tracciato esternamente al disegno dell'u.i., preferibilmente **in basso a destra nel riquadro** della scheda.

Indicazione del piano ¹

L'indicazione del piano - o dei piani - dove è ubicata l'unità immobiliare deve essere **referita alla strada, corte o giardino da cui l'u.i. stessa ha l'accesso principale**.

L'indicazione del piano deve trovare corrispondenza con i dati riportati nel Quadro U della dichiarazione *Docfa* (Cfr § 8.3).

Ai fini della corretta individuazione dei livelli di piano su cui si sviluppa ciascuna unità immobiliare, il primo dei campi disponibili nella procedura *Docfa* deve ospitare il livello di piano ubicato più in basso che contiene i vani o i locali principali dell'unità immobiliare, menzionando per ultimi i piani contenenti i vani o i locali accessori.²

I piani devono essere denominati secondo i seguenti criteri:

- **Piano Terra:** indica il piano dove è posto l'ingresso da strada, corte o giardino (corrispondente al piano "T" nel Quadro U). si considerano come posizionati al Piano Terra anche i locali che hanno il pavimento **fino ad un metro più basso o più alto** del livello della strada, corte, o giardino dove è posto l'ingresso;
- **Piano Primo, Secondo, Terzo, ...:** indicano i piani sovrapposti al piano Terra (corrispondenti ai piani "1, 2, 3..." nel Quadro U);
- **Piano Primo (Ammezzato), Piano Secondo (Ammezzato)** indicano i piani mezzanini (corrispondenti ai piani "1, 2, 3..." nel Quadro U);
- **Piano Primo Sottostrada, Secondo Sottostrada, ...:** indicano i piani primo, secondo, ..., sottostanti al piano Terra e vanno numerati a partire da esso (corrispondenti ai piani "S1, S2, ..." nel Quadro U);

Si riporta di seguito un **esempio di denominazione dei piani**, riferito allo schema riportato a lato, ipotizzando la presenza di un impianto fotovoltaico in copertura:

- Piano Secondo sottostrada - S2
- Piano Primo sottostrada - S1
- Piano Terra - T
- Piano Primo (Ammezzato) - 1
- Piano Primo - 1
- Piano Secondo (Ammezzato) - 2
- Piano Secondo - 2
-
- Piano Sesto (Impianto fotovoltaico su copertura) - 6

Riferimenti normativi e documenti di prassi:

¹ Istruzione II - agg. 1972 - Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE. - § 7; Circolare 2/2016 - Agenzia delle Entrate

² Istruzioni Operative 1 febbraio 2016 - Docfa vers. 4.00.3

Indicazioni operative

Unità immobiliari a più piani

La planimetria delle unità immobiliari 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.

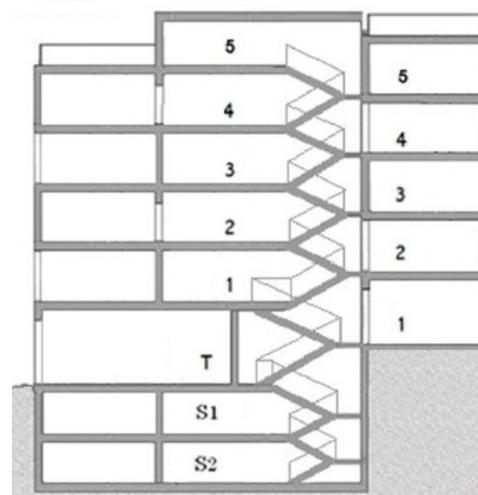
Soppalco

Il soppalco viene indicato solo nella planimetria con l'indicazione "Pianta piano soppalco" e non trova corrispondenza nel Quadro U, né nell'elaborato planimetrico.

Denominazioni non conformi dei piani

Denominazioni del tipo "Piano Seminterrato", "Piano ammezzato", "Piano Rialzato" o "Piano sottotetto" **non sono corrette**, in quanto non trovano corrispondenza nei dati del Quadro U. **Le denominazioni di piano possono essere corredate da specifiche** del tipo "Piano Primo - Ammezzato" o "Piano Primo (Ammezzato)".

Esempio:



Vano scala comune

Vanno sempre rappresentati nella planimetria il **vano scala comune**, il **pianerottolo** e l'eventuale **disimpegno/corridoio di accesso all'unità immobiliare**, con **linea continua**, mediante semplice accenno.

In assenza di elaborato planimetrico, al fine di inquadrare la posizione dell'u.i. all'interno dell'edificio, nella planimetria, oltre alle sopra citate indicazioni, deve essere rappresentato **anche il perimetro del fabbricato¹**, con **linea continua**, a tratto sottile.

Confini dell'unità immobiliare

I confini dell'unità immobiliare vanno rappresentati con **linea tratto-punto**, a meno che non coincidano con altra linea continua (ad es. linea di rappresentazione dei muri).

Nella planimetria andrà riportata l'indicazione dei **numeri di mappa e subalterni dei confinanti** e/o la dicitura "**altra u.i.u.**".

Rappresentazione dei muri²

L'unità immobiliare rappresentata nella planimetria deve contenere l'indicazione dei **muri delimitanti gli ambienti**, ivi compresi quelli perimetrali, anche se in comunione. Devono inoltre essere rappresentate le **porte di accesso, le finestre, le porte interne** e le altre eventuali aperture sui muri.

Per ogni muro rappresentato **deve essere sempre desumibile lo spessore**, in quanto determinante ai fini del calcolo della superficie catastale (cfr § 15).

Per la rappresentazione dei muri viene utilizzata una **doppia linea continua**.

Nel caso di **murature perimetrali comuni ad u.i. contigue** il confine con l'unità adiacente, corrispondente alla mezzeria del muro, viene rappresentato con **linea tratto-punto**.

Altezze

L'altezza dei locali è **espressa in metri**, con arrotondamento ai 5 cm, **misurata da pavimento a soffitto**; il professionista ha comunque la facoltà di riportare la misura reale, con arrotondamento al centimetro.²

Si distinguono i seguenti casi:

- locali con **altezze uniformi**: va indicata una sola volta l'altezza del piano;
- locali con **altezze non uniformi**: va indicata l'altezza in ogni locale;
- locali con **altezza variabile** (ad es. locale mansardato): va indicata l'altezza minima e massima;
- **porzioni con h ≤ 1.50 m**: vanno delimitate rappresentando con **linea tratteggiata** la proiezione a terra della dividente, corredata dalla quota 1.50 (la superficie di tali porzioni non entra nel computo della superficie catastale).²

Indicazioni operative

Rappresentazione perimetro del fabbricato in assenza di EP²

In assenza di elaborato planimetrico, qualora il perimetro del fabbricato non rientri nel formato della scheda, è sufficiente la rappresentazione delle parti limitrofe all'u.i. in oggetto.

Indicazioni confinanti in presenza di EP

In presenza dell'elaborato planimetrico, nella planimetria della singola unità immobiliare non è più obbligatorio indicare i numeri dei subalterni o delle particelle confinanti.¹

Difficoltà di misurazione spessore murature

Qualora sussistano oggettive difficoltà nella misurazione degli spessori delle murature, in particolare per quelle comuni ad u.i. contigue, il tecnico riporta in planimetria la **dimensione stimata** ed evidenzia tale circostanza nella **relazione tecnica**.

La stima dello spessore può essere dedotta anche da atti già depositati (ad es. precedenti planimetrie o atti tavolari, ove presenti).

In ambito Tavolare lo spessore delle murature può essere desunto dal piano Tavolare, specificando tale circostanza nella relazione tecnica ("*spessore desunto dal piano Tavolare in atti sub. G.N. xxx*")

Riferimenti normativi e documenti di prassi:

¹ Circolare 4/2009 - Agenzia del Territorio; Nota 17471/2010 - DC Agenzia del Territorio

² Nota 17471/2010 - DC Agenzia del Territorio

Corti esclusive

È **obbligatoria la rappresentazione in planimetria delle corti in proprietà esclusiva** all'unità immobiliare in oggetto.

La rappresentazione delle corti in proprietà esclusiva deve essere redatta con **linea continua**, senza interruzione delle linee di confine.

Nel caso di **corti in proprietà esclusiva di estensione elevata**, queste potranno essere raffigurate in un'ulteriore scheda, in scala appropriata, in modo tale da rientrare graficamente nel formato disponibile; in questo caso al medesimo identificativo catastale verranno associate più schede con diverse scale di rappresentazione.

Destinazione dei vani ¹

Per i **vani principali** l'indicazione della destinazione non è obbligatoria, ad eccezione della **cucina** (che potrà essere identificata anche con l'utilizzo del simbolo "K").

L'indicazione della destinazione, invece, è sempre **obbligatoria per i vani accessori diretti** (identificati ad es. con le diciture "ingresso", "corridoio", "bagno", "w.c.", "w.c.-doccia", "ripostiglio", "veranda", "vano buio",...) e per i **vani accessori indiretti** (identificati ad es. con le diciture "soffitta", "cantina", "legnaia",...).

Accorgimenti per una corretta importazione degli elaborati grafici

Nel caso in cui gli elaborati grafici vengano acquisiti nella procedura *Docfa* tramite importazione del disegno vettoriale, è necessario adottare alcuni **accorgimenti nella predisposizione del disegno CAD**, ai fini di una corretta rappresentazione negli elaborati grafici:

- per poter visualizzare **linee di spessore diverso**, agire sul parametro "**spessore**" all'interno delle "**proprietà generali**" (la procedura *Docfa* non legge il dato "spessore di linea");
- per visualizzare correttamente **linee tratteggiate/tratto-punto/...**, impostare il fattore di scala globale del Tipo di Linea nel Menù "**Formato/Tipo di linea**" (la procedura *Docfa* non legge il fattore di scala della singola linea e non fornisce una corretta visualizzazione di tutti i Tipi di Linea). A titolo di esempio, vengono correttamente importati i seguenti tipi di linea: *CONTINUA*, *NASCOSTA*, *HIDDEN*, *TRATTEGGIATA*, *TRATTOPUNTO*.
- per la corretta importazione dei testi, **evitare i "testi multilinea"** e utilizzare il **carattere Arial** (la procedura *Docfa* converte i testi nel suddetto carattere);
- salvare il file in formato **dxf versione 2000**;
- assicurarsi che il **file sia chiuso** all'atto dell'acquisizione.

Riferimenti normativi e documenti di prassi:

¹ Lettera Circolare 70898/2000 - Ministero delle Finanze - Dipartimento del Territorio

Approfondimenti

Aree escluse dalla rappresentazione

Non sono oggetto di rappresentazione le aree pertinenziali non delimitate sul terreno e quelle eccedenti il doppio dell'area coperta in pianta dalle costruzioni, qualora le stesse siano destinate all'ordinaria coltura (DM 28/1998 - art.13 - comma 3), per le quali viene richiesto lo scorporo.

Denominazione del vano e calcolo consistenza

La destinazione dei vani indicata dal tecnico non è vincolante ai fini del calcolo della consistenza e della connessa rendita catastale. Infatti, nei casi in cui ne ricorrano le condizioni (superficie inclusa tra la min. e max. tabellare prevista per il Comune e la zona censuaria di riferimento), locali denominati quali accessori potrebbero essere conteggiati quali vani utili (cfr. § 14.1).

CASISTICHE PARTICOLARI

Planimetrie di u.i. destinate a Caserme, Carceri, Tribunali, Banche¹

A seguito della registrazione di *Docfa* che interessano immobili in categoria:

- B/1 (se destinati a caserme),
- B/3 (prigioni e riformatori),
- D/5 (istituti di credito, cambio ed assicurazione),
- E/5 (fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze),

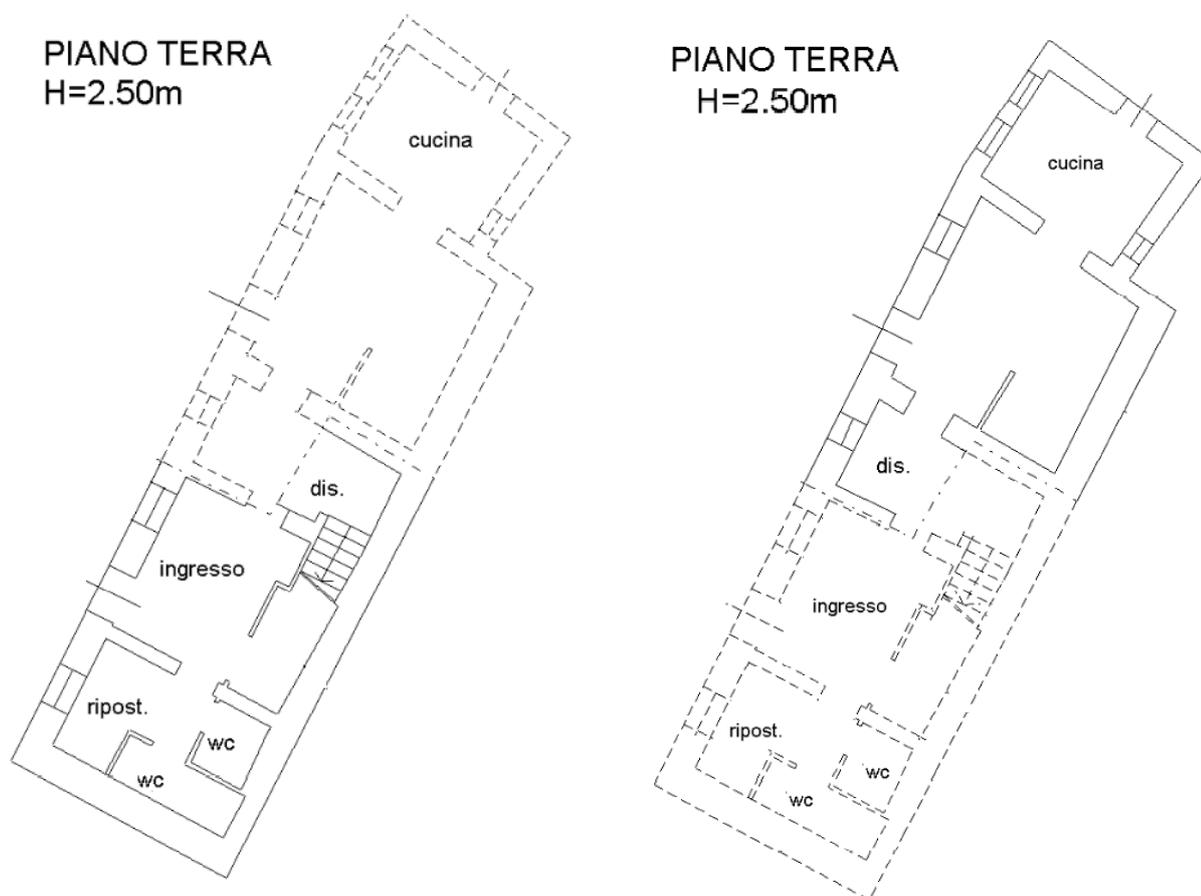
le planimetrie vengono “sottratte” alla consultazione.

In visura, in luogo della rappresentazione grafica della u.i., comparirà la dicitura “*planimetria riservata*”.

Planimetrie relative alle porzioni di u.i.u.

Nel caso di unità immobiliari correlate, in quanto di fatto composte da due o più porzioni sulle quali gravano diritti reali non omogenei - le cosiddette *porzioni di u.i.u.* - nelle planimetrie di ciascuna porzione deve essere rappresentata l'intera unità immobiliare con l'avvertenza di utilizzare il **tratto continuo per la parte associata alla titolarità** trattata nello specifico *Docfa* e il **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.²

Si riporta di seguito un esempio di rappresentazione.

**Riferimenti normativi e documenti di prassi:**

¹ Nota 88502/2002 - DC Agenzia del Territorio

² Nota 15232/2002 - DC Agenzia del Territorio

12. EP - ELENCO SUBALTERNI

L'Elaborato Planimetrico (cfr. § 11.1) è completato dalla **dimostrazione descrittiva dei subalterni associati alla particella** in cui sono censite le unità immobiliari, attraverso il cosiddetto **Elenco subalterni**.

L'elenco subalterni deve essere completo di **tutti i subalterni** presenti nella dimostrazione grafica dell'Elaborato Planimetrico oggetto di presentazione, nonché di tutti quelli già presenti in atti che compongono il fabbricato, **compresi quelli eventualmente soppressi**.

Per ogni subalterno sono riportati:

- l'identificativo catastale;
- l'ubicazione;
- i riferimenti di posizione (piani, scala, interno);
- le Entità Tipologiche (nei casi previsti);¹
- la descrizione;
- l'abbinamento agli identificativi principali, ove previsto.

Descrizione

Nel campo **descrizione** deve essere riportata la **destinazione d'uso del subalterno** (*ABITAZIONE, AUTORIMESSA, NEGOZIO, BCC, BCNC, ecc.*).

I **B.C.N.C.** e **B.C.C.** devono essere chiaramente definiti nella loro destinazione e nel loro abbinamento agli identificativi principali (*ad es. vano scale, corte, centrale termica, ..., comune ai sub. ...*).²

Importazione Elenco Subalterni

Attraverso il tasto "Importa", la procedura permette di importare l'Elenco Subalterni presente in atti, scaricabile tramite il portale *Sister* (file *EPA.dat*), per poi procedere alle modifiche di interesse.

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 può limitarsi a copiare la descrizione contenuta nell'EP precedente o ad importare nella procedura il file *EPA.dat*, scaricabile da *Sister*.

Aggiornamento Elenco Subalterni

Attraverso il tasto "Aggiorna" la procedura permette di **aggiornare automaticamente i dati dell'Elenco Subalterni** con i dati presenti nel *Docfa* relativi alle unità immobiliari, ai B.C.N.C. e ai B.C.C., creando un archivio ex novo con inserite nel campo "descrizione" le destinazioni ricavate dai modelli 1N e 2N.

È possibile poi procedere alle modifiche di interesse.

Riferimenti normativi e documenti di prassi:

¹ Circolare 2/2016 - Agenzia delle Entrate - § 3.2

² Circolare 9/2001 - Agenzia del Territorio

Compilazione Docfa



Associazione Elaborato Planimetrico a seguito di più denunce nella stessa giornata

Nel caso in cui il professionista presenti nella stessa giornata più denunce Docfa riferite allo stesso fabbricato, è possibile associare l'Elaborato Planimetrico, corredato dall'Elenco Subalterni, solo alla presentazione dell'ultimo documento Docfa, riportando la situazione definitiva.

13. MODELLI 1N / 2N

Nei modelli 1N e 2N vengono richieste **informazioni di carattere descrittivo** inerenti l'immobile, **utili a definire la sua destinazione ordinaria e permanente e ad illustrare le caratteristiche**, proprie e al contorno, **che possono influire sulla sua rendita catastale**.

Per una migliore definizione, in via automatica, del classamento di una u.i. sono necessari tutti i dati presenti nei modelli 1N E 2N, prima e seconda parte, in quanto tali informazioni sono alla **base del classamento automatico** proposto dal programma¹.

A seconda che l'unità immobiliare appartenga alle **categorie ordinarie o alle categorie speciali e particolari**, verrà proposta la compilazione **rispettivamente dei modelli 1N o 2N**, composti a loro volta da una "Parte Prima" e una "Parte Seconda".

Nella stampa del *Docfa* i modelli assumono la denominazione **1NB** per le categorie ordinarie e **2NB** per le categorie speciali e particolari.

Sottoquadri dei Modelli 1N e 2N

Ogni modello è costituito da diversi sottoquadri, identificati con lettera maiuscola.

Il **carattere sottolineato in colore magenta** sull'identificativo indica **l'obbligatorietà della compilazione** del sottoquadro.

Anche all'interno dei singoli sottoquadri possono essere presenti **campi obbligatori (evidenziati con il colore magenta)** e **campi facoltativi**: la compilazione di questi ultimi, pur non essendo indispensabile ai fini dell'accettazione, è consigliata per una maggior comprensione delle caratteristiche delle unità contenute nel documento e una più appropriata definizione delle unità immobiliari oggetto di classamento.

Compilazione *Docfa*



Modello D **Elaborati grafici D** **Modello 1N/2N** **Elenco subalterni**

Modello 1N: nel caso siano presenti nel *Docfa* unità immobiliari a **destinazione ordinaria**, con attribuzione del classamento.

Modello 2N: nel caso siano presenti nel *Docfa* unità immobiliari a **destinazione speciale o particolare**, con attribuzione del classamento.

Il passaggio da un quadro all'altro viene effettuato selezionando l'u.i. di interesse attraverso le etichette poste sulla sinistra dello schermo e premendo il tasto "Compila"

1N Parte Prima

Situazione dei quadri compilati: Quadri obbligatori mancanti: A, B, C2, C4, E, F1, F2, F3, H, I, G

Denuncia di Variazione

1N Parte Seconda	Identificativi Catastali	Num.	Sub.	Cl.	Proposto	Consist.	Superf.	Dati Obbligatori	Altri Dati
1	9	555	1	A02					

2N Parte Prima

Identificativi Catastali	Num.	Sub.	Cl.	Superf.	Rendita Euro

2N Parte Seconda

Corpi Fabbrica compilati

Riferimenti normativi e documenti di prassi:

¹ Guida Operativa DOCFA 4.0 - 2009

13.1 MODELLO 1N

Da compilare nel caso si debbano accatastare o variare unità immobiliari a **destinazione ordinaria (categorie dei gruppi A, B, C), con attribuzione del classamento.**

Parte I

Il modello è unico ed è riferito alle caratteristiche generali del fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di denuncia e serve a determinare la categoria delle unità immobiliari presenti nel documento.¹

La sua compilazione è propedeutica all'acquisizione della parte II.

Parte II

La procedura genera **tanti modelli 1N-Parte II quante sono il numero di unità immobiliari** a destinazione ordinaria oggetto di classamento presenti nel *Docfa*.

Nei sottoquadri del modello vengono descritte le **caratteristiche di ogni singola unità immobiliare**, che ne determinano la classe e la consistenza.

Il Modello 1N-Parte II viene integrato automaticamente con i dati provenienti dall'acquisizione delle superfici definite dal professionista con il "metodo dei poligoni" e completato con i dati necessari al calcolo della consistenza.¹

Compilazione *Docfa*

Modello 1N – Parte I:

Modello 1N - parte I

[A] - Riferimenti catastali del fabbricato

Sez. Foglio Particelle

C.T. [] [] [] []

C.E.U. [] [] [] []

[B] - Riferimenti temporali del fabbricato

Anno di costruzione: barrare la casella se anteriore al 1942 -

indicare l'anno se successivo al 1941

Anno di ristrutturazione totale:

[A] - [B] Riferimenti al fabbricato

OK Annulla ?

Modello 1N – Parte II:

Modello 1N - parte II

[A] - Riferimenti catastali dell'unità immobiliare

Sez. Foglio Pla. Sub.

Sez. Foglio Pla. Sub.

Sez. Foglio Pla. Sub.

Sez. Foglio Pla. Sub.

[B] - Riferimenti temporali dell'unità immobiliare

Anno di costruzione: barrare la casella se anteriore al 1942 -

indicare l'anno se successivo al 1941

Anno di ristrutturazione totale:

[A] - [B] Riferimenti al fabbricato

OK Annulla ?

Riferimenti normativi e documenti di prassi:

¹ Guida Operativa DOCFA 4.0 - 2009

13.2 MODELLO 2N

Da compilare nel caso si debbano accatastare o variare unità immobiliari a **destinazione speciale o particolare (categorie dei gruppi D ed E), con attribuzione del classamento.**

Parte I

Il modello è unico ed è riferito alle caratteristiche generali del fabbricato o complesso immobiliare oggetto di denuncia. La sua compilazione è propedeutica all'acquisizione della Parte II.

Particolare attenzione va posta ai seguenti aspetti.

Nel **sottoquadro G** inserire nell'apposito campo i **dati metrici** dell'unità immobiliare, sulla base delle seguenti indicazioni:

- **Area totale lorda:** è l'area totale del lotto e deve corrispondere alla somma dei singoli elementi riportati nel quadro.
 - Per quanto riguarda la superficie delle tettoie, si precisa che la stessa va intesa come superficie coperta, ovvero proiezione a terra del massimo ingombro e non superficie racchiusa dalla linea esterna che congiunge i pilastri;
 - Per passaggi e piazzali di manovra si intendono anche le aree di viabilità e collegamento.
 - Per il parcheggio è obbligatorio inserire sia i mq che il numero dei posti auto.
- **Volume totale:**
 - Per unità immobiliari che constano di un **intero edificio** o di una **porzione di edificio a tutta altezza**, il volume si calcola vuoto per pieno (**volume lordo dell'edificio**), moltiplicando la **superficie coperta** di ogni corpo di fabbrica che costituisce l'unità immobiliare (compresi i volumi accessori) per l'**altezza totale** di ogni singola porzione.
I vani adibiti a comunicazioni verticali, quali scale ed ascensori, vanno conteggiati una sola volta; le tettoie aperte, vanno escluse dal conteggio del volume totale (nel *Mod. 2N - parte II* invece è obbligatorio indicarne il volume).
 - Per unità immobiliari che occupano solo una **porzione di edificio, non a tutta altezza**, il volume si calcola moltiplicando la superficie interna di ciascun vano (principale od accessorio) per la rispettiva altezza interna, misurata tra pavimento e soffitto (**volume netto dei vani**). Nel caso di altezze interne variabili (*ad es. per soffitti inclinati o a volta*) si assume l'altezza interna media del vano.

Sono da **escludere dal computo del volume** le masse strutturali delle fondazioni, i vespai, i cunicoli, le intercapedini non accessibili, i pozzi neri, ecc.

Compilazione Docfa

Modello 2N – Parte I:

Modello 2N - Parte I

[A] - Riferimenti catastali

C.E.U. Sez. Foglio Pla. Sub.

[B] - Riferimenti temporali

Anno di costruzione di ristrutturazione totale

Computo altezza totale

L'altezza totale dell'edificio o di una sua porzione a tutta altezza deve essere misurata dal piano di calpestio del piano situato più in basso fino:

- al piano della "terrazza" (estradosso copertura), nel caso di copertura piana;
- alla linea reale di gronda nel caso di copertura a falda inclinata, se il sottotetto non è utilizzabile (accessibile);
- all'altezza media del locale sottotetto, nel caso di copertura a falda inclinata o a volta, se il sottotetto è utilizzabile (accessibile).

Anche nel caso di vani con pavimento impostato a quote diverse, si assumerà l'altezza media del locale.

Nei **sottoquadri H** vanno riportati gli elementi estimativi (identificazione e quantificazione) alla base della proposta di rendita.

La normativa catastale vigente prevede che la redditività degli immobili afferenti alle categorie D ed E sia accertata con **stima diretta per ciascuna unità immobiliare**. Il calcolo della rendita catastale può essere eseguito **con procedimento diretto od indiretto**, tenendo sempre presente che i valori da porre alla base della stima devono essere ordinari e **riferiti all'epoca censuaria 1988 -1989**.

A seconda del procedimento utilizzato, dovrà essere compilato il sottoquadro H1 o H2, alternativi fra loro:

- il sottoquadro **H1** va utilizzato nel caso in cui la valutazione sia effettuata con **procedimento indiretto del valore di mercato o del costo di riproduzione**, inserendo le varie componenti di stima¹ nelle righe a disposizione (max 18). Per stime più complesse è possibile integrare il quadro H1, allegando un documento di stima in formato PDF/A;
- il sottoquadro **H2** viene utilizzato nel caso in cui la valutazione sia effettuata con **procedimento diretto di tipo reddituale** (basato sul fitto ritraibile)².

Nel **sottoquadro H3** va indicato il **saggio di fruttuosità**, pari a 0,02 per gli immobili da censire nelle categorie del gruppo D e 0,03 per gli immobili da censire nelle categorie del gruppo E.

Parte II

Il modello è riferito ad ogni corpo di fabbrica o area che compone l'unità immobiliare a destinazione speciale e particolare oggetto di classamento e serve ad acquisire anche i riferimenti temporali.

In presenza di **unità immobiliari di tipo "complesso"** (cfr § 1), cioè u.i. che presentano diversi corpi di fabbrica, costruiti in **epoche differenti** o con **distinte caratteristiche costruttive**, è obbligatorio **compilare tanti Modelli 2N parte II, quanti sono i diversi corpi di fabbrica**.

Il numero dei modelli (corrispondenti al numero dei corpi di fabbrica) viene inserito dal professionista all'atto della compilazione del Quadro U, nella sezione *Dati di classamento proposti*.

Riferimenti normativi e documenti di prassi:

¹ Circolare 6/2012 - Agenzia del Territorio

² Circolare 4/2009 - Agenzia del Territorio

Determinazione della rendita categorie D ed E

Per approfondimenti in merito si rimanda ai documenti normativi e di prassi che trattano l'argomento ed in particolare:

- la **Circolare 6/T/2012 ed i relativi allegati**, che **forniscono la base metodologica di riferimento** per la determinazione della rendita delle unità a destinazione speciale e particolare;

- la **Circolare 2/E/2016** che, recependo i dettami della Legge di stabilità 2016, ha introdotto **nuovi criteri di individuazione delle componenti immobiliari oggetto di stima diretta** relativamente alle unità immobiliari urbane a destinazione speciale e particolare;

- per il territorio regionale del FVG, i **Prontuari dei valori unitari per la determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare con il procedimento indiretto del costo di riproduzione deprezzato**, pubblicati dagli Uffici Provinciali-Territorio del Friuli Venezia Giulia a dicembre 2019.

Compilazione Docfa

Modello 2N – Parte II:

Per accedere alla compilazione del modello è necessario selezionare il relativo Corpo di fabbrica nel campo del Quadro "Modelli 1N/2N" e premere il tasto "Compila".

14. CONSISTENZA CATASTALE DELLE U.I. A DESTINAZIONE ORDINARIA

La consistenza catastale delle u.i. a destinazione ordinaria rappresenta il parametro catastale che, moltiplicato per la tariffa di merito, determina la rendita catastale. (Cfr. § 2)

Per ognuno dei tre gruppi di categorie a destinazione ordinaria (A, B e C) sono stabilite specifiche regole¹ per il computo della consistenza catastale, che differisce anche per l'unità di misura utilizzata.

Gli elementi unitari di valutazione della consistenza sono:

- per le categorie del gruppo A: **vano utile**
- per le categorie del gruppo B: **metro cubo**
- per le categorie del gruppo C: **metro quadrato**

Indicazione degli elementi per il calcolo della consistenza

Le informazioni necessarie al calcolo della consistenza delle unità immobiliari a destinazione ordinaria devono essere inserite nel **Modello 1N – Parte II**:

- nei **sottoquadri C/1**, per le categorie dei **gruppi A e B**,
- nei **sottoquadri C/2**, per le categorie del **gruppo C**.

Compilazione Docfa

Categorie A e B - sottoquadri C/1

Modello 1N - parte II

C/1 Unità immobiliare censibile nel gruppo "A" e "B"

1) VANI PRINCIPALI Camere, cucina, stanze, ecc. n. sup. utile m²

2) ACCESSORI DIRETTI Bagni, W.C. n. sup. utile m²
Comodi, ripostigli, ecc. n. sup. utile m²

SUPERFICIE LORDA (relativa ai punti 1 e 2) m²
di cui con h<150 cm. m²

3) ACCESSORI INDIRETTI Accessori complementari, cantine, soffitte, lavanderie e simili
n. comunicanti sup. lorda m² di cui con h<150 cm. m²
non comunicanti sup. lorda m² di cui con h<150 cm. m²

4) DIPENDENZE ESCLUSIVE (Balconi, terrazzi, portici)
comunicanti sup. lorda m²
non comunicanti sup. lorda m²

Modello 1N - parte II

C/1 Unità immobiliare censibile nel gruppo "A" e "B"

5) PERTINENZE SCOPERTE ESCLUSIVE Totale m²
di cui: Giardino, cortile sup. m²
Piscina, tennis, sup. m²
Parcheggio auto per n. posti

6) DATI RELATIVI ALL' ALTEZZA
Altezza media utile della U.I.U. cm.
Superficie dei vani principali ed accessori diretti aventi altezze medie inferiori a centimetri 230 m²

7) PER LE U.I. CENSIBILI NEL GRUPPO "B" INTEGRARE CON LE SEGUENTI INFORMAZIONI
piani fuori terra n. m²
piani entro terra n. m²

Categorie C - sottoquadri C/2

Modello 1N - parte II

C/2 Unità immobiliare censibile nel gruppo "C"
(Commerciale ed usi diversi da quelli indicati nel prospetto C/1)

1) LOCALI PRINCIPALI
piano lordi m² di cui utili m² con h<150 cm. m²

2) LOCALI ACCESSORI DIRETTI
piano lordi m² di cui utili m² con h<150 cm. m²

3) LOCALI ACCESSORI INDIRETTI
comunicanti piano lordi m² di cui utili m² con h<150 cm. m²
non comunicanti piano lordi m² di cui utili m² con h<150 cm. m²

4) DIPENDENZE ESCLUSIVE (Balconi, terrazzi, portici)
comunicanti lordi m²

Modello 1N - parte II

C/2 Unità immobiliare censibile nel gruppo "C"
(Commerciale ed usi diversi da quelli indicati nel prospetto C/1)

5) PERTINENZE SCOPERTE ESCLUSIVE
Superficie lorda m²
Parcheggio auto per posti n.

6) ACCESSO CARRABILE
Il locale ha accesso carrabile No Sì

7) DATI RELATIVI ALL' ALTEZZA
Altezza media dei locali principali cm.
Superficie dei locali principali ed accessori diretti aventi altezze medie inferiori a centimetri 230 m²

Riferimenti normativi e documenti di prassi:

¹ D.P.R. 1142/1949

ISTRUZIONE II - agg. 1972 - Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE.

14.1 CATEGORIE DEL GRUPPO A

Nel computo della consistenza catastale delle unità immobiliari censite nelle categorie del gruppo A, si considera quale **vano utile normale** quello la cui **superficie è compresa tra la minima e la massima** stabilita per la specifica categoria, ed eventuale zona censuaria, nel singolo Comune. (Cfr. § 14.1.1)

Elementi di valutazione

Concorrono al calcolo della consistenza catastale delle unità immobiliari censite nella categoria del gruppo A i seguenti elementi:

- **locali principali;**
- **locali accessori a servizio diretto** dei vani principali;
- **locali accessori a servizio complementare o indiretto** dei vani principali;
- **utilità e comodi** (valutati con incremento percentuale)
- **svantaggi** (valutati con decremento percentuale)

Ad ogni elemento di valutazione viene assegnata una corrispondente consistenza in vani utili, secondo le regole che seguono.

LOCALI PRINCIPALI

(camera, soggiorno, sala da pranzo, cucina, stanza d'ufficio, ...)

Vengono conteggiati come **1 VANO UTILE**:

- i **locali principali aventi superficie libera compresa tra la minima e la massima** prevista per il **vano utile normale** nella specifica categoria del Comune in oggetto (cfr. § 14.1.1);
- i **locali cucina**, indipendentemente dalla loro superficie, sempre che siano dotati di luce diretta, se per la loro speciale destinazione sono **forniti degli impianti consueti** in quella categoria e classe.

L'**ECCEDENZA di superficie** di un locale principale, qualora la superficie dello stesso risulti **superiore a quella massima prevista per il vano utile normale**, viene conteggiata come **FRAZIONE DI VANO UTILE**.

La frazione di vano utile viene valutata come rapporto tra l'eccedenza e la superficie massima del vano utile normale nella specifica categoria del Comune in oggetto (cfr. § 14.1.1).

Esempio: Sup. locale principale = 42 mq

Sup. max vano normale nella specifica categoria del Comune = 30 mq

Sup. eccedenza = 12 mq, pari a 12/30 di vano utile (ovvero 0,4)

La consistenza complessiva del vano risulta pari a 1,4 vani utili.

I **locali principali aventi superficie libera minore** di quella prevista per il **vano utile normale** nella specifica categoria del Comune in oggetto (cfr. § 14.1.1) e i **locali** che, pur avendo una superficie libera maggiore di quella minima normale, sono **privi di luce diretta o con uno sviluppo sproporzionato** di una delle dimensioni in pianta rispetto all'altra, vengono conteggiati come **1/3 di VANO UTILE**.

Approfondimenti

ISTRUZIONE II – agg. 1972 - Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE.

Vano utile

*La consistenza catastale delle unità immobiliari da accertarsi nelle categorie del gruppo A si misura assumendo come elemento unitario il vano utile. Si considera come **vano utile** lo **spazio chiuso** da muri o pareti dal pavimento al soffitto, avente generalmente **luce diretta** ed una **superficie libera*** che, in relazione alla categoria e classe di cui trattasi, è stato stabilito come **normale**.*

* per **superficie libera** si deve intendere la superficie netta delimitata dai muri.

Luce diretta

Per luce diretta deve intendersi qualsiasi apertura di comunicazione (porta, finestra, finestrino, lucernaio, ecc.) tra un ambiente e l'esterno (via, cortile, giardino, pozzo di luce, ecc.) indipendentemente dalla sua forma, dalle sue dimensioni, dalla sua ubicazione, anche nel caso che fosse sbarrata da invetriata o grata fissa. Basta cioè il passaggio della luce naturale. senza che sia necessaria la possibilità del passaggio di aria.

Vani privi di luce diretta

Nelle località nelle quali - per una determinata categoria e classe - è normale l'utilizzazione come vano principale di locali privi di luce diretta, i vani principali vanno computati per un vano utile anche se privi di luce diretta, purché di superficie non inferiore alla superficie minima del vano normale.

Concetto di normalità

La normalità va intesa anche nel senso della proporzione delle dimensioni che concorrono a formare la superficie. Non si riterrà pertanto vano principale normale quello di superficie superiore alla minima normale ma con una forte sproporzione tra le dimensioni in pianta.

Cucine - Conteggio in consistenza

Una cucina deve essere conteggiata in consistenza come vano utile, anche se è di superficie inferiore a quella minima del vano utile della categoria e classe, se per la sua speciale destinazione alla preparazione di pasti è fornita dagli impianti consueti in quella categoria e classe.

Mansarde e taverne

I locali mansardati posti nel sottotetto o le taverne collocate ai piani sottostrada, quando rispondano ai requisiti richiesti per essere considerati camere o stanze, **vanno computati alla stregua dei locali principali**.

LOCALI ACCESSORI A SERVIZIO DIRETTO*(bagno, wc, doccia, ripostiglio, ingresso, corridoio, veranda, dispensa, ...)*Vengono conteggiati come **1/3 di VANO UTILE**:

- i locali accessori posti a servizio o disimpegno dei locali principali;

I locali accessori posti al servizio o al disimpegno dei locali principali che hanno **superficie maggiore o uguale a quella minima** del vano utile normale e sono **dotati di luce diretta** vengono conteggiati come **1 VANO UTILE**.

LOCALI ACCESSORI A SERVIZIO COMPLEMENTARE O INDIRECTO*(soffitte, cantine, locali di sgombero, granai, ...)*Vengono conteggiati come **1/4 di VANO UTILE**:

- i locali accessori annessi, ad uso esclusivo, integranti la funzione delle parti principali ma non strettamente necessari per l'utilizzazione di esse, indipendentemente dalla loro superficie, salvo che non costituiscano parte economicamente prevalente dell'intera unità immobiliare (vedi Approfondimenti).

Non vanno computati nel calcolo della consistenza i locali sottotetto, i cavedi, i vani di ispezione o di areazione (bocche di lupo) che risultino privi di accesso e non praticabili.

UTILITÀ E COMODI*(cortili, giardini, terrazze, portici, piscine, serre,...)*Vengono conteggiati con un'**aggiunta alla consistenza fino al 10%**:

- le dipendenze, ovvero:
 - **aree e suoli liberi a servizio esclusivo** dell'unità immobiliare (*cortili, aie, giardini, terreni destinati a giochi ad altri esercizi sportivi, terrazze usufruibili cioè non di semplice copertura, ecc.*).
Nel caso di vasti giardini annessi a ville, si considerano quali dipendenze solo quelle parti di essi che concorrono con la propria utilità a formare il reddito dell'unità immobiliare costituita dalla villa o delle diverse unità comprese nella villa.
Nel caso di nuovo Accatastamento o Variazione di u.i. le cui dipendenze scoperte non sono individuate nelle planimetrie in atti, l'attinenza scoperta, sia essa riferita ad un villino, una villa o qualsiasi u.i. rientrante nelle categorie abitative ordinarie, pur in presenza nello stesso lotto edificato di corpi accessori o altre u.i. a destinazione non abitativa, costituisce pertinenza esclusiva dell'u.i. abitativa anche quando serve da passaggio ad altre unità immobiliari e non può essere dichiarata come B.C.N.C.
 - **locali e costruzioni destinati ad usi speciali in proprietà esclusiva** all'unità immobiliare (*tettoie aperte, portici, piscine, cisterne, serre, ricoveri antiaerei*);
- **altre utilità e comodi** che siano particolari dell'unità immobiliare rispetto alla maggior parte delle altre unità della medesima categoria e classe ed influenti sul reddito lordo (*servitù attiva, disposizione e forma dei locali, accessori notevolmente ampi, ecc.*)

Approfondimenti**ISTRUZIONE II della Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE.:****Corridoio computo in consistenza**

Un corridoio, che non abbia i requisiti per ritenersi vano principale normale, deve essere considerato come un unico accessorio anche quando si svolge con andamento non rettilineo, purché però esso costituisca un insieme continuo (anche se suddiviso in tronchi a mezzo di porte) e conservi la sua funzione di elemento di comunicazione.

Tale considerazione viene estesa anche ai corridoi che colleghino piani differenti.

Accessori a servizio diretto con superficie non inferiore alla minima del vano utile

Nelle unità immobiliari del gruppo A, gli accessori a servizio diretto (bagno, ingresso, ecc.) se hanno superficie non inferiore a quella minima stabilita per il vano utile [...] ed hanno al tempo stesso luce diretta, vanno computati in consistenza come vani utili. [...]

Accessori a servizio complementare

Nelle unità immobiliari del gruppo A gli accessori a servizio complementare vanno computati in consistenza nella misura stabilita per essi, indipendentemente dalla loro superficie, salvo che non costituiscano parte economicamente prevalente dell'intera unità immobiliare, nel qual caso deve applicarsi la norma di cui alla nota 2 del § II della Istruzione Provvisoria sul classamento.

Accessori che costituiscono parte economicamente prevalente dell'intera unità immobiliare

Non possono considerarsi accessori gli elementi annessi ad una unità immobiliare, 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 (i 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'unità immobiliare abbia destinazione mista e che gli elementi dell'una e dell'altra specie siano principali, ed assumere come destinazione dell'intera unità immobiliare quella della porzione economicamente prevalente.

Circolare 134/1941 - Punto 97

Gli accessori comuni [...] vanno esclusi totalmente dal computo della consistenza delle unità immobiliari cui servono; essi perciò non devono essere considerati nemmeno nella eventuale aggiunta percentuale alla consistenza dovuta alla presenza di dipendenze o di altre particolari utilità.

SVANTAGGI

Vengono conteggiati con una **detrazione alla consistenza fino al 10%: eventuali svantaggi** o requisiti negativi che siano particolari dell'u.i. rispetto alla maggior parte delle altre unità della medesima categoria e classe ed influenti sul reddito lordo (*servitù passiva, cattiva adiacenza, accessori eccezionalmente ridotti, ecc.*)

CALCOLO DELLA CONSISTENZA

La consistenza catastale dell'unità immobiliare è data dalla somma dei vani utili e loro frazioni, incrementata fino ad un massimo del 10% per la presenza di utilità e comodi ed eventualmente ridotta fino ad un massimo del 10% per la presenza di particolari svantaggi, arrotondata infine al mezzo vano.

14.1.1 Superfici minime e massime dei vani

PROVINCIA DI GORIZIA

Si riportano di seguito i limiti della **superficie minima e massima del vano utile normale**, stabiliti per ciascun comune della Provincia di **Gorizia**, relativamente alle categorie del gruppo A.

COMUNE	Z.C.	CATEGORIE CATASTALI																					
		A/1		A/2		A/3		A/4		A/5		A/6		A/7		A/8		A/9		A/10		A/11	
		min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
CAPRIVA DEL FRIULI		---	---	10	30	9	25	9	27	8	25	10	30	8	24	12	36	15	45	12	27	---	---
CORMONS		12	28	12	32	9	27	10	30	9	27	10	30	12	30	10	30	---	---	12	32	---	---
DOBERDO' DEL LAGO		---	---	12	25	12	20	10	20	9	20	9	20	10	30	10	30	---	---	12	27	---	---
DOLEGNA DEL COLLIO		---	---	12	30	9	27	10	30	9	27	9	27	10	30	10	30	---	---	12	27	---	---
FARRA D'ISONZO		---	---	10	30	9	27	9	27	9	27	10	30	10	30	10	30	---	---	12	27	---	---
FOGLIANO REDIPUGLIA		---	---	12	35	10	30	9	25	8	25	10	30	10	30	12	40	---	---	12	27	---	---
GORIZIA Zona I	I	12	27	12	27	9	27	9	27	9	27	10	25	9	27	12	36	---	---	12	27	---	---
GORIZIA Zona II	II	---	---	12	27	9	27	9	27	9	27	9	27	11	27	12	36	---	---	12	27	---	---
GRADISCA D'ISONZO		10	40	10	30	9	27	9	27	9	27	9	27	11	30	10	30	---	---	12	27	---	---
GRADO		---	---	12	27	9	27	9	27	9	27	---	---	11	30	12	30	---	---	12	27	15	45
MARIANO DEL FRIULI		---	---	10	27	9	27	9	27	8	27	10	30	10	27	12	34	---	---	12	27	---	---
MEDEA		---	---	10	30	9	27	10	30	9	27	10	30	12	30	10	30	---	---	12	27	---	---
MONFALCONE		12	36	10	30	10	30	9	27	9	27	9	27	10	30	12	32	---	---	12	27	---	---
MORARO		---	---	10	30	9	25	9	27	8	25	10	30	8	24	10	30	---	---	12	27	---	---
MOSSA		---	---	10	30	9	25	9	27	8	25	10	30	8	24	10	30	---	---	12	27	---	---
ROMANS D'ISONZO		---	---	10	30	9	27	8	27	8	25	10	30	9	27	10	27	---	---	12	27	---	---
RONCHI DEI LEGIONARI		---	---	12	25	12	20	10	20	10	30	9	20	12	25	12	40	---	---	12	27	---	---
SAGRADO D'ISONZO		---	---	10	30	9	27	9	27	8	25	9	27	8	25	15	45	---	---	12	27	---	---
SAN CANZIAN D'ISONZO		---	---	10	30	8	24	9	27	9	27	9	27	9	27	10	30	---	---	12	27	9	27
SAN FLORIANO DEL COLLIO		---	---	10	30	9	27	9	27	9	27	10	30	10	30	10	30	---	---	12	27	---	---
SAN LORENZO ISONTINO		---	---	10	30	9	25	9	27	8	25	10	30	8	24	10	30	---	---	12	27	---	---
SAN PIER D' ISONZO		---	---	10	30	8	24	8	24	9	27	10	30	9	24	10	30	---	---	12	27	---	---
SAVOGNA D'ISONZO		---	---	10	30	9	27	9	27	9	27	10	30	9	25	10	30	---	---	12	27	---	---
STARANZANO		---	---	9	27	8	24	8	24	8	24	9	27	10	30	12	36	---	---	12	27	---	---
TURRIACO		---	---	12	36	12	36	10	30	10	30	9	27	10	30	12	36	---	---	12	27	---	---
VILLESSE		---	---	10	30	9	27	8	27	8	25	10	30	9	27	10	27	---	---	12	27	---	---

14. CONSISTENZA CATASTALE DELLE U.I. A DESTINAZIONE ORDINARIA

PROVINCIA DI PORDENONE

Si riportano di seguito i limiti della **superficie minima e massima del vano utile normale**, stabiliti per ciascun comune della Provincia di Pordenone, relativamente alle categorie del gruppo A.

COMUNE	Z.C.	CATEGORIE CATASTALI																					
		A/1		A/2		A/3		A/4		A/5		A/6		A/7		A/8		A/9		A/10		A/11	
		min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
ANDREIS		---	---	8	24	9	27	8	24	7	21	8	24	8	24	---	---	---	---	10	30	---	---
ARBA		---	---	8	24	9	27	9	27	8	24	8	24	8	24	8	24	---	---	10	30	---	---
ARZENE		---	---	9	26	8	23	8	23	8	23	8	24	8	24	10	30	---	---	10	30	---	---
AVIANO		15	45	9	27	8	24	8	24	9	25	10	30	9	27	10	30	---	---	10	30	---	---
AZZANO DECIMO		15	43	9	27	8	24	8	24	8	24	9	27	8	23	10	30	---	---	10	30	---	---
BARCIS		---	---	8	24	9	27	8	24	7	21	8	24	8	24	---	---	---	---	10	30	---	---
BRUGNERA		15	43	9	27	8	24	7	21	7	21	8	24	8	24	12	36	---	---	10	30	---	---
BUDOIA		---	---	8	24	8	24	8	24	7	21	7	21	9	27	10	30	---	---	10	30	---	---
CANEVA		8	30	9	27	7	21	7	21	7	21	7	21	9	27	11	32	---	---	10	30	---	---
CASARSA DELLA DELIZIA		12	36	8	24	8	24	9	25	8	24	8	24	8	24	10	30	---	---	10	30	---	---
CASTELNOVO DEL FRIULI		---	---	8	24	8	24	8	24	8	24	8	24	10	25	---	---	---	---	10	30	---	---
CAVASSO NUOVO		---	---	8	24	8	24	8	24	8	24	8	24	8	24	9	27	---	---	10	30	---	---
CHIONS		---	---	10	29	10	29	10	29	8	22	10	30	8	24	10	30	---	---	10	30	---	---
CIMOLAIS		---	---	8	24	9	27	8	24	8	24	8	24	8	24	---	---	---	---	10	30	---	---
CLAUT		---	---	8	24	9	27	8	24	8	24	8	24	8	24	---	---	---	---	10	30	---	---
CLAUZETTO		9	27	8	24	8	24	8	24	8	24	9	27	10	25	---	---	---	---	10	30	---	---
CORDENONS		15	43	10	30	9	27	8	24	8	24	10	30	9	27	10	30	---	---	12	36	---	---
CORDOVADO		---	---	10	30	10	30	10	30	8	24	10	30	9	27	13	39	---	---	10	30	---	---
ERTO E CASSO		---	---	8	24	9	27	8	24	7	21	8	24	8	24	---	---	---	---	10	30	---	---
FANNA		---	---	10	30	9	27	9	27	8	24	8	24	8	24	9	27	---	---	10	30	---	---
FIUME VENETO		9	27	9	27	9	27	8	24	8	23	9	27	9	27	15	45	---	---	10	30	---	---
FONTANAFREDDA		15	43	9	26	8	23	8	23	7	21	8	23	9	26	12	36	---	---	10	30	---	---
FRISANCO		---	---	8	24	8	24	8	24	7	21	8	24	8	24	---	---	---	---	10	30	---	---
MANIAGO		18	54	11	30	9	27	8	24	8	22	9	27	8	24	9	27	---	---	11	33	---	---
MEDUNO		---	---	8	24	9	27	9	24	8	24	7	21	7	29	---	---	---	---	10	30	---	---
MONTEREALE VALCELLINA		18	54	11	32	9	27	9	27	7	21	9	27	10	30	9	27	---	---	10	30	---	---
MORSANO AL TAGLIAMENTO		---	---	9	27	9	27	8	24	8	24	9	27	9	27	13	39	---	---	10	30	---	---
PASIANO DI PORDENONE		---	---	10	29	8	24	7	21	7	21	7	21	9	27	12	36	---	---	10	30	---	---
PINZANO AL TAGLIAMENTO		---	---	8	24	8	29	8	24	8	24	9	27	9	27	---	---	---	---	10	30	---	---
POLCENIGO		11	33	10	29	8	24	8	24	8	24	8	24	10	29	10	29	---	---	10	30	---	---
PORCIA		18	54	11	30	9	26	9	26	7	20	8	24	9	27	12	36	---	---	12	36	---	---
PORDENONE		15	43	11	33	9	27	8	24	7	21	8	24	9	27	12	36	---	---	12	36	---	---
PRATA DI PORDENONE		---	---	9	27	8	24	8	24	5	15	9	27	10	30	12	36	---	---	10	30	---	---
PRAVISDOMINI		---	---	12	36	9	28	8	24	5	15	9	27	8	24	12	36	---	---	10	30	---	---
ROVEREDO IN PIANO		15	43	11	30	9	27	7	27	7	21	7	21	9	27	12	36	---	---	10	30	---	---
SACILE		15	45	12	36	8	24	8	24	7	21	8	24	9	27	11	33	---	---	12	36	---	---
SAN GIORGIO DELLA RICHINVELDA		13	38	10	29	8	24	8	24	8	24	8	24	9	27	10	29	---	---	10	30	---	---
SAN MARTINO AL TAGLIAMENTO		---	---	9	26	8	23	8	23	8	23	8	23	8	24	10	30	---	---	10	30	---	---
SAN QUIRINO		15	45	9	27	9	27	9	27	7	21	9	27	9	27	12	36	---	---	10	30	---	---
SAN VITO AL TAGLIAMENTO		13	39	9	27	8	24	7	21	7	21	8	24	9	27	11	33	---	---	10	30	---	---
SEQUALS		---	---	13	39	9	27	8	24	8	24	9	27	10	25	10	30	---	---	10	30	---	---
SESTO AL REGHENA		12	36	10	30	8	24	8	23	8	25	8	27	8	23	9	27	---	---	10	30	---	---
SPILIMBERGO		12	36	10	30	9	27	8	24	7	21	8	24	9	27	11	33	---	---	12	36	---	---
TRAMONTI DI SOPRA		---	---	8	24	8	24	8	24	8	24	9	27	8	24	---	---	---	---	10	30	---	---
TRAMONTI DI SOTTO		---	---	8	24	8	24	8	24	8	24	9	27	10	25	---	---	---	---	10	30	---	---
TRAVESIO		---	---	8	24	8	24	8	24	8	24	9	27	10	25	---	---	---	---	10	30	---	---
VAJONT		---	---	8	24	8	24	---	---	---	---	---	---	10	30	---	---	---	---	10	30	---	---
VALVASONE		---	---	9	26	8	23	8	23	8	23	8	23	8	24	10	30	---	---	10	30	---	---
VITO D'ASIO		12	36	8	24	8	23	7	21	7	21	7	21	10	25	8	24	---	---	10	30	---	---
VIVARO		---	---	9	27	8	24	8	24	8	24	8	24	8	24	9	27	---	---	10	30	---	---
ZOPPOLA		14	42	9	27	9	27	8	24	8	24	9	27	9	27	11	33	20	60	8	24	---	---

PROVINCIA DI TRIESTE

Si riportano di seguito i limiti della **superficie minima e massima del vano utile normale**, stabiliti per ciascun comune della Provincia di Trieste, relativamente alle categorie del gruppo A.

COMUNE	Z.C.	CATEGORIE CATASTALI																					
		A/1		A/2		A/3		A/4		A/5		A/6		A/7		A/8		A/9		A/10		A/11	
		min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
DUINO AURISINA		---	---	10	25	10	20	10	25	9	27	9	27	10	25	10	25	---	---	10	30	---	---
MONRUPINO		---	---	10	25	10	20	10	20	9	20	9	20	10	25	12	25	---	---	10	25	---	---
MUGGIA		---	---	12	36	10	30	9	27	9	27	9	27	10	30	10	30	---	---	10	30	---	---
SAN DORLIGO DELLA VALLE		---	---	12	25	10	20	10	20	9	20	9	20	12	25	---	---	---	---	10	25	---	---
SGONICO		---	---	10	25	10	20	10	20	9	20	9	20	10	25	10	30	---	---	10	30	---	---
TRIESTE Zona I	I	12	36	10	30	10	30	9	27	9	27	---	---	10	30	12	36	---	---	10	30	---	---
TRIESTE Zona II	II	12	36	10	30	10	30	9	27	9	27	9	27	10	30	12	36	---	---	---	---	---	---
TRIESTE Zona III	III	---	---	10	30	10	30	9	27	9	27	9	27	9	27	12	30	---	---	---	---	---	---

14. CONSISTENZA CATASTALE DELLE U.I. A DESTINAZIONE ORDINARIA

PROVINCIA DI UDINE

Si riportano di seguito i limiti della **superficie minima e massima del vano utile normale**, stabiliti per ciascun comune della Provincia di Udine, relativamente alle categorie del gruppo A.

COMUNE	Z.C.	CATEGORIE CATASTALI																					
		A/1		A/2		A/3		A/4		A/5		A/6		A/7		A/8		A/9		A/10		A/11	
		min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
AIELLO del FRIULI		12	36	9	27	9	27	9	27	8	24	12	36	9	27	9	27	---	---	10	30	---	---
AMARO		---	---	9	27	9	27	9	27	8	24	9	27	8	24	---	---	---	---	10	30	---	---
AMPEZZO		---	---	9	27	9	27	9	27	8	24	8	24	8	24	12	36	---	---	10	30	---	---
AQUILEIA		12	36	9	27	8	24	8	24	8	24	9	27	9	27	---	---	15	45	10	30	---	---
ARTA TERME		---	---	9	27	9	27	8	24	8	24	8	24	9	27	9	27	---	---	10	30	---	---
ARTEGNA		12	36	10	30	10	30	10	30	8	24	9	27	10	30	12	36	---	---	10	30	---	---
ATTIMIS		---	---	9	27	9	27	8	24	6	18	9	26	8	24	13	39	---	---	10	30	---	---
BAGNARIA ARSA		12	36	9	27	8	25	8	25	8	24	10	30	10	30	12	36	---	---	10	30	---	---
BASILIANO		12	36	9	27	8	24	8	24	8	24	9	27	9	27	---	---	---	---	10	30	---	---
BERTIOLO		12	36	10	30	9	26	9	21	6	18	9	27	9	27	10	29	---	---	10	30	---	---
BICINICCO		---	---	10	30	10	29	9	27	8	24	9	27	9	27	12	36	---	---	10	30	---	---
BORDANO		---	---	9	27	8	24	8	24	7	21	8	24	8	24	12	36	---	---	---	---	---	---
BUJA		12	36	10	30	9	27	8	24	8	24	10	29	9	27	11	33	---	---	10	30	---	---
BUTTRIO		12	36	10	30	9	27	9	27	8	24	10	30	10	30	12	36	---	---	10	30	---	---
CAMINO AL TAGLIAMENTO		12	36	9	27	9	27	8	24	8	24	9	27	9	27	10	30	---	---	10	30	---	---
CAMPOFORMIDO		---	---	9	26	9	26	8	24	7	21	9	27	9	27	---	---	---	---	10	30	---	---
CAMPOLONGO TAPOGLIANO	I	14	42	11	33	9	27	9	26	8	24	9	27	10	30	12	36	---	---	---	---	---	---
CAMPOLONGO TAPOGLIANO	II	---	---	11	33	9	27	9	26	8	24	9	27	10	30	12	36	---	---	---	---	---	---
CARLINO		---	---	10	30	9	27	8	24	8	24	9	27	10	30	12	36	---	---	10	30	---	---
CASSACCO		---	---	10	30	10	30	9	27	9	27	9	27	10	30	12	36	15	45	10	30	---	---
CASTIONS DI STRADA		---	---	10	30	9	27	9	27	8	24	10	30	10	30	12	36	---	---	10	30	---	---
CAVAZZO CARNICO		---	---	9	27	9	27	9	27	8	24	9	27	8	24	---	---	---	---	10	30	---	---
CERCIVENTO		---	---	9	27	9	27	9	27	8	24	9	27	8	24	---	---	---	---	---	---	---	---
CERVIGNANO DEL FRIULI		12	36	9	27	8	24	8	24	8	24	8	24	8	24	13	39	---	---	10	30	---	---
CHIOPRIS VISCONI		---	---	10	30	10	30	9	27	6	18	8	24	10	30	---	---	---	---	10	30	---	---
CHIUSAFORTE		---	---	10	29	9	27	9	26	8	24	9	27	8	24	---	---	---	---	10	30	---	---
CIVIDALE DEL FRIULI		13	39	10	30	9	27	8	24	8	24	10	30	9	27	11	33	---	---	10	30	---	---
CODROIPO		11	33	9	27	9	26	9	26	8	24	9	27	9	26	11	32	---	---	11	33	---	---
COLLOREDO MONTE ALBANO		12	36	9	27	9	27	8	24	7	21	9	27	10	30	14	42	---	---	10	30	---	---
COMEGLIANS		---	---	10	30	10	30	8	24	7	21	8	24	8	24	12	36	---	---	10	30	---	---
CORNO di ROSAZZO		12	36	10	30	9	27	9	27	8	24	10	30	8	24	12	36	---	---	10	30	---	---
COSEANO		12	36	11	33	10	30	8	24	8	24	11	33	8	24	---	---	---	---	10	30	---	---
DIGNANO		15	45	10	30	9	21	9	27	8	24	9	27	10	30	---	---	---	---	10	30	---	---
DOGNA		---	---	12	35	9	25	7	21	6	18	9	27	8	24	---	---	---	---	10	30	---	---
DRENCHIA		---	---	9	27	9	27	8	24	7	21	8	24	8	24	---	---	---	---	10	30	---	---
ENEMONZO		---	---	10	30	9	27	8	24	7	21	7	21	10	30	---	---	---	---	10	30	---	---
FAEDIS		---	---	10	30	9	26	9	26	8	23	11	32	10	30	12	36	---	---	10	30	---	---
FAGAGNA		12	36	9	27	9	27	8	24	8	24	10	30	8	24	10	30	---	---	10	30	---	---
FIUMICELLO VILLA VICENTINA - SEZ. A		12	36	9	27	9	27	9	27	8	24	12	36	9	27	10	30	---	---	10	30	---	---
FIUMICELLO VILLA VICENTINA - SEZ. B		12	36	9	27	9	27	9	27	8	24	12	36	9	27	---	---	---	---	10	30	---	---
FLAIBANO		---	---	10	30	8	24	10	30	8	24	9	27	10	30	---	---	---	---	10	30	---	---
FORGARIA NEL FRIULI		10	30	9	27	9	27	8	24	7	21	8	24	8	24	12	36	---	---	10	30	---	---
FORNI AVOLTRI		---	---	8	24	8	24	8	24	7	21	8	24	8	24	---	---	---	---	10	30	8	24
FORNI DI SOPRA		---	---	9	27	9	27	9	27	8	24	8	24	8	24	---	---	---	---	10	30	8	24
FORNI DI SOTTO		---	---	9	27	9	27	9	27	8	24	8	24	8	24	---	---	---	---	10	30	8	24
GEMONA DEL FRIULI		14	42	10	30	9	27	8	24	7	21	8	24	10	30	14	42	---	---	10	30	---	---
GONARS		12	36	11	32	9	26	9	26	7	21	8	24	10	29	12	36	---	---	10	30	---	---
GRIMACCO		---	---	10	28	9	27	9	26	8	23	8	24	8	24	---	---	---	---	---	---	---	---

14. CONSISTENZA CATASTALE DELLE U.I. A DESTINAZIONE ORDINARIA

COMUNE	Z.C.	CATEGORIE CATASTALI																					
		A/1		A/2		A/3		A/4		A/5		A/6		A/7		A/8		A/9		A/10		A/11	
		min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
LATISANA		12	36	10	30	9	27	7	21	7	21	7	21	8	24	11	30	---	---	10	30	---	---
LAUCO		---	---	9	27	8	24	8	24	8	24	8	24	8	24	---	---	---	---	10	30	8	21
LESTIZZA		12	36	14	28	9	27	7	21	7	21	8	24	9	26	---	---	---	---	10	30	---	---
LIGNANO SABBIAADORO		12	36	8	24	8	24	8	24	8	24	9	27	8	24	10	30	---	---	10	30	---	---
LUSEVERA		---	---	9	27	9	27	8	24	7	21	8	24	8	24	---	---	---	---	---	---	---	---
MAGNANO IN RIVIERA		11	33	9	27	9	27	8	24	8	24	8	24	9	27	10	30	---	---	10	30	---	---
MAJANO		---	---	9	27	9	27	9	27	7	21	9	27	9	27	10	30	---	---	10	30	---	---
MALBORGHETTO-VALBRUNA		---	---	9	27	9	27	9	26	9	26	8	24	8	24	---	---	---	---	---	---	9	24
MANZANO		15	45	10	30	9	27	9	27	10	30	10	30	8	24	10	30	---	---	10	30	---	---
MARANO LAGUNARE		---	---	10	30	8	24	8	24	8	24	9	27	10	30	12	36	---	---	10	30	8	21
MARTIGNACCO		12	36	8	24	8	24	8	24	8	24	10	28	10	30	11	33	---	---	10	30	---	---
MERETO DI TOMBA		11	32	9	26	9	26	9	26	8	23	9	26	9	26	---	---	---	---	10	30	---	---
MOGGIO UDINESE		10	30	9	27	9	26	8	24	7	21	8	24	9	27	12	36	---	---	10	30	---	---
MOIMACCO		---	---	12	34	9	26	9	26	9	26	10	29	9	27	15	43	---	---	10	30	---	---
MONTENARS		---	---	9	27	8	24	8	24	8	24	8	24	8	24	---	---	---	---	---	---	8	21
MORTEGLIANO		10	29	9	26	8	24	8	23	8	23	8	24	10	30	10	30	---	---	10	30	---	---
MORUZZO		13	39	13	39	9	27	9	27	8	24	8	24	10	30	10	30	18	54	10	30	---	---
MUZZANA DEL TURGNANO		---	---	9	27	8	24	8	24	8	24	9	27	9	27	9	27	---	---	10	30	---	---
NIMIS		---	---	9	27	9	26	8	24	8	24	10	30	9	27	13	39	---	---	10	30	---	---
OSOPPO		---	---	10	30	9	27	9	27	8	24	8	24	9	27	10	30	---	---	10	30	---	---
OVARO		---	---	10	30	9	27	8	24	7	21	9	27	8	24	---	---	---	---	10	30	8	21
PAGNACCO		12	36	10	30	9	27	8	24	8	24	9	27	9	27	10	30	---	---	10	30	---	---
PALAZZOLO DELLO STELLA		---	---	8	24	8	24	8	24	8	24	8	24	7	21	---	---	---	---	10	30	---	---
PALMANOVA		13	39	11	31	10	28	10	28	10	28	10	30	14	34	10	30	---	---	10	30	---	---
PALUZZA		12	36	10	30	9	27	8	24	7	21	8	24	9	27	---	---	---	---	10	30	8	21
PASIAN DI PRATO		---	---	9	26	8	24	8	24	7	20	9	26	9	26	9	25	---	---	10	30	---	---
PAULARO		---	---	12	36	8	24	7	21	7	21	8	24	8	24	---	---	---	---	10	30	8	21
PAVIA DI UDINE		14	42	12	36	11	32	9	26	9	26	11	32	9	27	12	36	---	---	10	30	---	---
POCENIA		12	36	11	33	8	24	8	24	8	24	9	27	9	27	10	30	---	---	10	30	---	---
PONTEBBA		---	---	10	30	9	27	8	24	7	21	9	27	10	30	12	36	---	---	10	30	9	24
PORPETTO		---	---	11	30	9	27	8	24	7	21	9	27	10	30	---	---	---	---	10	30	---	---
POVOLETTO		12	36	10	29	10	29	8	23	6	17	15	40	9	27	10	33	---	---	10	30	---	---
POZZUOLO DEL FRIULI		12	36	10	29	9	26	8	23	7	21	9	27	9	27	10	30	---	---	10	30	---	---
PRADAMANO		12	36	10	30	9	27	8	24	8	23	8	24	9	27	12	36	---	---	10	30	---	---
PRATO CARNICO		---	---	9	27	7	21	7	20	6	18	8	24	8	24	9	27	---	---	---	---	8	21
PRECENICCO		---	---	8	24	8	24	7	21	7	21	7	21	9	27	10	30	---	---	10	30	---	---
PREMARIACCO		---	---	10	30	9	27	9	26	7	21	11	33	9	27	11	33	---	---	10	30	---	---
PREONE		---	---	9	27	8	24	8	24	8	24	8	24	8	24	---	---	---	---	---	---	---	---
PREPOTTO		---	---	10	30	9	26	8	24	8	23	10	30	9	27	---	---	---	---	---	---	---	---
PULFERO		---	---	9	27	8	24	8	24	8	24	14	40	8	24	---	---	---	---	---	---	---	---
RAGOGNA		12	36	9	27	8	24	7	21	7	21	9	27	9	27	10	30	---	---	10	30	---	---
RAVASCLETTO		---	---	9	27	8	24	8	24	8	24	8	24	9	27	9	27	---	---	10	30	8	21
RAVEO		---	---	9	27	8	24	8	24	8	24	8	24	8	24	---	---	---	---	10	30	---	---
REANA DEL ROIALE		---	---	9	27	9	26	8	22	8	22	10	30	9	27	10	30	---	---	10	30	---	---
REMANZACCO		---	---	12	35	9	27	8	24	8	23	11	30	10	29	11	33	---	---	10	30	---	---
RESIA		---	---	9	26	9	26	8	23	7	20	8	24	9	26	---	---	---	---	---	---	---	---
RESIUTTA		---	---	10	30	8	24	7	21	8	24	7	21	8	24	---	---	---	---	---	---	---	---
RIGOLATO		---	---	10	30	9	27	8	24	8	24	8	24	9	27	---	---	---	---	10	30	---	---
RIVE D'ARCANO		15	45	11	33	10	30	8	24	7	21	10	30	9	27	10	30	---	---	10	30	---	---
RIVIGNANO TEOR - SEZ. A		12	36	11	33	9	27	8	24	8	24	8	24	9	27	10	30	---	---	10	30	---	---
RIVIGNANO TEOR - SEZ. B		---	---	10	31	8	24	8	23	7	21	7	21	9	27	10	30	---	---	10	30	---	---
RONCHIS		12	36	10	30	8	24	8	24	8	24	9	27	9	27	10	30	---	---	10	30	---	---
RUDA		12	36	10	29	9	24	9	24	9	24	9	27	10	30	10	30	15	45	10	30	---	---

14. CONSISTENZA CATASTALE DELLE U.I. A DESTINAZIONE ORDINARIA

COMUNE	Z.C.	CATEGORIE CATASTALI																							
		A/1		A/2		A/3		A/4		A/5		A/6		A/7		A/8		A/9		A/10		A/11			
		min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max		
SAN DANIELE DEL FRIULI		15	45	9	27	9	27	8	24	8	24	9	27	9	27	12	36	---	---	10	30	---	---		
SAN GIORGIO DI NOGARO		15	45	9	27	8	24	8	24	8	23	8	22	9	27	10	30	15	45	10	30	---	---		
SAN GIOVANNI AL NATISONE		13	39	10	29	9	27	8	24	7	21	11	30	10	29	12	36	---	---	10	30	---	---		
SAN LEONARDO		---	---	9	27	9	26	8	23	8	23	9	27	8	24	12	36	---	---	---	---	---	---		
SAN PIETRO AL NATISONE		---	---	11	32	11	32	8	22	7	20	10	29	10	29	---	---	---	---	10	30	---	---		
SAN VITO AL TORRE		15	45	9	27	12	36	9	27	9	27	11	30	7	21	---	---	15	45	---	---	---	---		
SAN VITO DI FAGAGNA		---	---	9	27	9	27	8	24	8	24	8	24	9	27	10	30	---	---	10	30	---	---		
SANTA MARIA LA LONGA		---	---	10	30	10	30	8	24	8	24	12	36	9	27	10	30	---	---	10	30	---	---		
SAPPADA		---	---	9	27	8	24	8	24	---	---	8	24	9	27	---	---	---	---	9	27	8	24		
SAURIS		---	---	9	27	8	24	9	27	8	24	9	27	8	24	---	---	---	---	10	30	8	21		
SAVOGNA		---	---	9	27	9	27	9	25	8	23	9	27	8	24	---	---	---	---	---	---	---	---		
SEDEGLIANO		13	39	10	29	9	26	8	24	8	23	9	27	9	27	10	30	---	---	10	30	---	---		
SOCCHIEVE		---	---	9	27	9	27	8	24	8	24	8	24	8	24	---	---	---	---	---	---	---	---		
STREGNA		---	---	9	27	9	26	9	26	9	25	9	25	8	24	---	---	---	---	---	---	---	---		
SUTRIO		---	---	9	27	9	27	8	24	8	24	8	24	9	27	---	---	---	---	10	30	---	---		
TAIPANA		---	---	9	27	8	24	8	24	8	24	11	33	8	24	---	---	---	---	---	---	---	---		
TALMASSONS		12	36	10	29	10	29	10	29	8	23	9	27	10	29	10	30	---	---	10	30	---	---		
TARCENTO		---	---	10	30	9	27	9	27	8	24	9	27	10	30	12	36	---	---	10	30	---	---		
TARVISIO		12	36	10	30	9	27	8	24	8	24	8	24	10	30	12	36	---	---	10	30	9	24		
TAVAGNACCO		12	36	10	30	9	27	9	27	8	24	9	27	9	27	11	33	---	---	10	30	---	---		
TERZO D'AQUILEIA		---	---	9	27	9	27	9	27	8	24	12	36	9	27	10	30	---	---	10	30	---	---		
TOLMEZZO		12	36	9	27	9	27	8	24	8	24	8	24	9	27	12	36	---	---	10	30	---	---		
TORREANO		---	---	9	27	10	28	9	26	8	23	11	32	10	30	---	---	---	---	9	30	---	---		
TORVISCOSA		---	---	9	27	9	27	8	24	8	24	9	27	10	30	10	30	---	---	10	30	---	---		
TRASAGHIS		---	---	10	30	9	27	9	27	8	23	9	27	9	27	---	---	---	---	10	30	---	---		
TREPPA GRANDE		---	---	10	30	10	30	8	24	8	24	9	27	9	27	10	30	15	45	10	30	---	---		
TREPPA LIGOSULLO - SEZ. A		---	---	10	30	9	27	8	24	8	24	8	24	10	30	---	---	---	---	---	---	---	---		
TREPPA LIGOSULLO - SEZ. B		---	---	9	27	7	21	7	21	6	18	8	23	8	24	---	---	---	---	---	---	---	---		
TRICESIMO		12	36	10	30	10	29	9	27	8	24	10	30	10	30	15	45	15	45	10	30	---	---		
TRIVIGNANO UDINESE		---	---	10	30	9	27	9	27	9	27	10	30	10	30	11	33	---	---	10	30	---	---		
UDINE Zona I	I	14	40	8	24	8	23	7	21	7	21	---	---	9	25	9	25	---	---	10	26	---	---		
UDINE Zona II	II	12	36	9	26	8	23	8	23	7	21	10	30	8	23	9	25	---	---	10	26	---	---		
UDINE Zona III	III	12	36	8	26	8	23	8	23	7	21	10	30	8	23	10	26	---	---	10	26	---	---		
VARMO		12	35	10	29	9	26	8	23	8	23	12	35	10	30	12	35	---	---	10	30	---	---		
VENZONE		---	---	10	30	9	27	9	27	7	21	8	24	8	24	---	---	---	---	10	30	---	---		
VERZEGNIS		---	---	9	27	8	24	7	21	7	21	9	27	8	24	---	---	---	---	10	30	---	---		
VILLA SANTINA		---	---	9	27	9	27	9	27	9	27	9	27	8	24	10	30	---	---	10	30	---	---		
VISCO		---	---	10	30	9	27	9	27	8	24	9	21	9	27	8	24	---	---	10	30	---	---		
ZUGLIO		---	---	9	27	8	24	8	24	8	24	8	24	8	24	---	---	---	---	---	---	---	---		

14.2 CATEGORIE DEL GRUPPO B

Indicazioni operative

La **consistenza catastale** delle unità immobiliari censite nelle categorie del **gruppo B** ha come parametro di valutazione il **volume** delle unità stesse, **espresso in metri cubi**.

Il computo di tale volume, e quindi della consistenza, **varia a seconda che l'unità immobiliare occupi o meno il fabbricato da cielo a terra**.

Elementi di valutazione

Concorrono al calcolo della consistenza catastale delle unità immobiliari censite nella categoria del gruppo B i seguenti elementi:

- **volume dell'unità immobiliare;**
- **utilità e comodi** (valutati con incremento percentuale);
- **svantaggi** (valutati con decremento percentuale).

VOLUME DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Per unità immobiliari che constano di un **intero edificio** o di una **porzione di edificio a tutta altezza**, il volume si calcola vuoto per pieno (**volume lordo dell'edificio**), moltiplicando la superficie coperta di ogni corpo di fabbrica che costituisce l'unità immobiliare (compresi gli accessori) per l'altezza totale di ogni singola porzione.

Per unità immobiliari che occupano solo una **porzione di edificio, non a tutta altezza**, il volume si calcola moltiplicando la superficie interna di ciascun vano (principale od accessorio) per la rispettiva altezza interna, misurata tra pavimento e soffitto (**volume netto dei vani**). Nel caso di altezze interne variabili (*ad es. per soffitti inclinati o a volta*) si assume l'altezza interna media del vano.

UTILITÀ E COMODI

Vengono conteggiati con un'**aggiunta alla consistenza fino al 10%**:

- **le dipendenze:** aree e suoli liberi a servizio esclusivo dell'unità immobiliare;
- **altre utilità e comodi** che siano particolari dell'unità immobiliare rispetto alla maggior parte delle altre unità della medesima categoria e classe ed influenti sul reddito lordo.

SVANTAGGI

Vengono conteggiati con una **detrazione alla consistenza fino al 10%**:

- **eventuali svantaggi** o requisiti negativi che siano particolari dell'unità immobiliare rispetto alla maggior parte delle altre unità della medesima categoria e classe ed influenti sul reddito lordo.

La presenza di particolari requisiti negativi può essere tenuta in debito conto anche attraverso l'abbassamento della classe.

CALCOLO DELLA CONSISTENZA

La **consistenza dell'u.i.** è data dalla **somma dei volumi che compongono l'u.i., incrementata** fino ad un massimo del **10%** per la presenza di utilità e comodi ed **eventualmente ridotta** fino ad un massimo del **10%** per la presenza di particolari svantaggi, **arrotondata infine al metro cubo**.

ISTRUZIONE II della Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE.:

Dal computo della superficie da prendere a base si deve escludere l'area occupata da cortili, da chiostrine scoperte, o coperte da semplice vetrata, da tettoie aperte e simili.

Nel computo dell'altezza totale si devono comprendere anche le porzioni di fabbricato poste al disotto del livello del suolo che siano occupate da locali principali o accessori.

Si devono invece escludere le masse strutturali di fondazioni nonché i vespai, i cunicoli, le intercapedini, i pozzi di fondazione e simili, le cisterne, i pozzi neri, i ricoveri antiaerei, ecc.

Computo altezza totale

L'altezza totale dell'edificio o di una sua porzione a tutta altezza deve essere misurata dal piano di calpestio del piano situato più in basso fino:

- al piano della "terrazza" (estradosso copertura), nel caso di copertura piana;
- alla linea reale di gronda nel caso di copertura a falda inclinata, se il sottotetto non è utilizzabile (accessibile);
- all'altezza media del locale sottotetto, nel caso di copertura a falda inclinata o a volta, se il sottotetto è utilizzabile (accessibile).

Anche nel caso di vani con pavimento impostato a quote diverse, si assumerà l'altezza media del locale.

14.3 CATEGORIE DEL GRUPPO C

La **consistenza catastale** delle unità immobiliari censite nelle categorie del **gruppo C** ha come parametro di valutazione la **superficie utile** (ovvero la superficie interna racchiusa da pareti), espressa in **metri quadrati**. Sono **incluse nel computo della consistenza** anche le superfici interne dotate di **altezza inferiore a 1.50 metri**.

14.3.1 Categorie C/2 - C/3 - C/4 - C/5 - C/6 - C/7

Elementi di valutazione

Concorrono al calcolo della consistenza catastale delle unità immobiliari censite nelle **categorie del gruppo C (escluso C/1)** i seguenti elementi:

- **superficie utile dei locali principali;**
- **superficie utile dei locali accessori;**
- **utilità e comodi** (valutati con incremento percentuale);
- **svantaggi** (valutati con decremento percentuale).

SUPERFICIE UTILE DEI LOCALI PRINCIPALI

La superficie utile dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria **concorre per intero al computo della consistenza**.

SUPERFICIE UTILE DEI LOCALI ACCESSORI

Per le categorie del gruppo C (escluso C/1) la superficie utile dei locali accessori **concorre per intero al computo della consistenza**.

UTILITÀ E COMODI

Vengono conteggiati con un'**aggiunta alla consistenza fino al 10%:**

- **le dipendenze:** aree e suoli liberi (*tettoie, cortili, aie, giardini, spazi di manovra, ecc.*) a servizio esclusivo dell'unità;
- **altre utilità e comodi** che siano particolari dell'unità immobiliare rispetto alla maggior parte delle altre unità della medesima categoria e classe ed influenti sul reddito lordo (*servitù attiva, disposizione e forma dei locali, accessori notevolmente ampi, ecc.*)

SVANTAGGI

Vengono conteggiati con una **detrazione alla consistenza fino al 10% eventuali svantaggi** o requisiti negativi (*particolari rapporti dimensionali, posizione d'angolo, ecc.*) che siano particolari dell'unità immobiliare rispetto alla maggior parte delle altre unità della medesima categoria e classe ed influenti sul reddito lordo.

Calcolo della consistenza

La **consistenza** delle unità immobiliari in **categoria C** (escluso C/1) è data dalla **somma delle superfici utili dei locali principali e accessori, incrementata** fino ad un massimo del **10%** per la presenza di utilità e comodi ed eventualmente **ridotta** fino ad un massimo **del 10%** per la presenza di particolari svantaggi, **arrotondata infine al metro quadrato**.

Approfondimenti

Differenza tra consistenza e sup. catastale per le categorie del gruppo C

Pur essendo rappresentate entrambe da un valore di superficie, la **consistenza catastale differisce** dalla **superficie catastale** delle u.i. censite nelle categorie del gruppo C, essendo diversi i metodi con i quali vengono compute le due superfici. (Cfr. § 15)

Approfondimenti

Categorie del gruppo C (escluso C/1-Negozi):

C/2 - Magazzini e locali di deposito
 C/3 - Laboratori per arti e mestieri
 C/4 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi
 C/5 - Stabilimenti balneari e di acque curative
 C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse
 C/7 - Tettoie chiuse od aperte

14.3.2 Categoria C/1

Approfondimenti

Elementi di valutazione

Concorrono al calcolo della consistenza catastale delle unità immobiliari censite nella **categoria C/1** (*negozi e botteghe, locali destinati alla vendita al dettaglio, locali destinati a trattorie, pizzerie, barbieri, parrucchieri, bar, caffè, ...*) i seguenti elementi:

- **superficie utile dei locali principali;**
- **superficie utile equivalente dei locali accessori;**
- **utilità e comodi** (valutati con incremento percentuale);
- **svantaggi** (valutati con decremento percentuale).

SUPERFICIE DEI LOCALI PRINCIPALI

La superficie utile dei locali aventi funzione principale (*locali di vendita e somministrazione di servizi, locali esposizione, ...*) **concorre per intero al computo della consistenza.**

SUPERFICIE DEI LOCALI ACCESSORI

Per la sola categoria C/1 la superficie utile dei locali aventi funzione accessoria (*servizi, wc, spogliatoi, disimpegni, retronegozi, cucine, ...*) **concorre solo per quota parte al computo della consistenza.**

Tale superficie deve essere trasformata in superficie utile equivalente per moltiplicazione con il pertinente **coefficiente di ragguaglio**, stabilito da ogni singolo Ufficio Provinciale-Territorio per i Comuni di propria competenza, eventualmente differenziato tra accessori diretti e accessori indiretti (o complementari) (cfr. § 14.3.2.a).

UTILITÀ E COMODI

Vengono conteggiati con un'aggiunta alla consistenza fino al 20%:

- **le dipendenze:** aree e suoli liberi (*tettoie, cortili, aie, giardini, spazi di manovra, ecc.*) a servizio esclusivo dell'unità;
- **altre utilità e comodi** che siano particolari dell'unità immobiliare rispetto alla maggior parte delle altre unità della medesima categoria e classe ed influenti sul reddito lordo (*servitù attiva, disposizione e forma dei locali, accessori notevolmente ampi, ecc.*)

SVANTAGGI

Vengono conteggiati con una **detrazione alla consistenza fino al 20%: eventuali svantaggi** o requisiti negativi (*particolari rapporti dimensionali, posizione d'angolo, ecc.*) che siano particolari dell'unità immobiliare rispetto alla maggior parte delle altre unità della medesima categoria e classe ed influenti sul reddito lordo.

Calcolo della consistenza

La **consistenza** delle unità immobiliari di categoria C/1 è data dalla **somma delle superfici utili dei locali principali e dei locali accessori (opportunosamente ragguagliate), incrementata** fino ad un massimo del 20% per la presenza di utilità e comodi ed eventualmente **ridotta** fino ad un massimo del 20% per la presenza di particolari svantaggi, arrotondata infine al metro quadrato.

Categoria C/1 – Negozi e botteghe

Circolare 146/1939

Nella categoria C “negozi e botteghe” [...], devono essere compresi, in linea principale, quei locali singoli o quei gruppi di locali - costituenti unità immobiliari - dove si effettua la vendita, con prevalenza al dettaglio, di merci, manufatti, prodotti, derrate, ecc., e quei locali dove la vendita si accompagna con prestazione di servizi, come ad esempio trattorie, ristoranti, bar, caffè, ecc.

Tuttavia sono da comprendere nella categoria C/1 anche quei locali in cui attualmente non si effettua la vendita, ma potrebbe effettuarsi qualora venisse a cessare l'attività che in atto vi viene esplicata e ciò in dipendenza della loro ubicazione, della loro qualità intrinseca, ecc. Perciò saranno da comprendere nella categoria C/1 anche i locali adibiti a esposizioni, ecc. nonché quelli occupati da barbieri, modiste, parrucchieri, orologiai, ecc.

ISTRUZIONE II della Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE.:

Individuazione del retrobottega

Quando la separazione fra bottega e retrobottega è costituito da semplice divisorio, per decidere se i due locali debbano considerarsi come un unico vano principale ovvero come un vano principale (bottega) ed un vano accessorio (retrobottega) si deve tenere conto non tanto della struttura ed importanza del divisorio, o del materiale di cui esso è costituito, quanto del fatto che i due locali nel loro insieme costituiscono o meno un vano analogo ad altri di edifici dello stesso tipo; si deve cioè in sostanza accertare se l'ambiente unico che risulterebbe dall'abolizione del divisorio ha una superficie ed un rapporto tra le dimensioni che siano ordinarie in relazione alla località ed alla natura del fabbricato.

14.3.2.a Coefficienti di ragguglio - Categoria C/1

I valori dei **coefficienti di ragguglio** utilizzati per il calcolo della superficie netta equivalente dei locali accessori afferenti alla categ. C/1 **sono stabiliti da ogni singolo Ufficio Provinciale-Territorio.**

PROVINCIA DI GORIZIA

COMUNI	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO PER ACCESSORI DIRETTI E INDIRETTI CAT. C/1
CAPRIVA DEL FRIULI	0,60
CORMONS	0,51
DOBERDO' DEL LAGO	0,70
DOLEGNA DEL COLLIO	0,60
FARRA D'ISONZO	0,60
FOGLIANO REDIPUGLIA	0,25
GORIZIA zona I	0,60* - 0,40**
GORIZIA zona II	0,60* - 0,40**
GRADISCA D'ISONZO	1,00
GRADO	0,55
MARIANO DEL FRIULI	0,50
MEDEA	0,51
MONFALCONE	0,61
MORARO	0,60
MOSSA	0,60
ROMANS D'ISONZO	0,72
RONCHI DEI LEGIONARI	0,25
SAGRADO D'ISONZO	0,65
SAN CANZIAN D'ISONZO	0,80
SAN FLORIANO DEL COLLIO	0,60
SAN LORENZO ISONTINO	0,60
SAN PIER D'ISONZO	0,80
SAVOGNA D'ISONZO	0,60
STARANZANO	0,80
TURRIACO	0,20
VILLESSE	0,72

ANNOTAZIONI

* il coefficiente 0,60 va applicato ai retro negozi quando la loro superficie è minore a quella del vano principale

** il coefficiente 0,40 va applicato ai retro negozi quando la loro superficie è maggiore a quella del vano principale

Approfondimenti

Nella Provincia di Gorizia i coefficienti di ragguglio utilizzati per il calcolo della superficie utile equivalente degli accessori diretti e indiretti nella categoria C/1 sono differenziati per Comune e Zona Censuaria.

Nel Comune di Gorizia i locali accessori assumono un peso diverso in funzione della loro estensione rispetto a quella del vano principale.

PROVINCIA DI PORDENONE

COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO PER ACCESSORI CAT. C/1 (per tutti i Comuni)	
ACCESSORI DIRETTI	0,50
ACCESSORI INDIRETTI (O COMPLEMENTARI)	0,30

Approfondimenti

Nella Provincia di Pordenone i coefficienti di ragguglio utilizzati per il calcolo della superficie utile equivalente dei locali accessori relativi alla categoria C/1 sono distinti tra accessori diretti e indiretti (o complementari) e vengono applicati indistintamente a tutti i Comuni della Provincia.

PROVINCIA DI TRIESTE

COMUNI	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO PER ACCESSORI DIRETTI E INDIRETTI CAT. C/1	
DUINO AURISINA	0,50	
MONRUPINO	0,50	
MUGGIA	0,33	
SAN DORLIGO DELLA VALLE	0,40	
SGONICO	0,50	
TRIESTE Zona I	da 0 a 30 mq	0,25
	da 31 a 50 mq	0,30
	da 51 a 65 mq	0,40
	da 66 a 85 mq	0,60
	oltre 86 mq	0,65
TRIESTE Zona II	0,60	
TRIESTE Zona III	1,00	

Nella Provincia di Trieste i coefficienti di ragguglio utilizzati per il calcolo della superficie utile equivalente degli accessori diretti e indiretti nella categoria C/1 sono differenziati per Comune e Zona Censuaria. Nel Comune di Trieste - Zona I, i locali accessori assumono un peso diverso in funzione della loro estensione.

PROVINCIA DI UDINE

COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO PER ACCESSORI CAT. C/1 (per tutti i Comuni)	
ACCESSORI DIRETTI	0,50
ACCESSORI INDIRETTI (O COMPLEMENTARI)	0,30

Nella Provincia di Udine i coefficienti di ragguglio utilizzati per il calcolo della superficie utile equivalente dei locali accessori relativi alla categoria C/1 sono distinti tra accessori diretti e indiretti (o complementari) e vengono applicati indistintamente a tutti i Comuni della Provincia.

15. SUPERFICIE CATASTALE DELLE U.I. A DESTINAZIONE ORDINARIA - D.P.R.138/98

Approfondimenti

La **superficie catastale**, prevista dalla norma per le sole unità immobiliari a destinazione ordinaria, è data dalla **somma**, arrotondata al metro quadrato, **delle superfici lorde** (principali, accessorie e pertinenziali) che compongono l'unità immobiliare, **opportunamente ragguagliate** con coefficienti stabiliti dalla normativa.¹ (Cfr. § 15.2)

La superficie catastale viene **calcolata mediante il metodo dei poligoni**. (Cfr. § 15.1)

Funzione principale, accessoria o pertinenziale delle superfici

Nella determinazione della superficie catastale è necessario distinguere la **funzione principale, accessoria o pertinenziale delle superfici** che compongono l'unità immobiliare, **in relazione alla specifica categoria di appartenenza**. Gli accessori concorrono al computo della superficie catastale complessiva in relazione al servizio diretto o indiretto svolto nei confronti dei locali principali.

Nella planimetria dell'unità immobiliare si devono quindi individuare:

- le superfici dei **locali aventi funzione principale** nella specifica categoria (*ad es. nel caso di abitazioni: le stanze, le camere, il soggiorno, la cucina, le mansarde, le taverne, ..., per i negozi: l'area di vendita, i locali per esposizione, i saloni, ..., per i posti auto: l'area di parcheggio, ...*);
- le superfici dei **locali aventi funzione accessoria diretta** nella specifica categoria, ovvero necessari al servizio e/o al disimpegno dei vani principali (*ad es. per le abitazioni: i corridoi, i bagni, i ripostigli, le verande, ..., per i negozi: i retro-negozi, gli spogliatoi, i laboratori, ..., per i posti auto: i w.c., i disimpegni, i ripostigli...*);
- le superfici dei **locali aventi funzione accessoria indiretta o complementare** nella specifica categoria, ovvero necessari ad integrare e completare l'utilità dell'unità immobiliare (*ad es. per le abitazioni: le cantine e soffitte**, ..., *per i negozi: i depositi, i locali sottostrada ...*).
Gli accessori indiretti (o complementari) sono inoltre suddivisi in:
 - **comunicanti** (*ad es. per le abitazioni: i locali sottotetto accessibili da un vano principale tramite scala interna, per i negozi: i locali di stoccaggio accessibili tramite corridoio interno all'u.i.*)
 - **non comunicanti** (*ad es. centrali termiche accessibili solo dall'esterno, sottotetto accessibile solo tramite botola e scala retrattile, ...*);
- le superfici dei **balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva** dell'unità immobiliare, a loro volta suddivisi in:
 - **comunicanti**;
 - **non comunicanti**;
- le superfici delle **aree scoperte, corti, giardini o simili**.

D.P.R. 138/1998 – Allegato C

Il D.P.R. 138/1998 fornisce i **criteri generali per la determinazione della superficie catastale**; i criteri di calcolo della superficie, riportati nell'Allegato C, fanno riferimento alle categorie catastali del nuovo quadro generale, che avrebbe dovuto sostituire quello attualmente in vigore con la riforma del Catasto rimasta poi inattuata; le categorie di riferimento sono quindi assimilate a quelle attualmente in vigore in base alla specifica destinazione.

* Cantine e soffitte non comunicanti

Ordinariamente, le cantine e le soffitte non direttamente comunicanti con l'abitazione, costituiscono u.i. a sé stanti da censire autonomamente. (Cfr. § 2.1.1)

Concetto di "comunicante" e "non comunicante"

Un locale (o vano) è **comunicante con i locali aventi funzione principale** nella specifica categoria, se esso può essere da questi **raggiunto attraverso aperture, scale o corridoi, interni ed esclusivi**, che permettano un accesso diretto.

Riferimenti normativi e documenti di prassi:

¹ D.P.R. 138/1998

15.1 IL METODO DEI POLIGONI¹

Il calcolo della superficie catastale, previsto per le unità immobiliari a destinazione ordinaria, viene effettuato mediante il cosiddetto **metodo dei poligoni**, che prevede il **calcolo automatico delle superfici** a seguito dell'individuazione grafica, da parte del tecnico, delle diverse tipologie omogenee di ambiente.

I **poligoni** della procedura *Docfa* sono **sempre riferiti a superfici di pertinenza esclusiva** della singola unità immobiliare.

Le superfici vanno **comutate al lordo delle murature**.

Le **difficoltà di poligonazione** costituiscono **motivo di rifiuto** del *Docfa*.²

Modalità di redazione dei poligoni

La **“poligonazione”** può essere effettuata all'interno della procedura *Docfa* disegnando, direttamente sull'immagine della planimetria ivi caricata, i diversi poligoni associati alle tipologie omogenee di ambiente, come di seguito definite. Le caratteristiche dimensionali dei poligoni sono acquisite in automatico dal programma *Docfa* in un file di **“dettaglio dei poligoni”**, secondo lo standard NTF.

Il professionista può altresì dichiarare i dati metrici delle unità immobiliari con le seguenti **modalità alternative**:

- **associando** all'immagine planimetrica dell'unità immobiliare un **file NTF** di **“dettaglio dei poligoni”**, preventivamente **compilato con altra procedura informatica**;
- **utilizzando nel disegno vettoriale (CAD) della planimetria un layer** predeterminato, **denominato “Docfa_Poligoni”**, per individuare, tramite **polilinee chiuse**, i poligoni interessati al calcolo della superficie catastale ed esportando il disegno vettoriale in **formato dxf**. In questo caso le varie tipologie di poligono sono identificate nel disegno vettoriale dal **parametro colore (62)** di ogni polilinea, con un numero crescente che va dall'1 all'8, come più avanti specificato.

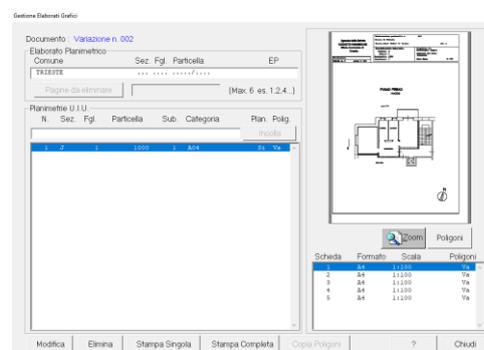
Approfondimenti

In merito alla codifica dei poligoni nella procedura *Docfa* occorre fare riferimento all'**Allegato C del DPR 138/98** che ha definito le modalità di calcolo della superficie catastale. La **Lettera Circolare C3/70898 del 2000** ha integrato la casistica inerente la corretta attribuzione dei poligoni per specifiche tipologie di ambienti.

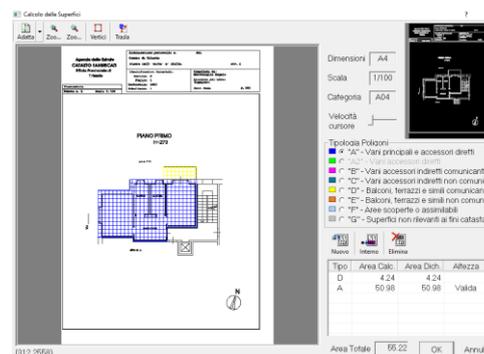
La **Circolare 9/2001 dell'Agencia del Territorio** ha dettato indirizzi operativi ai fini del calcolo della superficie catastale, nel paragrafo **Descrizione dei poligoni**.

Compilazione Docfa

Quadro Elaborati Grafici:



Attraverso il tasto **“Poligoni”** si accede alla pagina **“Calcolo della superficie”**, dove possono essere inserite le diverse tipologie di poligono.



Riferimenti normativi e documenti di prassi:

¹ Circolare 9/2001 - Agenzia del Territorio - Allegato tecnico

² Procedura Operativa 83/2004 - Agenzia del Territorio

Descrizione dei poligoni per tipologia di ambiente¹

La procedura Docfa prevede l'attribuzione di **diversi poligoni a seconda della funzione dei vani nella specifica categoria**.

I **vani** (o locali) **vanno considerati per le loro caratteristiche di fatto**, che ne determinano l'ordinaria utilità e valenza in relazione alla destinazione dell'unità immobiliare (categoria catastale). È quindi facoltà dell'Ufficio, qualora vengano riscontrate **difformità nelle destinazioni riportate in planimetria**, considerare i vani per le loro caratteristiche di fatto.

POLIGONO A - Vani principali e accessori diretti

Per le categorie A e B, individua la superficie dei vani (o locali) aventi funzione principale nella specifica categoria (*camere, cucina, stanze,...*) e dei vani (o locali) accessori a servizio diretto di quelli principali (*bagni, wc, ripostigli, tavernette, mansarde, ingressi, corridoi, verande e simili*).

Per le categorie C, il poligono A risulta suddiviso in due sotto-tipologie (A1 e A2), al fine di distinguere, per le sole categorie C/1 e C/6, le superfici dei locali aventi funzione principale da quelle degli accessori a servizio diretto, in quanto diversamente computati ai fini della superficie catastale (cfr. § 15.2).

POLIGONO A1 – Vani principali (ad es. per la cat. C/1: locale vendita ed esposizione, per la cat. C/6: area di parcheggio)

POLIGONO A2: Vani accessori diretti (ad es. per la cat. C/1: retro-negozi, bagni, w.c., spogliatoi, per la cat. C/6: w.c., ripostigli)

POLIGONO B – Vani accessori indiretti comunicanti

Individua la superficie dei locali (o vani) accessori a servizio indiretto dei vani principali (*soffitte, sottotetti, centrali termiche, cantine e simili*) qualora comunicanti con i vani afferenti alla tipologia di poligono A.

POLIGONO C – Vani accessori indiretti non comunicanti

Individua la superficie dei vani o locali accessori a servizio indiretto dei vani principali (*soffitte, sottotetti, centrali termiche, cantine e simili*) qualora non comunicanti con i vani afferenti alla tipologia di poligono A.

POLIGONO D - Balconi, terrazzi e simili comunicanti

Individua la superficie di *balconi, terrazze, logge, terrazzi coperti, portici, tettoie e simili di pertinenza e dipendenza esclusiva* della singola unità immobiliare (sono escluse le porzioni comuni di uso esclusivo) qualora comunicanti con i vani afferenti alla tipologia di poligono A.

POLIGONO E - Balconi, terrazzi e simili non comunicanti

Individua la superficie di *balconi, terrazze, logge, terrazzi coperti, portici, tettoie e simili di pertinenza e dipendenza esclusiva* della singola unità immobiliare (sono escluse le porzioni comuni di uso esclusivo) qualora non comunicanti con i vani afferenti alla tipologia di poligono A.

POLIGONO F - Aree scoperte, corti, giardini, piscine pertinenziali

Individua la superficie di *aree scoperte, corti, giardini e simili di pertinenza e dipendenza esclusiva* della singola unità immobiliare. Vanno poligonate in tale tipologia anche le piscine pertinenziali.

POLIGONO G - Superfici di ambienti non classificabili

Individua la superficie di ambienti non classificabili tra i precedenti casi e non rilevanti ai fini del calcolo della superficie (ad es. *intercapedini non ispezionabili, cavedi e simili*).

Riferimenti normativi e documenti di prassi:

¹ Circolare 9/2001 - Agenzia del Territorio - Allegato tecnico

Indicazioni operative

Nella planimetria catastale, la destinazione generica di "*stanza*" viene ordinariamente assimilata a vano principale, da poligonare pertanto in tipologia "A".

Indicazioni operative**Redazione dei poligoni nel disegno vettoriale**

Nel disegno vettoriale deve essere creato un **layer denominato "Docfa_Poligoni"**, con il quale creare le **polilinee chiuse** da associare ad ogni tipologia di ambiente mediante l'attribuzione del parametro colore (parametro 62), secondo la codifica sotto riportata.

Codifica dei colori nel disegno vettoriale (file dxf)

POLIGONO A e A1: colore 1 (rosso)

POLIGONO A2: colore 8 (grigio)

POLIGONO B: colore 2 (giallo)

POLIGONO C: colore 3 (verde)

POLIGONO D: colore 4 (ciano)

POLIGONO E: colore 5 (blu)

POLIGONO F: colore 6 (magenta)

POLIGONO G: colore 7 (bianco/nero)



A e A1 B C D E F G A2

Si **evidenzia** che il colore da associare alle polilinee nel disegno vettoriale non corrisponde al colore del rispettivo poligono nella procedura *Docfa*.

Tipologia Poligoni	
■	"A1" - Vani principali
■	"A2" - Vani accessori diretti
■	"B" - Vani accessori indiretti comunicanti
■	"C" - Vani accessori indiretti non comunic.
■	"D" - Balconi, terrazzi e simili comunicanti
■	"E" - Balconi, terrazzi e simili non comunic.
■	"F" - Aree scoperte o assimilabili
■	"G" - Superfici non rilevanti ai fini catastali

Specifiche per il disegno e l'attribuzione dei poligoni

Tutte le superfici in proprietà esclusiva rappresentate nella planimetria dell'unità immobiliare devono essere poligonate.

Muri interni ed esterni

Nella determinazione della superficie catastale i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. I muri in comunione con le altre proprietà vengono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.¹

Nell'area da poligonare vanno inclusi i **muri interni e muri perimetrali esterni**. Per quanto riguarda i **muri in comunione** con altre u.i. o con porzioni comuni interne al perimetro del fabbricato (ad es. vano scala condominiale), il poligono deve essere posto sulla mezzeria del muro.

Nella poligonazione di balconi, terrazzi e simili (poligoni "D" o "E") vanno inclusi anche i **parapetti**, così come nei poligoni delle aree scoperte (poligono F) vanno inclusi i **muri di cinta** di proprietà.

Locali o porzioni con altezza inferiore a 1,50 m

La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50m, non rientra nel computo della superficie catastale.¹

I locali principali e accessori aventi altezza utile inferiore a 1,50 metri, vanno poligonati secondo la tipologia di ambiente a cui afferiscono, selezionando nel campo "Altezza" il parametro "< 150 cm". In questo modo **la procedura non computerà tali aree nel calcolo della superficie catastale**.

In presenza di locali aventi altezza variabile, con altezza minima inferiore a 1,50 m, in planimetria deve essere indicata con **linea tratteggiata** la dividente virtuale che evidenzia la proiezione a terra dell'altezza 1,50 m; le aree così individuate andranno poligonate separatamente per individuare la porzione con altezza inferiore a 1,50m.

Elementi interni di collegamento verticale²

La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, a prescindere dal numero di piani collegati.¹

La **superficie** degli elementi di collegamento verticale interni all'unità immobiliare, quali scale, rampe, ascensori e simili, deve essere **computata una sola volta**, in misura pari al loro **massimo ingombro in proiezione orizzontale**, a prescindere dal numero di piani collegati.

Se non inseriti nello stesso vano scala l'ingombro deve essere computato per ogni singola superficie di base.

Scale, rampe, ascensori e simili sono **assimilati a locali accessori a servizio diretto** dei vani principali e vanno quindi **poligonati in tipologia "A"**.

Elementi esterni di collegamento verticale

In presenza di **scale esterne**, o simili, **in proprietà esclusiva**, la **poligonazione della scala non va eseguita**, mentre **va poligonato il ballatoio/pianerottolo di arrivo** all'u.i., anche se di dimensioni contenute, con **poligono "D" o "E"** a seconda che sia o meno comunicante con le superfici di tipologia "A".

Riferimenti normativi e documenti di prassi:

¹ D.P.R. 138/1998 - Allegato C

² 2009 - Guida operativa-DOCFA 4.0

Indicazioni operative

Poligonazione muri di spess. > 50 cm

In presenza di muri di spessore superiore a 50 cm, il poligono deve essere attestato su una linea virtuale in corrispondenza dei primi 50 cm.

Nel caso in cui tali muri siano in comunione con altre u.i. o con porzioni comuni interne al perimetro del fabbricato, il poligono deve essere attestato su una linea virtuale in corrispondenza dei primi 25 cm.

Selezione altezza < 150 cm

Nella procedura *Docfa* l'altezza associata alle superfici viene acquisita per default come "Valida" (ovvero superfici computabili); se si vuole modificare tale parametro, effettuare un doppio clic sul campo relativo all'altezza per impostare il valore "< 150 cm."

Esclusione rampe o vani ascensore già computati

Nel caso di u.i. su più piani, le rampe di scale e i vani ascensore coincidenti in proiezione orizzontale con rampe o vani ascensore già computati su un altro piano dell'unità immobiliare devono essere esclusi dal calcolo della superficie utilizzando l'apposita funzionalità "**poligono interno**" della procedura *Docfa*¹, oppure associandovi il poligono "G".



Area di sedime della scala esterna

In presenza di rampe di scale esterne per le quali non è prevista la poligonazione, l'area esterna corrispondente alla proiezione orizzontale delle stesse andrà considerata quale area scoperta e quindi poligonata in **Tipologia "F"**.

Bagni, wc e ripostigli¹

- Se **comunicanti con vani principali o accessori diretti**, costituiscono anch'essi accessori diretti e vanno poligonati in **tipologia "A"**.
- Se **comunicanti con accessori indiretti**, acquisiscono la tipologia di ambiente dell'accessorio stesso, ovvero **"B" o "C"**.
- Se **accessibili solo dalla pertinenza esterna**, costituiscono accessori indiretti non comunicanti e vanno poligonati in **tipologia "C"**.

Bagni, wc e ripostigli ricavati nel sottoscala

- Se **ricavati nel sottoscala di scale interne esclusive** la superficie non si considera, in quanto già compresa nella proiezione della scala;
- Se **ricavati nel sottoscala di scale esterne esclusive** la superficie va computata;
- Se **ricavati nel sottoscala di scale condominiali** la superficie va computata;

Lavanderia, stileria, stenditoio

- Sono **ordinariamente** assimilabili ad **accessori indiretti** e quindi poligonati in **tipologia "B" o "C"**²; in presenza di caratteristiche tali da assolvere alle funzioni tipiche degli accessori diretti, devono essere poligonati in **tipologia "A"**.
- Se **accessibili solo da accessori indiretti**, acquisiscono la tipologia di ambiente dell'accessorio stesso, ovvero **"B" o "C"** a seconda che questi siano o meno comunicanti con le superfici di tipologia "A".
- Se **accessibili solo dalla pertinenza esterna**, costituiscono accessori indiretti non comunicanti e vanno poligonati in **tipologia "C"**.

Veranda

- Se **comunicante con vani principali o accessori diretti** rientra negli accessori diretti e va poligonata in **tipologia "A"**.
- Se **comunicante con accessori indiretti**, acquisisce la tipologia di ambiente dell'accessorio stesso, ovvero **"B" o "C"** a seconda che questo sia o meno comunicante con le superfici di tipologia "A".

Solai, soffitte, locali sottotetto

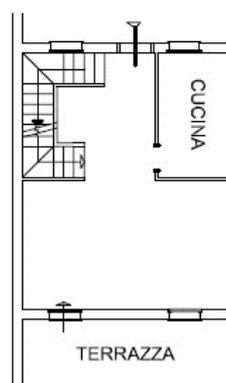
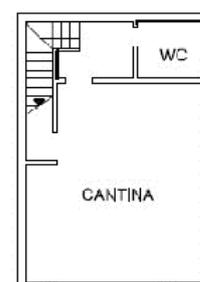
- Se **non accessibili** rientrano tra i volumi tecnici che non concorrono al calcolo della superficie e vanno poligonati in **tipologia "G"**.
- Se **accessibili** vanno poligonati in **tipologia "B" o "C"** a seconda che sia o meno comunicante con i vani della tipologia "A". Vani accessibili solo tramite **botola di servizio** vanno poligonati in **"C"**.

Mansarde

- Tali locali vengono **ordinariamente** assimilati a **vani principali** e quindi poligonati in **tipologia "A"**.
- In presenza di caratteristiche tali da non poter essere assimilati a vani principali, ad esempio per l'assenza di luce diretta (da finestre/lucernai/abbaini) o per l'assenza di finiture e impianti, vengono poligonati in **tipologia "B" o "C"** a seconda che siano o meno comunicanti con le superfici di tipologia "A".

Riferimenti normativi e documenti di prassi:¹ Nota 76070/2018 - DC Agenzia delle Entrate² Lettera Circolare 70890/2000 - Ministero delle Finanze - Dipartimento del Territorio**Indicazioni operative****Bagni, wc e ripostigli¹**Esempio 1:

Il servizio igienico posto al piano seminterrato **deve considerarsi a servizio indiretto dei vani principali**, in quanto risulta essere a servizio diretto di locali accessori indiretti (cantina). Ne consegue che il servizio igienico va poligonato, insieme alla cantina, con **poligono di tipo B**.

PIANO TERRA – PT
h = 2.70**PIANO PRIMO SOTTOSTRADA – S1**
h = 2.40Esempio 2:

Il servizio igienico posto al piano terra, esterno all'unità principale, quindi a servizio indiretto e non comunicante con i vani principali, **deve considerarsi locale accessorio a servizio indiretto non comunicante** a cui attribuire il **poligono di tipo C**.



Cantine, depositi, locali di sgombero

- Tali locali, posti di norma al piano interrato o seminterrato, costituiscono **ordinariamente locali accessori a servizio indiretto** di quelli principali e vanno perciò poligonati in **tipologia "B" o "C"** a seconda che siano o meno comunicanti con le superfici di tipologia "A".
- **Nel caso in cui** vani denominati in planimetria *cantina, deposito, locale di sgombero* e simili **si conformino a tutti gli effetti quali ripostigli** a servizio dei vani principali, questi dovranno essere qualificati come accessori diretti e **poligonati nella tipologia "A"**.

Taverne, tavernette

- Tali locali vengono **ordinariamente** assimilati a **vani principali** e quindi poligonati in **tipologia "A"**.
- In presenza di caratteristiche tali da non poter essere assimilati a vani principali, ad esempio per l'assenza di luce diretta (da finestre o prese d'aria tipo bocca di lupo) o per l'assenza di finiture e impianti, vengono poligonati in **tipologia "B" o "C"** a seconda che siano o meno comunicanti con le superfici di tipologia "A".

Soppalco

- Ordinariamente assimilabile ad **accessorio indiretto**, viene poligonato in **tipologia "B" o "C"**¹ a seconda che sia o meno comunicante con i vani della tipol. "A".
- In presenza di **caratteristiche tali da assolvere alle funzioni tipiche degli accessori diretti**, deve essere poligonato in **tipologia "A"**.

Centrale termica

A prescindere dalla sua collocazione, la **centrale termica** va sempre identificata quale accessorio indiretto e poligonata in **tipologia "B" o "C"** a seconda che sia o meno comunicante con le superfici di tip. "A".

La semplice presenza di un generatore di calore all'interno di un bagno, lavanderia, ripostiglio o cucina (ad es. *presenza di una caldaia pensile a gas*) non configura il vano quale centrale termica e lo stesso dovrà essere **poligonato in tipologia "A"**.

Portico, patio, loggiato

Se a servizio esclusivo di un'unità immobiliare, va poligonato in **tipologia "D" o "E"** a seconda che sia o meno comunicante con le superfici di tipologia "A".

Corte, chiostrina, giardino, orto e simili

Qualora costituisca dipendenza in proprietà esclusiva dell'unità immobiliare alla quale è annessa, va poligonata in **tipologia "F"**.

La corte o simile può costituire dipendenza in proprietà esclusiva anche quando serve di passaggio per l'accesso ad altre unità immobiliari (ad es. nel caso di corpo accessorio di un villino destinato a garage accessibile dalla corte esclusiva dell'unità immobiliare principale).

Serra

Se a servizio esclusivo di un'unità immobiliare, qualora non suscettibile di autonomia funzionale e reddituale propria, va considerata quale dipendenza e poligonata in **tipologia "F"**.

Approfondimenti

Cantine e simili non comunicanti

Qualora non direttamente comunicanti con l'abitazione principale e dotate di potenziale autonomia funzionale e reddituale, tali accessori costituiscono u.i. a sé stanti da censire autonomamente. (Cfr. § 2.1.1)

Serra su suolo naturale

Le serre adibite alla coltivazione e protezione delle piante su suolo naturale, che non hanno autonomia reddituale e funzionale, non sono oggetto di inventariazione.

Riferimenti normativi e documenti di prassi:

¹ Lettera Circolare 70890/2000 - Ministero delle Finanze – Dipartimento del Territorio

Piscina

Se a servizio esclusivo di un'unità immobiliare, qualora localizzata nel giardino o nella corte in proprietà esclusiva, va poligonata in **tipologia "F"**.

Gazebi, pergolati e simili

Se a servizio esclusivo di un'unità immobiliare vanno considerati quali dipendenze e poligonati in **tipologia "F"** (non costituiscono oggetto di inventariazione e non vengono censiti al C.T.). **Rampe di accesso a scantinati, rampe per diversamente abili**

Le rampe di accesso a scantinati o simili, nonché le rampe per diversamente abili collocate nel giardino o nella corte, qualora costituiscano dipendenze in proprietà esclusiva dell'unità immobiliare alla quale sono annesse, vanno poligonate in **tipologia "F"**.

Superfici non accessibili

Ordinariamente, tutti i **locali sprovvisti di accesso o accessibili per sola ispezione** (ovvero di dimensioni tali da non essere utilizzabili neanche per il deposito di materiale), **sono considerati volumi tecnici** e vanno esclusi dal calcolo della superficie, mediante l'attribuzione del **poligono "G"** (*ad es. intercapedini, cavedi, sottotetti non praticabili, vuoti sanitari, bocche di aerazione e simili*).

Approfondimenti

Censimento piscine

Le piscine, qualora si configurino quali stabili costruzioni, devono essere censite mediante la predisposizione di un Tipo Mappale per l'inserimento in mappa (rappresentazione in cartografia con linea tratteggiata) e successivo *Docfa* (rappresentazione al Catasto Urbano con linea tratteggiata).

15.2 COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO DELLE SUPERFICI

Si riportano di seguito, in forma tabellare, i **coefficienti di ragguaglio associati alle varie tipologie di poligono**, definiti da indicazioni normative e di prassi¹, utilizzati dalla procedura *Docfa per il calcolo automatico della superficie catastale* delle unità immobiliari a destinazione ordinaria.

Unità immobiliari a destinazione abitativa

Rientrano in questa casistica le **categorie del gruppo A**, ad esclusione della cat. A/10 – *Uffici e studi privati*.

Approfondimenti

Tipol.	Descrizione degli ambienti	Coeff.
A	Superfici principali: VANI PRINCIPALI E VANI ACCESSORI A SERVIZIO DIRETTO (camere, cucina, ingresso, corridoi, bagni, wc, ripostigli, scale interne, ...)	1.00
B	VANI ACCESSORI A SERVIZIO INDIRETTO COMUNICANTI con le superfici di tipologia "A" (cantine, soffitte e simili accessibili da vani principali o da vani accessori a servizio diretto, anche tramite scale interne)	0.50
C	VANI ACCESSORI A SERVIZIO INDIRETTO NON COMUNICANTI con le superfici di tipologia "A" (w.c., centrali termiche, cantine*, soffitte* e simili accessibili solo tramite scale esterne o accessi esterni)	0.25
D	BALCONI, TERRAZZI E SIMILI di pertinenza esclusiva COMUNICANTI con le superfici di tipologia "A"	fino a 25 mq 0.30
		per la quota eccedente i 25 mq 0.10
E	BALCONI, TERRAZZI E SIMILI di pertinenza esclusiva NON COMUNICANTI con le superfici di tipologia "A"	fino a 25 mq 0.15
		per la quota eccedente i 25 mq 0.05
F	AREE SCOPERTE O ASSIMILIBILI di pertinenza esclusiva (corti, giardini e simili)	fino ad una sup. pari alla sup. di tipol. "A" 0.10
		per la sup. eccedente alla sup. di tipol. "A" 0.02
G	SUPERFICI NON RILEVANTI ai fini del calcolo della superficie	-

* Cantine e soffitte non comunicanti

Ordinariamente, le cantine e le soffitte non direttamente comunicanti con l'abitazione, costituiscono u.i. a sé stanti da censire autonomamente. (Cfr. § 2.1.1)

Superficie di accessori indiretti e pertinenze ¹

La somma delle superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, ragguagliate con i coefficienti in tabella, entra nel computo della superficie catastale fino ad un **massimo pari alla metà della superficie di cui alla lettera "A"**.

Qualora la somma delle superfici accessorie e pertinenziali, opportunamente ragguagliate, risulti superiore al 50% delle superfici di cui alla lett. "A", la superficie catastale assumerà un valore pari al **150% della superficie di cui alla lettera "A"**, arrotondato al mq.

Aree scoperte di ville (A/8) e villini (A/7) ¹

La superficie delle aree scoperte (parchi, giardini, corti e simili) che costituiscono pertinenze di abitazioni in villa e in villino, è computata **solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie di cui alla lettera "A"**. Il **coeff. 0.10** è applicato quindi per la quota compresa **tra il quintuplo e il sestuplo** della superficie di cui alla lettera "A".

Il **coeff. 0.02** è applicato per la **quota eccedente il sestuplo** della superficie di cui alla lettera "A".

Riferimenti normativi e documenti di prassi:

¹ D.P.R. 138/1998

Circolare 13/2005 - Agenzia del Territorio - Allegato C

Unità immobiliari a destinazione terziaria - Uffici

Rientrano in questa casistica le unità immobiliari afferenti alla categoria **A/10 – Uffici e studi privati**.

Tipol.	Descrizione degli ambienti	Coeff.
A	Superfici principali: VANI PRINCIPALI E VANI ACCESSORI A SERVIZIO DIRETTO <i>(sale riunioni, stanze, ingresso, corridoi, bagni, wc, ripostigli, scale interne, ...)</i>	1.00
B	VANI ACCESSORI A SERVIZIO INDIRECTO COMUNICANTI con le superfici di tipologia "A" <i>(cantine, soffitte e simili accessibili da vani principali o da vani accessori a servizio diretto, anche tramite scale interne)</i>	0.50
C	VANI ACCESSORI A SERVIZIO INDIRECTO NON COMUNICANTI con le superfici di tipologia "A" <i>(w.c., centrali termiche, cantine*, soffitte* e simili accessibili solo tramite scale esterne o accessi esterni)</i>	0.25
D	BALCONI, TERRAZZI E SIMILI di pertinenza esclusiva comunicanti con le superfici di tipologia "A"	0.10
E	BALCONI, TERRAZZI E SIMILI di pertinenza esclusiva non comunicanti con le superfici di tipologia "A"	0.10
F	AREE SCOPERTE O ASSIMILIBILI di pertinenza esclusiva <i>(corti, giardini e simili)</i>	0.10
G	SUPERFICI NON RILEVANTI ai fini del calcolo della superficie	-

Unità immobiliari a destinazione pubblica o di interesse collettivo

Rientrano in questa casistica le **categorie del gruppo B**, ad esclusione della cat. B/8 – Magazzini sotterranei per deposito derrate.

Approfondimenti

Tipol.	Descrizione degli ambienti	Coeff.
A	Superfici principali: VANI PRINCIPALI E VANI ACCESSORI A SERVIZIO DIRETTO <i>(camere, cucina, ingresso, corridoi, bagni, wc, ripostigli, scale interne, ...)</i>	1.00
B	VANI ACCESSORI A SERVIZIO INDIRETTO <u>COMUNICANTI</u> con le superfici di tipologia "A" <i>(cantine, soffitte e simili accessibili da vani principali o da vani accessori a servizio diretto, anche tramite scale interne)</i>	0.50
C	VANI ACCESSORI A SERVIZIO INDIRETTO <u>NON COMUNICANTI</u> con le superfici di tipologia "A" <i>(cantine, soffitte e simili accessibili solo tramite scale esterne o accessi esterni)</i>	0.25
D	BALCONI, TERRAZZI E SIMILI di pertinenza esclusiva <u>comunicanti</u> con le superfici di tipologia "A"	0.10
E	BALCONI, TERRAZZI E SIMILI di pertinenza esclusiva <u>non comunicanti</u> con le superfici di tipologia "A"	0.10
F	AREE SCOPERTE O ASSIMILIBILI di pertinenza esclusiva <i>(corti, giardini e simili)</i>	-
G	SUPERFICIE NON RILEVANTI ai fini del calcolo della superficie	-

Esclusione aree scoperte ¹

Le aree scoperte (parchi, giardini, corti e simili) che costituiscono pertinenze di unità immobiliari a destinazione pubblica o di interesse collettivo non entrano nel computo della superficie catastale ma **vanno comunque poligonati in Tipologia "F"**.

Superficie di accessori indiretti e pertinenze ¹

La somma delle superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, ragguagliate con i coefficienti in tabella, entra nel computo della superficie catastale fino ad un **massimo pari alla metà della superficie di cui alla lettera "A"**.
Qualora la somma delle superfici accessorie e pertinenziali, opportunamente ragguagliate, risulti superiore al 50% delle superfici di cui alla lettera "A", la superficie catastale assumerà un valore pari al **150% della superficie di cui alla lettera "A"**, arrotondato al mq.

Riferimenti normativi e documenti di prassi:

¹ D.P.R. 138/1998

Circolare 13/2005 - Agenzia del Territorio - Allegato C

Unità immobiliari in cat. B/8

Rientrano in questa casistica le unità immobiliari afferenti alla categoria **B/8 – Magazzini sotterranei per deposito derrate.**

Tipol.	Descrizione degli ambienti	Coeff.
A	Superfici principali: VANI PRINCIPALI E VANI ACCESSORI A SERVIZIO DIRETTO <i>(sale riunioni, stanze, ingresso, corridoi, bagni, wc, ripostigli, scale interne, ...)</i>	1.00
B	VANI ACCESSORI A SERVIZIO INDIRETTO COMUNICANTI con le superfici di tipologia "A" <i>(cantine, soffitte e simili accessibili da vani principali o da vani accessori a servizio diretto, anche tramite scale interne)</i>	0.50
C	VANI ACCESSORI A SERVIZIO INDIRETTO NON COMUNICANTI con le superfici di tipologia "A" <i>(w.c., centrali termiche, cantine*, soffitte* e simili accessibili solo tramite scale esterne o accessi esterni)</i>	0.25
D	BALCONI, TERRAZZI E SIMILI di pertinenza esclusiva comunicanti con le superfici di tipologia "A"	0.10
E	BALCONI, TERRAZZI E SIMILI di pertinenza esclusiva non comunicanti con le superfici di tipologia "A"	0.10
F	AREE SCOPERTE O ASSIMILIBILI di pertinenza esclusiva <i>(corti, giardini e simili)</i>	0.10
G	SUPERFICI NON RILEVANTI ai fini del calcolo della superficie	-

Unità immobiliari a destinazione terziaria - Negozi e locali assimilabili

Rientrano in questa casistica **negozi, botteghe, ristoranti, trattorie, pizzerie, bar e simili**, afferenti alla categoria C/1.

Approfondimenti

Per le unità immobiliari afferenti alla categoria C/1 è necessario **distinguere le superfici dei locali aventi funzione principale da quelle degli accessori a servizio diretto**, in quanto computate con coefficienti diversi ai fini della superficie catastale.

Tipol.	Descrizione degli ambienti	Coeff.
A1	VANI PRINCIPALI <i>(superficie di vendita, ovvero superf. accessibile alla clientela)</i>	1.00
A2	VANI ACCESSORI A SERVIZIO DIRETTO <i>(bagni, w.c., corridoi, spogliatoi, retro-negozi, cucine e laboratori nel caso di pasticcerie/bar/ristoranti e simili)</i>	0.50
B	VANI ACCESSORI A SERVIZIO INDIRETTO COMUNICANTI con le superfici di tipologia "A" ("A1" e "A2") <i>(sottonegozi, soffitte e locali magazzino accessibili dai locali principali o accessori a servizio diretto anche tramite scala interna)</i>	0.50
C	VANI ACCESSORI A SERVIZIO INDIRETTO NON COMUNICANTI con le superfici di tipologia "A" ("A1" e "A2") <i>(sottonegozi, soffitte, locali magazzino e simili accessibili tramite scale esterne o accesso esterno)</i>	0.25
D	BALCONI, TERRAZZI E SIMILI di pertinenza esclusiva comunicanti con le superfici di tipologia "A"	0.10
E	BALCONI, TERRAZZI E SIMILI di pertinenza esclusiva non comunicanti con le superfici di tipologia "A"	0.10
F	AREE SCOPERTE O ASSIMILIBILI di pertinenza esclusiva <i>(corti, giardini e simili)</i>	0.20
G	SUPERFICIE NON RILEVANTI ai fini del calcolo della superficie	-

Unità immobiliari destinate a garage e posti auto coperti/scoperti

Rientrano in questa casistica i locali destinati a funzioni complementari delle u.i. a destinazione abitativa afferenti alle categorie C/6.¹

Approfondimenti

Per le unità immobiliari afferenti alla categoria C/6 è necessario **distinguere le superfici dei locali aventi funzione principale da quelle degli accessori a servizio diretto**, in quanto computate con coefficienti diversi ai fini della superficie catastale.

Superficie di accessori indiretti e pertinenze ¹

La somma delle superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, ragguagliate con i coefficienti in tabella, entra nel computo della superficie catastale fino ad un **massimo pari alla metà delle superfici ragguagliate di cui alla lettera "A" ("A1" e "A2")**.

Qualora la somma delle superfici accessorie e pertinenziali, opportunamente ragguagliate, risulti superiore al 50% delle superfici ragguagliate di cui alla lettera "A" ("A1" e "A2"), la superficie catastale assumerà un valore pari al **150% delle superfici ragguagliate di cui alla lettera "A" ("A1" e "A2")**, arrotondata al mq.

Tipol.	Descrizione degli ambienti	Coeff.	
A1	VANI PRINCIPALI <i>(superficie di ricovero degli automezzi e simili)</i>	1.00	
A2	VANI ACCESSORI A SERVIZIO DIRETTO <i>(bagni, w.c., disimpegni, ripostigli e simili)</i>	0.50	
B	VANI ACCESSORI A SERVIZIO INDIRETTO COMUNICANTI con le superfici di tipologia "A" ("A1" e "A2") <i>(cantine, soffitte e simili accessibili da vani principali o da vani accessori a servizio diretto, anche tramite scale interne)</i>	0.50	
C	VANI ACCESSORI A SERVIZIO INDIRETTO NON COMUNICANTI con le superfici di tipologia "A" ("A1" e "A2") <i>(cantine, soffitte e simili accessibili solo tramite scale esterne o accessi esterni)</i>	0.25	
D	BALCONI, TERRAZZI E SIMILI di pertinenza esclusiva COMUNICANTI con le superfici di tipologia "A"	fino a 25 mq	0.30
		per la quota eccedente i 25 mq	0.10
E	BALCONI, TERRAZZI E SIMILI di pertinenza esclusiva NON COMUNICANTI con le superfici di tipologia "A"	fino a 25 mq	0.15
		per la quota eccedente i 25 mq	0.05
F	AREE SCOPERTE O ASSIMILIBILI di pertinenza esclusiva <i>(corti, giardini e simili)</i>	fino ad una sup. pari alla sup. ragguagliata di tipologia "A"	0.10
		per la sup. eccedente alla sup. ragguagliata di tipologia "A"	0.02
G	SUPERFICIE NON RILEVANTI ai fini del calcolo della superficie	-	

Riferimenti normativi e documenti di prassi:

¹ D.P.R. 138/1998

Circolare 13/2005 - Agenzia del Territorio - Allegato C

Unità immobiliari destinate a magazzini e depositi, laboratori artigianali, locali per attività sportive, stabilimenti balneari, tettoie

Rientrano in questa casistica le unità immobiliari afferenti alle categorie **C/2, C/3, C/4, C/5, C/7**.

Approfondimenti

Per le categorie C, la procedura *Docfa* suddivide la Tipologia "A" nelle due tipologie di superficie "A1" e "A2", con riferimento, rispettivamente ai locali principali e agli accessori a servizio diretto.

Tuttavia, per le unità immobiliari afferenti alle categorie del gruppo C incluse in questa casistica (a differenza delle cat. C/1 e C/6), **non è necessario distinguere** le superfici dei locali aventi funzione principale da quelle degli accessori a servizio diretto, in quanto computate entrambe per intero ai fini della superficie catastale.

Tutte le suddette superfici vengono quindi poligonate in **Tipologia "A1"**.

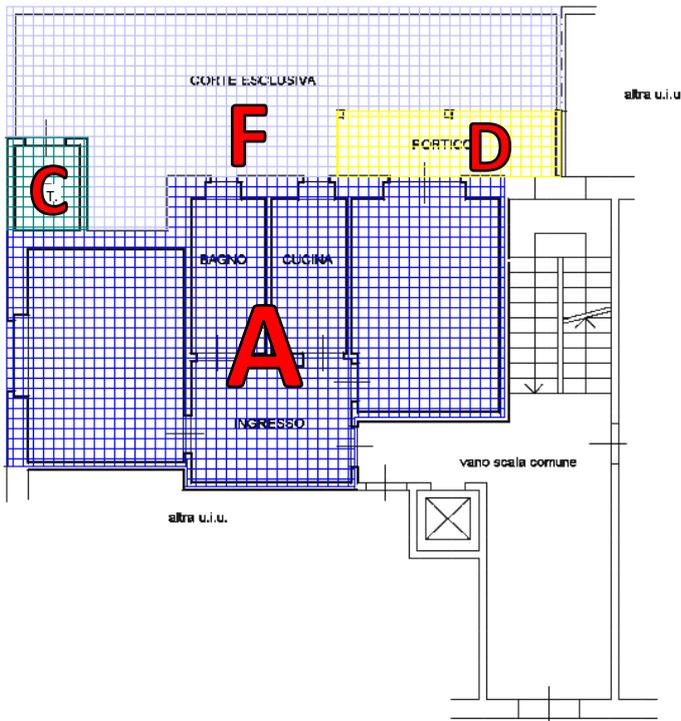
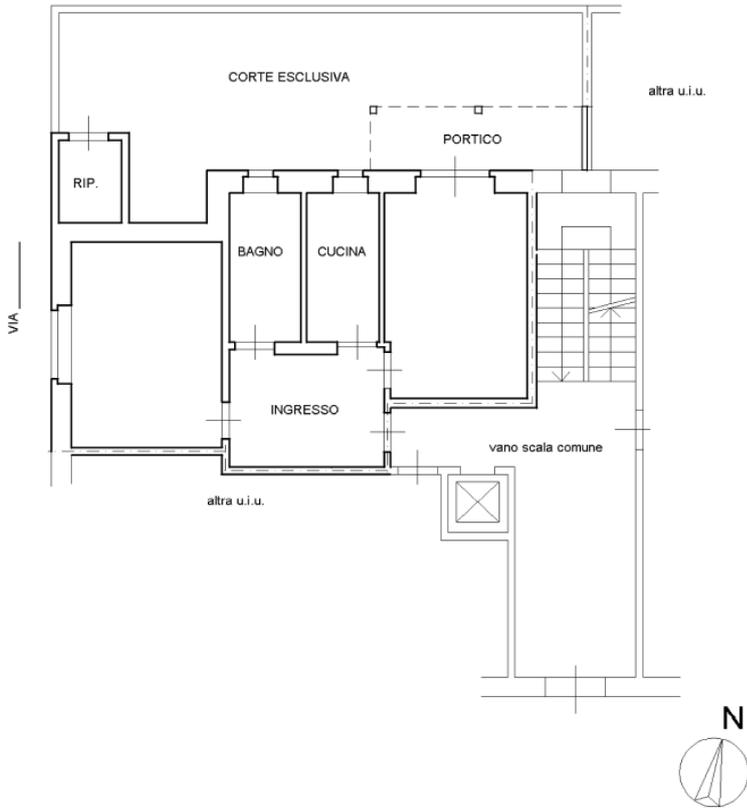
Tipol.	Descrizione degli ambienti	Coeff.
A	Superfici principali: VANI PRINCIPALI E VANI ACCESSORI A SERVIZIO DIRETTO	1.00
B	VANI ACCESSORI A SERVIZIO INDIRETTO <u>COMUNICANTI</u> con le superfici di tipologia "A"	0.50
C	VANI ACCESSORI A SERVIZIO INDIRETTO <u>NON COMUNICANTI</u> con le superfici di tipologia "A"	0.25
D	BALCONI, TERRAZZI E SIMILI di pertinenza esclusiva <u>comunicanti</u> con le superfici di tipologia "A"	0.10
E	BALCONI, TERRAZZI E SIMILI di pertinenza esclusiva <u>non comunicanti</u> con le superfici di tipologia "A"	0.10
F	AREE SCOPERTE O ASSIMILIBILI di pertinenza esclusiva (corti, giardini e simili)	0.10
G	SUPERFICIE NON RILEVANTI ai fini del calcolo della superficie	-

15.3 ESEMPI DI POLIGONAZIONE

Compilazione *Docfa*

PIANO TERRA
H=2.70

p.c.n. 111



ESEMPIO 1:

Unità abitativa in condominio con scoperto di proprietà

Dimensioni

Scala

Categoria

Velocità cursore

Tipologia Poligoni

- "A" - Vani principali e accessori diretti
- "A2" - Vani accessori diretti
- "B" - Vani accessori indiretti comunicanti
- "C" - Vani accessori indiretti non comunic.
- "D" - Balconi, terrazzi e simili comunicanti
- "E" - Balconi, terrazzi e simili non comunic.
- "F" - Aree scoperte o assimilabili
- "G" - Superfici non rilevanti ai fini catastali

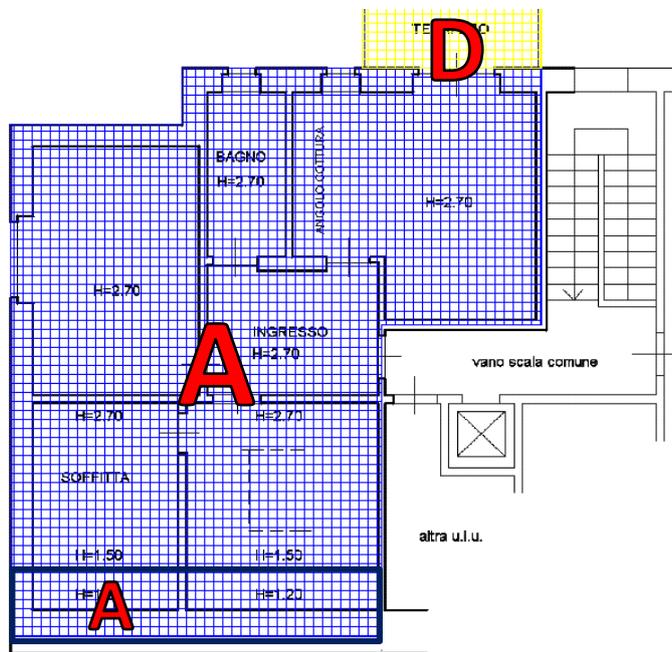
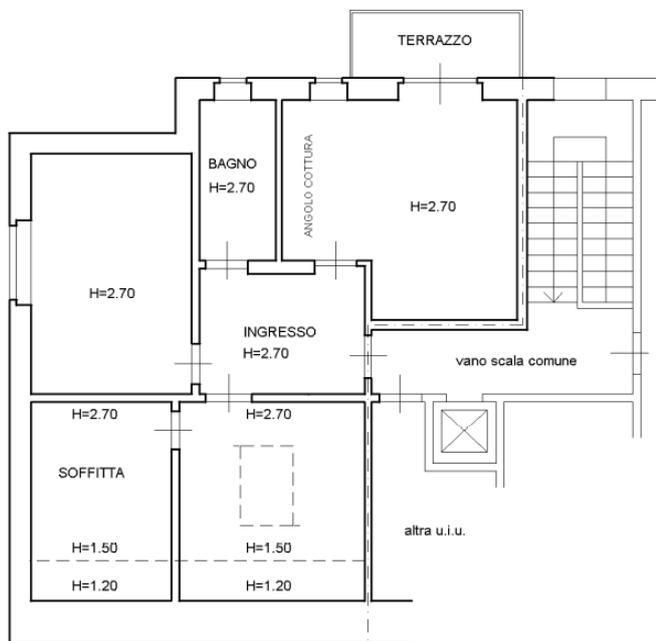
Tipo	Area Calc.	Area Dich.	Altezza
A	50.98	50.98	Valida
F	34.06	34.06	
D	5.68	5.68	
C	2.84	2.84	Valida
Area Totale <input type="text" value="93.56"/>			

PIANO QUINTO

H = variabile

ESEMPIO 2:

Unità abitativa in condominio con porzione mansardata



h < 150

**muro di spessore 70cm
computato fino a 50cm**

Dimensioni

Scala

Categoria

Velocità cursore

Tipologia Poligoni

- "A" - Vani principali e accessori diretti
- "A2" - Vani accessori diretti
- "B" - Vani accessori indiretti comunicanti
- "C" - Vani accessori indiretti non comunic.
- "D" - Balconi, terrazzi e simili comunicanti
- "E" - Balconi, terrazzi e simili non comunic.
- "F" - Aree scoperte o assimilabili
- "G" - Superfici non rilevanti ai fini catastali

Nuovo
Interno
Elimina

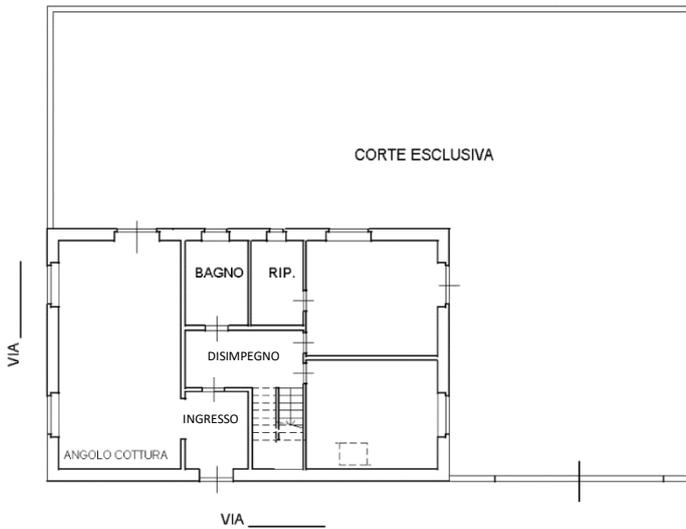
Tipo	Area Calc.	Area Dich.	Altezza
A	73.84	73.84	Valida
D	4.24	4.24	
A	8.51	8.51	<150 cm.

Area Totale
OK
Annulla

PIANO TERRA

H=2.80

p.c.n. 1111

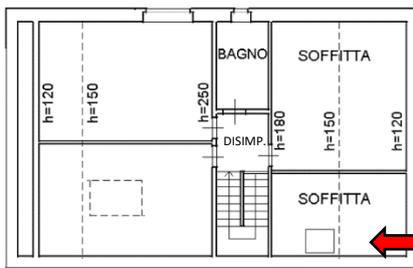


p.c.n. 2222

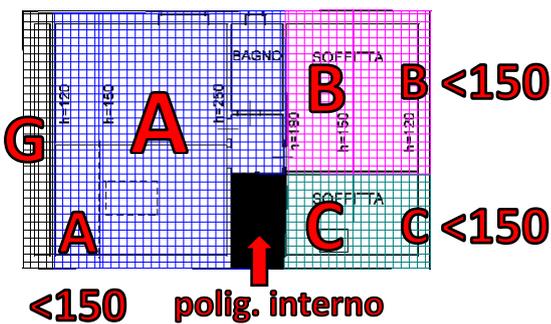
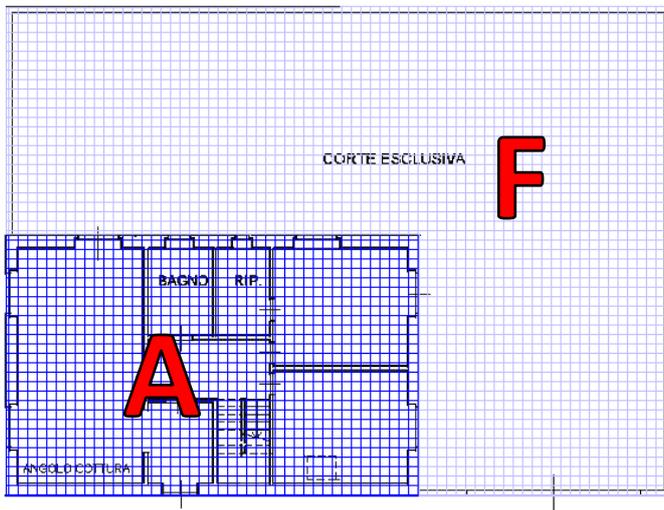
ESEMPIO 3:

Unità abitativa in villino con scoperto di proprietà

PIANO PRIMO



accesso tramite botola e scala retrattile



Dimensioni

Scala

Categoria

Velocità cursore

Tipologia Poligoni

- "A" - Vani principali e accessori diretti
- "A2" - Vani accessori diretti
- "B" - Vani accessori indiretti comunicanti
- "C" - Vani accessori indiretti non comunic.
- "D" - Balconi, terrazzi e simili comunicanti
- "E" - Balconi, terrazzi e simili non comunic.
- "F" - Aree scoperte o assimilabili
- "G" - Superfici non rilevanti ai fini catastali

Tipo	Area Calc.	Area Dich.	Altezza
A	129.48	129.48	Valida
F	260.62	260.62	
A	52.50	52.50	Valida
*	6.14		
A	15.06	15.06	<150 cm.
B	13.70	13.70	Valida
B	15.45	15.45	<150 cm.
C	7.86	7.86	Valida
C	8.82	8.82	<150 cm.
G	9.04	9.04	

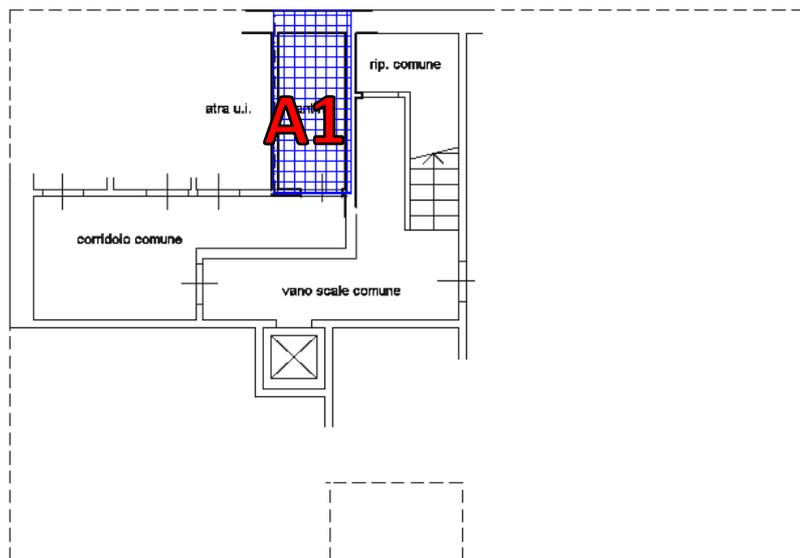
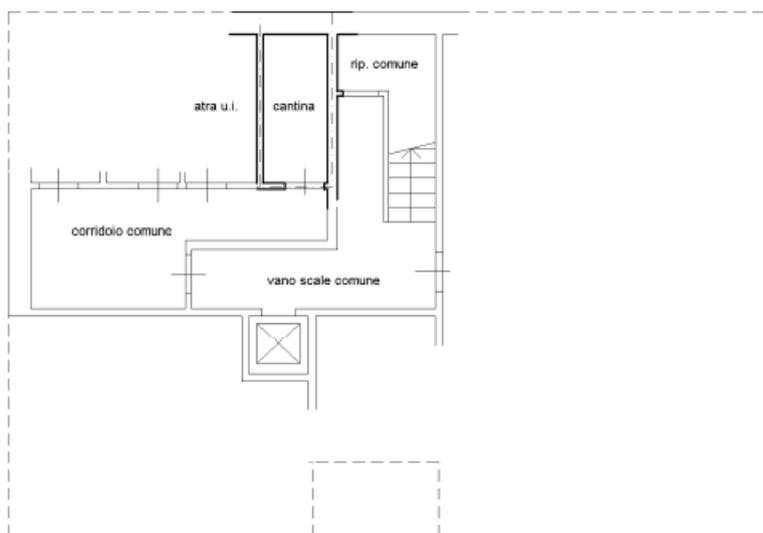
Area Totale

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA
H=2.20

Esempi

ESEMPIO 4:

Cantina (cat. C/2)



Dimensioni

Scala

Categoria

Velocità cursore

Applicazione: SIDA
Sistema Operativo: Windows 10
Versione: 1.0.0.0
Data: 2023/08/23 10:00:00
Autore: SIDA

PUBBLICAZIONE PER IL CATASTRO

Tipologia Poligoni

- "A1" - Vani principali
- "A2" - Vani accessori diretti
- "B" - Vani accessori indiretti comunicanti
- "C" - Vani accessori indiretti non comunic.
- "D" - Balconi, terrazzi e simili comunicanti
- "E" - Balconi, terrazzi e simili non comunic.
- "F" - Aree scoperte o assimilabili
- "G" - Superfici non rilevanti ai fini catastali

Nuovo

Interno

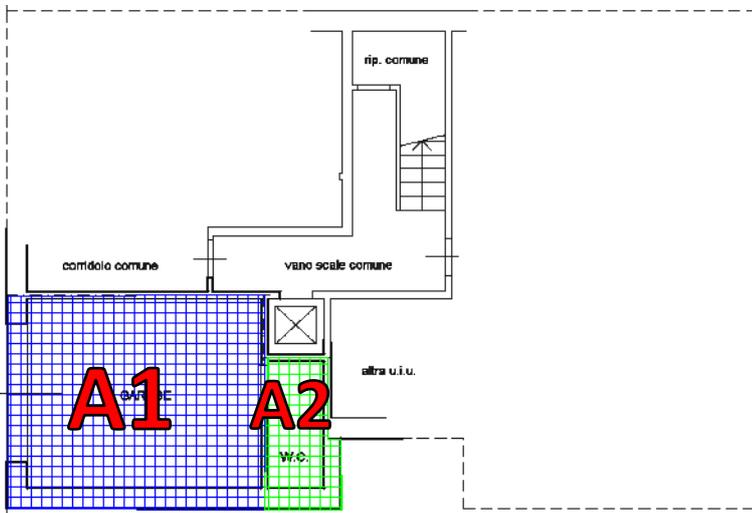
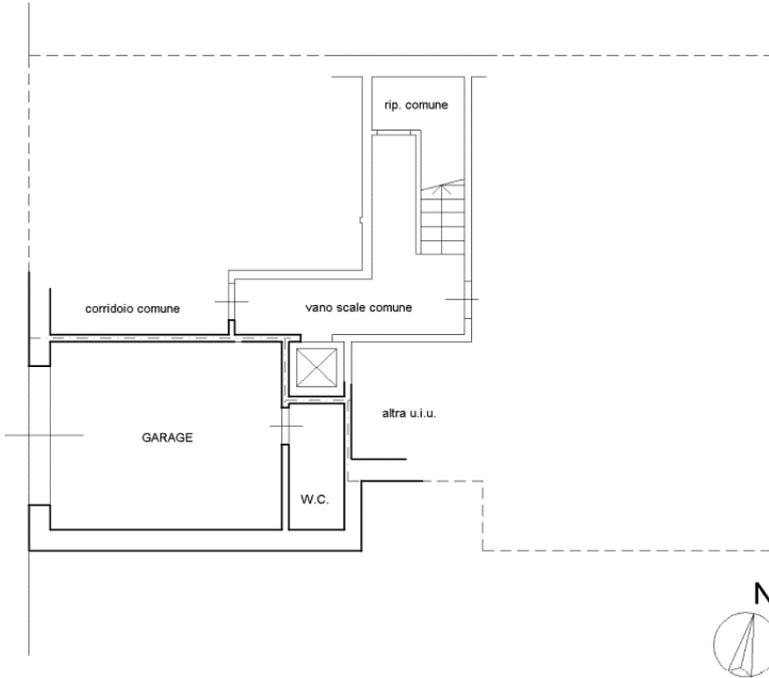
Elimina

Tipo	Area Calc.	Area Dich.	Altezza
A1	5.30	5.30	Valida

Area Totale

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA
H=2.20

ESEMPIO 5:
Garage (cat. C/6)



Dimensioni

Scala

Categoria

Velocità cursore

Tipologia Poligoni

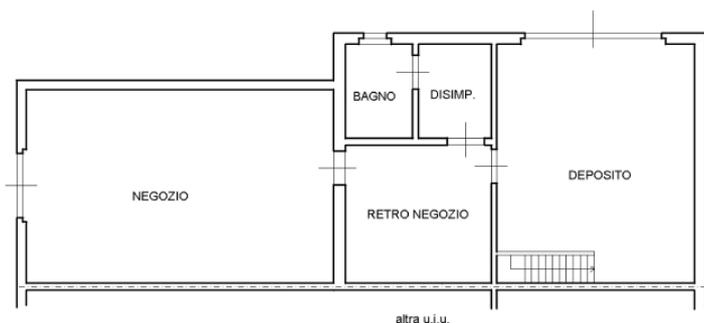
- "A1" - Vani principali
- "A2" - Vani accessori diretti
- "B" - Vani accessori indiretti comunicanti
- "C" - Vani accessori indiretti non comunic.
- "D" - Balconi, terrazzi e simili comunicanti
- "E" - Balconi, terrazzi e simili non comunic.
- "F" - Aree scoperte o assimilabili
- "G" - Superfici non rilevanti ai fini catastali

Tipo	Area Calc.	Area Dich.	Altezza
A1	25.50	25.50	Valida
A2	4.86	4.86	Valida

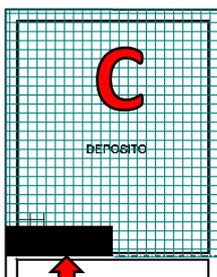
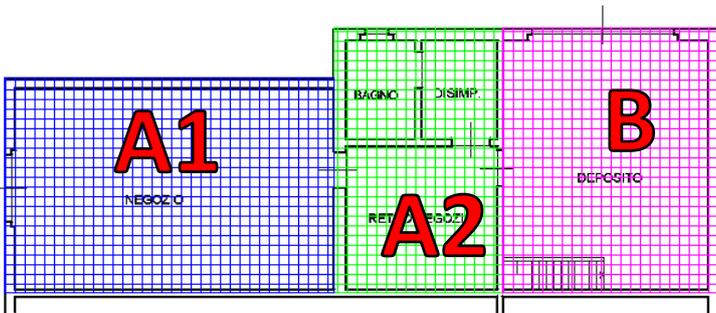
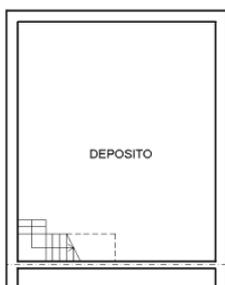
Area Totale

Esempi

PIANO TERRA
H=3.00



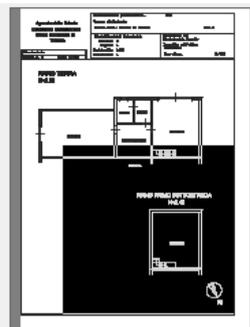
PIANO PRIMO SOTTOSTRADA
H=2.45



polig. interno

ESEMPIO 6:
Negozio (cat. C/1)

Dimensioni A4
Scala 1/200
Categoria C01
Velocità cursore



- Tipologia Poligoni
- "A1" - Vani principali
 - "A2" - Vani accessori diretti
 - "B" - Vani accessori indiretti comunicanti
 - "C" - Vani accessori indiretti non comunic.
 - "D" - Balconi, terrazzi e simili comunicanti
 - "E" - Balconi, terrazzi e simili non comunic.
 - "F" - Aree scoperte o assimilabili
 - "G" - Superfici non rilevanti ai fini catastali

Nuovo Interno Elimina

Tipo	Area Calc.	Area Dich.	Altezza
A2	78.00	78.00	Valida
A1	122.75	122.75	Valida
B	100.16	100.16	Valida
C	99.58	99.58	Valida
*	6.26		

Area Totale 400.49 OK Annulla

16. IMMOBILI OGGETTO DI SPECIFICA TRATTAZIONE

Alcune tipologie di unità immobiliari, per le loro peculiarità, sono state oggetto di specifica trattazione, attraverso documenti di prassi e disposizioni legislative che ne hanno chiarito le modalità di censimento in Catasto.

16.1 Unità immobiliari site nei porti di rilevanza nazionale ed internazionale

La vigente normativa¹ prevede che a decorrere **dal 1° gennaio 2020**, costituiscono immobili a destinazione particolare da censire in catasto in **cat. E/1 – Stazioni per servizi di trasporto, terrestri, marittimi ed aerei** (anche se affidati in concessione a privati):

- **le banchine e le aree scoperte** dei porti di rilevanza economica nazionale e internazionale di competenza delle Autorità di sistema portuale², **adibite alle operazioni e ai servizi portuali**³,
- le connesse **infrastrutture stradali e ferroviarie**,
- i **depositi** ivi ubicati **strettamente funzionali** alle suddette operazioni e servizi portuali,
- **le banchine e le aree scoperte** dei medesimi porti **adibite al servizio passeggeri**, compresi i crocieristi,
- i **depositi doganali** situati nei medesimi porti.

In relazione alle previsioni sopra richiamate sono previste le seguenti destinazioni d'uso:⁴

CATEGORIA CATASTALE	CODICE	DESTINAZIONE D'USO
E/1 Stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi e aerei	1801	Stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi e aerei
	1811	Banchine e aree scoperte dei porti di rilevanza economica nazionale ed internazionale adibite alle operazioni e ai servizi portuali e passeggeri
	1812	Depositari dei porti di rilevanza economica nazionale ed internazionale strettamente funzionali alle operazioni e ai servizi portuali
	1813	Depositari doganali dei porti di rilevanza economica nazionale ed internazionale

Classamenti riferiti a date antecedenti al 1° gennaio 2020

Per i **classamenti riferibili a date antecedenti al 1° gennaio 2020** restano salve le disposizioni previgenti⁵.

Riferimenti normativi e documenti di prassi:

- ¹ L. 205/2017 - Art. 1 - comma 578
- ² di cui all'Allegato A alla L. 84/1994
- ³ di cui al comma 1 -art. 16 - L. 84/1994
- ⁴ Circolare 16/2019 - Agenzia delle Entrate
- ⁵ D.L. 262/2006 - Art. 2 - comma 40 e seguenti

Indicazioni operative

Le dichiarazioni Docfa per nuove costruzioni concernenti gli immobili di cui all'art. 1, comma 578 della Legge 205/2017 **devono essere corredate di esplicita indicazione**, espressa in relazione tecnica (allegata al documento o inserita direttamente nel Quadro D del Docfa "Note relative al documento e Relazione Tecnica") oppure mediante allegazione di apposita dichiarazione sostitutiva (*resa ai sensi dell'articolo 47 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445*), **in ordine alla rispondenza degli immobili dichiarati ai requisiti di cui al menzionato comma 578**.

All'atto di aggiornamento **deve essere necessariamente allegata la dichiarazione sostitutiva** (resa ai sensi dell'articolo 47 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445), **in ordine all'utilizzazione dei depositi per le operazioni e i servizi portuali di cui al comma 578**, in base ad autorizzazione della competente Autorità di sistema portuale.

L'**assenza degli allegati** rende l'atto di aggiornamento incompleto e **costituisce motivo di non accettazione dello stesso**, direttamente rilevato dal sistema di trasmissione telematica (SISTER).

16.2 Stabilimenti balneari

Gli stabilimenti balneari sono **strutture poste su porzioni di arenili marittimi, fluviali o lacuali dati in concessione**.

Riguardo alla **qualificazione catastale degli stabilimenti balneari**, è prevista l'attribuzione delle seguenti categorie:¹

- **C/5 – Stabilimenti balneari ed acque curative** costituiti da strutture che presentano semplici caratteri costruttivi e destinazioni coerenti con i servizi elementari resi disponibili ai bagnanti, quali affitto di ombrelloni e sedie sdraio, di norma a gestione di tipo “familiare”.
- **D/8 – Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni** dotati, ad esempio, di servizi di ristorazione e bar, ambienti destinati allo svago, ecc.
- **E/3 - Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche** con attrezzature ad uso pubblico e gratuito.
- **F/1 – Area Urbana** costituita da porzioni di arenile prive di costruzioni (rappresentata nell'elaborato planimetrico e nell'elenco subalterni).

Stabilimenti balneari realizzati su area demaniale

In merito alla corretta modalità di accatastamento di immobili costituenti **stabilimenti balneari realizzati su area demaniale**:²

- **non sussiste l'obbligo di accatastamento**: per gli stabilimenti balneari con **opere esclusivamente stagionali**, ossia con manufatti che vengono installati ad inizio stagione, per poi essere completamente smontati e rimossi al termine della stessa. In tali specifici contesti, non assume, altresì, rilevanza catastale - e non comporta, pertanto, l'obbligo di accatastamento - l'eventuale presenza, anche stabile nel tempo, sull'area data in concessione, di soli elementi accessori o di abbellimento (*ad es. piattaforme, anche in conglomerato cementizio armato, pavimentazioni, pedane, camminamenti, fioriere, ecc.*), quando questi risultino funzionali solo alle opere comunque rimosse a fine stagione, non assumendo altra utilità permanente nel tempo. Con riferimento, pertanto, a “volumi di tipo mobile e removibile”, normalmente presenti in tali contesti, ciò che rileva ai fini di una loro esclusione dall'accatastamento (e dalla relativa valorizzazione) non è tanto la “possibilità” di essere agevolmente rimossi, quanto la loro **“effettiva” rimozione stagionale**.
- **sussiste l'obbligo di accatastamento** per le opere caratterizzate da **“stabilità nel tempo”** e rispondenti ai requisiti di unità immobiliare di cui all'art. 2 del D.M. 28/1998 (cfr. § 1). In tali contesti, la dichiarazione in catasto riguarderà ogni manufatto che abbia rilevanza catastale, anche al fine di determinare la rendita dell'unità immobiliare (*arenile dato in concessione, fabbricati, eventuali costruzioni interrato, manufatti prefabbricati “stabili nel tempo” anche se solo semplicemente appoggiati al suolo, piattaforme e basamenti stabilmente assicurati al suolo, recinzioni, ecc.*).

Riferimenti normativi e documenti di prassi:

¹ Nota 216473/2016 - DC Agenzia delle Entrate

² Nota 661036/2019 - DC Agenzia delle Entrate

³ Nota 194063/2016 - DC Agenzia delle Entrate

Approfondimenti

Aggiornamento atti catastali²

L'atto di aggiornamento redatto per la dichiarazione di uno stabilimento balneare, che insiste anche in parte su di una **particella di superficie superiore a 10.000 mq**, è da considerare alla stregua di un tipo **mappale con stralcio di corte**. Il tipo mappale sopracitato può essere sottoscritto dal solo concessionario. A ciascun corpo di fabbrica sarà assegnato un proprio numero di particella, distinto da quello che individua le aree prive di costruzioni.

Nel caso di concessioni demaniali **prive di opere** è possibile **non procedere necessariamente al frazionamento di arenili di superficie complessiva inferiore a 10.000 mq**. Alla porzione di arenile data in concessione e priva di costruzioni sarà assegnato un subalterno della più ampia particella catastale costituente l'intero arenile e sarà attribuita la categoria F/1, con rappresentazione della stessa nell'Elaborato Planimetrico.

Sottoscrizione del Docfa

La dichiarazione *Docfa* può essere **sottoscritta dal concessionario** e deve riportare, nel Quadro D, gli **estremi della concessione demaniale** e della relativa registrazione presso il competente Ufficio dell'Agenzia. (Allegato Tecnico alla Nota 23646/2013 Direzione Centrale Catasto e Cartografia).

Esempi di denominazione dei diritti d'uso nelle concessioni demaniali³

In presenza di una concessione di beni demaniali, per specificare gli usi, rispettivamente, degli enti utilizzatori/gestori/concessionari dei beni del Demanio Pubblico dello Stato e degli enti utilizzatori del Demanio dello Stato, dovranno essere utilizzati i codici fiscali e le denominazioni dei diritti d'uso riportati nella nota n. 13613 del 12/10/2016 dell'Agenzia del Demanio:

- **“DEMANIO PUBBLICO DELLA STATO – RAMO...”** ovvero **“DEMANIO DELLO STATO”**, con il titolo di **“Proprietà”**.
- **“DENOMINAZIONE ENTE UTILIZZATORE o ENTE GESTORE o CONCESSIONARIO”** ovvero **“DENOMINAZIONE ENTE UTILIZZATORE”**, con il titolo di **“Uso”**, specificando nel campo *Eventuale specificazione del diritto* la dizione **“ENTE UTILIZZATORE”** o **“ENTE GESTORE”** o **“CONCESSIONARIO”** per i beni del Demanio Pubblico dello Stato e la dizione **“ENTE UTILIZZATORE”** per i beni del Demanio dello Stato.

16.3 Impianti di risalita

Per gli impianti di risalita - **funivie, sciovie, seggiovie e simili** – il discrimine fra l’attribuzione della categoria D/8 e quella E/1 è dato dalla relativa destinazione:

- **D/8 – Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un’attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni**, nei casi in cui la struttura sia funzionale ad attività esclusivamente o prevalentemente commerciale, in quanto destinata esclusivamente o prevalentemente al soddisfacimento di fini ricreativi, sportivi o turistico-escursionistici.¹
- **E/1 – Stazioni per servizi di trasporto, terrestri, marittimi ed aerei**, nei casi di “servizio pubblico di trasporto” in quanto l’impianto è destinato a garantire la mobilità generale. Pertanto, se la struttura è finalizzata al trasporto collettivo e assicura lo spostamento di passeggeri e cose, dunque l’impianto nel suo complesso è assimilabile alla tipologia “stazione”, deve essere attribuita la categoria E/1 (*ad esempio funivie utilizzate per raggiungere piccoli centri montani, ovvero destinate ai trasferimenti, e quindi non dedicate esclusivamente o prevalentemente alle attività turistiche*).

La rendita viene determinata attraverso una **stima diretta, tenendo presente che:**

- **non sono oggetto di stima** gli elementi riconducibili alla parte mobile del trasporto, quali:

- le funi;
- i carrelli;
- le sospensioni;
- le cabine.

Sono, inoltre, **da escludere dalla stima i motori** che azionano i sistemi di trazione, anche se posti in sede fissa.

- **sono oggetto di stima**

- **il suolo;**
- **le costruzioni costituenti le stazioni** di valle e di monte, unitamente agli impianti di tipo civile ad esse strutturalmente connessi;
- **sistemazioni varie** (recinzioni delle aree, pavimentazioni, ...).

Riferimenti normativi e documenti di prassi:

¹ Circolare 4/2007 - Agenzia del Territorio - Allegato

16.4 Impianti fotovoltaici

Gli impianti fotovoltaici rappresentano **impianti destinati alla produzione dell'energia elettrica attraverso lo sfruttamento dell'energia solare**.

In ambito catastale, gli impianti fotovoltaici si considerano, generalmente, beni immobili da dichiarare in Catasto.

Ai fini dell'obbligo di accatastamento e della determinazione della rendita catastale di un impianto fotovoltaico, non è fondamentale esclusivamente la facile amovibilità delle sue varie componenti impiantistiche, quanto, piuttosto, il rapporto di tali componenti con la capacità ordinaria dell'unità immobiliare a cui appartengono di **produrre un reddito temporalmente rilevante**.¹

A tal fine è necessario distinguere fra:

1. **impianti fotovoltaici censibili come unità immobiliari autonome;**
2. **impianti posti su edifici o realizzati su aree di pertinenza** (comuni o esclusive) di unità già censite al Catasto Fabbricati, **che non hanno autonoma rilevanza catastale**, in quanto assimilabili agli impianti di pertinenza degli immobili.

Caso 1. Impianti fotovoltaici censibili come unità immobiliari autonome

Le installazioni fotovoltaiche che costituiscono **centrali di produzione di energia elettrica devono essere censite autonomamente nella categoria D/1 - Opifici** (c.d. *parchi fotovoltaici*) oppure **D/10 - Fabbricati con funzioni produttive connesse alle attività agricole** se sussistono le condizioni previste (cfr. § 2.5)².

In questi casi la rendita viene determinata attraverso una **stima diretta, tenendo presente che:**

- **non sono oggetto di stima**

- **i pannelli fotovoltaici con i relativi sistemi di ancoraggio** al suolo o alle costruzioni, anche quando dotati di dispositivi c.d. "ad inseguimento"³; **fanno eccezione quelle installazioni in cui i pannelli costituiscono essi stessi struttura** di copertura o di chiusura verticale delle costruzioni, senza le quali la costruzione risulterebbe priva di peculiari caratteristiche tipologiche;
- **gli inverter ed i cablaggi.**

- **sono oggetto di stima**

- **il suolo** (o l'elemento strutturale su cui sono ancorati i pannelli fotovoltaici);
- **gli eventuali locali tecnici** che ospitano i sistemi di controllo e trasformazione;
- **le sistemazioni varie** (recinzioni, viabilità...) posti all'interno del perimetro dell'unità immobiliare.

Approfondimenti

I **sistemi di ancoraggio** dei pannelli solari al suolo o alle costruzioni, anche quando dotati di dispositivi "ad inseguimento", non presentano, di norma, una consistenza volumetrica apprezzabile così come, invece, si rinvengono nelle opere edili costituenti le "costruzioni". Pertanto, tenuto conto delle loro caratteristiche tipologiche e costruttive, tali elementi sono da annoverare tra i "macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo" e, come tali, quindi, da escludere dalla stima catastale.

Con riferimento alle **installazioni in cui i pannelli stessi costituiscono struttura di copertura o di chiusura verticale**, l'inclusione nella stima catastale di tali elementi è effettuata in ragione della loro funzione architettonico-strutturale e non di quella produttiva.



Riferimenti normativi e documenti di prassi:

¹ Circolare 36/2013 - Agenzia delle Entrate

² Nota 31892/2012 - DC Agenzia del Territorio

³ Nota 60244/2016 - DC Agenzia delle Entrate

Caso 2. Installazioni fotovoltaiche su unità immobiliari già censite

Nel caso di **installazioni fotovoltaiche su unità immobiliari** (fabbricati o aree) **già censite al Catasto Fabbricati**

- **non sussiste alcun obbligo di dichiarazione al catasto qualora sia soddisfatto almeno uno dei seguenti requisiti:**

- la **potenza nominale** dell'impianto fotovoltaico **non sia superiore a 3 kW per ogni unità immobiliare** servita dall'impianto stesso;
- la **potenza nominale complessiva**, espressa in kW, **non sia superiore a tre volte il numero delle unità immobiliari** le cui parti comuni sono servite dall'impianto, indipendentemente dalla circostanza che sia installato al suolo oppure sia architettonicamente o parzialmente integrato ad immobili già censiti al catasto edilizio urbano;
- per le **installazioni ubicate al suolo**, il **volume** individuato dall'intera area destinata all'intervento (comprensiva, quindi, degli spazi liberi che dividono i pannelli fotovoltaici) e dall'altezza relativa all'asse orizzontale mediano dei pannelli stessi, sia **inferiore a 150 mc**, in coerenza con il limite volumetrico stabilito all'art. 3, comma 3, lettera e) del del D.M. 28/1998.

- **sussiste l'obbligo di dichiarazione di variazione catastale** in presenza di un **impianto fotovoltaico integrato** ad un immobile, che **ne incrementa il valore capitale** (o la redditività ordinaria) **di una percentuale pari o superiore al 15%**. In tale ipotesi, **l'installazione fotovoltaica** non è oggetto di un autonomo accatastamento, ma **determina l'incremento della rendita catastale** dell'immobile su cui è installato.

Nel caso di **installazioni fotovoltaiche su unità immobiliari a destinazione speciale che non costituiscono unità immobiliare autonoma**, con riferimento alle componenti oggetto di stima diretta, **non sono da considerarsi nella stima gli inverter e i pannelli fotovoltaici con i relativi sistemi di ancoraggio**, ad eccezione di quelli integrati nella struttura e costituenti copertura o pareti di costruzioni, per i quali l'inclusione nella stima catastale è effettuata in ragione della loro funzione architettonico-strutturale e non di quella produttiva.¹

Approfondimenti

Nel caso in cui l'impianto fotovoltaico, seppure installato su unità immobiliari (fabbricati o aree) già censite al Catasto Fabbricati, sia **dato in affitto a terzi**, esso andrà considerato **unità immobiliare autonoma, da censire in categoria D/1**.

Incremento di redditività ≥ 15%

L'incremento della rendita catastale viene valorizzato mediante l'aumento di una classe di merito.

Riferimenti normativi e documenti di prassi:

¹ Circolare 2/2016 - Agenzia delle Entrate

16.5 Centrali eoliche

Le centrali eoliche rappresentano **impianti destinati alla produzione dell'energia elettrica attraverso lo sfruttamento dell'energia del vento.**

Una centrale eolica è costituita, in generale, da una serie di generatori eolici con le relative opere di fondazione, da cabine di trasformazione e controllo, da installazioni elettriche e da cavi per la connessione alla rete, da opere di sistemazione a terra quali piazzole, viabilità, ecc., nonché da eventuali ulteriori opere accessorie.

Gli impianti in argomento vanno dichiarati in categoria **D/1 – Opifici.**

La rendita viene determinata attraverso una **stima diretta, tenendo presente che:**

- **non sono oggetto di stima**

- **gli aerogeneratori** (rotori e navicelle);
- **i cablaggi.**

- **sono oggetto di stima**

- **il suolo;**
- **le torri con le relative fondazioni**
- **gli eventuali locali tecnici** che ospitano i sistemi di controllo e trasformazione;
- **le sistemazioni varie** (recinzioni, viabilità...) posti all'interno del perimetro dell'unità immobiliare.¹

Approfondimenti

Le strutture di sostegno degli aerogeneratori delle centrali eoliche, sono vere e proprie torri, spesso accessibili al loro interno e talvolta dotate di strutture di collegamento verticale. Le caratteristiche tipologico-costruttive di tali strutture, nelle quali è possibile riconoscere i caratteri della solidità, della stabilità, della consistenza volumetrica, nonché della immobilizzazione al suolo, portano ad annoverare le stesse tra le "costruzioni" e, come tali, sono da includere nella stima diretta finalizzata alla determinazione della rendita catastale della centrale eolica

Riferimenti normativi e documenti di prassi:

¹ Circolare 27/2016 - Agenzia delle Entrate

16.6 Colonnine per la ricarica elettrica di veicoli

In caso di installazione di punti di ricarica elettrica per veicoli a trazione ibrida *plug-in* o elettrica, si distinguono, in base alla vigente normativa, le seguenti fattispecie.

1 - Non sussiste obbligo di aggiornamento degli archivi censuari nel caso di:

- installazione di un **punto di ricarica elettrica a servizio esclusivo di una singola unità immobiliare** a destinazione ordinaria,
- installazione di una o più **colonnine su strade private non aperte all'uso pubblico**,

a meno di un conseguente incremento di redditività ordinaria pari o superiore al 15%, tale da poter influire sul classamento dell'u.i..

2 - Non configura la costituzione di un'unità immobiliare:

- l'installazione di una o più **colonnine per la ricarica elettrica lungo le strade pubbliche e private aperte all'uso pubblico**

in quanto l'ingombro e l'occupazione del suolo della sola colonnina **non risultano ordinariamente apprezzabili in termini di produzione di reddito immobiliare**, né può essere considerato nel perimetro utile a definire l'unità immobiliare lo spazio dedicato alle aree di sosta per la ricarica, il cui uso viene concesso a titolo gratuito a tutti gli utenti stradali esclusivamente per la sosta di veicoli elettrici in fase di ricarica e in cui è vietato il parcheggio al di fuori di tale attività.

3 - Configura la costituzione di "unità immobiliare", per la quale sussiste l'obbligo di aggiornamento degli archivi censuari:

- l'installazione di **colonnine di ricarica per veicoli elettrici atte a realizzare aree di servizio** (non già censite secondo tale destinazione), **aperte all'uso pubblico**, e caratterizzate da:
 - **perimetrabilità**,
 - **presenza del suolo con le relative sistemazioni** (*pavimentazioni, recinzioni, aree di manovra, ecc.*),
 - **eventuali costruzioni** (*locali di deposito o ospitanti i sistemi di regolazione e controllo, pensiline, eventuali serbatoi*),
 - **elementi di utilità trasversale** (*illuminazione, videosorveglianza, ecc.*).

In tal caso, sussiste l'obbligo di aggiornamento complessivo degli archivi di Catasto Terreni e della dichiarazione di nuova costruzione al Catasto Fabbricati di tutte le porzioni immobiliari costituenti l'area di servizio.

Alla porzione contenente l'infrastruttura di ricarica è attribuita la **categoria E/3 - Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche** con destinazione d'uso "1805 - Impianti per la distribuzione dei carburanti".

4 - Vanno considerate "funzionali allo specifico processo produttivo"¹ e devono quindi essere escluse dalla stima catastale:²

- le colonnine di ricarica elettrica a servizio di immobili censiti in categoria speciale o particolare.

Riferimenti normativi e documenti di prassi:

¹ L. 208/2015

² Nota 271581/2021 - DC Agenzia delle Entrate

³ L. 120/2020 - art. 57

Approfondimenti

Colonnine di ricarica

Le colonnine per la ricarica elettrica di veicoli sono, generalmente, **stazioni modulari di ricarica dotate di due prese**, con struttura in acciaio inox o altri materiali con caratteristiche analoghe, di altezza media inferiore a cm 170. La base delle colonne è staticamente ancorata allo scavo. Dal punto di vista dimensionale l'ingombro complessivo in pianta è limitato.

Infrastruttura di ricarica ³

L'infrastruttura di ricarica è l'**insieme di strutture, opere e impianti** necessari alla realizzazione di **aree di sosta dotate di uno o più punti di ricarica**.

Le aree di ricarica possono realizzarsi:

- all'interno di aree e edifici pubblici e privati, ivi compresi quelli di edilizia residenziale e pubblica;
- su strade private non aperte all'uso pubblico;
- lungo le strade pubbliche e private aperte all'uso pubblico;
- all'interno di aree di sosta, di parcheggio e di servizio, pubbliche e private, aperte all'uso pubblico.

17. AUTONOMIA TRA DISCIPLINA CATASTALE E URBANISTICA

Il rapporto tra la normativa catastale e quella urbanistico-edilizia si caratterizza per la **piena autonomia dell'ordinamento catastale rispetto a quanto dettato dalle norme urbanistiche**.

I due ordinamenti, storicamente separati e non assimilabili, rispondono a specifiche e autonome logiche e finalità. La normativa catastale ha infatti una funzione prevalentemente fiscale.

Difformità tra quanto autorizzato urbanisticamente e quanto riportato nella banca dati catastale

L'indipendenza dei profili che regolano la materia catastale e quella edilizia può portare a situazioni di apparente difformità tra quanto autorizzato urbanisticamente e quanto riportato nella banca dati catastale, in ragione del fatto che sono basate su presupposti normativi fra loro non correlati.¹

Può ad esempio accadere che, a seguito di un accertamento catastale, all'unità immobiliare venga attribuita una categoria catastale apparentemente discordante con la destinazione autorizzata dall'Ente locale.

Tale circostanza non configura una violazione del provvedimento autorizzativo rilasciato dal Comune.

L'autonomia dei criteri di classamento catastale rispetto alle destinazioni d'uso risulta evidente, **a titolo d'esempio**, nel caso particolare dell'esercizio dell'attività di barbiere che, pur compresa nell'ambito artigianale, viene ordinariamente svolta in locali censiti nella categoria C/1 – *Negozi e botteghe* e non in immobili censiti in categoria C/3 – *Laboratori per arti e mestieri*. L'oggetto del classamento infatti è il locale con le sue caratteristiche oggettive e non l'attività in esso svolta.²

Dichiarazione di conformità catastale

La separazione fra i due istituti si conferma anche nel caso della dichiarazione di **conformità catastale negli atti pubblici e scritture private autenticate** tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti, ad esclusione dei diritti reali di garanzia.³ **La conformità dei dati catastali e delle planimetrie va riferita allo stato di fatto dell'immobile e alla connessa disciplina catastale, con esclusione di ogni riferimento alle destinazioni proprie approvate dall'Ente locale sulla base della legislazione regionale vigente.**¹

Tale adempimento ha una mera finalità fiscale, allo scopo di fare emergere la difformità tra gli identificativi catastali, le planimetrie depositate in catasto e la situazione di fatto, con particolare riferimento al classamento e alla consistenza, che incidono sulle rendite catastali.

Approfondimenti

Ulteriore **elemento di distinzione fra disciplina catastale e urbanistica va individuato nelle fonti normative** che definiscono, rispettivamente, il classamento e la destinazione d'uso di un immobile.

Le operazioni di **classamento catastale** si svolgono in ottemperanza al dettato dell'art. 61 del Regolamento per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano approvato con decreto del Presidente della Repubblica 1 dicembre 1949, n. 1142.

Le **destinazioni d'uso**, classificazione utilizzata nel settore urbanistico-edilizio, hanno invece come riferimento la legislazione regionale, in quanto la materia, ai sensi degli articoli 117 e 118 della Costituzione, rientra nelle competenze delle Regioni.

Riferimenti normativi e documenti di prassi:

¹ Nota 76210/2015 - DC Agenzia delle Entrate

² Circolare 146/1939 - ex Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali

³ D.L. 78/2010 - art. 19 - comma 14, convertito dalla L. 122/2010

RACCOLTA NORMATIVA

Con la finalità di fornire un inquadramento normativo completo, sono riportati di seguito, suddivisi per anno di emanazione, le **fonti normative e di prassi citate all'interno del testo** del presente Quaderno operativo.

A supporto dell'attività svolta dagli Uffici Provinciali – Territorio, sono riportati anche i **documenti di prassi ad uso interno**.

ANNO 1938

Regolamento del 08/12/1938, n. 2153 - *Regolamento per la conservazione del nuovo catasto.*

ANNO 1939

Regio Decreto Legge 13 aprile 1939, n. 652 - *Accertamento generale dei fabbricati urbani, rivalutazione del relativo reddito e formazione del nuovo catasto edilizio urbano.*

Circolare del 2 agosto 1939, n. 146 – Ministero delle Finanze – Direzione generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali - *Nuovo Catasto Edilizio Urbano. Classificazione delle botteghe.*

ANNO 1948

Decreto Legislativo 8 agosto 1948, n. 514 - *Modificazioni alla Legge sul nuovo catasto edilizio urbano e alla Legge sulla costituzione, attribuzione e funzionamento delle Commissioni censuarie.*

ANNO 1950

ISTRUZIONE XIV -agg. 1950 - Ministero delle Finanze – Direzione generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali – *Istruzione per la conservazione del nuovo catasto.*

Decreto del Presidente della Repubblica 1 dicembre 1949, n. 1142 - *Approvazione del Regolamento per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano.*

ANNO 1954

Legge 15/05/1954, n. 228 - *Esenzione a favore delle Regioni, Provincie, Comuni ed Enti di beneficenza, dai diritti e compensi di cui alla legge 17 luglio 1951, n. 575, e successive disposizioni legislative di proroga.*

ANNO 1962

Legge 05/10/1962, n. 1431 - art. 28 - *Provvedimenti per la ricostruzione e la rinascita delle zone colpite dal terremoto dello agosto 1962.*

ANNO 1967

Legge 21/11/1967, n. 1149 - *Esonero dall'imposta di bollo e dai diritti catastali e ipotecari sugli atti e documenti relativi ad espropriazioni per conto dello Stato o di enti pubblici.*

ANNO 1969

Decreto Ministero Lavori Pubblici 2 agosto 1969 – *Caratteristiche delle abitazioni di lusso.*

Legge 1 ottobre 1969, n. 679 - *Semplificazioni delle procedure catastali.*

Decreto Ministero Finanze 5 novembre 1969 - *Approvazione dell'istruzione provvisoria per l'attuazione della legge 1° ottobre 1969, n. 679, concernente la semplificazione delle procedure catastali.*

ANNO 1972

ISTRUZIONE II – agg. 1972 – Ministero delle Finanze – Direzione generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali – *Accertamento e classamento.*

Decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 650 - *Perfezionamento e revisione del sistema catastale.*

ANNO 1977

Legge 4 agosto 1977, n. 500 - *Conversione in legge, con modificazioni, del D.L. 10.06.77 n. 307, recante proroga dei termini di scadenza di alcune agevolazioni a favore dei contribuenti delle zone della regione Friuli-Venezia Giulia colpite dal terremoto nel maggio 1976, nonché dei termini di prescrizione e decadenza in materia di tasse e di imposte indirette sugli affari.*

ANNO 1984

Circolare del 20 gennaio 1984, n. 2 - Ministero delle Finanze – Direzione generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali - *Assunzione nell'archivio catastale delle informazioni relative agli immobili urbani di nuova costruzione.*

ANNO 1985

Circolare del 29 luglio 1985, n. 15 – Ministero delle Finanze – Direzione generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali - *Integrazioni procedurali alle circolari 2/84 e 5/85 e lettera-circolare prot. n. 3/2223 per gli adempimenti relativi alle leggi nn. 47/85 e 52/85.*

ANNO 1986

Decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 – art. 38 - *Variazioni del reddito dei fabbricati.*

ANNO 1988

Circolare del 26 febbraio 1988, n. 2 - Ministero delle Finanze - Catasto e Servizi Tecnici Erariali - *Nuove procedure per il trattamento automatizzato degli aggiornamenti cartografici. Disposizioni per la gestione degli atti geometrici di aggiornamento.*

Decreto Legge 14 marzo 1988, n. 70 - *Norme in materia tributaria nonché per la semplificazione delle procedure di accatastamento degli immobili urbani.*

Legge 13 maggio 1988, n. 154 - *Conversione in legge del D.L. 14/03/88 n. 70 e regolazione degli effetti del D.L. 29/12/87 n. 533 e del D.L. 13/01/88 n. 4.*

Circolare del 30 maggio 1988, n. 6 - Ministero delle Finanze – Catasto e Servizi Tecnici Erariali - *Uffici tecnici erariali. - Modifiche subite dal D.L. n. 70/88 in sede di conversione.*

ANNO 1993

Decreto Legge 30 dicembre 1993, n. 557 - *Ulteriori interventi correttivi di finanza pubblica per l'anno 1994.*

ANNO 1994

Legge 28 gennaio 1994, n. 84 – *Riordino della legislazione in materia portuale.*

Legge 26 febbraio 1994, n. 133 - *Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 30 dicembre 1993, n. 557.*

Decreto Ministeriale 19 aprile 1994, n. 701 - *Regolamento recante norme per l'automazione delle procedure di aggiornamento degli archivi catastali e delle conservatorie dei registri immobiliari.*

ANNO 1996

Decreto Legge 20 giugno 1996, n. 323 - *Disposizioni urgenti per il risanamento della finanza pubblica.*

ANNO 1997

Decreto Min. Finanze 11 febbraio 1997, n. 37 - *Regolamento recante norme relative all'esercizio del potere di autotutela da parte degli organi dell'Amministrazione finanziaria.*

Decreto Legislativo 18 dicembre 1997, n. 472 - *Disposizioni generali in materia di sanzioni amministrative per le violazioni di norme tributarie, a norma dell'articolo 3, comma 133, della legge 23 dicembre 1996, n.662.*

ANNO 1998

Decreto Min. Finanze 2 gennaio 1998, n. 28 - *Regolamento recante norme in tema di costituzione del catasto dei fabbricati e modalità di produzione ed adeguamento della nuova cartografia catastale.*

Decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 138 - *Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della legge 23 dicembre 1996, n. 662.*

Legge 23 dicembre 1998, n. 448 – *Misure di finanza pubblica per la stabilizzazione e lo sviluppo.*

ANNO 1999

Circolare del 9 aprile 1999, n. 83 – Ministero delle Finanze - Dip. Territorio Catasto Serv. I - *Rilevanza della rendita catastale proposta ai fini dell'accertamento in materia d'imposta di registro, ipotecaria e catastale, successione e donazione, IVA, INVIM, ICI. Norme di semplificazione portate dai commi 20, 21 e 22 dell'art. 10 del decreto-legge 20 giugno 1996, n. 323, convertito con legge 8 agosto 1996, n. 425.*

ANNO 2000

Lettera circolare del 26 settembre 2000, prot. n. 70898 – Servizio tecnico III Protocollo n. C3/70898 - Fondo Unico di Amministrazione - anno 1999 - *Completamento ed allineamento della banca dati planimetrie e calcolo delle superfici.*

Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445 - *Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa.*

ANNO 2001

Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 - *Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia.*

Circolare del 26 novembre 2001, n. 9 - Direzione Centrale Cartografia Catasto Pubblicità Immobiliare - *Attivazione della procedura docfa 3.0.*

ANNO 2002

Nota del 21 febbraio 2002, n. 15232- Agenzia del Territorio - Direzione Centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare – *Casi particolari di intestazioni catastali e disposizioni inerenti le categorie fittizie F/3 e F/4.*

Circolare del 17 aprile 2002, n. 2 - Direzione Agenzia del Territorio - *Disposizioni in materia di sanzioni amministrative per le violazioni di norme catastali. Applicazione del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 472 e successive modificazioni ed integrazioni.*

Nota del 31 maggio 2002, n. 36363 - Agenzia del Territorio - Direzione Centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare - *Docfa 3.0 – Elaborato planimetrico.*

Circolare del 13 agosto 2002, n. 6- Agenzia del Territorio - Direzione Centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare - *Voltura 1.0 - Innovazioni procedurali mirate alla presentazione su supporto informatico delle domande di voltura catastali.*

Circolare del 13 agosto 2002, n. 7 – Agenzia del Territorio - Direzione Centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare - *Attivazione procedura DOCTE 1.0. Presentazione su supporto magnetico delle variazioni delle qualità di coltura di cui all'art. 27 del D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917.*

Nota del 2 dicembre 2002, n. 88502 - Agenzia del Territorio - Direzione Centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare – *Presentazione di unità immobiliari con destinazione a Caserme, Carceri, Tribunali, Banche, ecc.*

ANNO 2003

Decreto Legislativo del 1 agosto 2003, n. 259 - *Codice delle comunicazioni elettroniche.*

ANNO 2004

Procedura operativa del 13 agosto 2004, n. 83 - Direzione Centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare - *Aggiornamento del catasto urbano con procedura DOCFA.*

Legge 30 dicembre 2004, n. 311 - *Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (Legge finanziaria 2005).*

ANNO 2005

Provvedimento del Direttore dell'Agenzia del Territorio del 22 marzo 2005 - *Termini, condizioni e modalità relative alla presentazione del modello unico informatico di aggiornamento degli atti catastali - articolo 1, comma 374, della legge 30 dicembre 2004, n. 311 (legge finanziaria 2005).*

Circolare del 22 02 2005, n. 14063 - Agenzia del Territorio - *Istruzioni integrative per il trattamento degli aggiornamenti interessanti acque e strade esenti*

Nota del 22/12/2005, n. 89770 - Agenzia del Territorio - Direzione Centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare - *Planimetrie non reperibili in ufficio.*

Circolare del 7 dicembre 2005, n. 13 - Agenzia del Territorio - *Legge 30 dicembre 2004, n.311 – Art. 1, comma 340 – Fornitura ai Comuni delle superfici catastali e incrocio dei dati comunali con quelli catastali per gli immobili a destinazione ordinaria. Chiarimenti e indicazioni operative.*

ANNO 2006

Circolare del 3 gennaio 2006, n. 1 - Direzione Centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare - *Ulteriori chiarimenti per la corretta attuazione dell'art. 1, comma 336, della legge 30 dicembre 2004, n. 311 - Semplificazioni procedurali per la predisposizione di documenti di aggiornamento Docfa.*

Decreto Legge 10 gennaio 2006, n. 4 - *Misure urgenti in materia di organizzazione e funzionamento della pubblica amministrazione.*

Legge 9 marzo 2006, n. 80 - *Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 10 gennaio 2006, n. 4, recante misure urgenti in materia di organizzazione e funzionamento della pubblica amministrazione.*

Circolare dell'11 aprile 2006, n. 3 – Direzione dell'Agenzia del Territorio - *Nuovi termini per l'accatastamento delle unità immobiliari urbane, ai sensi dell'art. 34-quinquies, comma 2, del decreto legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito con modificazioni dalla legge 9 marzo 2006, n. 80. Ampliamento della possibilità di pagamento dei tributi speciali catastali attraverso il deposito interno anche per le dichiarazioni DOCFA.*

Circolare del 16 maggio 2006, n. 4 - Direzione dell'Agenzia del Territorio - *Modalità di individuazione e classamento delle unità immobiliari urbane censibili nei gruppi speciale e particolare D ed E.*

Decreto Legge 3 ottobre 2006, n. 262 - *Disposizioni urgenti in materia tributaria e finanziaria.*

Nota dell'11 ottobre 2006, n. 72441 – Direzione Centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare - *Presentazione e ritiro pratiche catastali e certificati ipotecari e catastali.*

Legge 24 novembre 2006, n. 286 - *Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 3 ottobre 2006, n. 262, recante disposizioni urgenti in materia tributaria e finanziaria.*

ANNO 2007

Provvedimento del Direttore dell'Agenzia del Territorio del 2 gennaio 2007 - *Definizione delle modalità tecniche ed operative per l'accertamento in catasto delle unità immobiliari urbane nelle categorie catastali E/1, E/2, E/3, E/4, E/5, E/6 ed E/9 e per l'autonomo censimento delle porzioni di tali unità immobiliari, destinate ad uso commerciale, industriale, ad ufficio privato, ovvero ad usi diversi, già iscritte negli atti del catasto.*

Provvedimento del Direttore dell'Agenzia del Territorio del 9 febbraio 2007 - *Definizione delle modalità tecniche ed operative per l'accertamento in catasto dei fabbricati non dichiarati e di quelli che hanno perso i requisiti per il riconoscimento della ruralità ai fini fiscali.*

Circolare del 13 aprile 2007, n. 4 - Direzione dell'Agenzia del Territorio - *Articolo 2, commi 40 e seguenti, del decreto legge 3 ottobre 2006, n. 262 – Accertamento in catasto delle unità immobiliari urbane censite nelle categorie particolari E/1, E/2, E/3, E/4, E/5, E/6 ed E/9 – Censimento delle porzioni di tali unità immobiliari destinate ad uso commerciale, industriale, ad ufficio privato, ovvero ad usi diversi, già iscritte negli atti del catasto.*

ANNO 2008

Procedura operativa del 4 agosto 2008, n. 123 - Direzione Centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare - *Aggiornamento del catasto urbano con procedura DOCFA.*

Nota del 26 settembre 2008, n. 67040 – Direzione Centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare - *Richiesta della revisione della rendita catastale. Adempimenti a carico degli uffici. Art. 38 del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con D.P.R. 22.10.1986, n. 917.*

ANNO 2009

Circolare dell'8 maggio 2009, n. 1 – Direzione Centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare - *Sperimentazione nuove procedure di prima iscrizione degli immobili al Catasto Edilizio Urbano.*

Circolare del 29 ottobre 2009, n. 4 - Direzione Centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare - *Adozione versione 4.0 della procedura DOCFA per la dichiarazione delle unità immobiliari urbane al Catasto Edilizio Urbano.*

2009 - Guida operativa-DOCFA 4.0

ANNO 2010

Nota del 31 marzo 2010, n. 17471 – Direzione Centrale Catasto e Cartografia - *Adozione versione 4.0 della procedura DOCFA. Chiarimenti operativi.*

Decreto Legge 31 maggio 2010, n. 78 - *Misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica.*

Circolare del 9 luglio 2010, n. 2 - Direzione dell'Agenzia del Territorio - *Attuazione del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78 – Articolo 19, comma 14 - Prime indicazioni.*

Legge 30 luglio 2010, n. 122 - *Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, recante misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica.*

Legge regionale 11 agosto 2010, n.15 – Friuli Venezia Giulia – *Testo unico delle norme regionali in materia di impianto e di tenuta del libro fondiario.*

ANNO 2011

Decreto Legislativo 14 marzo 2011, n. 23 - *Disposizioni in materia di federalismo Fiscale Municipale.*

Circolare del 18 novembre 2011, n. 7 - Direzione Centrale Catasto e Cartografia - *Attribuzione della rendita presunta, modalità di gestione dei connessi aggiornamenti negli atti del catasto, trattazione e notifica degli esiti.*

Decreto Legge 6 dicembre 2011, n. 201 - *Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici.*

Legge 22 dicembre 2011, n. 214 - *Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, recante disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici.*

ANNO 2012

Decreto Ministero Economia e Finanze 26 luglio 2012 - *Individuazione delle modalità di inserimento negli atti catastali della sussistenza del requisito della ruralità.*

Circolare del 7 agosto 2012, n. 2 - Direzione Centrale Catasto e Cartografia - *Nuova disciplina in materia di censimento dei fabbricati rurali ai sensi dell'art. 13, commi 14-bis, 14-ter, 14-quater del decreto legge 6 dicembre 2011 n. 201 e del Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze 26 luglio 2012.*

Nota del 29 novembre 2012, n. 61222 - Direzione Centrale dell'Agenzia del Territorio – *Provvedimento 8 agosto 2012 – Modalità di presentazione delle domande di voltura riguardanti atti soggetti ad iscrizione nel registro delle imprese che comportano mutamento dell'intestazione catastale*

Circolare del 28 settembre 2012, n. 4 - Allegato 1 - *Decreto legge 2 marzo 2012, n. 16, convertito con modificazioni, dalla legge 26 aprile 2012, n. 44 - Consultazione delle banche dati ipotecaria e catastale – Consultazioni personali – Modifiche alla Tabella dei tributi speciali catastali e alla Tabella delle tasse ipotecarie. Prime indicazioni*

Circolare del 30 novembre 2012, n. 6 – Agenzia del Territorio - *Determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare: profili tecnico estimativi.*

ANNO 2013

Nota del 12 giugno 2013, n. 23646 - Agenzia delle Entrate - Direzione Centrale Catasto e Cartografia - *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.*

Nota del 29 luglio 2013, n. 29397 - Agenzia delle Entrate - Direzione Centrale Catasto e Cartografia – *Accertamento requisiti di ruralità.*

Nota del 30 luglio 2013, n. 29439 - Agenzia delle Entrate - Direzione Centrale Catasto e Cartografia - *Dichiarazioni in catasto di Unità Collabenti (categoria F/2).*

Nota del 30 luglio 2013, n. 29440 - Agenzia delle Entrate - Direzione Centrale Catasto e Cartografia - *Dichiarazione in catasto di unità collabenti (categoria F/2).*

Circolare del 19 dicembre 2013, n. 36 - Agenzia delle Entrate - Direzione Centrale Normativa - Direzione Centrale Catasto e Cartografia - *Impianti fotovoltaici – Profili catastali e aspetti fiscali*

Nota del 4 dicembre 2013, n. 144459 - Agenzia delle Entrate - Direzione Centrale Catasto e Cartografia – *Problematiche relative alle domande di volture eseguite con modalità “Preallineamento”. Prime indicazioni in merito all’attuazione dell’art. 10 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23.*

Nota del 5 dicembre 2013, n. 5342 - Agenzia delle Entrate - Direzione Regionale del Friuli Venezia Giulia - *Atti di aggiornamento catastali soggetti a sanzione – Particolari fattispecie sanzionatorie per pratiche DOCFA.*

ANNO 2015

Provvedimento del Direttore dell’Agenzia delle Entrate dell’ 11 marzo 2015, prot. n. 35112 - *Obbligatorietà della trasmissione telematica, con modello unico informatico catastale, per la presentazione degli atti di aggiornamento.*

Nota del 4 giugno 2015, n. 76210 - Agenzia delle Entrate - Direzione Centrale Catasto e Cartografia - *Richiesta parere su nuova determinazione di classamento e rendita catastale.*

Allegato Tecnico alla Nota del 28 settembre 2015, n. 122760 - Agenzia delle Entrate - Direzione Centrale Catasto e Cartografia - *Implementazione delle funzionalità correlate al ravvedimento operoso.*

Legge 28 dicembre 2015, n. 208 - *Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge di stabilità 2016).*

ANNO 2016

Istruzioni Operative del 1 febbraio 2016 - Agenzia delle Entrate - Direzione Centrale Catasto e Cartografia e Pubblicità Immobiliare - *Modifiche apportate alla procedura Docfa Versione 4.00.3*

Circolare del 1 febbraio 2016, n. 2 - Agenzia delle Entrate - Direzione Centrale Catasto, Cartografia e Pubblicità Immobiliare - *Unità immobiliari urbane a destinazione speciale e particolare - Nuovi criteri di individuazione dell’oggetto della stima diretta. Nuove metodologie operative in tema di identificazione e caratterizzazione degli immobili nel sistema informativo catastale (procedura Docfa).*

Decreto Legislativo 15 febbraio 2016, n. 33 - *Attuazione della direttiva 2014/61/UE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 15 maggio 2014, recante misure volte a ridurre i costi dell’installazione di reti di comunicazione elettronica ad alta velocità.*

Nota del 27 aprile 2016, n. 60244 - Agenzia delle Entrate - Direzione Centrale Catasto, Cartografia e Pubblicità Immobiliare - *Chiarimenti operativi in merito alle attività connesse alle disposizioni di cui all’articolo 1, commi 21 e seguenti, della legge n. 208 del 2015, nonché della redazione degli atti di aggiornamento con la procedura Docfa 4.00.3.*

Circolare del 13 giugno 2016, n. 27 - Agenzia delle Entrate - Direzione Centrale Catasto, Cartografia e Pubblicità Immobiliare - *Chiarimenti interpretativi relativi a quesiti posti dalla stampa specializzata in occasione del convegno Il Sole 24ore per i 130anni del Catasto.*

Nota del 12 luglio 2016, n. 110213 - Agenzia delle Entrate - Direzione Centrale Catasto, Cartografia e Pubblicità Immobiliare - *Sanzioni Catastali – Art. 12 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 472 – Cumulo giuridico – Applicabilità.*

Nota del 26 luglio 2016, n. 119797 - Agenzia delle Entrate - Direzione Centrale Catasto, Cartografia e Pubblicità Immobiliare - *Accertamento dei "fabbricati mai dichiarati" con rendita presunta attribuita ai sensi dell'articolo 19, comma 10, del decreto legge n. 78 del 2010 – Linee guida protocollazione avvisi di accertamento con rendita presunta – Cumulo giuridico – Indicazioni operative.*

Nota del 11 novembre 2016, n. 194063 - Agenzia delle Entrate - Direzione Centrale Catasto, Cartografia e Pubblicità Immobiliare - *Attribuzione dei nuovi Codici fiscali per le intestazioni catastali dei beni immobili di proprietà dello Stato.*

Circolare del 14 dicembre 2016, n. 44 - Agenzia delle Entrate - Direzione Centrale Catasto, Cartografia e Pubblicità Immobiliare - *Approvazione automatica degli atti di aggiornamento del Catasto Terreni con contestuale aggiornamento della mappa e dell'archivio censuario. Indirizzi operativi per l'utilizzo della procedura Pregeo 10 "versione 10.6.0 - APAG 2.08".*

ANNO 2017

Circolare dell' 8 giugno 2017, n. 18 - Agenzia delle Entrate - Direzione Centrale Catasto, Cartografia e Pubblicità Immobiliare - *Infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione – Profili catastali.*

Istruzioni Operative dell' 8 giugno 2017 - *Modifiche apportate alla procedura Docfa Versione 4.00.4*

Legge 27 dicembre 2017, n. 205 - *Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2018 e bilancio pluriennale per il triennio 2018-2020.*

ANNO 2018

Nota del 12 marzo 2018, n. 55038 - Agenzia delle Entrate - Direzione Centrale Servizi Catastali, Cartografici e di Pubblicità Immobiliare - *Archivio Nazionale dei numeri civici delle strade urbane e correzione degli indirizzi catastali da parte degli Uffici.*

Nota del 9 aprile 2018, n. 76070 - Agenzia delle Entrate - Direzione Centrale Servizi Catastali, Cartografici e di Pubblicità Immobiliare - *Attribuzione della corretta tipologia di poligono per il calcolo della superficie degli accessori a servizio diretto.*

Nota del 13 novembre 2018, n. 302601 - Agenzia delle Entrate - Direzione Centrale Servizi Catastali, Cartografici e di Pubblicità Immobiliare – *Presentazione atti di aggiornamento Docfa – Precisazioni in tema di applicazione dei tributi speciali catastali a seguito di rettifica catastale.*

ANNO 2019

Interpello 358/2019 - Risposta della Divisione Contribuenti dell'Agenzia delle Entrate

Istruzioni operative del 2 luglio 2019 - Agenzia delle Entrate - *Docfa 4.00.5*

Nota del 1 agosto 2019, n. 661036 - Agenzia delle Entrate - Direzione Centrale Servizi Catastali, Cartografici e di Pubblicità Immobiliare - *Accatastamento degli stabilimenti balneari su area demaniale.*

Nota del 30 ottobre 2019, n. 737411 - Agenzia delle Entrate - Direzione Centrale Servizi Catastali, Cartografici e di Pubblicità Immobiliare - *Fabbricati in aree di servizio dismesse della rete stradale. Variazione categoria catastale.*

ANNO 2020

Nota del 31 marzo 2020, n. 148435 - Agenzia delle Entrate - Direzione Centrale Servizi Catastali, Cartografici e di Pubblicità Immobiliare -

Direttiva n. 121 del 2020 - Agenzia delle Entrate - *Centrali eoliche – Determinazione della rendita catastale*

Nota del 4 giugno 2020, n. 223119 – Direzione Centrale Servizi Catastali, Cartografici e di Pubblicità Immobiliare – *Ulteriori chiarimenti ed istruzioni in tema di autonomo censimento in catasto delle cantine e delle autorimesse.*

Nota del 2 luglio 2020, n. 14487 - Agenzia delle Entrate - Direzione Regionale del Friuli Venezia Giulia -Ufficio Servizi Catastali, Cartografici, di Pubblicità Immobiliare, Estimativi e OMI - *Ulteriori chiarimenti ed istruzioni in tema di autonomo censimento in catasto delle cantine e delle autorimesse (cfr. punto 3.3.2 della circolare n. 2/E del 1° febbraio 2016)*

Nota del 6 ottobre 2020, n. 321457 - Agenzia delle Entrate - Direzione Centrale Servizi Catastali, Cartografici e di Pubblicità Immobiliare - *Censimento in catasto delle cantine e delle autorimesse. Schemi esemplificativi e precisazioni in tema di verifica delle dichiarazioni Docfa.*

ANNO 2021

Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 28 gennaio 2021 - *Individuazione dei dati rilevanti ai fini dell'applicazione degli indici sintetici di affidabilità fiscale per il periodo di imposta 2021, approvazione di n. 175 modelli per la comunicazione dei dati rilevanti ai fini dell'applicazione degli stessi, da utilizzare per il periodo di imposta 2020, individuazione delle modalità per l'acquisizione degli ulteriori dati necessari ai fini dell'applicazione degli indici sintetici di affidabilità fiscale per il periodo di imposta 2020 e programma delle elaborazioni degli indici sintetici di affidabilità fiscale applicabili a partire dal periodo d'imposta 2021.*

Nota del 20 gennaio 2021, n. 16458 - Agenzia delle Entrate - Direzione Centrale Servizi Catastali, Cartografici e di Pubblicità Immobiliare - *Richiesta chiarimenti in merito alla obbligatorietà della predisposizione dell'Elaborato Planimetrico nella presentazione di dichiarazioni di variazione ex art. 20 R.D.L. n. 652 del 1939*

Nota del 15 luglio 2021, n. 191439 - Agenzia delle Entrate - Direzione Centrale Servizi Catastali, Cartografici e di Pubblicità Immobiliare - *Irrogazione della sanzione per ritardata presentazione delle dichiarazioni di nuova costruzione e di variazione al Catasto Fabbricati – Modifiche al Front-End presentazione dichiarazioni Docfa di Sister.*

Nota del 15 ottobre 2021, n. 271581 - Agenzia delle Entrate - Direzione Centrale Servizi Catastali, Cartografici e di Pubblicità Immobiliare - *Modalità di aggiornamento degli archivi censuari e cartografico di Catasto Terreni e di Catasto Fabbricati a seguito di installazione di colonnine per la ricarica elettrica di veicoli a trazione ibrida o elettrica - Indicazioni operative.*