REGIONE EMILIA ROMAGNA

VADEMECUM

versione 2.0

DOCUMENTI DI CATASTO FABBRICATI
DO.C.FA. (VERSIONE 4.00.3)

Agenzia delle Entrate
Direzione Regionale
dell'Emilia Romagna

Collegi e Ordini Professionali
della Regione
Emilia-Romagna

AGENZIA DELLE ENTRATE
DIREZIONE REGIONALE DELL'EMILIA ROMAGNA

10 OTTOBRE 2016

PRESENTAZIONE

La Direzione Regionale Emilia Romagna dell'Agenzia del Territorio e le Categorie professionali della regione hanno convenuto nel 2010, con una pregevole intuizione, di rendere disponibile ai professionisti ed ai tecnici degli Uffici provinciali dell'Agenzia un manuale operativo contenente le risposte tecniche alle problematiche più frequenti per la redazione degli atti di aggiornamento del catasto fabbricati mediante l'applicativo informatico *Docfa*.
Tale documento, denominato opportunamente *"Vademecum Docfa"*, dopo un accurato percorso di approfondimento e di condivisione, è stato diffuso nella versione 1.2 in data 24 marzo 2011.
In questi anni, oltre a costituire uno strumento di buona prassi catastale preso anche a riferimento per analoghe iniziative in altre regioni, il *Vademecum* ha favorito una maggiore omogeneità nella redazione e trattazione delle pratiche *Docfa*, nel rispetto delle disposizioni normative e di prassi in materia.
E proprio per il rinnovato quadro normativo, oggi, a distanza di cinque anni, alla luce anche del bilancio positivo dell'iniziativa, si è resa necessaria una revisione dello strumento per un utilizzo più efficace ed adeguato.
La Direzione Regionale dell'Emilia Romagna e le Categorie professionali hanno condiviso tale opportunità, decidendo di costituire un gruppo di lavoro, composto da tecnici dell'Agenzia e da rappresentanti dei professionisti.
Il Direttore Regionale ha costituito il gruppo di lavoro con il compito di rivisitare il *Vademecum*, d'intesa con i rappresentanti delle Categorie professionali.
Le regole di funzionamento del tavolo di lavoro sono state congiuntamente concordate e per completare i lavori sono state necessarie sette riunioni, che si sono svolte in un contesto estremamente collaborativo, con il sostanziale contributo di tutti i partecipanti e con risultati sicuramente positivi.
Il compito è stato reso più agevole dal lavoro già svolto in precedenza, con le stesse finalità, dal gruppo di lavoro misto Agenzia e Categorie professionali, presso l'Ufficio provinciale – Territorio di Bologna, soprattutto grazie al prezioso contributo dei tecnici Fernando Gabriele e Angelo Carretta, autori materiali del testo originario.
Oggi viene messo a disposizione dei professionisti, dei tecnici dell'Agenzia e comunque di tutti coloro che dovranno operare per l'aggiornamento delle banche dati del catasto fabbricati mediante l'applicativo Docfa, il documento nella versione 2.0, aggiornato, integrato, rivisitato anche nella forma grafica e innovato con la possibilità del collegamento ipertestuale ai riferimenti normativi e di prassi.
Tale strumento, di immediata consultazione e di facile utilizzo, agevolerà senza dubbio il lavoro di ognuno e conferirà, a livello regionale, maggiore uniformità nell'applicazione della normativa vigente e delle disposizioni emanate dall'Agenzia.
Sarà anche un'importante guida per tutti quei giovani tecnici che cominceranno ad affrontare nell'ambito professionale le tematiche del catasto fabbricati.
Con tale auspicio, è comunque necessario che l'Agenzia e le Categorie professionali esercitino una decisa azione di coordinamento, di supporto e di monitoraggio delle eventuali criticità che verranno riscontrate nell'utilizzo del *Vademecum*.

L'iniziativa è stata condotta in attesa della nuova versione del *Docfa* in ambito del *Sistema Informativo del Territorio (SIT)* e soprattutto in attesa della riforma del catasto fabbricati, che, dopo essere stata prevista normativamente, per il momento risulta sospesa.
Rimane, infatti, tutta la convinzione che occorra procedere, nel contesto della revisione del sistema estimativo del catasto fabbricati, al riesame di quelle norme che, pur essendo nate in un contesto molto distante e totalmente diverso dall'attuale, sono ancora oggetto di confronto e necessitano di strumenti operativi come il *Vademecum*.
A tutti coloro, che hanno permesso di poter utilizzare tale significativo strumento, vanno i ringraziamenti e gli apprezzamenti per l'eccellente lavoro svolto.
Sicuramente, l'Agenzia e le Categorie professionali sapranno nel futuro ricercare, nell'ambito dei consueti e corretti rapporti istituzionali, nuove forme di collaborazione, quale segno concreto dell'impegno che insieme dedicano alla materia.

Bologna, 10 ottobre 2016

GRUPPO DI LAVORO

Hanno partecipato alle attività di redazione del presente Vademecum:

Per gli **Ordini** e **Collegi Professionali**:

- Barbetti Massimo e Pensabeni Claudio per il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Bologna
- Pevere Luca per il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Ferrara
- Assirelli Stefano per il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Forlì
- Gelmuzzi Paola e Gorrieri Francesco per il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Modena
- Cobianchi Francesca per il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Parma
- Bianchi Marcello per il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Piacenza
- Calza Alberto e Minguzzi Michele per il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Ravenna
- Camorani Marco Ennio e Giansoldati Davide per il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Reggio Emilia
- Bersani Paolo per il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Rimini
- Frabotta Laura per l'Ordine degli Ingegneri di Bologna
- Auddino Antonella per la Federazione Regionale Dottori Agronomi e Dottori Forestali dell'Emilia Romagna e per l'Ordine Provinciale di Ravenna
- Paganelli Guido e Pirazzoli Maurizio per l'Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali di Bologna
- Bertuzzi Giampaolo per l'Ordine degli Architetti di Bologna
- Pierini Roberto per il Coordinamento Regionale dei Collegi dei Periti Agrari e dei Periti Agrari Laureati dell'Emilia Romagna
- Sgarzi Stefano e Stanghellini Thomas per il Collegio dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati di Bologna

Per **l'Agenzia delle Entrate**:

- Scarpino Salvatore, Carafa Pasquale, Lai Gianluca e Bianconcini Beatrice per la Direzione Regionale dell'Emilia Romagna – Ufficio Attività Immobiliari

- Carretta Angelo e Gabriele Fernando per la Direzione Provinciale di Bologna – Ufficio Provinciale – Territorio

- Casoni Massimiliano e Ricci Patrizia per la Direzione Provinciale di Ferrara – Ufficio Provinciale – Territorio

- Bezzi Milena e Campagna Luigi per la Direzione Provinciale di Forlì Cesena – Ufficio Provinciale – Territorio

- Bianchini Silverio, D'Ambrosio Oreste e Vento Vito per la Direzione Provinciale di Modena – Ufficio Provinciale – Territorio

- Armiento Rocco e Pincolini Valentino per la Direzione Provinciale di Parma – Ufficio Provinciale – Territorio

- Golisano Francesco e Rossi Silvia per la Direzione Provinciale di Piacenza – Ufficio Provinciale – Territorio

- Campoli Luca e Mazzavillani Davide per la Direzione Provinciale di Ravenna – Ufficio Provinciale – Territorio

- Pattacini Pier Luigi e Salvioni Paolo per la Direzione Provinciale di Reggio Emilia – Ufficio Provinciale – Territorio

- De Cecio Vincenzo e D'Uggento Barbara per la Direzione Provinciale di Rimini – Ufficio Provinciale – Territorio

INDICE

PRESENTAZIONE ..... pag. 2

GRUPPO DI LAVORO ..... pag. 4

RIFERIMENTI NORMATIVI E DI PRASSI ..... pag. 10

A. INSTALLAZIONE DEL DO.C.FA. 4.00.3 ..... pag. 16

B. DENUNCE DO.C.FA ..... pag. 18
- Denuncia di Accatastamento (Nuova Costruzione) ..... pag. 19
- Denuncia di Variazione ..... pag. 19

B1 - COMPILAZIONE MODELLO D - DENUNCIA DI ACCATASTAMENTO ..... pag. 20
B1.1 Dati del Tipo Mappale (Tipo di Frazionamento) ..... pag. 20
B1.2 Ditta da Intestare ..... pag. 20
B1.3 Unità Immobiliari ..... pag. 22
B1.4 Data di Ultimazione Lavori (idoneità all'uso ai fini fiscali) ..... pag. 23
B1.5 Causali di presentazione ..... pag. 23
B1.5.1 Nuova Costruzione ..... pag. 23
B1.5.2 Nuova Costruzione - Unità Afferenti ..... pag. 23
B1.5.2.1 Unità afferenti edificate in sopraelevazione ..... pag. 23
B1.5.2.2 Unità afferenti edificate su aree di corte ..... pag. 24
B1.5.2.3 Altro ..... pag. 25
B1.6 Tipologia Documento ..... pag. 26
B1.6.1 Dichiarazione ordinaria ..... pag. 26
B1.6.2 Dichiarazione resa ai sensi dell'art.1, comma 336, L. n.311/04 ..... pag. 26
B1.6.3 Fabbricato ex Rurale Art. 2 comma 36 o 37 D.L. 262/2006 ..... pag. 26
B1.6.4 Fabbricato mai dichiarato Art. 2 comma 36 D.L. 262/2006 ..... pag. 27
B1.6.5 Dichiarazione Fabbricato Rurale D.M. 26/07/2012 ..... pag. 27
B1.6.6 Dichiarazione Fabbricato Rurale Art. 13 comma 14ter del D.L. 201/2011 ..... pag. 28
B1.7 Identificativi Catastali ..... pag. 28
B1.8 Toponomastica ..... pag. 28
B1.9 Proposta di Classamento ..... pag. 29
B1.10 Relazione Tecnica ..... pag. 32
B1.11 Dati del Tecnico e del Dichiarante ..... pag. 33

B2. COMPILAZIONE MODELLO D - DENUNCIA DI VARIAZIONE ..... pag. 34
B2.1 Tipo Mappale ..... pag. 37
B2.2 Unità Immobiliari ..... pag. 38
B2.3 Unità Derivate ..... pag. 38
B2.4 Data completamento dei lavori ..... pag. 39
B2.5 Causali di presentazione ..... pag. 39
B2.5.1 Divisione ..... pag. 40

B2.5.2 Frazionamento per trasferimento di diritti ..... pag. 40
B2.5.3 Fusione ..... pag. 40
B2.5.4 Ampliamento ..... pag. 40
B2.5.5 Demolizione totale ..... pag. 41
B2.5.6 Demolizione parziale ..... pag. 41
B2.5.7 Diversa distribuzione degli spazi interni ..... pag. 42
B2.5.8 Ristrutturazione ..... pag. 42
B2.5.9 Frazionamento e fusione ..... pag. 42
B2.5.10 Variazione della toponomastica ..... pag. 43
B2.5.11 Ultimazione di fabbricato urbano ..... pag. 43
B2.5.12 Variazione della destinazione ..... pag. 43
B2.5.13 Altre ..... pag. 44
B2.5.14 Presentazione planimetria mancante ..... pag. 47
B2.5.15 Modifica di identificativo ..... pag. 47
B2.5.16 Richiesta ruralità..... pag. 48
B2.6 Variazione-Unità Afferenti ..... pag. 49
B2.6.1 Edificate su area urbana ..... pag. 49
B2.6.2 Edificate su lastrico solare ..... pag. 49
B2.6.3 Altro tipo di edificazione ..... pag. 49
B2.7 Tipologia Documento ..... pag. 49
B2.7.1 Dichiarazione Ordinaria ..... pag. 49
B2.7.2 Dichiarazione resa ai sensi dell'Art. 1 comma 336 Legge n 311/04 ..... pag. 50
B2.7.3 Dichiarazione resa ai sensi dell'Art. 1 comma 340, L.311/04 ..... pag. 50
B2.7.4 Stralcio da Categoria E,Art 2 comma 40 D.L. 262/06 ..... pag. 50
B2.7.5 Dichiarazione Fabbricato Rurale D.M. 26/07/2012 ..... pag. 50
B2.7.6 Dichiarazione Fabbricato Rurale Art. 13 comma 14ter del D.L. 201/2011 ..... pag. 51
B2.7.7 Dichiarazione resa ai sensi dell'art.1, comma 22, L.208/2015..... pag. 52
B2.8 Tipo Operazione ..... pag. 52
B2.9 Partite Speciali ..... pag. 52
B2.10 Identificativi Catastali ..... pag. 53
B2.11 Toponomastica ..... pag. 54
B2.12 Proposta di Classamento ..... pag. 55
B2.13 Relazione Tecnica ..... pag. 55
B2.14 Dati del Professionista e del Dichiarante ..... pag. 56

C. ELABORATI GRAFICI ..... pag. 58
C1. Elaborato Planimetrico ..... pag. 58
C1.1 Obbligo di Presentazione ..... pag. 58
C1.2 Dimostrazione Grafica dei Subalterni ..... pag. 60
C1.3 Le entità tipologiche relative alle costruzioni e alle aree ..... pag. 61
C1.4 Esempi di dimostrazione grafica dei subalterni ..... pag. 64
C1.5 Elenco Subalterni ..... pag. 72
C1.6 Esempi di Elenco Subalterni ..... pag. 73

C2. Planimetrie ..... pag. 78
C2.1 Le Planimetrie Catastali ..... pag. 78
C2.2 Esempi di Planimetrie Catastali ..... pag. 82

C2.3 La Superficie Catastale ..... pag. 93
C2.4 Esempi di Poligonazione ..... pag. 96

D. MODELLI 1N PARTE I/II E 2N PARTE I/II ..... pag. 106
D1 Modello 1N parte I ..... pag. 106
D2 Modello 1N parte II ..... pag. 108
D3 Modello 2N parte I ..... pag. 109
D4 Modello 2N parte II ..... pag. 111

E. CATEGORIE FITTIZIE ..... pag. 112
E1 Categoria F/1 ..... pag. 112
E2 Categoria F/2 ..... pag. 113
E3 Categoria F/3 ..... pag. 113
E4 Categoria F/4 ..... pag. 114
E5 Categoria F/5 ..... pag. 115
E6 Categoria F/6 ..... pag. 115

F. RURALITÀ ..... pag. 116
F1 Ruralità Abitazioni ..... pag. 124
F2 Ruralità Immobili Strumentali all'Attività Agricola ..... pag. 127

G. COLLABENZA ..... pag. 132

H. INTESTAZIONI F/6 ..... pag. 134

I. PROFILI SANZIONATORI ED ESENZIONI ..... pag. 140
I1 Profili sanzionatori ..... pag. 140
I2 Esenzione dai tributi ..... pag. 141

RIFERIMENTI NORMATIVI E DI PRASSI

Le indicazioni del presente Vademecum sono fornite nel rispetto della normativa di legge vigente in materia catastale e delle correlate disposizioni. Nel seguito si specificano i principali riferimenti di norma e di prassi, con la possibilità del collegamento ipertestuale.

- **Regio decreto legge** 13 aprile 1939, n. 652, convertito con legge 11 agosto 1939, n. 1249

- **Istruzione II** del 24/05/1942

Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali

- **Istruzione III** del 28/06/1942

Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali

- **Istruzione IV** del 28/07/1942

Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali

- **Decreto legislativo** 8 aprile 1948, n. 514

- **D.P.R.** 1 dicembre 1949, n. 1142

- **Circolare n. 3 del 12 gennaio 1976**

Concernente "Accertamenti di unità immobiliari urbane. Divario tra stato di fatto e planimetrie"

- **Circolare n.2 del 19.01.1984**

Assunzione nell'archivio catastale delle informazioni relative agli immobili urbani di nuova costruzione

- **Lettera circolare prot. 3/1273** del 19 aprile 1989

- **Decreto del Ministro delle Finanze 19 aprile 1994, n. 701**

Regolamento recante norme per l'automazione delle procedure di aggiornamento degli archivi catastali e delle conservatorie dei registri immobiliari

- **Decreto legge 20 giugno 1996, n. 323**

"Disposizioni urgenti sul risanamento della finanza pubblica", come convertito con legge 8 agosto 1996, n. 425

- **L. 662 del 23/12/1996**

Misure di razionalizzazione della finanza pubblica

- **D.P.R. n.138 del 23.03.1998**

Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla Legge n.662/96

- **Circolare n. 46/T del 10 febbraio 1998**

Quesiti riguardanti le esenzioni dal pagamento dei tributi speciali e del rimborso spese, nonché la firma dei documenti tecnici di aggiornamento del catasto

- **Circolare n.83/E/T del 09.04.1999**

Rilevanza della rendita catastale proposta ai fini dell'accertamento in materia d'imposta di registro, ipotecaria e catastale, successione e donazione, IVA, INVIM, ICI

- **Lettera circolare del 26 settembre 2000**

Fondo Unico di Amministrazione - anno 1999 - Completamento ed allineamento della banca dati planimetrie e calcolo delle superfici.

- **Circolare n. 242/T del 29 dicembre 2000**

Procedura Docfa - Rappresentazione grafica in formato raster o vettoriale delle planimetrie degli immobili urbani, degli elaborati planimetrici e dei relativi dati metrici

- **Decreto direttoriale del 7 novembre 2001, prot. UDA/2425**

Presentazione delle planimetrie degli immobili urbani e degli elaborati grafici, nonché dei relativi dati metrici, su supporto informatico unitamente alle dichiarazioni di nuova costruzione e di variazione di unità immobiliari da presentare agli uffici dell'Agenzia del territorio

- **Circolare n. 9 del 26 novembre 2001**

Attivazione della procedura Docfa 3.0

- **Nota prot. 15232 del 21/02/2002**

DC Catasto, Cartografia e Pubblicità Immobiliare “Casi particolari di intestazioni catastali e disposizioni inerenti le categorie fittizie F/3 e F/4”

- **Regolamento Agenzia del Territorio del 28 febbraio 2002**

Attuazione degli articoli 2 e 4 della legge 7 agosto 1990, n. 241

- **Circolare n. 2 del 17.04.2002**

Applicazione delle sanzioni amministrative

- **Nota n.15232 del 21.02.2002**

Casi particolari di intestazioni catastali e disposizioni inerenti le categorie fittizie F/3 e F/4

- **Nota prot. 36363 del 31/05/2002**

Procedura Docfa 3.0 – Elaborato planimetrico

- **Circolare n. 1 del 13 febbraio 2004**

Procedure informatiche di cui all’art. 1 del decreto del Ministro delle Finanze 19.01.1994, n. 701, – Docfa – Controlli e verifiche

- **Circolare n. 4 del 5/4/2005**

Attivazione del servizio di trasmissione telematica del modello unico informatico catastale relativo alle dichiarazioni per l'accertamento delle unità immobiliari urbane di nuova costruzione e alle dichiarazioni di variazione dello stato, consistenza e destinazione delle unità immobiliari urbane censite (Docfa) – Avvio del servizio in forma sperimentale

- **Circolare n. 7 del 4/7/2005**

Modalità e termini per la rettifica della rendita catastale "proposta" e relative annotazioni negli atti del catasto

- **Circolare n. 10 del 4/8/2005**

Accertamento delle unità immobiliari urbane ai sensi dell'articolo 1, comma 336, della legge 30 dicembre 2004, n. 311

- **Circolare n. 11 del 26/10/2005**

Esercizio dell'autotutela nel settore catastale - Tipologia – Efficacia temporale delle rettifiche catastali

- **Circolare n. 12 del 6/12/2005**

Soggetti passivi dei tributi speciali catastali - Termine per l'azione di accertamento in tema di tributi speciali catastali e tasse ipotecarie - Individuazione della normativa di riferimento

- **Circolare n. 1 del 3/1/2006 (Allegato A, Allegato B)**

Ulteriori chiarimenti per la corretta attuazione dell'art. 1, comma 336, della legge 30 dicembre 2004, n. 311 - Semplificazioni procedurali per la predisposizione di documenti di aggiornamento Docfa

- **Circolare n. 3 del 11/4/2006**

Nuovi termini per l'accatastamento delle unità immobiliari urbane, ai sensi dell'art. 34-quinquies, comma 2, del decreto legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito con modificazioni dalla legge 9 marzo 2006, n. 80. Ampliamento della possibilità di pagamento dei tributi speciali catastali attraverso il deposito interno anche per le dichiarazioni Docfa

- **Circolare n. 4 del 16/5/2006**

Modalità di individuazione e classamento delle unità immobiliari urbane censibili nei gruppi speciale e particolare D ed E

- **Decreto 6 dicembre 2006 del Direttore dell'Agenzia del Territorio**

Determinazione delle procedure attuative, delle tipologie e dei termini per la trasmissione telematica ai comuni delle dichiarazioni di variazione e di nuova costruzione e relative modalità di interscambio, applicabili fino all'attivazione del modello unico digitale per l'edilizia, ai sensi dell'articolo 34-quinquies del decreto-legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80

- **Circolare n. 4 del 13/4/2007 (Allegato)**

Articolo 2, commi 40 e seguenti, del decreto legge 3/10/2006, n. 262. Accertamento in catasto delle unità immobiliari urbane censite nelle categorie particolari E/1, E/2, E/3, E/4, E/5, E/6 ed E/9. Censimento delle porzioni di tali unità immobiliari destinate ad uso commerciale, industriale, ad ufficio privato, ovvero ad usi diversi, già iscritte negli atti del catasto

- **Circolare n. 7 del 15/6/2007**

Accertamento dei fabbricati che hanno perso i requisiti per il riconoscimento della ruralità e di quelli mai dichiarati in catasto

- **Nota della Direzione Centrale Cartografia e Catasto prot. 51894 del 3/07/2007**

Attività conseguenti al Decreto direttoriale 6 dicembre 2006 "Determinazione di procedure attuative, tipologie e termini per la trasmissione telematica ai comuni delle dichiarazioni di variazione e nuova costruzione e relative modalità di interscambio" – Istruzioni relative alla trattazione delle segnalazioni delle incoerenze riscontrate dai Comuni nei documenti DOCFA.

- **Nota della Direzione dell'Agenzia prot. 64051 del 28/08/2007**

Azioni di salvaguardia – Azioni di prevenzione

- **Circolare n. 14 del 22/11/2007**

Circolare n. 4 del 16 maggio 2006 – Chiarimenti in materia di dichiarazioni di immobili ricompresi nella categoria D/1 – Le centrali eoliche"

- **Circolare n.4 del 29.10.2009**

Adozione versione 4.0 della procedura Docfa per la dichiarazione delle unità immobiliari urbane al Catasto Edilizio Urbano

- **Nota 17471 del 31.03.2010**

Adozione versione 4.0 della procedura Docfa Chiarimenti operativi

- **Circolare 2 del 09/07/2010**

Attuazione del decreto legge 31 maggio 2010, n.78 - Articolo 19, comma 14. Prime indicazioni

- **Circolare 3 del 10/08/2010**

Interpretazione dell'art. 19 del decreto legge 31 maggio 2010, n.78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n.122 - Aggiornamento del catasto

- **Circolare 2 del 10/03/2011 (Allegato)**

Integrazione alla Circolare n.3 del 16 ottobre 2009 – Approvazione automatica degli atti di aggiornamento del Catasto Terreni con contestuale aggiornamento della mappa e dell'archivio censuario mediante l'ausilio della procedura Pregeo 10

- **Circolare 2 del 07/08/2012 (Allegato 1, Allegato 2, Allegato 3)**

Nuova disciplina in materia di censimento dei fabbricati rurali ai sensi dell'art. 13, commi 14-bis, 14-ter, 14-quater del decreto legge 6 dicembre 2011, n.201 e del Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze 26 luglio 2012

- **Nota prot. 23646 del 12/06/2013 (Allegato)**

Estensione delle procedure relative alla prima iscrizione degli immobili al Catasto Edilizio Urbano ed indicazioni sulle modalità di aggiornamento relativo alle intestazioni catastali presenti nelle dichiarazioni di nuova costruzione e nelle domande di volture

- **Protocollo n.123479 del 29/09/2015 (Allegato)**

Adempimenti catastali e ravvedimento operoso – Modifiche introdotte dalla Legge di stabilità 2015 all'articolo 13 del decreto legislativo n.472 del 18/12/1997 – Implementazione delle

procedure informatiche e indicazioni operative.

- **Circolare 2/E del 01/02/2016**

Unità immobiliari urbane a destinazione speciale e particolare - Nuovi criteri di individuazione dell'oggetto della stima diretta. Nuove metodologie operative in tema di identificazione e caratterizzazione degli immobili nel sistema informativo catastale (procedura Docfa)

- **Nota prot.60244 del 27/04/2016**

Chiarimenti operativi in merito alle attività connesse alle disposizioni di cui all'articolo 1, commi 21 e seguenti della legge n.208/2015

- **Circolare 27/E del 13/06/2016**

Chiarimenti interpretativi relativi a quesiti posti dalla stampa specializzata in occasione del convegno Il Sole 24ore per i 130 anni del Catasto

A) INSTALLAZIONE DEL DO.C.FA. 4.00.3

Le funzionalità presenti nella versione 4.00.3 sono state realizzate principalmente per consentire:

- l'invio dei Docfa attraverso il sistema telematico del territorio "Sister", in un formato compatibile con le norme che regolano la conservazione elettronica dei documenti. Con questa versione i documenti prodotti dalla procedura sono realizzati in formato PDF (Portable Document Format). Questo formato consente al professionista di visualizzare il contenuto del documento su cui appone la firma digitale;
- l'uso di nuovi stradari comunali certificati, dai quali selezionare gli indirizzi delle unità immobiliari presenti nell'atto di aggiornamento. I nuovi stradari verranno continuamente aggiornati, anche attraverso una collaborazione diretta con i comuni, responsabili del dato relativo alla toponomastica.

Nota: Il professionista, dopo aver inoltrato all'ufficio una o più denunce Docfa, qualora si accorga di un errore, una dimenticanza o qualunque altra anomalia, può chiedere all'ufficio che la stessa (o le stesse) venga respinta in fase di lavorazione. In tal caso la procedura da seguire è la seguente:

- contattare telefonicamente l'ufficio;
- inviare una mail all'indirizzo di posta elettronica specificando nel testo il motivo di tale richiesta;
- ricevuta tale comunicazione, l'ufficio inoltra suddetta mail al Responsabile Accettazione Do.C.Fa. di turno che provvederà a quanto richiesto.

E' consigliabile procedere con la massima tempestività, utilizzando i seguenti contatti:

Direzione Provinciale di Bologna	*dp.bologna.uptbologna@agenziaentrate.it*	**051.6458311**
Direzione Provinciale di Ferrara	*dp.ferrara.uptferrara@agenziaentrate.it*	**0532.228111**
Direzione Provinciale di Forlì-Cesena	*dp.forli.uptforli@agenziaentrate.it*	**0543.095370**
Direzione Provinciale di Modena	*dp.modena.uptmodena@agenziaentrate.it*	**059.8393111**
Direzione Provinciale di Parma	*dp.parma.uptparma@agenziaentrate.it*	**0521.285698**
Direzione Provinciale di Piacenza	*dp.piacenza.uptpiacenza@agenziaentrate.it*	**0523.467011**
Direzione Provinciale di Ravenna	*dp.ravenna.uptravenna@agenziaentrate.it*	**0544.425210**
Direzione Provinciale di Reggio Emilia	*dp.reggioemilia.uptreggioemilia@agenziaentrate.it*	**0522.040000**
Direzione Provinciale di Rimini	*dp.rimini.uptrimini@agenziaentrate.it*	**0541.304611**

Installare il software scaricato dal sito Internet dell'Agenzia delle Entrate nella sezione "Servizi Catastali e Ipotecari on-line". Il file di installazione è "Docfa4.00.3-Setup.exe" e si scarica "compresso" in formato "zip".

L'installazione procede in via automatica dopo aver eseguito Setup.exe, e segnala l'avanzamento del caricamento. Al termine del caricamento il prodotto crea un nuovo gruppo all' interno di Windows che consente di attivare il pacchetto con le modalità previste per i programmi richiamati da tale prodotto.

Con **Docfa 4.00.3** è possibile scegliere la directory d'installazione. Attualmente la procedura, in fase d'installazione, propone come directory di default "**Docfa4**", ma l'utente ha la possibilità di cambiarla con un'altra qualsiasi directory. La procedura non deve essere installata in directory che contengano nel nome il carattere spazio (es. C:\PROCEDURE CATASTO\DOCFA4).

In ausilio al Do.C.Fa. è necessario scaricare e installare un software per la gestione dei documenti secondo il previsto standard **PDF/A-1b**. Fra gli altri vi è il **PDFCreator** (*free*) o altri programmi equivalenti.

Archivi provinciali

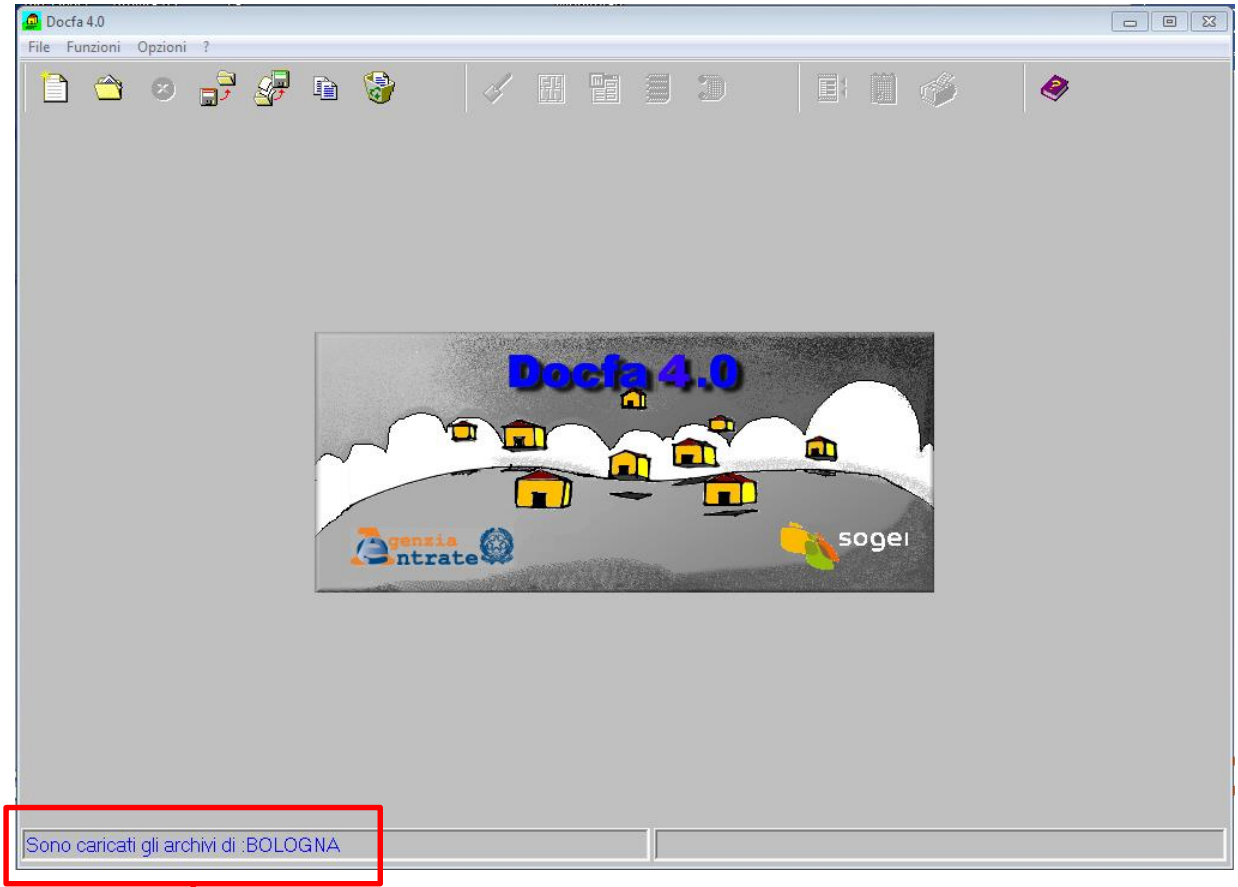
Per il funzionamento del pacchetto è necessario scaricare l'archivio provinciale di riferimento che contiene le tariffe di estimo catastale, i prospetti per il classamento automatico, le sezioni relative ai comuni catastali, l'associazione per ogni comune tra fogli di mappa e zone censuarie, gli elenchi dei nomi delle strade per ogni comune. Per predisporre l'ambiente del proprio PC al download del prodotto bisogna creare sul disco una directory in cui verrà scaricato il prodotto, ad esempio "c:\archivi", facendo attenzione a non indicare nelle cartelle di archiviazione il carattere spazio.

B) DENUNCE DO.C.FA.

Le denunce Docfa devono contenere tutte le indicazioni utili per la corretta determinazione del classamento delle unità immobiliari.

E' necessaria la compilazione di tutti i campi del quadro D ed è parimenti importante la compilazione dei mod. 1N – 2N parte I e parte II, ai fini della definizione delle u.i. oggetto di costituzione o di variazione.

Questi ultimi, al loro interno, contengono quadri che vanno obbligatoriamente compilati e quadri facoltativi; ovviamente la compilazione di questi ultimi non è indispensabile ai fini dell'approvazione delle denunce ma è raccomandabile per una maggior comprensione delle caratteristiche delle unità contenute nella denuncia stessa.

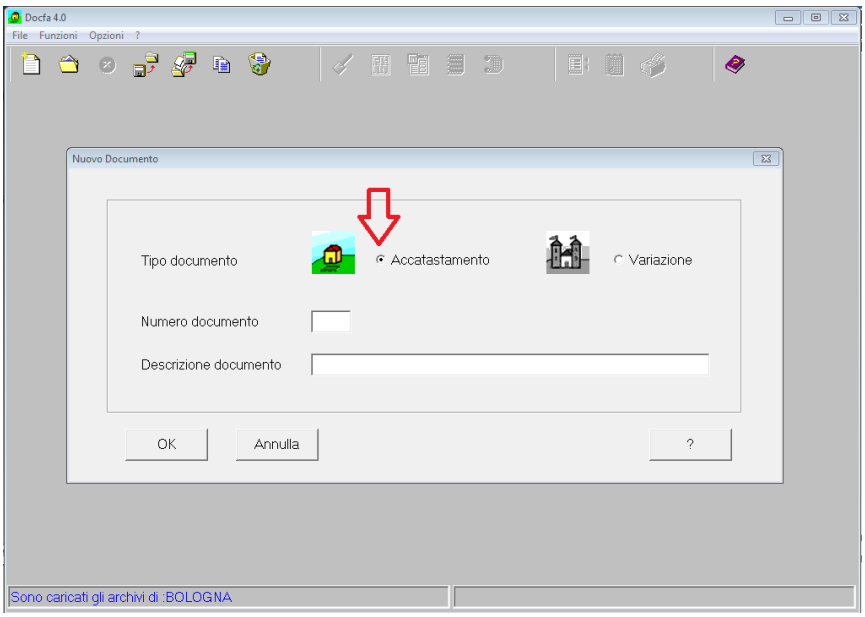


SCHERMATA INIZIALE

Indica la provincia di riferimento (nell'esempio "**Bologna**")

Il programma Docfa è impostato per procedere a due distinte tipologie di denunce e precisamente:

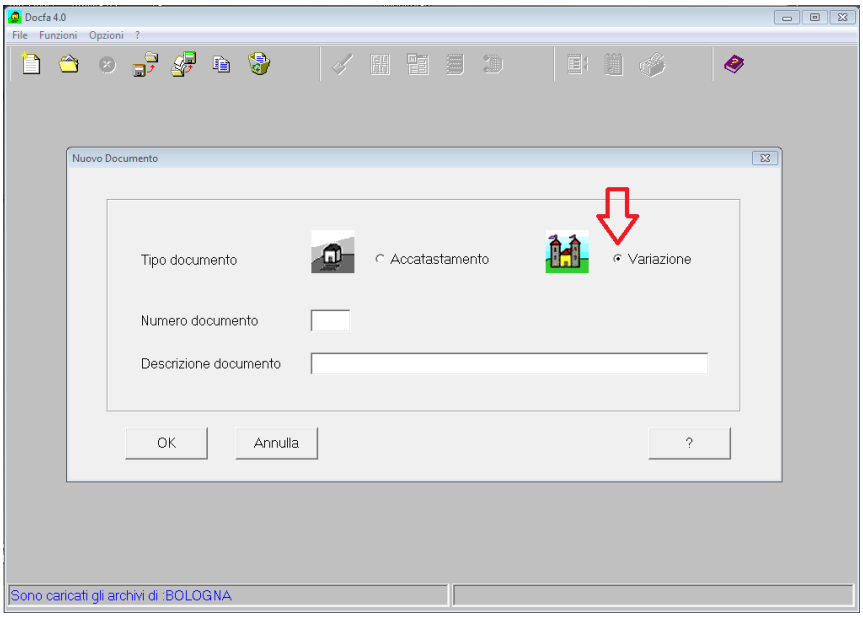
DENUNCIA DI ACCATASTAMENTO (NUOVA COSTRUZIONE)



ovvero la procedura da utilizzare per denunciare un fabbricato o altra stabile costruzione di nuova edificazione. La stessa procedura è da utilizzare per le denunce di fabbricati già esistenti che passano dalla categoria degli esenti (ex rurali) ai fabbricati produttivi di reddito.

* * * * *

DENUNCIA DI VARIAZIONE



è la procedura da utilizzare per denunciare variazioni nello stato o consistenza, di unità immobiliari preesistenti già censite avvenute in seguito a trasformazioni edilizie che comportino aumenti o diminuzione della rendita catastale, o una diversa distribuzione degli spazi interni (modifiche nella rappresentazione).

B1. COMPILAZIONE MODELLO D - DENUNCIA DI ACCATASTAMENTO

B1.1 DATI DEL TIPO MAPPALE (TIPO DI FRAZIONAMENTO)

Nelle denunce di Nuova Costruzione, il *Tipo Mappale* deve essere obbligatoriamente presentato prima della denuncia al Catasto Fabbricati (art. 8 della legge 1° ottobre 1969 n.679) quando si ha:

- modifica allo stato dei luoghi che determinano variazione della mappa del Catasto Terreni (Nuova Costruzione o Ampliamento) per effetto della avvenuta edificazione
- passaggio di fabbricato rurale (o porzione) al Catasto Fabbricati
- passaggio di porzioni rurali di fabbricati promiscui al Catasto Fabbricati
- area priva di fabbricato ma con capacità reddituale propria dei fabbricati (es. parcheggi a raso, cave estrattive, parco fotovoltaico, ecc.) o senza capacità reddituale propria in caso di particelle da destinare a Area Urbana (F1). Si rammenta parimenti che le aree prive di reddito destinate a Beni Comuni Non Censibili (es. aree condominiali, ecc.) possono essere accatastate solo se la denuncia contiene altre unità immobiliari con attribuzione di categoria. La necessità di accatastare Beni Comuni Non Censibili, da soli, è possibile solo attraverso le denunce di variazione.

Nei documenti Docfa relativi a queste denunce i dati del **Tipo Mappale** e **Frazionamento e Tipo Mappale** (*protocollo e data di presentazione)* devono essere inseriti nell'apposito campo della denuncia (**dato obbligatorio**).

La data da indicare nell'apposito campo del Quadro A, è **quella di presentazione** e non quella di approvazione dell'atto.

B1.2 DITTA DA INTESTARE

L'intestazione all'interno della denuncia Docfa è obbligatoria per gli Accatastamenti (Nuove Costruzioni e Nuove Costruzioni-Unità Afferenti) e deve essere corrispondente all'ultima intestazione del bene al Catasto Terreni.

Le modalità di dichiarazione della ditta da intestare sono diverse e dipendono dalla eventualità che il Tipo Mappale relativo alla denuncia (ove quest'ultimo è necessario), abbia già costituito o meno al Catasto Fabbricati la particella da trattare in categoria F/6 (Fabbricato in attesa di dichiarazione). Tale evenienza è verificabile esclusivamente previa consultazione (visura) del Catasto Fabbricati o dalla ricevuta di approvazione del Tipo Mappale che indica

l'eventuale creazione della categoria F/6 al Catasto Fabbricati.

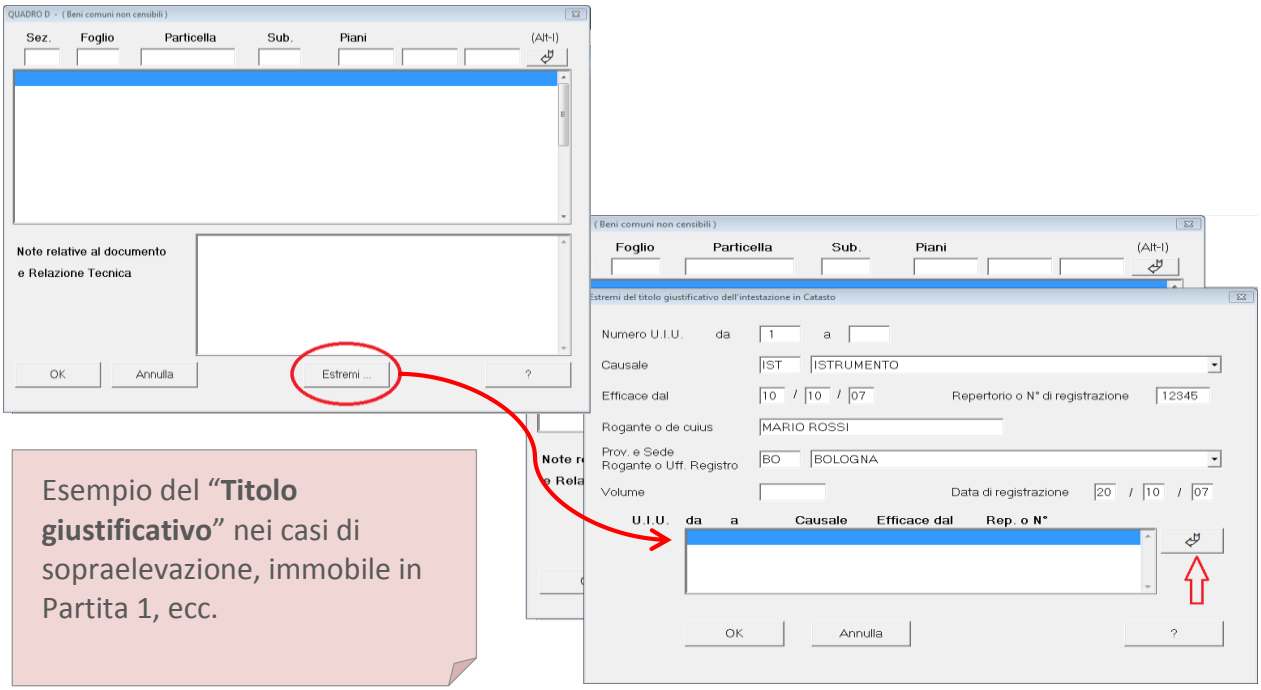
Possono verificarsi due casi:

- ***non vi è alcuna particella in categoria F/6***:

In questo caso è possibile indicare una ditta "Nuova con Intestati", andando quindi ad inserire il relativo numero degli intestati e nei quadri successivi gli estremi dei titolari della ditta.

Il programma, in questo caso propone un numero di "Quadri I" corrispondente al numero di intestati dichiarati. Per ogni Quadro I è possibile scegliere se trattasi di "**Persona Fisica**", "**Persona Giuridica**" o "**Bene Comune Censibile**". Per quest'ultima fattispecie (**BCC**) si rimanda a quanto previsto nell'allegato alla nota prot. 23646/12.06.2013 (paragrafo 4.4, pag. 20). Il numero degli intestati può essere in ogni momento variato con l'utilizzo dei tasti "Nuovo Soggetto" oppure "Elimina Soggetto", sempre presenti nel Quadro I. Ricordarsi, se si utilizza quest'ultima funzione, di variare nel Quadro A il numero degli intestati dichiarati per mantenere la conformità fra il numero degli intestati dichiarati e l'effettivo numero degli intestati inseriti.

Diversamente si indica una unità immobiliare "Già in atti al C.E.U." o "Già in atti al C.T.", ove la ditta da dichiarare fosse già presente nel data base catastale. Tale opzione è possibile se la ditta relativa alla unità immobiliare di riferimento sia completa per tutti gli intestati con nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale e quote di proprietà congrue.



Esempio del "**Titolo giustificativo**" nei casi di sopraelevazione, immobile in Partita 1, ecc.

In ogni caso sopra descritto, se la ditta non è reperibile poiché per esempio non è l'ultima del C.T. (Sopraelevazione, Particella a Partita 1 degli Enti Urbani, ecc.) è necessaria la compilazione del campo "**Estremi**" del "**Titolo giustificativo all'intestazione in Catasto**" che si trova cliccando appunto il tasto "*Estremi*" del Quadro D del Docfa.

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

- ***vi è la Categoria F/6***:

In questo caso è necessario indicare che la ditta è "già in atti al C.E.U.", indicando come unità immobiliare di riferimento, la stessa che è presente in categoria F/6.

Si fa presente che se la ditta costituita in F/6, deriva da un Tipo Mappale in cui si è dichiarata l'ultima ditta al C.T. "allineata", quella che verrà iscritta sarà sempre quella già costituita con la creazione della particella in categoria F/6.

Se invece, nel il Tipo Mappale che ha costituito l'unità in F/6, si è dichiarato un "disallineamento" dell'ultima ditta al C.T., è possibile indicare una ditta diversa su cui far confluire le unità immobiliari oggetto dell'accatastamento.

Si rammenta che è sempre opportuno, prima della redazione del tipo mappale, provvedere all'allineamento della ditta al Catasto Terreni.

Sull'argomento si invita alla consultazione del capitolo dedicato in questo Vademecum cui al Capitolo H – Intestazioni F/6 di pag. 134.

B1.3 UNITÀ IMMOBILIARI

Questa sezione è dedicata al numero di unità immobiliari oggetto della denuncia di Nuova Costruzione, suddivise in "**a Destinazione Ordinaria**" e quindi le unità appartenenti ai gruppi **A**, **B** e **C** ed in "**Speciale e Particolare e Categorie F**" ossia le unità appartenenti ai gruppi **D**, **E** ed **F**. I relativi campi possono essere compilati indifferentemente da soli o contemporaneamente, in base alla tipologia delle unità oggetto di denuncia, in quanto è comunque possibile l'accatastamento contemporaneo di unità appartenenti ai diversi gruppi.

Si rammenta che nelle denunce di nuova costruzione, non si dichiarano nel quadro A gli eventuali Beni Comuni non Censibili in quanto questi ultimi sono oggetto di accatastamento al Quadro D del programma.

Per quanto riguarda il "*Quadro generale delle categorie*" si fa riferimento a quanto previsto all'Appendice D dell'**Istruzione II** "Accertamento e Classamento" emanata dal Ministero delle Finanze - anno 1942.

B1.4 DATA DI ULTIMAZIONE LAVORI - (IDONEITÀ ALL'USO AI FINI CATASTALI)

Nei casi di denunce di Nuova Costruzione, la data di ultimazione dei lavori, corrisponde, nei casi di fabbricati di nuova edificazione, alla data a partire dalla quale la o le unità oggetto di denuncia, **risultano idonee all'uso cui sono destinate**. Tale data nulla ha a che vedere con l'eventuale "chiusura dei lavori" urbanistici o edilizi, posto che i due termini sono indipendenti l'uno dall'altro.

Nei casi invece di unità immobiliari non di nuova edificazione, come ad esempio gli ex fabbricati rurali che transitano al Catasto Fabbricati, la data di ultimazione dei lavori, corrisponde o alla perdita del requisito fiscale di ruralità o alla data ultima prevista da termini di legge (vedi opzioni di accatastamento riguardanti le ruralità).

B1.5 CAUSALI DI PRESENTAZIONE

B1.5.1 Nuova Costruzione

Per le nuove costruzioni la causale è intrinseca nella tipologia del documento specifico (nuova costruzione).

B1.5.2 Causali di Unità Afferenti

B1.5.2.1 Unità afferenti edificate in sopraelevazione

Si utilizza quando si accatasta una nuova unità immobiliare edificata al di sopra di un fabbricato esistente che ovviamente ha autonomia funzionale e reddituale dal resto del fabbricato, oppure è una unità appartenente alle categorie F, come per esempio un Lastrico Solare in Cat. F/5 o una Unità in Corso di Costruzione F/3, una unità in Corso di Definizione Cat. F/4 (nel campo della relazione tecnica è fatto obbligo indicare che l'intervento è conforme "*all'art.3, comma 1, lettera d, del decreto legislativo 6 giugno 2001, n.380*" – Circolare n.4/2009, capitolo 3.3).

B1.5.2.2 Unità afferenti edificate su aree di corte

Si utilizza questa causale quando vi è la nuova costruzione edificata su un Bene Comune Non Censibile. Si distinguono due casi:

- il B.C.N.C. non è agli atti del Catasto Fabbricati: in questo caso oltre all'accatastamento della unità in questione, si accatasta (nel quadro "D") anche il B.C.N.C.;

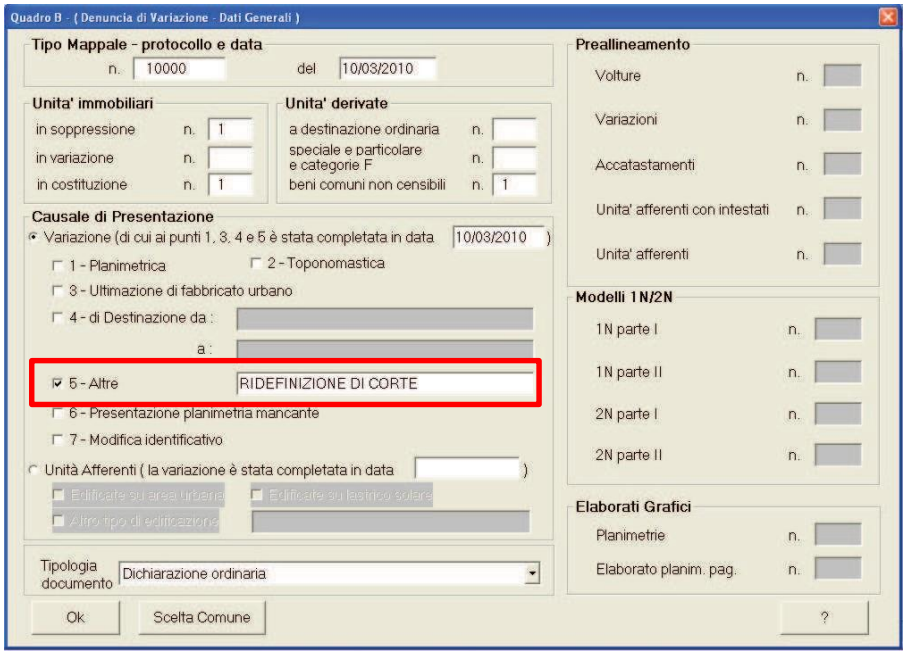


Figura 1

denuncia 1/2 di ***"variazione per ridefinizione di corte"***

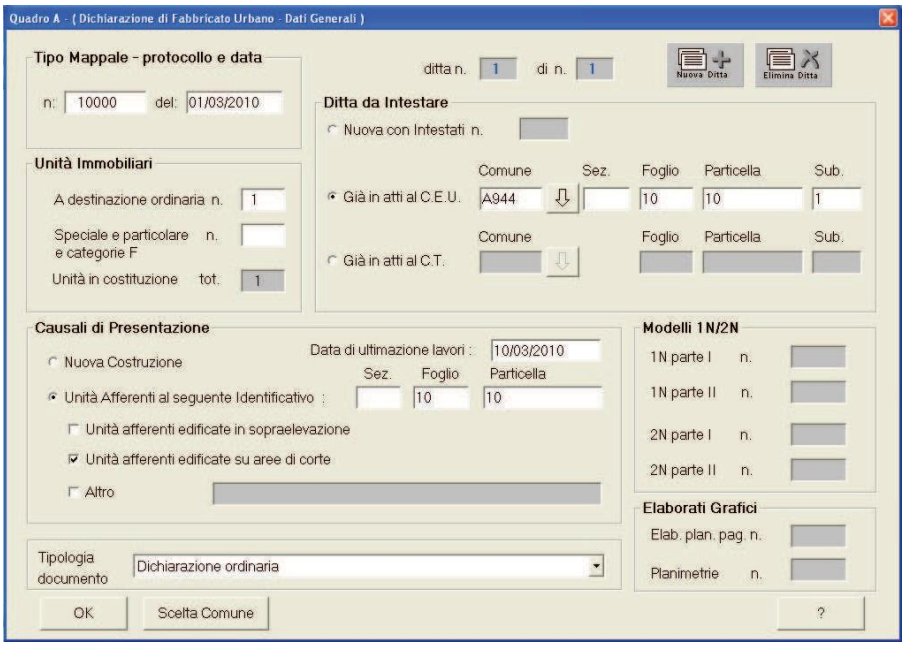


Figura 2

denuncia 2/2 di nuova costruzione per unità afferenti ***"unità afferenti edificate su area di corte"***

- il B.C.N.C. è già agli atti del Catasto Fabbricati: in questo caso la denuncia è di completamento e quindi contestuale a quella di variazione per "*Ridefinizione di corte*" (cui

si rimanda al capitolo delle causali "Altro" del paragrafo seguente) vedi Figure 1 e 2.

B1.5.2.3 Altro

Si utilizza quando si rende necessario l'accatastamento di beni sfuggiti all'inventariazione o di particelle provenienti dai tipi di frazionamento ed in carico al Catasto Terreni alla Partita 1:

- "**IDENTIFICAZIONE DI B.C.C.**": è la causale necessaria quando si vuole individuare una porzione comune produttiva di reddito (Soffitte Comuni, Lavanderie Comuni, Posti Auto comuni, Sale Condominiali, ecc.). Si rammenta che le unità in partita speciale B.C.C. possono essere costituite come tali solo se menzionate nel Regolamento di Condominio solo se registrato e trascritto presso i competenti Uffici dell'Agenzia come da Allegato Tecnico Nota Prot. N. 23646 del 12/06/2013.
- "**IDENTIFICAZIONE DI AREA URBANA**": è il caso in cui si debba accatastare un'Area Urbana proveniente dal Catasto Terreni ma già a Partita 1 per intervenuto Tipo di Frazionamento o perché a Partita 1 dall'impianto del Catasto dei Terreni. Tale variazione può essere contestuale a quella di "Ridefinizione di Corte" se la particella deriva dal frazionamento di un B.C.N.C.
- "**RECUPERO DI SITUAZIONE PREGRESSA**": questa causale si utilizza quando si accatasta una "intera" unità immobiliare sfuggita all'inventariazione
- "**IDENTIFICAZIONE DI ABITAZIONE / AUTORIMESSA / NEGOZIO / UFFICIO / …**": questa causale si utilizza quando vi è da identificare un bene edificato su un'area di corte non censita al Catasto Fabbricati. Questa denuncia necessita della identificazione della corte da farsi nel quadro D delle nuove costruzioni.
- "**RECUPERO PER ERRATA SOPPRESSIONE**": questa causale si utilizza **solo** selezionando il tipo di operazione *R-Recuperata* per ripristinare unità immobiliari erroneamente soppresse. E' sempre necessario riproporre i dati del classamento e allegare la planimetria. Qualora la soppressione sia avvenuta per errore imputabile alla parte è previsto il pagamento dei tributi.

Per tutte le causali cui sopra, è necessario **spiegare in relazione tecnica**, le circostanze per cui si rende necessario l'accatastamento (vedi sezione relativa alla "relazione tecnica").

B1.6 TIPOLOGIA DOCUMENTO

B1.6.1 Dichiarazione ordinaria

Questa opzione va utilizzata quando vi sono da accatastare manufatti edilizi non censiti al Catasto Fabbricati di nuova realizzazione, già realizzati (ad esempio porzioni in sopraelevazione, recupero di unità immobiliari sfuggite all'inventariazione, accatastamento di porzioni comuni censibili come Soffitte Comuni, Lavanderie Comuni, Posti Auto comuni, Sale Condominiali, ecc.) oppure quando si individuano aree provenienti dal Catasto Terreni a seguito di Tipi Mappali o di Tipi di Frazionamento o di particelle presenti al Catasto Terreni a Partita 1 dall'impianto. Inoltre è utilizzabile quando i fabbricati che hanno perso i requisiti di ruralità (abitativi e/o strumentali) non sono ricompresi negli elenchi pubblicasti nel sito dell'Agenzia o qualora gli stessi elenchi non siano più consultabili. La data da indicare è comunque quella in cui si è verificata la perdita dei suddetti requisiti.

B1.6.2 Dichiarazione resa ai sensi dell'art. 1, comma 336, L. n.311/04

Questa opzione va utilizzata quando si presenta una denuncia di unità immobiliare non esistente al Catasto Fabbricati, a seguito di comunicazione del Comune che notifica alla parte, ai sensi dell'art. 1, comma 336, della legge 311/2004, la presenza di immobili di proprietà privata non dichiarati in catasto. Quando si sceglie questa opzione, si facilità anche l'amministrazione comunale nel riconoscimento dell'adempimento effettuato, posto che i Comuni, attraverso il portale a loro dedicato, sono in grado di scaricare tutte le denunce effettuate.

B1.6.3 Fabbricato ex Rurale Art. 2 comma 36 o 37 D.L. 262/2006

Questa opzione va utilizzata quando la proprietà accatasta per la perdita dei requisiti fiscali per il riconoscimento della ruralità ai sensi dell'art. 2, comma 36 o 37 del D.L. n. 262/2006 (*Provvedimento Agenzia del Territorio del 9 febbraio 2007 pubblicato in G.U. n. 42 del 20 febbraio 2007*). Tali particelle sono presenti negli elenchi di segnalazione dell'Agea-Agenzia del Territorio (elenchi pubblicati sul sito *dell'Agenzia*). Nel campo obbligatorio della data, va dichiarato il giorno, il mese e l'anno in cui sono stati persi i requisiti di ruralità su tali immobili. Si fa presente che per questa fattispecie ricorrono 2 casi:

- unità immobiliari ad uso abitativo e unità immobiliari non strumentali all'attività agricola (comma 36)

- unità immobiliari ad uso abitativo (comma 37) ossia solo le unità immobiliari destinate ad abitazione principale da titolari che non posseggono più i requisiti legati alla Partita I.V.A.

B1.6.4 Fabbricato mai dichiarato Art. 2 comma 36 D.L. 262/2006

Questa opzione va utilizzata quando la proprietà accatasta ai sensi dell'art. 2, comma 36 del D.L. n. 262/2006 (Provvedimento Agenzia del Territorio del 9 febbraio 2007 pubblicato in G.U. n. 42 del 20 febbraio 2007), quelle unità immobiliari o ampliamenti di fabbricati esistenti, totalmente sconosciuti sia al Catasto Fabbricati che al Catasto Terreni. Tali particelle sono presenti negli elenchi di segnalazione dell'Agea-Agenzia del Territorio (elenchi pubblicati sul sito *dell'Agenzia*). La data da dichiarare è quella a partire dalla quale l'immobile è divenuto abitabile e/o servibile all'uso (la data a partire dalla quale l'immobile è capace di produrre reddito).

B1.6.5 Dichiarazione di Fabbricato Rurale D.M. 26/07/2012

Questa opzione va utilizzata per le dichiarazioni di fabbricati di nuova costruzione, per i quali sussistono i requisiti di ruralità, il tutto ai sensi dell'art.2, comma 5 del decreto del Ministro dell' Economia e delle Finanze 26 luglio 2012, ovvero del successivo comma 7 dello stesso articolo. Questo tipo di denuncia necessita delle autocertificazioni previste dalla Circolare 2/2012 e scaricabili dal sito dell'Agenzia delle Entrate alla sezione "Modelli e Istruzioni Fabbricati Rurali". Vedi figura 1 (Si rimanda al capitolo F dei Fabbricati Rurali a pag. 116).

Figura 1

B1.6.6 Dichiarazione di Fabbricato Rurale Art. 13 comma 14 ter del D.L. 201/2011

Questa opzione va utilizzata quando si dichiarano al Catasto Edilizio Urbano fabbricati già censiti al Catasto Terreni come "Fabbricati Rurali" e che mantengono i requisiti fiscali di ruralità, purché costituenti unità immobiliari ovvero immobili o loro porzioni che, nello stato in cui si trovano, sono di per se stessi utili ed atti a produrre un reddito proprio, ai sensi dell'art. 13, comma 14-ter, del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito con modificazioni dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214Si fa presente che la presentazione di tale fattispecie aveva scadenza il 30/11/2012 (31/05/2013 per i comuni interessati dal sisma del 20 e 29 maggio 2012 – decreto 1.06.2012) e pertanto nel campo codificato della data va indicata necessariamente tale scadenza. Questo tipo di denuncia necessita delle autocertificazioni previste dalla Circolare n. 2/2012 (Allegato 1, 2, 3) e scaricabili dal sito dell'Agenzia delle Entrate alla sezione "Modelli e Istruzioni Fabbricati Rurali" - (si rimanda al capitolo F sui Fabbricati Rurali a pag. 116).

B1.7 IDENTIFICATIVI CATASTALI

L'assegnazione degli identificativi catastali per la presentazione delle denunce di nuova costruzione avviene cominciando dal numero 1, con assegnazione dei subalterni partendo possibilmente dal piano di ingresso a salire. Nel caso di passaggio di u.i. dal Catasto Terreni di porzioni di fabbricato promiscuo, è possibile mantenere lo stesso subalterno se disponibile al Catasto Fabbricati (nel caso in cui la u.i. mantenga la medesima perimetrazione) altrimenti utilizzare il primo sub libero della particella dei fabbricati. Nei casi di accatastamento di una unica u.i. che siano aree o fabbricati, utilizzare il mappale intero.

B1.8 TOPONOMASTICA

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

Nella compilazione della denuncia Docfa occorre:

- utilizzare i nomi delle strade codificate e certificate presenti negli archivi del programma (esempio, il file *bo-tar.dat* - ove bo indica la sigla della provincia di Bologna che contiene lo stradario che viene aggiornato circa ogni 30 gg. ed è possibile scaricarlo dal sito dell'Agenzia delle Entrate);
- in mancanza di codifica riportare il nome della strada per esteso ma completo di tutte le

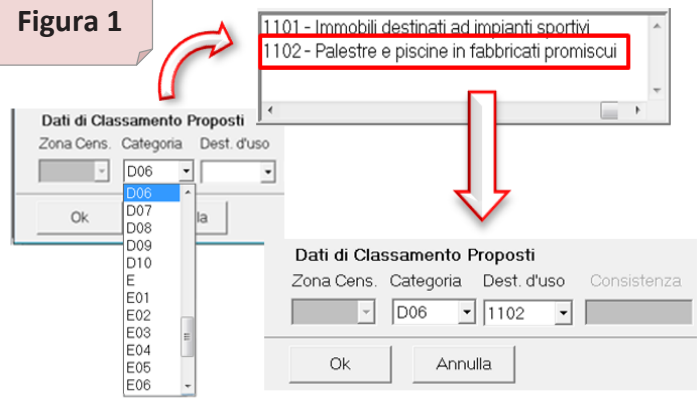
indicazioni ovvero toponimo (via, piazza, largo etc. …), nome e cognome completo senza punteggiature in modo da permettere una corretta codifica da parte dell'Ufficio.

B1.9 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 difforme da quanto eventualmente ottenuto in automatico dalla procedura.

Figura 1



Si fa presente che con la nuova **versione 4.00.3** è necessario in fase di proposta di rendita delle categorie speciali e particolari D ed E andare ad indicare anche la "destinazione d'uso" (figura 1) compatibile con la categoria catastale preselta o prescelta o viceversa, ossia con l'indicazione della destinazione d'uso sarà il programma stesso che selezionerà la corrispondente categoria catastale (figura 2) (riferimento Circolare n.6 del 30/11/2012 (Allegato 1, 2, 3, 4) dell'ex Agenzia del Territorio e Circolare n.2/E del 01/02/2016 dell'Agenzia delle Entrate).

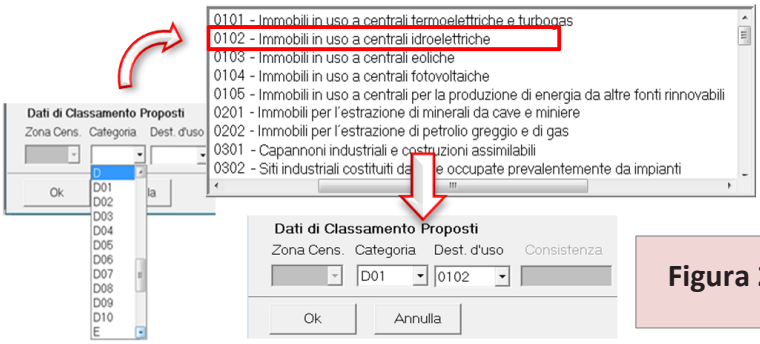


Figura 2

La stessa identica proposta di rendita si effettua anche in caso di denuncia di variazione cui al paragrafo B2.12) illustrata a pag.55.

Nelle tabelle successive si riassumono le destinazioni d'uso possibili per ogni categoria catastale.

ELENCO DELLE "DESTINAZIONI D'USO" E REGOLE DI COMPATIBILITÀ CON LE CATEGORIE CATASTALI DEI GRUPPI "D" ED "E"

REGOLE DI COMPATIBILITA' TRA CATEGORIA CATASTALE E DESTINAZIONE D'USO		
CATEGORIA CATASTALE	**DESTINAZIONE D'USO** (COMPATIBILE)	
	COD.	**DESCRIZIONE**
D/1 ***Opifici***	0101	*Immobili in uso a centrali termoelettriche e turbogas*
	0102	*Immobili in uso a centrali idroelettriche*
	0103	*Immobili in uso a centrali eoliche*
	0104	*Immobili in uso a centrali fotovoltaiche*
	0105	*Immobili in uso a centrali per la produzione di energia da altre fonti rinnovabili*
	0201	*Immobili per l'estrazione di minerali da cave e miniere*
	0202	*Immobili per l'estrazione di petrolio greggio e di gas*
	0301	*Capannoni industriali e costruzioni assimilabili*
	0302	*Siti industriali costituiti da aree occupate prevalentemente da impianti*
	0503	*Discariche per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani (con produzione annessa)*
	0504	*Immobili destinati al trattamento delle acque reflue (con produzione annessa)*
	1701	*Immobili destinati ad ospitare impianti per il trasporto e la distribuzione dell'energia*
D/2 ***Alberghi e pensioni***	0901	*Alberghi e strutture simili*
	0902	*Residenze turistiche alberghiere, alloggi per vacanze e altre strutture per soggiorni brevi*
	0904	*Alloggi per studenti e lavoratori con servizi accessori di tipo alberghiero*
D/3 ***Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili***	1001	*Teatri, cinema, sale per concerti e arene*
D/4 ***Case di cura e ospedali***	1201	*Ospedali*
	1203	*Strutture per l'assistenza sociale residenziale*
D/5 ***Istituti di credito, cambio e assicurazione***	0602	*Immobili destinati ad attività del settore terziario provvisti di specifiche dotazioni di sicurezza non classificabili in categoria ordinaria*
D/6 ***Fabbricati e locali per esercizi sportivi***	1101	*Immobili destinati ad impianti sportivi*
	1102	*Palestre e piscine in fabbricati promiscui*
D/7 ***Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni***	0402	*Magazzini e altre strutture di stoccaggio*
	0403	*Aree scoperte di stoccaggio*
	0501	*Discariche per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani (senza produzione annessa)*
	0502	*Immobili destinati al trattamento delle acque reflue (senza produzione annessa)*
	1702	*Immobili destinati ad ospitare ripetitori di segnali audiovisivi*
	1703	*Immobili destinati ad ospitare impianti per la regolazione dei fluidi*
	1705	*Altri immobili realizzati per le specifiche esigenze di una attività industriale*

CATEGORIA CATASTALE	DESTINAZIONE D'USO (COMPATIBILE)	
	COD.	DESCRIZIONE
D/8 ***Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni***	0401	*Interporti e terminal portuali*
	0601	*Uffici strutturati*
	0701	*Centri commerciali*
	0702	*Immobili destinati a grande distribuzione organizzata in fabbricati autonomi*
	0703	*Altri immobili destinati al commercio all'ingrosso o al dettaglio*
	0704	*Immobili destinati ad attività fieristiche*
	0705	*Autorimesse pluripiano e autosilos*
	0706	*Autofficine meccaniche e carrozzerie ubicate in fabbricati industriali*
	0801	*Scuole*
	0802	*Istituti universitari e conservatori*
	0803	*Collegi e convitti, educandati e seminari*
	0804	*Accademie e scuole militari*
	0903	*Aree di campeggio e aree attrezzate per camper e roulotte*
	1002	*Discoteche, sale da ballo e simili*
	1003	*Sale da gioco*
	1004	*Parchi di divertimento, tematici e zoo*
	1005	*Orti e giardini botanici*
	1006	*Stabilimenti balneari*
	1103	*Immobili destinati ad impianti di risalita commerciali non finalizzati al trasporto pubblico*
	1104	*Porti turistici*
	1105	*Aeroporti turistici o per voli non di linea*
	1202	*Stabilimenti termali*
	1301	*Immobili militari*
	1302	*Caserme destinate ai Corpi preposti alla tutela dell'ordine e della sicurezza pubblica*
	1501	*Palazzi a destinazione terziaria o commerciale di pregio storico-artistico architettonico*
	1704	*Aree attrezzate per servizi ai veicoli*
D/9 ***Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio***	1601	*Costruzioni galleggianti e strutture assimilabili*
D/10 ***Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole***	1401	*Immobili destinati ad attività agrituristiche*
	1402	*Immobili destinati all'esercizio delle attività di coltivazione dei terreni e della silvicoltura*
	1403	*Immobili destinati all'attività di allevamento e ricovero di animali*
	1404	*Immobili destinati all'allevamento di prodotti di acquacoltura*
E/1 ***Stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi e aerei***	1801	*Stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi e aerei*
E/2 ***Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio***	1806	*Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio*
E/3 ***Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche***	1802	*Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche*
	1805	*Impianti per la distribuzione dei carburanti*
E/4 ***Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche***	1803	*Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche*
E/5 ***Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze***	1807	*Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze*
E/6 ***Fari, semafori, torri per rendere d'uso pubblico l'orologio comunale***	1808	*Fari, semafori, torri per rendere d'uso pubblico l'orologio comunale*
E/7 ***Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti***	1809	*Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti*
E/8 ***Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri, e le tombe di famiglia***	1804	*Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri, e le tombe di famiglia*
E/9 ***Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del Gruppo E***	1810	*Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del Gruppo E*

B1.10 RELAZIONE TECNICA

Il campo della relazione tecnica è un campo editabile in maniera facoltativa o in maniera obbligatoria in base alla tipologia di denuncia.

In maniera facoltativa è possibile quando:

- si verifica la necessità di indicare gli estremi del Tipo di Frazionamento nel riquadro dedicato al Tipo Mappale e si vuole specificare in relazione tecnica che trattasi di Tipo di Frazionamento (e non di Tipo di Mappale)
- si vuole specificare la particolarità della denuncia, per consentire la comprensione della pratica al personale dell'Agenzia
- si vogliono integrare le causali codificate
- si vuole indicare eventuale perdita o mantenimento dei requisiti fiscali di ruralità;
- si segnala la eventuale presenza di allegati nell'invio telematico.

In maniera obbligatoria quando:

- si verifica l'assenza del vano cucina: è obbligatorio motivare tale circostanza;
- è necessario indicare con quale qualifica firma il dichiarante in caso di intestazione della u.i. a persona giuridica;
- si indica la qualità di erede in caso di denunce di unità intestate a de cuius o tutori nei confronti di terzi
- è necessario indicare i motivi per cui il dichiarante è diverso dal proprietario in caso di deleghe, procure, ecc. (queste ultime vanno allegate in fase di invio nella piattaforma Sister)
- relazione sullo stato dei lavori per le categorie F/3;
- l'indicazione degli estremi del tipo di frazionamento;
- la dichiarazione, in caso di costituzione di categorie F/4, che "*trattasi di intervento edilizio conforme al DPR 380/01, articolo 3 comma 1 lettera d*";
- la dichiarazione della difficoltà oggettiva nella misurazione dello spessore dei muri e la conseguente rappresentazione grafica stimata degli stessi (nota n.17471/2010);
- la correlazione delle u.i. come previsto dalla nota n.15232/2002 e cioè porzione di u.i. unita di fatto con quella censita al foglio x part. y sub. z appartenente ad altra ditta rendita attribuita ai fini fiscali;

- a seguito di frazionamento di aree urbane è possibile ricorrere al solo utilizzo dell'elaborato planimetrico; in tali circostanze deve essere descritto lo scopo secondo quanto previsto dalla nota n.17471/31.03.2010 e cioè che *le aree staccate restino correlate al lotto edificato e quindi, successivamente al rogito, dichiarate come bene comune non censibile a più unità o corte esclusiva di una singola unità immobiliare, ovvero, fuse con unità immobiliari presenti nell'edificio*. Al verificarsi di tale circostanza il professionista, nella relazione tecnica, deve indicare lo scopo della presentazione del documento di aggiornamento tecnico.
- Indicazione del protocollo di richiesta andata a buon fine dell'esenzione degli enti territoriali (Comune, Provincia, Regione, etc.).

B1.11 DATI DEL TECNICO E DEL DICHIARANTE

Questo quadro è suddiviso in due sezioni: nella prima il professionista indica il cognome e il nome nonché il codice fiscale, il tipo di albo di iscrizione (da scegliersi nel menù a tendina) ed infine la provincia di appartenenza dell'albo e relativo numero di iscrizione a quest'ultimo.

Nella seconda sezione, il campo del dichiarante deve sempre contenere solo il cognome e il nome della persona firmataria della denuncia. Non è consentito in questo campo l'indicazione della persona giuridica.

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

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

Ciò premesso possono verificarsi due casi:

- il dichiarante corrisponde all'unico o ad uno degli intestati catastali (Proprietario, Nudo Proprietario, Usufruttuario, Comproprietario, ecc.).
- il dichiarante è diverso da quanto risulta agli atti catastali:
    - in caso di persona giuridica il tecnico professionista indica in relazione tecnica la qualifica rivestita dal dichiarante e la denominazione completa della persona giuridica rappresentata (ad es. "Il sig. *Rossi Mario* firma in qualità di legale rappresentante, presidente … della società o impresa, … con sede in …");

- in caso di soggetto esecutato, interdetto o usucapito, è necessario allegare l'atto (esecuzione, interdizione, usucapione) che giustifica la circostanza comportante la firma del dichiarante diversa dagli intestati. Anche in questo caso il professionista dichiarerà "Il sig. *Rossi Mario* firma in qualità di ... (esecutore, aggiudicatario, ecc… del sig. …), vedasi atto allegato";
- in caso di morte dell'unico intestato, il dichiarante può essere uno degli eventuali eredi legittimi e in relazione tecnica va dichiarato che: "Il/La Sig./ra *Rossi Mario* firma in qualità di erede di …";
- in caso di tutoraggio o analoghi, il campo della relazione tecnica conterrà la dicitura: "Il/La Sig./ra *Rossi Mario* firma in qualità di tutore di …", con delega allegata alla denuncia;
- nel caso di bene comune condominiale, il campo della relazione tecnica conterrà la dicitura: "Il/La Sig./ra *Rossi Mario* firma in qualità di amministratore del condominio ... con delega dell'assemblea condominiale", indicando gli estremi del verbale dell'assemblea; in alternativa può sottoscrivere il documento qualunque condomino avente titolo.

Nel campo dell'indirizzo, in caso di unità immobiliari intestati a persone giuridiche l'indirizzo coincide con la sede legale.

In tutti gli altri casi coincide con la residenza del firmatario.

B2. COMPILAZIONE MOD. D - DENUNCIA DI VARIAZIONE

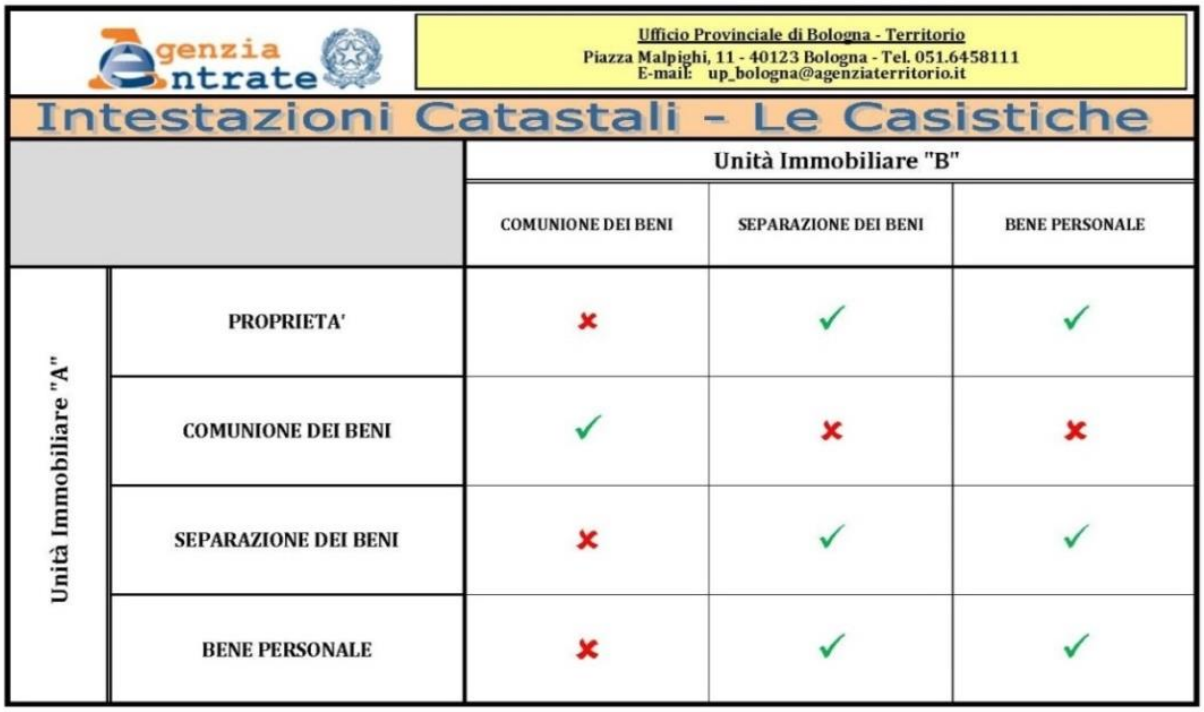
E' la procedura da utilizzare per denunciare variazioni nello stato o consistenza di unità immobiliari preesistenti già censite, avvenute in seguito a trasformazioni edilizie che comportino aumenti o diminuzione della rendita catastale, o una diversa distribuzione degli spazi interni.

La condizione indispensabile per la presentazione di una denuncia di variazione, quando si movimentano più unità immobiliari, è che le stesse siano in carico alla stessa ditta. La presenza di **Beni Comuni Censibili** o **Non Censibili**, non rappresenta un ostacolo a tale necessità e l'Ufficio in questi casi non entra nel merito delle titolarità, in quanto tale aspetto è demandato al professionista incaricato. E' pertanto quest'ultimo che deve essere certo che anche i beni comuni di cui sopra appartengano alla medesima titolarità delle unità trattate nella denuncia. È obbligatorio indicare in relazione tecnica gli estremi degli atti giustificativi

della titolarità dichiarata.

In taluni casi, può verificarsi che le intestazioni divergano per l'espressione numerica delle quote ancorché coerenti (1/1 - 10/10, 1/2- 50/100, 1/4 - 250/1000, ecc.) e tale evenienza non costituisce un ostacolo alla presentazione della denuncia ma è necessario uniformarle ed è eventualmente possibile procedere al preallineamento, all'interno della procedura Docfa, in fase di redazione dello stesso documento, come riportato più avanti.

Problemi analoghi possono verificarsi anche con le titolarità, che ancorché coerenti, divergono nella forma (Proprietà-Proprietà Bene Personale, Proprietà-Proprietà in Separazione dei Beni, ecc.). Nello schema seguente si evidenziano i casi in cui (alla voce ✓) è possibile procedere all'allineamento della ditta utilizzando la procedura presente nel Docfa (preallineamento). Secondo il seguente schema i casi consentiti sono quelli indicati col segno di spunta (✓). Nelle altre ipotesi (x) non è possibile trattare le u.i.u. in contemporanea.



Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di Bologna - Territorio
Piazza Malpighi, 11 - 40123 Bologna - Tel. 051.6458111
E-mail: up_bologna@agenziaterritorio.it

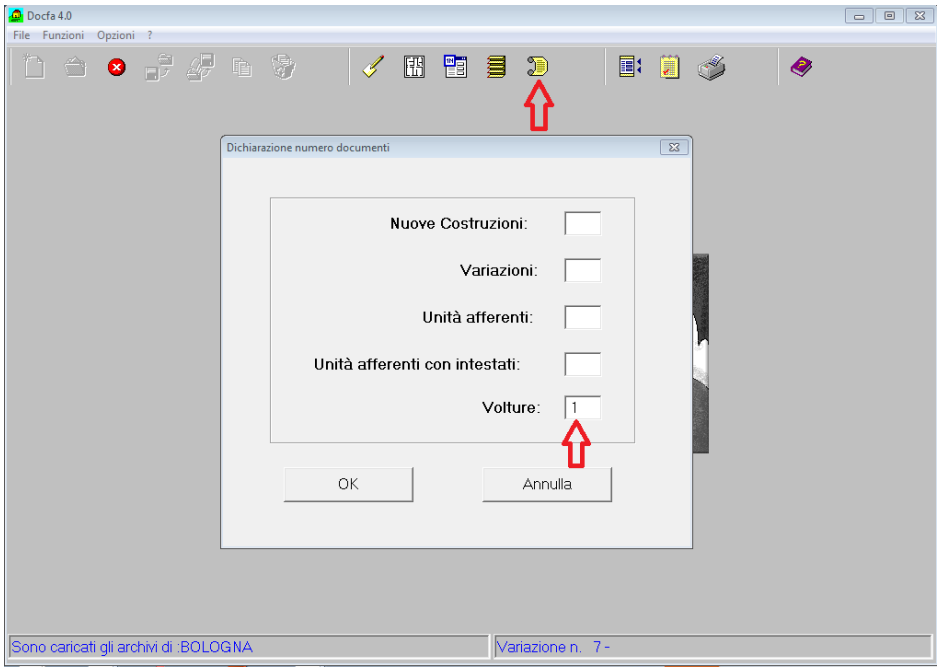
Intestazioni Catastali - Le Casistiche

		Unità Immobiliare "B"		
		COMUNIONE DEI BENI	SEPARAZIONE DEI BENI	BENE PERSONALE
Unità Immobiliare "A"	PROPRIETA'	✗	✓	✓
	COMUNIONE DEI BENI	✓	✗	✗
	SEPARAZIONE DEI BENI	✗	✓	✓
	BENE PERSONALE	✗	✓	✓

La nuova intestazione è quella della situazione patrimoniale in **costanza di matrimonio.**

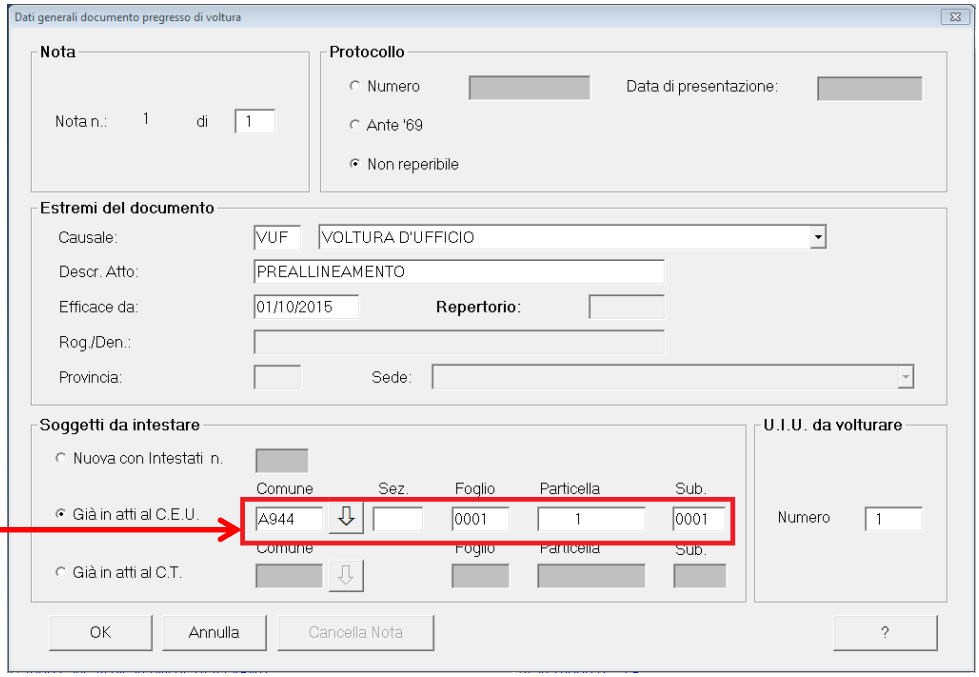
È preferibile, nei casi di disallineamento, sia delle quote che delle titolarità, procedere al preallineamento da parte del professionista attraverso voltura di preallineamento all'interno della procedura Docfa. Quest'ultima si effettua tramite la funzione "Documenti Pregressi".

Icona **"Documenti pregressi"**

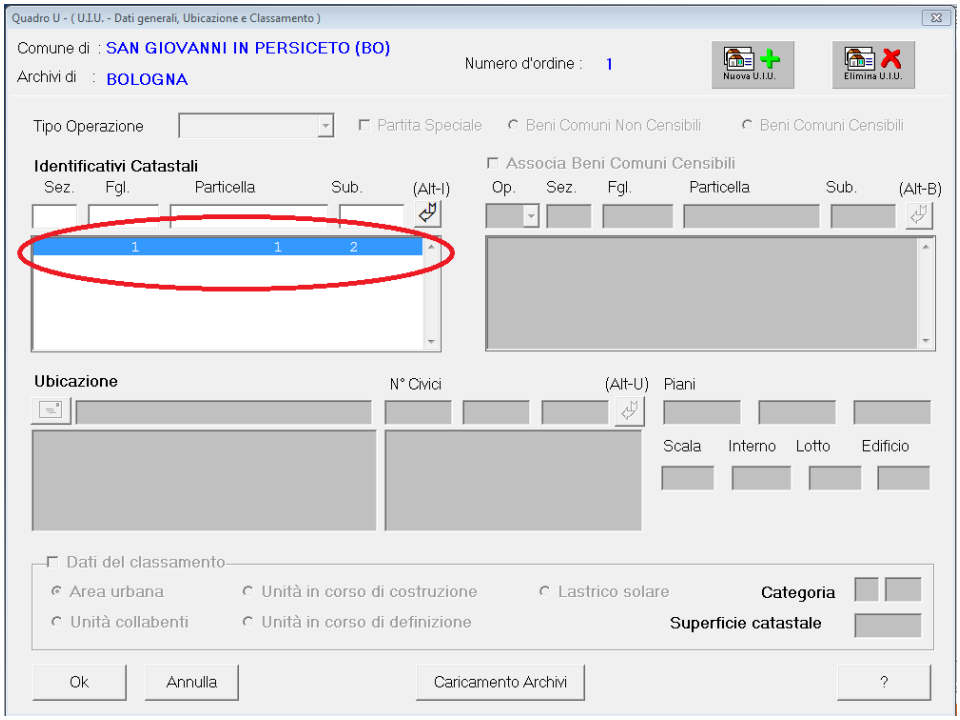


All'interno di tale funzione si indica l'unità immobiliare con la ditta giusta e su cui si vuole far confluire la unità o le unità con ditta da modificare.

Indicazione **"u.i.u. di riferimento"** (figura 1)



La schermata successiva invece serve a dichiarare la o le unità che necessitano di preallineamento ed hanno la ditta da modificare.



Quadro **"Dati generali documento pregresso"**

Si raccomanda quindi di privilegiare in fase di scelta dell'unità di riferimento quella contenete l'intestazione più completa (Cognome, Nome, Data e Luogo di Nascita, Codice Fiscale, Titolarità e Quote) e nel caso di regime patrimoniale, quella contenente l'indicazione del regime patrimoniale (Bene Personale, Comunione e Separazione dei Beni).

B2.1 Tipo Mappale

Nelle Denunce di Variazione il *Tipo Mappale* deve essere obbligatoriamente presentato prima della denuncia al Catasto Fabbricati (art. 8 della legge 1° ottobre 1969 n.679) quando si verifica la necessità di un aggiornamento cartografico e si ha:

- un ampliamento di un fabbricato esistente già censito al Catasto Fabbricati
- una demolizione di parte di un edificio già censito al Catasto Fabbricati
- una demolizione totale di un fabbricato già censito al Catasto Fabbricati
- l'ampliamento di una corte esclusiva o comune già censita al Catasto Fabbricati a seguito della fusione con una particella in carico al Catasto Fabbricati o al Catasto Terreni.

Nei casi di variazione a seguito di Tipi di Frazionamento, il campo relativo al Tipo Mappale non deve essere compilato, è necessario indicare in alternativa, il relativo protocollo e data nel campo della **relazione tecnica** poiché tale documento non prevede alcun profilo sanzionatorio (T.F. prot. *xxxxxx* del *gg/mm/aaaa*).

Nei casi di redazione di **Tipi di Frazionamento + Tipo Mappale**, il sistema assegna due distinti protocolli, rispettivamente uno al Tipo di Frazionamento e l'altro immediatamente successivo, al Tipo Mappale. In questi casi è preferibile indicare il protocollo assegnato al Tipo Mappale (quello con la numerazione più alta), anche se non rappresenta un errore indicare il protocollo dell'atto di aggiornamento che coincide con quello del tipo di frazionamento che tra l'altro compare anche nella visura al catasto terreni della particella interessata.

La data da indicare nell'apposito campo del Quadro A, è quella di presentazione e non quella di approvazione dell'atto.

B2.2 Unità Immobiliari

In questa sezione è necessario, in base alla tipologia del documento, dichiarare quali sono le unità rispettivamente "da sopprimere" e "da costituire" oppure "da variare". I campi liberi relativi servono ad indicare il numero delle unità immobiliari rispettivamente alle operazioni compatibili con la denuncia.

E' il caso di sottolineare che le operazioni di "soppressione" e "costituzione", tranne rari casi in cui vengono utilizzati da soli quindi solo "soppressione" o solo "costituzione", sono presenti in contemporanea. Il campo delle unità da "variare" invece, viene compilato sempre da solo e mai in contemporanea con le altre. (Vedi anche griglia di compatibilità cui alla pag. 54).

B2.3 Unità Derivate

Questa sezione è dedicata alla dichiarazione delle tipologie di unità immobiliari "costituite" o "variate". In buona sostanza il programma necessita della suddivisione di tali unità variate o costituite in unità "a destinazione ordinaria", in unità "speciali e particolari e categoria F" e in "beni comuni non censibili".

Alla prima fattispecie appartengono le unità immobiliare ordinarie e quindi appartenenti ai gruppi A, B e C.

Alla seconda fattispecie appartengono le unità Speciali e Particolari e quindi appartenenti ai gruppi D ed E, nonché le unità appartenenti al gruppo F (Categorie Fittizie)

La terza fattispecie è dedicata al numero di unità di Beni Comuni non Censibili.

E' il caso di sottolineare che la somma delle unità dichiarate in questa sezione deve essere uguale al numero delle unità dichiarate nel quadro delle "unità immobiliari", nel campo delle unità "in costituzione" oppure "in variazione".

B2.4 Data di completamento dei lavori

Nei casi di denunce di Variazione, la data di completamento dei lavori, corrisponde alla data a partire dalla quale la o le unità oggetto di denuncia, sono in grado di produrre un reddito proprio. Tale data, nulla ha a che vedere con l'eventuale "chiusura dei lavori" urbanistici, posto che i due termini sono indipendenti l'uno dall'altro.

Si rammenta che nei casi di perdita di ruralità che necessita una nuova attribuzione di rendita (es. da D/10 a D/7 o C/2, C/3, ecc.), la data da indicare corrisponde alla data di perdita dei requisiti fiscali di ruralità.

E' il caso di puntualizzare che nei casi di utilizzo dell'opzione di accatastamento "Dichiarazione Fabbricato Rurale Art. 13 comma 14 ter del D.L. 201/2011" (punto B1.6.6 pag. 28 e punto B2.7.6 pag. 51), la data corrisponde a quella dell'obbligo di legge previsto, ossia il 30/11/2012.

Per i **comuni terremotati** della nostra regione (evento sismico del 20 e 29 maggio 2012) ricadenti nelle province di Bologna, Ferrara Modena e Reggio Emilia, tale ultimo termine è stato prorogato al 31/05/2013.

Alla stessa stregua, nei casi di utilizzo dell'opzione "**Dichiarazione Fabbricato Rurale D.M. 26/07/2012**" (punto B1.6.5 pag. 27 e punto B2.7.5 pag. 50), la data da dichiarare, se non vi sono interventi edilizi (per i quali la data corrisponde all'utilizzabilità del bene), corrisponde alla data di acquisizione dei requisiti fiscali di ruralità.

Si rammenta inoltre che il campo data è inibito per le causali "Presentazione planimetria mancante", "Modifica Identificativo" e "Richiesta Ruralità".

Per quanto riguarda la variazione "Toponomastica" il campo data è editabile ma la procedura non vuole la compilazione non consentendo di passare al quadro successivo.

B2.5 Causali di Presentazione

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

E' obbligatorio utilizzare le **causali codificate**, fatta eccezione per alcuni casi particolari, come appresso.

Le causali devono essere valide per **tutte** le u.i. trattate nella medesima denuncia.

E' obbligatorio selezionarla tra quelle preimpostate nel modello D ed inserire le altre eventuali motivazioni dell'intervento nel campo della **relazione tecnica.**

Nella trattazione delle **variazioni** è possibile presentare *in un'unica denuncia di variazione le*

unità immobiliari aventi analoga causale. Questa modalità rende chiara in banca dati la provenienza storica di ciò che viene costituito e variato.

Ad esempio non è corretto inserire in un'unica variazione Docfa delle u.i. che hanno subito solo variazione di spazi interni insieme ad altre che sono state frazionate, ampliate, fuse, ecc.

B2.5.1 Divisione

Si utilizza esclusivamente quando si divide una unità immobiliare da cui ne derivano 2 o più che siano funzionalmente e reddituamente autonome (Circolare n. 4/2009), nonché la costituzione di categorie F e/o beni comuni non censibili. Si sopprime una unità immobiliare e se ne costituiscono due o più.

B2.5.2 Frazionamento per trasferimento di diritti

Si utilizza esclusivamente quando da una u.i. ne derivano due o più di cui almeno una non è funzionalmente e reddituamente autonoma ma alla quale va comunque attribuita una rendita. Tale causale è compatibile con l'accatastamento in categoria **F/4** ma solo se le u.i.u. derivate sono conformi ai dettami del DPR 380/2001 art.3 comma 1 lettera d (circostanza quest'ultima che va dichiarata in relazione tecnica) (Circolare n. 4/2009). Si sopprime una unità immobiliare e se ne costituiscono due o più. Si rammenta che la permanenza nella banca dati catastale di una u.i.u. censita in categoria F/4, di norma, è consentita per un periodo di tempo non superiore a sei mesi.

B2.5.3 Fusione

Da utilizzare esclusivamente quando due o più unità (di qualsiasi categoria e partita speciale) vengono fuse in una sola unità. La denuncia pertanto necessita della soppressione di due o più unità e la costituzione di una sola unità immobiliare.

B2.5.4 Ampliamento

Da utilizzare nei casi in cui vi è un aumento di superficie utile ai fini catastali dell'unità, con l'esclusione dei casi di realizzazione di soppalchi interni alla u.i. e di verande costruite su balconi e/o portici esistenti. Si hanno soltanto due casi:

- **l'ampliamento modifica la sagoma in pianta della u.i. originaria che comporta un**

aggiornamento della cartografia.

È necessario presentare il Tipo Mappale per la modifica della mappa del Catasto Terreni.

- **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 o la realizzazione di botola di collegamento con sottotetto già esistente).

La realizzazione di un balcone pur non modificando la sagoma del fabbricato e quindi senza la necessità di presentare il Tipo Mappale, rientra in tale casistica.

Può essere usata contemporaneamente ad altre causali. Nella predisposizione del documento Docfa occorre sopprimere il subalterno originale ed attribuire nuovo subalterno alla u.i. costituita. Nel caso di mappale intero è facoltà del professionista attribuire in costituzione il subalterno 1 o riproporre il mappale intero.

B2.5.5 Demolizione totale

Da utilizzare esclusivamente nei casi in cui si interviene per demolire totalmente la consistenza dell'unità e farne derivare un'area urbana.

La causale ha la caratteristica per cui l'unità derivata viene censita esclusivamente in cat. F/1 ed è necessaria la presentazione del tipo mappale di demolizione.

Questa denuncia inoltre è propedeutica a quella di "Edificazione su Area Urbana" (punto B2.6.1 di pag. 49) quando è stato presentato un Tipo Mappale di Demolizione e un successivo Tipo Mappale di Nuova Costruzione, che genera al Catasto Fabbricati appunto due denunce separate.

Qualora a seguito di demolizione totale non si costituisce alcuna u.i. urbana e di conseguenza l'area residua transita al Catasto Terreni (Vedi nota 17471/2010 al paragrafo 3.6, pag. 4) si provvederà a Sopprimere la o le u.i. demolita/e senza alcuna unità in costituzione.

B2.5.6 Demolizione parziale

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

La causale ha le seguenti caratteristiche:

- sono ammesse, sia in soppressione che in costituzione, tutte le tipologie di u.i.;
- può essere utilizzata contemporaneamente ad altre causali;
- è necessario presentare *Tipo Mappale* per modifica della mappa dei terreni qualora la

demolizione comporti una modifica della cartografia;

- è necessario il cambio del subalterno. Si sopprime una unità e se ne costituisce una, a meno che tale causale non si accompagni ad altre.

Nel caso di mappale intero è facoltà del professionista attribuire in costituzione il subalterno 1 o riproporre il mappale intero.

B2.5.7 Diversa distribuzione degli spazi interni

La diversa distribuzione degli spazi interni viene utilizzata in caso di spostamenti di tramezzi divisori, porte di collegamento e comunque per quelle variazioni che non comportano variazioni della muratura perimetrale della u.i. Rientrano pertanto in questa causale anche la realizzazione di soppalchi interni alla u.i. e le verande costruite su balconi e/o portici esistenti.

Può essere utilizzata in casi di variazione di singole unità o contemporaneamente ad altre causali.

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

Si variano la o le unità senza modifica dell'identificativo.

B2.5.8 Ristrutturazione

La ristrutturazione viene utilizzata in caso di miglioramento qualitativo apportato all'unità immobiliare. Può essere utilizzata in casi di variazione di singole unità o contemporaneamente ad altre causali.

Si variano la o le unità senza modifica dell'identificativo a meno che non si accompagni tale causale ad altre per le quali è previsto il cambio di identificativo. E' buona prassi indicare l'anno di ristrutturazione nei modelli 1N o 2N parte II.

B2.5.9 Frazionamento e fusione

Questa causale viene utilizzata quando due o più unità immobiliari si scambiano porzioni di esse fra di loro e danno origine a loro volta a due o più unità immobiliari.

Vengono soppresse quindi almeno due unità e costituite almeno altre due, indipendentemente da categorie e partite speciali di appartenenza. In tutti gli altri casi si tratta di *divisione, fusione,* ecc.

B2.5.10 Variazione della toponomastica

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

La causale ha le seguenti caratteristiche:

- può essere utilizzata per una o più unità immobiliari
- non devono essere compilati i dati di classamento
- può essere utilizzata congiuntamente ad altre causali
- può essere utilizzata quando si vuole caricare nel data base catastale un elaborato planimetrico e sulla particella interessata non vi sono dei Beni Comuni non Censibili da poter utilizzare (vedi paragrafo B2.5.13 pag. 44 alla voce "*Esatta o Corretta Rappresentazione Grafica*")

Per la presentazione del documento non sono richiesti tributi nel caso di documento con la sola causale di variazione della toponomastica. Nel caso di variazione toponomastica di più unità all'interno della stessa denuncia, è necessario che tutte le u.i. siano in carico alla stessa ditta.

B2.5.11 Ultimazione di fabbricato urbano

Viene utilizzata esclusivamente per definire le unità precedentemente accatastate in qualità di "*unità in corso di costruzione*" (u.i. denunciate in categoria F/3).

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.
- deve essere prodotto nuovo elaborato planimetrico al fine di aggiornare nell'elenco subalterni la destinazione delle unità.

Si rammenta che la permanenza nella banca dati catastale di una u.i. censita in categoria F/3, di norma, è consentita per un periodo di tempo non superiore a un anno.

B2.5.12 Variazione della destinazione

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

- deve essere compilata una singola denuncia per ogni unità immobiliare;

- il subalterno originario deve essere soppresso e costituito un nuovo subalterno (Circolare n. 9/2001).

Si fa presente che questa causale deve essere utilizzata anche quando una u.i. censita in categoria F/4 (u.i. in corso di definizione) passa a categoria con rendita e pertanto nel campo libero della causale si scriverà: da "unità in corso di definizione" ad "abitazione, ufficio, autorimessa, negozio, ecc.". Qualora oltre 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.4/2009).

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

B2.5.13 Altre

E' un campo editabile del programma e può essere utilizzata nei casi in cui il tipo di intervento apportato alla u.i. non ricada tra quelli previsti dalle *causali codificate* del programma Docfa.

Nell'indicazione della specifica della causale occorre non indicare:

- causali codificate;
- frasi abbreviate, incomprensibili o non facilmente interpretabili.

E' necessario pertanto utilizzare le seguenti dizioni:

- **FRAZ. CON CAMBIO DI DESTINAZIONE** (Circolare n.1/2006): da utilizzare quando vi è contestuale variazione di destinazione in tutte le unità derivate;
- **FUSIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE** (Circolare n.1/2006): da utilizzare quando vi è contestuale variazione della destinazione in tutte le unità di partenza;
- **DEM. PARZIALE CON CAMBIO DI DESTIN** (Circolare n. 4/2009): da utilizzare quando vi è contestuale variazione della destinazione (della u.i. in soppressione) oltre alla demolizione parziale della unità. Si rammenta che tale tipologia di denuncia, al pari della "Demolizione Parziale" codificata, necessita della presentazione di una unità immobiliare per volta;
- **AMPLIAMENTO CON CAMBIO DESTINAZ** (Circolare n. 4/2009): Da utilizzare quando vi è contestuale variazione della destinazione (della u.i. in soppressione) a seguito di un ampliamento. Si rammenta che tale tipologia di denuncia, al pari della "Ampliamento"

codificato, necessita della presentazione di una unità immobiliare per volta;

- **FRAZ. E FUS. CON CAMBIO DI DESTINAZ** (Circolare n. 4/2009): da utilizzare quando vi è contestuale variazione di destinazione di tutte le unità derivate rispetto ad una o più delle unità di partenza;
- **DICHIARAZIONE DI PORZIONE DI U.I.U.** (nota prot. n.15232/2002): da utilizzare quando si accatasta una unità immobiliare funzionalmente e reddittualmente autonoma ma ricadente su porzioni appartenenti a ditte diverse; nel riquadro "Note relative al documento e relazione tecnica" riportare la dizione "*Porzione di u. i. u. unita di fatto con quella di Foglio xxx Part. yyy Sub. zzzz. Rendita attribuita alla porzione di u.i.u. ai fini fiscali*";
- **ESATTA (O CORRETTA) RAPPRESENTAZIONE GRAFICA [1]:** da usare quando è necessario correggere piccole imperfezioni grafiche e quando è necessario rappresentare la corte esclusiva in unità accatastate in periodi in cui non correva l'obbligo della sua rappresentazione. In tutti i casi la proposta di rendita deve essere uguale a quella agli atti. La data da indicare è quella della planimetria agli atti e comunque la denuncia non è soggetta a sanzione poiché non corre l'obbligo dell'accatastamento. La stessa causale può essere utilizzata quando si vuole caricare un elaborato planimetrico; in questo caso si mette in variazione uno dei Beni Comuni non Censibili presenti nella particella interessata;
- **RECUPERO DI SITUAZIONE PREGRESSA:** da utilizzare quando vi sono delle porzioni di unità sempre esistite e facenti parte dell'unità, ma sfuggite all'inventariazione (cantine, soffitte, vani, ecc.) ma comunque di medesima proprietà. In tali casi è obbligatorio indicare in relazione tecnica se la circostanza è quella prevista dal Codice Civile, se risulti da atto notarile (indicarne gli estremi), o da eventuali ulteriori elementi in possesso del dichiarante. Nella maggior parte di questi casi, questo tipo di variazioni comporta una variazione della rendita. La data da indicare è quella della planimetria agli atti e si fa presente che questa tipologia di denuncia è soggetta a sanzione (eventualmente prescritta, vedi Capitolo …) poiché corre l'obbligo della presentazione della parte catastale in quanto difforme dallo stato di fatto e di diritto. Per questa fattispecie non sono ammesse dichiarazioni Docfa per "*ampliamento*" dell'unità principale o per "*esatta rappresentazione grafica*" in cui si rappresentano in planimetria e con lo stesso subalterno le nuove porzioni. Per questa fattispecie infatti è necessario cambiare il

[1] Aggiungere in relazione tecnica la spiegazione di quello che si è fatto a miglior chiarezza.

subalterno. E' del tutto evidente che rientrano in questa fattispecie anche porzioni di unità che mai hanno fatto parte della stessa e che si vuole eliminare dallo stato catastale poiché non facenti parte dell'unità ne di fatto e ne di diritto, ma comunque già facenti parte di altre u.i.;

- **SOST. PLAN. ERRATA PROT.XXXXXX/YYYY** (xxxxxx= protocollo della planimetria, yyyy= anno di presentazione)**:** questa causale si utilizza per sostituire una planimetria errata sin dal momento della sua presentazione; per esempio nelle dimensioni (disegno non conforme con la scala dichiarata), nelle destinazioni dei vani, nel caso in cui sia disegnata una cantina non corretta e si ha la certezza (previa verifica) che sia presente in altra planimetria del fabbricato, e comunque per tutte quelle imperfezioni che non derivano da interventi edilizi e non influenzano il classamento. La proposta di rendita deve essere uguale a quella agli atti, ad eccezione di quei casi in cui, per dimensione o destinazione degli ambienti, non sia necessaria una riconsiderazione della consistenza. È **obbligatorio** spiegare le ragioni della variazione all'interno della relazione tecnica. La data da indicare è quella della planimetria agli atti;
- **IDENTIFICAZIONE DI B.C.N.C.**: da utilizzare quando si accatastano dei beni comuni non censibili non esistenti in precedenza;
- **RIDEFINIZIONE DI B.C.N.C.**: da utilizzare in caso di edificazione di unità afferenti su aree di corte, quando le unità derivate necessitano di intestazione ed è necessario presentare anche l'area o le unità da censire con denuncia di nuova costruzione-unità afferenti (vedi paragrafo B1.5.2 a pag. 23);
- **MODIFICA DESCRIZIONE ELENCO SUB.**: da utilizzare quando si modifica il campo descrizione dell'elenco subalterni per errore di parte o per variazione delle comunioni dei beni comuni, in questo caso andrà messo in variazione un qualsiasi B.C.N.C.;
- **DICHIARAZIONE UIU ART 19 DL 78/10**: questa causale si utilizza per dichiarazioni relative ad unità immobiliari accatastate con rendita presunta. I termini di presentazione relativi a questa casistica sono il 31.08.2012 e il 30.11.2012 per i comuni terremotati;
- **INTEGRAZIONE DENUNCIA BOXXXXXX/20XX**: questa causale si utilizza per sopprimere u.i. non ricomprese in precedenti denunce Docfa. In relazione tecnica occorre scrivere "Si provvede alla soppressione dell'unità immobiliare non soppressa per errore nella denuncia prot. BOxxxxxx/xx.xx.20xx e oggi ricompresa nel Foglio xxx Mappale xxx Subalterno xx";

- **DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE**: questa causale si utilizza qualora i lavori di demolizione e ricostruzione sono eseguiti senza soluzione di continuità. Si verifica la presentazione di un unico Tipo Mappale e la costituzione di particella con il nuovo identificativo. Al Catasto Fabbricati si sopprimono le (o la) u.i. già censite e si costituiscono le (o la) u.i. della nuova particella CT. Nel caso in cui tra le operazioni di demolizione del vecchio fabbricato e l'edificazione del nuovo fabbricato intercorra un significativo intervallo temporale (ad. es. interruzione dei lavori) si procederà in due distinte fasi. Nella prima si presenta un Tipo Mappale per demolizione e costituzione della particella con il nuovo identificativo. Al Catasto Fabbricati si presenta una denuncia di variazione per la soppressione delle u.i. già censite e la costituzione dell'area urbana con l'identificativo della nuova particella CT. In un secondo momento si presenta un Tipo Mappale per ricostruzione del fabbricato sull'Area Urbana. Farà seguito la variazione al Catasto Fabbricati per la costituzione (afferente) delle nuove u.i.

B2.5.14 Presentazione planimetria mancante

Viene utilizzata nei casi di:

- **planimetria mai presentata**; la presentazione del documento è soggetto a tributi;
- **smarrimento della planimetria da parte dell'ufficio**; in questo caso occorre fare richiesta all'Ufficio della planimetria e in caso di risposta negativa, in relazione tecnica si indica il possesso dell'attestazione di cui sopra. In questo caso la presentazione del documento è esente da tributi.

Con la nuova procedura Docfa si rende disponibile anche la funzionalità che permette la compilazione di documenti di variazione per "*Presentazione di planimetria mancante*", con l'acquisizione dei relativi poligoni e la compilazione del modello D, per il quale è richiesto l'inserimento della sola categoria. La registrazione di tale tipologia di documento non comporta l'aggiornamento del classamento dell'unità immobiliare già agli atti del catasto. 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.

B2.5.15 Modifica di identificativo

Viene utilizzata nei casi di collegamento dell'identificativo del Catasto urbano con la mappa

di Catasto Terreni. Viene compilata una singola denuncia di variazione per ogni singola unità interessata dall' operazione. Non sono consentite soppressioni e costituzioni multiple. La variazione è in tal caso esente dai tributi.

B2.5.16 Richiesta Ruralità

Questo tipo di denuncia viene utilizzata in concomitanza con l'opzione di accatastamento "Dichiarazione Fabbricato Rurale D.M. 26/07/2012" e consiste nell'attribuire alle sole unità immobiliari presenti in banca dati come categorie speciali (D/1, D/7, D/8) la categoria rurale D/10. Il tipo di denuncia infatti non richiede l'attribuzione della nuova rendita in quanto quest'ultima viene riproposta in automatico dal sistema che trasporta il dato reddituale sotto la categoria D/10. Identica operazione viene fatta per la planimetria che non necessita quindi di una ripresentazione in quanto il sistema trascina quella esistente abbinandola ai nuovi dati reddituali. Si rammenta che la denuncia ovviamente necessita della presentazione contestuale delle autocertificazioni di ruralità per i fabbricati strumentali all'attività agricola, vedi pag. 127 e reperibili sul sito dell'Agenzia delle Entrate.

NOTA BENE

Per eventuali palesi errori materiali che ineriscono al classamento (es. saggio di fruttuosità utilizzato 20% in luogo del 2%, vani 55 in luogo di vani 5,5, ecc.) è possibile la presentazione di istanza di parte in bollo da inoltrare all'Ufficio oppure presentare un Docfa di rettifica nel rispetto delle indicazioni fornite dal singolo ufficio.

Si rammenta infine che è' possibile utilizzare più causali contemporaneamente secondo la griglia di compatibilità seguente:

Griglia di compatibilità tra le causali

	DIV	FRZ	FUS	AMP	DET	DEP	VSI	RST	FRF	VTO	UFU	VDE	VAR	VRP	VMI	RUR
DIV	x		x	x		x	x	x		x	x	x				
FRZ		x		x		x	x	x		x	x	x				
FUS	x		x	x		x	x	x		x	x	x				
AMP	x	x	x	x		x	x	x	x	x	x	x				
DET					x					x						
DEP	x	x	x	x		x	x	x	x	x	x	x				
VSI	x	x	x	x		x	x	x	x	x	x	x				
RST	x	x	x	x		x	x	x	x	x			x			
VTO	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x				
UFU	x	x	x	x		x	x		x	x	x	x				
VDE												x				
VAR										x			x			
VRP														x		
VMI															x	
RUR																x

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	*altre cause di variazione (variazioni 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*

B2.6 Causali di Denunce di Variazione – Unità Afferenti

In questa tipologia ricadono quelle denunce in cui vi sono unità che vanno ad aggiungersi ad altre già presenti al Catasto Fabbricati per il punto B2.6.1 che derivino da una Cat. F/1 mentre per il punto B2.6.2 che derivino da una Cat. F/5

B2.6.1 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. Questa causale viene utilizzata anche in maniera consecutiva e contestuale a quella di "Demolizione Totale" (B2.5.5 di pag. 41), a seguito di Tipo Mappale per Demolizione e Ricostruzione, ove è necessario appunto la presentazione al Catasto Fabbricati di due denunce separate.

B2.6.2 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.

B2.6.3 Altro tipo di edificazione

Viene utilizzata quando non si ricade nelle due causali precedenti.

B2.7 Tipologia di Documento

B2.7.1 Dichiarazione ordinaria

Questa opzione va utilizzata in tutti i casi non previsti dalle opzioni di accatastamento successive.

B2.7.2 Dichiarazione resa ai sensi dell'Art. 1 comma 336 L.311/04

Questa opzione va utilizzata quando si presenta una denuncia di unità immobiliare già censita al Catasto Fabbricati, a seguito di comunicazione del Comune che notifica alla parte, ai sensi dell'art. 1, comma 336, della legge 311/2004, la presenza di immobili di proprietà privata che necessitano variazione in catasto, oppure la sussistenza di situazioni di fatto non più coerenti con i classamenti catastali per intervenute variazioni edilizie. Quando si sceglie questa opzione, si facilita anche l'amministrazione comunale nel riconoscimento dell'adempimento effettuato, posto che i Comuni, attraverso il portale a loro dedicato, sono in grado di scaricare tutte le denunce effettuate.

B2.7.3 Dichiarazione resa ai sensi dell'Art. 1 comma 340 L.311/04

Questa opzione si utilizza a seguito della notifica effettuata dal Comune che constatata la mancanza negli atti catastali della planimetria, e quindi la impossibilità di calcolare la superficie catastale, notifica alla proprietà la richiesta di presentazione della planimetria stessa. Il comma 340 Art. 1 L. 311/04 infatti, stabilisce che la planimetria catastale dell'immobile oggetto della notifica venga presentata secondo le modalità stabilite dal D.M. 701/94. L'opzione viene resa selezionabile in automatico solo in abbinamento alla causale "*per presentazione di planimetria mancante*".

B2.7.4 Stralcio da Categoria E, Art. 2 comma 40 D.L. 262/06

Questa opzione va utilizzata quando si individuano all'interno della categoria "E" immobili o porzioni di immobili ad uso commerciale, industriale, ad ufficio privato ovvero ad usi diversi, qualora gli stessi presentino autonomia funzionale e reddituale (Circolare n. 4/2007 e Provvedimento Agenzia del Territorio 2/01/2007 pubblicato in G.U. n.6 del 09/01/2007). Tale fattispecie non si applica alle categorie E/7 ed E/8.

B2.7.5 Dichiarazione di Fabbricato Rurale D.M. 26/07/2012

Questa opzione va utilizzata per le variazioni di fabbricati già censiti al Catasto Fabbricati, per i quali sussistono o insorgono i requisiti fiscali di ruralità, il tutto ai sensi dell'art.2, comma 5 del decreto del Ministro dell' Economia e delle Finanze 26 luglio 2012, ovvero del successivo comma 7 dello stesso articolo. Tale opzione riguarda pertanto, oltre al resto che seguirà, tutti quei fabbricati che già posseggono i requisiti fiscali di ruralità e che necessitano di variazioni

per modifica dello stato di fatto. Parimenti tale opzione si utilizza quando i fabbricati già censiti acquisiscono i requisiti fiscali di ruralità e necessitano per tale evenienza, della modifica della rendita catastale (da C/2, C/3, C/6, ecc. a Categoria D/10). Se tale modifica si rende necessaria su un immobile già censito in categoria speciale (D/1, D/7, D/8), a questa opzione va affiancata la causale "Richiesta Ruralità". Nella stessa opzione confluiscono tutti quei fabbricati già censiti che subiscono modifica dello stato di fatto a vario titolo (Fusione, Divisione, Fusione e Frazionamento, ecc.) e per i quali, almeno su una delle unità derivate, si richiedono i requisiti fiscali di ruralità.

Questo tipo di denuncia necessita delle autocertificazioni previste dal D.M. 26/07/2012 e scaricabili dal sito dell'Agenzia delle Entrate alla sezione "Modelli e Istruzioni Fabbricati Rurali". Vedi anche modelli Pag. da 124 e 125 (Abitativi) oppure 127, 128 e 129 (Strumentali).

B2.7.6 Dichiarazione di Fabbricato Rurale Art. 13 comma 14 ter D.L. 201/2011

Questa opzione va utilizzata quando si dichiarano al Catasto Edilizio Urbano fabbricati già censiti al Catasto Terreni come "Fabbricati Rurali" e che vanno ad aggiungersi ad unità immobiliari già censite al Catasto dei Fabbricati. E' il tipico caso in cui ad un fabbricato già censito in categoria D/10, si aggiungono corpi di fabbrica adiacenti o preesistenti sullo stesso lotto ma ancora censiti al catasto terreni come "Fabbricati Rurali" ma facenti parte a tutti gli effetti dell'immobile censito in precedenza. Parimenti, anche per unità già censite senza i requisiti fiscali di ruralità, acquisiscono tali requisiti in conseguenza dell'accorpamento con ulteriori corpi di fabbrica provenienti da porzioni censite al Catasto Terreni come "Fabbricati Rurali".

Le unità così costituite ovviamente mantengono o acquisiscono i requisiti fiscali di ruralità, a condizione che siano di per se stessi utili ed atti a produrre un reddito proprio, ai sensi dell'art. 13, comma 14-ter, del decreto legge 6 dicembre 2011 n. 201, convertito con modificazioni dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214. Si fa presente che la presentazione di tale fattispecie aveva scadenza il 30/11/2012 e pertanto nel campo codificato della data va indicata necessariamente tale scadenza. Riguardo i comuni terremotati (evento sismico del 20 e 29 maggio 2012 per le province di Bologna, Ferrara Modena e Reggio Emilia) tale scadenza è il 31.05.2013.

Questo tipo di denuncia necessita delle autocertificazioni previste dal D.M. 26/07/2012 e scaricabili dal sito dell'Agenzia delle Entrate alla sezione "Modelli e Istruzioni Fabbricati Rurali". Vedi anche modelli Pag. da 124 e 125 (Abitativi) oppure 127, 128 e 129 (Strumentali).

B2.7.7 Dichiarazione resa ai sensi dell'art.1, comma 22, L.n.208/2015

Questa opzione va utilizzata solo ed esclusivamente in adempimento dell'art.1, comma 22, Legge n.208/2015 e cioè per quelle unità immobiliari accertate in categoria speciale e particolare (D ed E) che necessitino di revisione della Rendita Catastale per sottrarre da quest'ultima la componente impiantistica in precedenza considerata.

L'utilizzo di questa opzione non prevede la scelta di alcuna causale di variazione e presuppone la presentazione di una planimetria che non necessariamente deve riportare il posizionamento delle componenti impiantistiche non più oggetto di stima. E' solo in fase di attribuzione della rendita che il professionista escluderà la parte impiantistica dalla valutazione.

B2.8 Tipo di Operazione

Nelle denunce di variazione è necessario per la movimentazione dell'unità immobiliari, stabilire in base alla causale, quale debba essere il tipo di operazione. Come già spiegato al paragrafo B2.2 pag. 38 i tipi di operazione sono 3 e precisamente "Costituita", "Soppressa" e "Variata".

In base a ciò che si è stabilito nella sezione delle "Unità Immobiliari" del quadro A pertanto, ad ogni unità immobiliare va associata l'operazione necessaria.

B2.9 Partite Speciali

Nel quadro U del Docfa è possibile dichiarare la presenza della unità a partita speciale e precisamente, fleggando il riquadro "Partita Speciale" è obbligatorio dichiarare la natura di "Bene Comune Censibile" o "Bene Comune non Censibile". E' importante dichiarare tale natura anche per le unità immobiliari in soppressione, in quanto in fase di controllo, il data-base catastale in assenza di tale dichiarazione non riconosce l'unità immobiliare da movimentare. Tale tipo di controllo ovviamente non viene fatto in modalità stand-alone e pertanto la denuncia viene sospesa solo una volta inviata all'Ufficio.

B2.10 Identificativi Catastali

Nelle denunce di variazione l'identificativo/i di partenza (da variazione o sopprimere), sono quello/i presente/i agli atti e si verificano due fattispecie in base alla causale selezionata:

- si **conserva** l'identificativo catastale agli atti nei casi di "diversa distribuzione degli spazi interni", "ristrutturazione", "variazione toponomastica", "ultimazione fabbricato urbano", "presentazione di planimetria mancante", "Richiesta Ruralità" e per denunce di variazione con opzione di accatastamento "Dichiarazione di variazione presentata ai sensi dell'art. 1, comma 22, L. n. 208/2015".
- si **sopprime** o sopprimono l'identificativo/i agli atti e si attribuisce o attribuiscono un nuovo/i identificativo/i. L'attribuzione di nuovi identificativi comporta l'assegnazione di un nuovo subalterno partendo dal primo disponibile nella particella interessata dalla denuncia.

E' del tutto evidente che in taluni casi particolari può presentarsi la necessità di riconfermare in fase di costituzione un identificativo precedentemente soppresso, ad esempio nelle unità graffate in cui si stacca la corte o si accorpa una corte.

Nei casi di demolizione totale (Presenza di Tipo Mappale) è obbligatorio invece costituire una sola unità a particella intera. Anche in presenza di tipo di frazionamento può verificarsi nella denuncia urbana, la necessità di dover costituire particelle intere.

Per una maggiore comprensione sulla necessità o meno di cambiare il subalterno si riportano i casi più frequenti in base alla causale della denuncia di variazione.

Compatibilita' tra causali e operazioni associate				
Causale di Variazione	Unità in Soppressione	Unità in Variazione	Unità in Costituzione	Utilizzo delle causali
AMPLIAMENTO	SI	NO	SI	questa causale ammette le operazioni di SOPPRESSIONE (1 unità) e COSTITUZIONE (1 unità), è richiesta la compilazione dei Mod. 1N o 2N prima e seconda parte
VARIAZIONE TOPONOMASTICA	NO	SI	NO	questa causale ammette la sola operazione di VARIAZIONE (1 o più unità), non è richiesta la compilazione dei Mod. 1N o 2N prima e seconda parte
VARIAZIONE SPAZI INTERNI	NO	SI	NO	questa causale ammette la sola operazione di VARIAZIONE (1 o più unità), è richiesta la compilazione dei Mod. 1N o 2N prima e seconda parte
ULTIMAZIONE DI FABBRICATO	NO	SI	NO	questa causale ammette la sola operazione di VARIAZIONE (1 o più unità), è richiesta la compilazione dei Mod. 1N o 2N prima e seconda parte
RISTRUTTURAZIONE	NO	SI	NO	questa causale ammette la sola operazione di VARIAZIONE (1 o più unità), è richiesta la compilazione dei Mod. 1N o 2N prima e seconda parte
DEMOLIZIONE PARZIALE	SI	NO	SI	questa causale ammette le operazioni di SOPPRESSIONE (1 unità) e COSTITUZIONE (1 unità), è richiesta la compilazione dei Mod. 1N o 2N prima e seconda parte
DEMOLIZIONE TOTALE	SI	NO	SI	questa causale ammette le operazioni di SOPPRESSIONE (1 o più unità) e COSTITUZIONE (1 o più unità), l'unità in costituzione deve essere obbligatoriamente un'area urbana (F/1) non è richiesta la compilazione dei Mod. 1N o 2N
FRAZIONAMENTO E FUSIONE	SI	NO	SI	questa causale ammette le operazioni di SOPPRESSIONE (2 o più unità) e COSTITUZIONE (2 o più unità) è richiesta la compilazione dei Mod. 1N o 2N prima e seconda parte
CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO	SI	NO	SI	questa causale ammette le operazioni di SOPPRESSIONE (1 unità) e COSTITUZIONE (1 unità), è richiesta la compilazione dei Mod. 1N o 2N prima e seconda parte
DIVISIONE	SI	NO	SI	questa causale ammette le operazioni di SOPPRESSIONE (1 unità) e COSTITUZIONE (2 o più unità) è richiesta la compilazione dei Mod. 1N o 2N prima e seconda parte
FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI	SI	NO	SI	questa causale ammette le operazioni di SOPPRESSIONE (1 unità) e COSTITUZIONE (2 o più unità)
FUSIONE	SI	NO	SI	questa causale ammette le operazioni di SOPPRESSIONE (2 o più unità) e COSTITUZIONE (1 unità), è richiesta la compilazione dei Mod. 1N o 2N prima e seconda parte
ALTRE CAUSE DI VARIAZIONE	SI	SI	SI	questa causale ammette le operazioni di sola SOPPRESSIONE e/o COSTITUZIONE o di sola VARIAZIONE, è richiesta la compilazione dei Mod. 1N o 2N prima e seconda parte
PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE	NO	SI	NO	questa causale ammette la sola operazione di VARIAZIONE (1 o più unità), non bisogna indicare i dati di classamento e relativi modelli 1N / 2N, non bisogna dichiarare la superficie catastale
MODIFICA IDENTIFICATIVO	SI	NO	SI	questa causale ammette le operazioni di SOPPRESSIONE (1 unità) e COSTITUZIONE (1 unità), non è richiesta la compilazione dei Mod. 1N o 2N prima e seconda parte
RICHIESTA DI RURALITA'	NO	SI	NO	questa causale ammette la sola operazione di VARIAZIONE (1 o più unità), non bisogna indicare i dati di classamento e relativi modelli 1N / 2N, non bisogna dichiarare la superficie catastale

B2.11 Toponomastica

Come per le denunce di Nuova Costruzione, la toponomastica di una u.i. (via e numero civico) deve essere univoca nella banca dati catastale e comunale; l'allineamento avviene tramite i toponimi codificati.

Nella compilazione della denuncia *Docfa* occorre:

- utilizzare i nomi delle **strade codificate e certificate** presenti negli archivi del programma (esempio, il file *bo-tar.dat* - ove bo indica la sigla della provincia di Bologna - che contiene lo stradario viene aggiornato circa ogni 30 gg. ed è possibile scaricarlo dal sito dell'Agenzia delle Entrate);
- in **mancanza di codifica** riportare il nome della strada per esteso cioè completo di tutte le indicazioni ovvero D.U.G. che sta per Denominazione Urbanistica Generica (via, piazza, largo etc. …), indicando nome e cognome completo senza punteggiature in modo da permettere una corretta codifica da parte dell'Ufficio.

B2.12 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 difforme 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, Paragrafo D2 di pag. 108).

B2.13 Relazione Tecnica

Come per le Nuove Costruzioni, il campo della relazione tecnica è un campo editabile in maniera facoltativa ed in maniera obbligatoria in base alla tipologia di denuncia. E' buona norma utilizzarla per aggiungere tutte quelle spiegazioni che agevolano la comprensione dell'operato del tecnico redattore.

In maniera **facoltativa** e possibile quando:

- si vuole specificare la particolarità della denuncia, per consentire la comprensione della pratica al personale dell'Agenzia;
- si vogliono numerare le denunce in caso sia opportuno dare un ordine prestabilito alla loro registrazione;
- si vogliono integrare le causali codificate;
- si vuole indicare eventuale perdita o mantenimento dei requisiti di ruralità con ripresentazione delle autocertificazioni (quando il caso);
- si segnala la eventuale presenza di allegati nell'invio telematico.

In maniera **obbligatoria** quando:

- è necessario indicare con quale qualifica firma il dichiarante in caso di intestazione dell'u.i. a persona giuridica;
- si indica la qualità di erede in caso di denunce di unità intestate a de cuius o tutori nei confronti di terzi;
- è necessario indicare i motivi per cui il dichiarante è diverso dal proprietario in caso di deleghe, procure, ecc. (queste ultime vanno allegate in fase di invio nella piattaforma Sister)
- si deve relazionare sullo stato dei lavori per le categorie F/3;
- vanno indicati gli estremi del tipo di frazionamento;

- si deve dichiarare la costituzione di categorie F/4, che "*trattasi di intervento edilizio conforme al DPR 380/01, articolo 3 comma 1 lettera d*";
- si deve dichiarare il possesso (con indicazione del protocollo) dell'attestazione rilasciata dall'Ufficio per la mancanza in atti della planimetria smarrita dallo stesso;
- si deve dichiarare la difficoltà oggettiva nella misurazione dello spessore dei muri e la conseguente rappresentazione grafica stimata degli stessi;
- si deve dichiarare la correlazione delle u.i. come previsto dalla nota n. 15232/2002 e cioè "porzione di u.i. unita di fatto con quella censita al foglio x part. y sub.z rendita attribuita alla porzione di u.i.u. ai fini fiscali";
- si deve dichiarare che le aree urbane costituite nella denuncia, non derivanti da Tipi di Frazionamento, rimarranno correlate al lotto edificato poiché dopo il trasferimento di diritti diverranno b.c.n.c. a più subalterni o corti esclusive di una singola unità immobiliare oppure fuse con unità immobiliari presenti nell'edificio;
- si deve indicare il protocollo della richiesta andata a buon fine per l'esenzione dei tributi a favore degli enti territoriali (Comune, Provincia, Regione, ecc.)
- si utilizza la "*Variazione Toponomastica*" per l'inserimento agli atti di un Elaborato Planimetrico quando sulla particella non vi sono dei Beni Comuni non Censibili
- in caso di presentazione di un Elaborato Planimetrico che rappresenta più mappali si richiede che lo stesso sia associato anche alle particelle non indicate in fase di redazione del Docfa.

B2.14 Dati del Professionista e del Dichiarante

Questo quadro è suddiviso in due sezioni: nella prima il professionista indica il cognome e il nome nonché il codice fiscale, il tipo di albo di iscrizione (da scegliersi nel menù a tendina) ed infine la provincia di appartenenza dell'albo e relativo numero di iscrizione a quest'ultimo.

Nella seconda sezione, il campo del dichiarante deve sempre contenere il cognome e il nome della persona fisica firmataria della denuncia. Non è consentito in questo campo l'indicazione della persona giuridica.

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

- proprietario o, se questi è minore o incapace, da chi ne ha la legale rappresentanza;
- per gli enti morali, dal legale rappresentante;

- per le società commerciali legalmente costituite da chi, a termini dello statuto o dell'atto costitutivo, ha la firma;
- per le società estere, da chi le rappresenta nello Stato.

Ciò premesso possono verificarsi due casi:

a. il dichiarante corrisponde all'unico o ad uno degli intestati catastali (proprietario, nudo proprietario, usufruttuario, comproprietario, ecc...).

b. il dichiarante è diverso da quanto risulta agli atti catastali:

- in caso di persona giuridica il tecnico professionista indica in relazione tecnica la qualifica rivestita dal dichiarante e la denominazione completa della persona giuridica rappresentata (ad es. "Il sig. Rossi Mario firma in qualità di legale rappresentante o presidente … della società o impresa, ecc. … con sede in …");
- in caso di soggetto esecutato, interdetto o usucapito, è necessario allegare l'atto (esecuzione, interdizione, usucapione) che giustifica la circostanza comportante la firma del dichiarante diversa dagli intestati. Anche in questo caso il professionista dichiarerà "Il sig. Rossi Mario firma in qualità di ... (ad esempio, esecutore, aggiudicatario ecc. del sig. ……"), vedasi atto allegato";
- in caso di morte dell'unico intestato, il dichiarante può essere uno degli eventuali eredi legittimi e in relazione tecnica va dichiarato che :"Il/La Sig./ra Rossi Mario firma in qualità di erede di ……";
- in caso di tutoraggio o analoghi, il campo della relazione tecnica conterrà la dicitura: "Il/La Sig./ra Rossi Mario firma in qualità di tutore di ……", con delega allegata alla denuncia
- Nel caso di bene comune condominiale, il campo della relazione tecnica conterrà la dicitura: "Il/La Sig./ra Rossi Mario firma in qualità di amministratore del condominio …….. con delega di tutti i condomini", indicando gli estremi del verbale dell'assemblea.

Nel campo dell'indirizzo, in caso di unità immobiliari intestati a persone giuridiche l'indirizzo coincide con la sede legale.

In tutti gli altri casi coincide con la residenza del firmatario.

La nuova procedura Docfa prevede la possibilità di inserire – anche in previsione di ulteriori sviluppi – gli indirizzi di posta elettronica certificata degli intestatari catastali delle unità immobiliari oggetto di aggiornamento e del dichiarante.

C) ELABORATI GRAFICI

La redazione degli elaborati grafici è indispensabile all'interno della procedura Docfa, per recepire le istruzioni impartite a seguito della costituzione del Nuovo Catasto Edilizio Urbano, che stabilisce tra le altre cose che il catasto italiano è di tipo Geometrico e pertanto ogni unità immobiliare, anche non produttiva di reddito, necessita di una rappresentazione planimetrica.

Tale rappresentazione avviene attraverso la presentazione dell'Elaborato Planimetrico (ove necessario, come appresso spiegato) e delle Planimetrie.

C1 Elaborato Planimetrico

La redazione dell'Elaborato planimetrico ed il relativo Elenco subalterni deve essere conforme a quanto stabilito dalla normativa catastale (Circolare n.2/1984, Circolare n.9/2001 e Circolare n.4/2009).

In particolare vengono messi in evidenza i seguenti punti:

C1.1 Obbligo di presentazione

In un'ottica di miglioramento del prodotto Elaborato Planimetrico si ribadisce che tale documento è obbligatorio qualora:

- Nelle unità in costituzione (da nuova costruzione, unità afferenti o variazioni) vi siano dei Beni Comuni Censibili o Beni Comuni non Censibili;
- nelle unità in costituzione (da nuova costruzione, unità afferenti o variazioni) vi siano unità ascrivibili nelle cat. F/1, F/2, F/3, F/4 e F/5;
- agli atti dell'ufficio sia già presente un Elaborato Planimetrico e con la presentazione della denuncia si modifica la subalternazione e/o la descrizione contenuta nell'elenco subalterni (es. la comunione sui beni, ultimazione di Fabbricato Urbano - F/3 trasformato in abitazione, garage, ecc.);
- nei casi di Nuova Costruzione anche in presenza di mappale intero.

Oltre ai criteri generali sopra menzionati, si precisa che la dimostrazione grafica e la descrizione dei subalterni, sono da considerarsi un unico documento.

Come comportarsi al momento della redazione dell'Elaborato Planimetrico.

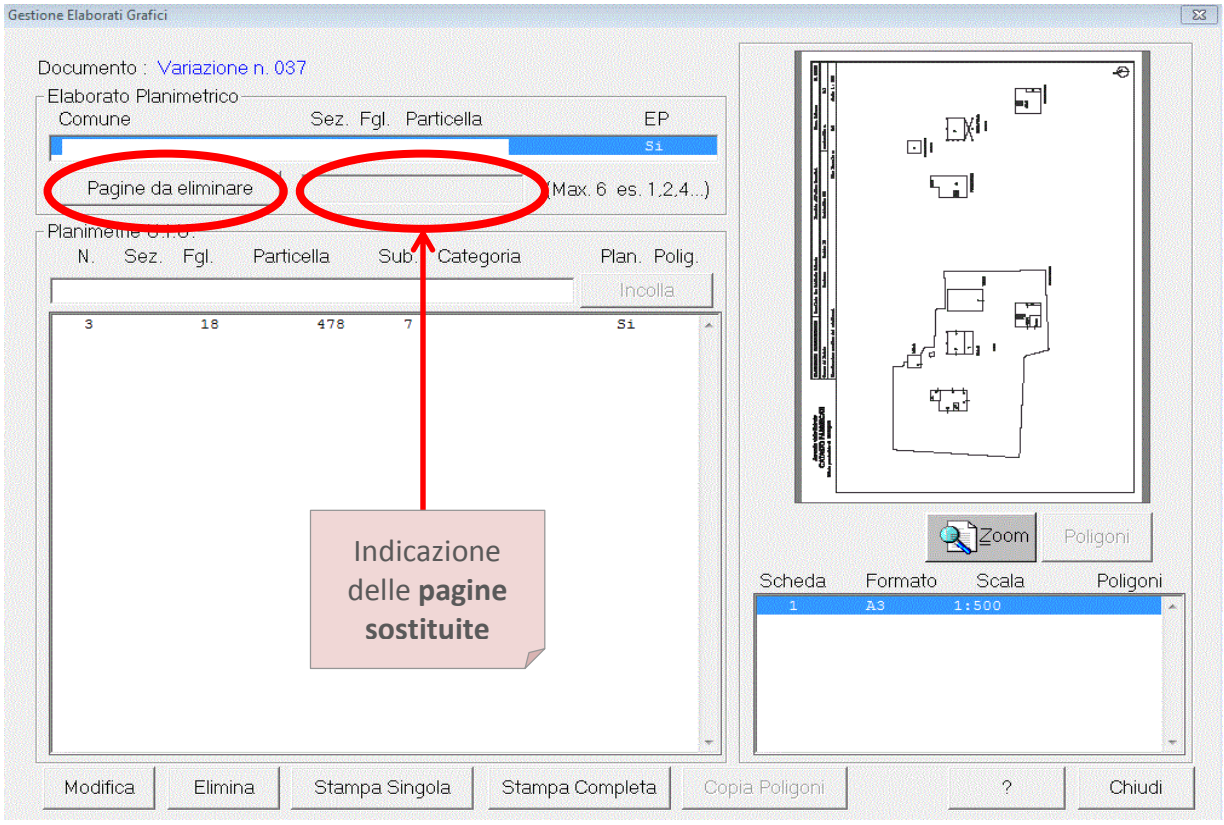
Il tecnico redattore, una volta appurato che il tipo di denuncia ricade nella casistica della

presentazione dell'Elaborato Planimetrico descritta al paragrafo precedente deve:

- se non esiste agli atti dell'Ufficio un Elaborato Planimetrico, produrre l'Elaborato Planimetrico contenente in dimostrazione grafica e descrizione, almeno i subalterni oggetto di denuncia, avendo l'avvertenza di rappresentare graficamente i contorni del fabbricato e la posizione delle eventuali scale comuni, per consentire una individuazione spaziale delle unità rappresentate;
- nei casi di elaborato planimetrico parziale è facoltà e non motivo di sospensione, integrare la descrizione dei subalterni (rappresentati nella dimostrazione grafica) elencando quelli che completano il fabbricato;
- se esiste agli atti dell'Ufficio un Elaborato Planimetrico, produrre un nuovo Elaborato Planimetrico che integri il precedente, aggiungendo la nuova dimostrazione grafica e integrando l'Elenco Subalterni oggetto di denuncia.

Anche in questo caso è facoltà e non motivo di sospensione la dimostrazione grafica e la descrizione di sub non strettamente necessari. Ovviamente se agli atti dell'Ufficio è presente l'elaborato planimetrico completo, la ripresentazione di quest'ultimo dovrà contenere tutti i subalterni della particella sia graficamente che descrittivamente.

Il Tecnico professionista può inoltre verificare se l'Elaborato Planimetrico agli atti è stato



Aggiornamento dell' **elaborato planimetrico** - figura 1

presentato con Docfa 3.0 e successive versioni, nel qual caso può limitarsi a sostituire la o le pagine di descrizione grafica che variano (vedi figura n. 1). Si raccomanda di prestare molta attenzione alla numerazione della pagine secondo l'ordine di inserimento in banca dati. L'elenco dei subalterni invece va sempre compilato in modo tale che contenga tutti i sub dell'elaborato planimetrico nel suo insieme e non solo della o delle pagine sostituite. A tale scopo il Tecnico redattore può farsi rilasciare dall'Ufficio il file dell'elenco subalterni da importare nella procedura Docfa per poi procedere alle modifiche necessarie.

C1.2 Dimostrazione Grafica dei Subalterni

L'elaborato planimetrico deve contenere:

- per ogni piano le parti coperte e scoperte;
- il simbolo dell'orientamento (**Nord**) deve essere disegnato all'interno del riquadro possibilmente in basso a destra;
- deve essere rappresentata la sagoma del fabbricato con l'accesso alle u.i. tramite una piccola linea (|) ortogonale all'accesso alla u.i. ed il numero corrispondente del subalterno, nonché i riferimenti di piano;
- vanno evidenziate le linee di confine tra le u.i. di cui si è a conoscenza con posizione della linea continua sulla mezzeria dei muri in comunione e/o al filo esterno delle murature di proprietà esclusiva;
- le categorie F devono essere individuate 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 qualora presenti.

A maggior completamento di quanto sopra, si precisa che nell'elaborato planimetrico **non** devono essere rappresentati:

- lo spessore dei muri;
- le quote planimetriche o altimetriche di qualsiasi natura;
- indicazioni di ogni tipo all'interno del cartiglio (protocollo del tipo mappale, elementi del rilievo topografico, commenti, scritte o diciture non pertinenti e non previste dalle

istruzioni);

E' buona norma nella rappresentazione dell'Elaborato Planimetrico evidenziare con linea tratto e punto (-.-.-.-.-.-) il confine tra mappali adiacenti.

Nel caso di subalterno unico che identifichi più parti comuni (ascensore, vano scale, centrale termica, corte, …) è consentito riportare la descrizione delle rispettive componenti anche nell'Elaborato Planimetrico al fine di una migliore individuazione delle stesse.

C1.3 Le entità tipologiche relative alle costruzioni e alle aree.

Nell'ambito delle denunce di nuova costruzione è necessario, come da Circolare n.2E/2016, indicare le "Entità tipologiche" in base alla rappresentazione cartografica della particella.

In base alla rappresentazione cartografica si verificano i seguenti casi:

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 interrate, ubicate all'interno

del perimetro delimitante la Costruzione di fabbricato, non assumono valenza autonoma, identificandosi nella stessa Costruzione di fabbricato.

CS - ***Costruzione sovrastante***

Identifica la costruzione posta al di sopra di una superficie con destinazione particolare (in genere Acque e Strade) che, pur essendo una unità immobiliare urbana o avendo altre destinazioni di rilevanza catastale, non costituisce Costruzione di Fabbricato. La Costruzione sovrastante è delimitata nella mappa catastale con linea continua e tratteggiata.

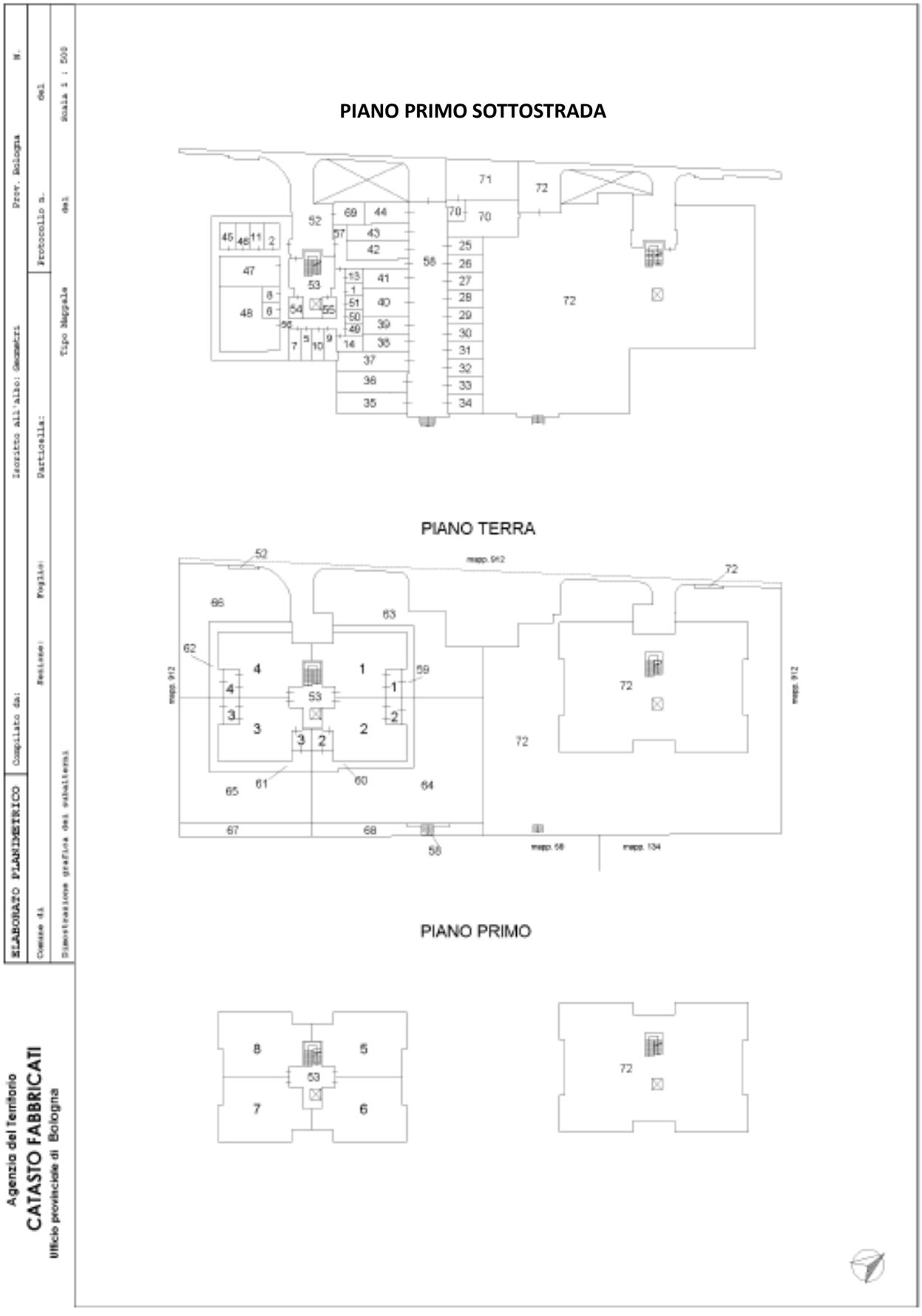
Alle Costruzioni di fabbricato presenti nella medesima particella sono attribuiti identificativi progressivi crescenti (CF1, CF2, etc.) a partire da quello con la superficie maggiore. Per superficie si intende l'area edificata racchiusa da linea continua, come risultante dalla mappa catastale, reperibile anche dal tipo mappale.

La rappresentazione delle Entità tipologiche negli elaborati grafici non è prevista quando nella particella oggetto di dichiarazione siano rappresentate solo una Area Libera (AL) e una Costruzione di Fabbricato (CF).

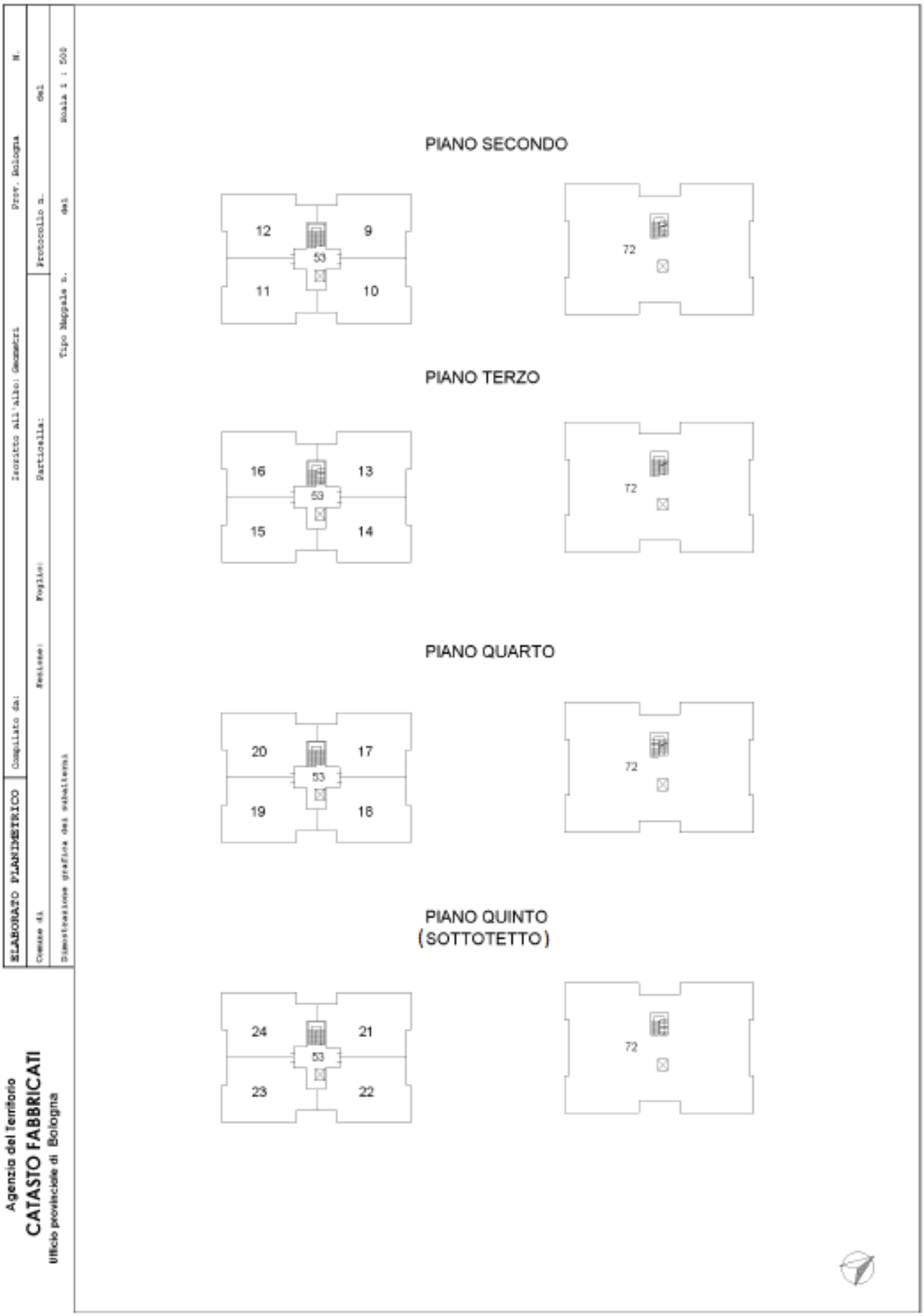
Si evidenzia, inoltre, che nelle dichiarazioni di nuova costruzione, ciascun identificativo catastale - composto in genere da foglio, particella e subalterno - deve individuare sempre un'unica porzione immobiliare, intesa come la delimitazione di spazi privi di soluzioni di continuità, aventi caratteristiche omogenee (costruzione o area). Fanno eccezione a tale indirizzo gli immobili per i quali non è necessaria la suddivisione in subalterni e le dichiarazioni di variazione di unità già censite in atti.

C1.4 ESEMPI DI DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI

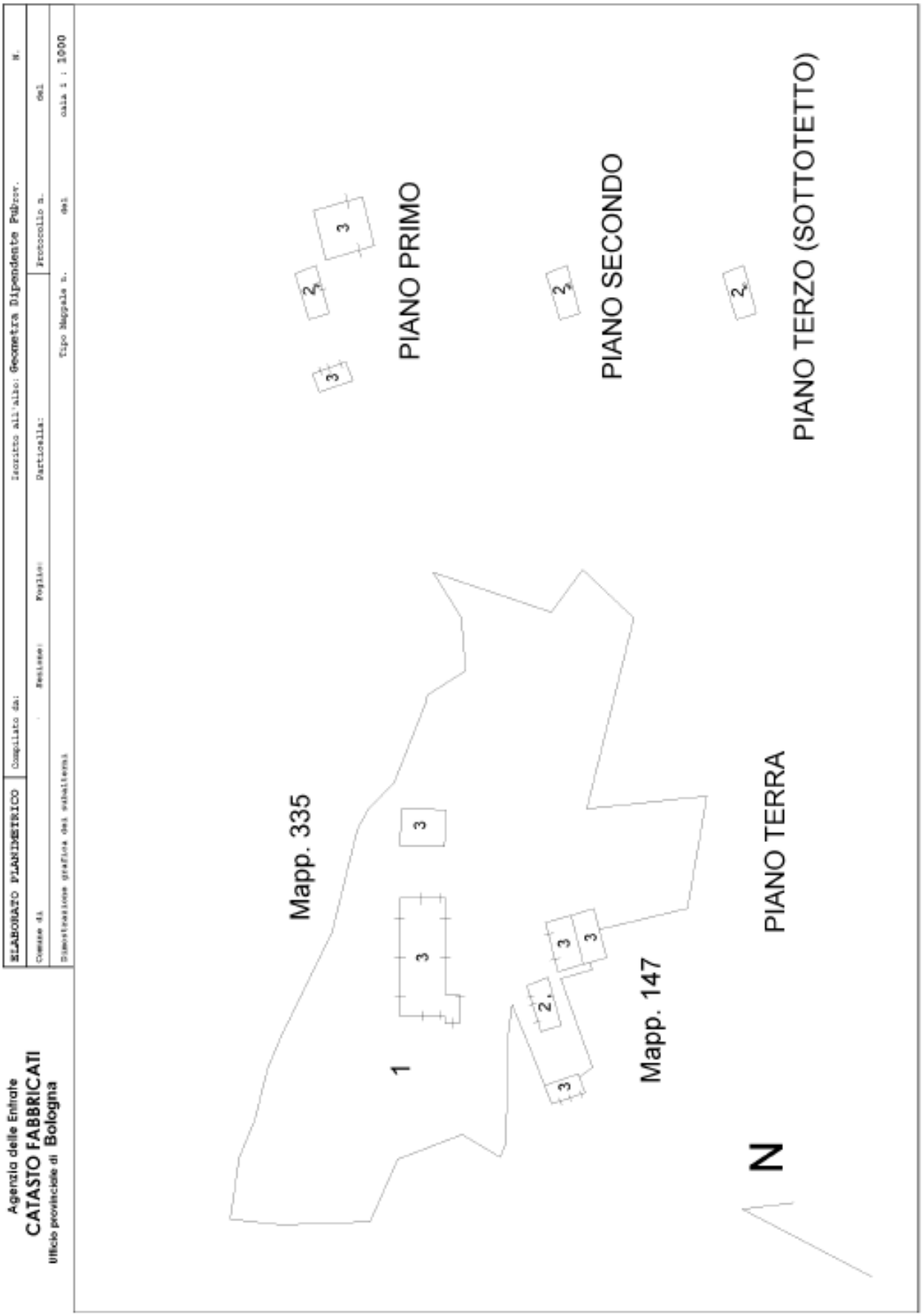
ESEMPIO 1 - *pagina 1/2 di elaborato planimetrico in formato A3 su più pagine*



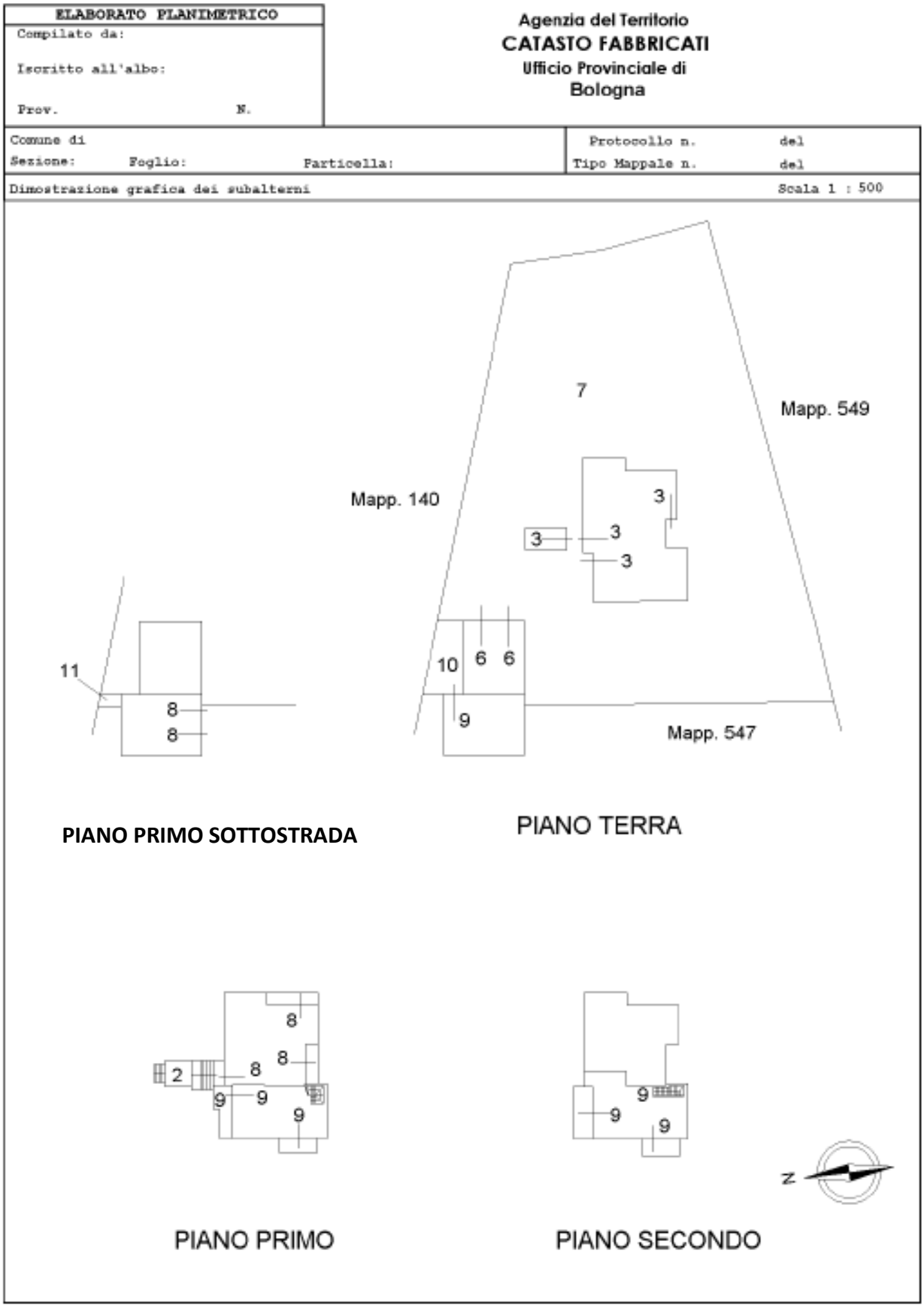
ESEMPIO 1- *pagina 2/2 di elaborato planimetrico in formato A3 su più pagine*



ESEMPIO 2 - *elaborato planimetrico in formato A3 su pagina unica*



ESEMPIO 3 - *elaborato planimetrico in formato A4 su pagina unica*

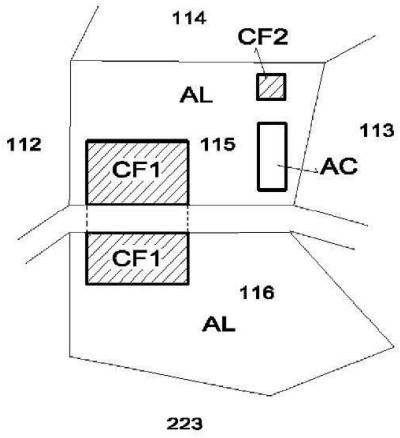


ESEMPIO 4/1 - *elaborato planimetrico riportante le entità tipologiche CF (costruzione di fabbricato), AL (area libera), AC (area coperta) e CS (costruzione sovrastante)*

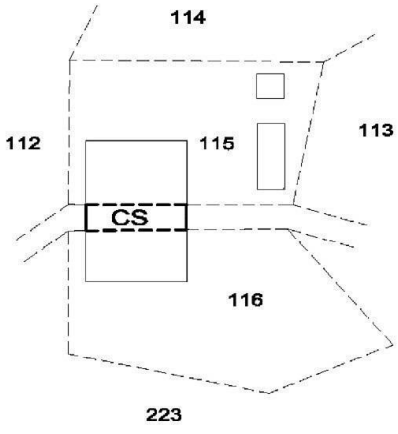
ELABORATO PLANIMETRICO	Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di
Compilato da: Iscritto all'albo: Prov. N.	

Comune di Sezione: Foglio: 92 Particella: 115	Protocollo n. del Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 1000

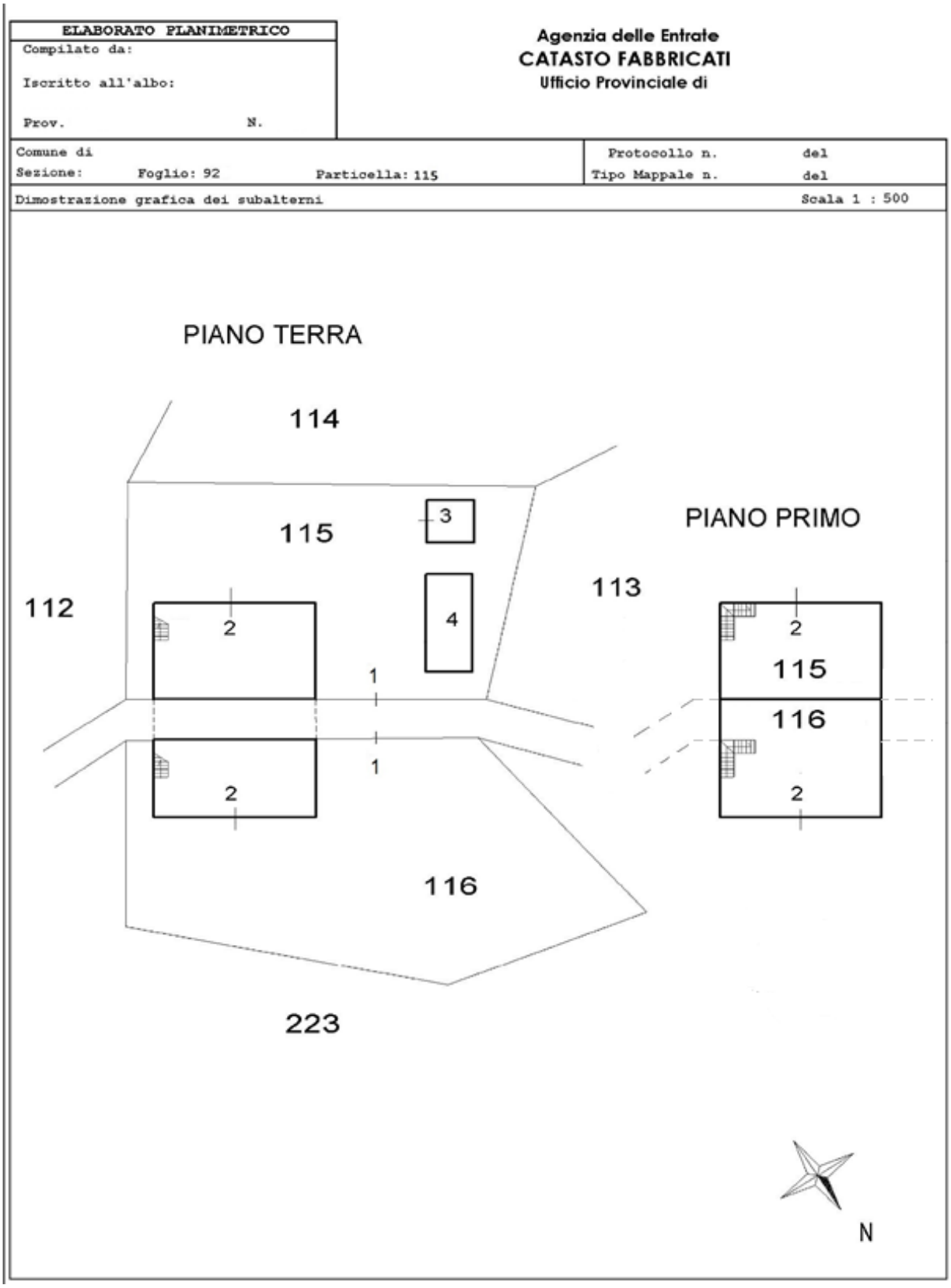
PIANO TERRA



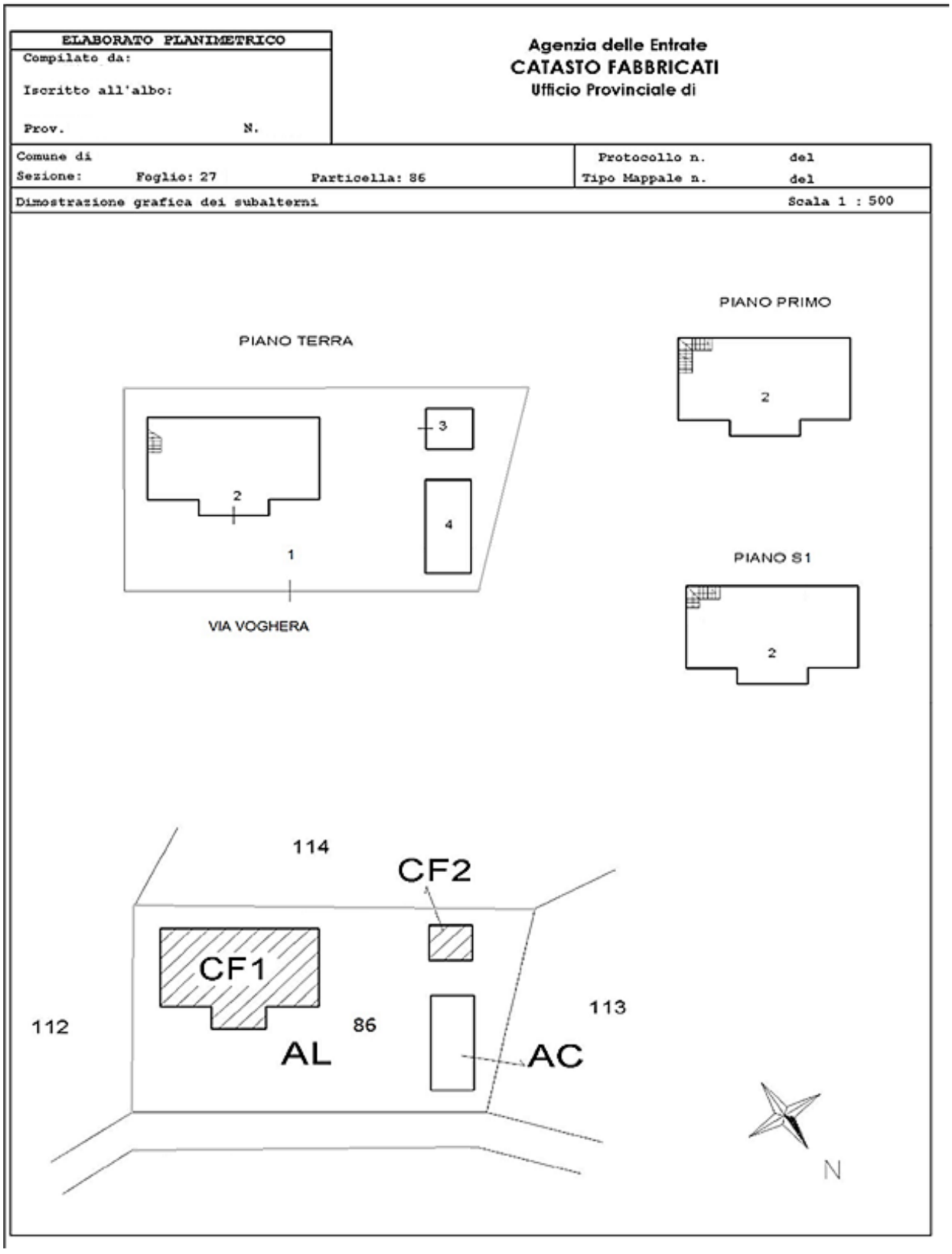
PIANI SOVRASTANTI



ESEMPIO 4/2 - *rappresentazione di elaborato planimetrico, di nuova costruzione, riportante il perimetro delle singole unità immobiliari e dei beni comuni non censibili, relativi alla fig. 1. Le indicazioni delle particelle 115 e 116 nell'elaborato sono necessarie, nel caso specifico, per renderne più chiara la lettura.*



ESEMPIO 5 - *rappresentazione di un elaborato planimetrico riportante un fabbricato di nuova costruzione con una sola unità immobiliare a destinazione abitativa, una tettoia e un'autorimessa*



C1.5 Elenco Subalterni

L'elenco subalterni descrive la natura delle unità immobiliari presenti nell'elaborato grafico. In questa descrizione devono essere indicati almeno i subalterni contenuti nella dimostrazione grafica. E' facoltà del Tecnico redattore indicare in descrizione di tutti o più subalterni del necessario contenuti nella particella e si rammenta che non corre nessun obbligo di elencare le unità immobiliari soppresse nell'ambito della denuncia o già soppresse in precedenza, non avendo queste ultime alcun riscontro grafico.

E' obbligatorio indicare nella descrizione dei subalterni la destinazione di ognuno di essi (abitazione, autorimessa, negozio, ecc.) e per i B.C.C. e i B.C.N.C. 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 denuncia e che non sono comuni ai subalterni trattati nella denuncia stessa, il Tecnico redattore si limiterà a copiare la descrizione contenuta nell'Elaborato Planimetrico precedente. È appena il caso di puntualizzare quindi che se nell'elaborato precedente il B.C.N.C. o il B.C.C. non trattato in denuncia, non abbia descrizioni e/o comunioni, il Tecnico non è obbligato a specificare natura del bene e sue comunioni.

Per quanto attiene altri dati (superficie aree urbane, superficie lastrici solari, indicazioni se abitazioni sono di tipo economico, civile, popolare, ecc.) sono da considerarsi facoltativi poiché sono elementi reperibili nel data-base censuario e non rappresentano, se non indicati, motivo di rifiuto da parte dell'Ufficio.

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

In caso di subalterni graffati aggiungere nella descrizione l'espressione "graffato col sub. x" o se il caso "graffato col mapp.y sub.x) per tutte le porzioni coinvolte.

Se nella stessa giornata vengono presentate contestualmente più denunce dello stesso fabbricato è possibile che ad uno solo (preferibilmente l'ultimo), venga associato l'elaborato planimetrico e l'elenco subalterni che riporta la situazione definitiva degli aggiornamenti presentati.

L'elaborato planimetrico (e il relativo elenco dei subalterni) non deve essere redatto nel caso di semplici variazioni che non prevedono assegnazione di nuovo subalterno e quando in

assenza di elaborato planimetrico agli atti non si individuano u.i. in categoria F e/o B.C.N.C e/o B.C.C.

A maggior chiarezza si aggiunge che nel caso di utilizzo della sola causale "Ultimazione di fabbricato urbano" è comunque obbligatorio aggiornare entrambi gli elaborati. Infatti pur confermando il subalterno, la descrizione varia (da "fabbricato in corso di costruzione" a "abitazione …, autorimessa, …).

C1.6 Esempi di Elenco Subalterni

Esempio relativo alla dimostrazione grafica n. 1 di pagg. 65 e e 66

Ufficio Provinciale di : **BOLOGNA**
Comune di:

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Elenco Subalterni

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale n. del:
Sub.	UBICAZIONE via/piazza	n° ci	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
1	via beato bartolomeo maria dal monte	7	T-S1			ABITAZIONE
2	via beato bartolomeo maria dal monte	7	T-S1			ABITAZIONE
3	via beato bartolomeo maria dal monte	7	T			ABITAZIONE
4	via beato bartolomeo maria dal monte	7	T			ABITAZIONE
5	via beato bartolomeo maria dal monte	7	1-S1			ABITAZIONE
6	via beato bartolomeo maria dal monte	7	1-S1			ABITAZIONE
7	via beato bartolomeo maria dal monte	7	1-S1			ABITAZIONE
8	via beato bartolomeo maria dal monte	7	1-S1			ABITAZIONE
9	via beato bartolomeo maria dal monte	7	2-S1			ABITAZIONE
10	via beato bartolomeo maria dal monte	7	2-S1			ABITAZIONE
11	via beato bartolomeo maria dal monte	7	2-S1			ABITAZIONE
12	via beato bartolomeo maria dal monte	7	2			ABITAZIONE
13	via beato bartolomeo maria dal monte	7	3-S1			ABITAZIONE
14	via beato bartolomeo maria dal monte	7	3-S1			ABITAZIONE
15	via beato bartolomeo maria dal monte	7	3			ABITAZIONE
16	via beato bartolomeo maria dal monte	7	3			ABITAZIONE
17	via beato bartolomeo maria dal monte	7	4			ABITAZIONE
18	via beato bartolomeo maria dal monte	7	4			ABITAZIONE
19	via beato bartolomeo maria dal monte	7	4			ABITAZIONE
20	via beato bartolomeo maria dal monte	7	4			ABITAZIONE
21	via beato bartolomeo maria dal monte	7	5			LOCALE DI SERVIZIO
22	via beato bartolomeo maria dal monte	7	5			LOCALE DI SERVIZIO
23	via beato bartolomeo maria dal monte	7	5			LOCALE DI SERVIZIO
24	via beato bartolomeo maria dal monte	7	5			LOCALE DI SERVIZIO
25	via beato bartolomeo maria dal monte	7	S1			AUTORIMESSA
26	via beato bartolomeo maria dal monte	7	S1			AUTORIMESSA
27	via beato bartolomeo maria dal monte	7	S1			AUTORIMESSA
28	via beato bartolomeo maria dal monte	7	S1			AUTORIMESSA
29	via beato bartolomeo maria dal monte	7	S1			AUTORIMESSA
30	via beato bartolomeo maria dal monte	7	S1			AUTORIMESSA
31	via beato bartolomeo maria dal monte	7	S1			AUTORIMESSA
32	via beato bartolomeo maria dal monte	7	S1			AUTORIMESSA
33	via beato bartolomeo maria dal monte	7	S1			AUTORIMESSA
34	via beato bartolomeo maria dal monte	7	S1			AUTORIMESSA
35	via beato bartolomeo maria dal monte	7	S1			AUTORIMESSA
36	via beato bartolomeo maria dal monte	7	S1			AUTORIMESSA
37	via beato bartolomeo maria dal monte	7	S1			AUTORIMESSA
38	via beato bartolomeo maria dal monte	7	S1			AUTORIMESSA
39	via beato bartolomeo maria dal monte	7	S1			AUTORIMESSA
40	via beato bartolomeo maria dal monte	7	S1			AUTORIMESSA

Ufficio Provinciale di : **BOLOGNA**
Comune di:

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale del: n.
Sub.	UBICAZIONE via/piazza	n° ci	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
41	via beato bartolomeo maria dal monte	7	S1			AUTORIMESSA
42	via beato bartolomeo maria dal monte	7	S1			AUTORIMESSA
43	via beato bartolomeo maria dal monte	7	S1			AUTORIMESSA
44	via beato bartolomeo maria dal monte	7	S1			AUTORIMESSA
45	via beato bartolomeo maria dal monte	7	S1			LOCALE DI DEPOSITO
46	via beato bartolomeo maria dal monte	7	S1			LOCALE DI DEPOSITO
47	via beato bartolomeo maria dal monte	7	S1			LOCALE DI DEPOSITO
48	via beato bartolomeo maria dal monte	7	S1			LOCALE DI DEPOSITO
49	via beato bartolomeo maria dal monte	7	S1			LOCALE DI DEPOSITO
50	via beato bartolomeo maria dal monte	7	S1			LOCALE DI DEPOSITO
51	via beato bartolomeo maria dal monte	7	S1			LOCALE DI DEPOSITO
52	via beato bartolomeo maria dal monte	7	T-S1			B.C.N.C. (CORTE E VANO CONTATORI) COMUNE AI SUB DAL 1 AL 51
53	via beato bartolomeo maria dal monte	7	T-1-2-3-4-5			B.C.N.C. (VANO SCALE) COMUNE AI SUB DAL 1 AL 24 E DAL 45 AL 51
54	via beato bartolomeo maria dal monte	7	S1			B.C.N.C. (VANO TECNICO) COMUNE AI SUB DAL 1 AL 24 E DAL 45 AL 51
55	via beato bartolomeo maria dal monte	7	S1			B.C.N.C. (VANO TECNICO) COMUNE AI SUB DAL 1 AL 24 E DAL 45 AL 51
56	via beato bartolomeo maria dal monte	7	S1			B.C.N.C. (PASSAGGIO E INTERCAPEDINE) COMUNE AI SUB DAL 1 AL 24 E DAL 45 AL 51
57	via beato bartolomeo maria dal monte	7	S1			B.C.N.C. (PASSAGGIO) COMUNE AI SUB DAL 1 AL 24 E DAL 45 AL 51
58	via beato bartolomeo maria dal monte	7	T-S1			B.C.N.C. (CORSIA COPERTA) COMUNE AI SUB DAL 1 AL 51
59	via beato bartolomeo maria dal monte	7	T			CORTE ESCLUSIVA DEL SUB 1
60	via beato bartolomeo maria dal monte	7	T			CORTE ESCLUSIVA DEL SUB 2
61	via beato bartolomeo maria dal monte	7	T			CORTE ESCLUSIVA DEL SUB 3
62	via beato bartolomeo maria dal monte	7	T			CORTE ESCLUSIVA DEL SUB 4
63	via beato bartolomeo maria dal monte	7	T			B.C.N.C. (CORTE) COMUNE AI SUB DAL 1 AL 51
64	via beato bartolomeo maria dal monte	7	T			B.C.N.C. (CORTE) COMUNE AI SUB DAL 1 AL 51
65	via beato bartolomeo maria dal monte	7	T			B.C.N.C. (CORTE) COMUNE AI

Ufficio Provinciale di : **BOLOGNA**
Comune di:

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale del: n.
Sub.	UBICAZIONE via/piazza	n° ci	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
65	via beato bartolomeo maria dal monte	7	T			SUB DAL 1 AL 51
66	via beato bartolomeo maria dal monte	7	T			B.C.N.C. (CORTE) COMUNE AI SUB DAL 1 AL 51
67	via beato bartolomeo maria dal monte	7	T			B.C.N.C. (CORTE) COMUNE AI SUB DAL 1 AL 51
68	via beato bartolomeo maria dal monte	7	T			B.C.N.C. (CORTE) COMUNE AI SUB DAL 1 AL 51
69	via beato bartolomeo maria dal monte	7	S1			B.C.N.C. (CENTRALE TERMICA) COMUNE AI SUB DAL 1 AL 24 E AI SUB 47 E 48
70	via beato bartolomeo maria dal monte	7	S1			B.C.C. (SALA CONDOMINIALE) COMUNE A TUTTI I SUB
71	via beato bartolomeo maria dal monte	7	S1			CORTE ESCLUSIVA DEL SUB 70
72	via beato bartolomeo maria dal monte	5	T-1-2-3-4-5			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE

Protocollo _____ data _____

IL TECNICO

Codice Fiscale: firma e timbro

pag. di

Esempio relativo alla dimostrazione grafica n. 2 di pag. 67

Ufficio Provinciale di : **BOLOGNA**
Comune di:

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Elenco Subalterni

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale n. del:
Sub.	UBICAZIONE via/piazza	n° ci	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
1	**localita' brane di sotto (qualto)**	**9**	**T**			**B.C.N.C. (CORTE) COMUNE AI SUB 2 E 3**
2	**localita' brane di sotto (qualto)**	**9**	**T-1-2-3**			**ABITAZIONE**
3	**localita' brane di sotto (qualto)**	**9**	**T-1**			**ANNESSO RURALE**

Protocollo _____ data _____

IL TECNICO

Codice Fiscale: firma e timbro

Esempio relativo alla dimostrazione grafica n. 3 di pag. 68

Ufficio Provinciale di : **BOLOGNA**
Comune di:

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Elenco Subalterni

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale n. del:
Sub.	UBICAZIONE via/piazza	n° ci	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
1						**SOPPRESSO**
2	**via villarosa**	**SC**	**1**			**B.C.N.C (SCALE E TERRAZZO) COMUNE AI SUB 8 E 9**
3	**via villarosa**	**10/A**	**T**			**ABITAZIONE, CANTINA, STENDITOIO, FORNO E C.T..**
4						**SOPPRESSO**
5						**SOPPRESSO**
6	**via villarosa**	**SC**	**T**			**AUTORIMESSA**
7	**via villarosa**		**T**			**B.C.N.C. (CORTE) COMUNEA AI SUB 3, 6, 8 E 9.**
8	**via villarosa**	**10/C**	**1-S1**			**ABITAZIONE**
9	**via villarosa**	**10/B**	**T-1-2**			**ABITAZIONE**
10	**via villarosa**	**SC**	**T**			**CORTE ESCLUSIVA DEL SUB 9**
11	**via villarosa**	**SC**	**S1**			**CORTE ESCLUSIVA DEL SUB 8**

Protocollo _____ data _____

IL TECNICO

Codice Fiscale: firma e timbro

Esempio relativo alla dimostrazione grafica n. 5 di pag. 71

Ufficio Provinciale di:
Comune di:

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Elenco Subalterni

Comune		Sezione	Foglio 27	Particella 86	Tipo mappale del:	
Sub.	UBICAZIONE via/piazza	n° civ.	Piani	Scala	Int.	Entità di Costruzione	DESCRIZIONE
1	via voghera	51	T			AL	CORTE ESCLUSIVA AL SUB. 2
2	via voghera	51	S1-T-1			CF1	ABITAZIONE IN VILLINO
3	via voghera	51	T			CF2	AUTORIMESSA
4	via voghera	51	T			AC	TETTOIA CHIUSA

Protocollo _____ data _____

IL TECNICO

Codice Fiscale: firma e timbro

Docfa - ver. 4.00.3 pag. 2 di 2

C2 Planimetrie

Le planimetrie devono essere complete e conformi a quanto stabilito dalla normativa catastale e delle Circolari n. 2/1984, 9/2001 e n. 4/2009.

La planimetria deve contenere quegli elementi indispensabili ad individuare la sua esatta posizione all'interno di un fabbricato, nonché tutti gli elementi necessari al calcolo della consistenza e della superficie catastale.

C2.1 Le Planimetrie Catastali

Si riportano alcune indicazioni più significative da seguire per la redazione delle planimetrie:

- le planimetrie devono essere disegnate normalmente in scala 1:200, mentre per le unità di dimensioni contenute è consentita la scala 1:100 o 1:50. Per le u.i. invece di grandi dimensioni è consentita la scala 1:500 o superiore (1:1.000, 1:2.000);
- la scala di rappresentazione deve essere corretta ed unica all'interno della singola scheda;
- Il simbolo dell'orientamento della rappresentazione grafica (Nord) è parte integrante del disegno della planimetria e deve essere disegnato all'interno del riquadro preferibilmente in basso a destra.
- E' obbligatorio scrivere le altezze dei locali:
  - unità con altezze uniformi: va indicata una sola volta preferibilmente in corrispondenza dell'indicazione del piano;
  - unità con locali con altezze diverse: opportuno indicarle in ogni ambiente;
  - locale con altezza variabile: indicare l'altezza minima e massima;
  - si devono evidenziare con linea tratteggiata le parti che hanno altezza inferiore a m1,50 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 n.17471/10).
- 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 unità immobiliare (1:200) eccede il formato disponibile, la corte potrà essere rappresentata in una scheda separata, nella scala più opportuna; conseguentemente al medesimo identificativo catastale vengono associate più schede con diverse scale di rappresentazione;

- il disegno dell'unità immobiliare 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 unità immobiliare, nonché gli identificativi catastali delle u.i. adiacenti o l'indicazione "altra u.i.u." (preferita) come da Circolare n. 4/2009;
- indicare la destinazione di tutti i vani accessori diretti e indiretti, per la cucina è consentito l'utilizzo del simbolo "K", mentre per gli altri accessori si fa riferimento alle prassi già consolidate, per esempio: "ingresso", "corridoio", "bagno", "w.c.", "w.c.-doccia", "ripostiglio", "veranda", "soffitta" (**non è ammessa la destinazione sottotetto**), "cantina", "legnaia", "retro", vano buio (vani senza luce diretta), ecc.;
- non sono ammesse le destinazioni generiche e comunque non previste dalle norme vigenti quali "servizio", "sgombero", "sala giochi", …;
- l'unità rappresentata deve contenere l'indicazione dei muri delimitanti gli ambienti ivi compresi quelli perimetrali dell'unità immobiliare, 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 prot. n.17471/10);
- il disegno non deve contenere retinature, arredi (armadi a muro), 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 denuncia Docfa;
- le dizioni piano "sottotetto" o piano "rialzato" o piano "ammezzato" devono essere accompagnate dal numero di piano immediatamente più basso, ad esempio: "piano terzo (sottotetto)", "piano terra (rialzato)", "piano primo (ammezzato)";
- il piano soppalco, che non è mai un livello piano ma è all'interno della volumetria della u.i., viene solo indicato in planimetria e non trova corrispondenza nel quadro U e nell'elaborato planimetrico;
- è buona norma nella rappresentazione delle planimetri evidenziare con linea tratto e punto (-.-.-.-.-.-) il confine tra le porzioni ricadenti su mappali adiacenti apportando l'indicazione della rispettiva particella;

- si fa presente che in base alla Massima 100 del "Quadro Generale delle Categorie e Massimario", in presenza di una sola unità di tipo abitativo, la corte va data in esclusiva alla abitazione stessa. Questa circostanza deve essere limitata alle sole dichiarazioni di Nuova Costruzione come chiarito dalla nota prot. n.60244/2016 (che ha fatto seguito alla Circolare n.2/2016 dell'Agenzia delle Entrate). Tale disposto va limitato ai contesti abitativi (spesso villini o case a schiera) con una o più autorimesse o compresenza di depositi, tettoie e similari. Tale massima non va estesa ai contesti diversi dall'abitativo, come per esempio i contesti rurali con compresenza di unità in categoria D/10 oppure C/2 e/o C/6 comunque rurali e alla fattispecie che, similmente, sono contesti che prevedono oltre all'abitazione, la presenza di unità di tipo commerciale (C/1, D/8, ecc.) o industriale (C/3, D/7, D/1, ecc.);
- nel caso di planimetrie di u.i. di fabbricati presentati in assenza di elaborato planimetrico, o di elaborati parziali che non contengono l'unità trattata, va riportata inoltre la rappresentazione della sagoma del fabbricato (Circolare n.4/2009). Sovente può verificarsi che la rappresentazione della sagoma del fabbricato al piano interrato possa essere difficoltosa. In tale caso, si può evitare tale rappresentazione, indicando il medesimo vano scale di accesso alla u.i.u. principale ed il corridoio di accesso alla cantina stessa (Fig. 1 pag. 83);
- si rammenta, inoltre, che qualora il perimetro del fabbricato non rientri nel formato della scheda, è sufficiente un semplice accenno, limitandone la rappresentazione alle parti limitrofe all'unità immobiliare; è possibile utilizzare due schede: nella prima si rappresenta il disegno della u.i. in scala 1:200, nella seconda si rappresenta la sagoma del fabbricato in scala 1:500 con l'indicazione (campitura) della posizione dell'immobile.

Si rammenta che, con la nuova procedura, l'esatta consistenza delle parti comuni (beni comuni non censibili) è rappresentata sull'elaborato planimetrico (Circolare n.9/2001), ed è del tutto evidente che in assenza di quest'ultimo è buona norma rappresentare le eventuali parti comuni presenti nella planimetria agli atti ed oggetto di variazione.

C2.2 ESEMPI DI PLANIMETRIE CATASTALI

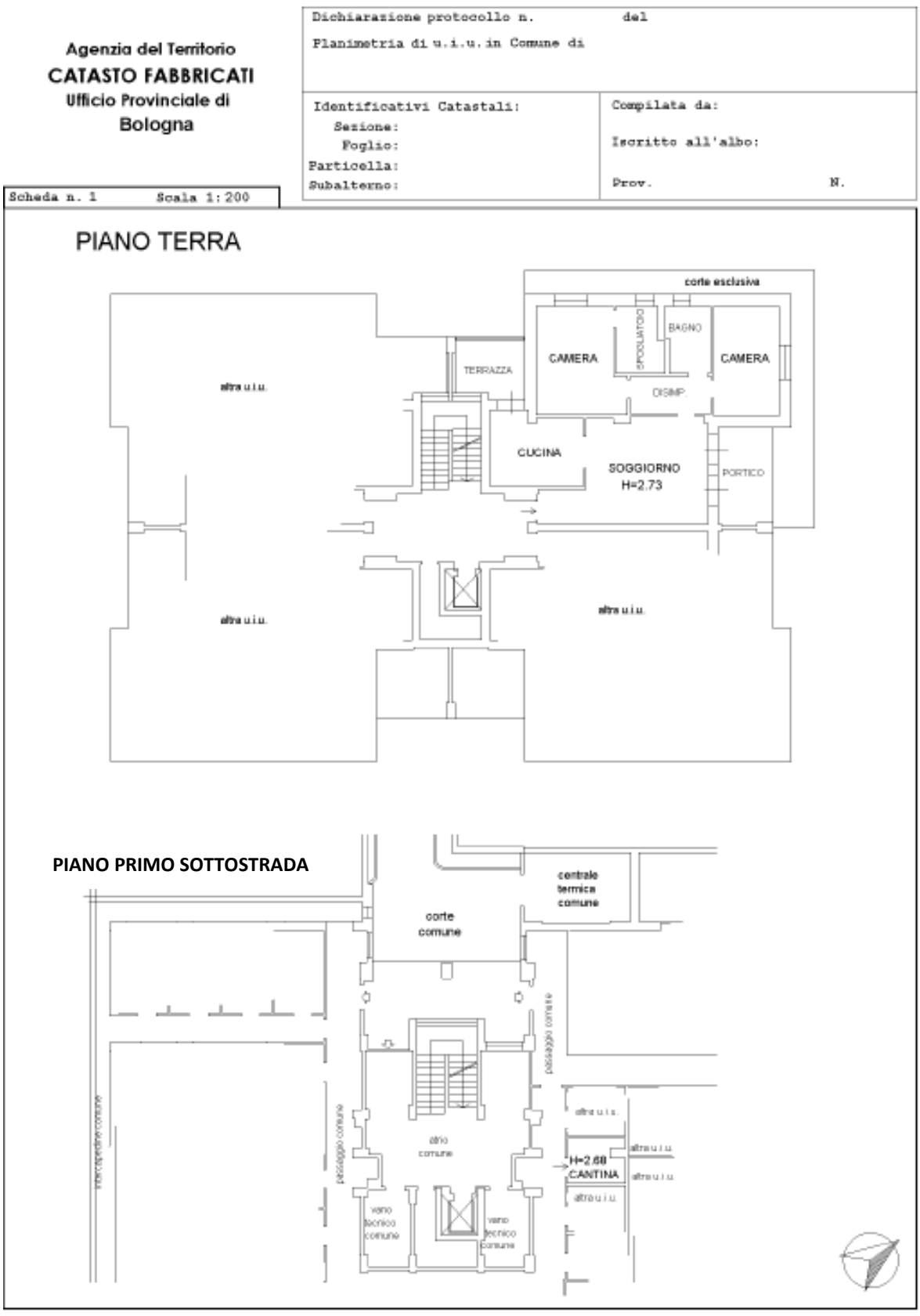


Figura 1

Planimetria in conformità della **Circolare n. 4/2009** in assenza di elaborato planimetrico e mancanza della rappresentazione della sagoma del fabbricato al piano interrato poiché già rappresentata al piano dell'abitazione e con corrispondenza del vano scale.

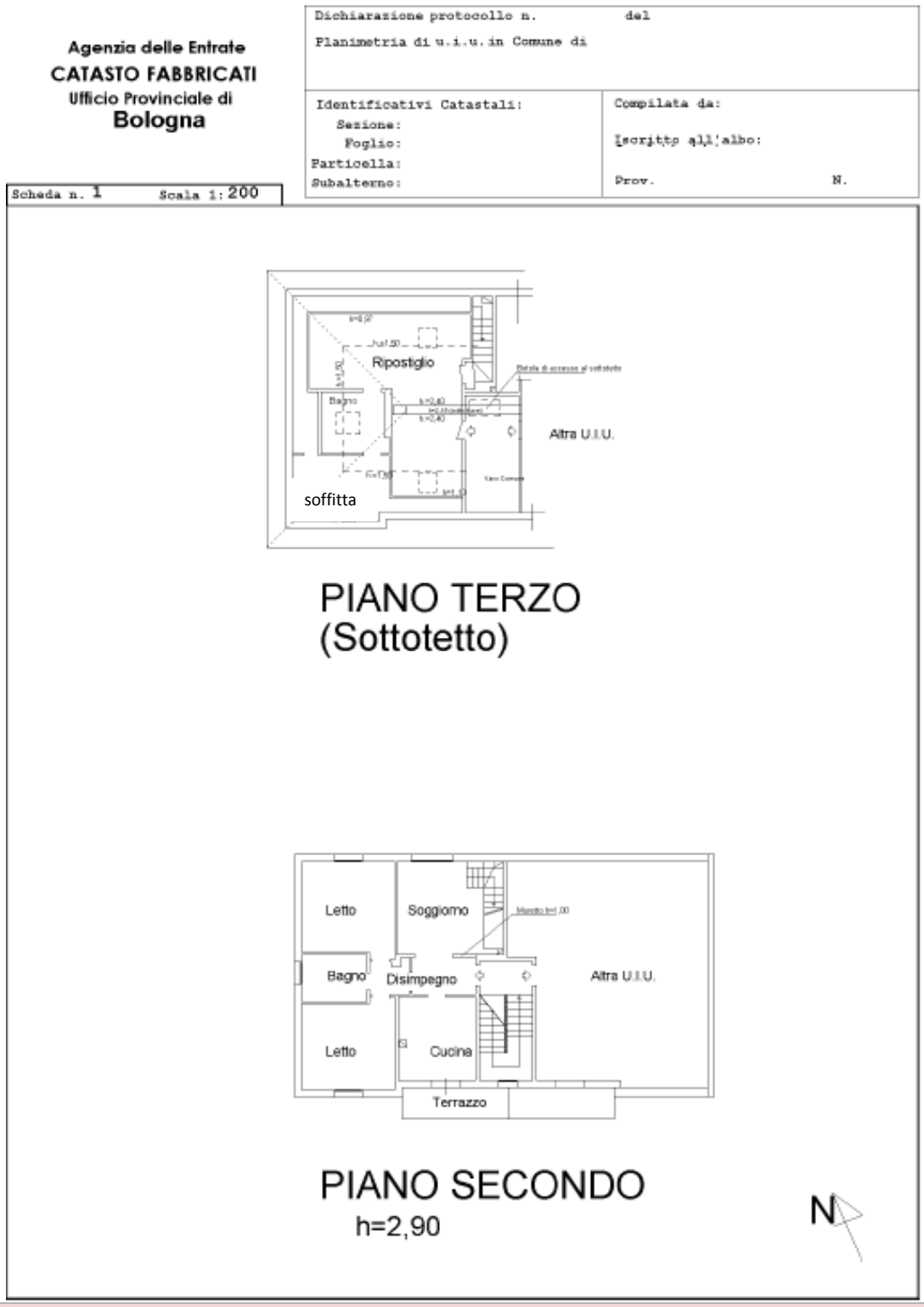


Figura 2

Planimetria in conformità della Circolare n.4/2009 in assenza di elaborato planimetrico e mancanza della rappresentazione della sagoma del fabbricato al piano terzo (sottotetto) poiché già rappresentata al piano dell'abitazione e con corrispondenza delle scale esclusive interne; utilizzo della linea tratteggiata per indicare la presenza di velux e più in generale quanto è posto al di sopra della quota di rappresentazione della planimetria. Diversamente utilizzare la linea continua per indicare botole e quanto posto al piano di riferimento della planimetria.

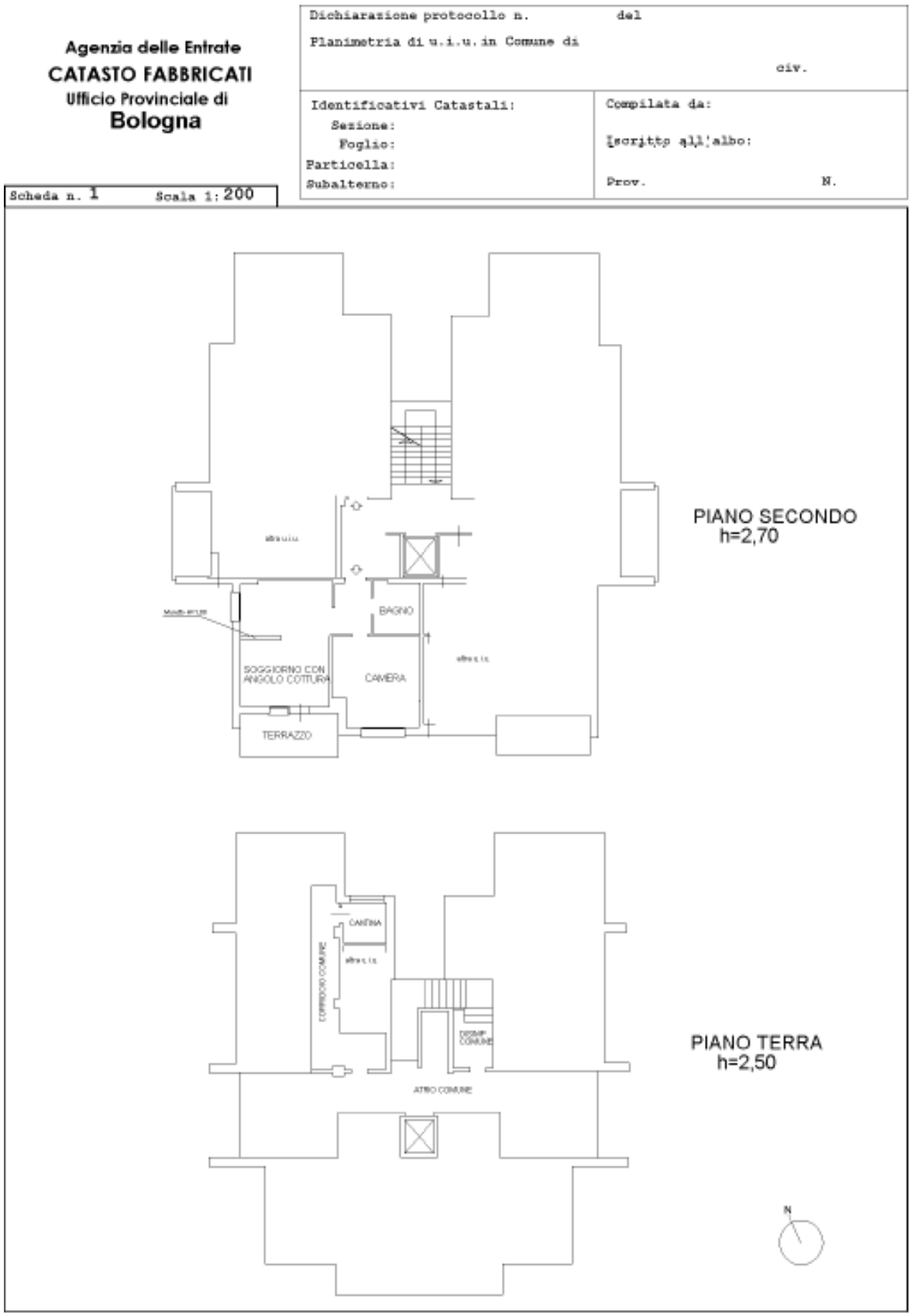


Figura 3
Planimetria in conformità della Circolare n. 4/2009 in assenza di elaborato planimetrico e rappresentazione della sagoma del fabbricato anche al piano terra.

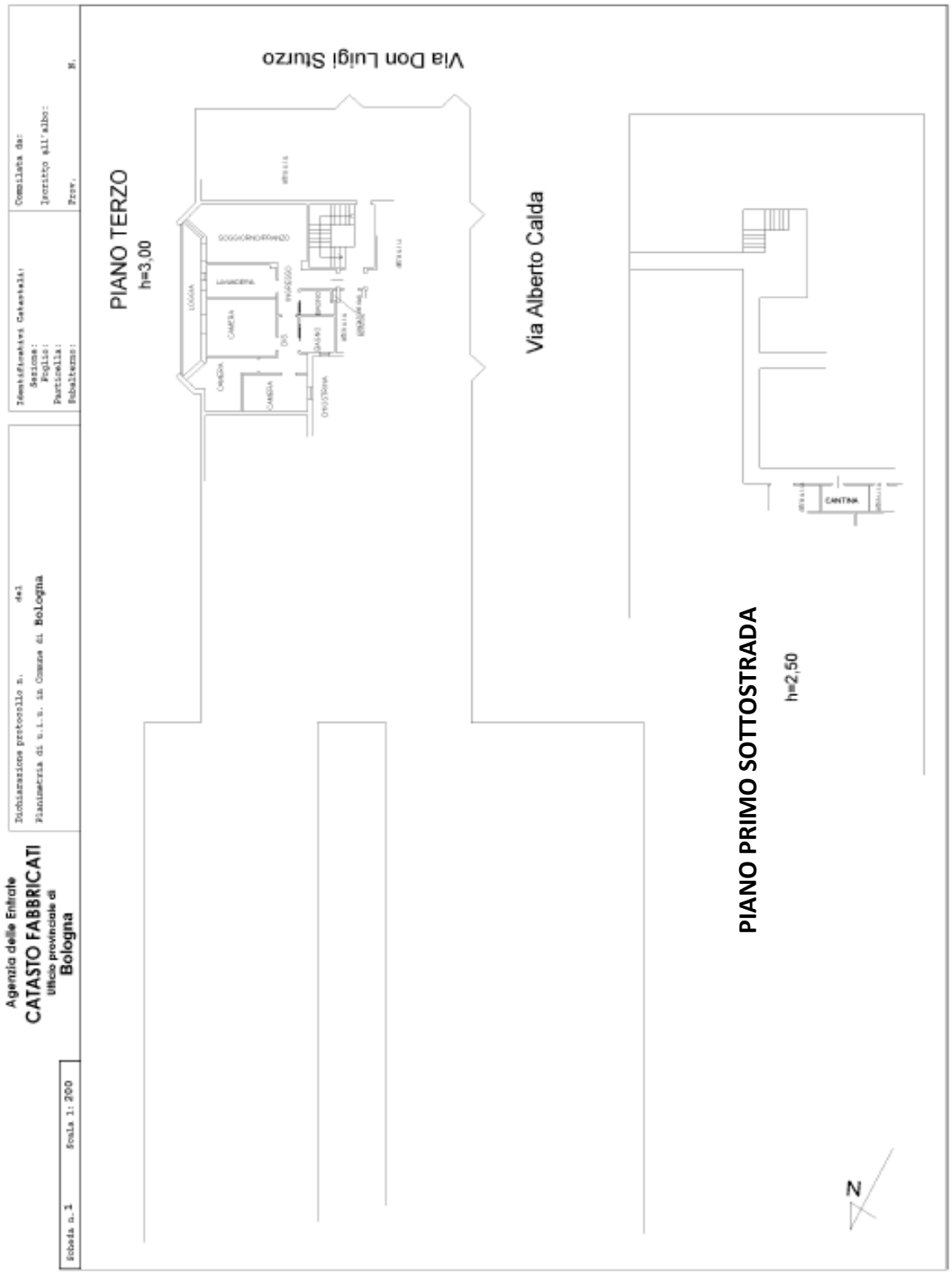


Figura 4
Planimetria in conformità della Circolare n. 4/2009 in assenza di elaborato planimetrico e sagoma del fabbricato rappresentata fino al raggiungimento del cartiglio in formato A3; mancanza della rappresentazione della sagoma del fabbricato al piano interrato poiché già rappresentata al piano dell'abitazione con corrispondenza del vano scale. Si consiglia l'indicazione della toponomastica.

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bologna

Dichiarazione protocollo n. del
Planimetria di u.i.u. in Comune di

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio:
Particella:
Subalterno:

Compilata da:
Iscritto all'albo:
Prov. N.

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO PRIMO

PIANO SECONDO

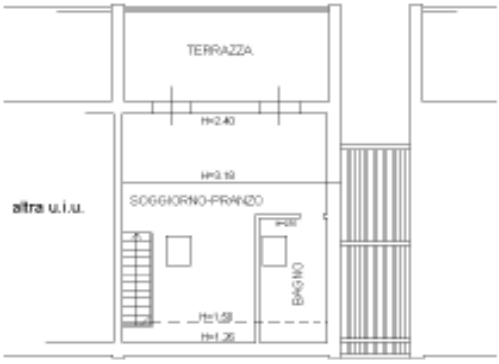


Figura 5
Planimetria in conformità della Circolare n. 4/2009 in presenza di elaborato planimetrico, con un minimo accenno della sagoma del fabbricato.

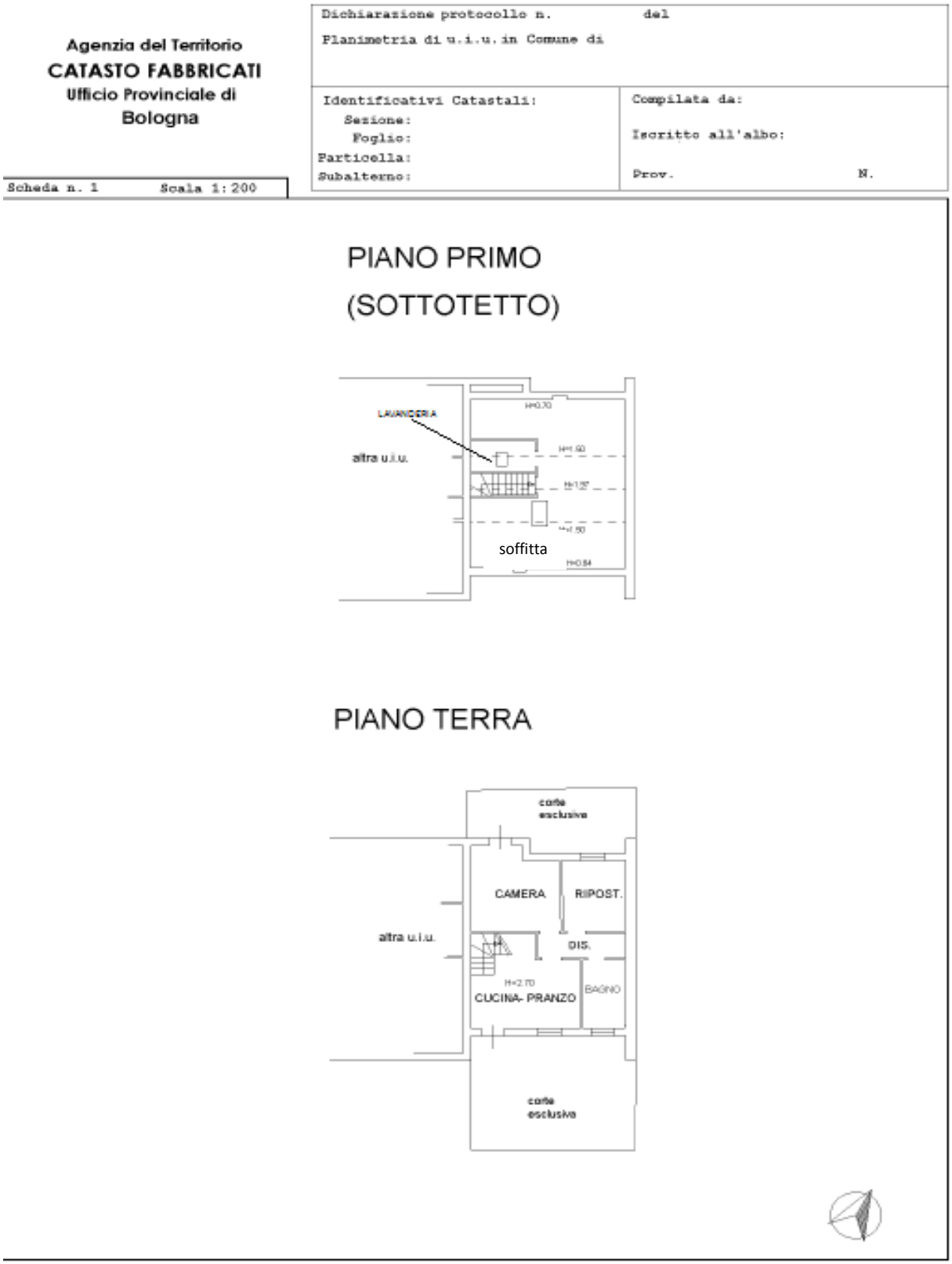


Figura 6
Planimetria in conformità della Circolare n. 4/2009 in presenza di elaborato planimetrico, con un minimo accenno della sagoma del fabbricato.

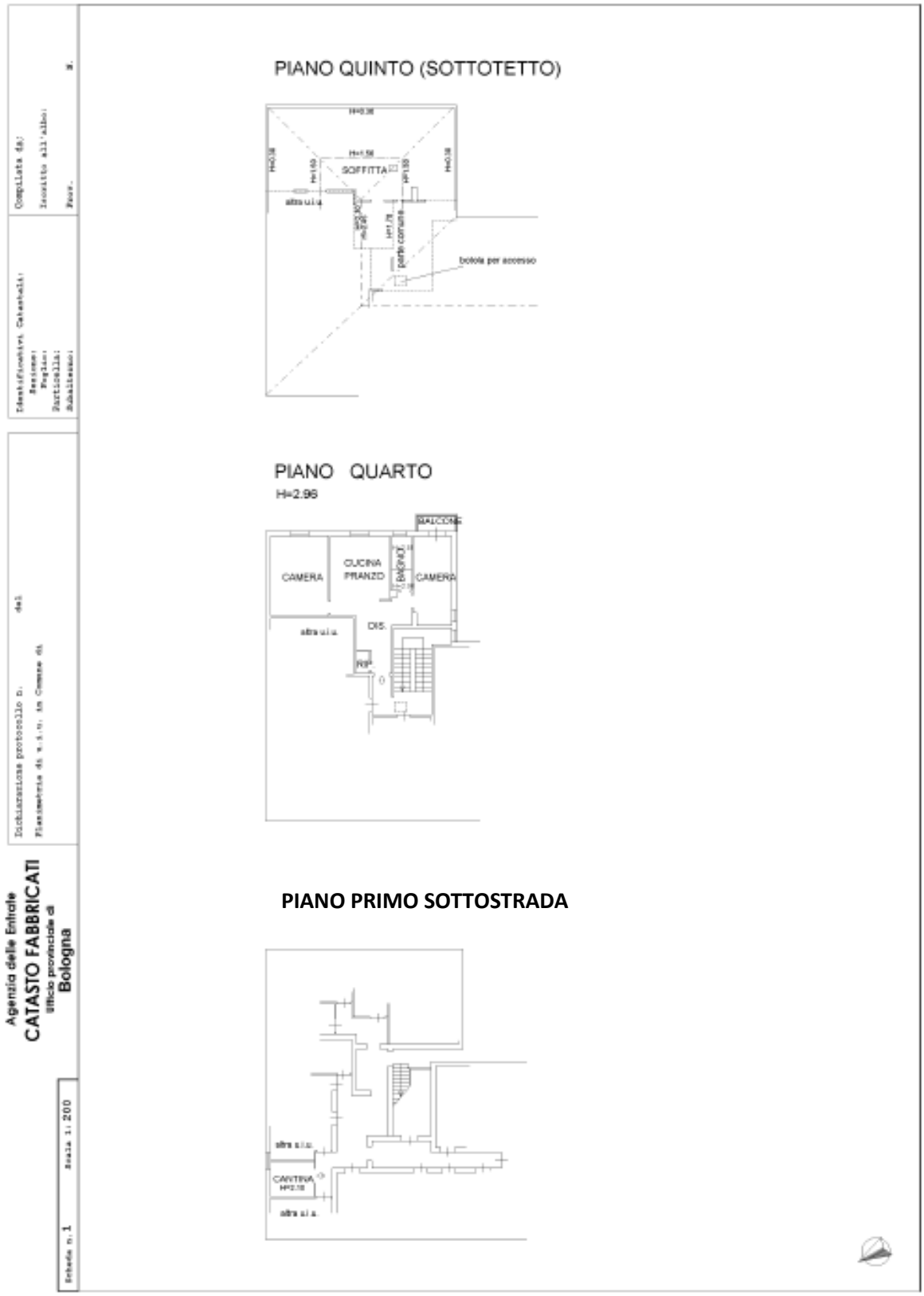


Figura 7
Planimetria in conformità della Circolare n. 4/2009 in presenza di elaborato planimetrico, con un minimo accenno della sagoma del fabbricato (formato A3).

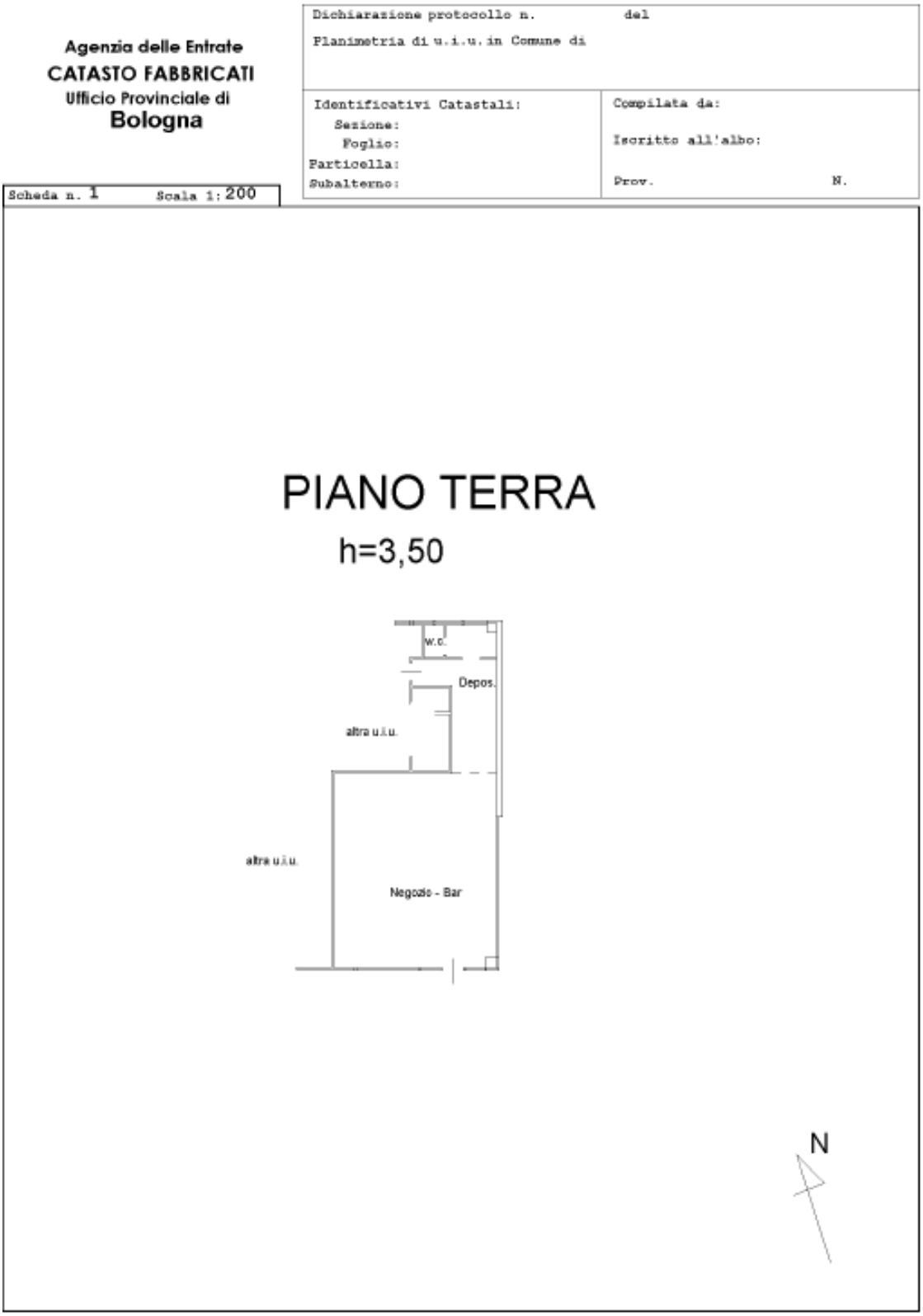


Figura 8
Planimetria in conformità della Circolare n. 4/2009 in presenza di elaborato planimetrico.

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bologna

Dichiarazione protocollo n. del
Planimetria di u.i.u. in Comune di
Via civ.

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio:
Particella:
Subalterno:

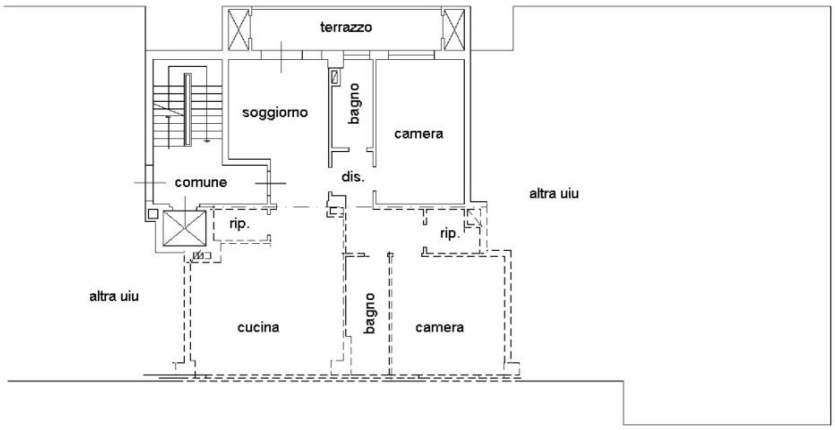
Compilata da:

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Bologna N.

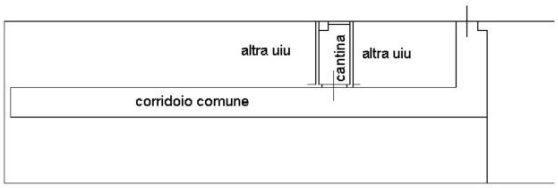
Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANTA PIANO TERZO Edificio A
H=2.70



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

H=2.50



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

H=2.50

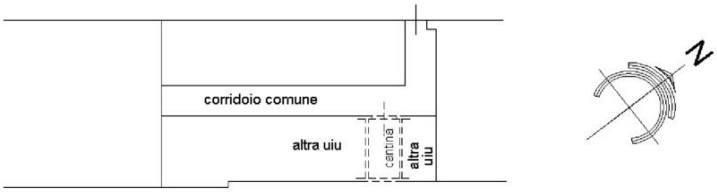


Figura 9 (*)
Planimetria in conformità della nota n.15232/2002 dichiarata con causale “Dichiarazione di porzione di U. I.” - sub. “A”

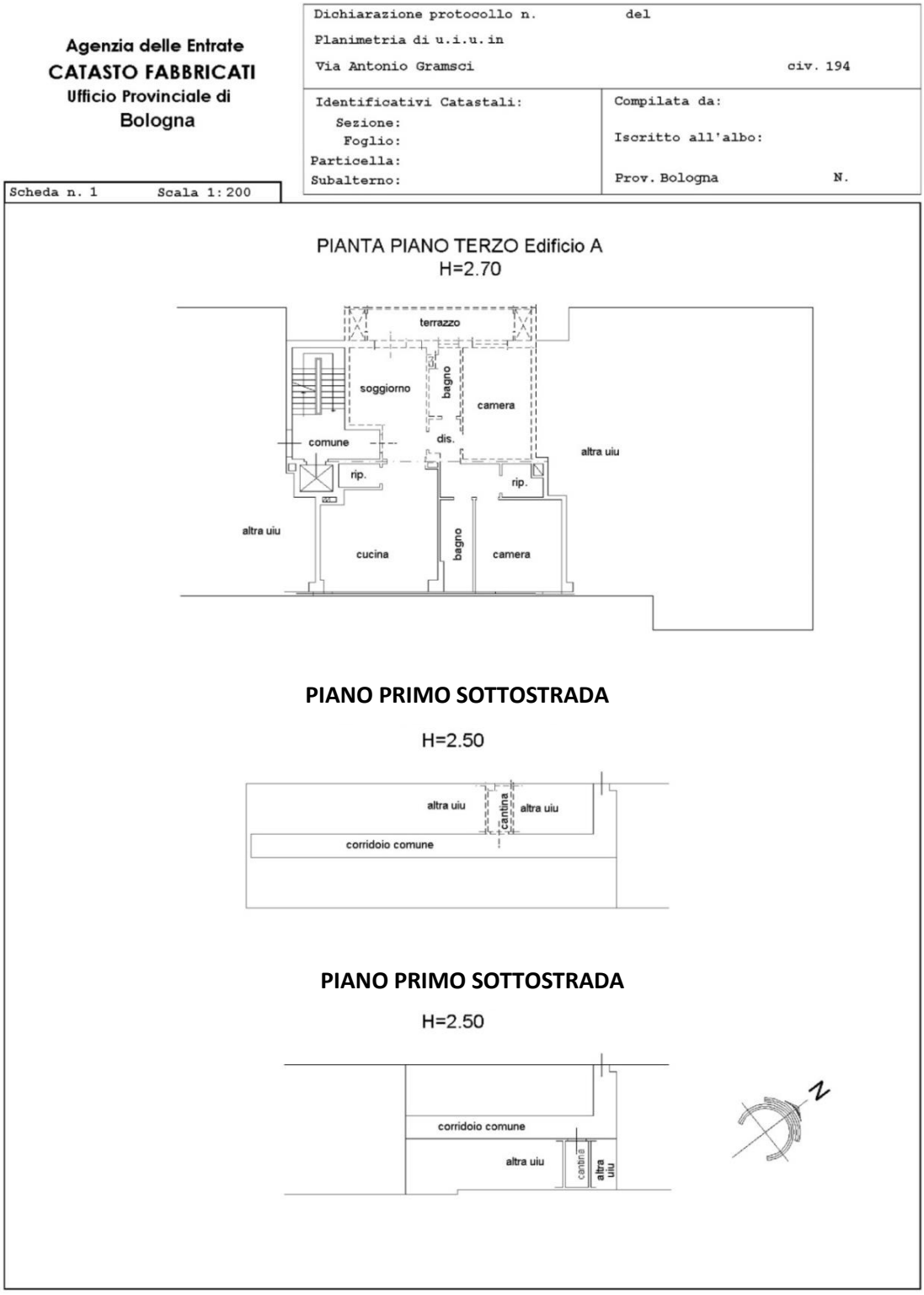


Figura 10 (*)
Planimetria in conformità della **nota n.15232/2002** dichiarata con causale "Dichiarazione di porzione di U. I." - sub. "B"

(*) per questo caso valgono le medesime disposizioni già evidenziate riguardo la rappresentazione delle planimetrie.

C2.3 La Superficie Catastale

La Superficie Catastale, nata con il D.P.R. 138/98, è la somma della superficie lorda di ambienti con apprezzamento diverso. Anche le superfici scoperte come balconi, terrazzi, aree, ecc. concorrono alla determinazione di tale superficie. E' obbligatorio e indispensabile pertanto la "Poligonazione" di tutte le componenti delle unità immobiliari, coperte e scoperte.

Il computo delle superfici dei diversi locali che costituiscono l'unità immobiliare si effettua definendone preliminarmente la specifica funzione, distinta tra "principale", "accessoria" e "pertinenziale". Infatti, mentre la superficie degli spazi a destinazione principale viene sempre computata per intero, le superfici degli spazi accessori e pertinenziali contribuiscono alla definizione della superficie catastale dell'unità immobiliare attraverso coefficienti di ragguaglio minori o uguale all'unità.

A completamento di quanto stabilito dal D.P.R. 138/98 si specifica che:

- rientrano nel calcolo della Superficie Catastale tutti i muri interni ed esterni per uno spessore max di 50 cm, nonché i muri in comunione con le altre proprietà computati al 50%, per uno spessore max 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 comunque realizzati, specificando come parametro "altezza <1,50 m", attraverso il doppio clic del mouse sulla dicitura dell'altezza "valida";
- gli elementi verticali di collegamento esclusivi interni delle u.i. vanno poligonati una sola volta per la loro proiezione nel piano in cui vi sono i locali principali; utilizzare la procedura "poligono interno" in quei piani dove il professionista decide di sottrarre la superficie degli elementi di collegamento verticale;
- 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 va però poligonato il ballatoio di arrivo alla u.i. anche se di dimensioni contenute.
- gli accessori diretti "non" comunicanti con vani principali (es. bagni esterni o con accesso da soffitte e/o cantine, corridoi con accesso da locali di deposito, ecc.) vanno poligonati come degli accessori complementari non comunicanti e pertanto in Poligono C.

Elenco delle **Tipologie di Poligoni** presenti nella procedura Docfa:

- **POLIGONO A1** (*vani principali e accessori diretti con essi comunicanti*)
  superficie dei vani aventi funzione principale nella specifica categoria (camere, cucina, stanze, tavernetta, veranda …) e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, w.c., ripostigli, ingressi, corridoi e simili.

- **POLIGONO A2** (*Vani accessori diretti comunicanti con vani principali di tipo A1*)
  superficie, solo per le categorie C/1 e C/6, dei vani accessori diretti quali retro negozio, bagno, ripostiglio, corridoio, wc, cucine o laboratori dei negozi, ecc.

- **POLIGONO B** (*Vani accessori indiretti comunicanti con vani principali di tipo A1 o A2*)
  superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, centrali termiche, cantine, lavanderie e simili qualora comunicanti con i vani di di tipologia A1 o A2.

- **POLIGONO C** (*Vani accessori indiretti non comunicanti con vani principali di tipo A1 o A2*)
  superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, solai, centrali termiche, cantine e simili qualora “non” comunicanti con i vani di tipologia A1 o A2.

- **POLIGONO D** (*Balconi, terrazzi e simili comunicanti con vani principali di tipo A1 o A2*)
  superficie dei balconi, terrazze, logge, terrazzi coperti, portici, tettoie e simili, di pertinenza e dipendenza esclusiva della singola unità immobiliare (sono escluse le porzioni comuni di “uso esclusivo”) qualora comunicanti con i vani di tipologia A1 o A2.

- **POLIGONO E** (*Balconi, terrazzi e simili non comunicanti con vani principali di tipo A1 o A2*)
  superficie dei balconi, terrazze, logge, terrazzi coperti, portici, tettoie e simili, di pertinenza e dipendenza esclusiva della singola unità immobiliare (sono escluse le porzioni comuni di “uso esclusivo”) qualora “non” comunicanti con i vani di tipologia A1 o A2.

- **POLIGONO F** (*Aree scoperte, corti, giardini o comunque assimilabili*)

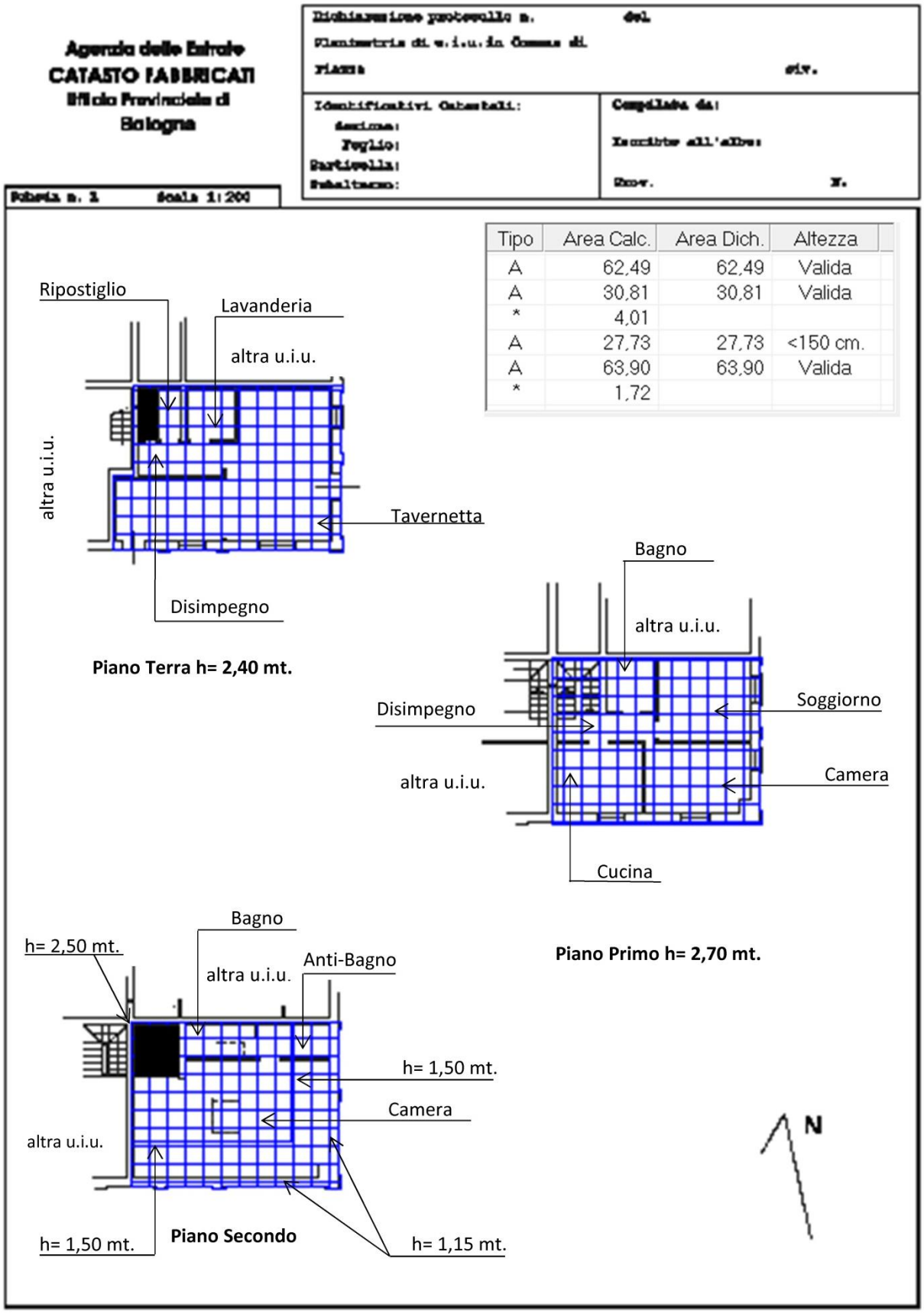
  superfici di aree scoperte, corti, giardini, piscine, pergolati o comunque assimilabili di pertinenza e dipendenza esclusiva della singola unità immobiliare.

- **POLIGONO G** (*Superfici di ambienti non classificabili*)

  Superfici di ambienti non rilevanti ai fini del calcolo della Superficie Catastale. Rientrano fra questi, le intercapedini, camere d'aria, cavedi, vuoti sanitari e comunque tutti i vani tecnici anche eventualmente sprovvisti di accesso.

Nel caso di incertezze interpretative per l'individuazione della tipologia del poligono, si rimanda a quanto previsto al punto 4 dell'Allegato C del DPR n. 138/1998, precisando che i locali vanno considerati per le loro caratteristiche di fatto, che ne determinano la loro ordinaria utilità e valenza in relazione alla destinazione dell'unità immobiliare (categoria catastale) e non per l'indicazione nominale che viene loro assegnata. In particolare, gli accessori concorrono alla formazione della superficie catastale cmplessiva in base proprio al servizio diretto o indiretto svolto nei confronti dei vani principali (esempio: una lavanderia a servizio diretto dei vani principali è comunque individuata con un poligobo A1).

C2.4 ESEMPI DI POLIGONAZIONE



Tipo	Area Calc.	Area Dich.	Altezza
A	62,49	62,49	Valida
A	30,81	30,81	Valida
*	4,01		
A	27,73	27,73	<150 cm.
A	63,90	63,90	Valida
*	1,72		

Figura 1

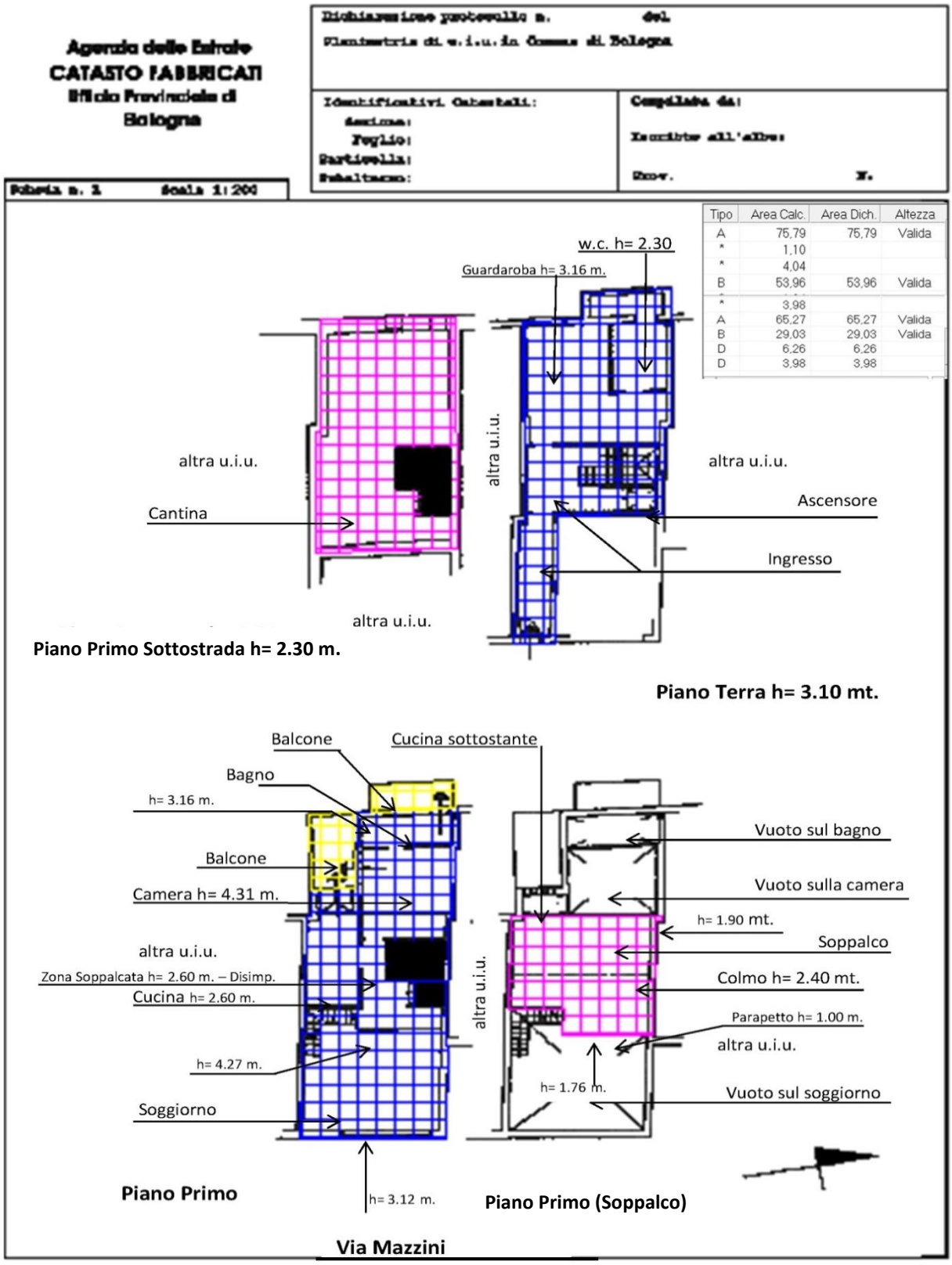

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bologna
Dichiarazione protocollo n. del
Planimetria di u.i.u. in Comune di Bologna
Identificativi Catastali:
Compilata da:
Iscritto all'Albo:
Foglio:
Particella:
Subalterno:
Scheda n. 1 Scala 1:200
Tipo Area Calc. Area Dich. Altezza
A 75,79 75,79 Valida
* 1,10
* 4,04
B 53,96 53,96 Valida
* 3,98
A 65,27 65,27 Valida
B 29,03 29,03 Valida
D 6,26 6,26
D 3,98 3,98
w.c. h= 2.30
Guardaroba h= 3.16 m.
altra u.i.u.
Cantina
altra u.i.u.
altra u.i.u.
altra u.i.u.
Ascensore
Ingresso
Piano Primo Sottostrada h= 2.30 m.
Piano Terra h= 3.10 mt.
Balcone
Cucina sottostante
Bagno
h= 3.16 m.
Balcone
Camera h= 4.31 m.
altra u.i.u.
Zona Soppalcata h= 2.60 m. – Disimp.
Cucina h= 2.60 m.
h= 4.27 m.
Soggiorno
h= 3.12 m.
Piano Primo
Vuoto sul bagno
Vuoto sulla camera
h= 1.90 mt.
Soppalco
Colmo h= 2.40 mt.
Parapetto h= 1.00 m.
altra u.i.u.
altra u.i.u.
h= 1.76 m.
Vuoto sul soggiorno
Piano Primo (Soppalco)
Via Mazzini

Figura 2

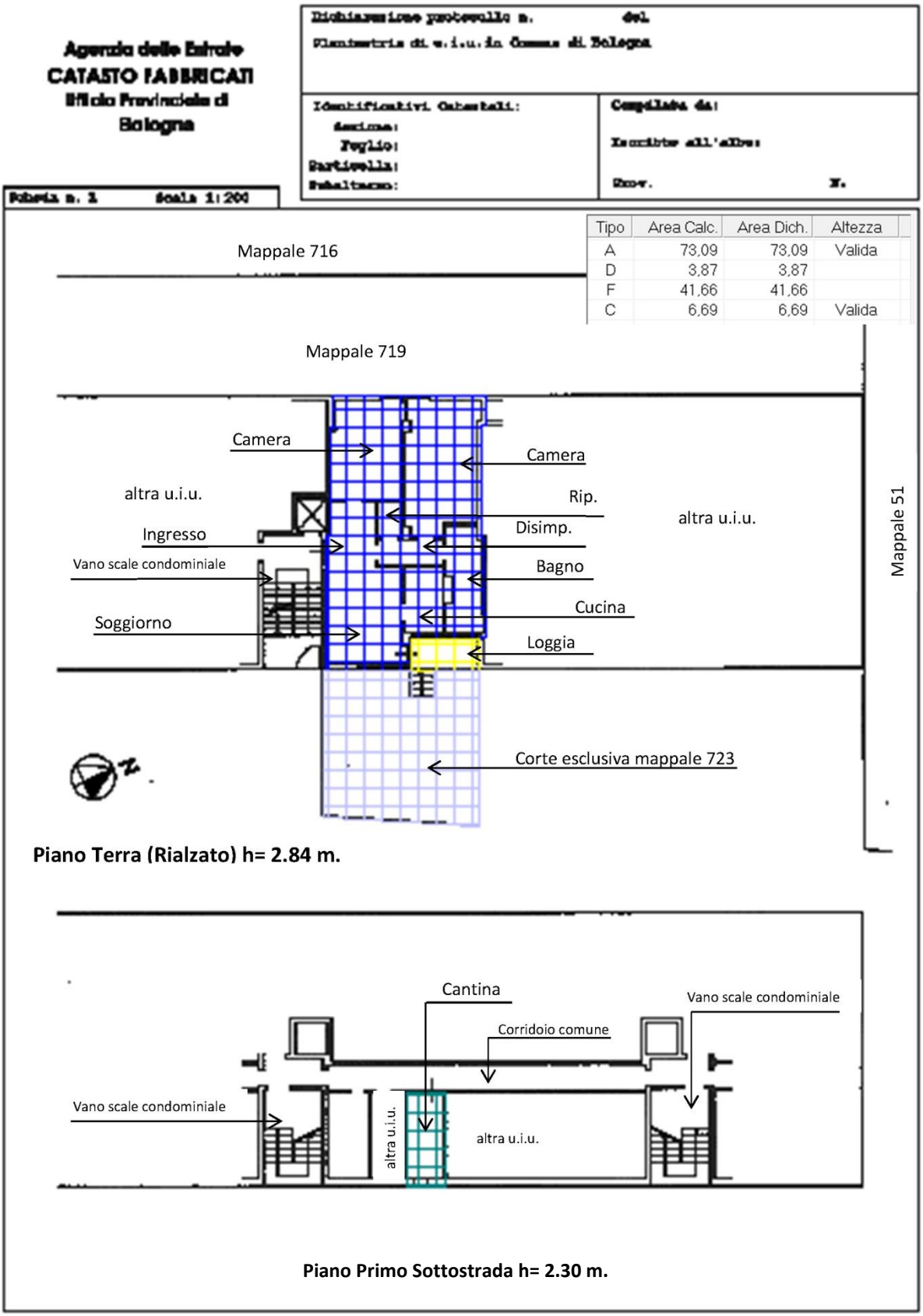

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bologna
Dichiarazione protocollo n. del
Planimetria di u.i.u. in Comune di Bologna
Identificativi Catastali:
Compilata da:
Iscritto all'albo:
Scheda n. 1 Scala 1:200
Tipo Area Calc. Area Dich. Altezza
A 73,09 73,09 Valida
D 3,87 3,87
F 41,66 41,66
C 6,69 6,69 Valida
Mappale 716
Mappale 719
Camera
Camera
altra u.i.u.
Rip.
altra u.i.u.
Disimp.
Ingresso
Vano scale condominiale
Bagno
Cucina
Soggiorno
Loggia
Corte esclusiva mappale 723
Mappale 51
Piano Terra (Rialzato) h= 2.84 m.
Cantina
Vano scale condominiale
Corridoio comune
Vano scale condominiale
altra u.i.u.
altra u.i.u.
Piano Primo Sottostrada h= 2.30 m.

Figura 3

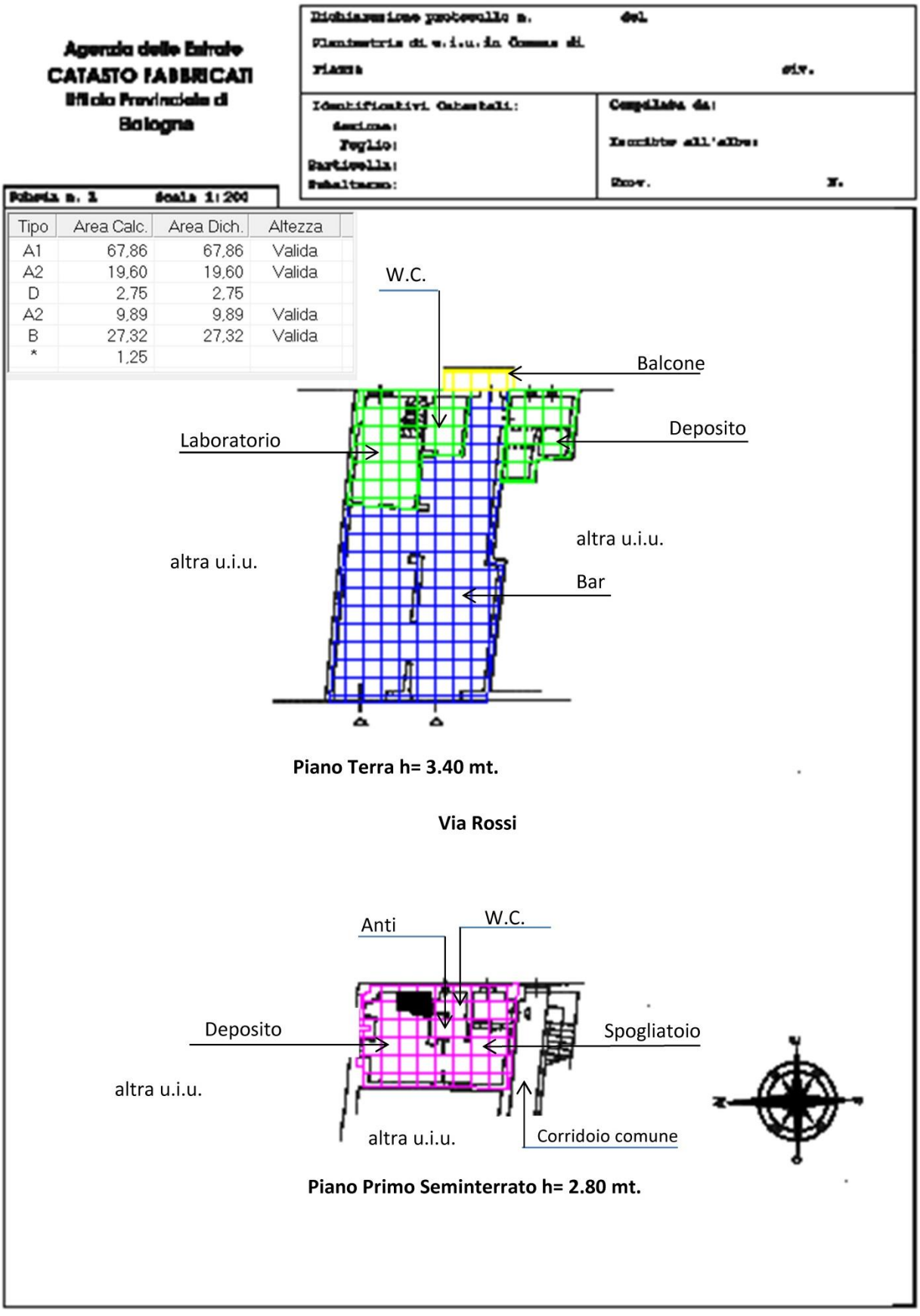

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bologna
Dichiarazione protocollo n. del
Planimetria di u.i.u. in Comune di
Via/Piazza civ.
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio:
Particella:
Subalterno:
Compilata da:
Iscritto all'albo:
Prov. N.
Scheda n. 1 Scala 1:200
Tipo Area Calc. Area Dich. Altezza
A1 67,86 67,86 Valida
A2 19,60 19,60 Valida
D 2,75 2,75
A2 9,89 9,89 Valida
B 27,32 27,32 Valida
* 1,25
W.C.
Balcone
Deposito
Laboratorio
altra u.i.u.
altra u.i.u.
Bar
Piano Terra h= 3.40 mt.
Via Rossi
Anti
W.C.
Deposito
Spogliatoio
altra u.i.u.
altra u.i.u.
Corridoio comune
Piano Primo Seminterrato h= 2.80 mt.

Figura 4

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bologna

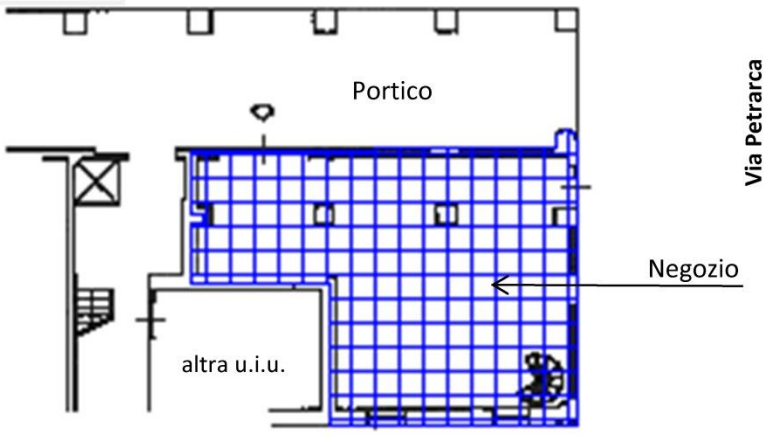
Dichiarazione protocollo n. del
Planimetria di u.i.u. in Comune di
VIA/PIAZZA civ.

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio:
Particella:
Subalterno:

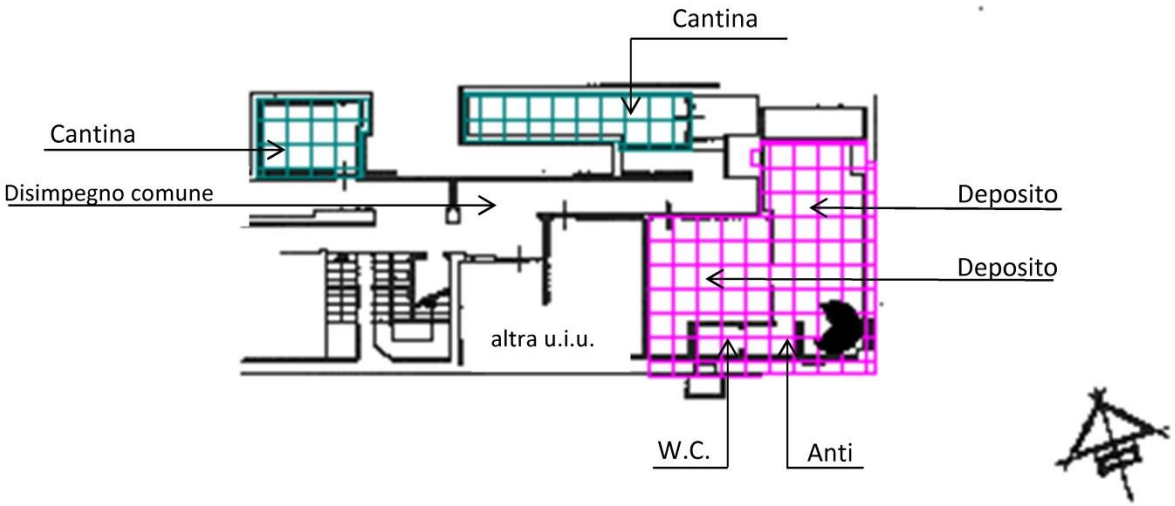
Compilata da:
Iscritto all'albo:
Prov. N.

Scheda n. 1 Scala 1:200

Tipo	Area Calc.	Area Dich.	Altezza
A1	88,94	88,94	Valida
B	43,85	43,85	Valida
*	1,42		
C	8,71	8,71	Valida
C	11,59	11,59	Valida



Piano Terra h= 3.80 mt.



Piano Primo Sottostrada h= 2.50 mt.

Figura 5

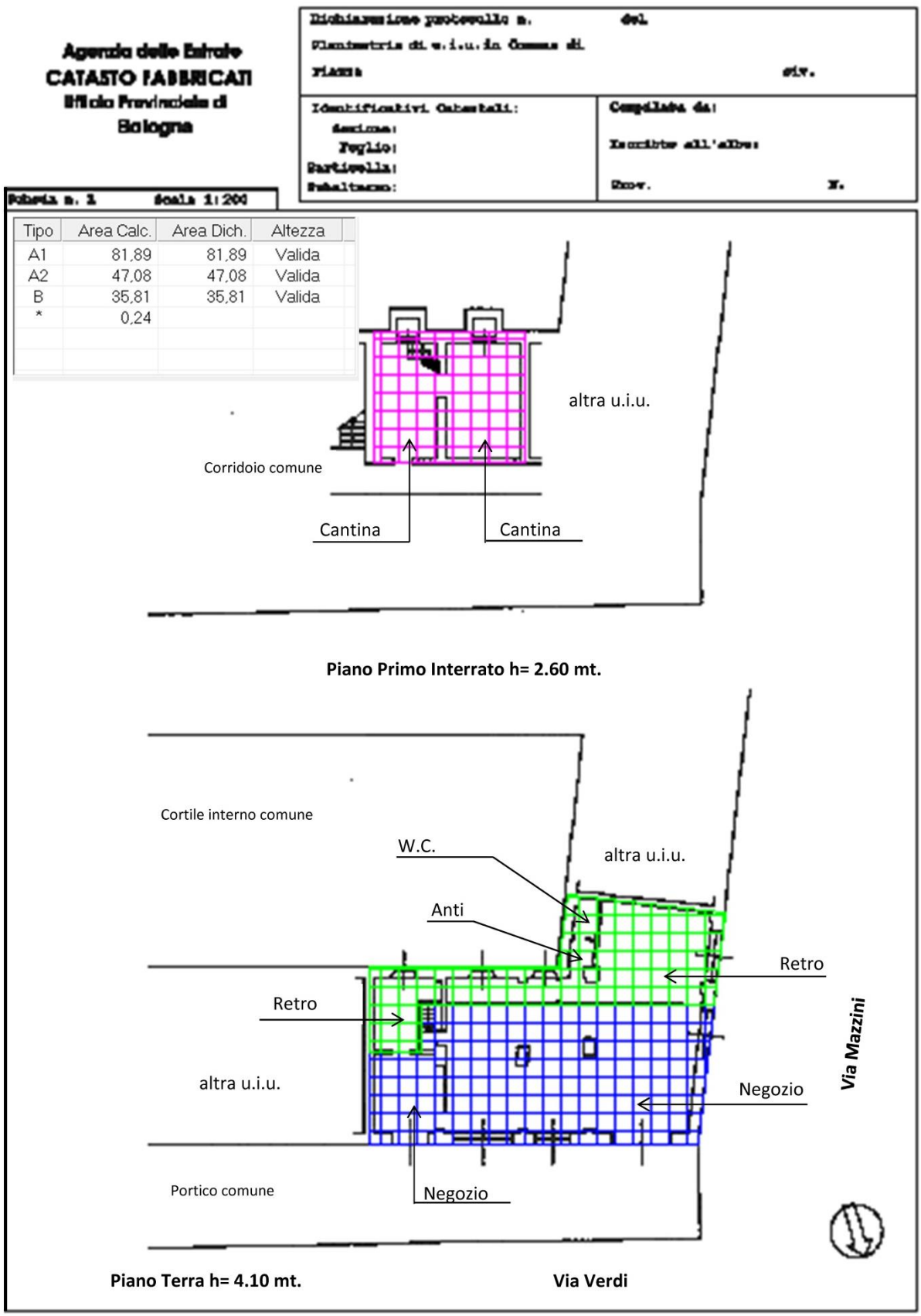

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bologna
Scheda n. 1 Scala 1:200
Tipo | Area Calc. | Area Dich. | Altezza
A1 | 81,89 | 81,89 | Valida
A2 | 47,08 | 47,08 | Valida
B | 35,81 | 35,81 | Valida
* | 0,24
altra u.i.u.
Corridoio comune
Cantina
Cantina
Piano Primo Interrato h= 2.60 mt.
Cortile interno comune
W.C.
altra u.i.u.
Anti
Retro
Retro
altra u.i.u.
Negozio
Via Mazzini
Portico comune
Negozio
Piano Terra h= 4.10 mt.
Via Verdi

Figura 6

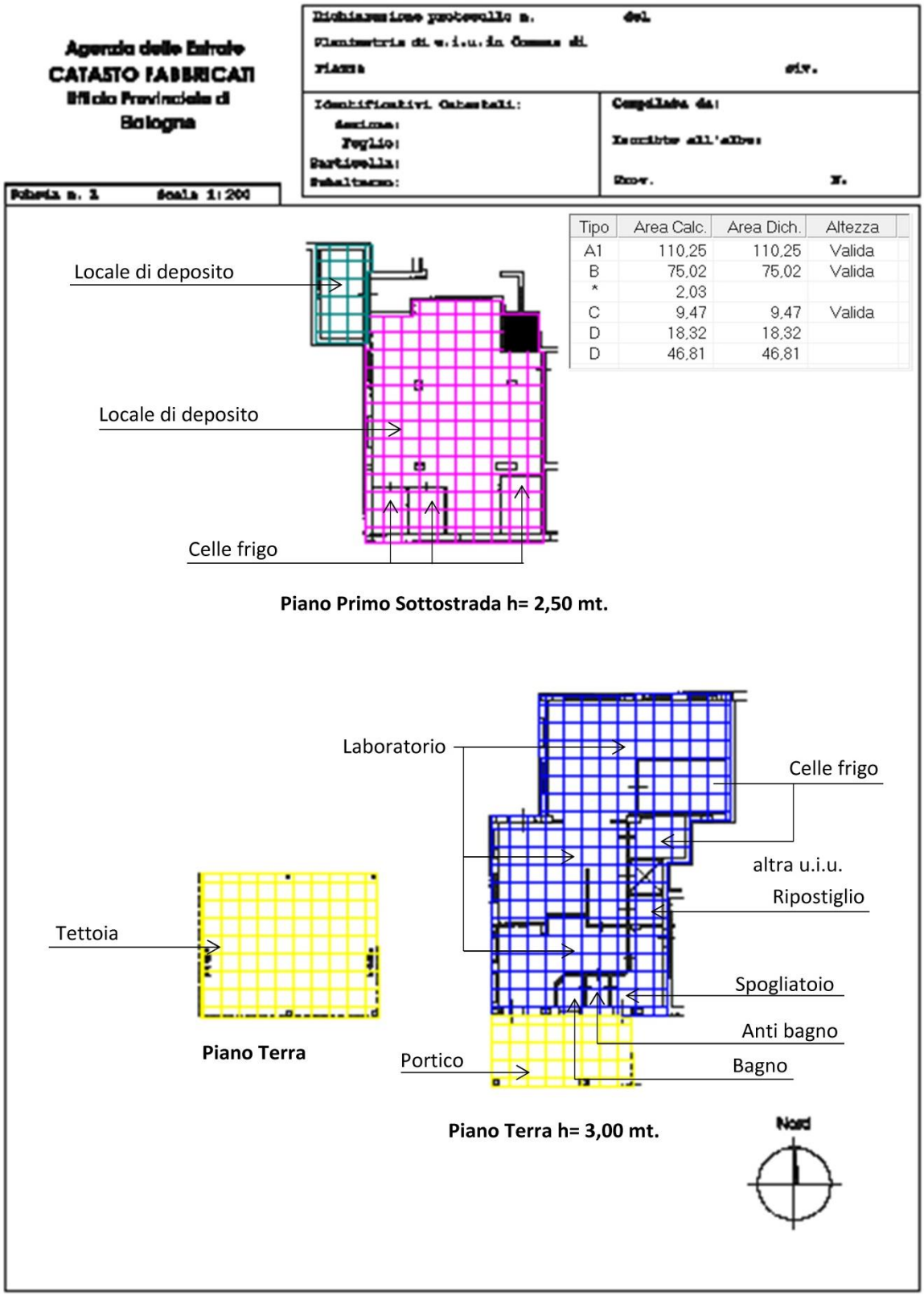


Figura 7 *

* Nelle categorie del Gruppo C, ad eccezione di negozi (C1) ed autorimesse (C6) l'attribuzione del poligono "E" è inibita. In tali circostanze (vedi Tettoia figura 7) è obbligatorio assegnare la tipologia "D" anche a balconi, terrazze, tettoie, portici, ecc. anche se non comunicanti con vani principali.

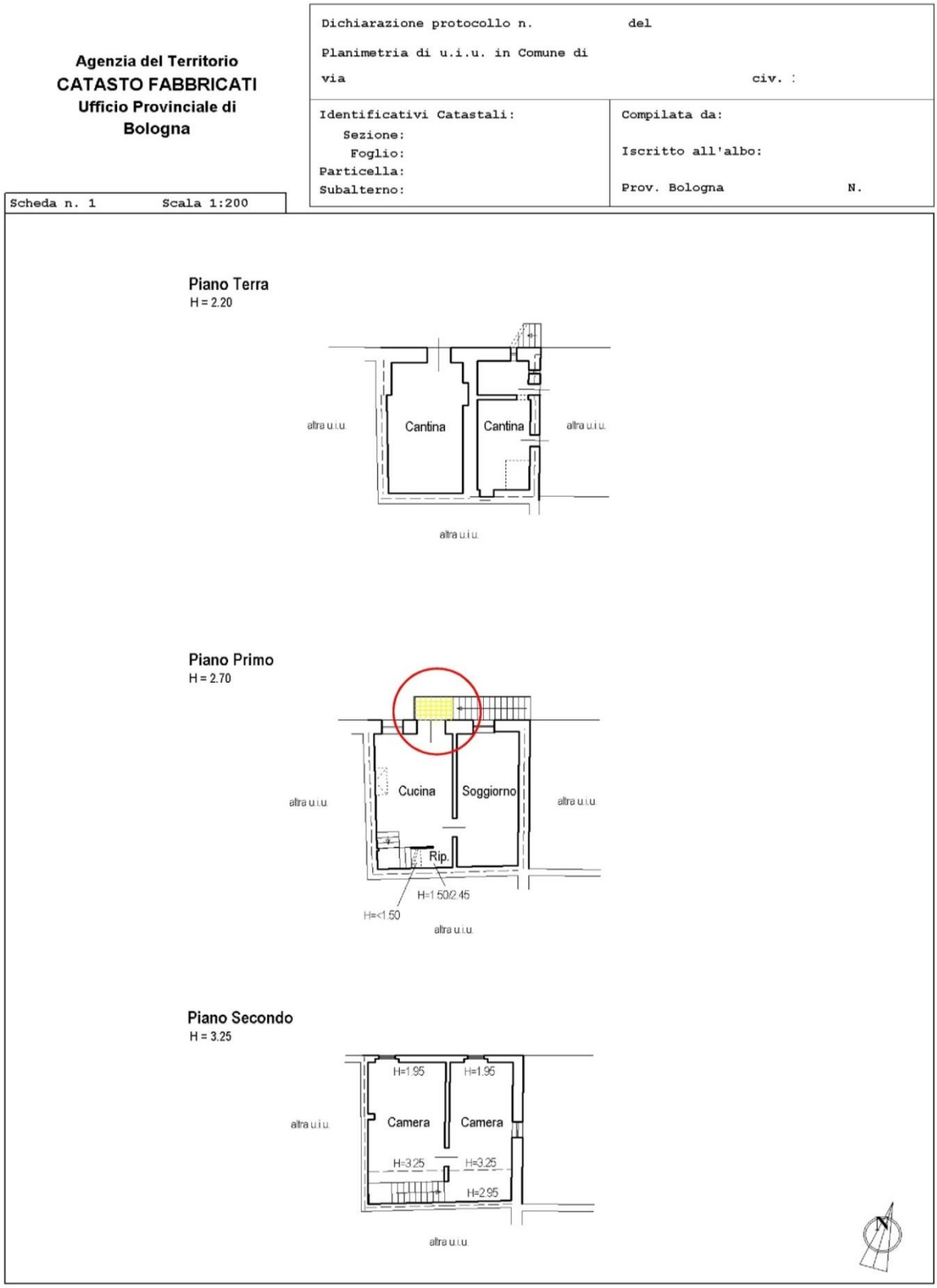


Figura 8

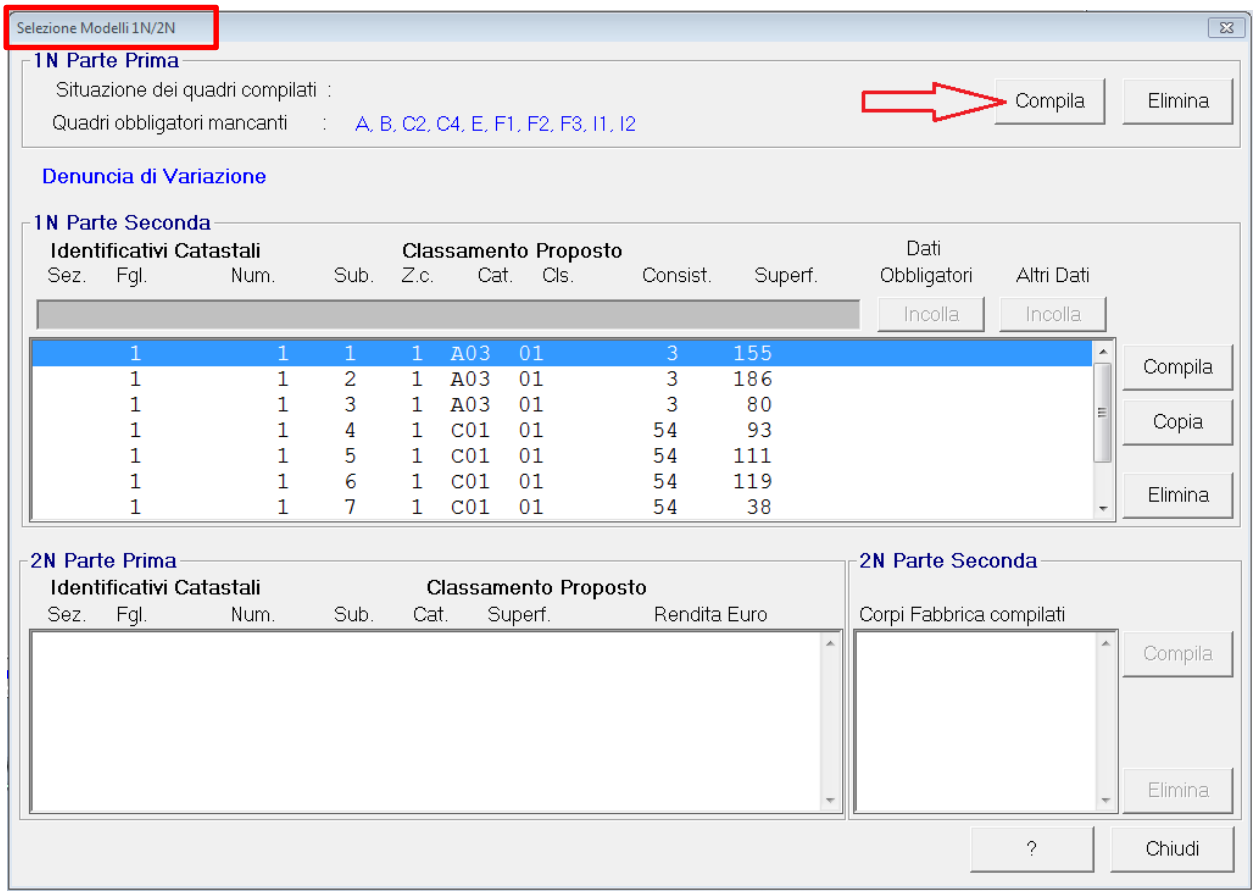
Esempio di poligonazione del pianerottolo esterno di accesso alla u.i.u., tipologia “D”

D) MODELLI 1N PARTE I/II E 2N PARTE I/II

I modelli 1N Parte I/II e 2N Parte I/II servono alla procedura Docfa per fornire quegli elementi necessari al controllo dei dati del classamento proposti nel quadro A del programma e, per quanto riguarda le categorie Speciali e Particolari dei gruppi D ed E, per formulare la proposta di classamento.

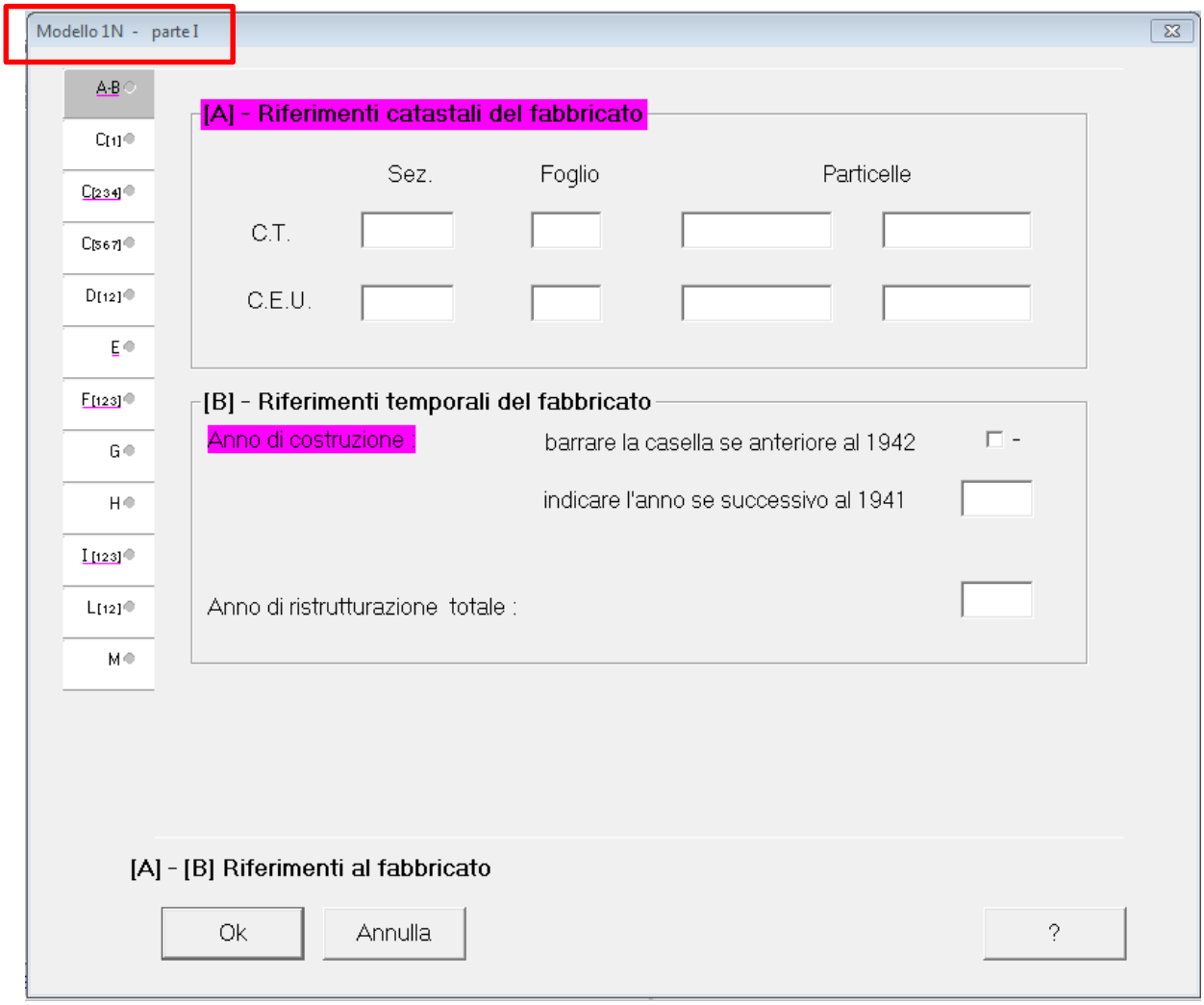
D1 Modello 1N Parte I

Questo modello viene compilato dal professionista quando la denuncia contiene la proposta di classamento di almeno una unità in Categoria Ordinaria (Gruppi A, B e C) e consiste nel fornire informazioni riguardanti il fabbricato (che coincide con una particella nella maggior parte dei casi) che contiene la o le unità immobiliari oggetto di denuncia.



Schermata iniziale per la compilazione del **Modello 1N Parte Prima**

Una volta cliccato il tasto "**Compila**" si apre una nuova interfaccia che è la seguente:



Schermata successiva per la compilazione dei quadri del **Modello 1N Parte Prima**

Il software a questo punto propone una serie di cartelle ognuna delle quali contenente notizie riguardanti il fabbricato che ospita la o le unità oggetto di denuncia.

Queste cartelle, come si evince dall'immagine sovrastante, sono suddivise fra quelle sottolineate in color fucsia e quelle non evidenziati.

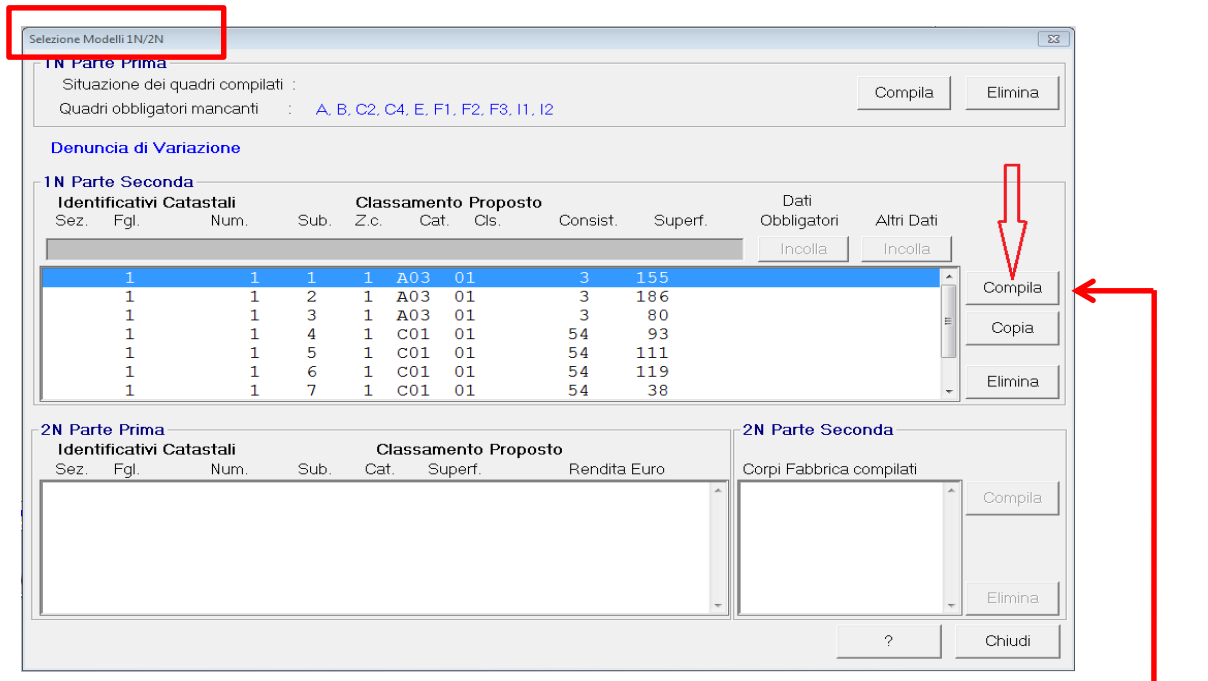
Tale differenza indica che le informazioni contenute nei tasti sottolineati in fucsia sono obbligatorie mentre le informazioni contenute nei tasti non sottolineati sono facoltative.

È buona norma, onde consentire all'Ufficio una migliore conoscenza del fabbricato, compilare il più possibile i campi proposti dal programma.

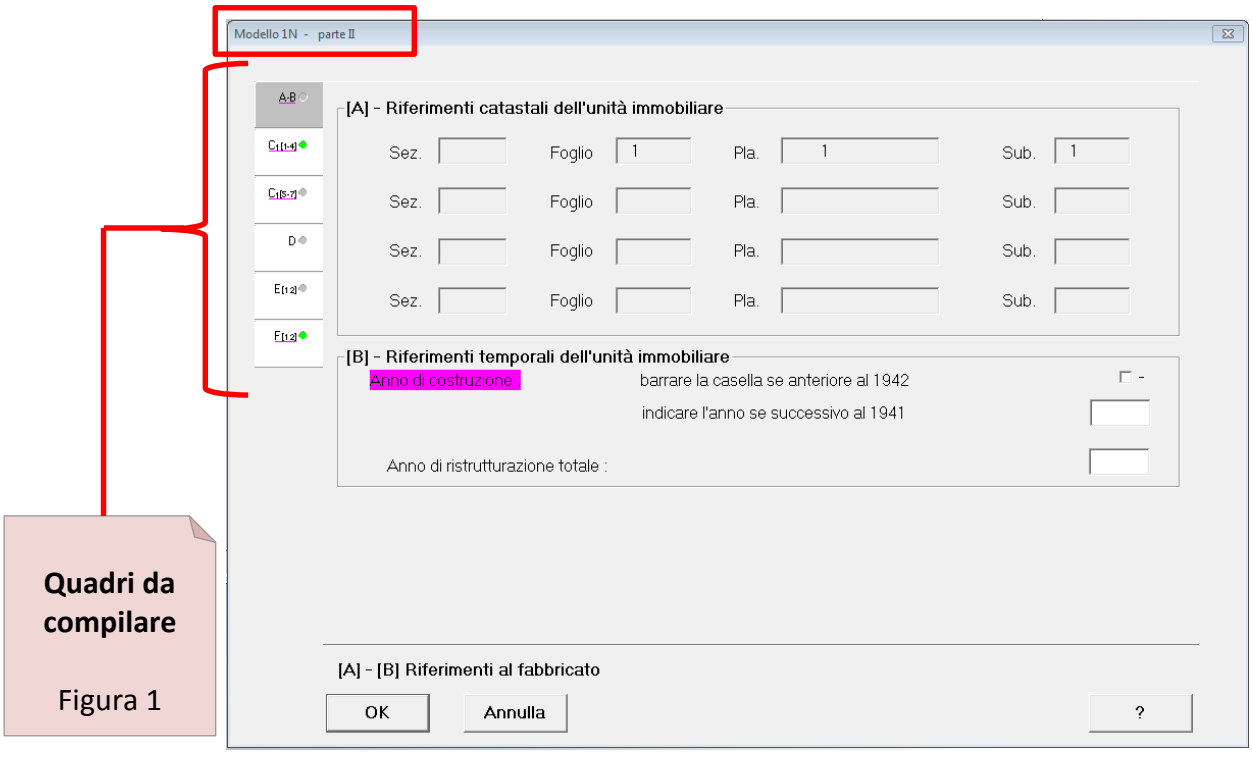
D2 Modello 1N Parte II

Questo modello viene compilato dal professionista quando la denuncia contiene la proposta di rendita di una o più unità immobiliari in categoria ordinaria (Gruppi A, B e C) e consiste nel fornire informazioni riguardanti la singola unità immobiliare.

E' del tutto evidente, che a differenza del Mod. 1N Parte I, il numero dei Modelli 1N Parte II coincide con il numero di unità immobiliari a destinazione ordinaria dichiarate in denuncia.



Dopo aver cliccato il tasto "**Compila**" si apre una nuova interfaccia che è la seguente:



Quadri da compilare

Figura 1

Il programma propone una serie di tasti, ognuno contenente notizie riguardanti la singola unità immobiliare e contenente già alcuni dati di superficie, desunti dalla poligonazione della scheda planimetrica associata.

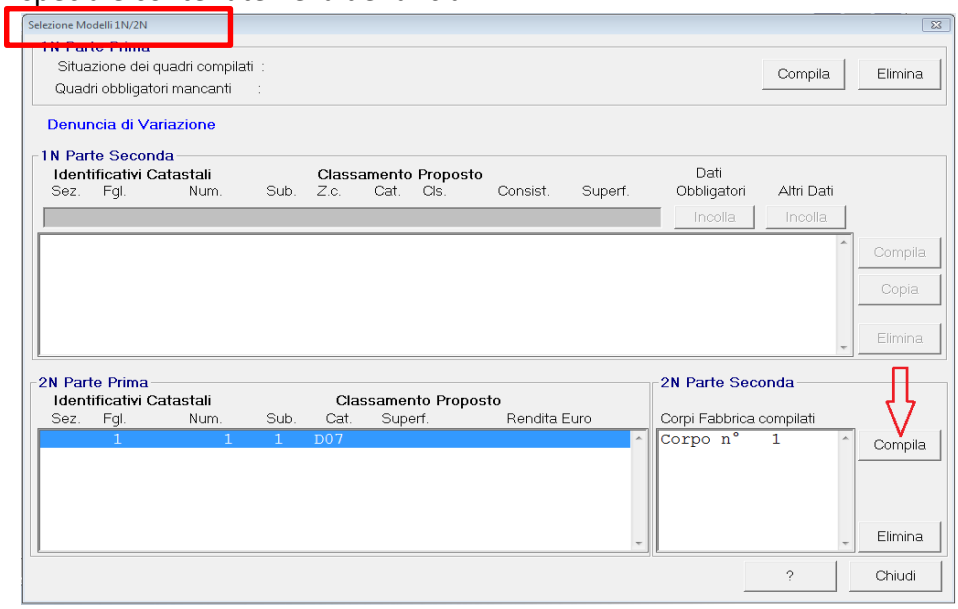
Questi tasti, come si evince dalla fig. 1 sono suddivisi fra quelli con sottolineatura di color fucsia e quelli senza.

Tale differenza evidenzia che le informazioni contenute nei tasti sottolineati in fucsia sono obbligatori mentre le informazioni contenute nei tasti non sottolineati sono facoltative.

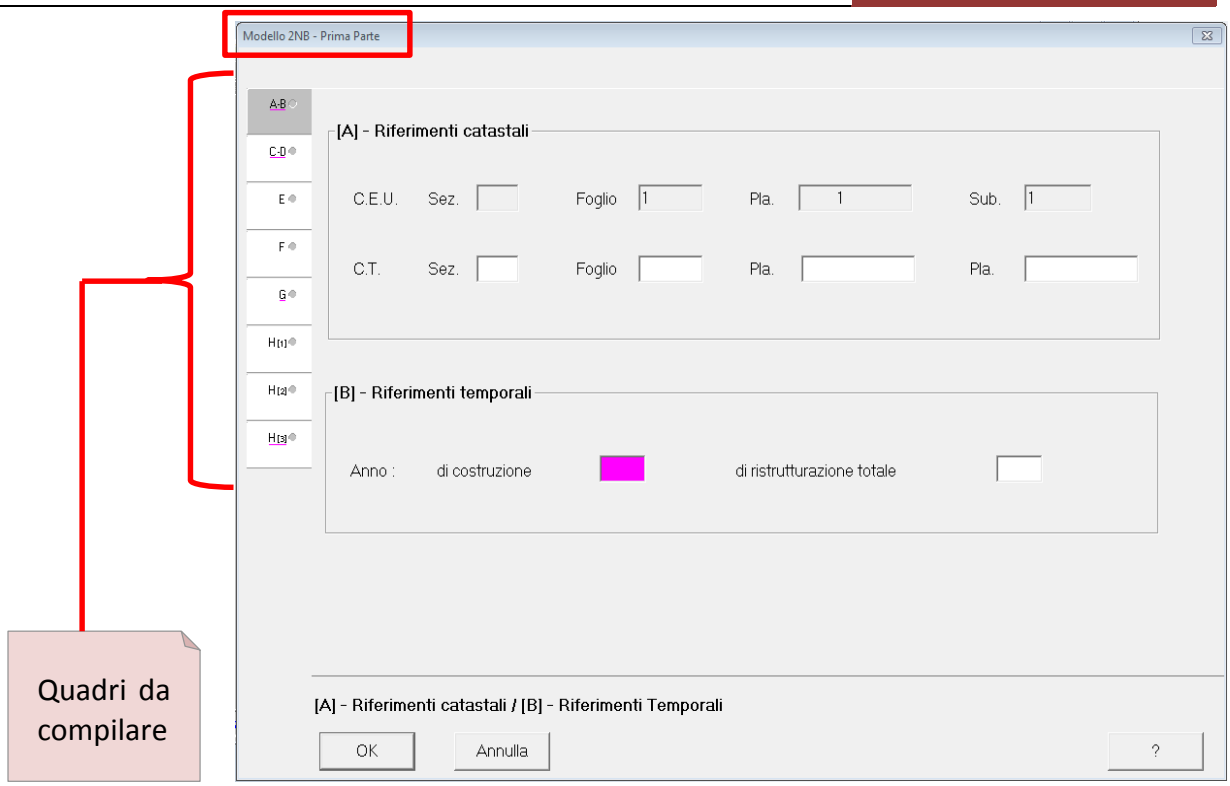
È buona norma, onde consentire all'Ufficio un migliore apprezzamento dell'unità immobiliare, la compilazione di tutte le notizie proposte dalla procedura ed è altrettanto importante la compilazione nella sezione F, al punto 2, del campo "Osservazioni". Quest'ultima è la sede deputata alle osservazioni relative al classamento proposto; il professionista può fornire informazioni sulle caratteristiche estrinseche (posizione, vicinanza a servizi, trasporti, verde pubblico, ecc.) ed intrinseche (distribuzione dei vani, ampiezza locali, dotazioni tecnologiche, ecc.).

D3 Modello 2N Parte I

Questo modello viene compilato dal professionista quando la denuncia contiene almeno una unità in Categoria Speciale o Particolare (Categorie D e/o E) e consiste nel fornire informazioni riguardanti la singola unità immobiliare in categoria speciale oggetto di denuncia. E' del tutto evidente che il numero dei modelli da compilare dipende dal numero di unità in categoria speciale contenute nella denuncia



Dopo aver cliccato il tasto "**Compila**" si apre una nuova interfaccia che è la seguente:



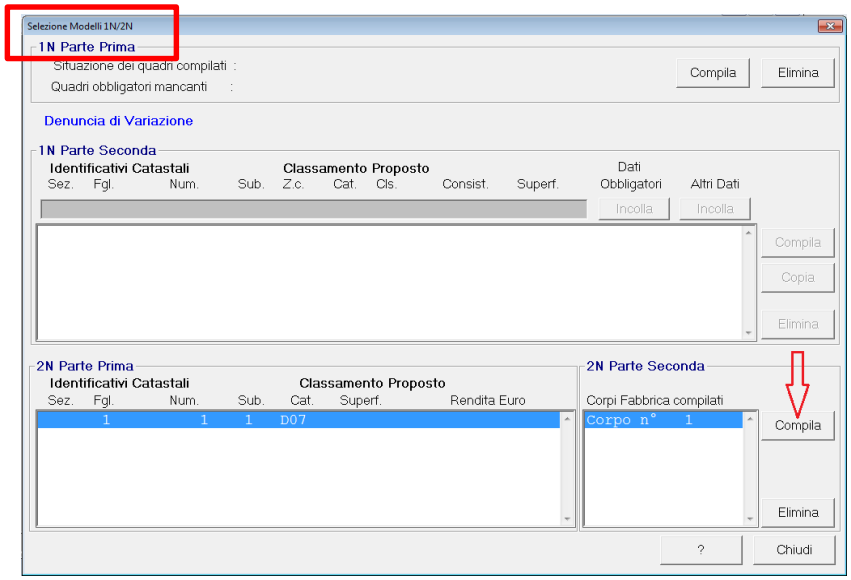
Il programma propone una serie di cartelle ognuna delle quali contiene notizie riguardanti l'unità immobiliare.

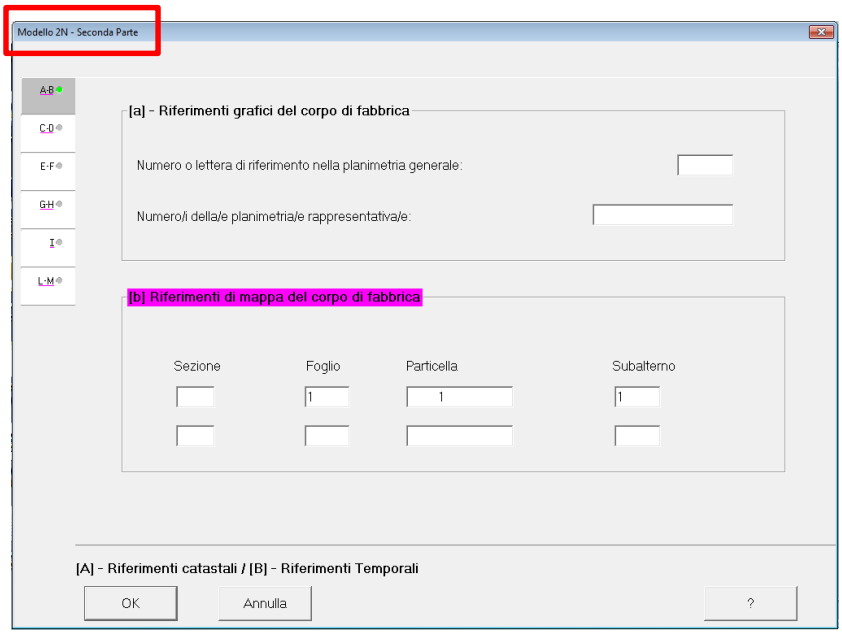
Al di là del criterio di compilazione obbligatoria delle cartelle sottolineate in fucsia, è molto importante la compilazione dei tasti H1 e/o H2 (in alternativa fra loro), che anche se non sottolineati (proprio perché è facoltà compilare l'uno o l'altro), danno la possibilità di effettuare la proposta di rendita.

Il tasto H1 serve per fare la proposta di rendita col Metodo Indiretto del Valore di Mercato all'88/89, mentre il tasto H2 da la possibilità di fare la proposta di rendita o con il Metodo Indiretto del Valore di Costo o con il Metodo Diretto (attribuendo direttamente una rendita catastale desunta dalla redditività).

D.4 Modello 2N Parte II

Questo modello viene compilato dal professionista a completamento delle notizie riguardanti l'unità a Categoria Speciale contenuta nella denuncia. Il criterio di compilazione è identico ai precedenti per quanto riguarda l'obbligatorietà o meno delle singole cartelle e cioè, compilazione dei campi obbligatori per quanto riguarda le cartelle sottolineate con colore fucsia, facoltativa gli altri. Dopo aver cliccato il tasto "Compila" si apre una nuova interfaccia che è la seguente (vedi figura seguente):





In presenza di edifici "complessi" cioè fabbricati che presentano corpi di fabbrica costruiti in epoche differenti o con distinte caratteristiche costruttive, è obbligatorio compilare singoli modelli 2N parte II. Diversamente, qualora non sussistano tali discriminazioni è consentita la compilazione di un unico modello.

E) CATEGORIE FITTIZIE

L'attribuzione delle Categorie Fittizie è regolata dal D.M. 28/98 Art. 3 comma 2 e precisamente, possono essere inventariate ai soli fini della identificazione le Aree Urbane (**F/1**), le Unità Collabenti (**F/2**), unità immobiliari in Corso di Costruzione (**F/3**), unità immobiliari in Corso di Definizione (**F/4**) e i Lastrici Solari (**F/5**). L'identificazione delle unità in categoria fittizia, a differenza di quelle produttive di reddito, è facoltativa e non obbligatoria ma è del tutto evidente che diventa necessaria per finalità civilistiche, ad esempio nei casi di trasferimento di diritti su tali unità.

La rappresentazione grafica delle unità censite in categoria fittizia avviene solo attraverso la redazione dell'Elaborato Planimetrico e del relativo Elenco dei Subalterni, anche se le unità oggetto di denuncia fossero particelle intere.

E1 Categoria F/1 (Area Urbana)

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

L'identificazione di aree urbane provenienti da lotti già censiti, e quindi senza la redazione di Tipo di Frazionamento è possibile purché le aree stralciate restino correlate al lotto edificato e quindi, successivamente al rogito, dichiarate come bene comune non censibile a più unità o corte esclusiva di una singola unità immobiliare, ovvero, fuse con unità immobiliari presenti nell'edificio. In questa circostanza, nella relazione tecnica, il professionista deve indicare lo scopo della presentazione del documento di aggiornamento tecnico, sulla base di eventuale dichiarazione del titolare di diritti sull'immobile. In mancanza di tale esplicita indicazione, nella relazione tecnica, il documento di aggiornamento è oggetto di rifiuto (nota prot. 17471/10).

Nella redazione del documento in particolare è obbligatorio indicare nel Quadro U del Docfa la superficie dell'area – campo superficie catastale – che nel caso di particella intera è corrispondente alla superficie agli atti del Catasto Terreni.

Nel caso di presentazione di un Docfa di divisione a seguito di un tipo di frazionamento, nel

quale dalla particella originaria (già ente urbano e area urbana F/1), viene stralciata una o più particelle la denuncia verrà così impostata:

- Denuncia di Variazione con causale "Divisione"

- Soppressione di Fg A Particella XXX
- Costituzione di Fg A Particella XXX
- Costituzione di Fg A Particella YYY
- Costituzione di Fg A Particella ZZZ
- Ecc…..

Ossia, in costituzione, non è necessario procedere alla subalternazione della particella originaria, ancorchè diminuita di superficie.

Stesso dicasi nel caso di abitazione e giardino (corte) graffati; in caso di divisione (sgraffatura della corte) se il giardino è una particella intera non bisognerà assegnar alcun subalterno. Per cui sarà:

- Denuncia di Variazione con causale "Divisione"

- Soppressione di Fg A Particella XXX Sub 1
  Particella YYY
- Costituzione di Fg A Particella XXX Sub 1 (Abitazione)
- Costituzione di Fg A Particella YYY (Area Urbana)

Nell'elenco dei subalterni (campo *descrizione*), è facoltà del professionista aggiungere la superficie in mq. dell'unità dichiarata.

E2 Categoria F/2 (Unità Collabenti)

Questa Categoria è utilizzabile nel caso di fabbricato o porzione di fabbricato non in grado di fornire reddito autonomo (collabente) in quanto non recuperabile neanche mediante lavori di manutenzione ordinaria o straordinaria. Per questa tipologia, si rimanda al Capitolo ad esso dedicato cui al Paragrafo G di pagina 132.

E3 Categoria F/3 (Unità in Corso di Costruzione)

Questa Categoria è utilizzabile nel caso di costituzione di unità immobiliari non ancora presenti al catasto dei fabbricati, che al momento dell'accatastamento non risultano ancora capaci di produrre un reddito autonomo. Generalmente le unità oggetto di denuncia appartengono a fabbricati non ancora ultimati e pertanto riguardano nella maggior parte dei

casi unità di nuova edificazione in attesa di ultimazione. Sovente può anche verificarsi che le unità in categoria **F/3** possano essere costituite con denunce di variazione, quando per esempio una unità già in categoria **F/3** viene ultimata in parte e necessita dell'accatastamento sia della porzione ultimata che della porzione ancora da ultimare. La sola circostanza che l'eventuale unità immobiliare non sia produttiva di reddito per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, non giustifica la trasformazione della o delle unità in categoria **F/3**, poiché ordinariamente, nella tariffa catastale, sono sottratte le perdite reddituali connesse ai periodi di inutilizzabilità dell'unità immobiliare, come può desumersi dagli articoli 20 e seguenti del regolamento approvato con Decreto del Presidente della Repubblica 1° Dicembre 1949, n. 1142.

In ogni caso, in tali denunce, è necessaria la compilazione nel campo della "*Relazione Tecnica*" di una descrizione sommaria dello stato dei luoghi che giustifichi la costituzione delle unità in corso di costruzione, per esempio indicando per i subalterni dichiarati in Categoria **F/3** la mancanza di pavimenti e/o infissi e/o impianti e/o intonaci, ecc.

E4 Categoria F/4 (Unità in Corso di Definizione)

Questa Categoria è utilizzabile solo in presenza di autorizzazioni e/o permessi del Comune, richiesti **ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera d, del Decreto Legislativo 6 giugno 2001, n. 380.** Tale norma richiama gli interventi di ristrutturazione edilizia "*rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica*".

Ne consegue pertanto che senza l'autorizzazione e/o il permesso del Comune sulla base della norma di cui sopra, non è possibile inoltrare all'Ufficio richiesta di accatastamento in Categoria **F/4**, come da nota prot. 62871 del 07/05/2015 della Direzione Centrale Catasto e Cartografia dell'Agenzia delle Entrate.

La sola circostanza che l'eventuale unità immobiliare non sia produttiva di reddito per interventi non conformi alla norma sopra citata, non consente l'azzeramento della rendita

catastale poiché ordinariamente, nella tariffa catastale, sono sottratte le perdite reddituali connesse ai periodi di inutilizzabilità dell'unità immobiliare per le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, come può desumersi dagli articoli 20 e seguenti del regolamento approvato con Decreto del Presidente della Repubblica 1° Dicembre 1949, n. 1142.

La denuncia contenente unità in categoria F/4 deve obbligatoriamente contenere in relazione tecnica la dicitura: "Trattasi di intervento edilizio ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera d, del Decreto Legislativo 6 giugno 2001, n. 380".

E5 Categoria F/5 (Lastrico Solare)

Questa Categoria è utilizzabile nel caso di costituzione di lastrici solari al catasto dei fabbricati.

Nella redazione del documento è obbligatorio indicare nel Quadro U del Docfa la superficie del lastrico.

Nell'elenco dei subalterni (campo *descrizione*), è facoltà del professionista aggiungere la superficie in mq. dell'unità dichiarata.

E6 Categoria F/6 (Fabbricato in attesa di dichiarazione)

Questa Categoria non è utilizzabile con la procedura Docfa in quanto non è presente fra le possibili categorie da proporre. Tale Categoria pertanto viene creata automaticamente con la presentazione di **Tipi Mappali** o **Tipi di Frazionamento + Tipi Mappali** alle condizioni trattate con il capitolo seguente cui alla lettera H di pag. 134 cui si rimanda per le delucidazioni del caso.

I riferimenti tecnici e normativi sono illustrati dalla Circolare n.1/2009 (Agenzia del Territorio) e dalla Nota prot. 23646/2013 (allegato) (Agenzia delle Entrate).

F) RURALITÀ

Il riconoscimento dei requisiti fiscali di ruralità è una attività posta in capo agli Uffici Provinciali-Territorio delle Direzioni Provinciali dell'Agenzia delle Entrate. Tale riconoscimento prevede una richiesta da parte dei contribuenti.0

Prima delle modalità di inoltro è necessario premettere che tali richieste rappresentano una facoltà e non un obbligo, di contro, è fatto invece obbligo, la comunicazione della sola perdita dei requisiti di ruralità precedentemente riconosciuti. Il riconoscimento di ruralità di una categoria ordinaria sia abitativa che strumentale, porta all'iscrizione nel campo annotazioni dell'avvenuto riconoscimento, mentre per quanto riguarda le categorie speciali, il riconoscimento è insito nell'attribuzione della categoria D/10.

In questo capitolo ci occuperemo sia delle modalità di richiesta di riconoscimento che delle modalità di cancellazione dei requisiti fiscali di ruralità, poiché sia le une che le altre, in specifici casi, interessano la procedura Docfa.

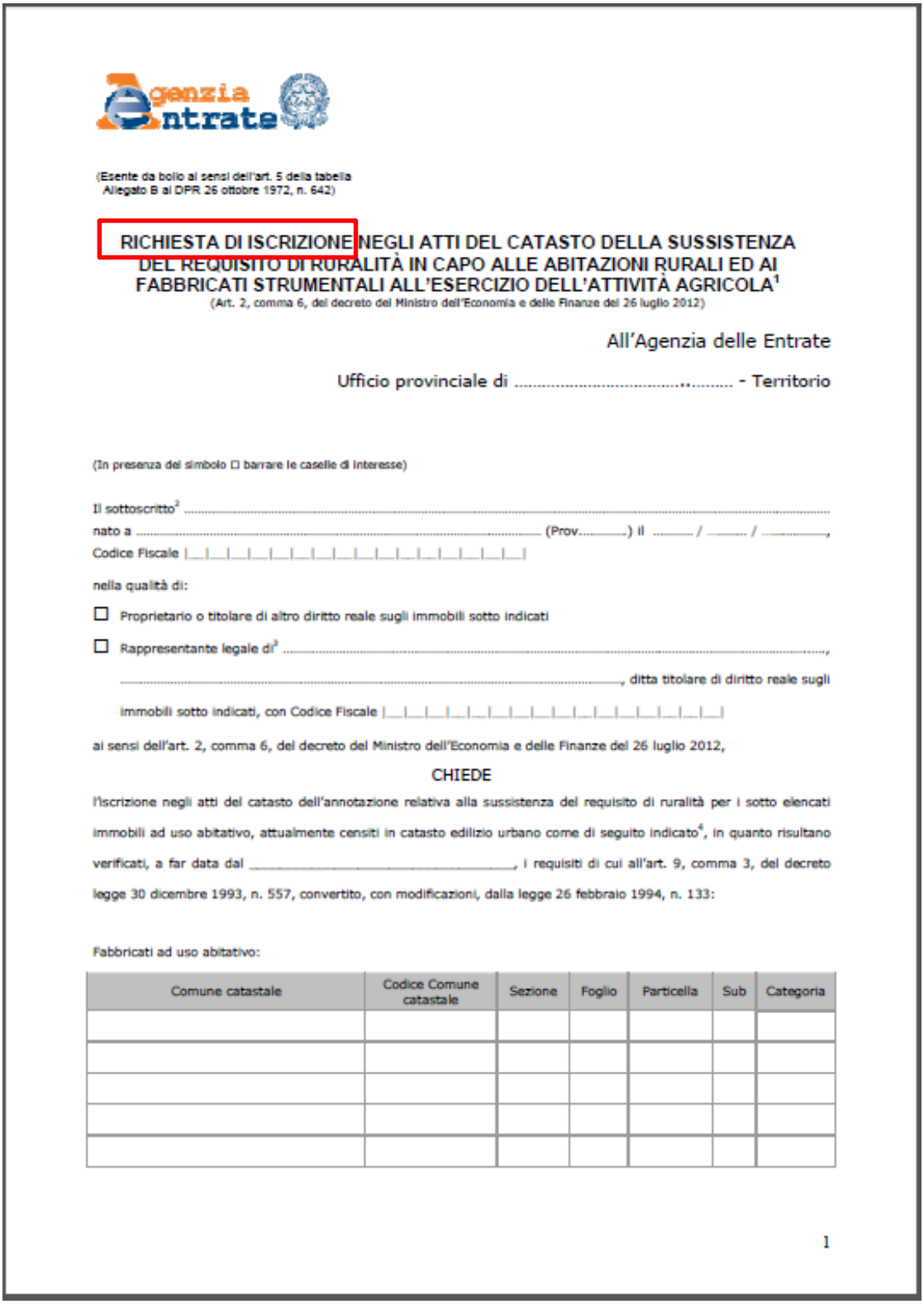
È bene precisare che le modalità di richiesta di riconoscimento dei requisiti fiscali di ruralità, variano a seconda dell'eventualità che gli immobili siano già accatastati al Catasto dei Fabbricati o sono ancora accatastati al Catasto dei Terreni o sono di Nuova Edificazione. A questo va aggiunto che vi sono due modalità differenti, in base alla circostanza che il riconoscimento di tali requisiti porti ad una nuova attribuzione della categoria e/o della rendita, oppure l'unità non necessita di variazione di categoria e reddituale.

Una ulteriore differenza è rappresentata dalla tipologia degli immobili su cui si chiede il riconoscimento o la cancellazione dei requisiti fiscali di ruralità, e precisamente se trattasi di immobili di tipo "Abitativo" o "Strumentale" all'attività agricola.

La procedura Docfa, come prima specificato quindi, rappresenta uno dei veicoli per l'iscrizione o la cancellazione dei requisiti fiscali di ruralità ed appartengono a questa categoria quegli immobili "Abitativi" o "Strumentali", già censiti al Catasto Fabbricati, oppure al Catasto Terreni o di nuova edificazione.

Le richieste di riconoscimento con procedura Docfa, vanno sempre corredate dalle autocertificazioni cui ai modelli B e/o C del D.M. 26/07/2012 (vedi modello B a pagina 124 e 125 e modello C a pagina 127, 128 e 129) ed allegate alla denuncia in formato pdf/A o Tif per l'invio telematico nella piattaforma Sister.

Se la richiesta dei requisiti di ruralità non necessita della presentazione di una denuncia Docfa, è sufficiente allegare le autocertificazioni cui ai modelli B e/o C, al modello di richiesta cui all'allegato 1 della Circolare n. 2/2012 (vedi figura seguente).



Agenzia Entrate

(Esente da bollo ai sensi dell'art. 5 della tabella Allegato B al DPR 26 ottobre 1972, n. 642)

RICHIESTA DI ISCRIZIONE NEGLI ATTI DEL CATASTO DELLA SUSSISTENZA DEL REQUISITO DI RURALITÀ IN CAPO ALLE ABITAZIONI RURALI ED AI FABBRICATI STRUMENTALI ALL'ESERCIZIO DELL'ATTIVITÀ AGRICOLA[1]

(Art. 2, comma 6, del decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 26 luglio 2012)

All'Agenzia delle Entrate

Ufficio provinciale di ..... - Territorio

(In presenza del simbolo ☐ barrare le caselle di interesse)

Il sottoscritto[2] .....

nato a ..... (Prov.....) il ..... / ..... / .....,

Codice Fiscale |__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|

nella qualità di:

☐ Proprietario o titolare di altro diritto reale sugli immobili sotto indicati

☐ Rappresentante legale di[3] .....,

....., ditta titolare di diritto reale sugli immobili sotto indicati, con Codice Fiscale |__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|

ai sensi dell'art. 2, comma 6, del decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 26 luglio 2012,

CHIEDE

l'iscrizione negli atti del catasto dell'annotazione relativa alla sussistenza del requisito di ruralità per i sotto elencati immobili ad uso abitativo, attualmente censiti in catasto edilizio urbano come di seguito indicato[4], in quanto risultano verificati, a far data dal _____, i requisiti di cui all'art. 9, comma 3, del decreto legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133:

Fabbricati ad uso abitativo:

Comune catastale	Codice Comune catastale	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Categoria

1

Modello di richiesta cui all'**allegato 1 della Circolare 2/2012** (*pagina 1/2*)

e l'iscrizione negli atti del catasto dell'annotazione relativa alla sussistenza del requisito di ruralità per i sotto elencati immobili, strumentali all'esercizio dell'attività agricola e censiti in categoria diversa dalla D/10, attualmente iscritti al catasto edilizio urbano come di seguito indicato[5], in quanto risultano verificati, a far data dal _____, i requisiti di cui all'art. 9, comma 3-*bis*, del decreto legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133:

Fabbricati strumentali all'esercizio dell'attività agricola:

Comune catastale	Codice Comune catastale	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Categoria

Dichiara, inoltre:[6]

.....

.....

.....

.....

Si allegano n. ..... autocertificazioni e n. ..... documenti e copie.

La presente richiesta, qualora consegnata a mano, è presentata in duplice originale, di cui una è restituita per ricevuta.

Luogo e data **Firma**

_____ _____

[1] Si rammenta che per le unità immobiliari che, acquisendo i requisiti di ruralità, necessitano di nuovo classamento e rendita, permane l'obbligo di presentazione della dichiarazione in catasto, con le modalità di cui al decreto del Ministro delle finanze n. 701 del 1994 (procedura Docfa). La presente domanda, pertanto, è valida ai soli fini dell'iscrizione dell'annotazione riferita alla ruralità degli immobili e nei casi in cui non risulta necessaria la variazione del classamento e della rendita

[2] Informativa ai sensi dell'art. 13 del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196, "Codice in materia di protezione dei dati personali": i dati riportati sono prescritti dalle disposizioni vigenti ai fini del procedimento per il quale sono richiesti e verranno utilizzati dall'Agenzia delle Entrate per le attività istituzionali previste dalla legge

[3] Indicare la denominazione della società o dell'ente interessato

[4] I dati possono ricavarsi dalla visura catastale aggiornata. Noti gli identificativi catastali, i rimanenti dati sono reperibili anche sul sito http://www.agenziaterritorio.gov.it, nella sezione "Servizi on-line per..." – "Privati" – "Visure catastali" – "Consultazione rendite catastali"

[5] Vedi nota 4

[6] È facoltà del dichiarante indicare ogni informativa utile all'istruttoria della pratica (domicilio eletto, recapito telefonico, e-mail, ecc.).

2

Modello di richiesta cui all'**allegato 1 della Circolare 2/2012** (*pagina 2/2*)

La perdita dei requisiti fiscali di ruralità invece, comporta, nel caso la perdita non necessiti variazione della categoria e/o rendita, la presentazione presso l'Ufficio del solo allegato 2 della Circolare 2/2012.

Agenzia Entrate

(Esente da bollo ai sensi dell'art. 5 della tabella Allegato B al DPR 26 ottobre 1972, n. 642)

RICHIESTA DI CANCELLAZIONE DELL'ANNOTAZIONE RELATIVA ALLA RURALITÀ DEGLI IMMOBILI AD USO ABITATIVO E DEGLI IMMOBILI STRUMENTALI ALL'ESERCIZIO DELL'ATTIVITÀ AGRICOLA[1]

(Art. 2, comma 6, del decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 26 luglio 2012)

All'Agenzia delle Entrate

Ufficio provinciale di ..... - Territorio

(In presenza del simbolo ☐ barrare le caselle di interesse)

Il sottoscritto[2] .....

nato a ..... (Prov.....) il ..... / ..... / .....,

Codice Fiscale |__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|

nella qualità di:

☐ Proprietario o titolare di altro diritto reale sugli immobili sotto indicati

☐ Rappresentante legale di [3] .....,

....., ditta titolare di diritto reale sugli immobili sotto indicati, con Codice Fiscale |__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|

ai sensi dell'art. 2, comma 6, del decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 26 luglio 2012,

CHIEDE

la cancellazione dell'annotazione relativa alla ruralità dei sotto elencati immobili ad uso abitativo, attualmente censiti in catasto edilizio urbano come di seguito indicato[4], in quanto sono venuti meno, a far data dal _____, i requisiti di cui all'art. 9, comma 3, del decreto legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133, e, in particolare (indicare sinteticamente, di seguito, i motivi per cui sono venuti meno i requisiti di ruralità):

.....

.....

.....

.....

Fabbricati ad uso abitativo:

Comune catastale	Codice Comune catastale	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Categoria

1

Modello di richiesta cui all'**allegato 2 della Circolare 2/2012** (*pagina 1/2*)

e la cancellazione dell'annotazione relativa ai requisiti di ruralità per i sotto elencati immobili, strumentali all'esercizio dell'attività agricola e censiti in categoria diversa dalla D/10[5], attualmente iscritti al catasto edilizio urbano come di seguito indicato[6], in quanto sono venuti meno, a far data dal _____, i requisiti di cui all'art. 9, comma 3-bis, del citato DL n. 557/1993 e, in particolare (indicare sinteticamente, di seguito, i motivi per cui sono venuti meno i requisiti di ruralità):

.....

.....

.....

Fabbricati strumentali all'esercizio dell'attività agricola:

Comune catastale	Codice Comune catastale	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Categoria

Dichiara, inoltre:[7]

.....

.....

.....

La presente richiesta, qualora consegnata a mano, è presentata in duplice originale, di cui una è restituita per ricevuta.

Luogo e data **Firma**

_____ _____

[1] Si rammenta che per le unità immobiliari che, perdendo i requisiti di ruralità, necessitano di nuovo classamento e rendita, permane l'obbligo di presentazione della dichiarazione in catasto, con le modalità di cui al decreto del Ministro delle finanze n. 701 del 1994 (procedura Docfa). La presente domanda, pertanto, è valida ai soli fini della cancellazione dell'annotazione riferita alla ruralità degli immobili e nei casi in cui non risulta necessaria la variazione del classamento e della rendita

[2] Informativa ai sensi dell'art. 13 del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196, "Codice in materia di protezione dei dati personali": i dati riportati sono prescritti dalle disposizioni vigenti ai fini del procedimento per il quale sono richiesti e verranno utilizzati dall'Agenzia delle Entrate per le attività istituzionali previste dalla legge

[3] Indicare la denominazione della società o dell'ente interessato

[4] I dati possono ricavarsi dalla visura catastale aggiornata. Noti gli identificativi catastali, i rimanenti dati sono reperibili anche sul sito http://www.agenziaterritorio.gov.it, nella sezione "Servizi on-line per..." – "Privati" – "Visure catastali" – "Consultazione rendite catastali"

[5] Per gli immobili censiti in categoria D/10 che perdono i requisiti di ruralità, deve essere presentata dichiarazione di variazione con procedura Docfa, secondo le modalità previste dal decreto del Ministro delle Finanze 19 aprile 1994, n. 701. I medesimi immobili devono essere accertati nella pertinente categoria, diversa dalla D/10, in coerenza con le disposizioni della prassi catastale

[6] Vedi nota 4

[7] È facoltà del dichiarante indicare ogni informativa utile all'istruttoria della pratica (domicilio eletto, recapito telefonico, e-mail, ecc.).

2

Modello di richiesta cui all'**allegato 2 della Circolare 2/2012** (*pagina 2/2*)

Se la perdita dei requisiti fiscali di ruralità comporta invece la variazione della rendita e/o della categoria (da D/10 a D/7, D/8, C/2, ecc), è necessaria la presentazione di un Docfa per "**Variazione della destinazione**", con opzione di accatastamento "*Dichiarazione ordinaria*".

Per maggiore semplicità, nel prossimo s

chema sono state riassunte le modalità di richiesta dei requisiti fiscali di ruralità:

Tabella di modalità di richiesta dei **Requisiti Fiscali di Ruralità**	**Nuova Edificazione**	**Fabbricati Rurali (ancora in carico al C.T.)**	**Già censiti al Catasto Fabbricati**
Unità Abitative	**A**	**C**	**E**
Unità Strumentali in Categoria Ordinaria	**B**	**D**	**F**
Unità Strumentali in Categoria Speciale D/10	**B**	**D**	**G - H**

A Redazione del Tipo Mappale per inserimento in mappa del fabbricato, e redazione del Docfa di Nuova Costruzione con allegate le Autocertificazioni cui al Modello "B"[2] del D.M. del 26/07/2012, con Opzione di Accatastamento "*Dichiarazione di Fabbricato Rurale D.M. 26/07/2012*"

B Redazione del Tipo Mappale per inserimento in mappa del fabbricato, e redazione del Docfa di Nuova Costruzione con allegate le Autocertificazioni cui al Modello "C"[2] del D.M. del 26/07/2012, con Opzione di Accatastamento "*Dichiarazione di Fabbricato Rurale D.M. 26/07/2012*"

C Redazione del Tipo Mappale in deroga per conferma di mappa del fabbricato e redazione del Docfa di Nuova Costruzione con allegate le Autocertificazioni cui al modello "B"[2] del D.M. del 26/07/2012, con opzione di accatastamento "*Dichiarazione di Fabbricato Rurale art. 13 comma 14 ter del d.l. 201/2011*"

[2] scaricare dal sito dell'Agenzia delle Entrate la modulistica aggiornata

D Redazione del Tipo Mappale in deroga per conferma di mappa del fabbricato, e redazione del Docfa di Nuova Costruzione con allegate le Autocertificazioni cui al modello "C"[2] del D.M. del 26/07/2012, con opzione di accatastamento "*Dichiarazione di Fabbricato Rurale art. 13 comma 14 ter del d.l. 201/2011*";

E Non necessita di procedura Docfa ma della presentazione presso l'Ufficio dell'Allegato 1 della Circolare 2/2012 e relativa Autocertificazione cui all'Allegato "B"[2] del D.M. del 26/07/2012;

F Non necessita di procedura Docfa ma della presentazione presso l'Ufficio dell'Allegato 1 della Circolare 2/2012 e relativa Autocertificazione cui all'Allegato "C"[2] del D.M. del 26/07/2012;

G Per i fabbricati "Strumentali" all'attività agricola già censiti al Catasto Fabbricati in categoria speciale (D/7, D/8, D/1, ecc.), è necessaria l'attribuzione della Categoria D/10 attraverso redazione di Docfa semplificato con causale "*Richiesta Ruralità*", corredando la denuncia con Allegato "C"[2] del D.M. del 26/07/2012 e Opzione di Accatastamento "*Dichiarazione di Fabbricato Rurale D.M. 26/07/2012*";

H Per i fabbricati "Strumentali" all'attività agricola già censiti al Catasto Fabbricati in categoria ordinaria che necessitano dell'attribuzione della Categoria D/10 attraverso redazione di Docfa, utilizzare la causale "Variazione della destinazione", corredando la denuncia con Allegato "C"[2] del D.M. del 26/07/2012 e Opzione di Accatastamento "*Dichiarazione di Fabbricato Rurale D.M. 26/07/2012*".

Per maggiore semplicità, nel prossimo schema sono state riassunte le modalità di cancellazione dei requisiti fiscali di ruralità:

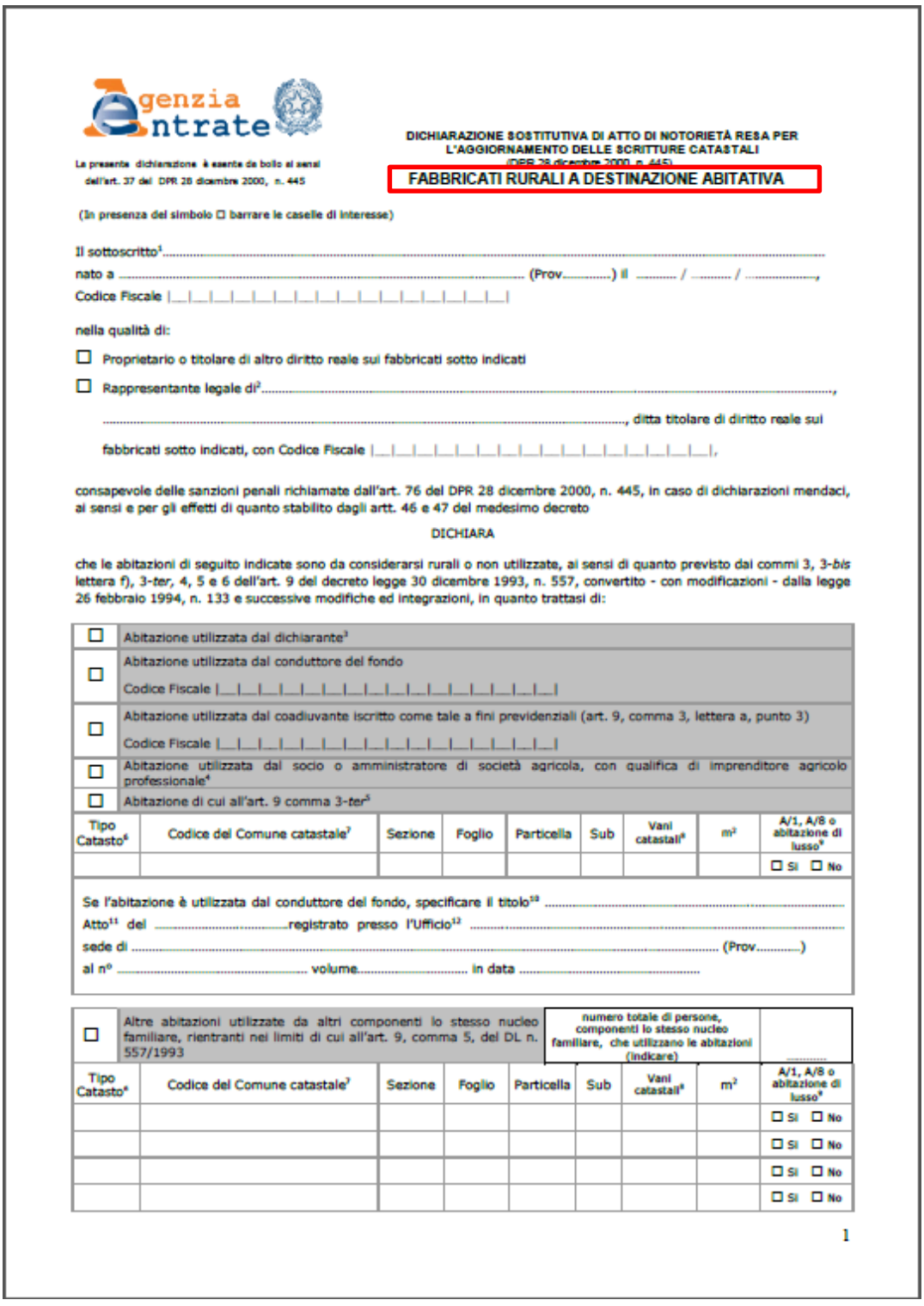
Tabella di Modalità di **Cancellazione dei Requisiti Fisali di Ruralità**	Unità Immobiliari in Banca Dati con i Requisiti di Ruralità già Riconosciuti
Unità Abitative	**A**
Unità Strumentali in Categoria Ordinaria	**A**
Unità Strumentali in Categoria Speciale D/10	**B**

A Non necessita di procedura Docfa ma della presentazione presso l'Ufficio dell'Allegato 2 della Circolare n. 2/2012;

B Presentazione con procedura Docfa di denuncia di variazione per "Variazione della destinazione" e Opzione di Accatastamento "*Dichiarazione Ordinaria*".

F1 Ruralità Abitazioni

Il riconoscimento dei requisiti fiscali di ruralità sulle abitazioni avviene con le modalità sopra descritte ed elemento imprescindibile è la contestuale presentazione dell'Allegato "B" del D.M. del 26/07/2012, modificato con il logo dell'Agenzia delle Entrate come segue:



Agenzia Entrate

La presente dichiarazione è esente da bollo ai sensi dell'art. 37 del DPR 28 dicembre 2000, n. 445

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO DI NOTORIETÀ RESA PER L'AGGIORNAMENTO DELLE SCRITTURE CATASTALI
(DPR 28 dicembre 2000, n. 445)

FABBRICATI RURALI A DESTINAZIONE ABITATIVA

(In presenza del simbolo ☐ barrare le caselle di interesse)

Il sottoscritto[1] .....

nato a ..... (Prov.....) il ..... / ..... / .....,

Codice Fiscale |__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|

nella qualità di:

☐ Proprietario o titolare di altro diritto reale sui fabbricati sotto indicati

☐ Rappresentante legale di[2] .....,

....., ditta titolare di diritto reale sui fabbricati sotto indicati, con Codice Fiscale |__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|,

consapevole delle sanzioni penali richiamate dall'art. 76 del DPR 28 dicembre 2000, n. 445, in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi e per gli effetti di quanto stabilito dagli artt. 46 e 47 del medesimo decreto

DICHIARA

che le abitazioni di seguito indicate sono da considerarsi rurali o non utilizzate, ai sensi di quanto previsto dai commi 3, 3-*bis* lettera f), 3-*ter*, 4, 5 e 6 dell'art. 9 del decreto legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito - con modificazioni - dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133 e successive modifiche ed integrazioni, in quanto trattasi di:

☐	Abitazione utilizzata dal dichiarante[3]
☐	Abitazione utilizzata dal conduttore del fondo Codice Fiscale
☐	Abitazione utilizzata dal coadiuvante iscritto come tale a fini previdenziali (art. 9, comma 3, lettera a, punto 3) Codice Fiscale
☐	Abitazione utilizzata dal socio o amministratore di società agricola, con qualifica di imprenditore agricolo professionale[4]
☐	Abitazione di cui all'art. 9 comma 3-*ter*[5]

Tipo Catasto[6]	Codice del Comune catastale[7]	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Vani catastali[8]	m²	A/1, A/8 o abitazione di lusso[9]
								☐ SI ☐ No

Se l'abitazione è utilizzata dal conduttore del fondo, specificare il titolo[10] .....

Atto[11] del .....registrato presso l'Ufficio[12] .....

sede di ..... (Prov.....)

al n° ..... volume..... in data .....

☐	Altre abitazioni utilizzate da altri componenti lo stesso nucleo familiare, rientranti nei limiti di cui all'art. 9, comma 5, del DL n. 557/1993	numero totale di persone, componenti lo stesso nucleo familiare, che utilizzano le abitazioni (indicare)	.....

Tipo Catasto[6]	Codice del Comune catastale[7]	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Vani catastali[8]	m²	A/1, A/8 o abitazione di lusso[9]
								☐ SI ☐ No
								☐ SI ☐ No
								☐ SI ☐ No
								☐ SI ☐ No

1

Modello di richiesta cui all'**allegato B della** D.M. del 26/07/2012 (*pagina 1/2*)

☐	Fabbricati utilizzati come abitazione dai dipendenti dell'azienda agricola a tempo indeterminato o a tempo determinato per un numero annuo di giornate lavorative superiori a 100, assunti in conformità alla normativa vigente in materia di collocamento (art. 9, comma 3-bis, lettera f) del DL n. 557/1993)					
Tipo Catasto[6]	Codice del Comune catastale[7]	Sezione	Foglio	Particella	Sub	A/1, A/8 o abitazione di lusso[8]
						☐ Si ☐ No
						☐ Si ☐ No
						☐ Si ☐ No

☐	Fabbricati di tipo abitativo non utilizzati. In tal caso, allegare autocertificazione con firma autenticata attestante l'assenza di allacciamento alle reti dei servizi pubblici dell'energia elettrica, dell'acqua e del gas (art. 9, comma 6, del DL n. 557/1993)					
Tipo Catasto[6]	Codice del Comune catastale[7]	Sezione	Foglio	Particella	Sub	A/1, A/8 o abitazione di lusso[8]
						☐ Si ☐ No
						☐ Si ☐ No
						☐ Si ☐ No

Inoltre, dichiara[13]:

- la sussistenza delle condizioni riguardanti la superficie del terreno a cui il fabbricato è asservito (art. 9, comma 3, lettera c, del DL n. 557/1993); ☐ Si ☐ No
- la sussistenza delle condizioni riguardanti il volume d'affari ed il reddito complessivo (art. 9, comma 3, lettera d, del DL n. 557/1993); ☐ Si ☐ No
- di essere iscritto al Registro delle imprese di cui all' articolo 8 della legge 29 dicembre 1993, n. 580, in qualità di imprenditore agricolo, ☐ Si ☐ No
  presso la Camera di Commercio di _____ al n. _____
- di essere titolare di partita IVA n._____[14] ☐ Si ☐ No
- di percepire redditi da pensione corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura; ☐ Si ☐ No
- che le unità immobiliari di tipo abitativo insistono nello stesso Comune ove sono ubicati i fondi rustici costituenti l'azienda agricola, ovvero in Comuni confinanti; ☐ Si ☐ No
- che le abitazioni menzionate nella domanda cui la presente dichiarazione è allegata, anche indicate nelle tabelle sopra riportate, posseggono i requisiti di ruralità necessari ai sensi dell'art. 9 del decreto legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133, e successive modificazioni, a decorrere dal quinto anno antecedente a quello di presentazione della domanda[15]. ☐ Si ☐ No

L'azienda agraria è composta dai seguenti fondi rustici iscritti al Catasto Terreni:

Codice del Comune catastale[7]	Sezione	Foglio	Particella/e	Superficie	Titolo[16]

Si allegano n° ..... documenti, ad integrazione della presente dichiarazione, e copia fotostatica del proprio documento d'identità, in corso di validità[17].

Luogo e data **Firma**

_____ _____

2

Modello di richiesta cui all'**allegato B** del D.M. del 26/07/2012 (*pagina 2/2*)

Tale dichiarazione viene resa sempre da uno dei comproprietari dell'unità immobiliare o da un rappresentante legale qualora la proprietà sia una persona giuridica.

E' indispensabile barrare **solo uno dei tipi di utilizzazione dell'abitazione** e bisogna indicare l'identificativo catastale completo dell'unità su cui si chiede il riconoscimento di ruralità, nonché la relativa consistenza catastale e la dichiarazione (attraverso la barra) se l'abitazione appartenente alle categorie A/1 o A/8 e le abitazioni considerate di lusso ai sensi del Decreto del 2 agosto 1969 – Ministero dei Lavori Pubblici e nota n.94241/2014.

Gli eventuali requisiti soggettivi, devono insistere sul "Conduttore" del fondo, che ovviamente può coincidere con uno dei proprietari oppure no. Nell'eventualità che il conduttore non sia fra i titolari di diritto dell'unità immobiliare, è indispensabile indicare negli appositi campi, il codice fiscale di quest'ultimo, la qualifica (Affittuario, Comodatario, ecc.), gli estremi di registrazione dell'atto.

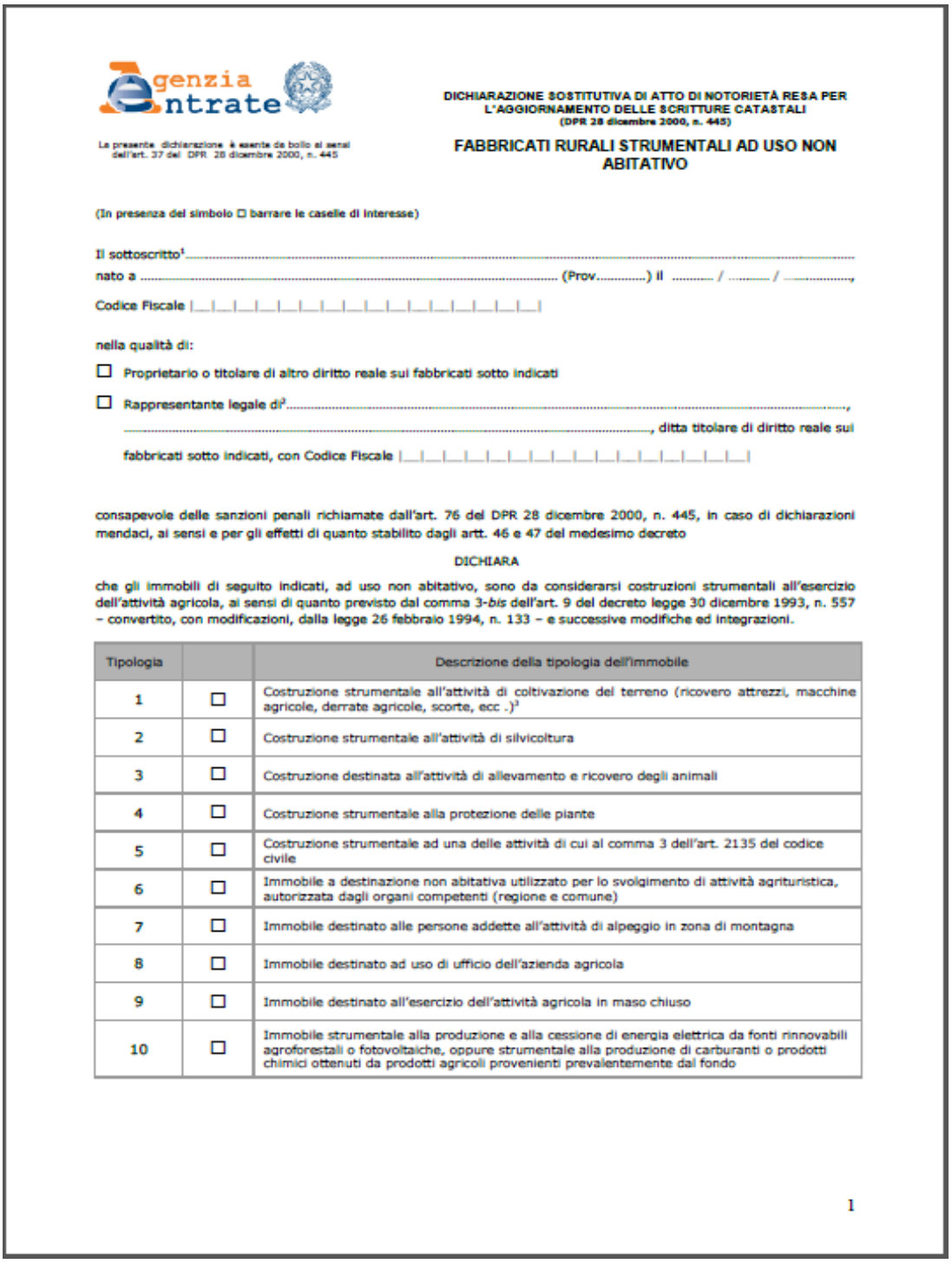
I requisiti soggettivi e reddituali del conduttore del fondo sono fondamentali per il riconoscimento della ruralità e pertanto a questo è dedicata una sezione dell'autocertificazione, in cui è necessario barrare sul "si" o sul "no" alle sussistenze richieste.

Il modello si conclude con l'elenco delle particelle iscritte al Catasto terreni con Reddito Agrario che compongono l'azienda e la tipologia di possesso (Proprietà, affitto, comodato, ecc.).

E' sempre possibile aggiungere all'autocertificazione ogni ulteriore elemento che il dichiarante ritenga possa essere utile all'Amministrazione (Contratti d'affitto, Registrazione dei contratti, Elenco Particelle costituenti l'azienda, Certificazioni Anagrafiche, ecc.)

F2 Ruralità Immobili Strumentali all'Attività Agricola

Il riconoscimento dei requisiti fiscali di ruralità sugli immobili strumentali all'attività agricola avviene con le modalità cui al paragrafo F), ed elemento imprescindibile è la contestuale presentazione dell'Allegato "C" del D.M. del 26/07/2012, modificato con il logo dell'Agenzia delle Entrate come segue:



Agenzia Entrate

La presente dichiarazione è esente da bollo ai sensi dell'art. 37 del DPR 28 dicembre 2000, n. 445

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO DI NOTORIETÀ RESA PER L'AGGIORNAMENTO DELLE SCRITTURE CATASTALI
(DPR 28 dicembre 2000, n. 445)

FABBRICATI RURALI STRUMENTALI AD USO NON ABITATIVO

(In presenza del simbolo ☐ barrare le caselle di interesse)

Il sottoscritto[1] .....

nato a ..... (Prov.....) il ..... / ..... / .....,

Codice Fiscale |__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|

nella qualità di:

☐ Proprietario o titolare di altro diritto reale sui fabbricati sotto indicati

☐ Rappresentante legale di[2] .....,

....., ditta titolare di diritto reale sui fabbricati sotto indicati, con Codice Fiscale |__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|

consapevole delle sanzioni penali richiamate dall'art. 76 del DPR 28 dicembre 2000, n. 445, in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi e per gli effetti di quanto stabilito dagli artt. 46 e 47 del medesimo decreto

DICHIARA

che gli immobili di seguito indicati, ad uso non abitativo, sono da considerarsi costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività agricola, ai sensi di quanto previsto dal comma 3-*bis* dell'art. 9 del decreto legge 30 dicembre 1993, n. 557 – convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133 – e successive modifiche ed integrazioni.

Tipologia		Descrizione della tipologia dell'immobile
1	☐	Costruzione strumentale all'attività di coltivazione del terreno (ricovero attrezzi, macchine agricole, derrate agricole, scorte, ecc .)[3]
2	☐	Costruzione strumentale all'attività di silvicoltura
3	☐	Costruzione destinata all'attività di allevamento e ricovero degli animali
4	☐	Costruzione strumentale alla protezione delle piante
5	☐	Costruzione strumentale ad una delle attività di cui al comma 3 dell'art. 2135 del codice civile
6	☐	Immobile a destinazione non abitativa utilizzato per lo svolgimento di attività agrituristica, autorizzata dagli organi competenti (regione e comune)
7	☐	Immobile destinato alle persone addette all'attività di alpeggio in zona di montagna
8	☐	Immobile destinato ad uso di ufficio dell'azienda agricola
9	☐	Immobile destinato all'esercizio dell'attività agricola in maso chiuso
10	☐	Immobile strumentale alla produzione e alla cessione di energia elettrica da fonti rinnovabili agroforestali o fotovoltaiche, oppure strumentale alla produzione di carburanti o prodotti chimici ottenuti da prodotti agricoli provenienti prevalentemente dal fondo

1

Modello di richiesta cui all'**allegato C** del D.M. del 26/07/2012 (*pagina 1/3*)

Inoltre, dichiara:

- di essere titolare di partita IVA n. _____ ☐ Si ☐ No
- che i fabbricati strumentali all'attività agricola menzionati nella domanda cui la presente dichiarazione è allegata, anche indicati nella tabella più avanti riportata, posseggono i requisiti di ruralità, ai sensi dell'art. 9 del decreto legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133, e successive modificazioni, a decorrere dal quinto anno antecedente a quello di presentazione della domanda[5]. ☐ Si ☐ No

L'azienda agraria è composta dai seguenti fondi rustici iscritti al Catasto Terreni[6]:

Codice del Comune catastale[7]	Sezione	Foglio	Particella/e

Se il soggetto che conduce il fondo è diverso dall'intestatario delle particelle sopra elencate, specificare l'atto che dà diritto all'utilizzo. Atto[8] del .....registrato presso l'Ufficio[9] ..... sede di .....

(Prov.....) al n° ..... volume..... in data .....

Codice Fiscale del conduttore |__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|

Si elencano di seguito i fabbricati, ad uso non abitativo, strumentali all'esercizio dell'attività agricola, per tipologia e modalità di utilizzo[10]:

2

Modello di richiesta cui all'**allegato C** del D.M. del 26/07/2012 (*pagina 2/3*)

Tipologia[11]	Tipo catasto[12]	Codice del Comune catastale[7]	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Modalità di utilizzo dell'immobile[13]

Si allegano n° ..... documenti, ad integrazione della presente dichiarazione, e copia fotostatica del proprio documento d'identità in corso di validità[14].

Luogo e data **Firma**

[1] Informativa ai sensi dell'art. 13 del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196, "Codice in materia di protezione dei dati personali": i dati riportati sono prescritti dalle disposizioni vigenti ai fini del procedimento per il quale sono richiesti e verranno utilizzati dall'Agenzia delle Entrate per le attività istituzionali previste dalla legge

[2] Indicare la denominazione della società o dell'ente interessato. In tal caso l'autocertificazione è resa per conto della società o dell'ente interessato

[3] In questa tipologia è possibile includere gli immobili di tipo abitativo non più utilizzati come abitazione, ma strumentali all'esercizio dell'attività agricola (ricovero attrezzi, macchine agricole, derrate agricole, scorte, ecc.)

[4] Da compilare solo in caso di risposta positiva. Indicare la partita IVA della società o dell'ente interessato, quando l'autocertificazione è resa dal rappresentante legale

[5] Nel caso in cui l'immobile sia entrato nel possesso del soggetto dichiarante da meno di cinque anni, è possibile anche integrare la presente dichiarazione con autocertificazione dei precedenti titolari di diritti reali, o di loro eredi, con cui è dichiarata la sussistenza dei requisiti di ruralità per il periodo complementare al quinquennio previsto dalla legge. Non è necessario rispondere al quesito nel caso in cui l'autocertificazione sia allegata ad una dichiarazione prodotta con la procedura Docfa, di cui al decreto del Ministro delle Finanze 19 aprile 1994, n. 701, ovvero ad una richiesta di ruralità avanzata ai sensi dell'art. 2, comma 6, del decreto cui il presente modello è allegato

[6] Quando la dichiarazione è resa dai rappresentanti legali di cooperative di imprenditori agricoli o di loro consorzi, è necessario integrare la presente dichiarazione con l'elenco degli identificativi catastali dei fondi che costituiscono le aziende agricole dei soci. In caso di cooperative o consorzi agricoli con elevato numero di soci, in luogo dell'elenco delle particelle possedute dai soci, è possibile allegare alla presente dichiarazione un'autocertificazione in formato libero da parte del rappresentante legale della cooperativa o consorzio. Tale autocertificazione deve riportare, fra l'altro, quanto segue: *"Si dichiara che i prodotti oggetto di manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione, sono conferiti in prevalenza dai propri soci che conducono i terreni a titolo di proprietà o altro titolo. Si dichiara altresì che detti soci sono quelli riportati nell'allegato alla presente dichiarazione, costituito da copia fotostatica del "libro soci", contenente anche i relativi codici fiscali"*. Ogni allegato deve essere datato e sottoscritto dal richiedente

[7] Il Codice del Comune catastale può ricavarsi dalla visura catastale aggiornata

[8] Da indicare solo se per l'atto è previsto l'obbligo di registrazione

[9] Indicare il tipo di Ufficio (Agenzia delle Entrate, Ufficio del Registro)

[10] Vedi nota 5

[11] Indicare il numero della tipologia dell'immobile riportato nella tabella soprastante. Ad esempio, nel caso di una stalla, riportare "3" (Costruzione strumentale all'attività di allevamento)

[12] Indicare "T" se il fabbricato è censito al Catasto Terreni, "U" se è censito al Catasto Edilizio Urbano

[13] Indicare sinteticamente il modo di utilizzo dell'immobile. Nel caso dell'esempio di cui alla nota 11, riportare "Stalla", "Ovile", ecc.

[14] È facoltà del dichiarante allegare, se ritenuto necessario, anche ogni utile informativa finalizzata a specificare ulteriormente quanto dichiarato. Se la dichiarazione è sottoscritta, previa preliminare identificazione del dichiarante, innanzi all'impiegato dell'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate, la copia del documento di identità può essere omessa

Modello di richiesta cui all'**allegato C** del D.M. del 26/07/2012 (*pagina 3/3*)

Tale dichiarazione viene resa sempre da uno dei comproprietari dell'unità immobiliare o da un rappresentante legale qualora la proprietà fosse una persona giuridica.

E' indispensabile barrare uno (o il prevalente) dei tipi di utilizzazione dell'immobile strumentale ed inoltre bisogna dichiarare, barrando con un "si" o con un "no", se il conduttore è titolare di Partita IVA e se i requisiti di ruralità si ritengono posseduti da più di 5 anni da quello di presentazione della domanda.

Anche in questo caso, i requisiti per il riconoscimento della ruralità dell'immobile, vanno riferiti al conduttore del fondo, che può coincidere con la proprietà o meno. È del tutto evidente che è necessario che i terreni a cui l'immobile è strumentale, devono essere nella disponibilità del conduttore, o in proprietà o a qualsiasi altro titolo. Questa eventualità si evidenzia attraverso la lista delle particelle dell'azienda, cui è dedicata una sezione apposita, e attraverso la dichiarazione dell'esistenza di un contratto (affitto, comodato, ecc.) registrato, dal quale si evince la persona del conduttore.

L'autocertificazione si chiude con l'indicazione degli identificativi catastali su cui si richiede il riconoscimento di ruralità e il loro utilizzo.

E' sempre possibile aggiungere all'autocertificazione ogni ulteriore elemento che il dichiarante ritenga possa essere utile all'Amministrazione (Contratti d'affitto, Registrazione dei contratti, Elenco Particelle costituenti l'azienda, Certificazioni Anagrafiche, ecc.).

G) COLLABENZA

L'attribuzione della **collabenza**, e quindi della **categoria F/2**, è regolamentata dal **D.M. n. 28/98**, art. 3 comma 2, che stabilisce che è facoltà l'iscrizione ai soli fini inventariali, negli atti catastali, di quelle costruzioni caratterizzate da un notevole livello di degrado che ne determina una incapacità reddituale temporalmente rilevante.

A questa fattispecie appartengono quelle costruzioni non abitabili o non agibili e comunque di fatto non utilizzabili, 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 e straordinaria.

Le modalità operative della dichiarazione delle unità collabenti in categoria F/2, sono regolate dalla **nota n.29440 del 30/07/2013** che qui di seguito viene esplicitata.

Prima di procedere il professionista è tenuto a verificare che l'unità immobiliare non può produrre reddito neanche con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, che non vi siano allacci alla rete di acqua, luce e gas, e che l'unità immobiliare non possa essere ascrivibile in altra categoria catastale (ad esempio, una abitazione può perdere la sua redditività nella sua categoria ma può avere una redditività come locale di deposito ascrivibile nella categoria C/2).

Un'altra verifica necessaria che il professionista è tenuto a fare, è che sono escluse dalla dichiarazione in categoria F/2 quelle unità che catastalmente non sono né individuabili e né perimetrabili e cioè quelle unità:

a) **prive totalmente di copertura e della relative struttura portante o di tutti i solai**

b) **delimitate da muri che non abbiano almeno altezza di un metro.**

Infatti, se dovessero verificarsi entrambe le circostanze cui ai punti **a)** e **b)** l'unità è ascrivibile alla più consona qualità **280 "Fabbricato diruto"** del catasto terreni.

Se dal controllo di tutti i requisiti sopra citati, si ritiene che sia possibile l'iscrizione in categoria **F/2**, ai fini della dichiarazione è necessario che il professionista predisponga la relativa denuncia allegando:

1) specifica Relazione Tecnica, datata e firmata, riportante lo stato dei luoghi, con particolare riferimento alle strutture e alla conservazione del manufatto, che deve essere debitamente rappresentato mediante documentazione fotografica

2) autocertificazione, resa dall'intestatario dichiarante, ai sensi dell'art. 47 e 76 del Decreto del Presidente della Repubblica 28 Dicembre 2000 n.445, attestante l'assenza di allacciamento dell'unità alle reti dei servizi pubblici dell'energia elettrica, dell'acqua e del gas. Tale autocertificazione va corredata da un documento di identità del dichiarante

H) INTESTAZIONI F/6

L'articolo 4 del **Provvedimento del Direttore dell'Agenzia del Territorio 1° ottobre 2009** ha introdotto, a partire dal 1° giugno 2010, l'obbligo della predisposizione degli atti di aggiornamento del CT con la procedura **Pregeo 10**.

Il nuovo software prevede che alla presentazione del tipo mappale, fatti salvi alcuni casi residuali, la particella su cui è stato edificato l'immobile sia, di norma, automaticamente trasferita alla **partita speciale 1** "***Area di enti urbani e promiscui***", 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***".

L'articolo 8 della legge 1° ottobre 1969, n.679, individua come soggetti obbligati alla presentazione del Tipo Mappale e della connessa denuncia di variazione dello stato dei suoli, non tanto i soggetti intestatari dei beni censiti al catasto terreni, bensì coloro che ne sono i "possessori", valorizzando con ciò, a fini fiscali, la concreta disponibilità del bene e della connessa redditività ordinaria.

Proprio in virtù di questo assunto, possono verificarsi, anche se residuali, casi in cui la ditta catastale agli atti del catasto terreni possa essere diversa da quella di prima iscrizione al catasto dei fabbricati, con modalità che affronteremo in seguito.

Allo stato attuale le tipologie di presentazione degli atti di aggiornamento Pregeo per i quali è iscritta in automatico al CEU la categoria **F/6**, sono le seguenti :

TM - Conformità di mappa con conferma di numero di particella

TM - Conformità di mappa con variazione del numero di particella

TM - Nuova costruzione sull'intera particella

TM - Nuova costruzione di superficie inferiore a 20 m^2

TM - Nuova costruzione ricadente in una particella a superficie reale, definita da precedente Tipo di Frazionamento redatto ai sensi della Circolare 2/1988

TM - Inserimento nuovo fabbricato (con graffa o numero) e superficie maggiore di 20 m^2

TM - Inserimento nuovo fabbricato e scorporo di corte (TM con stralcio di corte)

TF - Tipo Frazionamento + Tipo Mappale.

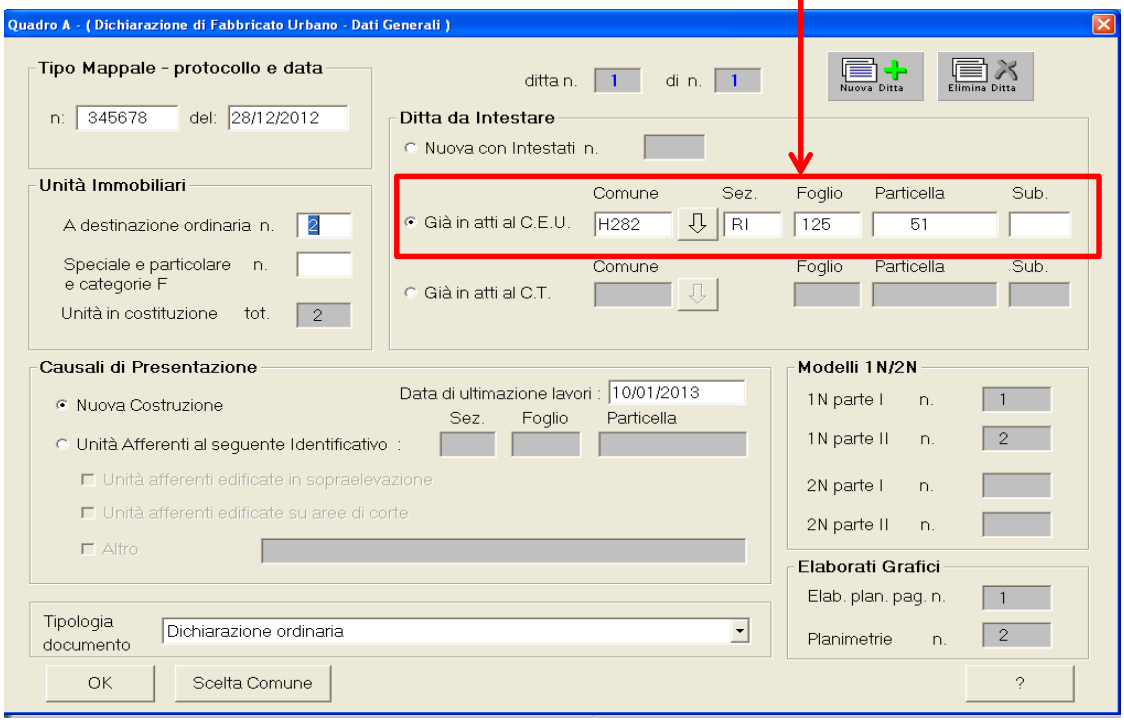
Nella compilazione pertanto del Pregeo, se il professionista **non dichiara nessun disallineamento della ditta** consentirà l'iscrizione al Catasto dei Fabbricati di una unità immobiliare in **categoria F/6** intestata all'ultima ditta presente al Catasto Terreni e che in fase di denuncia della o delle unità immobiliari con procedura Docfa, quest'ultima non è più modificabile, se non attraverso istanza da presentare e motivare all'Ufficio.

E' del tutto evidente che è necessaria la massima attenzione nel momento della compilazione del Pregeo che costituisce la categoria F/6, nel dichiarare se ne ricorrono i presupposti, i motivi di disallineamento della ditta, perché consente in fase di accatastamento, la modifica della ditta, attraverso la denuncia di nuova costruzione con procedura Docfa.

Verifichiamo pertanto le due casistiche di presentazione del Pregeo per quanto attiene la ditta:

A. DITTA ALLINEATA

Nella predisposizione del documento Pregeo, si ribadisce, che se il professionista non dichiara alcun disallineamento della ditta, automaticamente quest'ultima si intende allineata e pertanto ne conseguirà una iscrizione della particella trasferita alla partita 1 degli Enti Urbani , in categoria F/6 al Catasto dei Fabbricati con la ditta identica all'ultima presente al catasto dei terreni e in questo caso, in sede di denuncia 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 categoria **F/6**.



In questa circostanza, se anche si dovesse dichiarare una **ditta diversa** da quella in carico alla particella urbana accatastata in **F/6** il sistema caricherà la o le unità immobiliari della denuncia di nuova costruzione alla ditta già agli atti in categoria F/6 in quanto **non modificabile**. E' del tutto evidente che si rende necessario in questi casi, presentare istanza di correzione della ditta in carico all'unità F/6 prima della presentazione del Docfa.

B. DITTA DISALLINEATA

Nei casi in cui la ditta presente al Catasto dei Terreni sia diversa da quella effettiva, è necessario che il professionista indichi uno dei motivi di disallineamento di quest'ultima e si verificano uno dei seguenti casi da scegliere:

a. Per incompletezza dei dati anagrafici e/o delle titolarità:

il professionista indica nel Pregeo la ditta completa di tutta l'anagrafica e la titolarità; di conseguenza viene creata l'unità in categoria **F/6** contenente l'annotazione "*Ditta dichiarata disallineata per incompletezza dei dati anagrafici e/o delle titolarità*". Gli intestati sono quelli dell'ultima ditta al C.T. ma sono modificabili in sede di denuncia Docfa, indicando la ditta corretta e completa di tutti i dati. In questa sede però può succedere che:

- uno o più C.F. non siano presenti in Anagrafe Tributaria e il documento viene respinto. In alternativa il tecnico professionista può indicare "Ditta già presente al N.C.E.U." e il documento viene registrato con l'intestazione della categoria **F/6** che corrisponde all'ultima ditta C.T.
- i codici fiscali sono presenti in Anagrafe Tributaria ma i dati anagrafici sono diversi. Il sistema rileva l'incongruenza ma è possibile forzare la registrazione.
- la ditta da dichiarare al N.C.E.U. è differente da quella della categoria **F/6**, non ci sono u.i. di riferimento e non è possibile risalire al Codice Fiscale (es. Rossi Mario fu Alberto). Il tecnico indica "Già in atti al N.C.E.U." indicando l'unità in categoria **F/6**, poi presenta istanza all'Ufficio per l'allineamento della ditta, facendo riferimento al protocollo del Docfa. Nella voltura di correzione, nel campo "Annotazione" l'Ufficio scriverà "*Rettifica su istanza allegata al Docfa Protocollo n. … del gg_mm_aaaa*".

b. Per omessa presentazione o mancata /errata registrazione della voltura:

Preliminarmente il professionista chiede all'Ufficio l'evasione della voltura per allineare la ditta e solo se l'Ufficio non ne è in possesso o il professionista sia impossibilitato a sanare preventivamente, si può presentare il Pregeo con tale disallineamento. In tal caso si crea una categoria **F/6** con l'ultima ditta C.T. con annotazione: "*Dichiarazione di variazione dello stato dei suoli, sottoscritta da un soggetto non intestatario, in quanto la ditta risulta disallineata per mancata o errata registrazione della voltura*". A questo punto con Istanza all'Ufficio, o attraverso il Contact Center o con Voltura 1.1, è necessario l'aggiornamento della ditta in modo tale da far rientrare l'unità iscritta in categoria **F/6** nella fattispecie della "Ditta Allineata". Dopo tale variazione è possibile presentare il Docfa.

c. Per stato di fatto non legittimato

Il Pregeo deve riportare nella pagina "**Informazioni Generali**" i nominativi di tutti i soggetti interessati alla presentazione dell'atto e parimenti nella pagina "**Informazioni sui soggetti**", devono essere dichiarati tutti i dati anagrafici, la tipologia e le quote dei vari titoli di possesso di tutti i dichiaranti in catasto, distinguendo con "proprietà per l'area" quei soggetti che sono intestati al Catasto Terreni e con il titolo "proprietà superficiaria" e "ris.1-ditta priva di titolo", quei soggetti che saranno intestati al N.C.E.U. Viene creata dunque una categoria **F/6** con l'ultima ditta C.T. e in annotazione "*Dichiarazione di variazione dello stato dei suoli, sottoscritta da un soggetto non intestatario, in quanto la ditta risulta disallineata per stato di fatto non legittimato*".

Agenzia Entrate

Ufficio provinciale di: ROMA
Protocollo n:
Data :

TIPO MAPPALE
Atto di Aggiornamento
Informazioni Generali

Codice file PREGEO: 1.308.283 Pag. 2 di 7

Particelle

Comune: ROMA SEZIONE A Sez. Censuaria: A
Foglio: 0010 Particelle: 1

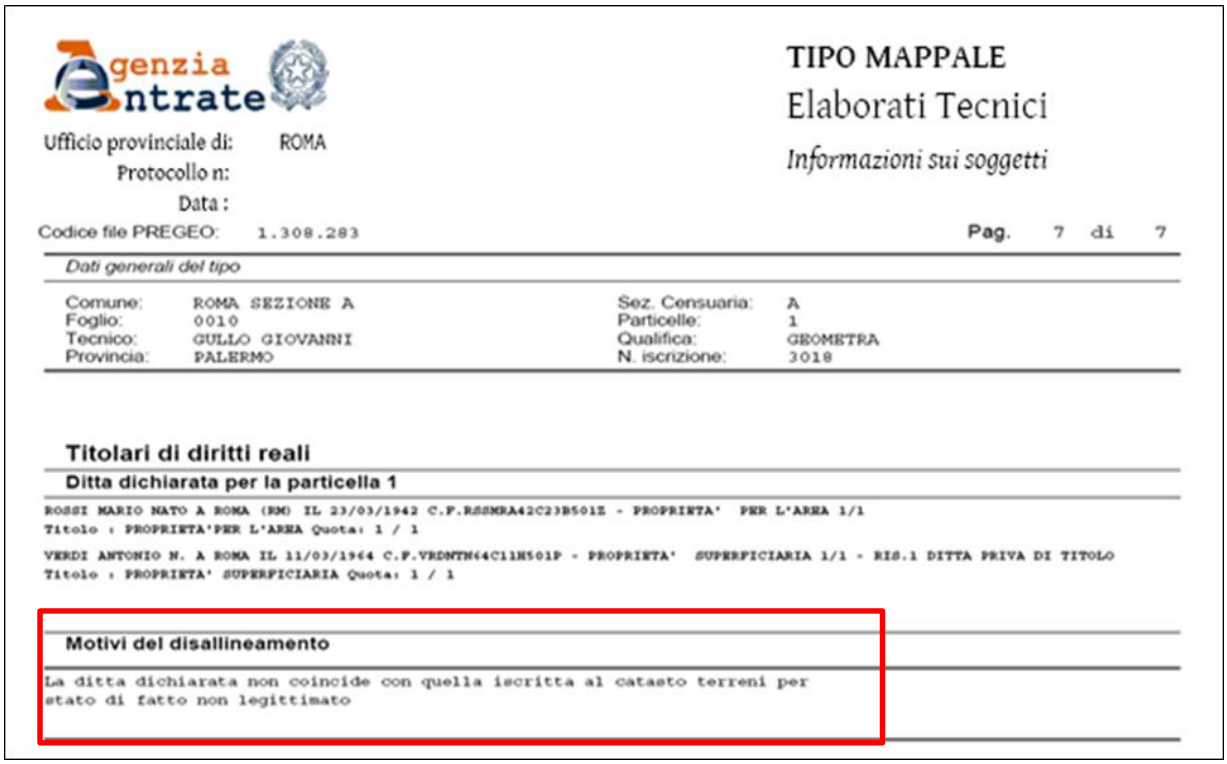
Firma delle parti o loro delegati

Il/I sottoscritto/i dichiara/no di essere a conoscenza del contenuto del presente atto di aggiornamento

ROSSI MARIO NATO A ROMA (RM) IL 23/03/1942 C.F.RSSMRA42C23B501Z -
PROPRIETA' PER L'AREA 1/1

VERDI ANTONIO N. A ROMA IL 11/03/1964 C.F.VRDNTN64C11H501P -
PROPRIETA' SUPERFICIARIA 1/1 - RIS.1 DITTA PRIVA DI TITOLO

Firma



Agenzia Entrate

Ufficio provinciale di: ROMA
Protocollo n:
Data :

TIPO MAPPALE
Elaborati Tecnici
Informazioni sui soggetti

Codice file PREGEO: 1.308.283 Pag. 7 di 7

Dati generali del tipo

Comune:	ROMA SEZIONE A	Sez. Censuaria:	A
Foglio:	0010	Particelle:	1
Tecnico:	GULLO GIOVANNI	Qualifica:	GEOMETRA
Provincia:	PALERMO	N. iscrizione:	3018

Titolari di diritti reali

Ditta dichiarata per la particella 1

ROSSI MARIO NATO A ROMA (RM) IL 23/03/1942 C.F.RSSMRA42C23H501Z - PROPRIETA' PER L'AREA 1/1
Titolo : PROPRIETA'PER L'AREA Quota: 1 / 1

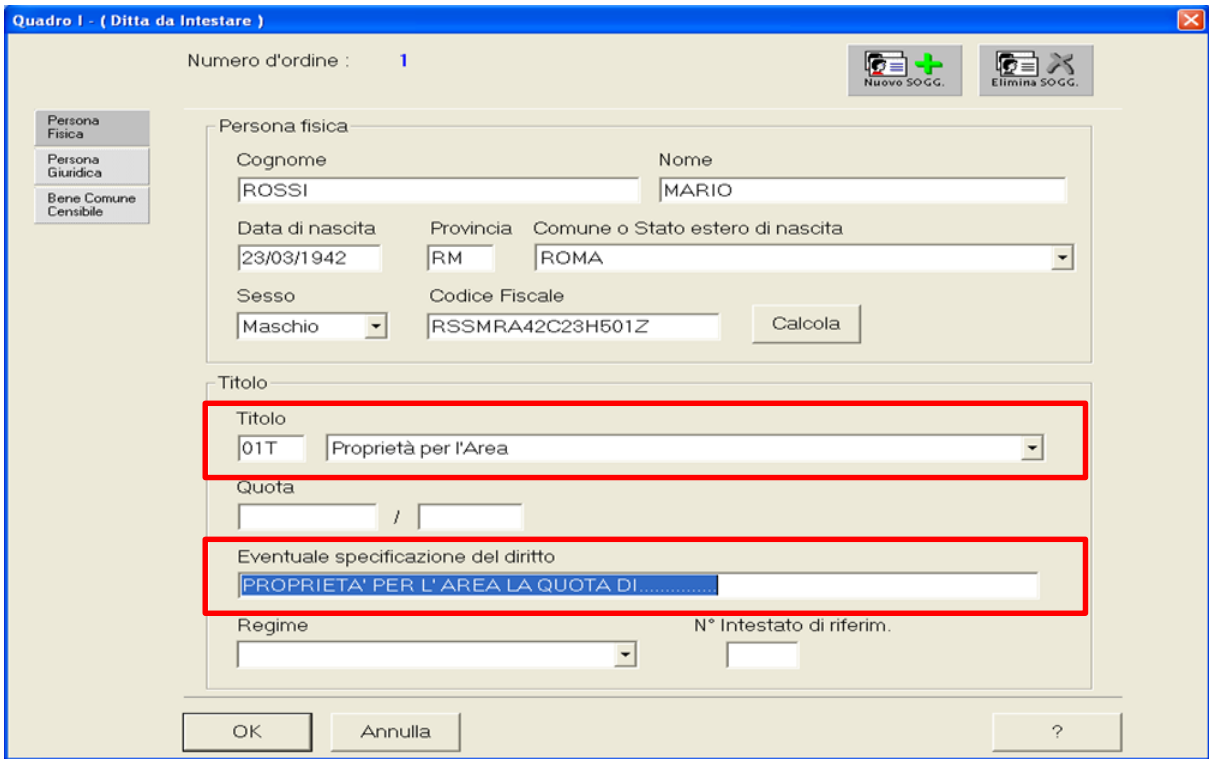
VERDI ANTONIO N. A ROMA IL 11/03/1964 C.F.VRDNTN64C11H501P - PROPRIETA' SUPERFICIARIA 1/1 - RIS.1 DITTA PRIVA DI TITOLO
Titolo : PROPRIETA' SUPERFICIARIA Quota: 1 / 1

Motivi del disallineamento

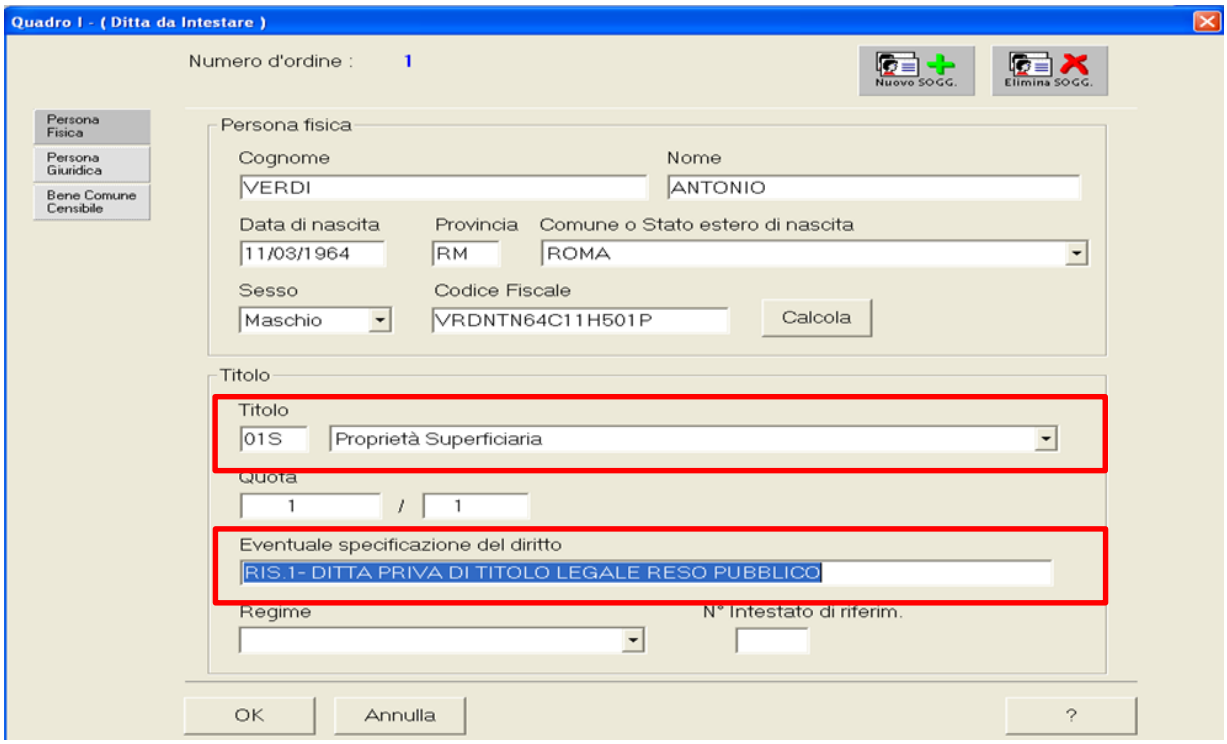
La ditta dichiarata non coincide con quella iscritta al catasto terreni per stato di fatto non legittimato

Una volta registrato il Pregeo con la relativa creazione della particella in Categoria **F/6**, va compilato il Docfa come segue:

Il professionista indica i soggetti presenti nell'ultima ditta C.T. come "<u>proprietari per l'area</u>" e nel campo eventuali specificazioni del diritto, la quota e il titolo con cui erano iscritti al C.T.



Il professionista dichiara come "proprietà superficiaria" quei soggetti che non erano iscritti al C.T. e nell'eventuale specificazione del diritto appone la dicitura "*Ris. 1 – Ditta priva di titolo legale reso pubblico*".



L'ufficio poi provvede ad apporre la **riserva 1** "Atti passaggi intermedi non esistenti".

In tutti i casi di disallineamento è comunque sempre possibile, se non fosse rintracciabile una unità del C.F. o una anagrafica o una titolarità e quota, intestare con l'opzione già in atti al N.C.E.U. , i beni alla ditta dell'unità in **F/6**, che corrisponde all'ultima ditta del C.T.

Si fa presente che l'opzione di ditta allineata nella procedura Pregeo, genera una categoria **F/6** con la ditta immodificabile dal professionista che se si accorge successivamente del disallineamento, deve necessariamente produrre istanza prima del Docfa.

Se la denuncia di nuova costruzione presentata con Docfa mantiene la particella intera, la categoria **F/6** rimane nella storia dell'unità, ma se la particella viene subalternata, l'unità in categoria **F/6** sparisce.

Si fa inoltre presente che gli atti di aggiornamento Pregeo che riguardano subalterni rurali, non generano unità in categoria **F/6**, poiché tale fattispecie è riservata alle particelle intere

Nel caso in cui non viene creata l'unita in categoria **F/6** (ad esempio un sub rurale) è possibile in fase di accatastamento col Docfa utilizzare l'opzione "Ditta già presente al C.T.", inserendo l'identificativo catastale citato nel Pregeo e presente nel data-base censuario del C.T. alla partita 1.

I) PROFILI SANZIONATORI, RAVVEDIMENTO OPEROSO ED ESENZIONI

Nella procedura Docfa riveste particolare importanza l'aspetto sanzionatorio e l'aspetto delle esenzioni dal pagamento dei tributi, nonché l'istituto del ravvedimento operoso normato dal prot. n.123479/2015 (Allegato). Nei prossimi paragrafi si affrontano le tematica su esposte.

I1 Profili Sanzionatori

Nelle denunce Docfa, è necessario e obbligatorio, indicare la "*Data di ultimazione dei lavori*" per le denunce di Nuova Costruzione e la "*Data di completamento dei lavori*" per le denunce di variazione.

Tale elemento ha una duplice funzione:

- consente all'Ufficio di verificare se la presentazione della denuncia è avvenuta fuori dai termini
- consente al Professionista di aderire, a sua scelta, al Ravvedimento Operoso.

Le denunce presentate all'Ufficio si dividono in quelle "sanzionabili" e quelle "non sanzionabili". Alle prime appartengono tutte quelle denunce cui è richiesta l'obbligatorietà della presentazione poiché la loro redditività necessita di dichiarazione.

Alle seconde appartengono tutte quelle denunce che non rappresentano obbligatorietà di presentazione, come le denunce contenenti le categorie del **gruppo F** (F/1, F/2, ecc….), i Beni Comuni non Censibili o le denunce di "Corretta rappresentazione grafica".

Una volta dichiarata la data, il termine ultimo di presentazione è di **30 giorni** a partire da quest'ultima. Se tale termine cade nelle giornate di sabato, domenica, festivi e il giorno di Festa Patronale del comune ove è ubicato l'Ufficio, il termine è spostato al primo giorno utile successivo.

Fatte queste considerazioni, se il termine ultimo di presentazione cade fra la data di presentazione e il 1° Gennaio del quinto anno precedente, la denuncia è in sanzione. Nel portale Sister, il sistema segnala già tale evenienza al professionista e quest'ultimo può decidere se avvalersi del "*Ravvedimento Operoso*" oppure no. E' del tutto evidente che in entrambi i casi la denuncia può comunque essere spedita e registrata.

Se il professionista non si avvale del "*Ravvedimento Operoso*", l'Ufficio provvederà ad inviare

"Avviso di Accertamento" per il recupero della somma. Per tale operazione l'Ufficio stesso ha tempo fino al 31 dicembre del quinto anno successivo alla data di presentazione della denuncia sanzionabile. Si ricorda che, con nota n. 110213 del 12/07/2016 è stata rappresentata , in via generalizzata, l'applicabilità del cumulo giuridico alle dichiarazioni di unità immobiliari al CEU.

Alcune tipologie di denuncia inoltre non hanno data libera ma il termine ultimo è stabilito dalle norme ed in particolare ci si riferisce alle denunce dei cosiddetti "Fabbricati Fantasma" in applicazione dell'art. 19 del D.L. 78/10 ed è il 31/08/2012 mentre per i comuni colpiti dal sisma del 2012 invece tale data è prorogata al 01/12/2012. Per quanto riguarda i "Fabbricati Rurali" in ottemperanza all'art. 13 comma 14 ter del D.L. 201/11, la data è il 30/11/2012 prorogata solo per i comuni colpiti dal sisma del maggio 2012 al 31/05/2013.

Anche se per mera informazione, nella tabella seguente, vi sono gli importi dovuti nei casi di "Ravvedimento Operoso" e dell'eventuale "Avviso di Accertamento" nei casi di mancata adesione al ravvedimento.

Agenzia Entrate

Prospetto sanzioni Docfa

Ufficio provinciale di Bologna - Territorio

Tipo documento	Periodo violazione (31° giorno dalla data di fine lavori/registrazione atto)	Minima (per uiu/voltura)	Massima (per uiu/voltura)
DOCFA	dal 1/1/2005 al 30/6/2011	€ 258,00	€ 2.066,00
DOCFA	dal 1/7/2011 alla data corrente	€ 1.032,00	€ 8.264,00

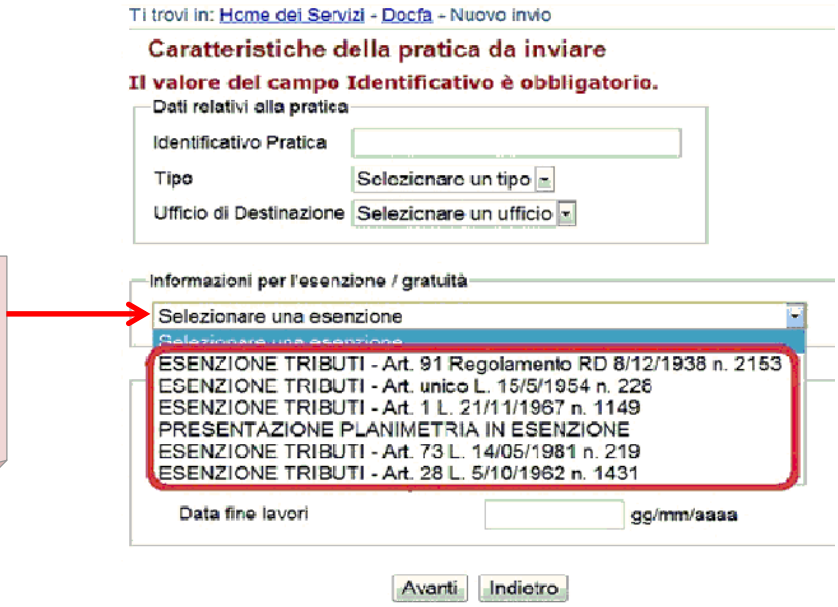
Tipo documento	Ravvedimento operoso (possibile esclusivamente pagando la sanzione al momento della presentazione del documento)	
DOCFA	pagamento entro 90 giorni dalla data di fine lavori dichiarata (sanzione ridotta a 1/10)	€ 103,20
DOCFA	pagamento dopo 90 giorni ma entro 1 anno dalla data di fine lavori dichiarata (sanzione ridotta a 1/8)	€ 129,00
DOCFA	pagamento dopo il 1° anno ma entro il 2° anno (sanzione ridotta a 1/7)	€ 147,40
DOCFA	pagamento dopo il 2° anno ma entro il 5° anno (sanzione ridotta a 1/6)	€ 172,00

Tipo documento	Verbale di accertamento di violazione di norme tributarie (N.B. si può emettere anche per violazioni che non superano l'anno, se non è stato applicato ravvedimento operoso)	
DOCFA	entro 60 giorni dalla notifica - sanzione ridotta a 1/3 (violazione 1/1/2005 - 30/6/2011)	€ 86,00
DOCFA	oltre 60 giorni dalla notifica (violazione 1/1/2005 - 30/6/2011)	€ 258,00
DOCFA	entro 60 giorni dalla notifica - sanzione ridotta a 1/3 (violazione 1/7/2011 - data corrente)	€ 344,00
DOCFA	oltre 60 giorni dalla notifica (violazione 1/7/2011 - data corrente)	€ 1.032,00

I2 Esenzioni dai tributi

Alcune fattispecie di denunce sono esenti dal pagamento dei tributi ed ogni volta che ne ricorrano le condizioni è necessario che il professionista ne faccia richiesta attraverso la procedura predisposta nella piattaforma Sister, dove troverà la possibilità di indicare uno dei motivi di esenzione dai tributi che di seguito si riassume:

Menù
per la scelta delle
esenzioni
(**profilo professionista**)



1. Articolo 91 Reg. RD 8/12/1938 n. 2153

Conservazione catasto terreni. Esenzione diritti su copie, certificati, estratti e consultazioni: agli uffici governativi possono rilasciarsi, in carta libera e senza applicazione di tassa o diritti, le copie, i tipi, i certificati od estratti dei quali facciano richiesta precisandone lo scopo e l'oggetto. Gli Uffici tecnici erariali e gli uffici distrettuali delle imposte dirette nel rilasciarli, devono sempre fa cenno sul documento che la richiesta venne fatta nell'interesse dello stato.

Qualora per corrispondere a tali richieste, venisse a soffrire un pregiudizievole rallentamento il corso degli altri lavori demandati agli uffici tecnici erariali o agli uffici distrettuali a fornire un'utile collaborazione, o ad assentire che si provveda a loro spese per l'occorrente opera sussidiaria.

È altresì consentita agli uffici governativi suddetti la consultazione gratuita, con o senza appunti, degli atti catastali a mezzo di propri funzionari, muniti di speciale lettera di delega con la precisa indicazione dell'oggetto e dello scopo della consultazione stessa.

2. Articolo unico L. 15/5/1954 n. 228

Regioni, Province, Comuni ed Enti di Beneficenza: Gli enti Regione, anche se a statuto autonomo, a decorrere dal 1 gennaio 1953, le Provincie, i Comuni e gli Enti di beneficenza, a decorrere dalla entrata in vigore della presente legge, sono esenti dal pagamento dei diritti e compensi di cui alla legge 17 luglio 1951, n. 575, e successive

disposizioni legislative di proroga.

3. Articolo 1 L. 21/11/1967 n. 1149

Esonero dall'imposta di bollo sui documenti relativi alla procedura di espropriazione per pubblica utilità: esonero dell'imposta di bollo sui documenti relativi alla procedura di espropriazione per pubblica utilità.

Gli atti e documenti relativi alla procedura di espropriazione per causa di pubblica utilità promossa dalle amministrazioni dello Stato o da enti pubblici, nonché quelli occorrenti per la valutazione o per il pagamento dell'indennità di espropriazione, sono esenti dall'imposta di bollo, dai diritti catastali e dagli emolumenti ipotecari. Per fruire delle citate esenzioni, negli atti e documenti deve essere fatta menzione dell'uso cui sono destinati.

4. Presentazione Planimetrie in Esenzione

Nei casi in cui la planimetria era stata depositata agli atti, e non più reperibile perché smarrita dall'ufficio.

In pratiche in cui non deve essere indicata nessuna esenzione codificata, perché non rientrano nelle suindicate fattispecie, ma per le quali comunque il documento non è soggetto a tributi, perché trattasi di variazione di BCNC, variazioni toponomastiche, ecc. il tecnico apporrà uno "0" (zero), nell'apposito campo, come numero di planimetrie o unità immobiliari.

5. Articolo 73 L. 14/05/1981 n. 219

Articolo 73 – Esenzione da imposte e tasse: le domande, gli atti, i provvedimenti, i contratti, comunque relativi all'attuazione delle leggi per la ricostruzione e lo sviluppo delle zone colpite dal terremoto del novembre 1980 e del febbraio 1981 e qualsiasi documentazione diretta a conseguirne i benefici sono esenti dalle imposte di bollo di registro, ipotecarie e catastali e dalle tasse di concessione governativa, nonchè dagli emolumenti ipotecari di cui all'art. 20 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972 n. 635, e dai tributi speciali di cui alla tabella A allegata al decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972 n. 648. È fatta salva l'imposta di bollo sulle cambiali e sui titoli di credito.

6. Articolo 28 L. 5/10/1962 n. 1431

Articolo. 28. Provvedimenti per la ricostruzione e la rinascita delle zone colpite dal terremoto dello agosto 1962: gli atti e i contratti relativi all'attuazione della presente legge sono esenti dalle imposte di bollo, dalle tasse di concessione governativa, nonché dai diritti catastali.

Detti atti, ove vi siano soggetti, scontano le sole imposte fisse di registro o ipotecarie salvo gli emolumenti dovuti ai conservatori dei registri immobiliari, nonché i diritti e i compensi spettanti agli uffici del registro e delle imposte dirette o agli uffici tecnici erariali e del catasto. Sulle opere attuate in esecuzione della presente legge non è dovuta l'imposta comunale sui materiali da costruzione.

L'importo dei contributi di cui agli articoli 3 e 18 è esente dall'imposta generale sull'entrata.

Per conseguire le agevolazioni tributarie, stabilite dalla presente legge, occorre apposita dichiarazione, rilasciata in carta semplice, della amministrazione dei lavori pubblici.

Si fa presente che con la Legge 15/05/1954 n. 228 e sue successive integrazioni e modifiche, contenute anche nella Circolare n.2/2009, vengono esentati dal pagamento dei tributi speciali catastali la Regione, la Provincia, i Comuni e gli Enti di Beneficienza.

Tale richiesta viene effettuata dal professionista in fase di invio come sopra, ma per gli Enti di Beneficienza, è necessario allegare al Docfa, lo statuto dell'Ente obbligato alla presentazione della pratica catastale per consentire la verifica della effettiva natura di Ente di Beneficienza ed Assistenziale.