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

NUOVA PROCEDURA DOCFA VERSIONE 4.00.3

Indice degli argomenti

1. **Le previsioni normative di cui alla *Legge di Stabilità 2016* relativamente alle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare**
   - Componenti immobiliari oggetto di stima catastale
   - Variazioni per *"scorporo degli impianti"*
   - Effetti fiscali delle variazioni per *"scorporo degli impianti"*
   - Contributo ai comuni per la compensazione del minor gettito
2. **Nuove metodologie operative in tema di identificazione e caratterizzazione degli immobili nel sistema informativo catastale**
   - La specifica "*destinazione d'uso*" delle unità a destinazione speciale e particolare
   - Le *Entità Tipologiche* relative alle costruzioni e alle aree
   - Ulteriori indicazioni di prassi operativa
3. **Altri elementi innovativi della nuova procedura Docfa**

Le componenti immobiliari oggetto di stima catastale

Legge 28 dicembre 2015, n. 208

Art. 1

21. A decorrere **dal 1º gennaio 2016**, la determinazione della rendita catastale degli immobili a destinazione speciale e particolare, censibili nelle categorie catastali dei gruppi D ed E, è effettuata, tramite stima diretta, **tenendo conto del suolo e delle costruzioni, nonché degli elementi ad essi strutturalmente connessi che ne accrescono la qualità e l'utilità**, nei limiti dell'ordinario apprezzamento.

Sono esclusi dalla stessa stima diretta **macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo**.

1. Le previsioni normative di cui alla Legge di Stabilità 2016

Le componenti costituenti l'unità immobiliare urbana possono essere sostanzialmente distinte, in relazione alla loro rilevanza o meno nella stima catastale, nelle seguenti quattro categorie:

1) suolo;
2) costruzioni;
3) elementi strutturalmente connessi al suolo o alle costruzioni che ne accrescono la qualità e l'utilità;
4) componenti impiantistiche, di varia natura, funzionali ad uno specifico processo produttivo.

Suolo

(*componente da includere nella stima catastale*)

Non emergono particolari problematiche per la sua individuazione, trattandosi essenzialmente del **lotto di terreno** su cui ricade l'unità immobiliare, così come rappresentato nelle planimetrie catastali, redatte nel rispetto delle disposizioni regolanti la materia. Esso è rappresentato, di norma, da aree coperte, sedime delle costruzioni costituenti l'unità immobiliare, e da aree scoperte, accessorie e pertinenziali.

In presenza di più unità immobiliari sul medesimo lotto di terreno, è da intendersi come **quota parte del lotto** che compete a ciascuna unità, ovvero quale elemento, anche strutturale, su cui si sviluppa ciascuna unità (ad esempio la copertura di un fabbricato).

1. Le previsioni normative di cui alla Legge di Stabilità 2016

Costruzioni

(*componenti da includere nella stima catastale*)

Opere edili aventi i caratteri della solidità, della stabilità, della consistenza volumetrica, nonché della immobilizzazione al suolo, realizzata mediante qualunque mezzo di unione, e ciò **indipendentemente dal materiale con cui tali opere sono realizzate**.

A titolo esemplificativo, rientrano in tale categoria i fabbricati, le tettoie, i pontili, le gallerie, le opere di fondazione e di supporto in genere, così come quelle di sbarramento, approvvigionamento, contenimento e restituzione di materiali solidi, liquidi e gassosi, quali le dighe e le opere di presa e di scarico delle acque, i canali, i serbatoi, le cisterne e le vasche, le torri, le ciminiere e i pozzi.

Costruzioni

(*alcune precisazioni*)

Le strutture poste a monte e a valle del processo produttivo svolto nell'unità immobiliare, destinate al semplice stoccaggio di materie prime, prodotti finiti o semilavorati, ancorché allo stato liquido, aeriforme o solido granulare, sono da considerarsi «costruzioni» (al pari di magazzini) e, come tali, da includere nella stima catastale.

Le opere di sbarramento, di presa e di scarico delle acque, i pozzi piezometrici, le gallerie di derivazione e i canali sono da considerarsi «costruzioni» e, come tali, da includere nella stima catastale.

Elementi strutturalmente connessi al suolo o alle costruzioni che ne accrescono la qualità e l'utilità

(*componenti da includere nella stima catastale*)

Trattasi di quelle componenti che risultano caratterizzate da una **utilità trasversale ed indipendente dal processo produttivo** svolto all'interno dell'unità immobiliare. Le componenti così caratterizzate conferiscono all'immobile una maggiore fruibilità, apprezzabile da una generalità di utilizzatori e, come tali, ordinariamente influenti rispetto alla quantificazione della relativa rendita catastale.

A titolo esemplificativo, rientrano in tale categoria gli impianti elettrici, idrico-sanitari, di areazione, di climatizzazione e condizionamento, di antincendio, di irrigazione, gli ascensori, i montacarichi, le scale, le rampe e i tappeti mobili.

Elementi strutturalmente connessi al suolo o alle costruzioni che ne accrescono la qualità e l'utilità

(*componenti da includere nella stima catastale*)

La stima catastale deve essere comunque limitata alla condizione di **ordinaria apprezzabilità** sul mercato di tali componenti, senza prendere pertanto in considerazione un eventuale sovradimensionamento delle stesse, non rispondente alle ordinarie esigenze di una pluralità di eventuali utilizzatori.

Elementi strutturalmente connessi al suolo o alle costruzioni che ne accrescono la qualità e l'utilità

(*componenti da includere nella stima catastale*)

La Circolare n. 2E/2016 annovera tra tali elementi anche i pannelli solari integrati sui tetti e nelle pareti, che non possono essere smontati senza rendere inutilizzabile la copertura o la parete cui sono connessi.

Ci si riferisce, in particolare, a quelle istallazioni (riconducibili, ad esempio, alle Tipologie specifiche n. 2, 3 e 8 di cui all'Allegato 3 del decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 19 febbraio 2007) in cui i pannelli costituiscono essi stessi struttura di copertura o di chiusura verticale delle costruzioni, ed in assenza dei quali, quindi, non vi sarebbe più una copertura o una chiusura verticale della costruzione, circostanza che renderebbe la stessa inutilizzabile.

Componenti impiantistiche, di varia natura, funzionali ad uno specifico processo produttivo

(*componenti da escludere dalla stima catastale*)

Sono quelle componenti, di natura essenzialmente impiantistica (**macchinari**, **congegni**, **attrezzature** ed **altri impianti**), che assolvono a specifiche funzioni nell'ambito di un determinato processo produttivo e che non conferiscono all'immobile una utilità comunque apprezzabile, anche in caso di modifica del ciclo produttivo svolto al suo interno.

Tali componenti sono da escludere dalla stima, indipendentemente dalla loro rilevanza dimensionale.

segue…

Componenti impiantistiche, di varia natura, funzionali ad uno specifico processo produttivo

(*componenti da escludere dalla stima catastale*)

A titolo esemplificativo, rientrano in tale categoria:

- ✓ nelle *Centrali di produzione di energia e stazioni elettriche*

  le caldaie, le camere di combustione, le turbine, le pompe, i generatori di vapore a recupero, gli alternatori, i condensatori, i compressori, le valvole, i silenziatori e i sistemi di regolazione dei fluidi in genere, i trasformatori e gli impianti di sezionamento, i catalizzatori e i captatori di polveri, gli aerogeneratori (rotori e navicelle), gli *inverter* e i pannelli fotovoltaici*

* Fanno eccezione i pannelli fotovoltaici integrati nella struttura e costituenti copertura o pareti di costruzioni

segue…

Alcune precisazioni

Restano oggetto di stima catastale:

CENTRALI FOTOVOLTAICHE

- il suolo (ovvero le strutture su cui si ergono)
- eventuali opere di fondazione
- i locali tecnici che ospitano i sistemi di controllo e trasformazione
- le sistemazioni varie (recinzioni, percorsi, ecc.)

CENTRALI EOLICHE

- il suolo
- le torri e le relative fondazioni
- i locali tecnici che ospitano i sistemi di controllo e trasformazione
- le sistemazioni varie (recinzioni, percorsi, ecc.)

segue…

1. Le previsioni normative di cui alla Legge di Stabilità 2016

…segue (*componenti da <u>escludere</u> dalla stima catastale*)

- ✓ nelle *<u>Industrie manifatturiere</u>*

  tutti i macchinari, le attrezzature e gli impianti costituenti le linee produttive, indipendentemente dalla tipologia considerata (sistemi di automazione e propulsione, pompe, motori elettrici, carriponte e gru, apparecchiature mobili, macchine continue, macchinari per miscelazione, macinazione, pressatura, formatura, taglio, tornitura, laminazione, tessitura, cottura e essicazione).

  Nell'**industria siderurgica** sono esclusi anche gli altoforni.

  Nelle **raffinerie** sono esclusi i forni di preriscaldamento, le torri di raffinazione atmosferica o sotto vuoto, gli impianti destinati ai processi di conversione o di miglioramento della qualità dei prodotti della raffinazione, nonché gli impianti per il trattamento dei fumi e delle acque.

segue…

1. Le previsioni normative di cui alla Legge di Stabilità 2016

…segue (*componenti da escludere dalla stima catastale*)

- ✓ negli *Impianti di risalita*

  oltre a non considerare le funi, i carrelli, le sospensioni e le cabine, sono, altresì, esclusi dalla stima i motori che azionano i sistemi di trazione, anche se posti in sede fissa. Rimangono, conseguentemente, comprese nella stima solamente il suolo e le costruzioni costituenti le stazioni di valle e di monte, unitamente agli impianti di tipo civile ad esse strutturalmente connessi.

- ✓ nei *Parchi divertimento*

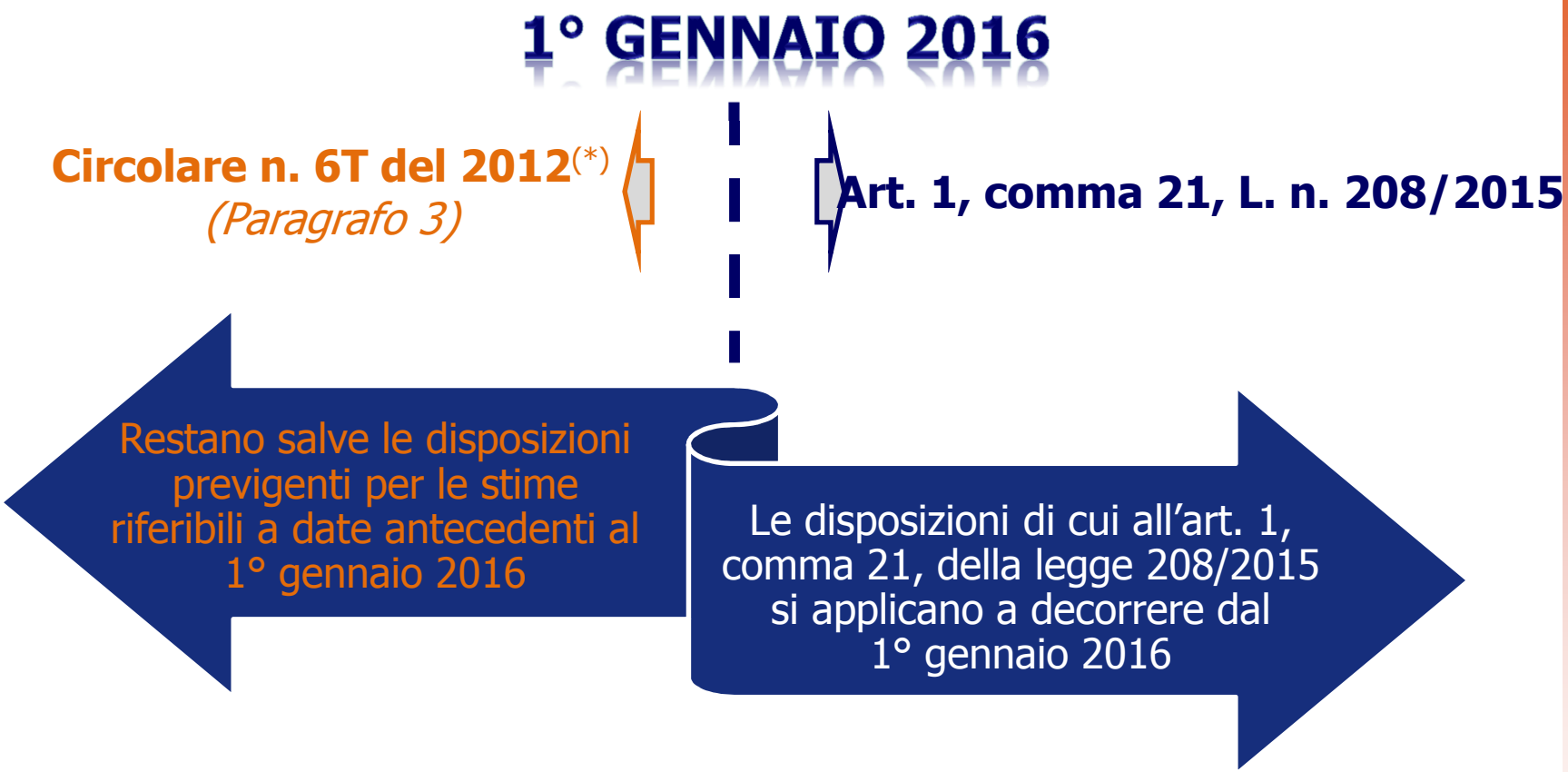
  sono escluse le attrazioni costituite da strutture che integrano parti mobili. Non così, invece, per le piscine, i cinema, le arene, ecc. che si configurano come vere e proprie «costruzioni» e, quindi, come tali, sono da includere nella stima catastale.

1. Le previsioni normative di cui alla Legge di Stabilità 2016

Le disposizioni di cui all'art. 1, comma 21, della legge 28 dicembre 2015, n. 208 si applicano **a decorrere dal 1° gennaio 2016**.

Restano salve, pertanto, le disposizioni previgenti, in tema di determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari urbane a destinazione speciale e particolare, per le stime riferibili a date antecedenti al 1° gennaio 2016.

1. Le previsioni normative di cui alla Legge di Stabilità 2016



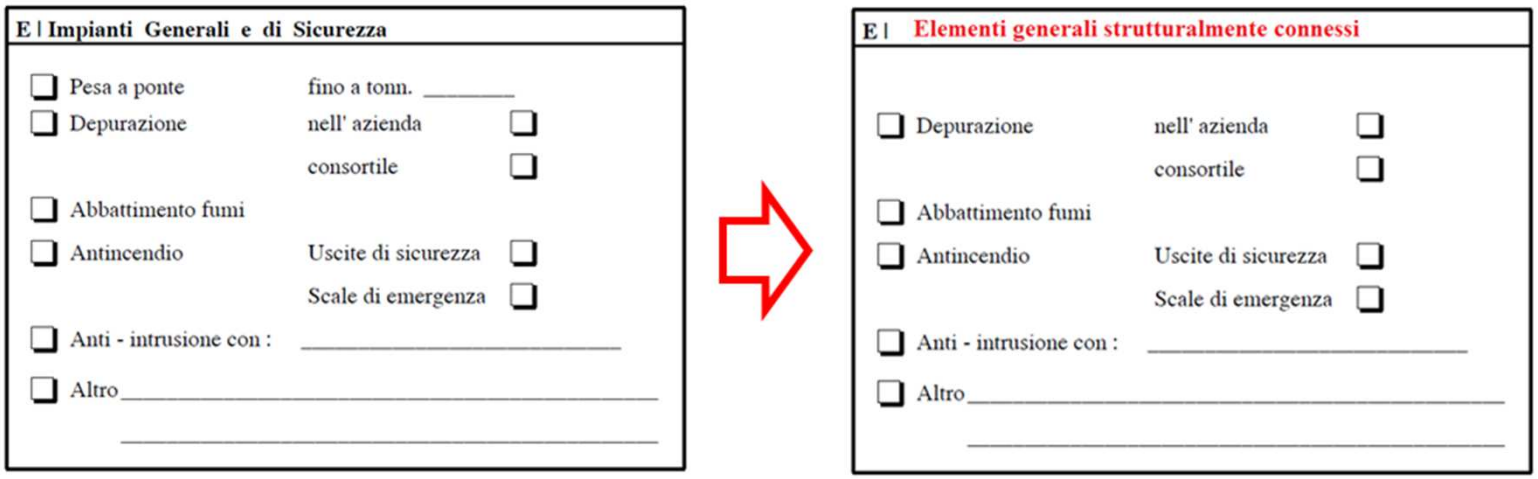
(*) Le previgenti disposizioni in materia di individuazione delle componenti immobiliari oggetto di stima catastale per le unità immobiliari a destinazione speciale e particolare sono, sostanzialmente, rinvenibili nel paragrafo 3 nella circolare n. 6/T del 30 novembre 2012, indicata dall'art. 1, comma 244, della legge 23 dicembre 2014, n. 190, quale strumento di interpretazione autentica delle modalità di applicazione dell'articolo 10 del regio decreto legge 13 aprile 1939, n. 652.

1. Le previsioni normative di cui alla Legge di Stabilità 2016

Al fine di rendere i modelli di dichiarazione conformi alle nuove previsioni di cui all'art. 1, comma 21, della L. n. 208/2015, nella nuova versione Docfa 4.00.3, resa disponibile dal 1° febbraio 2016, sono stati modificati alcuni quadri descrittivi delle unità immobiliari.

mod. 2NB Parte I

Quadro E



1. Le previsioni normative di cui alla Legge di Stabilità 2016

mod. 2NB Parte I

Quadro H

H	Elementi Estimali Utilizzati per la Destinazione della Rendita Catastale Proposta con Riferimento all' Epoca Censuaria 1988/89				
1. VALUTAZIONE SOMMARIA SULLA BASE DI ELEMENTI COMPARATIVI DI VALORE O DI COSTO					
Area fabbr.(4)	Tipologia	Destinazione	Consistenza m² - m³(5)	Valori Unitari €/m² - €/m³	Valori Complessivi €



H	Elementi Estimali Utilizzati per la Destinazione della Rendita Catastale Proposta con Riferimento all' Epoca Censuaria 1988/89				
1. VALUTAZIONE SOMMARIA SULLA BASE DI ELEMENTI COMPARATIVI DI VALORE O DI COSTO					
Rif. (3)	Natura (4)	Descrizione (5)	Consistenza m² - m³	Valori Unitari €/m² - €/m³ (6)	Valori Complessivi €

(3) Richiamare i riferimenti planimetrici.

(4) Inserire "S" se trattasi di suolo, "C" se trattasi di costruzioni, "E" se trattasi di elementi strutturalmente connessi.

(5) Descrivere sommariamente la destinazione d'uso dell'elemento stimato, le sue caratteristiche costruttive e l'unità di misura utilizzata per esprimerne la consistenza. Esempi: Tettoia in ferro (m^2); Piazzale asfaltato (m^2); Vasca in c.a. (m^3); ecc.

(6) I valori unitari devono riferirsi all'unità di misura utilizzata per esprimere la consistenza.

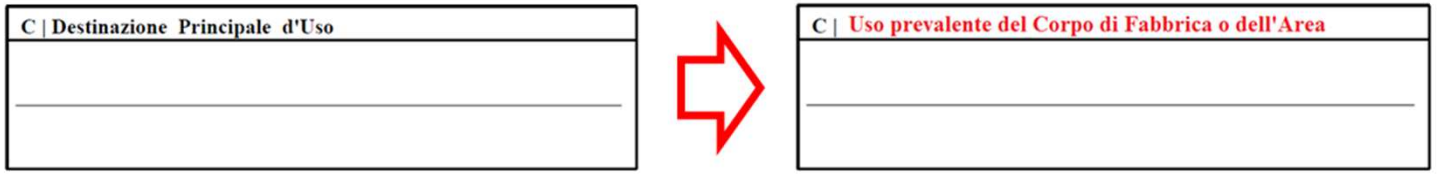
1. Le previsioni normative di cui alla Legge di Stabilità 2016

mod. 2NB Parte II

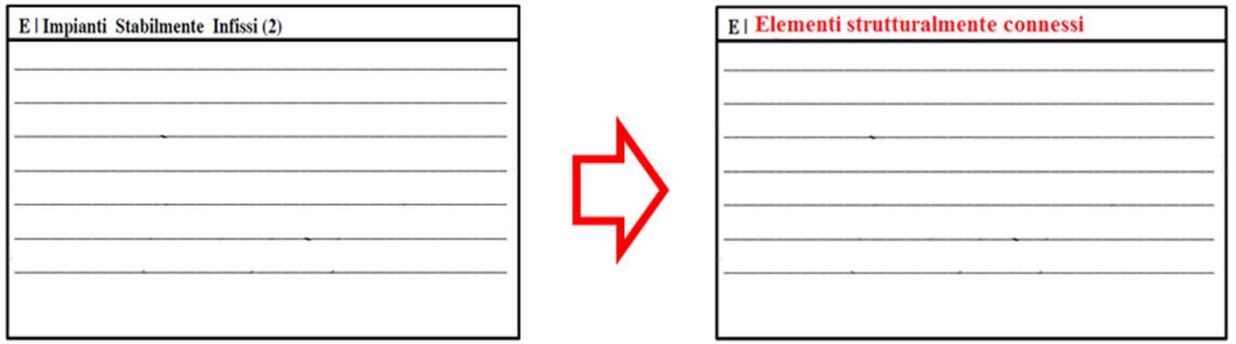
Quadro A



Quadro B



Quadro E



1. Le previsioni normative di cui alla Legge di Stabilità 2016

L'innovazione introdotta dall'art. 1, comma 21, della Legge n.208/2015 determina un **diverso riferimento estimativo** tra:

- le unità immobiliari già iscritte in catasto, per le quali la rendita catastale è stata determinata tenendo *"conto di tutti gli impianti che caratterizzano la destinazione…., senza i quali la struttura perderebbe le caratteristiche che contribuiscono a definirne la specifica destinazione d'uso e che, al tempo stesso, siano caratterizzati da specifici requisiti di immobiliarità, a prescindere dal sistema di connessione utilizzato per il collegamento alla struttura*(*)*…",* e
- quelle oggetto di dichiarazione di nuova costruzione o di variazione, per le quali, **a far data dal 1° gennaio 2016**, la rendita catastale è determinata, ai sensi del richiamato art. 1, comma 21, escludendo dalla stessa stima diretta "*macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo*".

(*) Cfr. Paragrafo 3 della Circolare n. 6 del 2012

1. Le previsioni normative di cui alla Legge di Stabilità 2016

Al fine di realizzare **uniformità nei riferimenti estimativi** catastali tra le unità immobiliari già iscritte in catasto e quelle oggetto di dichiarazione di nuova costruzione o di variazione, è stata prevista la possibilità di presentare dichiarazioni di variazione, per la rideterminazione della rendita degli immobili già censiti nel rispetto dei nuovi criteri.

Nuova fattispecie di denuncia di variazione catastale per lo *"scorporo degli impianti "*

Legge 28 dicembre 2015, n. 208

Art. 1

22. A decorrere dal 1º gennaio 2016, gli intestatari catastali degli immobili di cui al comma 21 possono presentare **atti di aggiornamento** ai sensi del regolamento di cui al decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701, **per la rideterminazione della rendita catastale** degli immobili già censiti nel rispetto dei criteri di cui al medesimo comma 21.

1. Le previsioni normative di cui alla Legge di Stabilità 2016

La previsione di cui al **comma 22** introduce una particolare fattispecie di dichiarazione di variazione catastale, **non connessa alla realizzazione di interventi edilizi** sul bene già censito in catasto, finalizzata a rideterminare la rendita catastale escludendo dalla stessa eventuali componenti impiantistiche che non sono più oggetto di stima diretta.

Per tale finalità, nella nuova procedura Docfa 4.00.3 è stata introdotta una ulteriore specifica tipologia di documento di variazione, denominata

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

a cui è automaticamente connessa la causale

"***Rideterminazione della rendita ai sensi dell'art. 1, comma 22, L. n. 208/2015***"

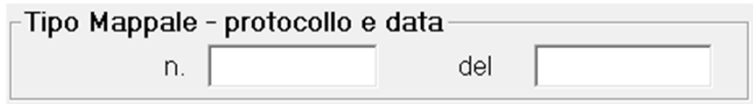
Previsione di una specifica tipologia di documento per le variazioni relative allo *"scorporo degli impianti "*

A far data dal 1° febbraio 2016, le variazioni ex comma 22 devono essere redatte obbligatoriamente con la nuova versione Docfa 4.00.3

Le variazioni per *"scorporo degli impianti"* (ex comma 22) dovranno prendere in considerazione una unità immobiliare per ciascun atto di aggiornamento.

Per la compilazione del *Quadro B – Dati generali* del *Modello D:*

- ✓ nella Sezione *"Tipo mappale"* non è necessario indicare alcun dato (protocollo e data)



- ✓ nella Sezione *"Unità Immobiliari"* dovrà essere indicata una sola u.i.u. in variazione

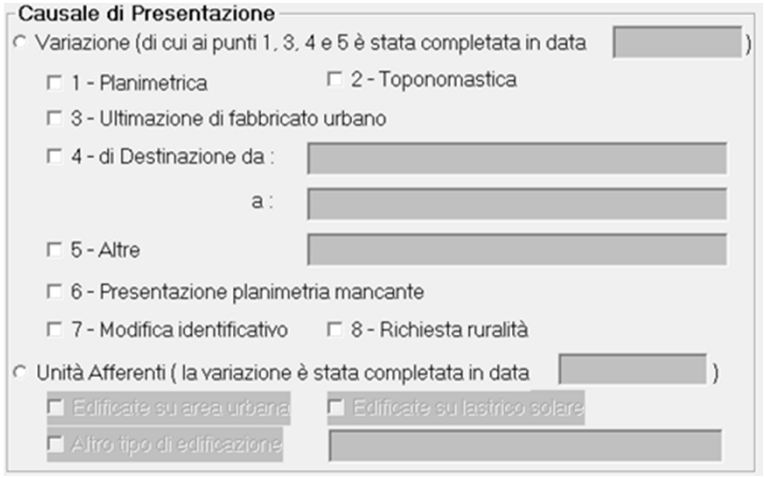


- ✓ nella Sezione *"Unità derivate"* dovrà essere indicata una sola u.i.u. in categoria a destinazione speciale e particolare

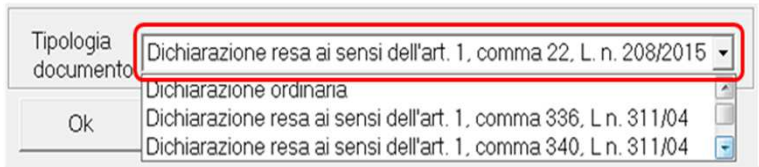


Previsione di una specifica tipologia di documento per le variazioni relative allo *"scorporo degli impianti"*

- ✓ nella Sezione *"Causale di Presentazione"* non dovrà essere indicata nessuna delle causali presenti (la causale del documento sarà generata automaticamente dall'applicativo quando viene selezionata la specifica Tipologia di documento della sezione successiva).



- ✓ nella Sezione *"Tipologia di documento"* dovrà essere indicata la specifica tipologia denominata *"Dichiarazione resa ai sensi dell'art. 1, comma 22, L. n. 208/2015"*



La variazione per *"scorporo degli impianti"* (ex comma 22) è incompatibile con qualunque altra causale di presentazione (l'eventuale selezione di una delle causali presenti nel modello sarà automaticamente annullata dall'applicativo quando viene selezionata la specifica Tipologia di documento)

Previsione di una specifica tipologia di documento per le variazioni relative allo *"scorporo degli impianti"*

I. Le variazioni per *"scorporo degli impianti"* (ex comma 22) dovranno essere corredate delle planimetrie dell'unità immobiliare

II. La determinazione della rendita catastale proposta è effettuata attraverso i noti procedimenti dell'estimo catastale (escludendo, evidentemente, dalla stima diretta *"macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo"*) e segue le usuali regole di compilazione dei relativi quadri dell'atto di aggiornamento

III. In fase di accettazione, l'atto di aggiornamento viene sottoposto, da parte dell'Ufficio Provinciale – Territorio competente, alle ulteriori verifiche concernenti:
   - ✓ *La rappresentazione planimetrica* [1]
   - ✓ *La categoria catastale proposta* [2]
   - ✓ *La rendita catastale proposta* [3]

IV. Le variazioni per *"scorporo degli impianti"* (ex comma 22) saranno identificabili in visura attraverso la seguente causale: ***Variazione del gg/mm/aaaa n. xxx/aaaa in atti dal gg/mm/aaaa (protocollo n. xxxxx) Rideterminazione della rendita ai sensi dell'art. 1, comma 22, L. n. 208/2015.***

[1] La variazione per *"scorporo degli impianti"* non è compatibile con modifiche di sagoma/consistenza/distribuzione degli spazi delle u.i.u. censite ed oggetto di variazione che determinerebbero un diverso classamento e/o rendita e per le quali, pertanto, sussiste l'obbligo della dichiarazione di variazione in catasto.

[2] La variazione per *"scorporo degli impianti"* non è compatibile con variazioni della categoria di un Gruppo diverso da quello già agli atti.

[3] La variazione per *"scorporo degli impianti"* è compatibile solo con variazioni in diminuzione della rendita già agli atti.

Effetti fiscali delle variazioni relative allo *"scorporo degli impianti "*

Legge 28 dicembre 2015, n. 208

Art. 1

23. Limitatamente all'anno di imposizione 2016, in deroga all'articolo 13, comma 4, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, **per gli atti di aggiornamento** di cui al comma 22 **presentati entro il 15 giugno 2016 le rendite catastali rideterminate hanno effetto dal 1º gennaio 2016**.

1. Le previsioni normative di cui alla Legge di Stabilità 2016

Si tratta, essenzialmente, di una disposizione che, con riguardo all'imposta municipale propria, di cui all'art. 13 del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201, anticipa, al 1° gennaio 2016, gli effetti fiscali delle variazioni catastali, rese ai sensi dell'art. 1, comma 22, della Legge, per la rideterminazione della rendita catastale delle unità immobiliari già censite nelle categorie catastali dei gruppi D e E, laddove presentate in catasto entro il 15 giugno 2016, **ancorché registrate in banca dati in data successiva al predetto termine**.

Contributo ai comuni per la compensazione del minor gettito

Legge 28 dicembre 2015, n. 208

Art. 1

24. **Entro il 30 settembre 2016, l'Agenzia delle entrate comunica al Ministero dell'economia e delle finanze, con riferimento agli atti di aggiornamento di cui al comma 23, i dati relativi, per ciascuna unità immobiliare, alle rendite proposte e a quelle già iscritte in catasto dal 1º gennaio 2016**; il Ministro dell'economia e delle finanze, di concerto con il Ministro dell'interno, emana, secondo una metodologia adottata sentita la Conferenza Stato-città ed autonomie locali, entro il 31 ottobre 2016, il decreto per ripartire il contributo annuo di 155 milioni di euro attribuito ai comuni a titolo di compensazione del minor gettito per l'anno 2016. A decorrere dall'anno 2017, il contributo annuo di 155 milioni di euro è ripartito con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, di concerto con il Ministro dell'interno e secondo una metodologia adottata sentita la Conferenza Stato-città ed autonomie locali, da emanare, entro il 30 giugno 2017, sulla base dei **dati comunicati, entro il 31 marzo 2017, dall'Agenzia delle entrate al Ministero dell'economia e delle finanze e relativi, per ciascuna unità immobiliare, alle rendite proposte nel corso del 2016 ai sensi del comma 22 e a quelle già iscritte in catasto al 1º gennaio 2016.**

Introduzione dell'ulteriore dato relativo alla specifica *"destinazione d'uso"* dell'unità immobiliare

A decorrere dal 1° gennaio 2016, nell'ambito delle dichiarazioni Docfa, sia di nuova costruzione che di variazione, è prevista l'ulteriore indicazione della *"destinazione d'uso"* delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare.

Tale dato, codificato secondo un elenco - chiuso - disponibile all'interno dell'applicativo informatico, costituisce una informazione integrativa rispetto alla usuale dichiarazione della categoria catastale ed è finalizzata a realizzare una maggiore fruibilità delle informazioni disponibili nelle banche dati catastali (la destinazione d'uso dichiarata resterà agli atti catastali e non comparirà in visura).

Tra le destinazioni d'uso e le categorie catastali è realizzata una corrispondenza univoca nel senso che ogni destinazione d'uso è compatibile con una ed una sola categoria catastale, mentre ad ognuna delle categorie catastali può corrispondere anche più di una destinazione d'uso.

Introduzione dell'ulteriore dato relativo alla specifica *"destinazione d'uso"* dell'unità immobiliare

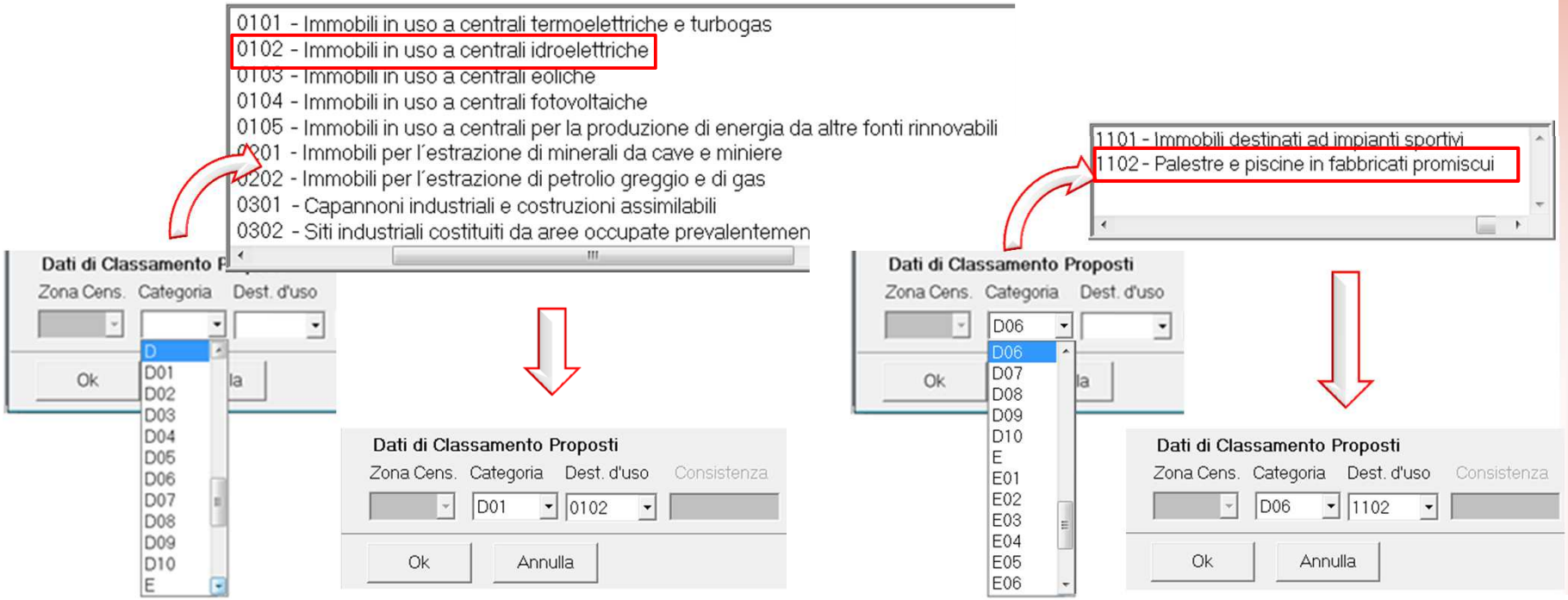
(esempio di correlazione tra categoria catastale e destinazione d'uso)

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*

Introduzione dell'ulteriore dato relativo alla specifica *"destinazione d'uso"* dell'unità immobiliare

Modello D1
Quadro U

La selezione del Gruppo D o E nel campo categoria permette di visualizzare, e selezionare, tutte le destinazioni d'uso con esso compatibili. La successiva selezione della specifica destinazione d'uso individua univocamente la categoria catastale. La selezione della categoria catastale permette di visualizzare, e selezionare, le sole destinazioni d'uso con essa compatibili



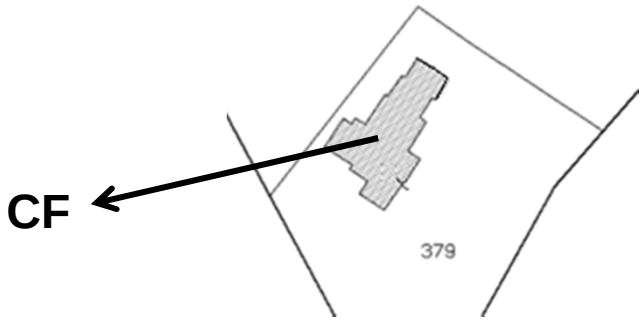
2. Nuove metodologie operative in tema di identificazione e caratterizzazione degli immobili

L'elaborato planimetrico e le modalità di individuazione delle porzioni immobiliari costituenti l'unità immobiliare, ovvero i beni iscritti senza rendita negli atti del catasto

Le Entità tipologiche

CF - Costruzione di fabbricato

Una qualsiasi costruzione, che delimita uno spazio atto allo svolgimento di attività, isolata da vie e spazi vuoti che si sviluppa fuori terra e può avere delle volumetrie entro terra, rappresentata nella mappa catastale con linea continua.



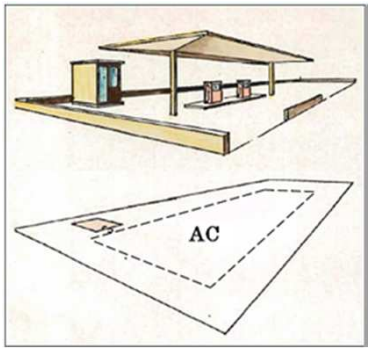
Alle Costruzioni di fabbricato presenti nella medesima particella sono attribuiti identificativi progressivi crescenti (CF1, CF2, etc.) a partire da quello con la superficie maggiore.

AL - Area libera

Area non edificata in elevazione che può ospitare unità immobiliari o unità fittizie, ovvero beni comuni censibili e non censibili. 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



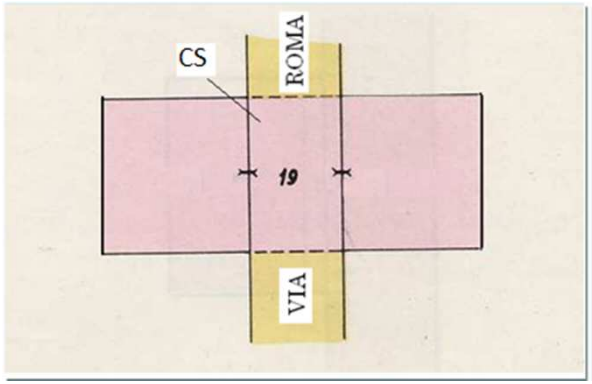
CI - Costruzione interrata

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



2. Nuove metodologie operative in tema di identificazione e caratterizzazione degli immobili

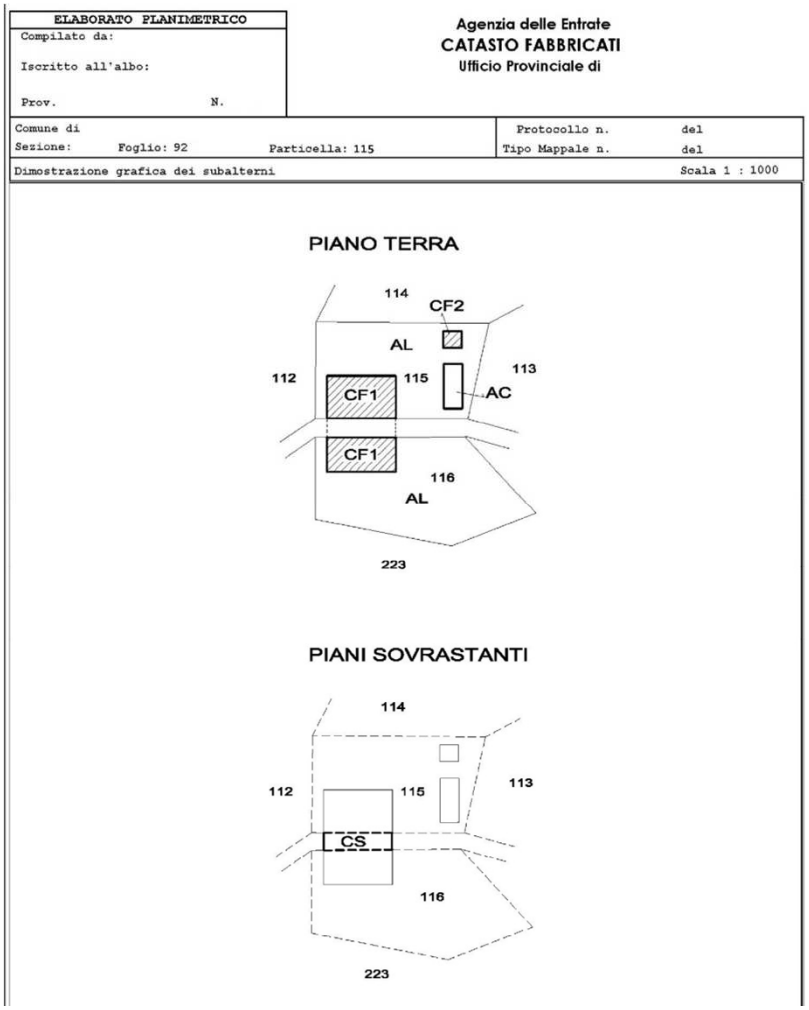
Per le sole dichiarazioni di nuova costruzione presentate in catasto con la nuova procedura Docfa, ciascun cespite deve essere associato alle correlate *Entità tipologiche,* con inserimento nell'*Elenco Subalterni* e rappresentazione grafica nell'elaborato planimetrico.

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).

Nelle dichiarazioni di nuova costruzione, ciascun identificativo catastale 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.

Identificazione e Rappresentazione delle Entità tipologiche nell'elaborato planimetrico



ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:

Iscritto all'albo:

Prov. N.

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di

Comune di
Sezione: Foglio: 92 Particella: 115

Protocollo n. del
Tipo Mappale n. del

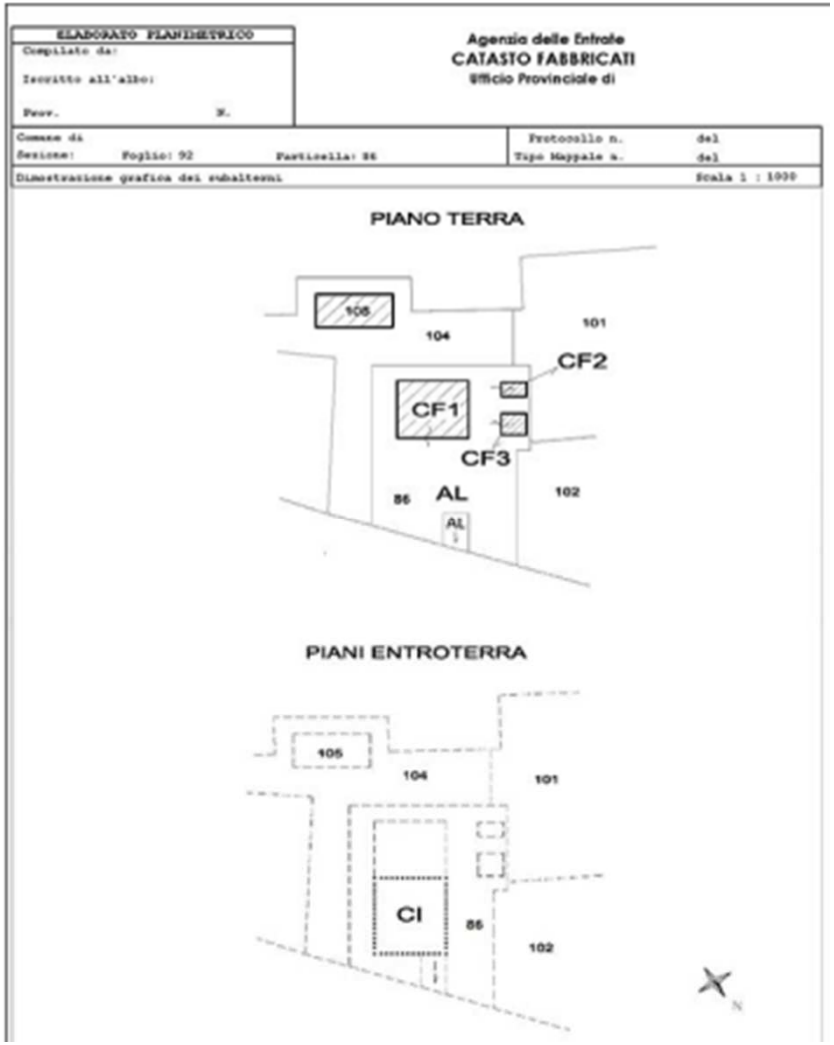
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 1000

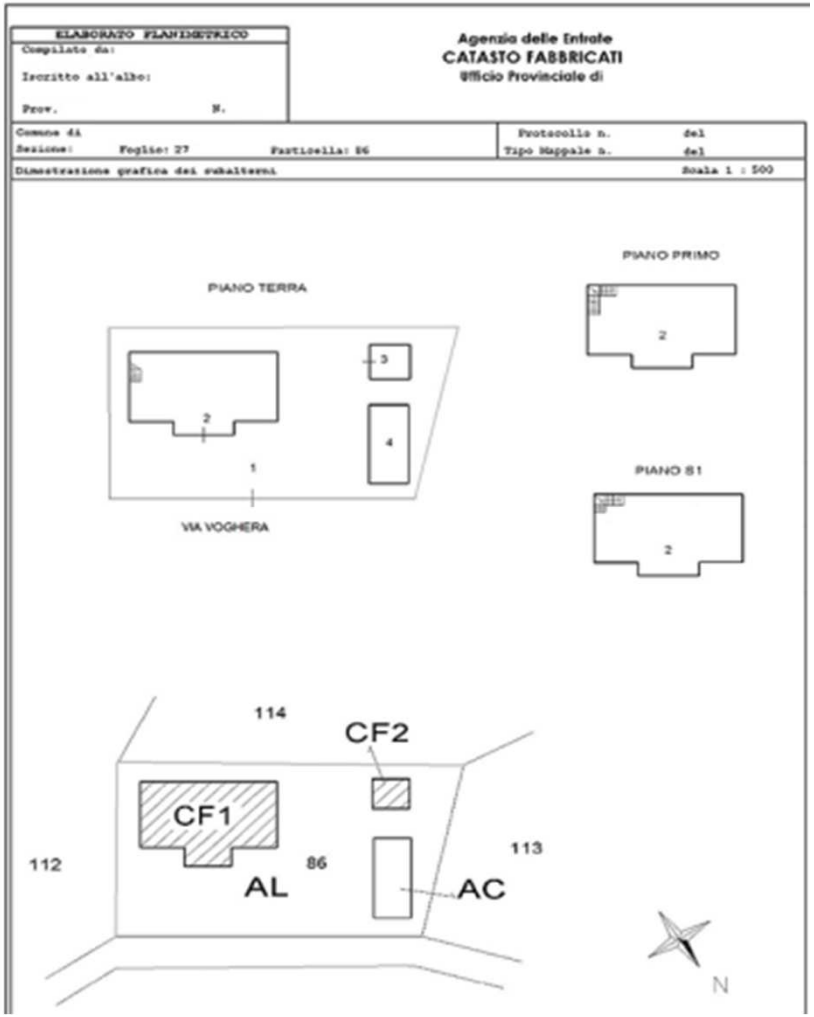
PIANO TERRA

PIANI SOVRASTANTI

Identificazione e Rappresentazione delle Entità tipologiche nell'elaborato planimetrico



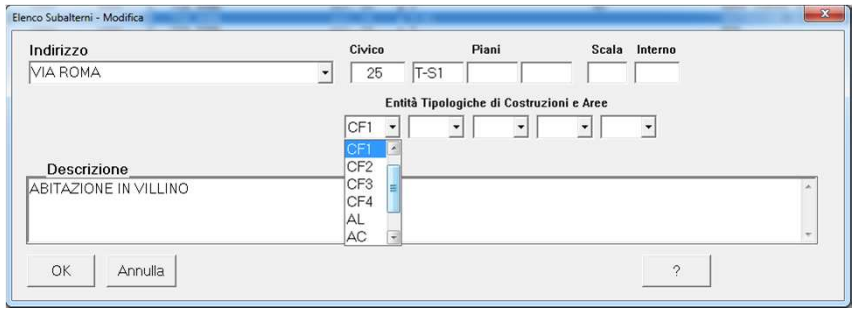
Identificazione e Rappresentazione delle Entità tipologiche nell'elaborato planimetrico

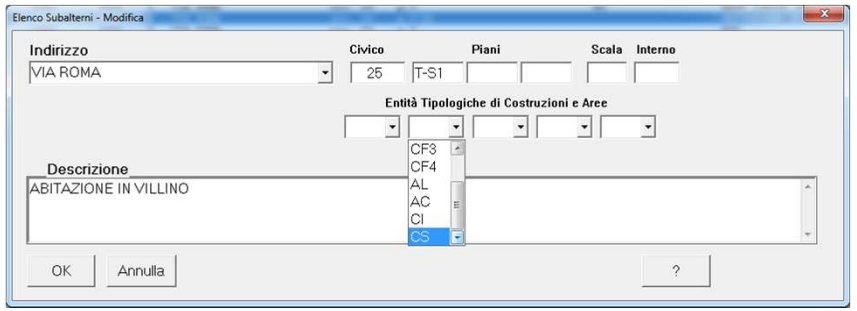


Associazione delle Entità Tipologiche agli identificativi catastali

L'associazione delle Entità tipologiche a ciascun cespite è effettuata nell'*Elenco subalterni*.

La procedura Docfa consente di associare un massimo di cinque distinte Entità tipologiche a ciascun subalterno (singolo identificativo).





Nel caso in cui ad una unità immobiliare non graffata, o ad ogni singolo identificativo delle unità graffate, siano da correlare più di cinque Entità tipologiche, al singolo identificativo sono associate le prime cinque Entità interessate, secondo un criterio di prevalenza e dando priorità alle costruzioni. Le Entità eccedenti sono riportate nel "*Quadro D*" del *modello D*.

Nel caso in cui non venga effettuata l'associazione delle *Entità tipologiche* con ciascun identificativo attraverso la compilazione degli appositi campi identificativi, la procedura Docfa non consente di procedere nella verifica formale del documento

Regole per l'associazione delle u.i.u. alle entità tipologiche di costruzione

- Se la costruzione interrata, rilevabile dalla mappa, ricade all'interno della CF in elevazione, tutte le u.i.u. ubicate nella citata costruzione interrata saranno associate all'entità CF
- Se la costruzione interrata, rilevabile dalla mappa, non interessa alcuna CF in elevazione (i perimetri delle CI sono esterni a quelli delle CF), tutte le u.i.u. ubicate nella citata costruzione interrata saranno associate all'entità costruzione interrata (CI).
- Se la costruzione interrata interessa più CF (ossia nella mappa le superfici interrate intersecano quelle individuanti più CF) l'associazione delle u.i.u. alle CF o alle costruzioni interrate, avverrà secondo il criterio dell'inclusione verticale e nei casi promiscui, le unità verranno associate sia alle CF sia alle CI, associando prima, l'entità scelta in base al criterio della parte prevalente.

Attribuzione dei Beni Comuni Non Censibili (BCNC)

In una particella ove è presente una sola unità immobiliare residenziale unitamente a cantine e autorimesse, l'eventuale **area di corte va individuata, di norma, come area esclusiva dell'abitazione** e, conseguentemente, considerata ai fini del classamento e della determinazione della superficie catastale della suddetta unità abitativa.

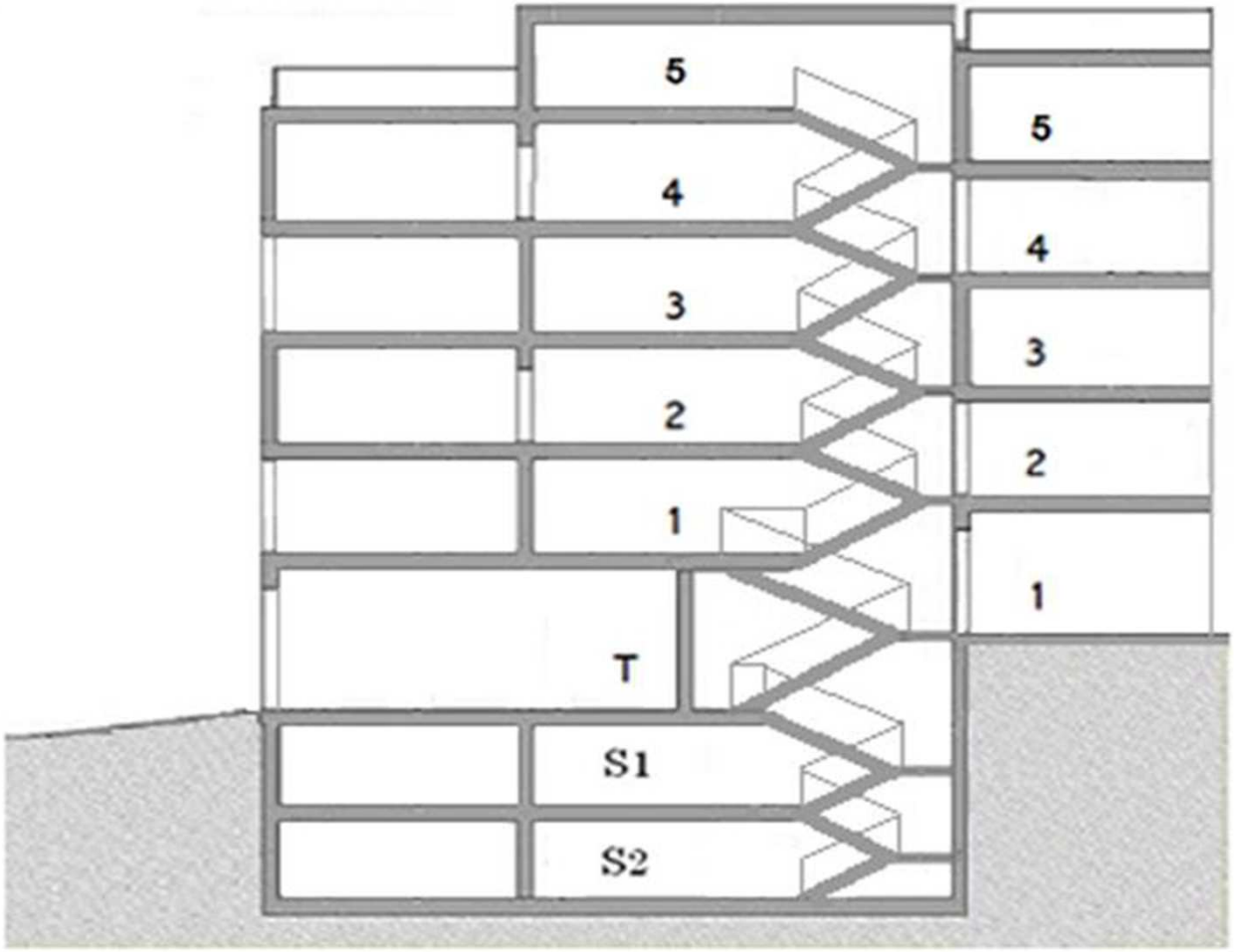
Nel caso prospettato, è da ritenersi, pertanto, impropria l'iscrizione di tale area di corte nell'ambito dei BCNC.

Individuazione delle autorimesse e delle cantine

Nelle dichiarazioni di nuova costruzione le cantine, i depositi (anche se ubicati nei sottotetti) e le autorimesse presenti in complessi ospitanti una o più unità immobiliari residenziali, quando hanno accesso autonomo da strada o da corte esclusiva o da parti comuni, costituiscono di norma unità immobiliari a se stanti. Pertanto, le suddette tipologie immobiliari sono censite ordinariamente nelle categorie *C/2 - Magazzini e locali di deposito* e *C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse*.

Se le porzioni immobiliari destinate a deposito e cantina sono direttamente comunicanti con le abitazioni, costituendo di fatto pertinenze delle stesse, rientrano di norma nella maggiore consistenza delle unità immobiliari cui risultano correlate, in quanto prive di autonomia funzionale e reddituale.

Attribuzione del livello di piano



Attribuzione del livello di piano

Stralcio dalla circolare 6 luglio 1941, n. 134 della ex Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali

28. Indicazione del piano.

La indicazione del piano in cui trovasi ubicata la unità immobiliare deve essere riferita alla strada, corte o giardino da cui la unità immobiliare stessa ha l'accesso principale.

Il primo campo deve ospitare il piano ubicato più in basso che contiene i vani o i locali principali e per ultimo si menzionano i piani contenenti i vani o i locali accessori

3. Altri elementi innovativi della nuova procedura Docfa

Dati degli intestatari catastali e del dichiarante

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.

3. Altri elementi innovativi della nuova procedura Docfa

Conservazione sostitutiva
Produzione dei documenti Docfa in formato PDF/A

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

A tal fine, la nuova versione della procedura permette di produrre i documenti per la presentazione in formato PDF/A, che garantisce tale requisito.

Nel documento, creato attraverso la funzione di *export*, sono inserite tutte le informazioni alfanumeriche e le immagini delle schede planimetriche, tramite annotazioni di testo. Il professionista, presa visione del documento così prodotto, vi appone la propria firma elettronica e lo invia all'Ufficio competente.

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