



*Direzione Regionale dell'Umbria*

## Accettazione degli atti di aggiornamento del CEU (Docfa)

*Linee Guida Operative*



**Collegio dei Geometri  
e Geometri Laureati**  
Provincia di Perugia



---

*Documento aggiornato al 29 novembre 2016*

*Versione 3.0*

## Sommario

---

1. Premessa.....	3
2. Cosa si deve censire? .....	3
2.1 L'individuazione dell'Unità Immobiliare Urbana (UIU).....	3
2.2 Immobili che possono non essere censiti .....	4
2.3 Immobili che non devono essere censiti .....	5
3. Quali documenti presentare? .....	6
3.1 La dichiarazione di Nuova Costruzione (NC).....	6
3.2 La dichiarazione di Variazione (DV) .....	6
4. Il software Do.C.Fa. 4.00.3.....	7
4.1 La dichiarazione Docfa .....	8
4.1.1 Tipologie.....	8
4.1.2 Data di ultimazione lavori/completamento della variazione.....	13
4.1.3 Ravvedimento operoso .....	14
4.1.4 Dati del Tipo Mappale.....	17
4.1.5 Identificativi catastali.....	18
4.1.6 Toponomastica.....	19
4.1.7 Dati del dichiarante.....	19
4.1.8 Intestatari.....	20
4.1.9 Relazione tecnica .....	22
4.1.10 Proposta di classamento .....	23
4.2 Utilizzo delle causali .....	23
4.2.1 Nuove Costruzioni .....	23
4.2.2 Variazioni .....	25
4.2.3 Codifica e compatibilità delle causali.....	33
4.3 Elaborati grafici .....	35
4.3.1 Planimetrie .....	35
4.3.2 Elaborato planimetrico ed elenco subalterni .....	43
4.4 Approfondimenti.....	44
4.4.1 Categorie fittizie .....	44
4.4.2 Informazioni varie .....	46
4.4.3 Fabbricati rurali.....	47
4.5 Categoria "D" - immobili a destinazione speciale.....	49

4.6 Categoria "E" - immobili a destinazione particolare.....	52
4.7 Esempi di redazione di planimetrie ed elaborati planimetrici.....	53
4.8 Esempio di calcolo della consistenza per unità immobiliari urbane del gruppo A .....	62
4.9 Controllo degli atti di aggiornamento in fase di accettazione .....	66
5. Riferimenti normativi.....	69

## 1. Premessa

---

Il presente vademecum si propone il duplice scopo di fornire delle linee guida per la compilazione dei documenti di aggiornamento del Catasto Edilizio Urbano (di seguito CEU), tramite il software DOCFA, e di descrivere le procedure per la gestione delle fattispecie ordinarie, non sempre trattate o comunque trattate in modo non esaustivo dalle vigenti disposizioni di normativa e di prassi, proponendosi di:

- contribuire al miglioramento delle banche dati, anche in riferimento alla Revisione del Catasto dei Fabbricati;
- semplificare gli adempimenti a carico dei professionisti;
- supportare il professionista nella redazione delle proposte di aggiornamento del CEU, anche al fine di contribuire a limitare il numero dei rifiuti in fase di accettazione.

Questa prima pubblicazione vuole rappresentare solo un punto di partenza per una comune metodologia di lavoro in ambito regionale e pertanto sarà oggetto di future revisioni che ne garantiranno sia l'aggiornamento ed il miglioramento continuo, sia l'approfondimento di alcuni argomenti specifici di eventuale interesse.

La guida è stata redatta secondo le norme attualmente in vigore, in attesa della Riforma del Catasto, ed è frutto della sinergia e dei continui scambi di opinioni e pareri fra i Collegi dei Geometri e Geometri Laureati delle Province di Perugia e Terni.

Ci aspettiamo pertanto che tale pubblicazione diventi uno strumento utile, da consultare ogni giorno, per la gestione dell'attività di aggiornamento del CEU.

## 2. Cosa si deve censire?

---

### 2.1 L'individuazione dell'Unità Immobiliare Urbana (UIU)

Per poter procedere alla perimetrazione della singola unità immobiliare urbana (di seguito UIU) ci vengono in aiuto i vari riferimenti normativi e di prassi desumibili dall'ordinamento catastale che, negli oltre settanta anni intercorsi dalla sua formulazione iniziale, hanno migliorato la definizione del "modulo base" del CEU.

Il regio decreto legge 13 aprile 1939, n. 652, con le successive modificazioni e integrazioni, all'art. 5 definisce il concetto di unità immobiliare urbana, prevedendo che *"si considera unità immobiliare urbana, ogni parte di immobile che, nello stato in cui si trova, è di per sé stessa utile ed atta a produrre un reddito proprio"*.

La successiva disposizione contenuta nell'art. 40 del Decreto del Presidente della Repubblica 1° dicembre 1949, n. 1142, specifica che 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"*.

La predetta regolamentazione ha semplificato l'individuazione della UIU definendola come *«ogni fabbricato, porzione di fabbricato, o insieme di fabbricati»* estendendo di fatto tale la nozione a tutti i casi possibili, atteso che l'unità immobiliare, come ben noto, può essere costituita sia da un fabbricato intero (convitto, scuola ecc.), sia da una porzione di fabbricato (appartamento, negozio, ecc.), sia infine da un insieme di fabbricati (opificio, ospedale costituito da diversi padiglioni ecc.).

In secondo luogo, la formulazione sopra richiamata ha introdotto un importante elemento, cioè quello dell'appartenenza allo stesso proprietario dei cespiti, inteso come ditta catastale.

In terzo luogo, l'espressione «*atta a produrre un reddito proprio*» è stata ulteriormente affinata, in sede regolamentare, con la locuzione «*che rappresenta, secondo l'uso locale, un cespite indipendente*», la quale non solo chiarisce che l'unità deve essere idonea a produrre un reddito indipendente, e quindi avere autonomia funzionale e reddituale, ma collega le modalità di individuazione dell'unità immobiliare agli usi locali, come già era stato anticipato dall'Istruzione Ilper l'accertamento ed il classamento del 24 maggio 1942.

Più recentemente la nozione è stata consolidata e meglio precisata con l'art. 2 del Decreto del Ministro delle Finanze 2 gennaio 1998, n. 28, che, al comma 1, ha previsto che *“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”* ed, al comma 3, che sono da considerare 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”*.

Sempre fatte salve le condizioni di potenzialità di autonomia funzionale e reddituale sembra opportuno integrare le definizioni di cui sopra con la definizione di “costruzione” contenuta nella Circolare n.2/T/2016 ovvero *“qualsiasi opera edile avente i caratteri della solidità, della stabilità, della consistenza volumetrica, nonché della immobilizzazione al suolo, realizzata mediante qualunque mezzo di unione, e ciò indipendentemente dal materiale con cui tali opere sono realizzate”*.

**Ne consegue che, per esempio, le abitazioni, le tettoie, gli edifici funzionali per lo svolgimento delle attività agricole, le costruzioni stabilmente assicurate al suolo (compresi gli edifici sospesi o galleggianti), ma anche gli edifici semplicemente appoggiati al suolo, però stabili e con autonomia funzionale o reddituale, costituiscono delle unità immobiliari urbane da denunciare all'Agenzia delle Entrate autonomamente.**

In conclusione, sulla base delle indicazioni fornite dalla Circ.n.4/T/2006, per caratterizzare la UIU occorrono due requisiti essenziali:

- l'appartenenza allo stesso proprietario (ditta catastale);
- la configurazione di un cespite indipendente, inteso come **“minimo perimetro immobiliare”**, caratterizzato da autonomia funzionale e reddituale. Ciascun identificativo catastale deve normalmente individuare *“un'unica porzione immobiliare intesa come delimitazione di spazi privi di soluzione di continuità, aventi caratteristiche omogenee (costruzione o area)”* ai sensi della Circ.n.2/E/2016.

## **2.2 Immobili che possono non essere censiti**

L'art. 3 del citato D.M. 2 gennaio 1998, n. 28, dispone che, possono formare oggetto d'iscrizione in Catasto, senza attribuzione di rendita catastale, ma con descrizione dei caratteri specifici e della destinazione d'uso, i seguenti immobili:

- fabbricati o loro porzioni in corso di costruzione o di definizione (Categorie F/3 ed F/4);
- costruzioni inidonee a utilizzazioni produttive di reddito, a causa dell'accentuato livello di degrado (Categoria F/2, unità collabenti);
- lastrici solari (Categoria F/5);
- aree urbane (Categoria F/1).

### 2.3 Immobili che di norma non sono oggetto di inventariazione

Secondo il comma 3 dell'art. 3 del D.M. 02.01.1998, n. 28 non sono invece di norma oggetto d'inventariazione i seguenti immobili, a meno di un'ordinaria autonoma suscettibilità reddituale:

- a) manufatti con superficie coperta inferiore a 8 m<sup>2</sup> ;
- b) serre adibite alla coltivazione e protezione delle piante sul suolo naturale;
- c) vasche per l'acquacoltura o di accumulo per l'irrigazione dei terreni;
- d) manufatti isolati privi di copertura;
- e) tettoie, porcili, pollai, casotti, concimaie, pozzi e simili, di altezza utile inferiore a 1,80 m, purché di volumetria inferiore a 150 m<sup>3</sup>;
- f) manufatti precari, privi di fondazione, non stabilmente infissi al suolo.



**ATTENZIONE!** Le opere di cui ai punti a), c), ed e), rivestite con paramento murario, **qualora accessori a servizio di una o più unità immobiliari ordinarie**, devono essere comunque oggetto d'iscrizione in Catasto, contestualmente alle predette unità.

### 3. Quali documenti presentare?

---

Sono previste due principali tipologie di documento: la dichiarazione di Nuova Costruzione e la dichiarazione di Variazione. Ogni atto di aggiornamento deve contenere, per ogni UIU, sia i dati amministrativo-censuari (categoria, classe, consistenza catastale, superficie e rendita catastale), sia la relativa rappresentazione grafica.

#### 3.1 *La dichiarazione di Nuova Costruzione (NC)*

E' la procedura da utilizzare per censire cespiti immobiliari di nuova edificazione oltre che quelli ancora non censiti al CEU.

In particolare, andranno dichiarate come nuove costruzioni le unità immobiliari urbane appartenenti a fabbricati c.d. "mai dichiarati" (di seguito MD) non oggetto di Rendita Presunta attribuita, di cui al Decreto-Legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla L. 30 luglio 2010, n. 122.

#### 3.2 *La dichiarazione di Variazione (DV)*

E' la procedura normalmente da utilizzare per dichiarare variazioni, nello stato o nella consistenza, di unità immobiliari urbanegia censite al CEU, avvenute in seguito a trasformazioni edilizie (compresa la diversa distribuzione degli spazi interni) che comportino aumento o diminuzione della rendita catastale.

**In proposito si chiarisce che è obbligatorio procedere alla rideterminazione della rendita catastale della UIU quando la stessa presenta un incremento del valore capitale (o della relativa redditività ordinaria) di una percentuale pari al 15% o superiore**, in accordo alla prassi estimativa adottata dall'amministrazione. In tal senso si sono date istruzioni con Circolare n. 1 del 3 gennaio 2006, nell'ambito dell'applicazione dell'art.1, comma 336, della legge 30 dicembre 2004, n. 311 (Finanziaria per il 2005).

Nello stesso modo andranno dichiarate le unità immobiliari urbane appartenenti a fabbricati MD (Mai Dichiarati) oggetto di Rendita Presunta attribuita di cui al Decreto-Legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla L. 30 luglio 2010, n. 122.

## 4. Il software Do.C.Fa. 4.00.3

La compilazione dei documenti tecnici per l'aggiornamento del CEU si effettua mediante la presentazione telematica del documento prodotto tramite la procedura informatica "Do.C.Fa." (Documenti Catasto Fabbricati), di seguito denominata *Docfa*.

Il software *Docfa* è scaricabile dalla home page del sito dell'Agenzia delle Entrate ([www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it)) all'interno della finestra "Servizi catastali e ipotecari".

La versione del *Docfa* 4.00.3 è in vigore dal 1 febbraio 2016 ed è obbligatoria dal 1 aprile 2016.



Con il Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 11 marzo 2015 (Prot.n.2015/35112), dal 1° giugno 2015, è **obbligatoria la trasmissione telematica**, con modello unico informatico catastale (**MUIC**), per la presentazione degli atti di aggiornamento della banca dati del CEU e del CT.

Categorie escluse:

1. dipendenti pubblici che predispongono atti tecnici per conto degli Enti da cui dipendono;
2. dipendenti di cui al punto 1 che predispongono atti tecnici di aggiornamento di immobili di proprietà privata, muniti di specifico nulla osta da parte delle Amministrazioni cui appartengono;
3. professionisti iscritti ad albi qualificati, tenuti in base alla disciplina in vigore in ciascuno degli Stati UE, 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;
4. 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 comunque sottoscritto con firma digitale ed è presentato presso gli Uffici su supporto informatico.

Per consentire l'archiviazione elettronica dei documenti informatici, in luogo di quella cartacea, è necessario che il documento sia realizzato in un formato che lo renda visualizzabile all'utente al momento dell'apposizione della firma elettronica e compatibile con le norme che regolano la

conservazione sostitutiva dei documenti, assicurandone la corretta conservazione e la possibilità di esibizione nel tempo. A tal fine, la nuova versione della procedura **Docfa 4.00.3** **permette di produrre i documenti per la presentazione in formato PDF/A, che garantisce tale requisito.**

**Gli atti originali** devono comunque essere custoditi per almeno **cinque anni** a cura dei professionisti che li hanno sottoscritti e presentati (cfr. articolo 3 del Provvedimento del Direttore dell’Agenzia del Territorio 22 marzo 2005).

#### **4.1 La dichiarazione Docfa**

Il Catasto descrive gli immobili da un particolare punto di vista, quello fiscale. I documenti di aggiornamento devono perciò contenere tutte le indicazioni utili e rilevanti ai fini della corretta individuazione degli immobili, dei relativi dati tecnico-censuari e di classamento, nonché dei titolari dei diritti reali sugli stessi. In particolare devono essere presenti le informazioni che permettono di localizzare la UIU sul territorio e che ne permettono di comprendere sia le caratteristiche che determinano la sua destinazione ordinaria e permanente, sia le condizioni fisiche ed economiche influenti sulla redditività catastale.

Alcune di queste informazioni vengono fornite in forma alfanumerica ed alcune in forma grafica. In questo capitolo ci concentreremo sui dati alfanumerici che servono per far comprendere essenzialmente le caratteristiche costruttive e tipologiche del fabbricato e delle unità immobiliari urbane che lo costituiscono.

I dati vengono inseriti nel quadro D e nei modelli 1N e 2N parte 1° e parte 2°.

##### **4.1.1 Tipologie**

#### **Dichiarazione di Nuova Costruzione (NC)**

- *Dichiarazione ordinaria*

Utilizzata quando si iscrive per la prima volta una o più unità immobiliari urbane al Catasto Fabbricati. Riguarda tutte le dichiarazioni non ricompresi nei successivi punti.

- *Dichiarazione resa ai sensi dell’art.1, comma 336, della Legge 30 dicembre 2004, n. 311*

Utilizzata quando si dichiara l’avvenuta ultimazione dell’immobile a seguito di una specifica notifica da parte del Comune alla proprietà privata interessata, inviata ai sensi dell’art. 1, comma 336, della Legge n.311/2004. Tale notifica può essere inviata dai Comuni ai contribuenti quando è constatata la presenza di immobili di proprietà privata non dichiarati in Catasto (Circolare n.10/T/2005 e Circolare n.1/T/2006).

- *Fabbricato ex rurale art. 2 comma 36 o 37, D.L.n. 262/06*

Utilizzata per la dichiarazione di fabbricati iscritti al Catasto Terreni (di seguito CT) per i quali siano venuti meno i requisiti per il riconoscimento della ruralità ai fini fiscali, ai sensi dell’art. 2, comma 36 o 37 del D.L.n.262/2006.

Nel quadro D della dichiarazione deve essere specificato se la dichiarazione è resa ai sensi del comma 36 oppure del comma 37, nel modo di seguito indicato:

- *comma 36:* le particelle del CT sono inserite in apposite liste pubblicate in Gazzetta Ufficiale e consultabili sul sito dell’Agenzia ([www.agenziaentrate.it](http://www.agenziaentrate.it) seguendo il percorso *Home - Servizi*

online - Servizi catastali e ipotecari - Servizi catastali e ipotecari senza registrazione - Ricerca fabbricati ex rurali) ed è necessaria l'indicazione della data di perdita dei requisiti di ruralità.

Sezione	Foglio	Numero	Subalterno	Data mancata dichiarazione	Data comunicato in G.U.	Dettaglio
1	30	1			28/12/2007	
1	30	2			28/12/2007	
3	60				28/12/2007	
3	313				28/12/2007	
5	10				30/12/2008	
5	91				30/12/2008	

In relazione tecnica (Quadro D) si dovrà riportare la seguente dicitura: **“accatastamento di fabbricato ex rurale per perdita dei requisiti fiscali di ruralità, comma 36, dal xx/xx/xxxx”**; quest’ultima data dovrà essere la stessadiquella dichiarata **“ultimazione dei lavori”** del Quadro A;

- **comma 37**: riguarda invece i casi di perdita dei requisiti di ruralità dell’abitazione principale, legati alla mancata iscrizione dell’imprenditore agricolo nel registro delle imprese, di cui all’articolo 8 della legge 29 dicembre 1993. In relazione tecnica (Quadro D) si dovrà riportare la seguente dicitura: **“dichiarazione di abitazione ex rurale per perdita dei requisiti fiscali di ruralità, comma 37, dal xx/xx/xxxx”**; quest’ultima data dovrà essere la stessadiquella dichiarata **“ultimazione dei lavori”** del Quadro A.

Nel caso di fabbricato ex-rurale non rientrante nelle casistiche sopra riportate, l’accatastamento dovrà avvenire, previa verifica dell’inclusione dello stesso nell’elenco dei fabbricati mai dichiarati, in modalità ordinaria.

▪ **Fabbricato mai dichiarato art.2, comma 36, D.L.n. 262 del 2006**

Le particelle del CT su cui insistono detti fabbricati sono inserite in apposite liste pubblicate in Gazzetta Ufficiale e consultabili sul sito dell’Agenzia (www.agenziaentrate.it seguendo il percorso *Home - Cosa devi fare - Aggiornare dati catastali e ipotecari - Fabbricati non dichiarati - Servizio online "Fabbricati non dichiarati - ricerca particelle"*).

Tali fabbricati, per essere trattati con questa tipologia di documento, non devono essere stati oggetto di attribuzione della Rendita Presunta da parte dell’Agenzia, ai sensi dell’art.19, comma 10, del D.L. 31 maggio 2010, n. 78 (vedasi apposita causale tra le dichiarazioni di Variazione).



Si evidenzia che i fabbricati con Rendita Presunta attribuita sono da trattare mediante la presentazione di dichiarazione di variazione e per gli stessi si applicano le modalità di accatastamento previste dalla Circol. n. 7/T/2011.

- *Dichiarazione Fabbricato Rurale resa ai sensi del DM 26/07/2012 (Fabbricato di nuova costruzione per il quale sussistono i requisiti di ruralità)*

Utilizzata quando l'avente diritto dichiara unità immobiliari di nuova costruzione costituenti unità immobiliari per le quali sussistono i requisiti di ruralità ai sensi dell'art. 2, commi 5 e/o 7 del Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 26 luglio 2012.

Alla dichiarazione sono da allegare una o più autocertificazioni redatte in conformità ai modelli B (per i fabbricati rurali destinati ad edilizia abitativa) e/o C (per le unità immobiliari urbane ordinarie destinate ad attività produttiva con annotazione di ruralità) allegate al Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 26 luglio 2012.

- *Dichiarazione Fabbricato Rurale art.13, comma 14-ter, del D.L.n.201/2011 (Fabbricato di nuova costruzione)*

Utilizzata per dichiarare al CEU immobili, già censiti al CT come fabbricati rurali, che mantengono i requisiti di ruralità. Sono esclusi quei fabbricati che non costituiscono oggetto di inventariazione ai sensi dell'articolo 3, comma 3, del decreto del Ministro delle finanze del 2 gennaio 1998, n. 28 (vedasi par. 2.2 e 2.3). Alla dichiarazione sono da allegare le autocertificazioni modello B e/o C di cui al Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 26 luglio 2012. Per tale casistica il termine ultimo di presentazione dell'atto di aggiornamento è scaduto il **30 novembre 2012** ed è stato prorogato al 31 maggio 2013 per i soli fabbricati ubicati nei Comuni interessati dagli eventi sismici del maggio 2012.

### **Dichiarazione di Variazione (DV)**

- *Dichiarazione ordinaria*

È la procedura da utilizzare normalmente per denunciare le variazioni nello stato e/o nella consistenza di unità immobiliari urbane già censite, nei casi in cui le trasformazioni edilizie effettuate siano influenti sul classamento. Il procedimento riguarda anche le unità immobiliari urbane già censite nelle categorie F/3 ed F/4 (in corso di costruzione e/o definizione) presentate per ultimazione lavori, e le unità immobiliari urbane che sono variate nella destinazione d'uso. Riguarda tutte le dichiarazioni non ricomprese nei successivi punti.

▪ *Dichiarazione resa ai sensi dell'art.1, comma 336, della Legge 30 dicembre 2004, n. 311*

Utilizzata quando si dichiara l'avvenuta variazione dell'immobile, già censito al CEU, a seguito di una specifica notifica da parte del Comune alla proprietà privata interessata, inviata ai sensi dell'art. 1, comma 336, della Legge n.311/2004. In particolare l'allegato B alla Circolare n.1/T/2006 contiene l'elenco e la descrizione delle tipologie di interventi che comportano l'obbligo dell'aggiornamento catastale e di quelle che, invece, ordinariamente appaiono ininfluenti a tal fine.

▪ *Dichiarazione resa ai sensi dell'art. 1, comma 340, della Legge 30 dicembre 2004, n. 311*

Nel caso in cui negli atti catastali manchino gli elementi necessari per effettuare la determinazione della superficie catastale (calcolata ai sensi del DPR 23 marzo 1998, n.138), i soggetti privati intestatari della UIU, a richiesta del Comune, provvedono a presentare all'Ufficio Provinciale - Territorio della Direzione Provinciale dell'Agenzia delle Entrate la planimetria catastale del relativo immobile, secondo le modalità stabilite dal regolamento di cui al decreto del Ministro delle Finanze 19 aprile 1994, n. 701.

▪ *Stralcio da categoria E – art. 2, comma 40, D.L.n. 262/06*

Utilizzata per incorporare, da unità immobiliari urbane già censite al CEU nelle categorie catastali E/1, E/2, E/3, E/4, E/5, E/6 ed E/9, quegli immobili o porzioni di immobili destinati ad uso commerciale, industriale, ad ufficio privato ovvero ad usi diversi, qualora gli stessi presentino autonomia funzionale e reddituale (Circolare n.4/T/2007). Sono escluse le categorie E/7 ed E/8.

▪ *Dichiarazione Fabbricato Rurale resa ai sensi del DM 26/07/2012*

Viene utilizzata qualora si tratti di unità immobiliari urbane già censite, per le quali necessita la presentazione di variazione catastale e contestualmente si voglia dichiarare o riconfermare la ruralità del bene, ovvero qualora si tratti di unità immobiliari urbane già censite in una delle categorie del gruppo D, diversa dalla categoria D/10, e si voglia solo dichiarare la ruralità del bene (c.d. *Docfa "Semplificato"* di cui all'allegato 3 alla Circolare n.2/T del 7 agosto 2012, che prevede la contestuale selezione della causale "*Richiesta ruralità*").

**In entrambi i casi** per le annotazioni si utilizzeranno i modelli B e/o C allegati al citato Decreto e tutta la documentazione atta al riconoscimento dei requisiti oggettivi e soggettivi di ruralità.

▪ *Dichiarazione Fabbricato Rurale art.13, comma 14-ter, del D.L.n.201/2011*

Utilizzata per dichiarare al CEU immobili, già censiti al CT come fabbricati rurali, che mantengono i requisiti di ruralità e contestualmente si variano unità già censite al CEU. Sono esclusi quei fabbricati che non costituiscono oggetto di inventariazione ai sensi dell'articolo 3, comma 3, del decreto del Ministro delle Finanze 2 gennaio 1998, n.28 (vedasi par.2.2 e 2.3). Alla dichiarazione sono da allegare le autocertificazioni modello B e/o C allegate al Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze 26 luglio 2012.

Per tale casistica il termine ultimo di presentazione dell'atto di aggiornamento è scaduto il **30 novembre 2012** ed è stato prorogato al 31 maggio 2013 per i soli fabbricati ubicati nei Comuni interessati dagli eventi sismici del maggio 2012.



**ATTENZIONE!** Si ricorda che il riconoscimento della ruralità ai fini fiscali può avvenire per le abitazioni che non hanno le caratteristiche delle unità immobiliari urbane appartenenti alla categoria **A/1, A/8** ovvero non hanno le caratteristiche di lusso previste dal Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 2 agosto 1969 (**abitazioni di lusso**).

A tal proposito si ricorda che, con sentenze n. 21287 del 30/05/2013 e n.22945 del 9/10/2013, la Corte di Cassazione – Sez. Tributaria Civile – ha precisato che l’art. 6 del Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 2 agosto 1969, che qualifica le abitazioni di lusso come “*singole unità immobiliari aventi superficie utile complessiva superiore a 240 m<sup>2</sup> (esclusi i balconi, le terrazze, le cantine, le soffitte, le scale e posto macchine)*”, deve essere interpretato nel senso di dover escludere dalla superficie lorda (in essa compresi, dunque, i muri perimetrali e quelli divisorii) soli i predetti ambienti (balconi, le terrazze, le cantine, le soffitte, le scale e posto macchine).

La richiesta di ruralità non è ammessa anche per le destinazioni catastali ricomprese nei **gruppi E ed F**.

- *Dichiarazione resa ai sensi dell’art.1, comma 22, Legge n.208/2015*

Utilizzata per rideterminare la rendita catastale per le unità immobiliari urbane a destinazione speciale e particolare secondo i nuovi criteri illustrati nella Circolare n.2/E/2016 attraverso lo scorporo di quegli elementi che, in base alla nuova previsione normativa, non costituiscono più oggetto di stima catastale (**vedi Chiarimenti Operativi Prot.n.60244 del 27 aprile 2016 della Direzione Centrale Catasto, Cartografia e Pubblicità Immobiliare**). Tali dichiarazioni sono redatte con riferimento ad **una sola UIU per ciascun Docfa** e sono corredate dalle planimetrie catastali della UIU variata, che mantiene l’identificativo catastale originario. **La causale non deve essere selezionata** in quanto sarà generata automaticamente dall’applicativo **Docfa 4.00.3** nel momento della selezione della specifica tipologia di documento. La predetta causale è incompatibile con qualunque altra causale (infatti l’eventuale selezione di una qualunque causale presente nell’elenco viene annullata automaticamente per la tipologia di documento).

L’art. 1, comma 23, della Legge n.208/2015 dispone che, “*limitatamente all’anno di imposizione 2016, in deroga all’articolo 13, comma 4, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, per gli atti di aggiornamento di cui al comma 22 presentati entro il 15 giugno 2016 le rendite catastali rideterminate hanno effetto dal 1° gennaio 2016*”.

#### 4.1.2 Data di ultimazione lavori/completamento della variazione

Ogni dichiarazione **Docfa** deve indicare la data in cui le unità sono divenute abitabili o servibili all'uso cui sono destinate, inserendo i dati nei rispettivi campi:

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, 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 usufruire dell'esenzione), nonché per la presentazione delle dichiarazioni relative alle mutazioni nello stato di unità immobiliari già censite, **viene stabilito intrenta giorni decorrenti dalla data dell'evento** (per gli eventi verificatisi a decorrere dal **12 marzo 2006**) a cui ciascuna singola disposizione riconnette l'obbligo di **dichiarazione** (vedasi Circolare n.3/T/2006 e Circolare n.4/T/2005, punto 7).

In merito alla eventuale correzione della data di fine lavori si presti attenzione al parere espresso dalla Direzione Centrale Catasto e Cartografia (Nota DC Catasto e Cartografia del 10/07/2013, n. 27326): oltre all'istanza di rettifica andrà presentata all'Ufficio **una specifica dichiarazione sostitutiva, redatta conformemente agli artt.47 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n.445, sottoscritta dal Direttore dei Lavori, nella quale si evidenzia l'esatta data di fine lavori.**

Occorre pertanto avere ben presente che tale dichiarazione assume rilevanti profili di natura giuridica, tributaria oltreché deontologica.

#### 4.1.3 Ravvedimento operoso

L'art.1, comma 637, lettera b), della Legge 23 dicembre 2014, n.190 (Legge di Stabilità 2015) ha modificato l'art.13 del D.Lgs. 18 dicembre 1997, n.472 introducendo, in particolare, **nuovi e più ampi termini a favore del contribuente** per ravvedersi e beneficiare di ulteriori graduazioni della misura della sanzione, in vigore **dal 1° gennaio 2015**.

Si specificano di seguito i termini, la misura e l'importo delle principali sanzioni *Docfa* (per unità immobiliare) e *Pregeo* (per particella):

Lettera	Termine ravvedimento	Misura	Docfa (minimo edittale)	Importo ravvedimento	Pregeo (minimo edittale)	Importo ravvedimento
c)	entro novanta giorni dalla violazione	1/10	€ 1.032,00	€ 103,20	€ 4,00	€ 0,40
b)	oltre novanta giorni ed entro un anno dalla violazione	1/8	€ 1.032,00	€ 129,00	€ 4,00	€ 0,50
b-bis)	oltre un anno ed entro due anni dalla violazione	1/7	€ 1.032,00	€ 147,43	€ 4,00	€ 0,57
b-ter)	oltre due anni dalla violazione	1/6	€ 258,00 per violazioni <i>ante</i> 30/06/2011	€ 43,00	€ 4,00	€ 0,67
			€ 1.032,00 per violazioni <i>post</i> 30/06/2011	€ 172,00		

Le fattispecie di ravvedimento attualmente applicabili sono le seguenti:





**ATTENZIONE!** Il ravvedimento operoso può avvenire anche dopo la presentazione dell'atto di aggiornamento (mediante presentazione di apposita domanda presso l'Ufficio Provinciale – Territorio territorialmente competente da parte di un soggetto titolare di diritti reali sugli immobili o da un suo delegato ai sensi dell'art.47 del DPR n.445/2000) sempreché la violazione non sia stata già constatata.

**Si evidenzia che le sanzioni in materia catastale già notificate al contribuente, anche se mediante affissione all'albo del Comune, non possono essere oggetto di ravvedimento operoso.**

Con le nuove funzionalità presenti sulla piattaforma *Sister* è possibile richiedere, inoltre, il ravvedimento per la violazione correlata alla tardiva presentazione del Tipo Mappale (art.8 della Legge 1 ottobre 1969, n.679), contestualmente alla presentazione della dichiarazione *Docfa*, in conformità alla Circolare n.3/T/2006. Il professionista può inserire la data di presentazione del Tipo Mappale (data protocollo Pregeo) che consentirà al sistema di calcolare, oltre la sanzione *Pregeo*, anche gli interessi moratori dovuti per il tardivo versamento dei tributi speciali catastali.

**Il ravvedimento non è consentito dal sistema nel caso di intervenuta decadenza da parte dell'Agenzia e pertanto entro il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello in cui è avvenuta la violazione**(ai sensi dell'art.20 del D.L. n.472/1997), vale a dire dal giorno successivo al termine ultimo fissato dalla norma per ogni singolo adempimento catastale.



**ATTENZIONE!** In tema di sanzioni di natura catastale la Direzione Centrale Catasto Cartografia e Pubblicità Immobiliare, con nota prot.n.110213 del 12 luglio 2016, ha rappresentato che alle sanzioni previste per il ritardo con cui vengono svolti gli adempimenti dichiarativi in Catasto Urbano, si applica l'istituto del **cumulo giuridico**, disciplinato dall'art.12 del Decreto Legislativo 18 dicembre 1997, n.472.

Il regime sanzionatorio mitigato sopra richiamato prevede, nel caso di tardiva presentazione di un DOCFA riguardante più unità immobiliari, che debba essere irrogata un'unica sanzione, ovvero sia quella stabilita per la violazione più grave, aumentata da un quarto al doppio.

Nello schema di seguito riportato, a solo titolo di esempio, si rappresentano gli aumenti minimi in vigore alla data di pubblicazione del presente *Vademecum* nel territorio regionale.

Numero UIU	Sanzione base €	Maggiorazione percentuale	Importo totale €
1	1.032,00	-----	1.032,00
da 2 a 4	1.032,00	+25%	1.290,00
da 5 a 9	1.032,00	+50%	1.548,00
da 10 a 14	1.032,00	+75%	1.806,00
oltre 14	1.032,00	+100%	2.064,00

Tanto premesso il professionista, in sede dichiarativa, deve ben valutare, sulla base dell'incarico conferito e delle circostanze oggettive emergenti dalla dichiarazione (es. il ritardo temporale dell'adempimento, il numero delle unità immobiliari coinvolte e la rilevanza reddituale dei cespiti dichiarati), l'effettivo interesse della parte ad attivare le procedure connesse al ravvedimento operoso, **tenendo in debita considerazione i limiti previsti dall'applicazione dell'istituto del cumulo giuridico.**

Infatti sul tema dell'inapplicabilità di tale istituto alle richieste di ravvedimento si è pronunciato il soppresso Dipartimento dell'Entrate con Circolare n.80 del 10 luglio 1998 e da ultimo la Direzione Centrale Normativa dell'Agenzia delle Entrate con Circolare n.28/E del 21 giugno 2011.

#### 4.1.4 Dati del Tipo Mappale

Il Tipo Mappale (art. 8 della legge 1° ottobre 1969 n.679 e Circolare 19.01.1984, n. 2) deve essere presentato prima della dichiarazione *Docfa* nei seguenti casi:

- modifica allo stato dei luoghi che determinano **variazione della mappa** del CT;
- **passaggio di fabbricato rurale** (o porzione) al CEU;
- **area priva di fabbricato** ma con capacità reddituale propria dei fabbricati (es. parcheggi a raso, cave estrattive, ecc.) o senza capacità reddituale propria in caso di particelle da destinare a BCNC o area urbana (es. aree condominiali, aree private, ecc.).

Nei predetti casi il protocollo e la **data di presentazione**(e non quella di approvazione, se diversa) del Tipo Mappale (ovvero Tipo Mappale con Frazionamento) **devono essere obbligatoriamente inseriti nell'apposito campo della dichiarazione *Docfa***. La mancanza di questi dati costituisce normalmente motivazione di rifiuto.

Anche nei casi di variazione *Docfa* presentata a seguito di Tipo di Frazionamento (es. frazionamento di corte urbana propedeutico alla compravendita) è necessario indicare, negli stessi campi previsti per il Tipo Mappale, il protocollo e data di presentazione del Tipo di Frazionamento (di seguito TF), specificando nel quadro D (relazione tecnica) che si tratta di frazionamento.

Nel caso di Frazionamento e Tipo Mappale, nell'apposito campo deve essere indicato il protocollo del Frazionamento.

Si chiarisce che, normalmente, per frazionare aree facenti parti di un lotto edificato e censito è **sufficiente l'elaborato planimetrico**, senza interventi in mappa al CT, costituendo il necessario numero di aree urbane (Cat. F/1). Il presupposto per la predetta operazione (nota della DC Catasto e Cartografiaprot.n.17471 del 31/3/2010) è che le aree restino correlate al lotto edificato e quindi, successivamente al rogito, vengano dichiarate come:

- beni comuni non censibili a più unità immobiliari;
- corti esclusive di una singola UIU;
- fuse con unità immobiliari urbane presenti nell'edificio.

In questa circostanza, nella relazione tecnica, il professionista deve indicare lo scopo della presentazione del documento di aggiornamento tecnico, sulla base di eventuale dichiarazione del titolare di diritti sull'immobile

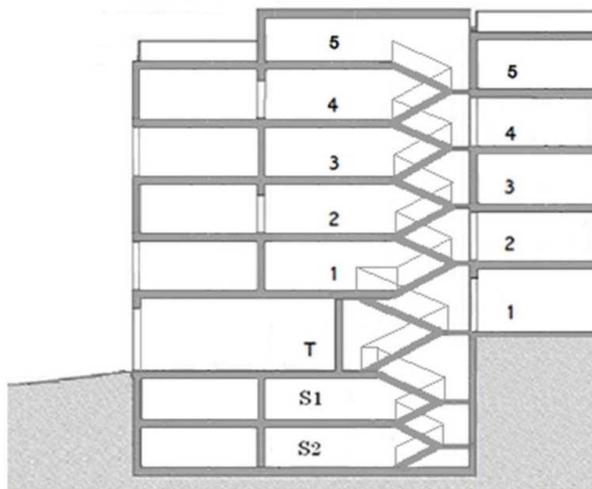
#### 4.1.5 Identificativi catastali

L'identificativo catastale di un fabbricato deve essere **univoco negli atti del CT e del CEU**. Se i fogli presentano disallineamenti numerici, come per esempio in alcuni fogli dei Comuni di Cascia e di Foligno, l'allineamento si realizza con la coincidenza del numero della sola particella. Nei casi di disallineamento derivato da situazioni pregresse è opportuno procedere all'allineamento degli identificativi catastali.

L'assegnazione dei subalterni avviene con le seguenti modalità:

##### ▪ Dichiarazione di Nuova Costruzione (NC)

La numerazione con subalterni delle diverse unità immobiliari o porzioni di unità comprese in un fabbricato (Istruzione I°, par. 18), rappresentato come unica particella edilizia, si inizia - con il numero 1 - dalle unità che hanno ingresso direttamente dalla strada nell'ordine in cui si presentano lungo le strade o gli altri spazi scoperti che limitano il fabbricato, e prosegue per ciascun altro ingresso, e per ciascuna scala, **dal pianterreno ai piani superiori e quindi dal piano sottostante al piano terreno agli altri piani inferiori, di norma da sinistra a destra**. Nel caso che esista la numerazione interna, i subalterni di ciascun piano si assegnano nell'ordine dei numeri interni.



Ai fini della corretta individuazione dei livelli di piano su cui si sviluppa ciascuna UIU, 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 della UIU, menzionando per ultimi i piani contenenti i vani o i locali accessori.

Nel caso di passaggio di unità immobiliari dal CT al CEU è possibile mantenere lo stesso subalterno (sempre che sia disponibile) ma solo se non ci sia mutazione della sagoma.

Nei casi di accatastamento di un'unica UIU si dovrà utilizzare il mappale intero.

##### ▪ Dichiarazione di Variazione (DV)

Avviene conservando il subalterno presente in atti solo nei casi di **diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione, variazione toponomastica, ultimazione fabbricato urbano, presentazione di planimetria mancante ovvero in tutti quei casi dove non varia la consistenza catastale**. In tutti gli altri casi è necessario provvedere alla soppressione del subalterno variato ed alla costituzione di un nuovo subalterno (es. **ampliamento, frazionamento per trasferimento di diritti, divisione e fusione, variazione della destinazione d'uso,...**).

#### 4.1.6 Toponomastica

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

Nella compilazione della dichiarazione *Docfa* occorre:

- utilizzare i nomi delle **strade codificate** presenti negli archivi del *softwareDocfa* (es. il file PG-tar.dat contiene lo stradario della provincia di Perugia). Si consiglia di verificare periodicamente l'aggiornamento di tali archivi eseguendone il relativo *download* dal sito dell'Agenzia delle Entrate, almeno con cadenza bimestrale;
- **in mancanza di codifica** occorre riportare il nome della strada per esteso e completo di tutte le indicazioni identificative del toponimo: "via/piazza/largo/..." + nome e cognome completo e senza punteggiature. Nella relazione tecnica andrà inserita la dicitura : "*indirizzo non presente nello stradario*"

Sono parte integrante della toponomastica anche i dati del piano e, ove necessario, anche dell'interno, della scala, ecc.. Inoltre, nel caso risulti impossibile indicare il numero civico, si deve riportare nello specifico campo la dicitura "SNC" e motivare tale dato nella relazione tecnica (quadro D).

#### 4.1.7 Dati del dichiarante

Questo campo è dedicato all'indicazione del soggetto firmatario della dichiarazione, sia persona fisica sia persona giuridica.

In quest'ultimo caso è però necessario specificare in relazione tecnica **la qualifica del soggetto dichiarante** (es. rappresentante legale della Ditta).

Come da allegato alla Circolare n.3/T/2006 la dichiarazione deve essere presentata da:

- **proprietario**, 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, in termini dello statuto o dell'atto costitutivo, ha la firma sociale;
- **per le società estere**, da chi le rappresenta nello Stato.

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

##### 1) *dichiarante coincidente con un intestatario catastale*

in questo caso il nome del dichiarante deve coincidere con quello di uno degli intestatari catastali.

##### 2) *dichiarante non coincidente con un intestatario catastale*

- in caso di decesso dell'intestatario catastale si annoterà in relazione tecnica "*firma in qualità di erede di...*";
- in caso di tutoraggio o analoghi, si annoterà in relazione tecnica: "*firma in qualità di tutore di...*" con delega presentata presso l'Ufficio;
- nel caso di bene comune condominiale "*firma in qualità di amministratore delcondominio...*".

#### 4.1.8 Intestatari

L'intestazione è **obbligatoria per le nuove costruzioni**, deve necessariamente corrispondere a quella proveniente dal CT e deve essere completa dei dati anagrafici, del titolo (tra quelli previsti e codificati) e della quota di diritto. Nella dichiarazione di accatastamento o unità afferente, la ditta intestataria può essere omessa, qualora si possa fare riferimento ad una UIU già presente in banca dati, anche se sita in un Comune diverso purché nella stessa Provincia, a condizione che l'intestazione sia identica (stessi nominativi completi di dati anagrafici e codice fiscale, stessa natura di possesso e stesse quote) e vengano rispettate le codifiche e le quadrature dei titoli (Circolare n.9/T/2001).

Se l'atto di aggiornamento *Docfa* di nuova costruzione è stato acquisito agli atti con una intestazione errata o non corrispondente al tipo mappale, è **necessario produrre istanza in bollo finalizzata alla correzione della ditta intestata**(confronta nota della Direzione Centrale Catasto e Cartografia prot.n.23646 del 12.6.2013).

Nel caso di **dichiarazione di variazione** che tratti unità immobiliari urbane da fondere appartenenti alla stessa proprietà ma con disallineamenti per

- quote diversamente espresse (es. 1/1 e 100/100);
- scambio di sesso (es. Mario con Maria, dove il Codice Fiscale esatto sia validato dall'Anagrafe Tributaria);
- società con equivalente Codice Fiscale ma denominazione diversa (es. "tor di valle" e "Tor di Valle");
- società con medesimo Codice Fiscale ma con sede diversa (in questo caso va allegata visura camerale);
- società con s.r.l. (e simili) puntato e srl senza puntini.

il tecnico provvederà ad inoltrare preventivamente istanza di rettifica all'Ufficio Provinciale – Territorio per allineare la banca dati catastale.



**ATTENZIONE!** Per i fabbricati non dichiarati oggetto di rendita presunta, **se il soggetto dichiarante l'immobile non coincide con l'intestatario di CT per una condizione di possesso non convalidato da titolo legale reso pubblico**, per la regolarizzazione catastale degli immobili si dovrà operare in conformità a quanto indicato nella nota della DC Catasto e Cartografia prot.n.21680 del 27/4/2012 e pertanto si richiederà:

- in fase di compilazione di Pregeo (atto di aggiornamento del CT), nella sezione "*informazione sui soggetti*", di indicare la ditta a cui intestare i beni al CEU, composta dai soggetti proprietari dell'area, già intestatari nel CT, e da quelli che vantano i diritti sulla costruzione, dichiaranti, come indicato nella Circolare n.1/T/2009. L'atto di aggiornamento al CT viene accettato mediante l'apposizione sulle particelle interessate dell'annotazione "*Atto di aggiornamento non conforme all'art.1, comma 8, del decreto ministeriale n.701/1994*" (Circolare n.49/T/1996);
- prima della presentazione della dichiarazione *Docfa* deve essere presentata all'Ufficio un'istanza in bollo (i cui estremi – protocollo e data di accettazione - devono essere citati in relazione tecnica) in cui si richiede l'intestazione di seguito riportata:
  - soggetti a cui è associato il codice "*01T – Proprietà per l'area*", per gli intestatari iscritti al CT;

- soggetti a cui è associato il codice *"01S – Proprietà Superficiaria"*, per la ditta composta dai soggetti che vantano diritti sulla costruzione e dichiaranti al CEU.

L'Ufficio, successivamente alla registrazione della dichiarazione *Docfa*, cui è associata l'istanza, rettifica l'intestazione con apposizione della Ris.1 *"Atti passaggi intermedi non esistenti"* e provvede alle conseguenti notifiche, menzionando gli estremi dell'istanza di parte nel campo annotazione.

Nel caso particolare in cui (come previsto nella nota della DC Catasto e Cartografia prot.n.39446 del 9/8/2012) l'atto di accertamento di cui alla rendita presunta è stato notificato ad un soggetto intestatario di una particella di terreno interessata da una procedura espropriativa, ancora non conclusa, su cui l'Ente Pubblico ha già realizzato un fabbricato (es. una scuola), a seguito di istanza di riesame ed ai soli fini della conservazione del Catasto, l'Ufficio – qualora verifici che il mutamento di possesso debba essere registrato negli atti – provvede ad intestare la particella di terreno all'ente pubblico, apponendo negli atti catastali la Riserva 6 *"accertamento d'ufficio in base allo stato di fatto, non ancora convalidato da atto legale, di opere di pubblico interesse portanti intestazione"*, annullando in autotutela l'atto di accertamento notificato al contribuente.

#### 4.1.9 Relazione tecnica

Il campo della relazione tecnica è un campo libero, ad esempio da utilizzare per:

- specificare le particolarità dell'elaborato, per agevolare la comprensione della pratica al personale dell'Agenzia;
- indicare la qualifica del dichiarante e per conto di chi firma in caso di intestazione della UIU a persona giuridica o non coincidente col proprietario, ovvero di erede per beni intestati al defunto o di C.T.U su incarico del Tribunale, ecc...; in caso di soggetto giuridico, nel campo dichiarante deve essere indicato il nominativo del legale rappresentante della società, specificando nella relazione tecnica che firma in qualità di...della società....;
- specificare, se ritenuto opportuno dal professionista, le causali specificando eventuali titoli autorizzativi comunali;
- indicare gli estremi del protocollo di richiesta di eventuali esenzioni dal pagamento dei tributi (la richiesta va fatta sempre prima della presentazione del *Docfa*);
- indicare gli estremi del protocollo della notifica comunale nel caso di dichiarazioni ai sensi dell'art.1 comma 336 della L. 311/2004 e dell'art. 2 comma 36 e 37 del D.L. 262/2006;
- indicare eventuale perdita o mantenimento dei requisiti di ruralità e relativa data;
- per le unità immobiliari urbane con i requisiti di ruralità, indicare la presenza delle autocertificazioni (allegati B e/o C) e del documento d'identità (D.L. 6 dicembre 2011, n. 201 e nota DC Catasto e Cartografia 29 luglio 2013, n. 29397);
- indicare la presenza in allegato di relazione tecnico-illustrativa sullo stato dei lavori per la categoria **F/3 – in corso di costruzione**;
- in caso di costituzione di categorie **F4 – in corso di definizione**, presentare la relazione tecnico-illustrativa sullo stato dei lavori;
- per la categoria **F2 – unità collabenti** indicare la presentazione in allegato di:
  - relazione datata e firmata, redatta dal professionista incaricato, riportante lo stato dei luoghi con particolare riferimento alle strutture ed alla conservazione del manufatto che deve essere **debitamente rappresentato mediante documentazione fotografica** (vedasi nota prot.n. 29439 della DC Catasto e Cartografia 30 luglio 2013);
  - autocertificazione resa dall'intestatario dichiarante ai sensi degli artt. 46 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 attestante l'assenza di allacciamento della UIU alle reti dei servizi pubblici di energia elettrica, dell'acqua e del gas;
- indicare l'eventuale presenza di ulteriori allegati nell'invio telematico;
- specificare se gli estremi del Pregeio nel Quadro "A" sono relativi al TF;
- dichiarare il possesso dell'attestazione rilasciata dall'Ufficio per la mancanza in atti della planimetria smarrita dallo stesso (es. risposta all'istanza di rasterizzazione);
- allegare la dichiarazione relativa alla difficoltà oggettiva nella misurazione dello spessore dei muri e la conseguente rappresentazione grafica stimata degli stessi;
- dichiarare che le aree urbane F/1 costituite nella dichiarazione, non derivanti da TF, rimarranno correlate al lotto edificato poiché, dopo il trasferimento di diritti, diverranno BCNC a più subalterni, corti esclusive di una singola UIU oppure verranno fuse con unità immobiliari presenti nell'edificio (Circolare n.4/T/2009);
- dichiarare la correlazione della UIU, come previsto dalla Nota DC Catasto e Cartografia 21 febbraio 2002, prot.n.15232 della DC Catasto, Cartografia e Pubblicità Immobiliare, e cioè *"porzione di U.I. unità di fatto con quella censita al foglio... mapp... sub... appartenente ad altra ditta - rendita attribuita ai soli fini fiscali"*;
- specificare qualsiasi altra nota utile alla descrizione della pratica.

#### 4.1.10 Proposta di classamento

La proposta di classamento è lo strumento con cui il professionista, in base alla propria esperienza e alla conoscenza del bene, attribuisce la rendita catastale.

Per quanto sopra il tecnico può proporre un classamento diverso sia da quanto ottenuto in automatico dalla procedura, sia da quello inserito in atti. E' opportuno riportare, nel campo specifico, le osservazioni relative al classamento proposto (modello 1N parte II, Quadro F).

Nel caso di unità immobiliari composte da due o più porzioni, sulle quali gravano diritti reali non omogenei (ad esempio porzione di proprietà esclusiva da fondere o ampliare con proprietà in comunione con coniuge o altri aventi titolo) ma che costituiscono di fatto un'unica unità, la categoria e classe vengono attribuite, considerando le caratteristiche proprie della UIU intesa nel suo complesso (cioè derivante dalla fusione di fatto delle due porzioni aventi la stessa categoria e classe), mentre ad ognuna è computata la relativa consistenza.

#### 4.2 Utilizzo delle causali

La causale viene scelta in funzione della motivazione per cui viene presentato l'atto di aggiornamento (Circ.n.9/T/2001, Circ.n.1/2006 e Circ.4/T/2009).

E' **obbligatorio utilizzare le causali codificate**, fatta eccezione per alcuni casi particolari. Le causali devono essere valide per tutte le unità immobiliari trattate nella medesima dichiarazione ed è obbligatorio selezionarla tra quelle preimpostate nel modello D, inserendo le altre eventuali motivazioni della dichiarazione nel campo della relazione tecnica.

**Nella trattazione delle variazioni è possibile presentare, in un'unica dichiarazione di variazione, solo le unità immobiliari trattate con analogo causale, ricadenti nell'ambito della medesima particella e con la stessa titolarità.** Nell'ambito dello stesso documento non sarà pertanto consentito presentare causali diverse riferite a distinte unità immobiliari. Ad esempio non è corretto inserire, in un'unica variazione *Docfa*, delle unità immobiliari urbane che hanno subito solo variazione di spazi interni insieme ad altre che sono state frazionate, ampliate, fuse, ecc..

##### 4.2.1 Nuove Costruzioni

Per le nuove costruzioni la causale è intrinseca nella tipologia del documento specifico (nuova costruzione), tranne che per le unità afferenti per le quali la causale viene scelta fra quelle preimpostate dal programma.

Si precisa che i beni comuni non censibili (partita A del CEU) **debbono essere dichiarati unitamente ad almeno una delle unità immobiliari urbane cui sono comuni** e nel campo contenente il numero di unità costituite o derivate per il conteggio del tributo dovuto non sono presi in considerazione. Tale modalità è in linea con la normale rilevanza che detti beni hanno nella dichiarazione delle unità immobiliari loro connesse, anche con riferimento alla individuazione della redditività, ovvero ai profili civilistici correlati (Circolare n.2/T/2012 – All.3).

La Nuova Costruzione è anche utilizzata per l'accatastamento delle **aree urbane** provenienti dai tipi di frazionamento di corti comuni. Si distinguono due fattispecie:

- a) il Bene Comune Non Censibile (di seguito BCNC) è già agli atti del CEU. Si predispongono e presentano contestualmente all'Ufficio n.2 *Docfa*: il primo di "variazione" del BCNC di provenienza per "Ridefinizione di corte" o "Stralcio di particella/e n°xxx" in cui si procede alla soppressione ed alla ricostituzione del BCNC con nuovo subalterno (motivandone la

soppressione nel quadro D-Relazione tecnica, indicando “*costituisce il sub..../la particella area urbana*”), il secondo con causale “*afferente-edificazione su area di corte*” in cui si costituirà l’area urbana (come unità afferente con intestati - nel quadro D - Relazione tecnica si indicherà “*deriva dal sub. ...B.C.N.C.*”);

b) il BCNC non è agli atti del CEU.

In questo caso si deve presentare un unico atto di aggiornamento per accatastare il BCNC e l’area urbana, come unità afferenti con intestati.

In una particella ove è presente **una sola UIUa destinazione residenziale, unitamente a cantine e autorimesse, l’area di corte deve essere individuata, ove presente, come area esclusiva dell’abitazione** e considerata ai fini del classamento e della determinazione della superficie catastale della UIU a destinazione abitativa. Deve escludersi l’iscrizione della corte come BCNC (Circolare n.2/E/2016).

Per le **unità afferenti** si utilizza la causale che viene scelta fra quelle preimpostate dal programma come di seguito indicato:

▪ **UNITÀ AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE**

Si utilizza quando si dichiara una nuova UIU edificata al di sopra di un fabbricato esistente.

▪ **UNITÀ AFFERENTI EDIFICATE SU AREA DI CORTE**

Si utilizza questa causale quando la nuova costruzione viene edificata su un BCNC o su Corte Esclusiva.

In analogia a quanto previsto per le aree urbane per edificazione su BCNC si distinguono due fattispecie:

a) *il BCNC è già agli atti del CEU.*

Si predispongono e presentano contestualmente all’Ufficio n.2Docfa: il primo prima di “*variazione*” del BCNC di provenienza, in cui si procede alla soppressione ed alla ricostituzione con nuovo subalterno del BCNC (motivandone la soppressione nel quadro D-Relazione tecnica indicando “*costituisce il sub..../la particella abitazione, garage, ecc.*”), il secondo con causale “*afferente - edificazione su area di corte*”, in cui si costituirà l’abitazione, il garage, ecc. (come unità afferente con intestati - nel quadro D-Relazione tecnica si indicherà “*deriva dal sub. ...B.C.N.C.*”);

b) *il BCNC non è agli atti del CEU.*

Si deve prima accatastare il BCNC e immediatamente dopo eseguire l’accatastamento dell’abitazione, del garage, ecc., come unità afferente con intestati.

Per l’edificazione su corte esclusiva di una UIU, dovendo intestare il bene di nuova edificazione alla ditta che vanta i diritti sulla corte, si deve presentare un *Docfa*, con causale divisione, per la predisposizione del nuovo elaborato planimetrico e delle nuove planimetrie: la prima riporta l’unità immobiliare già censita con la corte ridefinita, la seconda riporta la rappresentazione della nuova unità immobiliare.

▪ **ALTRO TIPO DI EDIFICAZIONE**

Viene utilizzata quando non si ricade nelle due causali precedenti. Si utilizza questa causale, per esempio, quando si censiscono Beni Comuni Censibili con causale “*Identificazione di BCC*” oppure quando vi sono delle unità immobiliari sfuggite all’inventariazione, utilizzando la causale “*Recupero di situazione pregressa*”. Nella relazione tecnica è necessario specificare le circostanze per cui si rende necessaria la dichiarazione (UIU sfuggita all’inventariazione, come soffitta condominiale, lavanderia comune, centrale termica comune, cantina comune, ecc.). Per l’identificazione di un Bene Comune Censibile (di seguito

BCC) nel quadro "A" della "ditta da intestare" bisogna inserire nel campo "Nuova con intestati" il n.1 e nella maschera successiva (Quadro "I") occorre cliccare sul tasto del BCC.

Alla presentazione del Tipo Mappale, fatti salvi alcuni casi residuali, la particella su cui è stato edificato l'immobile avviene in modo automatico, di norma, trasferita alla partita speciale 1 - "Area di enti urbani e promiscui", con menzione di superficie, mentre l'immobile oggetto di rilievo viene da subito iscritto al CEU, con il medesimo identificativo attribuito nella mappa, e censito nella categoria fittizia **F/6 "Fabbricato in attesa di dichiarazione"**.

In questi casi si specifica che le dichiarazioni relative agli immobili censiti in categoria F/6 sono sempre redatte adottando **l'opzione di accatastamento** (nuova costruzione o unità afferenti con intestati), come indicato nella nota 12 giugno 2013, prot.n.23646, della DC Catasto e Cartografia (Vedasi par.4.4).

#### *4.2.2 Variazioni*

Le causalicodificate nel programmasono le seguenti:

##### **a) Divisione**

Si utilizza esclusivamente quando si fraziona (divide) una sola UIU da cui ne derivano 2 o più che siano funzionalmente e redditualmente autonome. Si assegnano nuovi subalterni alle unità costituite (Circolare n.4/T/2009).

**Operazione ammessa: soppressione n. 1 UIU e costituzione di n.2 o più unità immobiliari urbane.**

##### **b) Frazionamento per trasferimento di diritti**

Si utilizza per il frazionamento di una UIU in due o più porzioni immobiliari di cui almeno una non è funzionalmente e redditualmente autonoma. Tale operazione consente l'attribuzione di una rendita a ciascuna unità derivata (quota parte di quella complessiva), in vista di trasferimento dei diritti o altra equivalente finalità. **Si chiarisce che a ciascuna porzione immobiliare deve essere comunque attribuita una propria redditività** (quota parte di quella complessiva): 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 (Circolare n.4/T/2009). Alle unità derivate, pur se di consistenza minima, verrà attribuita, oltre alla categoria ed alla classe, l'unità di misura della categoria originaria (ad esempio se si fraziona una UIU di categoria A, l'unità derivata minore non potrà avere consistenza inferiore a vani 1, se si fraziona una UIU di categoria C, l'unità derivata minore non potrà avere consistenza inferiore a 1 m<sup>2</sup>, etc.).

Costituiscono eccezione alla prassi sopra descritta gli interventi rivolti a ridefinire integralmente gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, di cui all'art.3, comma 1, lettera d) del DPR n.380/2001 (interventi di ristrutturazione edilizia). In ogni caso questo stato di censimento rappresenta una **condizione transitoria** in quanto permane l'obbligo, a trasferimento completato e lavori edilizi ultimati, di provvedere all'accatastamento definitivo.

**Operazione ammessa: soppressione n. 1 UIU e costituzione di n.2 o più unità immobiliari urbane.**

**c) Fusione**

Da utilizzare esclusivamente quando due o più unità (di qualsiasi categoria e partita speciale) vengono fuse in una sola unità. Si realizza solo in caso di omogeneità di diritti reali di possesso e relative quote. Si assegna un nuovo subalterno.

**Operazione ammessa: soppressione di 2 o più unità immobiliari urbane e costituzione di n.1 UIU.**

**d) Ampliamento**

Da utilizzare nei casi in cui vi è un aumento di consistenza o di superficie utile dell'unità (se si amplia la sagoma si ricorda che è necessario predisporre un Tipo Mappale). Questa causale sopraggiunge con le seguenti condizioni:

- l'ampliamento **modifica la sagoma** in pianta del fabbricato originario e comporta un aggiornamento della cartografia. E' necessario, prima del *Docfa*, presentare il Tipo Mappale per la modifica della mappa del CT.
- l'ampliamento è **all'interno della sagoma del fabbricato**. Non necessita della presentazione del Tipo Mappale (es. realizzazione del sottotetto in sopraelevazione da collegarsi con l'unità sottostante, realizzazione di locali al piano primo sottostrada, ecc.).
- **chiusura di terrazzo** trasformato in veranda chiusa, che non implica variazione della mappa. In tal caso non è richiesta la presentazione del Tipo Mappale, ma si attribuisce alla UIU variata un nuovo subalterno e si utilizza la dichiarazione *Docfa* con causale ampliamento. Nel quadro D-Relazione tecnica si specifica la variazione "ampliamento per variazione da terrazzo a veranda chiusa; l'ampliamento non varia la sagoma del fabbricato".

**Nella predisposizione del documento Docfa in tutti e tre i casi occorre sopprimere il subalterno originale ed attribuirne uno nuovo alla UIU costituita.** Se il mappale è intero si procede semplicemente alla soppressione e costituzione dello stesso. Può essere usata contemporaneamente ad altre causali.

**e) Demolizione totale**

Da utilizzare esclusivamente nei casi in cui si interviene per demolire totalmente un fabbricato (avente lo stesso intestatario) e costituire un'area urbana (F/1). E' necessaria la presentazione del Tipo Mappale di demolizione.

Nel caso di demolizione totale di un fabbricato già censito al CEU in cui l'area conservi la natura urbana, l'iter da seguire sarà:

- presentazione al CT di idoneo Tipo Mappale per "Demolizione Totale", con cambio di identificativo della particella interessata, compilando il modello censuario "T.M." utilizzando i campi O (originale), S (soppressa), C (costituita), confermando la qualità "ente urbano" (cod.282);
- presentazione di dichiarazioni di variazione *Docfa* con le quali si sopprimono tutte le unità immobiliari urbane censite al CEU con stessa titolarità e si costituisce un'area urbana con identificativo desunto da quello risultante dall'approvazione del precedente Tipo Mappale;

Se l'area di risulta del fabbricato demolito e quelle di relativa pertinenza sono destinate alla produzione agricola, nel campo "Relazione" del tipo mappale è richiesta l'intestazione alla partita ordinaria con la destinazione d'uso "area di fabbricato demolito" (cod. 271). Al Tipo Mappale dovrà seguire un'istanza ai fini della corretta intestazione e mod.26 o documento di aggiornamento *Docte* (nota della DC Catasto e Cartografia prot.n.17471/2010) per attribuirne la qualità. Il documento *Docfa* consisterà nella sola soppressione dell'immobile al CEU, dichiarando in relazione tecnica (quadro D) la presenza dell'istanza al CT.

**Operazione ammessa: soppressione 1 o più unità immobiliari urbane e costituzione di n.1 UIU in cat. F/1.**

**f) Demolizione parziale**

Da utilizzare quando viene demolita parte della consistenza dell'unità originaria.

La causale ha le seguenti caratteristiche:

- può essere utilizzata contemporaneamente ad altre causali;
- è necessario presentare Tipo Mappale per modifica della mappa dei terreni, qualora la demolizione comporti una modifica della cartografia;

Si assegna nuovo subalterno.

**Operazione ammessa: soppressione e costituzione.**

**g) Diversa distribuzione degli spazi interni**

La diversa distribuzione degli spazi interni viene utilizzata in caso di modifica o spostamenti di tramezzi divisorii, porte interne di collegamento e comunque per quelle variazioni che non comportano variazioni della muratura perimetrale della UI e può essere abbinata ad altre causali compatibili.

La circ. 9/2001 sull'argomento recita:

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

Inoltre la Circolare n. 2/2010 precisa ulteriormente:

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

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

Analogamente, per le unità immobiliari ordinarie per le quali la consistenza è calcolata in metri quadrati o in metri cubi, le modifiche interne **di modesta entità**, non incidenti sulla consistenza dei beni iscritti negli atti catastali ovvero sulla destinazione dei singoli ambienti, non comportano l'obbligo della presentazione di una nuova planimetria in Catasto.

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

Rientrano in questa causale anche la creazione di soppalchi di altezza inferiore a 1,50 ml.

Alla UIU subalternata non si assegna un nuovo subalterno.

**Operazione ammessa: variazione.**

**h) Ristrutturazione**

La ristrutturazione viene utilizzata in caso di miglioramento qualitativo apportato alla UIU. Può essere utilizzata in casi di variazione di singole unità o contemporaneamente ad altre causali (Circ. 1/2006 punto 3).

Alla UIU subalternata, non si assegna un nuovo subalterno.

**Operazione ammessa: variazione.**

**i) Frazionamento e fusione**

Si utilizza quando nello stesso documento si frazionano e fondono due o più unità immobiliari urbane e ne vengono costituite almeno altre due, appartenenti alla stessa ditta, indipendentemente da categorie e partite speciali di appartenenza (es. scambi di consistenza fra unità immobiliari). Fra queste possono esserci anche BCNC, purché comuni esclusivamente alla stessa ditta. In tutti gli altri casi si tratta di divisione, fusione, ecc..

Si assegna nuovo subalterno.

**Operazione ammessa: soppressione n.2 o più unità immobiliari urbane e costituzione di n.2 o più unità immobiliari urbane.**

**j) Variazione della toponomastica**

Viene utilizzata per variare i dati di ubicazione delle unità immobiliari urbane presenti nella banca dati censuaria.

La causale ha le seguenti caratteristiche:

- può essere utilizzata per una o più unità immobiliari avente stessa titolarità;
- non devono essere compilati i dati di classamento;
- normalmente non viene allegata planimetria. Qualora si volesse aggiornare la toponomastica anche in planimetria (in sostituzione di quella in atti recante i dati obsoleti), è possibile utilizzare la causale "Altre " specificando la dizione "per migliore identificazione planim." (Allegato 3 alla Circolare n.2/T/2012);
- può essere utilizzata congiuntamente ad altre causali.

Se la causale è utilizzata da sola, non sono richiesti tributi speciali catastali.

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

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

**Operazione ammessa: variazione.**

**k) Ultimazione di fabbricato urbano**

Viene utilizzata esclusivamente per definire le unità precedentemente accatastate in qualità di "unità in corso di costruzione" o "in corso di definizione" (unità immobiliari urbane dichiarate in categoria F/3 e categoria F/4).

La causale ha le seguenti caratteristiche:

- può essere utilizzata congiuntamente ad altre causali, ad esempio nel caso in cui contemporaneamente all'ultimazione dei lavori interni alle unità, le stesse siano state suddivise o accorpate ad altre. Le unità derivate, in questo caso, devono essere identificate da un nuovo subalterno.
- sia che le unità immobiliari urbane derivate conservino o modifichino l'identificativo catastale, l'elaborato planimetrico (di seguito EP) e l'elenco subalterni vanno sempre predisposti.

**Operazione ammessa: soppressione di n.1 UIU e costituzione di n.1 o più unità immobiliari urbane.**

**l) Variazione della destinazione**

Viene utilizzata per variare la destinazione d'uso di una singola UIU (Circolare n. 9/T/2001). La causale ha le seguenti caratteristiche:

- il subalterno originario deve essere soppresso e costituito un nuovo subalterno;

- la causale non consente l'utilizzo contemporaneo di altre causali pertanto, ove necessario, si può utilizzare la causale non codificata ("Altre").

Si fa presente che questa causale deve essere utilizzata anche quando una UIU censita in categoria F/4 passa a categoria con rendita e pertanto nel campo libero della causale si scriverà: da "unità in corso di definizione" ad "abitazione, ufficio, autorimessa, negozio, ecc.". Qualora a tale causale ci sia contestualmente anche una "diversa distribuzione degli spazi interni" e/o una "ristrutturazione", è **sufficiente indicare la sola causale "variazione della destinazione"**, risultando le altre implicitamente correlate al cambio d'uso (Circolare n. 4/T/2009), indipendentemente dal fatto che siano state effettuate opere murarie. La variazione della destinazione del singolo vano, senza opere (da camera a soggiorno, da ufficio ad archivio, ecc.) non rientra in questa causale. La predetta variazione normalmente non comporta la necessità di aggiornamento catastale in quanto non fiscalmente rilevante: in ogni caso la presentazione di tali dichiarazioni vengono collocate nell'alveo delle "diverse distribuzioni degli spazi interni".

**Operazione ammessa: soppressione di n.1 UIU e costituzione di n.1 UIU.**

**m) Presentazione di planimetria mancante**

Viene utilizzata quando la planimetria catastale non sia mai stata presentata ed è soggetta a pagamento dei tributi speciali catastali. I piani di livello su cui si sviluppa la UIU devono corrispondere a quelli presenti in visura. Anche la consistenza e gli altri dati di classamento non devono variare rispetto a quelli in atti.

Nel caso particolare in cui la **planimetria catastale sia stata già presentata all'Ufficio** su supporto cartaceo e non già acquisita a sistema (Circ.n.2/T/2012) è prevista l'esenzione dal pagamento del tributo speciale catastale. La predetta esenzione è prevista solo in caso di smarrimento di planimetria da parte dell'Ufficio e deve essere allegata l'attestazione di smarrimento rilasciata a seguito di istanza di rasterizzazione della planimetria catastale cartacea.

Con la nuova versione del *Docfa* (4.00.3) è possibile l'inserimento dei poligoni e la compilazione del modello D, per i quali è richiesta l'inserimento della sola categoria. Anche per questa tipologia di documento è attiva la funzione che consente di ricalcolare i poligoni relativi alle unità immobiliari presenti in documenti *Docfa* e di riportare nella banca dati planimetrica i nuovi dati metrici, associati al nuovo protocollo di registrazione.

**Operazione ammessa: variazione.**

**n) Modifica identificativo**

Si utilizza per allineare gli identificativi del CT e del CEU. Per questa fattispecie non devono essere presentate planimetrie in quanto l'immagine raster presente in Banca Dati verrà automaticamente collegata al nuovo identificativo (Circolare n. 9/T/2001). Deve essere redatto un file per ogni singola unità interessata dall'operazione. La variazione è esente da tributi.

**Operazione ammessa: soppressione n.1 UIU e costituzione di n.1 UIU.**

**o) Richiesta di ruralità**

Come stabilito dalla Circ.n.2/T/2012, qualora occorra dichiarare la ruralità per unità immobiliari urbane già censite al CEU nel gruppo D, con categoria diversa dalla D/10, e si voglia dichiarare la ruralità del bene strumentale all'attività agricola, si utilizzerà la causale "Richiesta di ruralità" (c.d. **Docfa "semplificato"**) prevista per la tipologia di documento "Dichiarazione di variazione presentata ai sensi del DM 26/7/2012". Tale causale consente di inserire la nuova categoria D/10, mantenendo lo stesso identificativo catastale e la stessa rendita in atti. Non si deve allegare la planimetria mentre deve essere

allegata l'autocertificazione prevista dal D.M. 26.07.2012 (All.C) ed una copia del documento d'identità del soggetto dichiarante. La UIU è soggetta a tributo.

**Operazione ammessa: variazione.**

**p) Altre**

La Circolare n.4/T/2009 ha affermato che è obbligatorio utilizzare nelle denunce di variazione le causali già codificate anche quando vengano trattati beni iscritti a partite speciali (BCNC e BCC). La presente causale deve perciò essere utilizzata solamente quando la motivazione che si intende dichiarare non è compresa tra quelle codificate ed in particolari casi di incompatibilità tra le causali stesse, ciò al fine di una più accurata rilevazione statistica dei vari interventi che possono interessare le unità immobiliari già censite. Si consiglia di evitare frasi abbreviate, incomprensibili o non facilmente interpretabili.

Di seguito si forniscono alcune indicazioni:

- *dem. e ricostruzione contestuale* (Circolare n.30E/T/2014);
- *fraz. con cambio di destinazione* (Circolare n.1/T/2006);
- *fusione con cambio di destinazione* (Circolare n.1/T/2006);
- *dem.parz. con cambio di destinaz.* (Circolare n.4/T/2009);
- *ampliamento con cambio destinaz.* (Circolare n.4/T/2009);
- *fraz e fus. con cambio di destinaz.* (Circolare n.4/T/2009);
- *dichiarazione di porzione di UIU* (nota DC Catasto e Cartografia prot.n.15232/2002);
- *esatta rappresentazione grafica* da usare solo per correggere l'EP e "piccoli errori grafici" che non comportano mutazioni nella geometria della UIU e variazioni dei dati di classamento; tali errori devono essere espressamente dichiarati dal tecnico redattore nel campo relazione tecnica ed il subalterno della UIU rimane invariato;
- *identificazione di BCNC*;
- *ridefinizione di BCNC*, da utilizzare quando viene modificata la consistenza dello stesso;
- *modifica descrizione elenco sub.*, da utilizzare quando si modifica il campo descrizione dell'elenco subalterni per errore di parte o per variazione delle comunioni dei beni comuni. In questo caso andrà messo in variazione un qualsiasi BCNC;
- *recupero di situazione pregressa*, da utilizzare quando si censiscono porzioni sfuggite all'accatastamento quali soffitte, cantine, annessi, ecc. ma che comunque sono citate negli atti traslativi di proprietà, non rappresentati nella planimetria originaria. Per questa fattispecie non sono ammesse dichiarazioni Docfa per "ampliamento" dell'unità principale o per "esatta rappresentazione grafica": per questa fattispecie è necessario cambiare il subalterno ed indicare come data di ultimazione lavori quella per la quale la porzione omessa era utilizzabile o servibile all'uso; nel caso in cui l'unità è descritta in un atto notarile ma non sono stati indicati gli identificativi catastali si deve inserire la Ris. 2;
- *Sost. Plan. Errata* prot. n. .... del ..... (indicando in relazione tecnica le motivazioni della sostituzione della planimetria) e indicare come data ultimazione lavori quella già indicata nel Docfa presentato e da rettificare. Si deve mantenere lo stesso sub.;

- *variazione per "rettifica di evidente errore materiale"* si utilizza per rettificare un errore nella redazione del *Docfa*, imputabile alla parte, e normalmente non riguardante la planimetria (nel caso si possa utilizzare la fattispecie *Sost. Plan. Errataprot.* n. .... del ..... sopra descritta). La UIU mantiene il subalterno originale e la variazione è soggetta al pagamento dei tributi speciali catastali; la data da indicare nella denuncia di variazione è normalmente la stessa data di "fine lavori" riportata nella pratica *Docfa* precedente;
- *Demolizione totale corpo di fabbrica*, in caso di un'unica ditta intestataria e se si demolisce integralmente solo uno degli corpi di fabbrica insistenti sulla particella;
- *Per miglior identificazione planimetrica* da utilizzare nei casi di variazione toponomastica, qualora si intenda aggiornare il dato della toponomastica anche nella planimetria (Allegato n.3 circ.n.2/T/2012). Non comportano mutazioni nella geometria della UIU e variazioni dei dati di classamento. Sono dovuti i diritti catastali in quanto la planimetria è già presente in atti;
- *dichiarazione uiu art. 19 DL 78/10*, da usare per dichiarare al CEU unità immobiliari oggetto di attribuzione di rendita catastale presunta ai sensi dell'art.19 del D.L. 31 maggio 2010, n.78, convertito con modificazioni dalla legge 30 luglio 2010, n.122.

#### *Rendita presunta*

L'art.19 del D.L. 31 maggio 2010, n.78 prevede, al comma 8, l'obbligo per i titolari di diritti reali sugli immobili non dichiarati in catasto, individuati secondo le procedure di cui all'art.2, comma 36, del D.L. 3 ottobre 2006, n.262, di presentare l'aggiornamento del CT e del Catasto Edilizio Urbano entro il **31 dicembre 2010**. L'Agenzia, "nello more dell'iscrizione in catasto attraverso la predisposizione delle dichiarazioni redatte in conformità al decreto ministeriale 19 aprile 1994, n. 701, procede all'attribuzione di una rendita presunta, da iscrivere transitoriamente in catasto".

Per tale casistica i termini ultimi di presentazione dell'atto di aggiornamento sono i seguenti:

- **31 agosto 2012**, per gli immobili oggetto di rendita presunta di cui al Comunicato dell'Agenzia del Territorio pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 3 maggio 2012;
- **2 aprile 2013**, per gli immobili oggetto di rendita presunta di cui al Comunicato dell'Agenzia del Territorio pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 30 novembre 2012;
- **30 aprile 2013**, per gli immobili oggetto di rendita presunta – coinvolti negli eventi sismici del maggio 2012 - di cui ai comunicati del 3 maggio 2012 (1° fase di attribuzione della rendita presunta) e del 30 novembre 2012 (2° fase di attribuzione della rendita presunta);
- **Entro il 120° giorno successivo alla data di ricezione dell'avviso di accertamento** notificato con procedura ordinaria manuale (ad es. avviso di accertamento emesso dall'Ufficio a seguito di autotutela) diversamente dalle precedenti casistiche in cui le notifiche degli atti di accertamento connessi all'attribuzione della rendita presunta sono state eseguite mediante affissione all'albo pretorio dei Comuni dove sono ubicati gli immobili (L'art. 2, comma 5-bis, del decreto legge 29 dicembre 2010, n. 225, introdotto dalla Legge di conversione 26 febbraio 2011, n. 10).



#### ATTENZIONE!

Gli immobili oggetto di rendita presunta ed i trasferimenti immobiliari

Nell'ipotesi di atti di trasferimento aventi per oggetto tali immobili, posti in atto dopo l'iscrizione in Catasto della rendita presunta ma prima della "regolarizzazione" catastale, l'Agenzia non ritiene (Circolare n.7/T/2011) che possa essere resa la dichiarazione di conformità "oggettiva" prevista, **a pena di nullità dell'atto**, dalla prima parte del comma 1-bis dell'art.29 della Legge n.52/1985 (assenza della planimetria depositata in Catasto).

In caso di successione, qualora nell'attivo ereditario siano ricompresi immobili mai dichiarati ai sensi dell'art.2, comma 36, D.L.n. 262 del 2006 per i quali l'Agenzia ha proceduto all'iscrizione in Catasto, in via transitoria, della rendita presunta, la regolarizzazione catastale è raccomandata prima della presentazione della dichiarazione di successione. In difetto tali immobili devono essere identificati sia con gli identificativi di CT, se in partita ordinaria, sia con gli identificativi delle unità immobiliari urbane al CEU a cui è stata attribuita la rendita presunta; restano salvi, naturalmente, **gli effetti fiscali retroattivi** previsti per le successive rendite, proposta e definitiva, stabiliti dall'art. 2, comma 5-bis, del decreto legge 29 dicembre 2010, n. 225, introdotto dalla Legge di conversione 26 febbraio 2011, n. 10.

#### q) *Unità afferenti*

##### *EDIFICATE SU AREA URBANA*

Viene utilizzata quando l'unità di partenza è un'area urbana identificata con categoria F/1 nel data base censuario, e su cui vi è stata una edificazione comprovata da un Tipo Mappale o Tipo di Demolizione e Ricostruzione.

##### *EDIFICATE SU LASTRICO SOLARE*

Viene utilizzata quando l'unità di partenza è un lastrico solare identificato con la categoria F/5 nel data base censuario.

##### *ALTRO TIPO DI EDIFICAZIONE*

Viene utilizzata quando non si ricade nelle due causali precedenti.

- r) *variazione per miglior identificazione planimetrica* da utilizzare nei casi di variazione toponomastica, qualora si intenda aggiornare il dato della toponomastica anche nella planimetria (Circolare n.2/T/2012 – All.3). Non comportano mutazioni nella geometria della UIU e variazioni dei dati di classamento. Sono dovuti i diritti catastali in quanto la planimetria è già presente in atti.

4.2.3 Codifica e compatibilità delle causali

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

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

**COMPATIBILITA' TRA CAUSALI E OPERAZIONI ASSOCIATE ALLE CAUSALI DI VARIAZIONE**

Causale di Variazione	Unità in soppressione	Unità in variazione	Unità in costituzione	Utilizzo delle causali
AMPLIAMENTO	SI	NO	SI	Ammissa SOPPRESSIONE (1 UIU) e COSTITUZIONE (1 UIU). E' richiesta la compilazione dei Modd.1N o 2N I e II parte.
VARIAZIONE TOPONOMASTICA	NO	SI	NO	Ammissa solo VARIAZIONE (1 o Più UIU), non è richiesta la compilazione dei Modd.1N o 2N I e II parte.
VARIAZIONE SPAZI INTERNI	NO	SI	NO	Ammissa solo VARIAZIONE (1 o Più UIU), è richiesta la compilazione dei Modd.1N o 2N I e II parte.
ULTIMAZIONE DI FABBRICATO	NO	SI	NO	Ammissa solo VARIAZIONE (1 o Più UIU), è richiesta la compilazione dei Modd.1N o 2N I e II parte.
RISTRUTTURAZIONE	NO	SI	NO	Ammissa solo VARIAZIONE (1 o Più UIU), è richiesta la compilazione dei Modd.1N o 2N I e II parte.
DEMOLIZIONE PARZIALE	SI	NO	SI	Ammissa SOPPRESSIONE (1 UIU) e COSTITUZIONE (1 UIU). E' richiesta la compilazione dei Modd.1N o 2N I e II parte.
DEMOLIZIONE TOTALE	SI	NO	SI	Ammissa SOPPRESSIONE (1 o più UIU) e COSTITUZIONE (1 UIU). L'UIU in costituzione deve essere <b>obbligatoriamente un'area urbana</b> . Non è richiesta la compilazione dei Modd.1N o 2N I e II parte.
FRAZIONAMENTO E FUSIONE	SI	NO	SI	Ammissa SOPPRESSIONE (2 o più UIU) e COSTITUZIONE (2 o più UIU). E' richiesta la compilazione dei Modd.1N o 2N I e II parte.
CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO	SI	NO	SI	Ammissa SOPPRESSIONE (1 UIU) e COSTITUZIONE (1 UIU). E' richiesta la compilazione dei Modd.1N o 2N I e II parte.
DIVISIONE	SI	NO	SI	Ammissa SOPPRESSIONE (1 UIU) e COSTITUZIONE (2 o più UIU). E' richiesta la compilazione dei Modd.1N o 2N I e II parte.
FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI	SI	NO	SI	Ammissa SOPPRESSIONE (1 UIU) e COSTITUZIONE (2 o più UIU). E' richiesta la compilazione dei Modd.1N o 2N I e II parte.
FUSIONE	SI	NO	SI	Ammissa SOPPRESSIONE (2 o più UIU) e COSTITUZIONE (1 UIU). E' richiesta la compilazione dei Modd.1N o 2N I e II parte.
ALTRE CAUSE DI VARIAZIONE	SI	SI	SI	Ammesse SOPPRESSIONE, COSTITUZIONE e VARIAZIONE. E' richiesta la compilazione dei Modd.1N o 2N I e II parte.
PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE	NO	SI	NO	Ammissa solo VARIAZIONE (1 o più UIU). Anche per questa tipologia di documento è attiva la funzione che consente di ricalcolare i poligoni relativi alle UIU e di riportare nella banca dati planimetrica i nuovi dati metrici.
MODIFICA IDENTIFICATIVO	SI	NO	SI	Ammissa SOPPRESSIONE (1 UIU) e COSTITUZIONE (1 UIU). Non è richiesta la compilazione dei Modd.1N o 2N I e II parte.
RICHIESTA RURALITA'	NO	SI	NO	Ammissa solo VARIAZIONE (1 o Più UIU), non è richiesta la compilazione dei Modd.1N o 2N I e II parte. Non bisogna dichiarare la superficie catastale.

## 4.3 Elaborati grafici

### 4.3.1 Planimetrie

Si riportano di seguito le indicazioni ritenute più significative per la redazione delle planimetrie (Circolare n.9/T/2001 integrata dalla Circolare n.4/T/2009):

- le planimetrie devono essere disegnate nelle scale 1:100, 1:200 e 1:500. Sono comunque tollerate anche scale diverse nei casi in cui la rappresentazione grafica lo richieda, ai fini di una più chiara comprensibilità del disegno (es. 1:1000);
- la scala di rappresentazione deve essere unica all'interno di ogni singola scheda; a tal proposito si evidenzia che la planimetria di una UIU può essere formata da più schede, anche in scale diverse, qualora ve ne sia necessità (es. abitazione con notevole scoperto di pertinenza);
- il simbolo dell'orientamento della rappresentazione grafica (Nord) è obbligatorio e deve essere disegnato all'interno del riquadro della planimetria, preferibilmente in basso a destra;
- è obbligatorio scrivere le altezze dei locali:
  - per unità con altezze uniformi, va indicata una sola volta;
  - per unità con locali con altezze diverse è opportuno indicarle in ogni ambiente;
  - per un vano con altezza variabile occorre indicare l'altezza minima e massima nei rispettivi punti; si devono evidenziare con linea tratteggiata le parti che hanno altezza inferiore a m. 1,50 riportando la linea virtuale che ne evidenzia la proiezione a terra;
- i valori delle altezze sono espressi in metri, con arrotondamento ai 5 cm. misurati da pavimento a soffitto, tuttavia il professionista ha facoltà di riportare la misura reale, con arrotondamento al centimetro (nota della DC Catasto e Cartografia prot.n.17471/10);
- le planimetrie redatte con il metodo di "porzione di unità immobiliare" devono essere rappresentate seguendo le istruzioni della Nota della DC Catasto e Cartografia 21/02/2002, prot.n.15232: *"Nelle planimetrie di ciascuna porzione è rappresentata l'intera unità immobiliare, con l'avvertenza di utilizzare il tratto continuo per la parte associata a ciascuna titolarità e quello tratteggiato per la parte rimanente. Un tratteggio a linea e punto è riportato nella planimetria per meglio distinguere e delimitare ciascuna delle parti da associare alla ditta avente diritto"* (allegato alla nota DC Catasto e Cartografia del 12.06.2013, § 4.3, n. 23646);
- la rappresentazione delle corti esclusive deve essere redatta senza interruzione delle linee di confine e quindi della loro estensione; nel caso di corti esclusive di estensione tale che la rappresentazione alla scala ordinaria della UIU (1:200) ecceda il formato disponibile, la corte potrà essere rappresentata in un'ulteriore scheda, nella scala più opportuna (1:500, 1:1000, ecc.); conseguentemente il medesimo identificativo catastale verrà associato a più schede, con diverse scale di rappresentazione;
- l'indicazione della destinazione non è obbligatoria per i vani principali (Lettera circolare 26.09.2000 "Modalità Operative, Capitolo B Chiarimenti tecnici), per la cucina è consentito l'utilizzo del simbolo "K". Inoltre occorre indicare la destinazione di tutti i vani accessori diretti e indiretti, per esempio: "ingresso", "corridoio", "bagno", "w.c.", "w.c.- doccia", "ripostiglio", "veranda", "vano buio", "soffitta", "cantina", "legnaia", "retro" (Circolare n.4/T/2009);
- l'unità rappresentata deve contenere l'indicazione dei muri delimitanti gli ambienti ivi compresi quelli perimetrali della UIU, anche se in comunione; ogni muro deve essere sempre delimitato da linee continue, anche allo scopo di un corretto calcolo della superficie (poligoni).

- Qualora sussistono oggettive difficoltà nella misurazione di tali spessori ed in particolare dei muri delimitanti le unità immobiliari contigue, il tecnico ne stima la dimensione, riportandola nella planimetria. Tale circostanza è menzionata nella relazione tecnica (Nota della DC Catasto e Cartografia prot.n.17471/10);
- il disegno non deve contenere retinature, arredi, informazioni superflue quali le indicazioni dei nominativi dei confinanti, le campiture o i riempimenti che pongono in evidenza muri portanti e pilastri o altri manufatti edilizi;
  - **l'indicazione del piano deve trovare corrispondenza con i dati del quadro "U" della dichiarazione Docfa;**
  - le dizioni "**piano sottotetto**" o "**piano rialzato**" devono essere accompagnate dal numero di piano, ad es: "piano terzo (sottotetto)", "piano terra (rialzato)", "piano primo sottostrada (seminterrato)";
  - Sono accettabili nell'elaborato grafico le dizioni di "**piano soppalco**" o "**piano ammezzato**":
    - il piano soppalco, se uguale o superiore a cm 150, viene solo indicato in planimetria e non trova corrispondenza nel quadro U e nell'EP;
    - il piano ammezzato in planimetria viene indicato come intermedio rispetto a due piani. (Es. "piano ammezzato tra terra e primo"). Nel quadro U viene indicato il solo piano più basso;
    - il soppalco, presente nell'unità immobiliare, con altezza inferiore a cm 150 non è rappresentato nella planimetria e nell'elaborato planimetrico.
  - il disegno della UIU deve essere essenziale nella rappresentazione della parte esclusiva di proprietà ma è necessario disegnare la posizione del vano scale e del corridoio di accesso alla UIU (Circolare n. 4/T/2009);
  - in caso di stralcio di una UIU non funzionalmente autonoma (è il tipico caso dello stralcio di vano o porzione di esso), qualora non vengano ancora fisicamente eseguiti i lavori di separazione, ciascuna nuova UIU avrà una scheda planimetrica autonoma; in ogni scheda andranno rappresentate con linea tratto e punto le linee di divisione tra le diverse porzioni e con linea tratteggiata la porzione di UIU complementare;
  - in caso di unità immobiliari "graffate" occorre indicare graficamente nella planimetria con linea tratto e punto il confine ed il relativo numero di particella, inoltre si devono inserire nella planimetria gli estremi di identificazione dell'unità stessa indicando, possibilmente in alto a sinistra, particelle ed eventuali subalterni.

Esempio:

- Particella 1Sub. 1
- Particella 2Sub. 1.

### **Tipologia dei Poligoni**

La procedura prevede, per il calcolo delle superfici della UIU, poligoni di diversa tipologia, a seconda delle varie categorie e della destinazione rappresentati in planimetria.

I riferimenti normativi fondamentali per questo argomento sono il D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, la Lettera circolare 26.09.2000, n. C3/70890 e le Circolari n.9/T/2001 e n.4/T/2009 che, nello stabilire regole ed illustrare i dati tecnici in argomento, forniscono alcuni elementi utili di chiarimento e di interpretazione per una corretta poligonazione delle unità da trattare. Si rammenta di fare particolare attenzione nell'assegnazione della corretta tipologia di poligono in quanto da quest'ultima dipende la correttezza della superficie catastale della UIU in base al D.P.R. 138/98 sopra menzionato.

Si riporta la completa descrizione della Tipologia dei poligoni (Circolare n.9/T/2001).

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

*Poligono B* = superficie dei vani (o locali) accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, sottotetti, centrali termiche, cantine, lavanderie e simili qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera A;

*Poligono C* = superficie dei vani (o locali) accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, sottotetti, centrali termiche, cantine e simili qualora non comunicanti con i vani di cui alla lettera A;

*Poligono D* = superficie dei balconi, terrazze, logge, terrazzi coperti, portici, tettoie e simili, di pertinenza e dipendenza esclusiva della singola UIU (sono escluse le porzioni comuni di "uso esclusivo") qualora comunicanti con i vani di cui alla lettera A;

*Poligono E* = superficie dei balconi, terrazze, logge, terrazzi coperti, portici, tettoie e simili, di pertinenza e dipendenza esclusiva della singola UIU (sono escluse le porzioni comuni di "uso esclusivo") qualora non comunicanti con i vani di cui alla lettera A;

*Poligono F* = aree scoperte, piscine esclusive, corti, giardini o comunque assimilabili, di pertinenza e dipendenza esclusiva della singola UIU;

*Poligono G* = superfici di ambienti non classificabili tra i precedenti casi e non rilevanti ai fini del calcolo della superficie catastale.

#### **Note esplicative sulla predisposizione dei poligoni**

- I "poligoni" sono sempre relativi a superfici di proprietà o ad uso esclusivo.
- Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
- La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale. I poligoni relativi a tali superfici dovranno essere realizzati, specificando come parametro "altezza <1,50 m" - H non valida.
- Gli elementi verticali di collegamento esclusivi interni delle unità immobiliari urbane vanno poligonati una sola volta per la loro proiezione nel piano in cui vi sono i locali principali; è facoltà del tecnico per gli altri piani, non poligonare tali porzioni, utilizzare la procedura "poligono interno" ovvero utilizzare il poligono "G"; le scale esclusive esterne non vanno poligonate e si intendono concluse in corrispondenza dell'ultima alzata. La poligonazione di queste ultime non va eseguita e valgono i criteri delle scale di collegamento interne. Va ovviamente poligonato il ballatoio di arrivo alla UIU anche se di dimensioni contenute (poligono D).
- La **taverna o locale rustico**, essendo un vano principale, va poligonato con il poligono "A" e pertanto gli accessori ad essa collegati vanno trattati con poligono "A" se diretti e poligono "B" se indiretti.

- Per locali comunicanti si intende con accesso diretto attraverso vani, aperture, scale, corridoi, interni ed esclusivi dalla UIU stessa; se passante per BCNC o altra UIU è da considerare non comunicante.
- Le scale esclusive andranno poligonate una sola volta nella loro proiezione orizzontale.
- I bagni, i wc ed i ripostigli rientrano negli accessori diretti e, quando comunicanti con i vani principali, vanno poligonati in tipologia "A". Nel caso questi ultimi ambienti risultino comunicanti con accessori indiretti, acquisiranno la tipologia di ambiente equivalente agli accessori stessi: ad esempio, se collegati direttamente ad un accessorio indiretto comunicante, si utilizza la tipologia di ambiente "B".
- Un locale sottotetto della stessa specie ma praticabile, non suddiviso in vani, se è accessorio esclusivo di una sola U.I. va computato come accessorio indiretto (poligoni "B" e "C").
- Un locale sottotetto o soffitta può dare origine a separata UIU solo quando, alla indipendenza in senso fisico di esso, corrisponda la possibilità economica di una separata utilizzazione, cioè quando si ritenga per sé stesso utile ed atto a produrre un reddito proprio.
- Soffitta o locale sottotetto è escluso dal computo della consistenza, quando non è praticabile (Poligono G).
- La **veranda** (spazio coperto - su terrazza o loggiato - chiuso da vetrata lungo uno o più lati dell'edificio) è da considerarsi accessorio a servizio diretto da poligonare in tipologia "A". Nel caso sia comunicante con accessori indiretti acquisirà la tipologia di ambiente relativa agli accessori "B", se comunicante o "C" se non comunicante.
- Il giardino/orto, accertato come dipendenza ad uso esclusivo della UIU alla quale è annesso, costituisce dipendenza ad uso esclusivo anche se serve di passaggio per l'accesso ad altre unità immobiliari urbane, quali ad esempio il corpo accessorio di un villino o villa destinato a garage. L'area si poligona in tipologia "F".
- Le serre a servizio esclusivo della UIU, non suscettibili di autonomia funzionale e reddituale propria, vanno considerate come dipendenze e poligonate pertanto in tipologia "F".
- Si precisa inoltre che tutti i vani sprovvisti di accesso (intercapedini, camere d'aria, cavedi, sottotetti, vuoti sanitari, ....) sono considerati volumi tecnici e pertanto non vanno considerati al fine del calcolo delle superfici (poligono G).
- La superficie catastale viene arrotondata al metro quadrato.

**Prospetti di ausilio al calcolo della superficie<sup>1</sup>**

<b>Abitazioni</b>					
Tipologia dell'Unità Immobiliare	Tipologie degli Ambienti	Descrizione degli Ambienti	Superficie Lorda in m <sup>2</sup> .	Calcolo della Superficie Catastale	
				Coefficiente Moltiplicatore	Superficie Equivalente
			(a)	(b)	(c)=(a)x(b)
<b>ABITAZIONI</b>	A	<b>Sup. principali</b> (camere, cucina, ingresso, corridoi, bagni, wc, ripostigli, scale interne)		1,00	
	B	<b>Sup. accessorie<sup>2</sup> direttamente accessibili da sup. principali</b> (cantine e soffitte comunicanti con sup. principale)		0,50	
	C	<b>Sup. Accessorie NON direttamente accessibili da sup. principali</b> (cantine e soffitte non comunicanti con sup. principale)		0,25	
	D - 1	<b>Sup. balconi e terrazzi e simili comunicanti fino a m<sup>2</sup> 25</b>		0.30	
	D - 2	<b>Sup. balconi e terrazzi e simili comunicanti per la quota eccedente a m<sup>2</sup> 25</b>		0.10	
	E - 1	<b>Sup. balconi e terrazzi e simili NON comunicanti fino a m<sup>2</sup> 25</b>		0.15	
	E - 2	<b>Sup. balconi e terrazzi e simili NON comunicanti per la quota eccedente a m<sup>2</sup> 25</b>		0.05	
	F - 1	<b>Sup pertinenze esterne</b> (es. giardini, corti esclusive) <b>fino alla superficie definita alla lettera A</b>		0.10	
	F - 2	<b>Sup pertinenze esterne</b> (es. giardini, corti esclusive) <b>per la superficie eccedente a quella definita alla lettera A</b>		0.02	

Per parchi, giardini, corti e simili che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria A/7 e A/8, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera A.

Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera A.

<sup>1</sup> Allegato C alla Circolare n.13/T/2005.

<sup>2</sup> 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, quando hanno accesso autonomo da strada o da corte esclusiva o da parti comuni, costituiscono di norma unità immobiliari a se stanti. Pertanto, le suddette tipologie immobiliari sono censite ordinariamente nelle categorie C/2 - Magazzini e locali di deposito e C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

GARAGE e posti auto coperti o scoperti					
Tipologia dell'Unità Immobiliare	Tipologie degli Ambienti	Descrizione degli Ambienti	Superficie Lorda in m <sup>2</sup> .	Calcolo della Superficie Catastale	
				Coefficiente Moltiplicatore	Superficie Equivalente
			(a)	(b)	(c)=(a)x(b)
Garage, Posti auto coperti o scoperti	A1 <sup>3</sup>	<b>Sup. principali</b>		1,00	
	A2 <sup>4</sup>	<b>Sup. accessori diretti</b> (wc,ripostigli)		0,50	
	B <sup>5</sup>	<b>Sup. accessorie a utilizzo indiretto direttamente comunicanti</b> con sup.principali		0,50	
	C <sup>6</sup>	<b>Sup. accessorie a utilizzo indiretto NON direttamente comunicanti</b> con sup.principali		0,25	
	F-1	<b>Pertinenze esterne</b> (es. giardini, corti esclusive) fine alla superficie di A1 + A2		0,10	
	F-2	<b>Pertinenze esterne</b> (es. giardini, corti esclusive) per la superficie eccedente la somma di A1 e A2		0,02	

<sup>3</sup> poligono A1: locale principale,superficie utile al ricovero degli automezzi.

<sup>4</sup> poligono A2: superficie degli accessori diretti alla UI come bagni, disimpegni, ripostigli, ecc..

<sup>5</sup> poligono B: superficie degli accessori indiretti comunicanti (cantine, magazzini,ecc.).

<sup>6</sup> poligono C: superficie degli accessori indiretti non comunicanti con i vani di tipologia A.

UFFICI, MAGAZZINI, LABORATORI, LOCALI DI DEPOSITO, LOCALI PER ESERCIZI SPORTIVI <sup>7</sup>					
Tipologia dell'Unità Immobiliare	Tipologie degli Ambienti	Descrizione degli Ambienti	Superficie Lorda in m <sup>2</sup> .	Calcolo della Superficie Catastale	
				Coefficiente Moltiplicatore	Superficie Equivalente
			(a)	(b)	(c)=(a)x(b)
Uffici, Studi e laboratori artigianali, Magazzini, Locali di deposito, Locali per esercizi sportivi	A	<b>Sup. principali</b> e locali accessori a diretto servizio		1,00	
	B	<b>Sup. accessorie</b> ad indiretto servizio dei locali principali <b>direttamente comunicanti</b> con sup. principali		0,50	
	C	<b>Sup.accessorie</b> ad indiretto servizio dei locali principali <b>NONdirettamente comunicanti</b> con superfici principali.		0,25	
	D, E	<b>Balconi e terrazzi</b>		0,10	
	F	<b>Pertinenze esterne</b> (es. giardini, corti esclusive)		0,10	

<sup>7</sup>Per le categorie C/2 (magazzino), C/3 (laboratorio artigiano), C/4 (fabbricati e locali per esercizi sportivi), è prevista solo la tipologia di superficie principale (tipologia poligono "A") per i vani principali e gli accessori diretti. Gli accessori indiretti, per le categorie C/3 e C/4, andranno nelle più appropriate tipologie di poligono "B" (se collegate alle superfici principali) o poligono "C" (se non collegate agli ambienti principali).

NEGOZI					
Tipologia dell'Unità Immobiliare	Tipologie degli Ambienti	Descrizione degli Ambienti	Superficie Lorda in m <sup>2</sup> .	Calcolo della Superficie Catastale	
				Coefficiente Moltiplicatore	Superficie Equivalente
			(a)	(b)	(c)=(a)x(b)
NEGOZI	A1 <sup>8</sup>	<b>Sup. principali</b>		1,00	
	A2 <sup>9</sup>	<b>Sup. accessorie a diretto utilizzo</b> (es. bagni, wc, spogliatoi, retronegozi)		0,50	
	B <sup>10</sup>	<b>Sup. accessorie ad utilizzo indiretto</b> (es. sottonegozi, soffitte, locali magazzino) direttamente comunicanti con superfici principali.		0,50	
	C	<b>Sup.accessorie ad utilizzo indiretto</b> (es. sotto-negozi, soffitte, locali magazzino) <b>NON dirett. comunicanti</b> con sup. principali.		0,25	
	D, E	<b>Balconi e terrazzi</b>		0,10	
	F	<b>Pertinenze esterne</b> (es. giardini, corti esclusive)		0,20	

<sup>8</sup> poligono A1: il locale principale superficie di vendita, ossia tutta quella superficie accessibile alla clientela.

<sup>9</sup> poligono A2: superficie non destinata alla vendita, degli accessori diretti comunicanti ossia indispensabili all'attività commerciale come bagni, corridoi di disimpegno, spogliatoi, retro-negozi, cucine e laboratori in caso di ristoranti, pasticcerie-bar e simili.

<sup>10</sup> poligono B: superficie, non destinata alla vendita, di accessori indiretti comunicanti con vani di tipologia A1 e A2, tipo locali sottostrada, cantine, soffitte, locali magazzino e stoccaggio, ecc..  
poligono C: superficie, non destinata alla vendita, di accessori indiretti non comunicanti.

#### *4.3.2 Elaborato planimetrico ed elenco subalterni*

La redazione dell'EPed il relativo Elenco Subalterni deve essere conforme a quanto stabilito dalla normativa e prassi catastale (Circolare n.2/1984, Circolare n.15/1985, Circolare n.9/2001, Circolare n.4/2009 e Istruzioni Operative 01/02/2016). Si consiglia di redigere elaborati suddivisi in più pagine (es. una pagina per piano) al fine di agevolare successivi interventi di aggiornamento. L'EP ha lo scopo di rendere chiara ed evidente la dislocazione e destinazione d'uso nel fabbricato delle varie unità, la distribuzione dei subalterni assegnati, le parti comuni, le aree di pertinenza, gli ingressi alle unità immobiliari urbane, ecc.. Si ricorda che l'elaborato deve rappresentare l'esatta consistenza delle parti comuni (beni comuni non censibili) e la sua redazione risulta **obbligatoria per le seguenti casistiche**:

- nellenuove costruzioni ove siano presenti due o più subalterni, in presenza di BCNC;
- denunce di unità in corso di costruzione (F/3), quale che sia il numero di unità immobiliari urbane, anche se non sono presenti parti comuni;
- nelle unità immobiliari urbane in costituzione che derivano da unità immobiliari urbane iscritte al CEU nelle categorie **F/1, F/2, F/3, F/4 e F/5**;
- denunce di variazione qualora l'EP sia già presente agli atti dell'Ufficio ovvero quando si costituiscono BCNC e BCC.

Oltre ai criteri generali sopra menzionati, si precisa che la dimostrazione grafica e la descrizione dei subalterni sono da considerarsi un unico documento, soggetto a contestuale presentazione/aggiornamento, e pertanto nella descrizione devono essere indicati tutti i subalterni contenuti nella dimostrazione grafica ed eventualmente quelli soppressi.

E' obbligatorio indicare nella descrizione dei subalterni la destinazione di ognuno di essi (abitazione, autorimessa, negozio, ecc.) e per i BCC e i BCNC è obbligatorio oltre alla descrizione (vano scale, corte, ripostiglio, centrale termica, ecc.) anche l'indicazione delle comunioni (comune ai sub ...).

Qualora la descrizione dei subalterni contenga dei Beni Comuni che non sono oggetto della dichiarazione e che non sono comuni ai subalterni trattati nella dichiarazione stessa, il tecnico redattore si limiterà a copiare la descrizione contenuta nell'EP precedente o importare file EPA.DATscaricabile da *Sister*.

Per quanto attiene altri dati accessori, quali la superficie di aree urbane e superficie dei lastrici solari, si specifica che sono da considerarsi facoltativi poiché sono elementi reperibili nel *data-base* censuario ma, se espressi, dovranno essere rappresentati in coerenza con i dati già presenti agli atti del Catasto.

Fatti salvi i casi previsti dalla Circolare n. 9/T/2001, in ipotesi di **fabbricato promiscuo** è fatto obbligo di redigere l'EP riportante la delimitazione di ciascuna UIU oggetto di dichiarazione e quella relativa alle restanti porzioni rurali racchiuse con un unico perimetro, all'interno del quale sarà riportata la dicitura "sub rurali".

Nel caso in cui si debba produrre un EP, in casi diversi dalla nuova costruzione e se non esiste agli atti dell'Ufficio un EP da aggiornare (es. unità immobiliari urbane appartenenti a fabbricati di centri storici medievali), occorre almeno produrre un EP contenente, in dimostrazione grafica e descrizione, almeno i subalterni oggetto di dichiarazione, avendo l'avvertenza di rappresentare graficamente i contorni del fabbricato (ai fini di rappresentare l'intero piano) e la posizione delle eventuali scale comuni per consentire una individuazione spaziale delle unità rappresentate. In questo caso si indicherà nell'elaborato grafico la scritta "ELABORATO PARZIALE", riportando tale dato anche nel quadro D – relazione tecnica.

**Se esiste agli atti dell'Ufficio un EP è obbligatorio** produrre un nuovo EP che sostituisca o integri i precedenti, ossia vada ad aggiornare l'EP sia in dimostrazione grafica sia nella descrizione di tutti i subalterni ivi contenuti. Nel caso in cui fosse stata allineata la mappa con variazione dell'identificativo, la ricerca dell'elaborato dovrà essere effettuata anche verificando il numero di particella soppresso e, qualora presente, si dovrà riprodurre l'elaborato aggiornato quanto a numero di particella.

**Se l'EP agli atti è stato presentato con Docfa 3.0 e successivi**, è sufficiente sostituire le pagine di descrizione grafica che variano e può essere scaricato dal *Sister* il file dell'elenco subalterni da importare nella procedura *Docfa*, per poi procedere alle modifiche necessarie.

### **Dimostrazione grafica subalterni**

L'EP deve contenere:

- per ogni piano le parti coperte e scoperte;
- il simbolo dell'orientamento (Nord) preferibilmente in basso a destra nel riquadro;
- la sagoma del fabbricato **con l'accesso alle unità immobiliari urbane** ed il numero corrispondente del subalterno, nonché i riferimenti di piano;
- vanno evidenziate le linee di confine tra le UIU di cui si è a conoscenza e delle categorie F che devono essere individuabili con rappresentazione mediante linea continua;
- le corti comuni ed i beni comuni non censibili, come i vani scala, le lavanderie, le centrali termiche ecc., vanno rappresentati interamente evitando interruzioni della linea;
- il subalterno di ogni porzione immobiliare identificata, ovvero il numero di mappa per le aree urbane, in modo che tutte le superfici di piano risultino completamente identificate;
- l'indicazione del numero di almeno due particelle o la denominazione delle strade e delle acque (fiume, lago, ecc.) a confine del lotto.

### **Elenco subalterni**

L'elenco subalterni deve essere completo di tutti i subalterni presenti nella dimostrazione grafica ed eventualmente di quelli soppressi. IBCNC e i BCC, indicati nell'elenco subalterni, devono essere chiaramente definiti nella loro destinazione e nel loro abbinamento agli identificativi principali (Circolare n.9/T/2001).

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

**L'EP è facoltativo nel caso di semplici variazioni che non prevedano assegnazione di nuovo subalterno.**

## **4.4 Approfondimenti**

### **4.4.1 Categorie fittizie**

- **Categoria F/1 (area urbana)**

E' utilizzabile nel caso di costituzione di aree urbane al CEU (vedasi par. 4.1.4).

Si rammenta che è obbligatorio indicare la superficie dell'area – campo superficie catastale che nel caso di particella intera deve corrispondere alla superficie agli atti del CT;

La rappresentazione grafica avviene esclusivamente sull'EP, la cui presentazione è obbligatoria.

- **Categoria F/2 (unità immobiliari collabenti)**

L'attribuzione della categoria F/2 riguarda costruzioni caratterizzate da un notevole livello di degrado che ne determina una incapacità reddituale temporalmente rilevante (art. 3 del citato D.M. 2 gennaio 1998, n. 28). Tali costruzioni possono formare oggetto di iscrizione in Catasto, senza attribuzione di rendita catastale, ma con descrizione dei caratteri specifici e della destinazione d'uso. Per unità collabente è da intendersi una UIU non abitabile o agibile e comunque di fatto non utilizzabile a causa di dissesti statici, di fatiscenza o inesistenza di elementi strutturali e impiantistici, ovvero delle principali finiture ordinariamente presenti nella categoria catastale, cui l'immobile è censito o censibile, ed in tutti i casi nei quali la concreta utilizzabilità non è conseguibile con soli interventi edilizi di manutenzione ordinaria o straordinaria (nota DC Catasto e Cartografia del 30/07/2013, prot.n. 29439).

Nelle dichiarazioni riguardanti unità collabenti il professionista ha l'obbligo di allegare una specifica relazione tecnica con documentazione fotografica dello stato dei luoghi insieme all'autocertificazione, **resadall'intestatario dichiarante**, ai sensi degli articoli 47 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, che il fabbricato è privo di qualsiasi impianto, di allaccio alle reti dei servizi pubblici, dell'energia elettrica e del gas (insieme ad una copia del documento d'identità del soggetto obbligato alla autocertificazione).

Come richiamato nella normativa citata, l'iscrizione nella categoria F/2 prevede la presenza di un fabbricato che abbia perso del tutto la sua capacità reddituale; ne consegue che la stessa categoria non è ammissibile, ad esempio, se l'unità che si vuole censire, risulta ascrivibile in altra categoria catastale, ovvero, non è individuabile e/o perimetrabile.

La rappresentazione grafica avviene esclusivamente sull'EP, la cui presentazione è obbligatoria.

- **Categoria F/3 (unità immobiliari in corso di costruzione)**

E' utilizzabile nel caso di costituzione di nuove unità immobiliari che al momento dell'accatastamento non risultano ultimate e quindi non capaci di produrre reddito autonomo.

E' obbligatorio redigere apposita **relazione tecnica illustrativa dello stato dell'immobile**; tale incombenza è necessaria anche quando l'attribuzione della categoria F/3 derivi da una dichiarazione di variazione ovvero che l'unità di partenza venga divisa e ultimata solo in parte.

A seguito di ultimazione della UIU basterà presentare una dichiarazione di variazione con causale "ultimazione di fabbricato urbano":

- il subalterno in questo caso non deve essere cambiato.
- deve essere prodotto un nuovo EP e aggiornato l'elenco subalterni con la destinazione dell'unità da "in corso di costruzione" alla destinazione definitiva.

Nel caso particolare in cui si utilizza la causale "ultimazione di fabbricato urbano" insieme alla " fusione" e/o "divisione" e/o "frazionamento e fusione" deve essere attribuito nuovo subalterno.

- **Categoria F/4 (unità immobiliari in corso di definizione)**

E' utilizzabile nel caso di costituzione di porzioni di immobili non suscettibili di fornire reddito autonomo e **nel caso di ristrutturazione dell'intero "organismo edilizio"** con interventi non definitivi sulle caratteristiche intrinseche delle unità immobiliari, influenti sulla categoria, e/o con abbattimento di muri divisorii e di confine tra più unità immobiliari urbane, brevemente descritti nel campo della relazione tecnica.

E' obbligatorio redigere apposita **relazione tecnica illustrativa dello stato dell'immobile** ed è necessario attribuire alla UIU un nuovo subalterno.

La rappresentazione grafica avviene esclusivamente sull'EP, la cui presentazione è obbligatoria.

- **Categoria F/5 (lastrico solare)**

E' utilizzabile nel caso di costituzione di lastrici solari al CEU.

La rappresentazione grafica avviene esclusivamente sull'EP, la cui presentazione è obbligatoria.

- **Categoria F/6 (fabbricato in attesa di dichiarazione)**

Con la presentazione della dichiarazione *Docfa*, l'unità F/6 viene soppressa in modo automatico dal sistema se l'accatastamento è relativo ad unità dichiarate subalterne; di contro, se viene dichiarato in costituzione il mappale intero, riportante un'unica UIU, questo mantiene l'identificativo in precedenza iscritto al CEU con i nuovi dati di classamento proposti.

Con la dichiarazione *Docfa*, il professionista si limita a confermare la ditta già in precedenza iscritta al CEU, scegliendo l'opzione "Già in atti al C.E.U." e riportando l'identificativo dell'immobile già costituito in F/6.

Qualora uno o più codici fiscali dei soggetti indicati nella dichiarazione redatta con il programma *Docfa* non siano presenti in Anagrafe Tributaria o le titolarità indicate (come oneri, livellario, enfiteuta ecc.) siano insufficienti per la specifica del diritto, in mancanza della UIU in F/6 si utilizza l'opzione "Già in atti al C.T.", indicando gli identificativi della particella originaria di CT prima del trasferimento alla partita speciale 1 e si produce apposita istanza (allegata al *Docfa*).

Nel caso in cui nel documento Pregeo sia stata erroneamente indicata l'intestazione, al fine di evitare il rifiuto della dichiarazione *Docfa*, il professionista incaricato presenta specifica istanza in bollo per la rettifica della ditta.

Per un fabbricato già a partita 1 al CT prima dell'estensione delle procedure relative alla costituzione automatica della UIU in F/6, il professionista, nel redigere la dichiarazione *Docfa*, riporta la ditta completa, così come indicata nel documento Pregeo.

Per fabbricati provenienti da ente urbano fin dall'impianto (partita 1) o di unità afferenti dichiarate in recupero di situazione pregressa, se la ditta da dichiarare non è individuabile negli atti cartacei del CT, è **obbligatorio citare in relazione tecnica ed allegare un titolo idoneo a giustificare l'intestazione al CEU.**

#### 4.4.2 Informazionivariate

- La **piscina** al servizio di una singola unità immobiliare urbana costituisce una pertinenza della stessa e sarà valutata nell'ambito della redditività ordinaria, al fine di attribuire la categoria e la classe più opportune, valutando anche nella consistenza dell'immobile l'eventuale presenza di spogliatoi o accessori di servizio. Qualora invece la piscina sia comune a più unità immobiliari, indipendentemente dall'uso pubblico della stessa, deve essere censita in **categoria D/6**, unitamente agli accessori ivi presenti.
- Nelle sole 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, quando hanno accesso autonomo da strada o da corte esclusiva o da parti comuni, costituiscono di norma unità immobiliari a se stanti (vedi i chiarimenti operativi forniti con nota della Direzione Centrale Catasto, Cartografia e Pubblicità Immobiliare prot.n. 60244 del 27 aprile 2016). Pertanto, le suddette tipologie immobiliari sono censite ordinariamente nelle categorie C/2 - *Magazzini e locali di deposito* e C/6 - *Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse*. 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.
- In caso di unità immobiliari **duplicate** dovrà essere possibile ricostruire la "storia" della UIU urbana e la data di efficacia dell'accatastamento. Pertanto ordinariamente dovrà essere presentata un'istanza presso l'Ufficio (nota della DC Catasto e Cartografia prot.n.33894 del 3 giugno 2011).
- E' importante sottolineare che nei casi di presentazione di pratiche che costituiscono dichiarazioni facoltative o dichiarazione di variazione finalizzate a rettifiche o integrazioni "meramente formali"

(che non siano dipendenti da lavori successivamente intervenuti e/o non incidenti sulla determinazione della rendita catastale), qualora la presentazione di planimetrie di unità immobiliari con la causale "esatta rappresentazione grafica", la data da indicare come fine lavori deve corrispondere alla data cui riferire l'effettivo stato di variazione dei luoghi, indipendentemente dalla data di presentazione del *Docfa* che si intende correggere. L'eventuale superamento dei termini previsti per la presentazione della dichiarazione in questo caso non comporta l'applicazione di sanzioni catastali.

- Nei casi di "recupero di situazione pregressa" nei quali vi sono "aggiunte" o "detrazioni" di porzioni di immobile, rappresentando queste ultime una probabile variazione di rendita catastale e comunque un recupero di una UIU erroneamente accatastata, è necessario indicare la data effettiva cui far risalire la reale ultimazione dei lavori/variazione effettuata sull'immobile. La nuova pratica è soggetta ad eventuale sanzione, sempre che la predetta non sia prescritta.
- In presenza di subalterno al CT che deve essere censito al CEU, nel caso di "fusione" o "fusione e frazionamento" con subalterno urbano, quest'ultimo subalterno deve essere soppresso e si deve costituire una o più unità urbane.
- **Problematiche inerenti ai beni comuni e loro eventuale intestazione.**

Sempre più spesso capita che vi sia la necessità di frazionare dei BCNC e BCC e di assegnare a porzioni di questi una ditta catastale. Si rammenta che, in caso di divisioni di BCNC o BCC, è consentito far derivare solo altre unità immobiliari a partita speciale.

Solo nel caso in cui sui beni da frazionare i diritti sono omogenei e pertanto riconducibili in modo univoco ad una ditta ben individuata, è possibile presentare due dichiarazioni consecutive: con la prima, che è una dichiarazione di variazione, si sopprime il bene comune costituendo il bene comune residuo e con la seconda (dichiarazione di nuova costruzione – unità afferenti), si accatasta il bene derivato intestandolo all'unica ditta cui il bene comune è riconducibile. Nel caso di più ditte, il professionista, individua le quote millesimali di proprietà con indicazione dei giusti diritti da iscrivere in Catasto (se esistente una tabella millesimale allegata ad un rogito notarile, si dovranno riportare le quote nella medesima indicate).

#### **4.4.3 Fabbricati rurali**

La normativa è stata radicalmente innovata dal Decreto Legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito con la Legge 22 dicembre 2011, n. 214.

**All'attualità tutti i fabbricati rurali esistenti e/o che saranno edificati devono essere censiti al CEU**, con l'attribuzione di classamento in una delle categorie catastali previste dal quadro generale di qualificazione.

In seguito alla Legge 214/2011, è stato emesso il Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 26/07/2012 ed è stata emanata dalla Direzione Centrale Catasto e Cartografia la Circolare n. 2/T/2012 che neregolamenta la materia.

Il termine ultimo per la richiesta di ruralità per immobili già censiti al CEU (mod. A + mod. B e/o C del decreto ministeriale) è scaduto il **30/09/2012**, mentre l'obbligo di dichiarazione per i fabbricati rurali in carico al catasto terreni con conferma di ruralità è scaduto il **30/11/2012**.

**Tabella riassuntiva con le principali casistiche previste**

CASISTICA	TIPOLOGIA ADEMPIMENTI	TERMINI
<p>Fabbricati Rurali di nuova costruzione.</p> <p>Fabbricati Rurali censiti al CEU oggetto di interventi edilizi.</p> <p>Fabbricati censiti al CEU che acquisiscono i requisiti di ruralità e che sono oggetto di variazione nel classamento (es. da D/1 a D/10).</p>	<p>Va prodotta la necessaria dichiarazione <i>Docfa</i> selezionando la tipologia documento: <b>“Dichiarazione resa ai sensi del DM 26/7/2012”</b>.</p> <p>Il <i>Docfa</i> dovrà essere corredato dalla/e autocertificazioni di cui agli allegati <i>B</i> e <i>C</i> del D.M. 26.07.2012, oltre che dalla copia del documento d’identità del soggetto tenuto all’autocertificazione.</p>	<p>Entro 30 giorni dall'evento.</p> <p>È sempre possibile richiedere l’applicazione del ravvedimento operoso</p>
<p>Fabbricati Rurali censiti al Catasto Terreni (qualità FR).</p>	<p>Va prodotta la necessaria denuncia <i>Docfa</i> selezionando la tipologia documento: <b>“Dichiarazione resa ai sensi dell’art. 13 c. 14 ter del DL 201/2011”</b> Il <i>Docfa</i> dovrà essere corredato dalla/e dichiarazione/i di cui agli allegati <i>B</i> e <i>C</i> del D.M. 26.07.2012, oltre che dalla copia del documento d’identità del soggetto tenuto all’autocertificazione.</p>	<p>Entro il 30 novembre 2012</p> <p>È sempre possibile richiedere l’applicazione del ravvedimento operoso</p>
<p>Fabbricati censiti al CEU che acquisiscono i requisiti di ruralità e non sono oggetto di variazione catastale.</p>	<p>Dovrà essere prodotta all’Ufficio Provinciale – Territorio territorialmente competente la <b>richiesta di iscrizione del requisito di ruralità</b> (<i>allegato 1 alla Circolare 07.08.2012, n. 2</i>).</p> <p>La richiesta dovrà essere corredata dalla/e dichiarazione/i di cui agli allegati <i>B</i> e <i>C</i> del D.M. 26.07.2012, oltre che dalla copia del documento d’identità del soggetto tenuto all’autocertificazione.</p> <p>Per le sole unità già accertate in una categoria del gruppo D (diverse da D/10) può essere redatta la denuncia <i>“Docfa semplificata”</i> con causale: <i>“richiesta ruralità”</i>, selezionando la tipologia documento: <b>“Dichiarazione resa ai sensi del DM 26/7/2012”</b> e corredata dall’allegato <i>C</i> del D.M. 26.07.2012, oltre che dalla copia del documento d’identità del soggetto tenuto all’autocertificazione.</p>	<p>Entro 30 giorni dall'evento</p>
<p>Fabbricati Rurali censiti al CEU che perdono i requisiti di ruralità e non sono oggetto di variazione catastale.</p>	<p>Dovrà essere prodotta all’Ufficio Provinciale la <b>richiesta di cancellazione dell’annotazione</b> (<i>allegato 2 alla Circolare 07.08.2012, n. 2</i>)</p>	<p>Entro 30 giorni dall'evento. È sempre possibile richiedere l’applicazione del ravvedimento operoso</p>
<p>Fabbricati Rurali censiti al CEU che perdono i requisiti di ruralità e sono stati oggetto di variazione catastale al momento dell’accatamento come fabbricati rurali.</p>	<p>Va prodotta la necessaria denuncia <i>Docfa</i> selezionando la tipologia documento: <b>“Dichiarazione ordinaria”</b></p>	<p>Entro 30 giorni dall'evento.</p> <p>È sempre possibile richiedere l’applicazione del ravvedimento operoso</p>
<p>Fabbricati ex Rurali non inclusi negli elenchi ai sensi dell’art. 2, comma 36 o 37 del D.L.n.262/2006.</p>	<p>l’accatamento dovrà avvenire, previa verifica dell’inclusione dello stesso nell’elenco dei fabbricati mai dichiarati, in modalità ordinaria.</p>	

#### **4.5 Categoria "D" - immobili a destinazione speciale**

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

Rientrano quindi in tale categoria - a titolo esemplificativo e non esaustivo - gli opifici in genere, le cabine elettriche, gli alberghi, le pensioni, i teatri, le sale di proiezione per concerti e spettacoli, le case di cura e di riposo, gli ospedali, i locali per esercizi sportivi, i supermercati, gli istituti di credito, gli istituti di cambio e assicurazione, le costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività agricola comprese quelle destinate ad attività agrituristiche.

Tali immobili sono normalmente caratterizzati da dimensioni non ordinarie e/o dalla coesistenza di molteplici delle destinazioni: terziaria, depositi/magazzini, produttiva e commerciale.

Nella descrizione del fabbricato si raccomanda di prestare attenzione alla compilazione dei seguenti campi:

- anno di costruzione e, qualora i fabbricati siano stati edificati in epoche diverse e successive, i singoli riferimenti temporali saranno indicati nella parte relativa ad ogni singolo edificio.
- la rete di collegamento con le infrastrutture deve essere specificata in maniera sia qualitativa che quantitativa.
- vanno specificati gli **"elementi generali strutturalmente connessi"** ai sensi della Circolare n.2/E/2016.
- le sistemazioni esterne vanno descritte in maniera puntuale es. corte asfaltata e recintata, parcheggio, ecc..
- vanno specificati i **dati metrici totali** dell'immobile. In particolare come area totale lorda dovrà essere indicata l'area totale del lotto di proprietà e come area delle tettoie aperte dovrà essere indicata la superficie coperta (proiezione della tettoia sul terreno invece della superficie racchiusa dalla linea esterna che congiunge i pilastri, come spesso erroneamente accade). Per quanto attiene il volume da dichiarare esso è il totale dei volumi delle costruzioni costituenti il complesso immobiliare che si dichiara con esclusione delle tettoie aperte (indicate a parte): il volume di queste ultime verrà invece compreso nel volume dichiarato nel quadro M del modello 2N. Il volume nei fabbricati interi deve essere misurato vuoto per pieno e deve comprendere tanto le parti situate fuori terra quanto quelle interrate, anche se occupate da locali accessori. Le altezze devono essere misurate da piano di calpestio dei vani situati a livello più basso sino al piano di copertura, se la copertura è piana, ovvero fino alla linea di gronda, se l'edificio ha la copertura a falde inclinate ed il sottotetto non è utilizzabile, altrimenti, se il sottotetto è utilizzabile, fino alla sua altezza media. Nel caso di porzioni di fabbricato il volume si calcola moltiplicando la superficie utile di ciascun vano per la rispettiva altezza tra pavimento e soffitto.

Il quadro H comprende gli elementi estimativi per la determinazione della rendita catastale.

La normativa catastale vigente prevede che la redditività degli immobili di cui trattasi sia accertata con stima diretta per ciascuna UIU. Il calcolo della rendita catastale pertanto può essere eseguito con procedimento diretto od indiretto, tenendo presente che:

- i valori da porre alla base della stima devono essere ordinari e riferiti al biennio 1988 -1989
- il saggio di fruttuosità da assumere sarà pari al 2%.

Si elencano, di seguito, le componenti immobiliari oggetto di stima diretta delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare:

1) il suolo

aree coperte (sedime delle costruzioni costituenti la UIU) e aree scoperte (accessorie e pertinenziali);

2) le costruzioni;

si intende per costruzione **qualsiasi opera edile** avente i caratteri della solidità, della stabilità, della consistenza volumetrica, nonché della immobilizzazione al suolo, realizzata mediante **qualsunque mezzo di unione**, e ciò **indipendentemente dal materiale** con cui tali opere sono realizzate.

Es. i fabbricati, le tettoie, i pontili, le gallerie, le opere di fondazione e di supporto in genere, così come quelle di sbarramento, approvvigionamento, contenimento e restituzione di materiali solidi, liquidi e gassosi, quali le dighe e le opere di presa e di scarico delle acque, i canali, i serbatoi, le cisterne e le vasche, le torri, le ciminiere e i pozzi, che siano posti a monte e a valle dei processi produttivi svolti all'interno delle unità immobiliari urbane.

3) gli elementi strutturalmente connessi al suolo o alle costruzioni che ne accrescono la qualità e l'utilità;

Es. gli impianti elettrici, idrico-sanitari, di areazione, di climatizzazione e condizionamento, di antincendio, di irrigazione e quelli che, sebbene integranti elementi mobili, configurino nel loro complesso parti strutturalmente connesse al suolo o alle costruzioni, quali gli ascensori, i montacarichi, le scale, le rampe e i tappeti mobili. Rientrano in tale categoria i pannelli solari integrati sui tetti e nelle pareti, che non possono essere smontati senza rendere inutilizzabile la copertura o la parete cui sono connessi.

4) le componenti impiantistiche, di varia natura, funzionali ad uno specifico processo produttivo.

Tali componenti sono escluse, dal 1 gennaio 2016, dalla stima catastale (chiarimenti operativi forniti con nota della Direzione Centrale Catasto, Cartografia e Pubblicità Immobiliare prot.n. 60244 del 27 aprile 2016).

Esempi

*Centrali di produzione di energia e stazioni elettriche.* Non sono più oggetto di stima le caldaie, le camere di combustione, le turbine, le pompe, i generatori di vapore a recupero, gli alternatori, i condensatori, i compressori, le valvole, i silenziatori e i sistemi di regolazione dei fluidi in genere, i trasformatori e gli impianti di sezionamento, i catalizzatori e i captatori di polveri, gli aerogeneratori (rotori e navicelle), **gli inverter e i pannelli fotovoltaici, ad eccezione di quelli integrati nella struttura** e costituenti copertura o pareti di costruzioni

*Industrie manifatturiere.* Sono esclusi dalla stima tutti i macchinari, le attrezzature e gli impianti costituenti le linee produttive, indipendentemente dalla tipologia considerata. Tra questi, ad esempio, i sistemi di automazione e propulsione, le pompe, i motori elettrici, **i carriponte e le gru**, le apparecchiature mobili e i sistemi robotizzati, le macchine continue, nonché i macchinari per la miscelazione, la macinazione, la pressatura, la formatura, il taglio, la tornitura, la laminazione, la tessitura, la cottura e l'essiccazione dei prodotti. Nell'industria siderurgica sono, così, da escludere dalla stima diretta anche gli impianti costituenti altoforni. Parimenti, nei siti destinati alla raffinazione dei prodotti petroliferi sono esclusi dalla stima, ad esempio, i forni di preriscaldamento, le torri di raffinazione atmosferica o sotto vuoto, gli impianti destinati ai processi di conversione (cracking) o di miglioramento della qualità dei prodotti della raffinazione (*reforming*, desolfurazione, isomerizzazione, alchilazione, ecc.), nonché gli impianti per il trattamento dei fumi e delle acque.

*Impianti di risalita.* Oltre a non considerare le funi, i carrelli, le sospensioni e le cabine – che fanno specificatamente parte della componente mobile del trasporto – sono, altresì, esclusi dalla stima i

motori che azionano i sistemi di trazione, anche se posti in sede fissa. Rimangono, conseguentemente, comprese nella stima solamente il suolo e le costruzioni costituenti le stazioni di valle e di monte, unitamente agli impianti di tipo civile ad esse strutturalmente connessi.

*Parchi divertimento.* Sono escluse dalla stima catastale le attrazioni costituite da strutture che integrano parti mobili. Non così, invece, per **le piscine, i cinema, le arene**, che si configurano, per quanto precedentemente detto, come vere e proprie costruzioni e, quindi, come tali, da includere nella stima catastale.

**Restano salve le disposizioni previgenti per le stime delle unità immobiliari urbane a destinazione speciale e particolare riferibili a date antecedenti al 1° gennaio 2016.**

Con la procedura *Docfa* 4.00.3 vengono introdotte nuove modalità di individuazione spaziale degli immobili, attraverso una preliminare definizione delle diverse Entità tipologiche (Circolare n.2/T/2016), che individuano, anche graficamente, le parti edificate rispetto a quelle non edificate, nell'ambito della medesima particella, prevedendone – in modo automatico – la correlazione con ogni singolo cespite, individuato da un identificativo catastale.

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.

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 UIU 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.

Ciascun cespite deve essere associato alle correlate Entità tipologiche **per le sole dichiarazioni di nuova costruzione** presentate in Catasto.

Con l'adozione della nuova procedura *Docfa* i dati descrittivi delle unità immobiliari urbane a destinazione speciale e particolare sono integrati dalla "destinazione d'uso" dell'immobile ovvero una

sotto-articolazione delle categorie catastali dei gruppi D ed E: ciascuna destinazione è compatibile con una sola categoria catastale mentre a ciascuna categoria corrisponde generalmente una pluralità di destinazioni d'uso.

#### **4.6 Categoria "E" - immobili a destinazione particolare**

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

A tal riguardo si evidenzia che con sentenza della Corte di Cassazione n.23608-08 del 15 settembre 2008, il giudice ha rappresentato che l'attribuzione delle categorie del gruppo particolare è ammessa soltanto quando espressamente prevista per la destinazione in esame. Infatti, nella citata sentenza è stato precisato che *"gli immobili rientranti nel gruppo "E" sono indicati in maniera analitica e specifica, con metodo casistico che non legittima una esenzione a tutti gli immobili di rilevanza pubblica"*.

Sono soggette a stima diretta, come le unità immobiliari urbane appartenenti alle categorie del gruppo D, e per esse valgono generalmente le indicazioni già fornite nel paragrafo precedente ad eccezione del saggio di fruttuosità da utilizzare per la definizione della rendita catastale (3% - *Circolare n. 6/T/2012*).

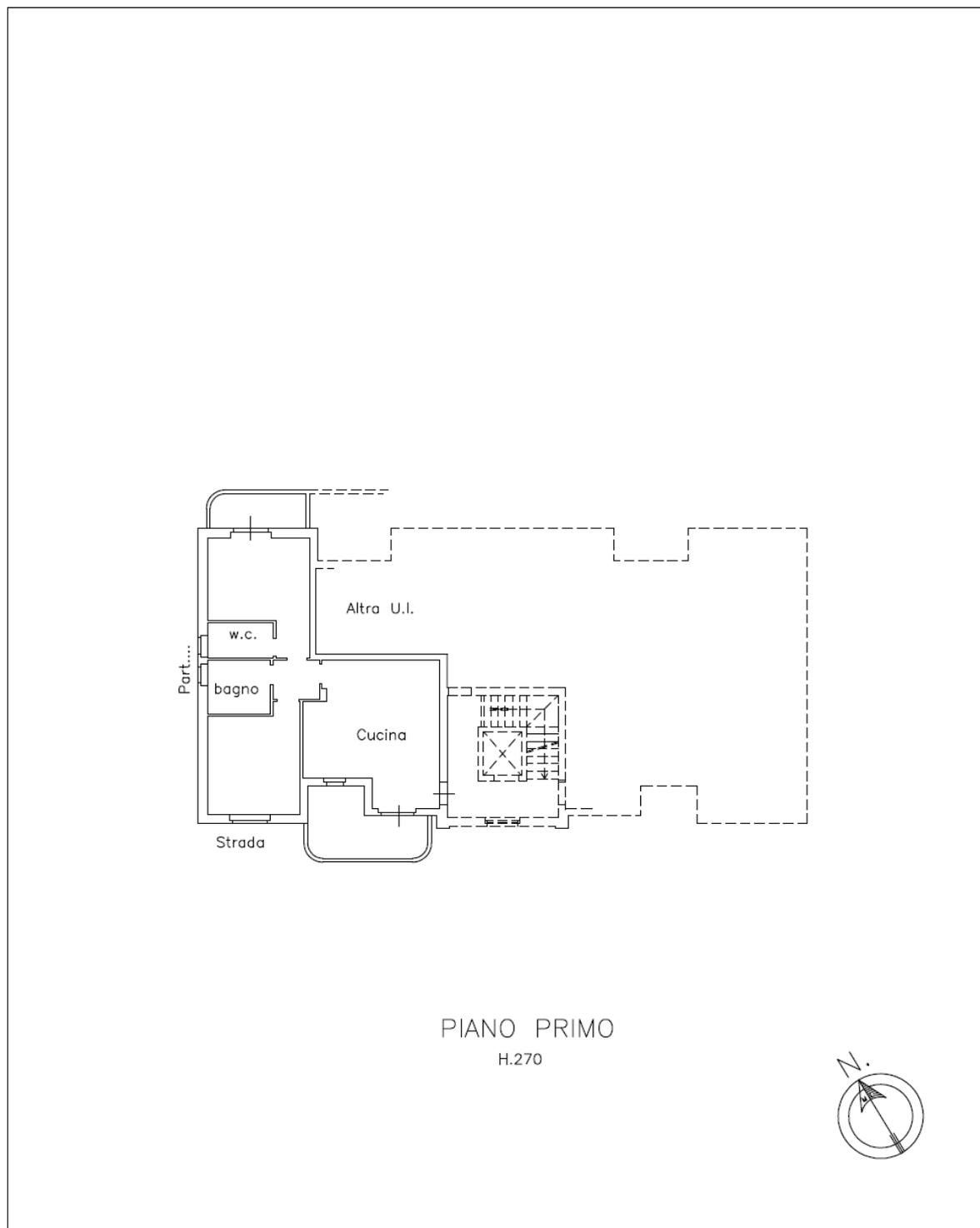
In dette unità immobiliari non possono essere comprese porzioni funzionalmente e redditualmente autonome aventi destinazione residenziale ovvero a destinazione commerciale, industriale, terziaria, ovvero adibite ad usi diversi non strettamente connessi all'erogazione del servizio pubblico.

Le predette porzioni, ove ancora presenti, devono essere stralciate e dichiarate autonomamente.

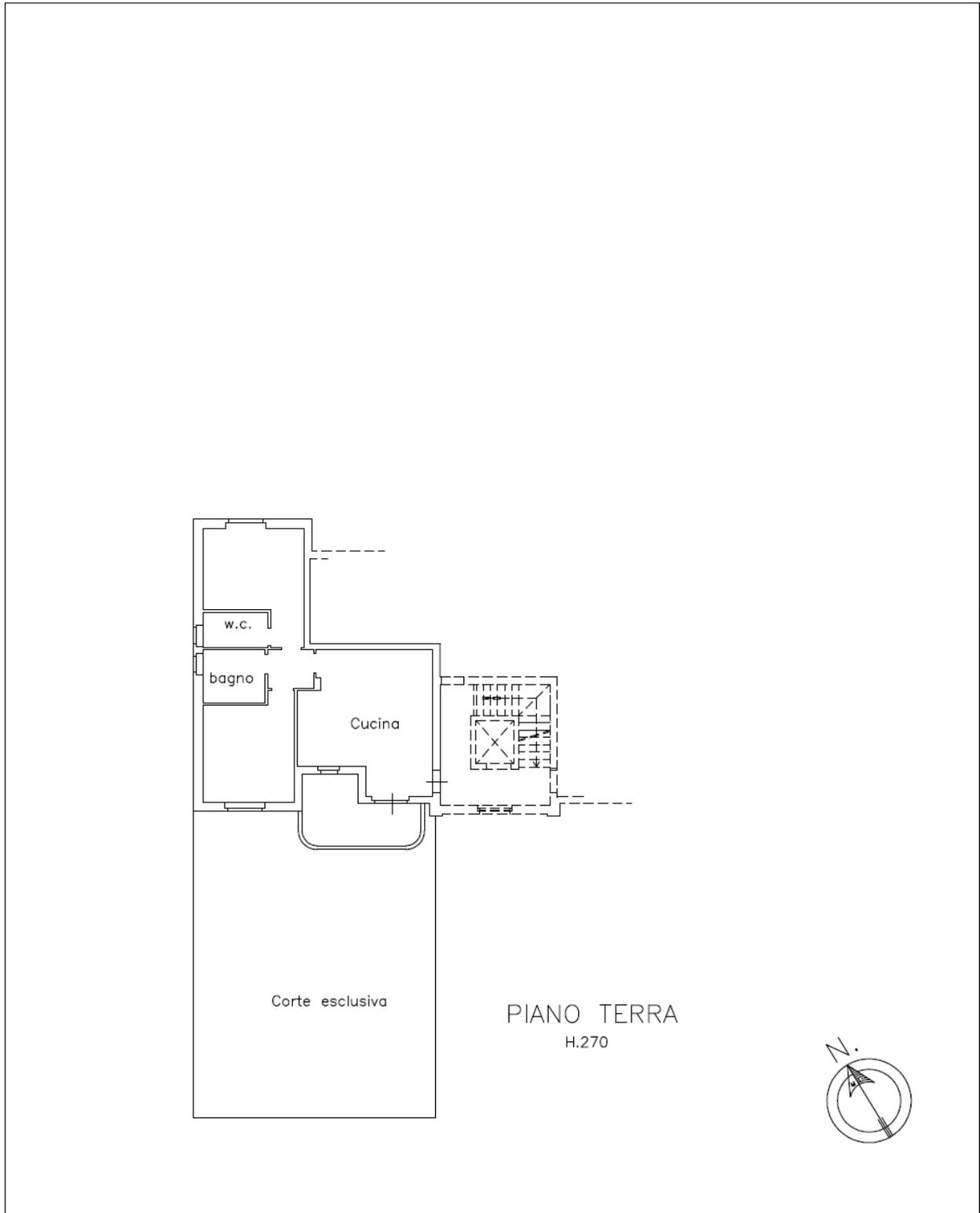
#### 4.7 Esempi di redazione di planimetrie ed elaborati planimetrici

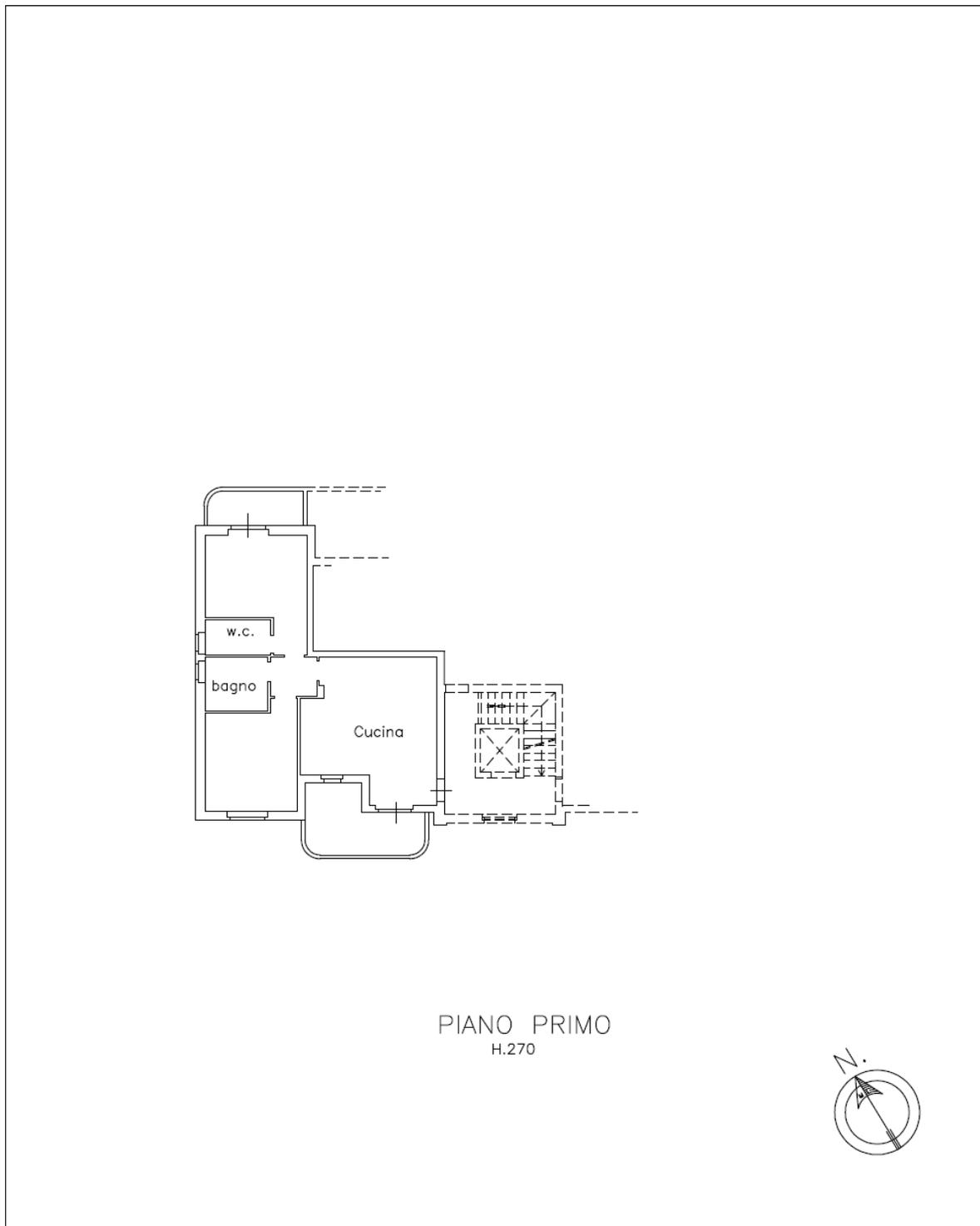
##### Esempio di planimetria in assenza di EP

È obbligatorio indicare, quanto non è presente l'EP e come rappresentato nell'esempio di seguito riportato, le parti comuni condominiali e le "altre U.I." nella planimetria da variare, al fine di inquadrarla nel fabbricato d'appartenenza.

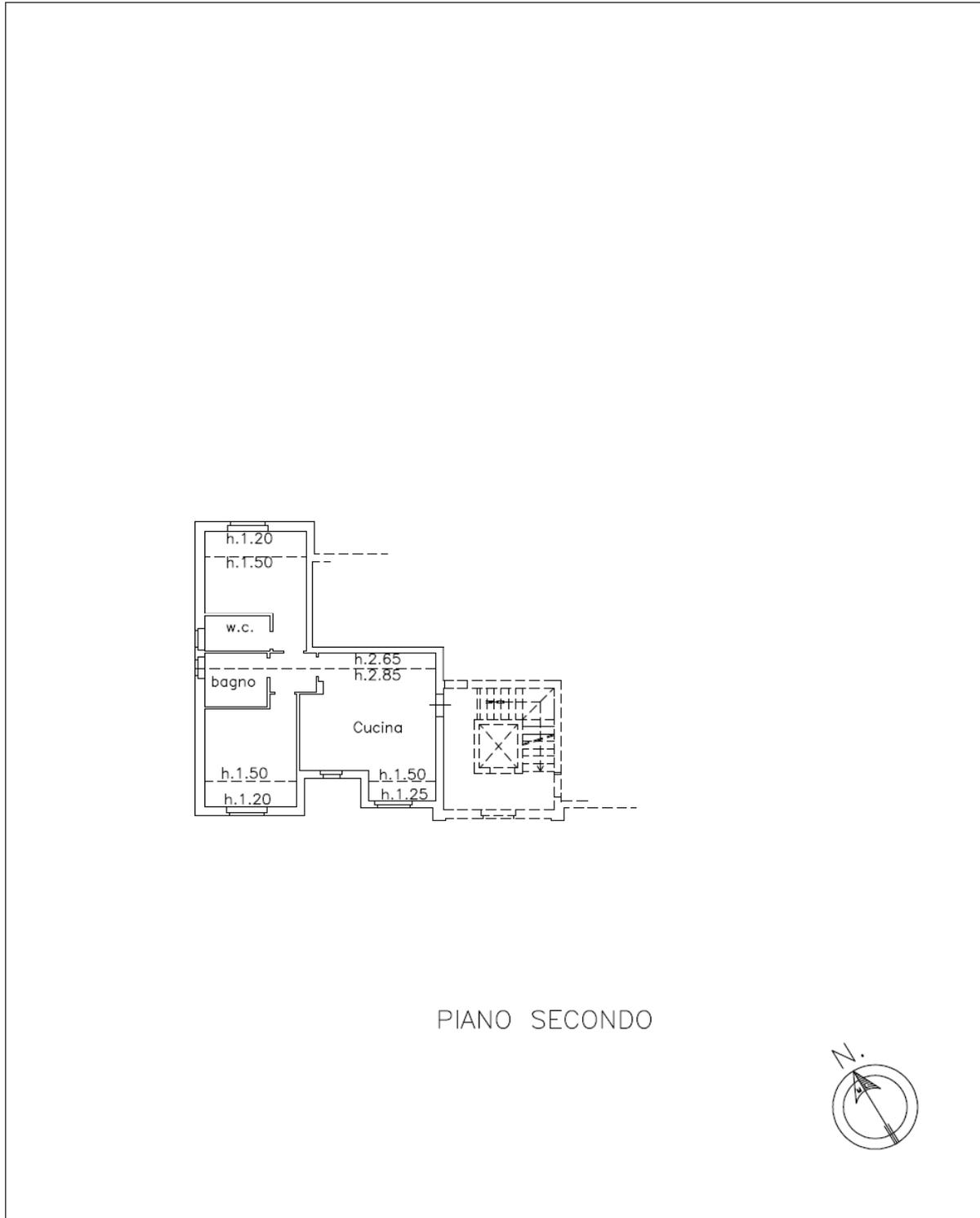


*Esempio di planimetrie in presenza di EP*

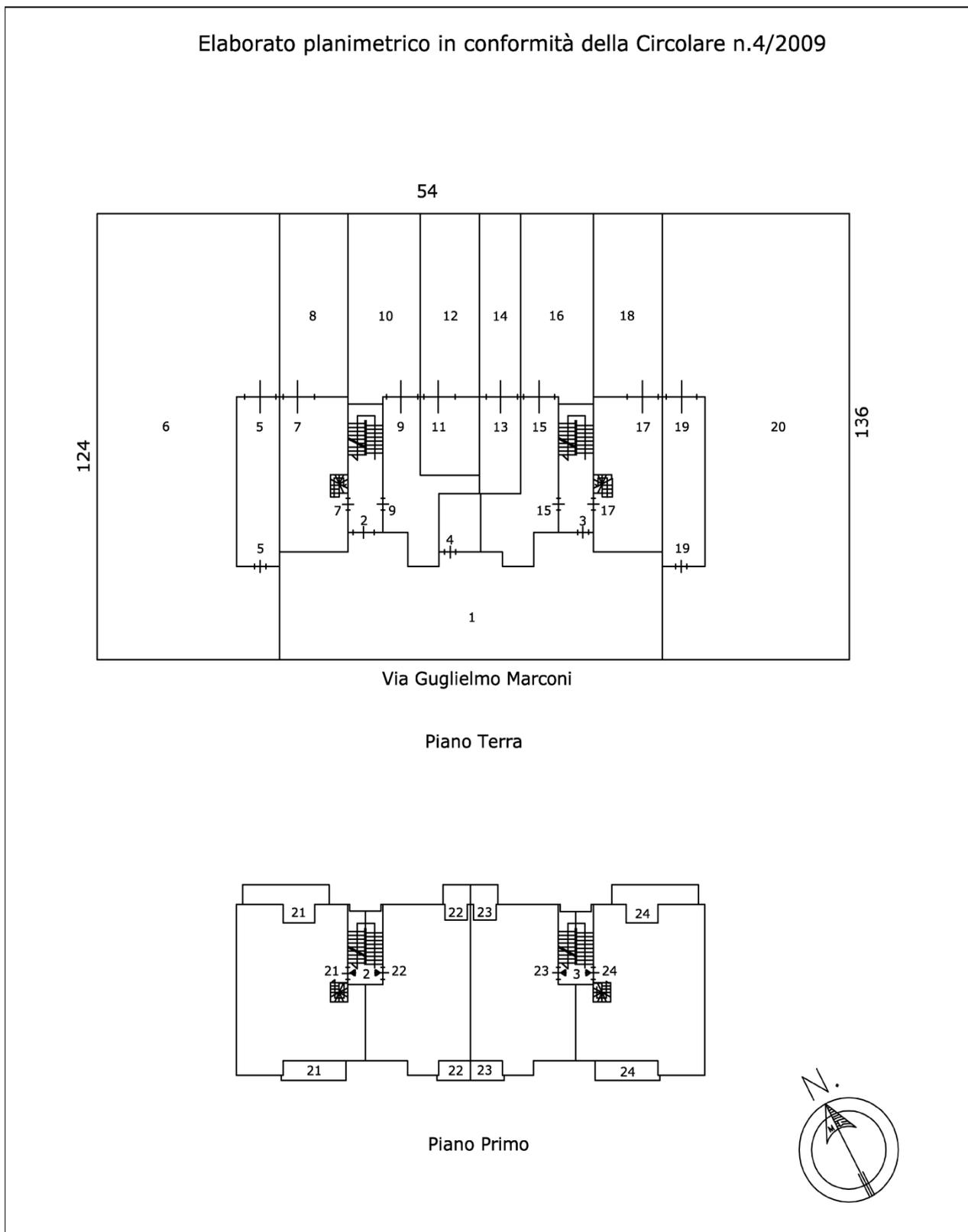




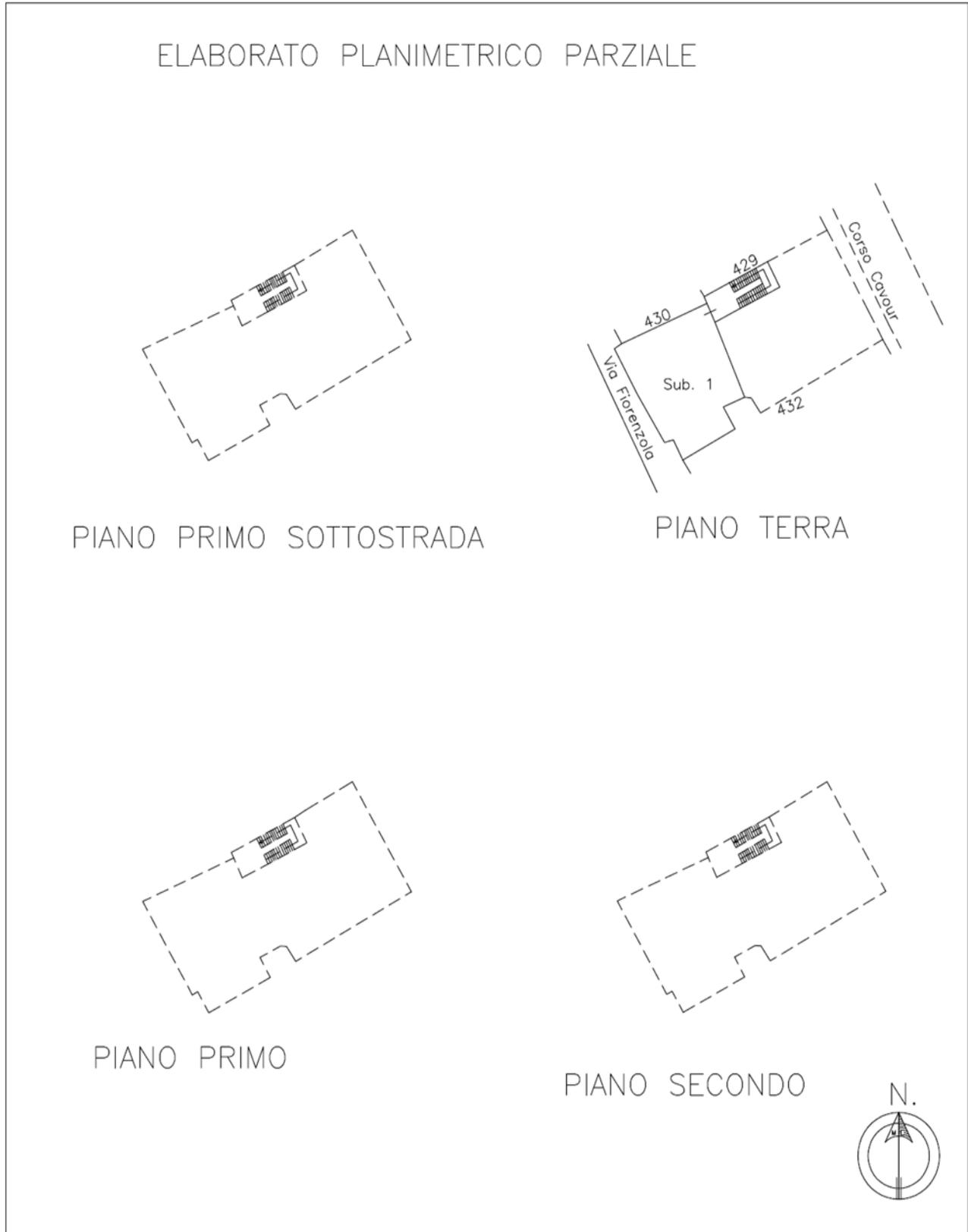
In presenza di altezza inferiore a mt. 1.50 occorre indicare, con linea tratteggiata, l'altezza h.1.50 al fine di individuare la superficie computabile ai fini della superficie catastale.



Esempio di EP



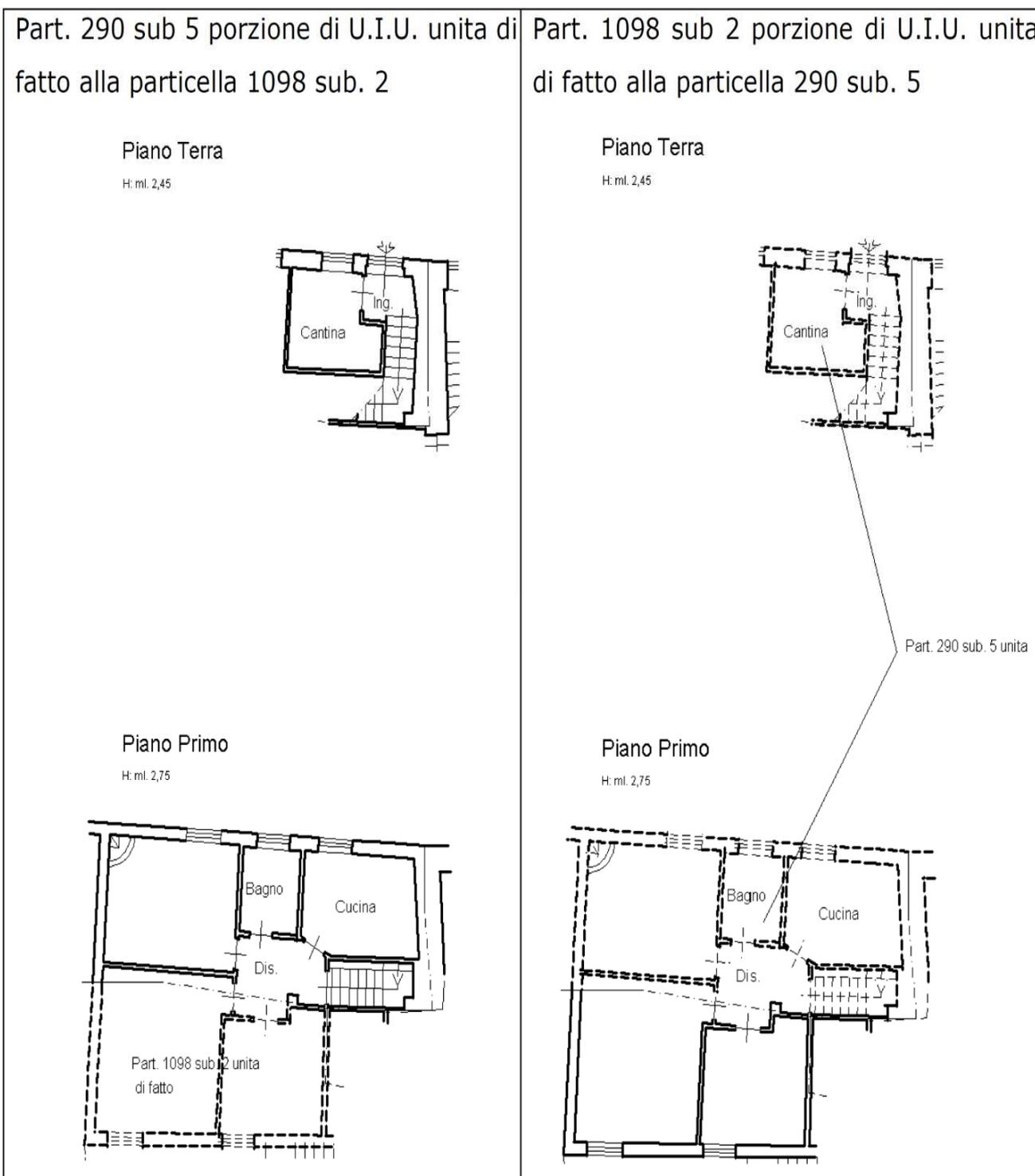
*Esempio di EP parziale (la rappresentazione dei piani ove non insiste l'unità immobiliare è facoltativa)*



*Esempio di EP con Frazionamento della corte*

*Esempio di rappresentazione di unità immobiliari urbane unite di fatto ma aventi diverse titolarità.*

(es.: sub. 2 intestato solo al Marito, sub. Intestato al Marito ed alla Moglie in quanto acquistato dopo il matrimonio)



Esempio di elenco subalterni.

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI							Elenco Subalterni				
Comune		Sezione		Foglio		Particella		Tipo mappale		del:	
ROMA				404		100					
Sub.	UBICAZIONE via/piazza	n° civ.	Piani	Scala	Int.	Entità di Costruzione		DESCRIZIONE			
29								SOPPRESSO			
524	via catone	15	6					(BCC) ABITAZIONE DI TIPO CIVILE			
525	via catone	15	6					BENE COMUNE NON CENSIBILE			
526	via catone	15	6					ABITAZIONE DI TIPO CIVILE			
527	via catone	15	6					ABITAZIONE DI TIPO CIVILE			
Protocollo _____								data _____			
IL TECNICO		<b>cognome e nome</b>									
ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI ROMA n.		numero									
Codice Fiscale:		codice fiscale									
										firma e timbro	

0002G2A23  
Docfa - ver. 4.00.3

codice fiscale 22/11/16:09.03.22  
pag. 12 di 12

Ufficio Provinciale di: **PERUGIA**  
 Comune di: **PERUGIA**

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**  
**ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Elenco Subalterni

Comune		Sezione		Foglio		Particella		Tipo mappale del:	
<b>PERUGIA</b>				<b>151</b>		<b>138</b>		<b>n. 46393</b> <b>17/02/2016</b>	
Sub.	UBICAZIONE via/piazza	n° civ.	Piani	Scala	Int.	Entità di Costruzione		DESCRIZIONE	
1	STRADA SAN MARINO SAN MATTEO	SNC	T-1-2-S1			CF1-AL		BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE, SCALA ED ASCENSORE) COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI DELLA PARTICELLA	
2	STRADA SAN MARINO SAN MATTEO	SNC	T			CF1		ABITAZIONE	
3	STRADA SAN MARINO SAN MATTEO	SNC	T			CF1-AL		ABITAZIONE CON CORTE ESCLUSIVA	
4	STRADA SAN MARINO SAN MATTEO	SNC	T-S1			CF1		ABITAZIONE	
5	STRADA SAN MARINO SAN MATTEO	SNC	1-2			CF1		ABITAZIONE	
6	STRADA SAN MARINO SAN MATTEO	SNC	1-2			CF1		ABITAZIONE	
7	STRADA SAN MARINO SAN MATTEO	SNC	2			CF1		ABITAZIONE	
8	STRADA SAN MARINO SAN MATTEO	SNC	S1			CF1		BOX	
9	STRADA SAN MARINO SAN MATTEO	SNC	S1			CF1		BOX	
10	STRADA SAN MARINO SAN MATTEO	SNC	S1			CF1-CI		BOX	

Protocollo _____	data _____
IL TECNICO Geom. _____	_____
ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI PERUGIA n. _____	_____
Codice Fiscale: _____	firma e timbro _____

#### 4.8 Esempio di calcolo della consistenza per unità immobiliari urbane del gruppo A

L'algoritmo di calcolo del classamento della procedura *Docfa*, per le unità immobiliari di categoria catastale del gruppo A procede al calcolo della consistenza in **vani utili** dividendo la superficie della UIU per la superficie del vano medio, riportata in specifiche tabelle parametriche.

A legislazione corrente, la consistenza deve essere calcolata secondo il regolamento per la formazione del nuovo Catasto Edilizio Urbano, approvato con Decreto del Presidente della Repubblica 1° dicembre 1949, n. 1142, con le regole meglio illustrate nella *Istruzione II per la formazione del Nuovo Catasto Edilizio Urbano del 24 maggio 1942*. Pertanto è necessario che il tecnico, che confermi come rendita proposta quella determinata dall'algoritmo di classamento ovvero che assuma solo la consistenza determinata dalla procedura, proceda a verificarne la correttezza. Si riassumono le modalità di calcolo della consistenza per le unità immobiliari a destinazione abitativa.

È considerato vano qualsiasi 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 cioè compreso tra un valore minimo ed uno massimo valido per ogni Comune. Per il computo della consistenza si deve tenere conto principalmente di quattro elementi fondamentali, dei vani principali, degli accessori diretti, degli accessori complementari e delle dipendenze.

<b>Vani principali</b>	Sono quei vani utili con utilizzo principale nel contesto della UIU, aventi superficie utile compresa entro i limiti minimo e massimo di ciascuna categoria, per un dato Comune. In caso di destinazione abitativa sono considerati come tali: SALONI, SOGGIORNI, CAMERE, STANZE, CUCINA (anche se quest'ultima ha una superficie inferiore a quella minima per essere considerato vano).
<b>Accessori diretti</b>	Sono gli elementi necessari al servizio e disimpegno delle parti principali. (BAGNI, RIPOSTIGLI, INGRESSI CORRIDOI, VERANDE, DISPENSE e tutti quei vani che hanno una superficie minima inferiore a quella stabilita per il vano tipo della categoria).
<b>Accessori complementari</b>	Sono gli elementi annessi ed integranti la funzione delle parti principali ma non strettamente necessari. Es. SOFFITTE, CANTINE, LOCALI DI SGOMBERO, LEGNAIE, STALLE, POLLAI, PORCILI etc., purché di uso esclusivo.
<b>Dipendenze</b>	Vanno intese come tali sia tutte quelle superfici libere a servizio della UIU (anche in comune), quali cortili, giardini, terrazze ecc., che quei locali destinati al servizio comune di più unità immobiliari (PORTICI, TETTOIE APERTE).
<b>Calcolo</b>	Il calcolo della consistenza catastale in vani utili si ottiene sommando:  1 - il numero dei vani principali; 2 - la cucina (anche se di superficie minore al vano tipo va

considerata un vano utile);

3 - l'eccedenza dei vani principali dalla superficie massima del vano tipo;

4 - il risultato degli accessori diretti (considerando ciascun vano pari ad 1/3 di vano utile);

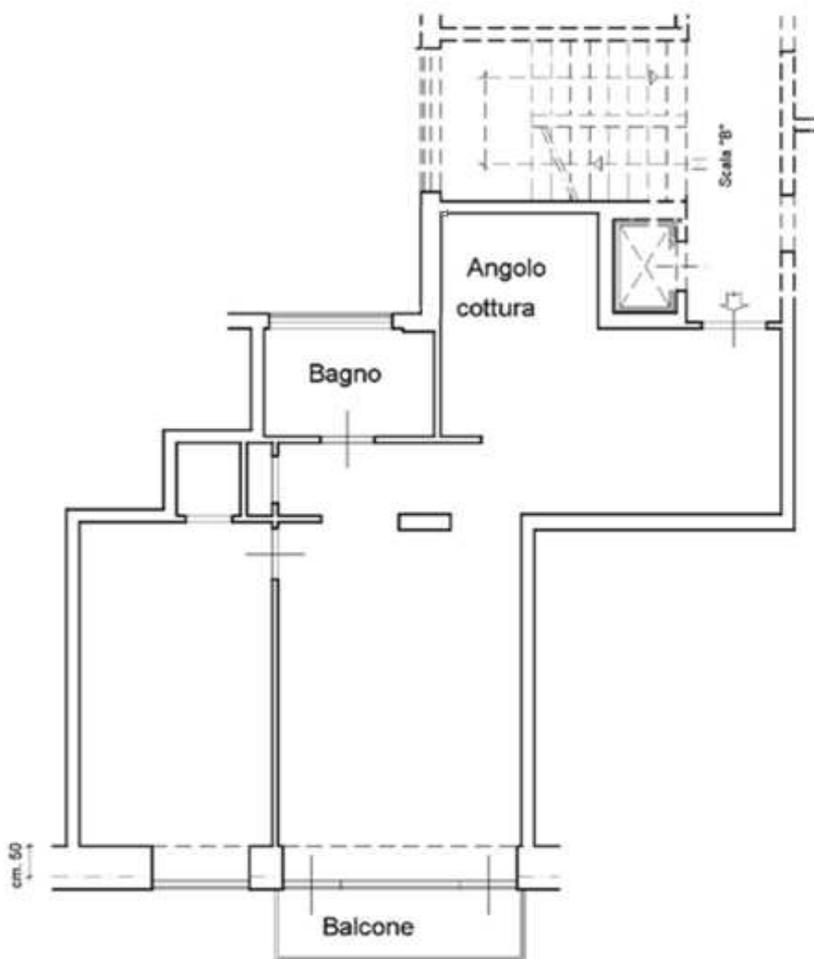
5 - il risultato degli accessori complementari (considerando ciascun vano pari ad 1/4 di vano utile);

6)- percentuale di incremento per dipendenze, che deve essere compreso nei limiti del 10%.

Il risultato del conteggio eseguito, deve essere quindi arrotondato al mezzo vano (l'arrotondamento al mezzo vano si effettua nel modo seguente: da 0,01 a 0,24 = 0 vani; da 0,25 a 0,74 = 1/2 vano; da 0,75 a 0,99 = 1 vano).

La **cucina** normalmente è sempre computata un vano, a prescindere dalla superficie, purché abbia luce diretta.

Si riporta di seguito un esempio, opportunamente selezionato, per evidenziare come comportarsi in caso di abitazioni che abbiano una zona cottura a giorno, inserita in un ambiente più vasto (di solito soggiorno): si tratta di una tipologia attualmente abbastanza diffusa ma non disciplinata dalla prassi catastale, per la quale si forniscono indicazioni per il calcolo della consistenza catastale.



Nella planimetria sopra rappresentata è riportato un appartamento in un fabbricato condominiale, di categoria A/2, posto al terzo piano, composto da:

1 Angolo cottura, salone e atrio	<b>44 m<sup>2</sup>.</b>
1 camera di	<b>17 m<sup>2</sup>.</b>
1 bagno di	<b>5 m<sup>2</sup>.</b>
1 balcone di	<b>4 m<sup>2</sup>.</b>

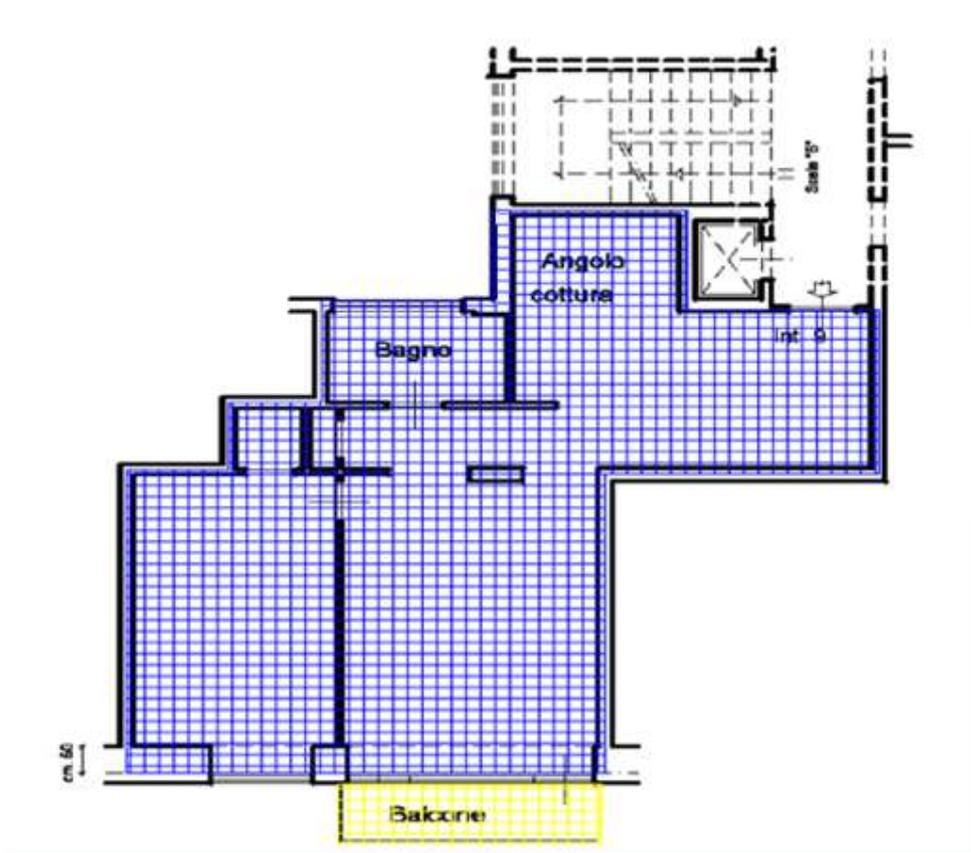
servita da un cortile condominiale di 500 m<sup>2</sup>.

Per la zona censuaria in cui l'immobile è ubicato il **vano minimo è di 9 m<sup>2</sup>.** e il **vano massimo di 27 m<sup>2</sup>.**

Il conteggio sarà il seguente:

AMBIENTE		N° VANI
bagno		(1/3 di vano) 0,33
camera		1,00
angolo cottura salone e atrio		1,00
eccedenza salone	$(44 \text{ vano} / 27 \text{ vano massimo}) - 1 =$	0,63
TOTALE PARZIALE		2,96
Balcone e pertinenze comuni	$0,05 \times 2,92 =$	0,15
TOTALE		3,11
<b>Consistenza arrotondata</b>		<b>3,00</b>

RELATIVI POLIGONI:



In ultimo si chiarisce che le verande (ad esempio portici e balconi chiusi con vetrate) si computano 1/3 di vano.

#### 4.9 Controllo degli atti di aggiornamento in fase di accettazione

Le principali tipologie di controllo previste in fase di accettazione sono raggruppabili nei seguenti gruppi logici:

- *Controlli catastali*: controlli sulle informazioni presenti nel modello D1, 1N, 2N e allegati del *Docfa*, nonché su quelle presenti nella banca dati catastale;
- *Controlli planimetrici*: controlli sugli elaborati relativi alle schede planimetriche delle unità immobiliari presenti nel documento, ai poligoni per il calcolo della superficie catastale ed alle schede dell'EP;
- *Controlli sugli indirizzi*: controlli sugli indirizzi dichiarati dai professionisti nel modello D1 e verifica dell'effettivo utilizzo degli stradari "thesaurus";
- *Controlli sulla coerenza tra categoria, rappresentazione grafica e i contenuti della modulistica presentata.*

**Di seguito vengono evidenziate alcune delle motivazioni più frequenti di rifiuto dei *Docfa* (Circolare n. 9/T/2001, Circolare n. 4/T/2009):**

##### Controlli Catastali

- **Errata tipologia** di dichiarazione di nuova costruzione o di variazione (vedi par.4.1.1).
- **Errata indicazione della causale** ed utilizzo di causale non codificata in presenza di **causale già codificata**.
- Problematiche d'intestazione (Errata/parziale/incoerente indicazione di **quote, titoli, intestatari catastali**, eventuale incoerenza della ditta dichiarata al CEU e quella dichiarata al CT, codice fiscale errato).
- **Soggetto dichiarante** non avente titolo o con titolo non specificato.
- Assenza in banca dati della UIU in trattazione o sua **incoerenza con la documentazione agli atti**. Es. subalterno soppresso e/o costituito già esistente ed utilizzato in banca dati.
- Errata attribuzione degli identificativi e della zona censuaria.
- Assenza della descrizione del/i subalterno/i (Elenco subalterni).
- Mancanza dell'indicazione degli **estremi del tipo mappale**.
- Mancata indicazione delle unità immobiliari a cui è asservito il Bene Comune Censibile (BCC) ovvero il Bene Comune Non Censibile (BCNC).
- **Assenza di relazione tecnica** e delle **autocertificazioni** (quando previste).
- Mancata compilazione dei **campi obbligatori** richiamati nei modelli di dichiarazione *Docfa*.
- Mancato o errato pagamento dei **tributi speciali catastali**.
- Incongruenza tra numero dei piani dichiarati nel modello D1 e nel modello 1N.

### Controlli Planimetrici

- **Mancata/errata presentazione dell'EP**, se previsto per la tipologia di documento presentata
- **immagineraster o vettoriali fuori scala o non leggibili**. Si specifica che la scala preferenziale delle planimetrie è 1:200, per l'EP è invece 1:500.
- **Errata descrizione dei poligoni** per il calcolo delle superfici.
- **Mancata/errata indicazione delle entità tipologiche**(CF (Costruzione di fabbricato), AL (Area libera), AC (Area coperta) e CS (Costruzione sovrastante)) per le nuove costruzioni di unità immobiliari urbane speciali o particolari nell'EP, secondo le metodologie e le simbologie grafiche riportate nelle esemplificazioni di cui alla Circolare n.2/E/2016.
- **Presenza dei nomi dei confinanti**.
- **Indicazione di elementi architettonici non di stretta pertinenza**.
- **Mancata/Errata indicazione della scala di rappresentazione**.
- **Assenza del simbolo di orientamento** nelle planimetrie e nell'EP.
- **Indicazione dell'altezza dei vani** (come previsto dalla Istruzione II – Accertamento e Classamento integrata con Circolare n. 4 del 29.10.2009) *"...nel caso di locali ad altezza variabile, per ciascuno di essi devono essere riportate le altezze minime e massime; nel caso di altezza minima inferiore a m.1,50, deve essere rappresentata, a linea tratteggiata sottile, la delimitazione tra porzioni a diversa altezza e a margine della stessa, deve essere riportata l'indicazione  $h = m. 1,50"$* .
- **Mancata indicazione del vano cucina e della destinazione dei locali "accessori"**.
- **Mancata indicazione dei piani**.
- **Incompleta rappresentazione delle corti esclusive**, se presenti, in quanto non devono esserci interruzioni delle linee di confine. **Perimetro di unità immobiliari**, o loro porzioni, non completamente definito (superfici aperte o tagliate per mancanza di spazio per la rappresentazione).
- **Utilizzo di diverse scale di rappresentazione in una singola scheda**.
- **Redazione dell'EP e/o dell'elenco subalterni**(Circolare n. 2 del 19.01.1984, modificato dalla Circolare n. 4 del 29.10.2009) *"...devono essere riportati gli accessi alle singole UIU mediante trattino, i subalterni vanno posizionati in corrispondenza dell'accesso alle UIU, devono essere riportati i mappali confinanti[...]"*. Oltre ad indicare gli accessi, l'EP deve mostrare il perimetro delle singole unità immobiliari urbane.
- **Sagoma complessiva del fabbricato non corrispondente a quella presente in cartografia o mancata corrispondenza della sagoma della particella alla mappa** (nei soli casi di mappale intero).

### Controlli sugli indirizzi

- **Mancata acquisizione della denominazione codificata delle strade**. La nuova versione della procedura utilizza, per l'inserimento degli indirizzi degli immobili, gli stradari certificati "thesaurus", soggetti a periodico aggiornamento (si consiglia l'aggiornamento almeno mensile).
- **Assenza dell'indicazione del toponimo o toponimo diverso da quello dichiarato nel mod. D1**.

### Ulteriori controlli

Si segnala che le dichiarazioni di variazione presentate ai sensi dell'art.1, comma 22, della Legge 208/2015 vengono sottoposti, in fase di accettazione, a specifiche verifiche di coerenza (Circolare n.2/E/2016), il cui mancato rispetto comporta la non registrabilità dell'atto di aggiornamento:

- La verifica dell'assenza di modifiche di sagoma/consistenza/distribuzione degli spazi interni della UIU già censita.
- Indicazione di categoria catastale proposta di un gruppo (D o E) uguale a quello a cui appartiene la categoria catastale, già in atti, della UIU variata.
- Indicazione di una rendita catastale proposta in diminuzione rispetto a quella in atti.

## 5. Riferimenti normativi

---

### Fonti normative principali:

1. R.D.L. 13 aprile 1939, n. 652, convertito con L. 11 agosto 1939, n. 1249
2. D.L. 30 dicembre 1993, n.557
3. D.M. 19 aprile 1994, n.701
4. D.M. 2 gennaio 1998, n.28
5. D.P.R. 23 marzo 1998, n.138
6. Legge 30 dicembre 2004, n.311
7. D.L. 10 gennaio 2006, n.4
8. D.L. 3 ottobre 2006, n.262
9. D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla L. 30 luglio 2010, n. 122
10. D.L. 6 dicembre 2011, n.201
11. D.M. 26 luglio 2012

### Fonti principali di prassi:

1. ISTRUZIONE II ed Allegato
2. Circolare n.2 del 19/01/1984 Ministero Finanze-Catasto e Serv.Tecnici Erariali
3. Circolare n.49/T del 27/02/1996
4. Circolare n.83/E/T del 09/04/1999
5. Circolare n.9/T del 26/11/2001
6. Nota Prot.n.15232 del 21/02/2002 DC Catasto e Cartografia e Pubblicità Immobiliare
7. Nota Circolare Prot.n.36363 del 31/05/2002 DC Catasto e Cartografia e Pubblicità Immobiliare
8. Circolare n.1/T del 1/03/2004
9. Circolare n.4/T del 5/04/2005
10. Circolare n.13/T del 7/12/2005
11. Circolare n.1/T del 3/01/2006
12. Circolare n.3/T del 11/04/2006
13. Circolare n.4/T del 16/05/2006
14. Circolare n.4/T del 13/04/2007
15. Nota prot.n.24273 del 30/04/2009 della DC Catasto e Cartografia
16. Circolare n.1/T del 8/05/2009
17. Circolare n.2/T del 14/07/2009
18. Circolare n.4/T del 29/10/2009
19. Nota prot.n.17471 del 31/03/2010 della DC Catasto e Cartografia
20. Circolare n.2/T del 9/07/2010
21. Circolare n.3/T del 10/08/2010
22. Circolare n.2/T del 10/03/2011
23. Nota Prot.n. 28285del 06/05/2011 della DC Catasto e Cartografia
24. Circolare n.6/T del 22/09/2011
25. Nota Prot.n. 54075 del 27/09/2011 della DC Catasto e Cartografia
26. Nota Prot.n. 54389 del 28/09/2011 della DC Catasto e Cartografia

27. Nota Prot.n. 54812 del 30/09/2011 della DC Catasto e Cartografia
28. Circolare n.7/T del 18/11/2011
29. Nota Prot.n. 63522 del 17/11/2011 della DC Catasto e Cartografia
30. Nota Prot.n. 4260 del 26/01/2012 della DC Catasto e Cartografia
31. Circolare n.2/T del 7/08/2012
32. Nota Prot.n.21680 del 27/04/2012 della DC Catasto e Cartografia
33. Nota Prot.n.31892 del 22/06/2012 della DC Catasto e Cartografia
34. Nota Prot.n. 39446 del 09/08/2012 della DC Catasto e Cartografia
35. Nota Prot.n.43927 del 17/09/2012 della DC Catasto e Cartografia
36. Circolare n.6/T del 30/11/2012
37. Nota Prot.n.23646 del 12/06/2013 della DC Catasto e Cartografia
38. Nota Prot.n.94911 del 14/07/2013 della DC Catasto e Cartografia
39. Nota Prot.n.29439 del 30/07/2013 della DC Catasto e Cartografia
40. Nota Prot.n.123479 del 29/09/2015 della DC Catasto e Cartografia
41. Provvedimento del Direttore dell’Agenzia delle Entrate 11 marzo 2015 (Prot.n.2015/35112)
42. Circolare n.2/Edel 01/02/2016
43. Nota Prot.n. 60244 del 27 aprile 2016 della Direzione Centrale Catasto, Cartografia e Pubblicità Immobiliare

Questo documento è aggiornato alla data del **29/11/2016**

**Versione 3.0**