



GUIDA OPERATIVA

**DOCUMENTI
CATASTO
FABBRICATI
DO.C.FA.**



**Direzione
Regionale Abruzzo**

**Direzione
Regionale Molise**

Sommario

1 L'individuazione dell'Unità Immobiliare Urbana (UIU)	3
1.2 Requisiti essenziali delle unità immobiliari.....	4
1.3 Obbligo di denuncia e inventariazione.....	4
1.4 Immobili per i quali non sussiste l'obbligo di accatastamento.....	5
2 Immobili oggetto di inventariazione	6
2.1 Unità immobiliari a destinazione ordinaria.....	6
2.2 Unità immobiliari a destinazione speciale e particolare.....	7
2.3 Gruppo F – Categorie fittizie.....	9
2.4 Beni comuni censibili e beni comuni non censibili.....	11
2.5 Il quadro delle categorie.....	12
2.6 Il classamento catastale.....	16
2.7 Il calcolo della consistenza catastale.....	18
3. L'aggiornamento del C.E.U. con la procedura DOCFA.....	19
3.1 I documenti Docfa e la compilazione dei modelli.....	19
3.2 Accatastamento.....	20
3.2.1 Causali di presentazione.....	21
3.2.2 Ditta da intestare.....	23
3.2.3 Unità immobiliari.....	24
3.3 Variazione (denuncia di variazione).....	25
3.3.1 Causali di presentazione.....	27
3.3.2 Unità afferenti.....	34
3.3.3 Tipo di operazione.....	36
3.3.4 Partita speciale.....	36
3.4 Compilazione altri dati comuni alle denunce di accatastamento e variazione.....	37
4 Elaborati grafici.....	45
4.1 Planimetrie.....	45

4.2 Esempi di planimetrie.....	49
4.3 Poligoni e calcolo della superficie catastale.....	53
4.4 Esempi di poligoni e calcolo della superficie catastale.....	58
4.5 Elaborato planimetrico	62
5 I modelli 1 N e 2 N.....	71
5.1 Modello 1N.....	72
5.2 Modello 2 N.....	77
6 Approfondimenti.....	83
6.1 Fabbricati rurali.....	83
6.2 Ravvedimento operoso.....	85
7 Casi particolari.....	86
8 Normativa e prassi	94

Premessa

Il presente vademecum, su impulso del Direttore Regionale Margherita Maria Calabrò, è stato elaborato congiuntamente dai tecnici dell’Agenzia delle Entrate dell’Abruzzo e del Molise.

Seppure giunto dopo analoghe opere effettuate in varie regioni d’Italia, esso si propone di fornire delle linee guida utili ai professionisti delle due regioni per la compilazione dei documenti di aggiornamento del Catasto Edilizio Urbano - tramite il software DOCFA - contribuendo al miglioramento delle banche dati catastali e offrendo un supporto per l’adempimento dichiarativo al fine di limitare il numero dei rifiuti in fase di accettazione.

L'UNITÀ IMMOBILIARE

1. Definizione

L'unità di base, così come definita nel Decreto Ministero delle Finanze del 2 gennaio 1998 n. 28, ossia il modulo minimo inventariale per il quale corre l'obbligo, da parte dei proprietari, di procedere alla iscrizione al Catasto dei Fabbricati di un bene immobile, è l'**unità immobiliare**, spesso identificata anche con l'acronimo UIU (unità immobiliare urbana).

La definizione di unità immobiliare contenuta nel succitato Decreto recita: *"l'unità immobiliare è costituita da una porzione di fabbricato, o da un fabbricato, o da un insieme di fabbricati, ovvero da un'area che, nello stato in cui si trova e secondo l'uso locale, presenta potenzialità di autonomia funzionale e reddituale"*.

Ai sensi dell'art. 3 costituiscono oggetto dell'inventario catastale - con il conseguente obbligo di dichiarazione da parte dei soggetti interessati - tutte le unità immobiliari, così come definite al precedente art. 2, e sono da considerare unità immobiliari *"anche le costruzioni ovvero porzioni di esse, ancorate al suolo o fisse al suolo, di qualunque materiale costituite, nonché gli edifici sospesi o galleggianti, stabilmente ancorati al suolo, purché risultino verificate le condizioni funzionali e reddituali di cui al comma 1"*.

Lo stesso D.M. 28/1998 dedica uno specifico approfondimento anche alla particolare tipologia dei manufatti prefabbricati. Infatti al secondo periodo del comma 3 rimarca che *"..... sono considerate unità immobiliari i manufatti prefabbricati ancorché semplicemente appoggiati al suolo, quando siano stabili nel tempo e presentino autonomia funzionale e reddituale"*.

Ciò significa che, al fine di poter annoverare tra le "unità immobiliari" un manufatto prefabbricato, anche solo semplicemente appoggiato al suolo (e quindi non solo su piattaforma in cemento armato incernierato o affogato con calcestruzzo al basamento, fattispecie ricorrente ad esempio di alcuni manufatti presenti negli stabilimenti balneari), occorre che siano soddisfatti contemporaneamente, oltre ai requisiti di autonomia funzionale e reddituale del bene, anche quello della "stabilità nel tempo". Quindi, laddove i menzionati manufatti prefabbricati siano posizionati in loco per un arco temporale limitato, per poi essere completamente smontati o rimossi, viene meno quel requisito – essenziale – di "stabilità nel tempo" che caratterizza, invece, i beni inquadrabili nel novero delle "unità immobiliari".

La nota protocollo 661036 del 01.08.2019 della Direzione Centrale Servizi Catastali, Cartografici e di Pubblicità Immobiliare, settore Servizi Catastali ha chiarito che tali tipologie di opere, che quindi hanno carattere di stagionalità, non costituiscono, pertanto, "unità immobiliari" (o porzioni delle stesse) ai sensi dell'art. 2 del D.M. n. 28 del 1998 e non sono, quindi, soggette all'obbligo di dichiarazione in catasto. Inoltre ha anche fornito ulteriori chiarimenti riguardo alla particolare fattispecie degli stabilimenti balneari, precisando che:

- a) per gli stabilimenti balneari con opere esclusivamente stagionali, ossia con manufatti che vengono installati ad inizio stagione, per poi essere completamente smontati e rimossi al termine della stessa, non sussiste l'obbligo di accatastamento. In tali specifici contesti, non assume, altresì, rilevanza catastale - e non comporta, pertanto, l'obbligo di accatastamento - l'eventuale presenza, anche stabile nel tempo, sull'area data in concessione, di soli elementi accessori o di abbellimento (ad esempio, piattaforme anche in conglomerato cementizio armato, pavimentazioni, pedane, camminamenti, fioriere, ecc.), quando questi risultino

funzionali solo alle opere comunque rimosse a fine stagione, non assumendo altra utilità permanente nel tempo.

- b) per le opere rispondenti ai requisiti di cui all'art. 2 del D.M. n. 28 del 1998 sussiste l'obbligo di accatastamento. In tali contesti, la dichiarazione in catasto riguarderà ogni manufatto che abbia rilevanza catastale, anche al fine di determinare la rendita dell'unità immobiliare (arenile dato in concessione, fabbricati, eventuali costruzioni interrato, manufatti prefabbricati "stabili nel tempo" anche se solo semplicemente appoggiati al suolo, piattaforme e basamenti stabilmente assicurati al suolo, recinzioni, ecc.). Dall'accatastamento restano comunque esclusi i soli manufatti a carattere stagionale, ossia quelli che vengono installati ad inizio stagione, per poi essere completamente smontati e rimossi al termine della stessa. Con riferimento, pertanto, ai citati (e non meglio definiti) "volumi di tipo mobile e removibile normalmente presenti in tali contesti" ciò che rileva ai fini di una loro esclusione dall'accatastamento (e dalla relativa valorizzazione) non è tanto la "possibilità" di essere agevolmente rimossi, quanto la loro "effettiva" rimozione stagionale.

1.2 requisiti essenziali delle Unità Immobiliari

Ogni singola casistica si riconduce nell'alveo della nozione di unità immobiliare in base a due requisiti essenziali

1. l'appartenenza ad uno stesso proprietario (ditta);
2. la morfologia di un cespite indipendente, avente cioè "minimo perimetro immobiliare", caratterizzato da autonomia funzionale e reddituale,

Ciò consente di identificare come un'entità fisica, giuridica ed economica, tutta l'ampia casistica delle fattispecie immobiliari da accertare al catasto dei Fabbricati: dai complessi industriali alle infrastrutture di trasporto, dalle ordinarie unità residenziali, commerciali e terziarie site nei centri urbani a quelle tipiche dei luoghi, comprese quelle ubicate nei piccoli centri rurali. La definizione di "minimo perimetro immobiliare" risulta meglio comprensibile pensando, ad esempio, alle stazioni per trasporti terrestri, marittimi, aeroportuali o portuali, dove all'interno del "perimetro" stazione, oltre ai beni e alle infrastrutture destinate al trasporto pubblico, sono presenti singole realtà immobiliari con destinazione funzionale e caratteristiche proprie di ciascuna unità immobiliare (spazi commerciali come negozi, bar, rivendite, edicole, ecc.) così come stabilito dalla normativa catastale.

1.3 Obbligo di denuncia e inventariazione.

Tutti i beni riconducibili alla nozione di "unità immobiliare", così come definita nell'art. 2 del Decreto del Ministero delle Finanze n. 28 del 2 gennaio 1998, costituiscono oggetto di inventario nel Catasto Fabbricati.

Le unità immobiliari sono catastalmente definite e identificate con l'indicazione del Comune di appartenenza, l'eventuale zona censuaria e sezione urbana, il foglio di mappa, la particella e, qualora presente, il subalterno; nel caso di unità graffata, l'unità è composta da più particelle e/o subalterni.

La denuncia di accatastamento deve essere presentata:

- per le unità immobiliari urbane di nuova costruzione;

- nei casi di variazione dello stato, della consistenza o della destinazione d'uso degli immobili già censiti (frazionamento e/o fusione di UIU, riduzione o ampliamento, variazione della distribuzione interna, cambio di categoria);
- per le nuove unità (afferenti) edificate su area urbana, in sopraelevazione o su aree di corte;
- per alcuni immobili non produttivi di reddito urbano, come i beni comuni e le relative variazioni.

Per le unità urbane di nuova costruzione è necessario l'aggiornamento cartografico (tipo mappale e/o tipo mappale e frazionamento) con il quale la particella cessa di vivere redditualmente al catasto terreni per continuare la sua vita fiscale al catasto fabbricati.

Il comma 2 dell'art. 3 del citato D.M. n. 28/98, prevede che *“Ai soli fini della identificazione, ai sensi dell'articolo 4, possono formare oggetto di iscrizione in catasto, senza attribuzione di rendita catastale, ma con descrizione dei caratteri specifici e della destinazione d'uso”,* anche le tipologie di immobili sotto elencate, al fine di poterli identificare in caso di atti traslativi e/o costitutivi di diritti reali:

- a) “Fabbricati o loro porzioni in corso di costruzione o di definizione” - (categorie F/3 e F/4);
- b) “Costruzioni inidonee ad utilizzazioni produttive di reddito, a causa dell'accentuato livello di degrado” - (categoria F/2);
- c) “Lastrici solari” - (categoria F/5);
- d) “Aree urbane” - (categoria F/1);
- e) “Infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione” - (categoria F/7),

In particolare, la categoria F/7 è stata introdotta dal 1° luglio 2016, in seguito alle disposizioni dell'art. 12 comma 2 del D.Lgs. n. 33 del 15 febbraio 2016, che esclude tali manufatti dal concetto di UIU. Precedentemente essi erano censiti in categoria D/7, in base alle prescrizioni delle circolari dell'Agenzia n. 4/T del 2006 e n. 2/E del 1° febbraio 2016.

1.4 Immobili per i quali non sussiste l'obbligo di accatastamento

Il comma 3 dell'art. 3 del D.M. n. 28/98 riporta infine l'elenco degli immobili che, per le loro caratteristiche, non costituiscono oggetto di inventariazione *“a meno di una ordinaria autonoma suscettibilità reddituale”*, da valutarsi in ogni caso specifico:

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

Nel caso in cui le opere di cui alle lettere a), c) ed e) siano rivestite in paramento murario, e costituiscano accessori a servizio di una o più unità immobiliari ordinarie, esse *“sono oggetto di iscrizione in catasto contestualmente alle predette unità”*. Ai fini dell'accatastabilità di tali immobili occorre sottolineare l'importanza di un corretto esame preliminare delle loro

caratteristiche, al fine di verificarne l'aspetto fondamentale dell'ordinaria autonomia funzionale e di reddito, che deve essere considerata prevalente sul dato dimensionale e delle caratteristiche costruttive (es.: chioschi per la vendita di bibite, edicole per la rivendita di giornali, cabine elettriche, ecc.).

2. GLI IMMOBILI OGGETTO DI INVENTARIAZIONE

Il R.D.L. 13 aprile 1939, n. 652 e successive modificazioni (*Accertamento generale dei fabbricati urbani, rivalutazione del relativo reddito e formazione del nuovo catasto edilizio urbano*) è la norma che istituisce la formazione del Nuovo Catasto Edilizio Urbano. Detto Decreto suddivide le UIU in due classificazioni:

1. Unità immobiliari ordinarie
2. Unità immobiliari speciali o particolari.

2.1 UNITÀ IMMOBILIARI A DESTINAZIONE ORDINARIA (CATEGORIE DEI GRUPPI A, B, C)

Per quanto riguarda le UIU ordinarie, l'art. 8 del R.D.L. 652/39 ne definisce la suddivisione in categorie e classi:

- Per la determinazione della rendita, le unità immobiliari di gruppi di comuni, comune o porzione di comune, sono distinte, a seconda delle loro condizioni intrinseche ed estrinseche, in categorie e ciascuna categoria in classi.

- Per ciascuna categoria e classe è determinata la relativa tariffa, la quale esprime in moneta legale la rendita catastale con riferimento agli elementi di valutazione che saranno definiti dal regolamento.

Le tariffe attualmente vigenti sono riferite al 1° gennaio 1989.

Gli immobili a **destinazione ordinaria** sono suddivisi in tre categorie:

gruppo A: Unità immobiliari con destinazione ordinaria ad abitazione (signorili, civili, economiche, popolari, ville e villini, tipiche del luogo, ...), castelli, palazzi storici, uffici e/o studi privati. L'unità di misura della consistenza è il vano (artt. 45 e 46 del DPR 1142/1949).

gruppo B: Unità immobiliari con destinazione ordinaria di alloggi collettivi (collegi, ospizi, conventi, caserme, ospedali, prigioni e simili), di uffici pubblici, di scuole, di musei e simili. L'unità di misura della consistenza è il metro cubo vuoto per pieno dell'unità immobiliare (art. 48 del DPR 1142/1949).

gruppo C: Unità immobiliari con destinazione ordinaria ad uso negozi, botteghe, magazzini e locali di deposito, laboratori per arti e mestieri, stalle, scuderie, attività commerciali e artigianali, rimesse ed autorimesse, tettoie. L'unità di misura della consistenza è il metro quadrato e la consistenza si computa sommando le superfici libere dei locali facenti parte dell'unità immobiliare (art. 49 del DPR 1142/1949).

Il **classamento** di un'unità immobiliare consiste nell'individuazione della sua destinazione ordinaria e della sua redditività. La classe sarà definita dal grado di merito o di apprezzamento estimale in funzione delle condizioni intrinseche ed estrinseche e per comparazione con unità similari nella window territoriale.

2.2 UNITÀ IMMOBILIARI A DESTINAZIONE SPECIALE E PARTICOLARE (CATEGORIE DEI GRUPPI D, E)

Si riporta il testo dell'art. 8 del DPR 1142/1949:

“La classificazione non si esegue nei riguardi delle categorie comprendenti unità immobiliari costituite da opifici ed in genere dai fabbricati previsti nell'art. 28 della legge 8 giugno 1936, n. 1231, costruiti per le speciali esigenze di una attività industriale o commerciale e non suscettibili di una destinazione estranea alle esigenze suddette senza radicali trasformazioni. Parimenti non si classificano le unità immobiliari che, per la singolarità delle loro caratteristiche, non siano raggruppabili in classi, quali stazioni per servizi di trasporto terrestri e di navigazione interna, marittimi ed aerei, fortificazioni, fari, fabbricati destinati all'esercizio pubblico del culto, costruzioni mortuarie, e simili”

Pertanto, nelle categorie del **gruppo D** rientrano gli opifici in genere, le cabine elettriche, gli alberghi, le pensioni, i teatri, le sale di proiezione per concerti e spettacoli, le case di cura e di riposo, gli ospedali, i locali per esercizi sportivi, i supermercati, gli istituti di credito, gli istituti di cambio e assicurazione, le costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività agricola, comprese quelle destinate ad attività agrituristiche.

In questo specifico tipo di categoria, vi rientrano, quindi, tutti gli immobili caratterizzati da dimensioni non ordinarie e/o che presentano al loro interno locali con diverse destinazioni (artigianale o industriale, commerciale, magazzini).

Nelle categorie del **gruppo E** vanno censite le unità immobiliari di tipo non ordinario e destinate a funzioni pubbliche o di interesse collettivo. La Circolare n. 6/T del 30 novembre 2012 dell'Agenzia del Territorio rammenta che gli immobili ascrivibili in categoria E *“...sono indicati in maniera analitica e specifica con metodo casistico che non legittima una estensione a tutti gli immobili di rilevanza pubblica... (cfr. sentenza Cassazione n. 23608 del 15 settembre 2008)”*. Va precisato che in esse non possono essere comprese UIU aventi autonomia funzionale e reddituale con destinazione artigianale/industriale, commerciale, residenziale o comunque adibite a funzioni diverse dall'erogazione di un pubblico servizio. Queste porzioni, se ancora presenti, vanno stralciate e denunciate in Catasto autonomamente. (Art. 2, commi 40 e seguenti del D.L. 3 ottobre 2006, n. 262 e Circolare n. 4/T del 13 aprile 2007 dell'Agenzia del Territorio).

Ai fini della più corretta attribuzione della categoria da assegnare alle UIU speciali e particolari, occorre fare riferimento ai documenti di prassi emanati dall'Agenzia del Territorio e precisamente le Circolari n. 4/T del 16 maggio 2006 e n. 4/T del 13 aprile 2007. Da esse si evince che occorre far riferimento alle caratteristiche oggettive dell'immobile che ne determinano l'idoneità per le “speciali” esigenze di un'attività industriale e commerciale, indipendentemente dalla natura giuridica dei soggetti proprietari e dagli eventuali interessi pubblici perseguiti. Per le unità ascrivibili al gruppo E, bisogna tenere conto della singolarità delle caratteristiche che non permettono il loro classamento in una categoria ordinaria o speciale.

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

Determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione speciale o particolare (categorie dei gruppi D ed E)

La normativa catastale prevede che per gli immobili a destinazione speciale o particolare non si procede alla classificazione ed alla conseguente determinazione di tariffe, ma che la redditività degli stessi si accerta con **stima diretta** per ciascuna UIU.

Il calcolo della rendita catastale può essere eseguito con **procedimento diretto** (artt. 15 e seguenti del Regolamento approvato con il D.P.R. n. 1142/1949) o **indiretto** (artt. 27 e seguenti del Regolamento approvato con il D.P.R. n. 1142/1949).

Con il **procedimento diretto**, la rendita catastale viene determinata a partire dal reddito lordo ordinariamente ritraibile (ovvero il canone di locazione), detraendo le spese e le eventuali perdite.

Con il **procedimento indiretto**, la rendita catastale viene determinata a partire dal valore del capitale fondiario (identificabile nel valore di mercato dell'immobile ovvero nel valore del costo di ricostruzione opportunamente deprezzato in funzione dello stato attuale dell'immobile).

I valori da porre alla base della stima devono essere ordinari e riferiti al biennio 1988 -1989; il saggio di fruttuosità da assumere con il procedimento indiretto è pari al 2% per le categorie del gruppo D e al 3% per le categorie del gruppo E.

Al fine di adeguare su tutto il territorio nazionale le indicazioni di prassi riguardanti il corretto classamento delle UIU da ascrivere nelle categorie D ed E, l'Agenzia del Territorio ha emanato la **Circolare 6/T del 30 novembre 2012** che, ai sensi dell'art. 1, comma 244, della legge 23 dicembre 2014, n. 190 è diventata strumento di interpretazione autentica delle modalità di determinazione della rendita catastale degli immobili a destinazione speciale e particolare.

Successivamente, la legge 28 dicembre 2015, n. 208, ha introdotto sostanziali mutamenti sulla modalità di attribuzione della rendita catastale agli immobili appartenenti ai gruppi D ed E. In particolare, con l'art. 1, comma 21, è stato ridefinito l'oggetto della stima catastale per detti immobili, stabilendo quali siano, a decorrere dal 1° gennaio 2016, gli elementi da prendere in considerazione nella stima diretta e quelli da escludere.

Le componenti immobiliari oggetto di stima diretta delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare sono le seguenti:

1) **Suolo:** aree coperte (sedime delle costruzioni costituenti la UIU) e scoperte (accessorie e pertinenziali);

2) **Costruzioni:** qualsiasi opera edile avente i caratteri della solidità, della stabilità, della consistenza volumetrica, nonché dell'immobilizzazione al suolo, realizzata mediante qualunque mezzo di unione, e ciò indipendentemente dal materiale con cui tali opere sono realizzate (fabbricati, tettoie, pontili, gallerie, le opere di fondazione e di supporto in genere, opere di sbarramento, approvvigionamento, contenimento e restituzione di materiali solidi, liquidi e gassosi, quali dighe, canali, serbatoi, cisterne e le vasche, torri, ciminiere e pozzi, che siano posti a monte e a valle dei processi produttivi svolti all'interno delle UIU;

3) **Elementi strutturalmente connessi al suolo o alle costruzioni che ne accrescono la qualità e l'utilità:** impianti elettrici, idrico-sanitari, di aerazione, di climatizzazione e condizionamento, antincendio, di irrigazione e quelli che, sebbene integranti elementi mobili, costituiscono parti strutturalmente connesse al suolo o alle costruzioni, quali gli ascensori, i montacarichi, le scale, le rampe e i tappeti mobili e i pannelli solari integrati sui tetti e nelle pareti, la cui rimozione non può avvenire senza rendere inutilizzabile la copertura o la parete cui sono connessi.

Le componenti impiantistiche, di varia natura, funzionali ad uno specifico processo produttivo sono escluse, con decorrenza 1° gennaio 2016, dalla stima catastale (Circolare n. 2/E del 1° febbraio 2016 e chiarimenti operativi forniti con nota della Direzione Centrale Catasto, Cartografia e Pubblicità Immobiliare prot. n. 60244 del 27 aprile 2016).

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

2.3 GRUPPO F - CATEGORIE FITTIZIE

Le categorie fittizie (tipo F), sono state istituite con il D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 650 e disciplinate dalle Circolari n. 2 del 20 gennaio 1984 del Ministero delle Finanze, n. 1/T dell'8 maggio 2009 dell'Agenzia del Territorio e n. 18/E dell'8 giugno 2017 dell'Agenzia delle Entrate. Nel DOCFA si ricorre ad esse per identificare gli immobili che non producono reddito, ma che devono essere individuati al CEU per motivi di natura civilistica.

Il gruppo F comprende le seguenti categorie:

F/1 - area urbana

F/2 - unità collabente

F/3 - unità in corso di costruzione

F/4 - unità in corso di definizione

F/5 - lastrico solare

F/6 - fabbricato in attesa di dichiarazione

F/7 - infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione.

Le unità immobiliari censite nel gruppo F sono rappresentate solo sull'elaborato planimetrico (Circolare n. 9/T del 26 novembre 2001 dell'Agenzia del Territorio. Le Unità in categoria F/6 non vengono rappresentate neppure nel planimetrico.

F/1 - Area Urbana

Sono censite nella categoria F/1:

a) Le aree nude stralciate da un lotto edificato e non più correlate ad esso.

L'area deve essere individuata sulla mappa catastale e deve essere denunciata al catasto con particelle autonome attraverso la presentazione di un atto di aggiornamento cartografico al Catasto Terreni - per individuare l'area urbana e ridefinire il lotto edificato originario - ed un atto di aggiornamento Do.C.Fa. per aggiornare il catasto edilizio urbano.

b) Le aree nude ancora facenti parte del lotto edificato

Non è necessaria l'identificazione dell'area al Catasto Terreni e la stessa può essere oggetto di aggiornamento al solo CEU qualora dopo la stipula di un atto pubblico le unità vengano:

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

Se il professionista non motiverà quanto operato nella relazione tecnica, sulla base di una dichiarazione del soggetto titolare di diritto, il documento è oggetto di rifiuto.

La superficie dell'area è indicata nel campo "Superf.Cat." che, nel caso di particella intera, deve corrispondere a quella agli atti del CT.

F/2 – Unità collabenti

Le unità collabenti sono unità immobiliari che, a causa dell'eccessivo livello di degrado, sono privi di capacità di produrre reddito.

La normativa di prassi a cui fare riferimento per la denuncia delle Unità Collabenti è costituita dalla nota della Direzione Centrale Catasto e Cartografia prot. n. 29439 del 30 luglio 2013. In base ad essa il tecnico redattore della denuncia di accatastamento ha l'obbligo di:

a) redigere una specifica relazione tecnica, firmata e timbrata, e allegare documentazione fotografica sullo stato dell'immobile;

b) allegare al documento di aggiornamento l'autocertificazione, resa dall'intestatario dichiarante ai sensi degli articoli 47 e 76 del D.P.R. n. 445/2000, che il fabbricato è privo di allacciamento alle reti dei servizi pubblici dell'energia elettrica, dell'acqua e del gas.

L'attribuzione della categoria F/2 non è ammissibile a quelle UIU che non sono né individuabili e né perimetrabili.

F/3 – Unità in corso di costruzione

Riguarda le unità immobiliari oggetto di denuncia di nuova costruzione che, al momento dell'accatastamento, non sono ultimate e non sono capaci di produrre reddito. Nel quadro D del Do.C.Fa. il professionista deve produrre una relazione tecnica che illustri lo stato di avanzamento dei lavori al momento della denuncia (Circolare n. 2 del 20 gennaio 1984 del Ministero delle Finanze).

La dichiarazione relativa ad un immobile in categoria F/3 ha, di norma, fini civilistici. Oltre che alle nuove costruzioni, può essere attribuita anche alle unità immobiliari derivanti da divisioni di unità non ancora ultimate.

F/4 – Unità in corso di definizione

Può essere assegnata soltanto a quelle porzioni che non hanno una definitiva destinazione, che non sono suscettibili di fornire reddito autonomo. Anche in questo caso, di norma, vengono individuate per motivi di natura civilistica. Non si può assegnare la categoria F/4 ad una porzione stralciata da un'unità immobiliare già censita al CEU (Circolare n. 4/T del 29 ottobre 2009 dell'Agenzia del Territorio).

In presenza di "interventi di ristrutturazione edilizia" finalizzati alla ridefinizione dell'intero organismo edilizio atti a trasformare un fabbricato in un insieme di unità in tutto o in parte diverse da quelle iscritte in catasto (articolo 3, comma 1, lettera d), del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) è possibile ricorrere alla categoria fittizia F/4 solo se esistenti pratiche edilizie presentate in Comune ai sensi della normativa sopra richiamata.

Ciò poichè, ordinariamente, la rendita catastale propria dell'unità immobiliare tiene già conto delle eventuali perdite reddituali connesse ai periodi di inutilizzabilità per le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, così come previsto dal Regolamento approvato con D.P.R. 1° dicembre 1949, n. 1142.

F/5 – Lastrici solari

La categoria F/5 è assegnata ai lastrici solari da censire al CEU. In questo caso occorre indicare la superficie nel relativo campo “Superf.Cat.” del Do.C.Fa.

F/6 – Fabbricati in attesa di dichiarazione

La registrazione in atti di una UIU in categoria F/6 avviene automaticamente dopo l’approvazione del Tipo Mappale, con lo stesso identificativo attribuito al Catasto Terreni e con la stessa ditta presente agli atti prima del trasferimento nella Partita Speciale “Area di enti urbani e promiscui”.

Per la gestione dei casi particolari riguardanti le intestazioni catastali, si rimanda ai contenuti dell’allegato tecnico alla nota prot. n. 23646 del 12 giugno 2013 della Direzione Centrale Catasto e Cartografia.

F/7 - Infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione

La categoria F/7 è stata introdotta con la Circolare n. 18/E del 2017 della Direzione Centrale Catasto, Cartografia e Pubblicità Immobiliare al fine di iscrivere in Catasto le infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione, senza attribuzione di rendita catastale.

2.4 BENI COMUNI CENSIBILI E BENI COMUNI NON CENSIBILI

Le porzioni comuni, come dice la parola stessa, sono al servizio e quindi utilizzabili da due o più unità immobiliari. Si suddividono in “Censibili” e “Non Censibili”, vanno rappresentate nell’elaborato planimetrico e riportate nell’elenco subalterni con la relativa descrizione (destinazione e specifica dei sub. a cui sono comuni).

Per i Beni Comuni Censibili è necessario produrre anche la relativa planimetria catastale.

I Beni Comuni Censibili (B.C.C.)

I B.C.C. sono rappresentati da U.I.U. che forniscono servizi comuni ad altre U.I.U. e sono dotati di autonoma capacità reddituale. Tra questi si possono annoverare, tra l’altro, l’alloggio del custode, l’autorimessa comune, la sala condominiale, ecc.

Come ribadito nell’Allegato Tecnico della Nota 23646/2013, dette unità, per poter essere considerate tali, devono essere menzionate nel Regolamento di Condominio e la proprietà di esse ripartita tra i condomini, secondo i diritti vantati sull’area o sulla particella su cui sorge l’edificio. Detto Regolamento, inoltre, deve essere comunque registrato e trascritto presso i competenti uffici dell’Agenzia delle Entrate.

I Beni Comuni Non Censibili (BCNC)

I BCNC sono costituiti da quelle porzioni che forniscono servizi comuni ad altre UIU, ma sono prive di autonoma capacità reddituale sia per destinazione (es. androne, scale, ascensore, locali tecnici, ecc.), sia per la loro specifica funzione indivisa (es. rampa al servizio dei posti auto).

A meno di valide motivazioni contrarie, alle porzioni comuni non censibili, godute da uno stesso insieme di UIU, si attribuisce un medesimo subalterno, anche se sono poste su piani diversi e non contigue (ad esempio: androne, scale, accesso esterno, ascensore, ecc.).

Nel caso in cui in una particella è presente una sola unità immobiliare residenziale, unitamente a cantine e autorimesse, l’eventuale area di corte va individuata come area esclusiva

dell'abitazione e non come BCNC. Di conseguenza detta area deve essere considerata ai fini del classamento e della determinazione della superficie catastale della suddetta unità abitativa.

2.5 IL QUADRO DELLE CATEGORIE

L'attribuzione delle categorie catastali non dipendono dall'uso attuale ma dalla destinazione ordinaria e dalle caratteristiche costruttive delle UIU, tenendo in debita considerazione le consuetudini locali.

Immobili a destinazione ordinaria

Categorie gruppo A

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

Categorie gruppo B

- B/1 - Collegi e convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi; Seminari;
- Caserme
- B/2 - Case di Cura ed Ospedali (quando per le loro caratteristiche risultano comparabili con le unità di riferimento)
- B/3 - Prigioni e Riformatori
- B/4 - Uffici Pubblici
- B/5 - Scuole, Laboratori Scientifici
- B/6 - Biblioteche, Pinacoteche, Musei, Gallerie, Accademie, circoli ricreativi e culturali, che non hanno sede in edifici della categoria A/9
- B/7 - Cappelle ed Oratori non destinati all'esercizio pubblico dei culti

Categorie gruppo C

- C/1 - Negozi, Botteghe
- C/2 - Magazzini e locali di deposito
- C/3 - Laboratori per arti e mestieri
- C/4 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi (quando per le loro caratteristiche risultano comparabili con le unità di riferimento)
- C/5 - Stabilimenti balneari e di acque curative (quando per le loro caratteristiche risultano comparabili con le unità di riferimento)

- C/6 - Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse
- C/7 - Tettoie chiuse od aperte

Immobili a destinazione speciale e particolare

REGOLE DI COMPATIBILITA' TRA CATEGORIA CATASTALE E DESTINAZIONE D'USO CATEGORIA CATASTALE DESTINAZIONE D'USO (COMPATIBILE) COD. DESCRIZIONE		
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 (quando per le loro caratteristiche non risultano comparabili con le unità di riferimento)	1201	Ospedali
	1203	Strutture per l'assistenza sociale residenziale
D/5 - Istituti di credito, cambio e assicurazione (quando per le loro caratteristiche non risultano comparabili con le unità di riferimento)	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 (quando per le loro caratteristiche non risultano comparabili con le unità di riferimento)	1101	Immobili destinati ad impianti sportivi
	1102	Palestre e piscine in fabbricati promiscui

D/7 Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni	0402	Magazzini e altre strutture di stoccaggio
	0403	Aree scoperte di stoccaggio
	0501	Discariche per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani (senza produzione annessa)
	0502	Immobili destinati al trattamento delle acque reflue (senza produzione annessa)
	0706	Autofficine meccaniche e carrozzerie ubicate in fabbricati industriali
	1702	Immobili destinati ad ospitare ripetitori di segnali audiovisivi
	1703	Immobili destinati ad ospitare impianti per la regolazione dei fluidi
	1705	Altri immobili realizzati per le specifiche esigenze di una attività industriale

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
	0801	Scuole
	0802	Istituti universitari e conservatori
	0803	Collegi e convitti, educandi e seminari
	0804	Accademie e scuole militari
	0903	Aree di campeggio e aree attrezzate per camper e roulotte
	0905	Immobili per servizi di ristorazione
	1002	Discoteche, sale da ballo e simili
	1003	Sale da gioco
	1004	Parchi di divertimento, tematici e zoo
	1005	Orti e giardini botanici
	1006	Stabilimenti balneari
	1103	Immobili destinati ad impianti di risalita commerciali non finalizzati al trasporto pubblico
	1104	Porti turistici
	1105	Aeroporti turistici o per voli non di linea
	1202	Stabilimenti termali
	1301	Immobili militari
	1302	Caserme destinate ai Corpi preposti alla tutela dell'ordine e della sicurezza pubblica
	1501	Palazzi a destinazione terziaria o commerciale di pregio storico-artistico architettonico
	1704	Aree attrezzate per servizi ai veicoli

D/9 Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio	1601	Costruzioni galleggianti e strutture assimilabili
---	-------------	--

	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

D/10 Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole	1405	Costruzione strumentale alle protezioni delle piante
	1406	Costruzione strumentale alle attività di cui al comma 3 all'art. 2135 del Codice Civile
	1408	Immobili destinati ad ufficio dell'azienda agricola
	1409	Immobili destinati all'esercizio dell'attività economica in maso chiuso
	1410	Immobili strumentali alla produzione di energia elettrica da fonti fotovoltaiche
	1411	Immobili strumentali alla produzione di energia elettrica da fonti agroforestali
	1412	Immobili strumentali alla produzione di carburanti o prodotti chimici ottenuti da prodotti agricoli
	1407	Immobili destinati all'attività di alpeggio in zone di montagna

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
---	-------------	---

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
--	-------------	--

Come si evince dalle tabelle, i dati descrittivi delle U.I.U. a destinazione speciale e particolare sono stati integrati dalla “destinazione d'uso” dell'immobile, ovvero una sotto-articolazione

delle categorie catastali dei gruppi D ed E. L'inserimento della informazione relativa alla destinazione d'uso dell'unità immobiliare deve essere effettuato in fase di compilazione del Quadro U del Modello D.

Schema esemplificativo:

The diagram illustrates the selection process for category D01 and destination of use 0102. It shows a list of categories (D01 to D10) and a list of destinations of use (0101 to 0302). A red box highlights the selection of D01 and 0102. A red arrow points from the selection to the 'Dati di Classamento Proposti' form, which shows the selected values in the 'Zona Cens.', 'Categoria', and 'Dest. d'uso' fields.

Zona Cens.	Categoria	Dest. d'uso	Consistenza
	D01	0102	

The diagram illustrates the selection process for category D06 and destination of use 1102. It shows a list of categories (D06 to D10) and a list of destinations of use (1101 to 1102). A red box highlights the selection of D06 and 1102. A red arrow points from the selection to the 'Dati di Classamento Proposti' form, which shows the selected values in the 'Zona Cens.', 'Categoria', and 'Dest. d'uso' fields.

Zona Cens.	Categoria	Dest. d'uso	Consistenza
	D06	1102	

2.6 IL CLASSAMENTO CATASTALE

Le UIU devono essere classate in base alle condizioni fisiche ed economiche del bene al momento della dichiarazione.

La categoria deve tener conto della destinazione ordinaria dell'unità immobiliare delle sue caratteristiche costruttive non considerando le destinazioni anormali od occasionali non conformi a quelle di analoghe unità immobiliari.

Ai fini del classamento non si terrà conto della destinazione d'uso presente in Comune, stante l'autonomia della disciplina catastale rispetto a quella urbanistico – edilizia.

Individuata la categoria, occorre attribuire la classe effettuando i dovuti raffronti con le unità della stessa categoria prese a riferimento, ossia quelle con caratteristiche e condizioni simili rispetto a quella oggetto di attribuzione di rendita.

Per l'attribuzione della classe bisogna tener conto delle condizioni estrinseche e intrinseche dell'unità immobiliare.

Le **condizioni estrinseche** da tenere in maggiore considerazione sono:

- > l'ubicazione;
- > la salubrità della zona;
- > l'esistenza e l'efficienza dei servizi pubblici;
- > la rispondenza della zona a particolari esigenze ed abitudini locali.

Le **condizioni intrinseche** sono:

- > l'esposizione prevalente;
- > il grado di finimento e l'ordinario stato di conservazione e manutenzione;
- > le caratteristiche igieniche ed estetiche;
- > l'importanza e lo sviluppo dei servizi interni;
- > le dimensioni dei vani in rapporto a quelli normali;
- > la consistenza in rapporto alla maggiore o minore rispondenza allo scopo cui le singole unità immobiliari sono destinate;
- > l'esistenza di servizi comuni.

Per gli immobili aventi destinazione di tipo commerciale (C/1), il classamento dipenderà essenzialmente dall'ubicazione (o posizione), dallo sviluppo sul fronte strada, dall'ampiezza, dalla capacità di attrarre la clientela, tutte caratteristiche in grado di determinare una maggiore o minore capacità reddituale per tutti gli immobili della stessa fattispecie all'interno di quella stessa zona.

Il classamento, per le unità a destinazione ordinaria, è una stima parametrica e non una stima diretta necessaria, invece, per le UIU appartenenti alle categorie speciali e particolari. Il dichiarante indica per le U.I.U. trattate una "rendita catastale proposta".

Sulla base delle informazioni presenti nei modelli 1N, parte I e II, l'applicativo informatico, per gli immobili a destinazione ordinaria, sulla base di un algoritmo di calcolo, propone un "**classamento automatico**" che è da considerare come ausilio per il tecnico libero professionista.

Per sua natura, trattandosi di algoritmo logico-matematico, non può tenere conto di tutti i parametri che concorrono alla determinazione della "categoria e classe" da assegnare ad un immobile e, pertanto il tecnico potrà evidenziare i caratteri (sia positivi che negativi) posseduti dalle UIU in trattazione attraverso le "osservazioni relative al classamento proposto".

Modello 1N - parte II

A-B
Cat. 1-4
Cat. 5-7
D
E
F

1) Destinazione d'uso

NEGOZIO

NEGOZIO
BOTTEGA

2) Osservazioni

Osservazioni relative al CLASSAMENTO PROPOSTO

[F] - Destinazione d'uso e osservazioni (Sez. 1.2)

OK Annulla ?

2.7 IL CALCOLO DELLA CONSISTENZA CATASTALE

Categorie del gruppo A

Ai fini del calcolo della consistenza degli immobili appartenenti al gruppo A, l'unità di misura è il vano catastale.

Per vano catastale convenzionalmente si intende uno spazio delimitato da pareti, soffitti e pavimenti, che sia dotato di illuminazione diretta, che va da un minimo di 9 mq ad un massimo di 27 mq (per superfici superiori si calcola l'eccedenza).

La consistenza si determina conteggiando separatamente e poi sommando

- **I vani principali** per i loro numeri effettivi (La cucina, anche se di dimensione inferiore a 9 mq, va sempre computata come vano utile - art. 46 D.P.R. 1142/49);
- **I vani accessori a servizio diretto** dei vani principali (es.: bagni, corridoi, ingressi o disimpegni, ripostigli). A questa tipologia è assegnata una misura corrispondente a 1/3 di vano;
- **I vani accessori indiretti** (o complementari), ai quali si accede dall'esterno dei vani principali, contando per essi 1/4 di vano.

Alla somma dei vani così calcolata, può essere effettuata un'aggiunta (o una detrazione) massima del 10%, per tener conto delle dipendenze e degli elementi che possono portare vantaggi (o svantaggi) all'UIU oggetto di classamento. Il risultato del conteggio così eseguito va arrotondato al mezzo vano.

Categorie del gruppo B

La consistenza catastale delle unità immobiliari da accertarsi nelle categorie del gruppo B del quadro generale si misura assumendo come elemento unitario il metro cubo e si computa determinando la consistenza effettiva in metri cubi (vuoto per pieno, ossia moltiplicando la superficie coperta per l'altezza totale delle corrispondenti singole porzioni della costruzione). A questa consistenza può essere effettuata un'aggiunta (o una detrazione) massima del 10%, per tener conto delle dipendenze e degli elementi che possono portare vantaggi (o svantaggi) all'UIU oggetto di classamento, arrotondando il risultato del conteggio così eseguito al metro cubo.

Categorie del gruppo C

Per il calcolo della consistenza catastale delle unità immobiliari da accertarsi nelle categorie del gruppo C del quadro generale, si assume come elemento unitario il metro quadrato.

Detta consistenza si computa sommando la superficie utile degli ambienti principali con la superficie utile degli ambienti accessori (solo per la categoria C/1 la superficie degli ambienti accessori va moltiplicata per un coefficiente di ragguaglio).

Alla somma così calcolata può essere effettuata un'aggiunta (o detrazione) fino al 10%, tranne che per la categoria C/1 in cui si può avere anche una variazione positiva o negativa fino al 20%, per tener conto sia di elementi che aumentano i comodi e sia per tener conto di utilità e svantaggi particolari. Il risultato del conteggio va arrotondato al metro quadrato.

Nel programma Do.C.Fa. la consistenza deve essere riportata nel quadro [C] del modello 1N – parte II (C/1 per le categorie A e B e C/2 per le categorie C), come da esempio che segue:

The image shows two screenshots of the Do.C.Fa. software interface, specifically the 'Modello 1N - parte II' section. The left screenshot is for category C/1 (Unità immobiliare censibile nel gruppo "A" e "B") and the right screenshot is for category C/2 (Unità immobiliare censibile nel gruppo "C"). Both forms include sections for '1) VANI PRINCIPALI', '2) ACCESSORI DIRETTI', '3) ACCESSORI INDIRETTI', and '4) DIPENDENZE ESCLUSIVE'. Each section contains fields for 'n.' (number), 'sup. utile m²' (useful area), 'sup. lorda m²' (gross area), and 'di cui con h<150 cm m²' (area with height less than 150 cm). The forms also include a 'C/1 - Dati metrici dell'unità immobiliare (C/1)' or 'C/2 - Dati metrici dell'unità immobiliare (C/2)' section at the bottom with 'OK', 'Annulla', and '?' buttons.

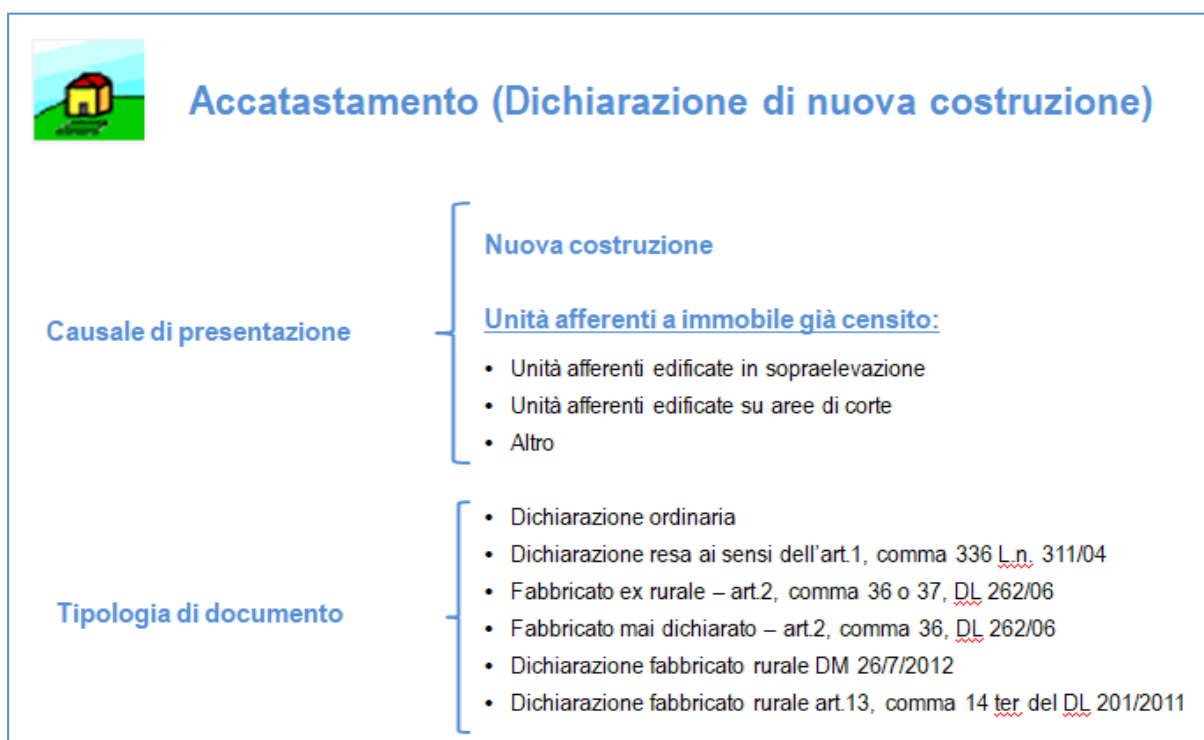
3. L'AGGIORNAMENTO DEL CATASTO EDILIZIO URBANO CON LA PROCEDURA Do.C.Fa.

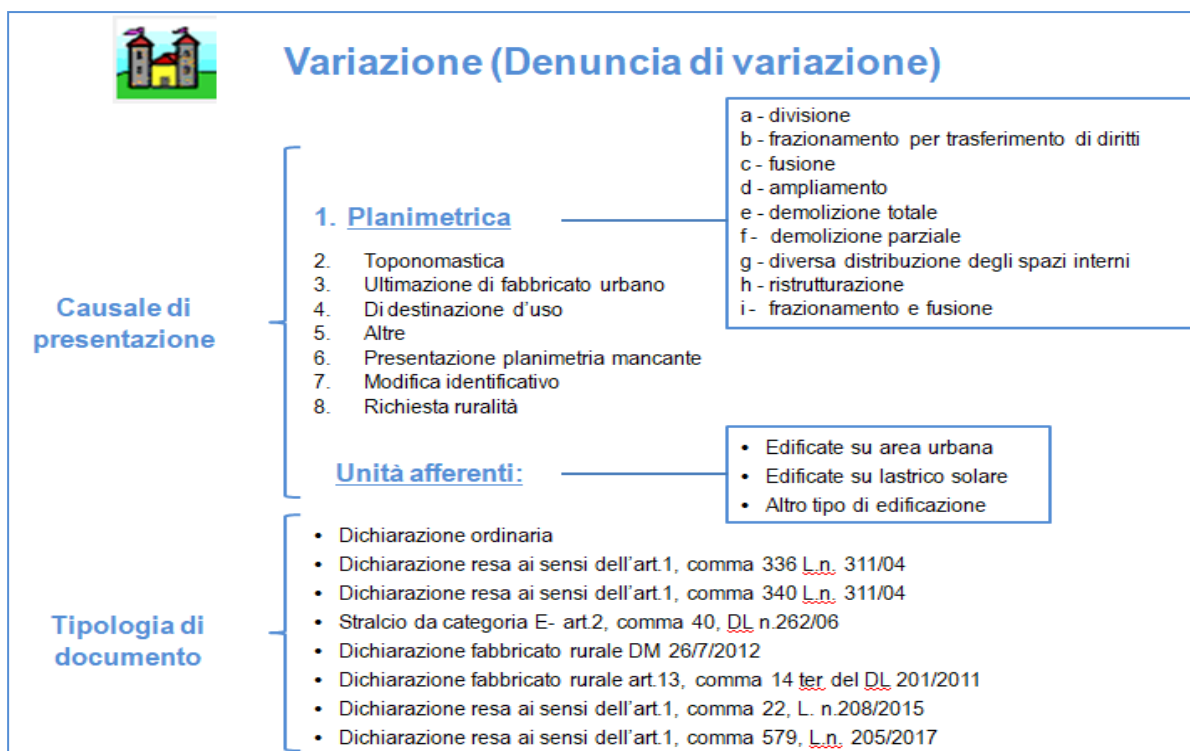
3.1 I Documenti Docfa e la compilazione dei modelli

Il programma Do.C.Fa. è impostato per procedere alla presentazione di due tipi di documento:

- **ACCATASTAMENTO:** corrispondente alla DICHIARAZIONE DI NUOVA COSTRUZIONE;
- **VARIAZIONE:** corrispondente alla DENUNCIA DI VARIAZIONE

Per entrambi i documenti andrà indicata la **CAUSALE DI PRESENTAZIONE** e la **TIPOLOGIA DEL DOCUMENTO**. Le causali di presentazione e le tipologie di documento previste per gli accatastamenti e per le variazioni sono schematicamente riepilogate nelle due figure che seguono:





I documenti Do.C.Fa., sia di accatastamento che di variazione, devono contenere gli elementi utili per la corretta determinazione del classamento.

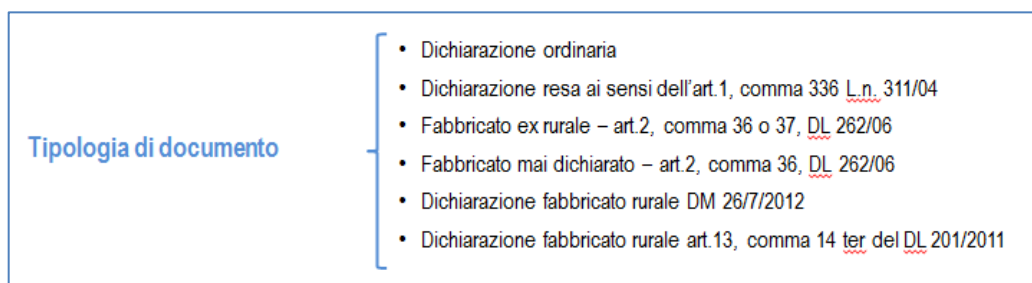
Occorre compilare tutti i campi del quadro D e i modelli 1N-2N parte I e parte II ai fini della definizione delle UIU oggetto di costituzione o di variazione.

I citati modelli contengono quadri obbligatori e facoltativi: la compilazione di questi ultimi, pur non essendo indispensabile ai fini dell'accettazione, è consigliata per una maggior comprensione delle caratteristiche delle unità contenute nel documento poichè gran parte delle verifiche dei classamenti proposti viene effettuata dagli UPT senza sopralluogo.

3.2 ACCATASTAMENTO (dichiarazione di nuova costruzione)

E' la procedura da utilizzare per denunciare un fabbricato o altra stabile costruzione di nuova edificazione.

Tipologia di documento



Dichiarazione ordinaria

Da utilizzare per la denuncia di immobili di nuova costruzione. Si tratta di interventi di nuova edificazione che hanno comportato l'aggiornamento censuario e cartografico al Catasto Terreni, di denunce di aree provenienti dal CT a seguito di Tipi Mappali e Tipi di Frazionamento

o presenti dall'impianto a Partita 1 (in tal caso la ditta proposta deve essere giustificata da idoneo titolo), nonché di unità immobiliari non ancora dichiarate per le quali non ricorrono le tipologie di seguito indicate.

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

Qualora l'amministrazione comunale invii una comunicazione ai sensi dell'art. 1, comma 336, della legge 30 dicembre 2004, n. 311, con la quale viene richiesto l'aggiornamento catastale di immobili di proprietà privata non dichiarati, va utilizzata questa causale e va effettuata una verifica al Catasto Terreni della corretta identificazione censuaria e cartografica all'attualità della particella trattata.

Fabbricato ex rurale art. 2, comma 36 o 37, D.L. 262/2006

Da utilizzare per la denuncia degli immobili censiti al CT che abbiano perso i requisiti di ruralità. Richiede la redazione di un atto di aggiornamento al CT per lo scarico a Partita 1 del fabbricato ex rurale.

Fabbricato mai dichiarato art. 2, comma 36, D.L. 262/2006

Da utilizzare per la denuncia degli immobili presenti negli elenchi pubblicati ai sensi dell'art. 2, comma 36, del D.L. 3 ottobre 2006, n. 262, convertito con modificazioni dalla legge 24 novembre 2006, n. 286, nei quali vengono riportati fabbricati o ampliamenti di costruzioni che risultano non dichiarati al Catasto.

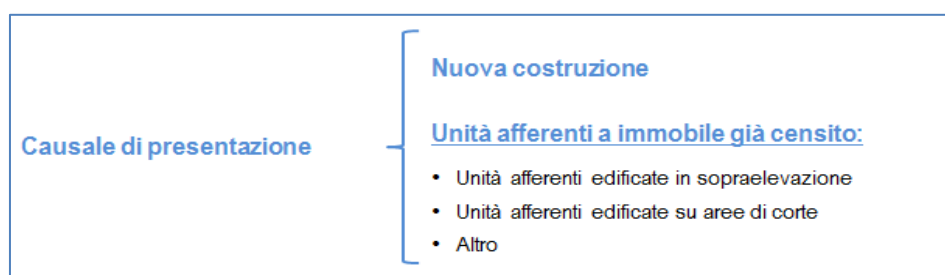
Dichiarazione di fabbricato rurale D.M. 26/07/2012

Da utilizzare per la denuncia di immobili di nuova costruzione che possiedono i requisiti di ruralità, ai sensi dell'art. 2, comma 5 o comma 7, del decreto MEF del 26 luglio 2012. La tipologia ricorre principalmente per interventi di nuova edificazione che hanno comportato l'aggiornamento censuario e cartografico al CT. A questo tipo di denuncia devono seguire le autocertificazioni previste dal D.M. 26 luglio 2012, scaricabili dal sito dell'Agenzia delle Entrate alla sezione "Modelli e Istruzioni Fabbricati Rurali".

Dichiarazione di fabbricato rurale art. 13, c. 14-ter, D.L. 201/2011

Da utilizzare per le dichiarazioni al CEU di fabbricati rurali già censiti al CT (che mantengono i requisiti di ruralità), purché costituenti immobili che, nello stato in cui si trovano, risultino autonomamente dotati della capacità di produrre un reddito, ai sensi dell'art. 13, comma 14-ter, del D.L. 6 dicembre 2011, n. 201. A questo tipo di denuncia devono seguire le autocertificazioni previste dal D.M. 26 luglio 2012, scaricabili dal sito dell'Agenzia delle Entrate alla sezione "Modelli e Istruzioni Fabbricati Rurali".

3.2.1 Causali di presentazione



Nuova costruzione

Per le nuove costruzioni la causale è conseguente alla tipologia di documento specifico (nuova costruzione).

Causale di unità afferenti

a. Unità afferenti edificate in sopraelevazione

Si utilizza se la nuova unità immobiliare edificata in sopraelevazione è dotata di autonomia funzionale e reddituale o se si tratta di unità appartenente alle categorie F (F/3, F/5 e F/7).

b. Unità afferenti edificate su aree di corte

Si utilizza questa causale quando la nuova costruzione è edificata su un'area cortilizia. Qualora l'edificazione avvenga su un'area comune a più unità immobiliari si possono presentare i seguenti due casi:

- **il Bene Comune Non Censibile (BCNC) è già agli atti del CEU**

Si predispongono e presentano contestualmente due Do.C.Fa.: il primo di "variazione" per "RIDEFINIZIONE DI B.C.N.C." in cui si procede alla ridefinizione dello stesso con soppressione del vecchio sub e ricostituzione del BCNC con nuovo subalterno (motivandone la variazione nel quadro D-Relazione tecnica), il secondo con causale "afferente-edificazione su area di corte" in cui si costituiranno le nuove unità immobiliari.

- **il BCNC non è agli atti del CEU**

In questo caso si deve presentare un unico atto di aggiornamento per accatastare il BCNC e le nuove unità immobiliari, come unità afferenti con intestati.

Nel caso in cui la nuova unità censibile ricada su una corte comune, occorre predisporre due documenti: il primo di variazione dell'unità immobiliare principale con causale Altre - "RIDEFINIZIONE DI CORTE", il secondo è un documento di nuova costruzione – "unità afferenti edificate su aree di corte" con intestati i soggetti che hanno il diritto sulla corte comune oggetto di variazione.

c. Altro

Si utilizza nei casi non previsti nei punti precedenti.

Ad esempio:

- **IDENTIFICAZIONE DI Bene Comune Censibile:** quando si vuole individuare una porzione comune produttiva di reddito (ad esempio posti auto comuni, abitazione del custode, ...). o attribuibile ad una delle categorie fittizie. Le unità in partita speciale BCC possono essere costituite solo se menzionate nel Regolamento di Condominio, registrato e trascritto presso i competenti Uffici dell'Agenzia, come previsto dall'Allegato Tecnico alla nota prot. n. 23646 del 12 giugno 2013. Per l'identificazione del BCC, nel quadro "A" della "ditta da intestare" bisogna inserire nel campo "Nuova con intestati" il n. 1 e nella maschera successiva (Quadro "I") occorre cliccare sul pulsante "Bene Comune Censibile";

- **IDENTIFICAZIONE DI AREA URBANA:** quando si vuole accatastare un'Area Urbana proveniente dal CT ma già a Partita 1 per intervenuto Tipo di Frazionamento o perché a Partita 1 dall'impianto del CT. Tale variazione può essere contestuale a quella di "RIDEFINIZIONE DI B.C.N.C." se la particella deriva dal frazionamento di un BCNC (vedi precedente punto b del presente paragrafo);
- **UNITA' SFUGGITA ALL'ACCERTAMENTO:** questa causale si utilizza per la dichiarazione di unità immobiliari non denunciate in catasto poste nell'ambito di un fabbricato già censito (ad esempio cantine, soffitte, grotte, ..., riportate in atti pubblici e non censite);
- **RECUPERO PER ERRATA SOPPRESSIONE:** questa causale si utilizza solo selezionando il tipo di operazione R-Recuperata per ripristinare unità immobiliari erroneamente sopprese. E' sempre necessario riproporre la stessa ditta, la stessa planimetria e gli stessi dati del classamento dell'unità erroneamente soppressa.

Per le causali di cui sopra è necessario riportare in relazione tecnica una sintetica spiegazione delle circostanze per cui si rende necessario l'accatastamento.

3.2.2 Ditta da intestare

L'intestazione all'interno della denuncia Do.C.Fa. è obbligatoria per gli Accatastamenti e deve essere corrispondente all'ultima intestazione del bene al CT o, nel caso di unità afferenti, a quella presente al CEU.

Le modalità di dichiarazione della ditta da intestare sono diverse e dipendono dall'eventualità che sia già costituita o meno al CEU la particella da trattare in categoria F/6.

Esiti dell'aggiornamento censuario														
Sintesi delle variazioni														
Di seguito si riportano i dati di approvazione che hanno determinato il corrispondente aggiornamento della Banca Dati.														
Mappale														
Operazione	Identificativo				Superficie				Lotti		Dati Censuari		R. D.	R. A.
	Originale		Provvisorio	Definitivo	m ²			Natura	Provvisorio	Definitivo	Qualità	Classe	%	%
	principale	sub			ha	a	ca							
O	116	000			00004	47	44	SN			282		0	0
V	116	000			00004	47	44	SN			282		0	0
O	419	000			00000	03	30	SN			096	04	0,32	0,51
S	419	000			00000	00	00				000			
C		000	a	4111	00000	03	30	SN			282		0	0

Al Catasto Edilizio Urbano sono state costituite le seguenti unità di categoria F/6 con annotazione:
- fabbricato in attesa di dichiarazione -

Comune	Sez./Foglio	Particella
FARA SAN MARTINO	0014	04111

E' da evidenziare che se la ditta al C.T. è allineata allora il sistema crea al Catasto edilizio urbano un' unità immobiliare in categoria F/6 con ditta coincidente con quella ultima del Catasto Terreni e, in questi casi, bisogna indicare che la ditta è " già in atti al C.E.U."

Nel caso in cui il sistema non crea in maniera automatica la particella F/6 bisognerà creare una ditta “Nuova con intestati”.

3.2.3 Unità immobiliari

Questa sezione è dedicata al numero di unità immobiliari oggetto della denuncia di Nuova Costruzione, suddivise in “a Destinazione Ordinaria” (unità appartenenti ai gruppi A, B e C) e in “Speciale e Particolare e categorie F” (unità appartenenti ai gruppi D, E ed F).

Nelle denunce di nuova costruzione, gli eventuali BCNC non si dichiarano nel quadro A ma nel Quadro D del programma.

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

Tipo Mappale - protocollo e data
n: del:

Unità Immobiliari
A destinazione ordinaria n.
Speciale e particolare e categorie F n.
Unità in costituzione tot.

Ditta da Intestare
Nuova con Intestati n.
Già in atti al C.E.U.
Già in atti al C.T.

Causali di Presentazione
Nuova Costruzione
Unità Afferenti al seguente Identificativo:
Unità afferenti edificate in sopraelevazione
Unità afferenti edificate su aree di corte
Altro

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

Elaborati Grafici
Elab. plan. pag. n.
Planimetrie n.

OK Scelta Comune ?

Tipo di operazione

Nel quadro U del software Do.C.Fa le operazioni possibili da indicare sono due: “C”, ovvero “costituzione di una nuova unità immobiliare” e “R”, ovvero “UIU recuperata” (questa fattispecie particolare offre la possibilità di ripristino in banca dati delle unità erroneamente soppresse, fornendo adeguata motivazione)

Quadro U - (U.I.U. - Dati generali, Ubicazione e Classamento)

Comune di : CHIETI (CH)
Archivi di : CHIETI
Numero d'ordine : 1

Tipo Operazione C - Costituita
Identificativi Catastali C - Costituita
R - Recuperata

Partita Speciale Beni Comuni Censibili Beni Comuni Non Censibili

Associa Beni Comuni Censibili
Op. Sez. Fgl. Particella Sub. (Alt-B)

Ubicazione N° Civici (Alt-U) Piani
Scala Interno Lotto Edificio

Dati di Classamento Proposti
Zona Cens. Categoria Classe Consistenza Superf. Cat. n° Mod. 1N/2N Rendita Euro

Ok Annulla Caricamento Archivi ?

3.3 VARIAZIONE (denuncia di variazione)

Nei casi di mutazione della consistenza, della destinazione d'uso, della rendita catastale nonché in tutti i casi di interventi con una rilevante redistribuzione degli spazi interni, ovvero qualora si modifichi l'utilizzazione di superfici scoperte, quali balconi o terrazzi è obbligatorio presentare la denuncia di variazione.

Tipologia di documento

Tipologia di documento

- Dichiarazione ordinaria
- Dichiarazione resa ai sensi dell'art. 1, comma 336 L.n. 311/04
- Dichiarazione resa ai sensi dell'art. 1, comma 340 L.n. 311/04
- Stralcio da categoria E- art. 2, comma 40, DL n. 262/06
- Dichiarazione fabbricato rurale DM 26/7/2012
- Dichiarazione fabbricato rurale art. 13, comma 14 ter del DL 201/2011
- Dichiarazione resa ai sensi dell'art. 1, comma 22, L. n. 208/2015
- Dichiarazione resa ai sensi dell'art. 1, comma 579, L.n. 205/2017

Oltre la dichiarazione ordinaria, vi sono le causali di seguito indicate, da utilizzare come specificato.

Dichiarazione resa ai sensi dell'art. 1, c. 336, L.311/04

Qualora l'amministrazione comunale abbia notificato alla proprietà una comunicazione ai sensi dell'art. 1, comma 336, della legge 311/2004, richiedendo l'aggiornamento catastale di immobili di proprietà privata per i quali è stato accertato uno stato di fatto dell'unità immobiliare non coerente con quanto dichiarato in atti.

Dichiarazione resa ai sensi dell'art. 1, c. 340, L.311/04

Se l'amministrazione comunale ha notificato alla proprietà una comunicazione ai sensi dell'art. 1, comma 340, della legge 30 dicembre 2004, n. 311, rilevando l'assenza degli elementi necessari alla determinazione della superficie catastale. La proprietà potrà presentare una nuova planimetria secondo le modalità previste dal decreto del Ministero delle Finanze 19 aprile 1994, n. 701. La tipologia di denuncia è esclusivamente abbinabile alla causale per "Presentazione planimetria mancante".

Stralcio da categoria E, art. 2, c. 40, D.L. 262/06

In presenza di unità immobiliari censite in categoria "E" (si devono intendere escluse le categorie E/7 e E/8), risultanti avere autonomia funzionale e reddituale ad uso commerciale, industriale, ad ufficio privato ovvero ad usi diversi, ai sensi dell'art. 2, comma 40, del D.L. 3

ottobre 2006, n. 262 (vedasi anche Provvedimento Agenzia del Territorio del 2 gennaio 2007, pubblicato in G.U. n. 6 del 9 gennaio 2007).

Dichiarazione di fabbricato rurale D.M. 26/07/2012

Per le unità immobiliari già censite al CEU, per le quali sussistono le condizioni per il riconoscimento del requisito fiscale di ruralità, così come previsto dall'art. 2, comma 5 o comma 7, del Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 26 luglio 2012. Tale tipologia interesserà:

1) le unità immobiliari che hanno subito una variazione planimetrica e/o di consistenza e per le quali è necessario presentare un atto di aggiornamento;

2) le unità immobiliari censite in una delle categorie speciali del gruppo D, ad eccezione della D/10, che acquisiscono i requisiti di ruralità in assenza di variazioni planimetriche, di consistenza e di rendita: in questo caso, la causale da utilizzare è "richiesta ruralità" (Do.C.Fa. "semplificato") e l'immobile verrà censito nella categoria D/10.

Bisognerà presentare le autocertificazioni previste dal D.M. 26 luglio 2012, scaricabili dal sito dell'Agenzia delle Entrate alla sezione "Modelli e Istruzioni Fabbricati Rurali".

Dichiarazione di fabbricato rurale art. 13, c. 14-ter, D.L. 201/2011

In presenza di UIU, a cui va accorpato fabbricato censito ancora come rurale al CT, purché costituenti immobili che, nello stato in cui si trovano, risultino autonomamente dotati della capacità di produrre un reddito, ai sensi dell'art. 13, comma 14-ter, del D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito con modificazioni dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214.

Bisognerà presentare le autocertificazioni previste dal D.M. 26 luglio 2012, scaricabili dal sito dell'Agenzia delle Entrate alla sezione "Modelli e Istruzioni Fabbricati Rurali".

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

Per lo scorporo di quegli elementi delle UIU a destinazione speciale e particolare che, in base alla previsione normativa (art. 1, comma 21, della legge 28 dicembre 2015, n. 208) non costituiscono più oggetto di stima catastale (si tratta delle componenti impiantistiche, di varia natura, funzionali ad uno specifico processo produttivo - Circolare n. 2/E del 2016).

Tali dichiarazioni sono corredate delle relative planimetrie catastali, mantenendo l'identificativo catastale originario.

Questa causale non può essere utilizzata se la variazione prevede modifiche di sagoma/consistenza/distribuzione degli spazi dell'unità immobiliare già censita o se la rendita catastale proposta risulti superiore a quella, già agli atti del catasto, dell'unità immobiliare oggetto di variazione.

Dichiarazione resa ai sensi dell'art. 1, c. 579, L. n. 205/2017

In base ai nuovi criteri di classamento di alcune fattispecie di beni immobili ubicati nell'ambito dei porti di rilevanza economica nazionale e internazionale di competenza delle Autorità di sistema portuale, a decorrere dal 1° gennaio 2020, le banchine e le aree scoperte adibite alle operazioni e ai servizi portuali, le connesse infrastrutture stradali e ferroviarie, i depositi strettamente funzionali alle operazioni e servizi portuali e le banchine e le aree scoperte adibite al servizio passeggeri, sono censite nella categoria catastale "E/1 - Stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi e aerei".

Per le unità immobiliari già censite in categorie catastali diverse dalla E/1 è prevista la possibilità di presentare, dal 1° gennaio 2019, atti di aggiornamento catastale per la “revisione del classamento”, nel rispetto dei nuovi criteri.

3.3.1 Causali di presentazione

In base alle motivazioni dell’aggiornamento andrà indicata la causale codificata o disciplinata da documenti di prassi, fatta eccezione per alcuni casi particolari, come si dirà in seguito.

Potrebbe accadere che le unità immobiliari siano interessate da più causali tra di loro non compatibili secondo quanto previsto dalla procedura informatica o da altre disposizioni: in questo caso si selezionerà quella o quelle principali e si inseriranno le ulteriori eventuali motivazioni nella relazione tecnica.



I codici corrispondenti alle causali codificate che possono essere selezionati sono i seguenti:

codice	causale	codice	causale
DIV	<i>Divisione</i>	FRF	<i>frazionamento e fusione</i>
FRZ	<i>frazionamento per trasferimento di diritti</i>	VTO	<i>variazione toponomastica</i>
FUS	<i>fusione</i>	UFU	<i>ultimazione di fabbricato urbano</i>
AMP	<i>ampliamento</i>	VDE	<i>variazione della destinazione</i>
DET	<i>demolizione totale</i>	VAR	<i>altre cause di variazione (variazioni non comprese tra quelle codificate)</i>
DEP	<i>demolizione parziale</i>	VRP	<i>variazione per presentazione planimetria mancante</i>
VSI	<i>diversa distribuzione spazi interni</i>	VMI	<i>variazione per modifica d'identificativo</i>
RST	<i>ristrutturazione</i>	RUR	<i>Richiesta di ruralità</i>

PLANIMETRICA

La causale è suddivisa in altre sotto-causali, distinte con lettere da a ad i, che si utilizzeranno:

a - Divisione - DIV

Quando si divide un'unità immobiliare in due o più immobili dotati di autonomia funzionale e reddituale o privi di reddito, quali ad esempio le categorie F e/o i BCNC. Le operazioni previste sono di soppressione dell'immobile originario e di costituzione delle unità derivate.

b - Frazionamento per trasferimento di diritti - FRZ

Quando è necessario stralciare da un'unità già censita, in vista di trasferimento di diritti o altra equivalente finalità, una o più porzioni immobiliari non dotate di autonomia funzionale e reddituale attribuendone una distinta redditività (quota parte di quella complessiva). Le operazioni previste sono di soppressione dell'immobile originario e di costituzione delle unità o porzioni derivate.

c - Fusione - FUS

Da utilizzare esclusivamente quando due o più unità immobiliari appartenenti allo stesso/i proprietario/i, aventi stessi diritti e quote, vengono unite (soppresse) per costituire una sola unità.

d - Ampliamento -AMP

In caso di aumento di volumetria o di superficie utile ai fini catastali dell'unità, con l'esclusione dei casi di realizzazione di soppalchi interni all'unità immobiliare che vanno dichiarati con la causale planimetrica "g" ("diversa distribuzione degli spazi interni").

Se l'ampliamento modifica la sagoma in pianta della u.i. originaria che comporta un aggiornamento della cartografia sarà necessario presentare il Tipo Mappale per la modifica della mappa del Catasto Terreni.

Se l'ampliamento è all'interno della sagoma del fabbricato non è necessaria la 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). Nella relazione tecnica il professionista dichiarerà che tale ampliamento non modifica la sagoma del fabbricato sulla mappa catastale.

La causale "ampliamento" va utilizzata anche nel caso in cui si debbano dichiarare nuovi balconi o si realizzino verande costruite su balconi e/o portici esistenti.

Nella predisposizione del documento Do.C.Fa. occorre sopprimere l'unità immobiliare originaria e costituire una nuova unità immobiliare con diverso subalterno.

e - Demolizione totale -DET

In caso di demolizione di tutti i corpi di fabbrica insistenti sulla corrispondente particella del CT.

Le unità immobiliari esistenti andranno soppresse e andrà costituita un'area urbana (F/1), attribuendole il nuovo identificativo assegnato al lotto con il Tipo Mappale precedentemente presentato presso il Catasto Terreni.

Nel caso in cui sia necessario costituire più aree urbane, sarà necessario predisporre un primo docfa in cui si sopprimono le u.i.u. e tanti altri docfa quante sono le aree urbane da censire, ognuna con il suo elaborato planimetrico.

Se l'area di risulta del fabbricato demolito e quella di relativa pertinenza sono destinate alla produzione agricola, sarà necessario allegare al Docfa anche due modelli 26:

- il primo relativo alla retrocessione della qualità da ENTE URBANO (cod.272) ad AREA DI FABBRICATO DEMOLITO (cod.271); è richiesta l'intestazione alla partita ordinaria. L'Ufficio provvede alla costituzione della nuova ditta in coerenza con quella iscritta al CEU, anche in relazione ad eventuali titoli che i soggetti interessati dovranno produrre in allegato all'atto di aggiornamento.
- Il secondo relativo all'attribuzione della corretta qualità di coltura.

f - Demolizione parziale - DEP

Se la demolizione interessa solo una parte degli immobili insistenti sulla corrispondente particella del CT: la causale può essere utilizzata contemporaneamente ad altre causali ma sarà necessario il cambio del subalterno. Si sopprime un'unità e se ne costituisce un'altra.

g - Diversa distribuzione degli spazi interni -VSI

La diversa distribuzione degli spazi interni viene utilizzata in caso di spostamenti di tramezzi divisorii e, in genere, per tutte le variazioni che non comportano variazioni del perimetro dell'UIU. Può essere utilizzata contemporaneamente ad altre causali e con lo stesso documento è possibile trattare più unità immobiliari, purché aventi stessa intestazione.

Potrebbe non essere consigliabile coinvolgere più immobili con questa causale in quanto in visura comparirà la dicitura *"il sub.XXX è stato variato con il sub.YYY e con il sub.ZZZ"*.

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

h -Ristrutturazione - RST

In caso di miglioramento qualitativo dell'unità immobiliare e nei casi di variazione di singole unità o contemporaneamente ad altre causali.

Si variano la o le unità senza modifica dell'identificativo a meno che tale causale non si accompagni ad altre per le quali sia previsto il cambio di identificativo.

L'utilizzo di questa causale comporta di dover dichiarare l'anno di ristrutturazione totale nel quadro [B] (riferimenti temporali dell'unità immobiliare) del modello 1N - parte II.

i - Frazionamento e fusione - FRF

Quando due o più unità immobiliari si scambiano fra di loro porzioni di esse, dando origine a due o più unità immobiliari, con soppressione di almeno due unità e costituzione di almeno altre due, indipendentemente da categorie e partite speciali di appartenenza.

TOPONOMASTICA - VTO

Premesso che la sola modifica della toponomastica (intesa come odonimo e numero civico) va gestita con un'istanza in carta semplice o con una richiesta al *Contact Center*, sarà utilizzata questa causale per variare i dati di ubicazione delle UIU presenti nella banca dati censuaria solo se congiuntamente ad altre causali.

ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO - UFU

Per definire le unità precedentemente accatastate "in corso di costruzione" (categoria F/3) o "in corso di definizione" (categoria F/4).

Al fine di aggiornare nell'elenco subalterni la destinazione delle unità immobiliari che mantengono lo stesso identificativo e di quelle che vengono eventualmente costituite si produrrà un nuovo elaborato planimetrico. 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 - in questo caso si sopprimeranno le unità originarie e si costituiranno le unità derivate).

VARIAZIONE DI DESTINAZIONE - VDE

Per variare la destinazione d'uso di una UIU: deve essere compilata una singola denuncia per ogni unità immobiliare e il subalterno originario deve essere soppresso e costituito un nuovo subalterno.

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 di destinazione", ma nella relazione tecnica si evidenzieranno tali ulteriori variazioni.

Le variazioni della destinazione sono tali se tutta l'unità immobiliare urbana passa da una categoria ad un'altra (da abitazione a ufficio, da autorimessa a negozio, da unità in corso di definizione alla sua destinazione definitiva, ecc.), indipendentemente dall'esecuzione di opere edili.

Nella compilazione del quadro di variazione sono da tenere presenti due tipi di compatibilità: quella tra le causali stesse e quella tra le causali e le unità immobiliari in variazione o in costituzione o in soppressione.

Compatibilità tra le causali codificate:

	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	X	X	X		X	X	X	X	X	X	X				
VAR										X			X			
VRP														X		
VMI															X	
RUR																X

ALTRE

In tutti i rimanenti casi, qualora non sia possibile indicare le suindicate causali, considerata la necessità di omogeneizzare quanto più possibile le causali non codificate, si riportano di seguito le dizioni da utilizzare per le variazioni più frequenti:

- **FRAZ. CON CAMBIO DI DESTINAZIONE** (Circolare n. 1/T del 3 gennaio 2006): quando vi è contestuale variazione di destinazione di tutte le unità derivate;
- **FUSIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE** (Circolare n. 1/T del 2006): quando vi è contestuale variazione della destinazione di tutte le unità di partenza;
- **DEM. PARZIALE CON CAMBIO DI DESTIN** (Circolare n. 4/T del 2009): quando vi è contestuale variazione della destinazione (dell'UIU in soppressione) oltre alla demolizione parziale dell'unità. Tale tipologia di denuncia, al pari della *"Demolizione Parziale"* codificata, necessita della presentazione di un'unità immobiliare per volta;
- **AMPLIAMENTO CON CAMBIO DESTINAZ** (Circolare n. 4/T del 2009): quando vi è contestuale variazione della destinazione (dell'UIU in soppressione) a seguito di un ampliamento. Si rammenta che tale tipologia di denuncia, al pari dell'*"Ampliamento"* codificato, necessita della presentazione di un'unità immobiliare per volta;
- **FRAZ. E FUS. CON CAMBIO DI DESTINAZ** (Circolare n. 4/T del 2009): 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 del 21 febbraio 2002 e allegato tecnico alla nota prot. n. 23646 del 12 giugno 2013): quando si dichiara un'unità immobiliare funzionalmente e redditualmente 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 RAPPRESENTAZIONE GRAFICA** (Circolare n. 3/T dell’11 aprile 2006): nei casi in cui vi siano imperfezioni grafiche relative a planimetrie già agli atti da correggere, che non siano dipendenti da lavori intervenuti successivamente alla presentazione di dette planimetrie (la rendita catastale proposta deve essere uguale a quella presente in atti). La data da indicare è quella dell’ultima dichiarazione presentata di cui si intende correggere la planimetria; la denuncia non è soggetta a sanzione. Tale causale può essere anche utilizzata per rappresentare la corte esclusiva di unità immobiliari accatastate in periodi in cui non correva l’obbligo della sua rappresentazione o per correggere errori presenti nell’elaborato planimetrico e/o nell’elenco subalterni;
- **ASSOCIAZIONE ELABORATO PLANIMETRICO:** quando è obbligatoria la presentazione di un elaborato planimetrico che non è stato possibile associare nel documento originario; in questo caso la dichiarazione deve essere contestuale a quella principale e si varia uno dei BCNC presenti nella particella interessata (in questo caso non si sconta il tributo speciale catastale);
- **RECUPERO DI SITUAZIONE PREGRESSA:** quando vi siano delle porzioni di unità sempre esistite e facenti parte dell’unità stessa, così come risulta in titoli di provenienza non recenti, ma sfuggite all’inventariazione (cantine e soffitte, vani, ...) appartenenti allo stesso proprietario. Nella relazione tecnica dovranno essere allegati gli elementi che giustificano la dichiarazione proposta (estremi atto notarile, ...), allegando, preferibilmente copia del titolo attestante la situazione dichiarata. La data della variazione da indicare è quella della planimetria già agli atti: questa tipologia di denuncia è soggetta a sanzione, qualora non fosse già intervenuta la decadenza dal potere di accertamento. Per questa fattispecie è prevista la conferma del subalterno;
- **RETTIFICA DOCFA PROT.XXXXXX/YYYY** (xxxxxx= protocollo della planimetria, yyyy= anno di presentazione): qualora si riscontri che la planimetria presenta, sin dal momento della sua presentazione, non è corretta e occorra sostituirla [errori nelle dimensioni (disegno non conforme con la scala dichiarata), nelle destinazioni di una parte dei locali dell’immobile e per adeguarsi a quanto riscontrato a seguito di sopralluogo effettuato dall’Ufficio]. Le ragioni della variazione andranno obbligatoriamente riportate nella relazione tecnica. La data da indicare è quella della planimetria agli atti e la dichiarazione non è sanzionabile, a meno che, nei casi di richiesta di correzione da parte dell’Ufficio, non vengano rispettati i termini previsti dall’art. 59 del D.P.R. 1142/1949;
- **IDENTIFICAZIONE DI B.C.N.C.:** quando si accatastano dei BCNC non esistenti agli atti: va predisposto un atto d’aggiornamento Do.C.Fa. di Variazione con la costituzione del BCNC relativo alla porzione da inserire agli atti;
- **RIDEFINIZIONE DI B.C.N.C.:** contestualmente alla presentazione di pratiche, a questa collegate, di unità afferenti edificate su aree di corte, quando sia necessario ridefinire la consistenza residuale del bene comune non censibile (vedasi esempio di cui al paragrafo 7.1.f);

- **MODIFICA DESCRIZIONE ELENCO SUB:** per modificare il campo descrizione dell'elenco subalterni per errore di parte o per variazione delle comunioni dei beni comuni. La variazione deve essere giustificata in relazione tecnica e supportata dagli opportuni riscontri. In questo caso andrà messo in variazione un qualsiasi BCNC;
- **DICHIARAZIONE UIU ART 19 DL 78/10:** per regolarizzare unità immobiliari accatastate con rendita presunta attribuita dall'Ufficio. L'operazione prevede la soppressione dell'unità immobiliare con rendita presunta e la costituzione dell'unità definitiva;
- **DEMOLIZIONE TOTALE E AMPLIAMENTO:** nel caso in cui esistano due particelle, una censita al solo CT e l'altra anche al CEU, costituenti un unico lotto edilizio, a seguito della demolizione del fabbricato esistente e della contestuale ricostruzione del nuovo organismo edilizio; la dichiarazione di variazione è finalizzata a costituire un'unica area urbana, identificata con la nuova particella generata dalla preventiva approvazione del Tipo Mappale e avente superficie pari a quella del lotto definito al CT, ed è propedeutica alla presentazione della denuncia di variazione per "unità afferenti edificate su area urbana" con cui si sopprime l'area urbana precedentemente costituita per la dichiarazione delle nuove unità immobiliari;
- **DEMOLIZIONE TOTALE AMPL. E FUS.:** nei casi in cui la demolizione del fabbricato esistente e la contestuale ricostruzione del nuovo organismo edilizio abbia interessato un lotto costituito da una o più particelle censite al solo CT e da più particelle censite anche al CEU demolite; la dichiarazione di variazione è finalizzata a costituire un'unica area urbana, identificata con la nuova particella generata dalla preventiva approvazione del Tipo Mappale e avente superficie pari a quella del lotto definito al CT, ed è propedeutica alla presentazione della denuncia di variazione per "unità afferenti edificate su area urbana" con cui si sopprime l'area urbana precedentemente costituita per la dichiarazione delle nuove unità immobiliari;
- **RIDEFINIZIONE DI CORTE:** questa causale va usata nel documento collegato riguardante la dichiarazione di "Nuova costruzione - unità afferenti edificate su aree di corte", nel caso in cui la nuova unità ricada su una corte esclusiva e sia necessario ridefinire l'area di corte;
- **VAR. EX ART. 86 DLGS 259/2003:** per variare unità immobiliari già censite in catasto per l'attribuzione della categoria F/7 – Infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione.

Eventuali diverse tipologie di variazione non codificate e non indicate ai punti precedenti, potranno essere trattate con altre causali, possibilmente concordate con l'Ufficio in via preventiva.

PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE - VRP

Qualora la planimetria non sia mai stata presentata, la presentazione del documento è soggetta al pagamento dei tributi mentre se presentata e non reperibile agli atti dell'Ufficio, con preliminare attestazione dello stesso, la presentazione del documento è esente dal pagamento dei tributi. La relazione tecnica deve contenere le indicazioni riguardanti uno degli anzidetti casi, specificando gli estremi della risposta dell'Ufficio.

Con tale causale è necessario calcolare la consistenza catastale ai sensi dell'allegato C al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, e inserire la sola categoria catastale dell'immobile. La registrazione di tale tipologia di documento non comporta, infatti, l'aggiornamento del classamento dell'unità immobiliare già agli atti del catasto.

MODIFICA IDENTIFICATIVO - VMI

Per modificare l'identificativo catastale dell'immobile censito al CEU si indica questa causale (in genere i casi riguardano l'allineamento con l'identificativo del CT o la necessità di attribuire il primo subalterno all'unità censita senza subalterno, alla quale far seguire denunce di unità afferenti). E' consentita una singola operazione di soppressione e costituzione. La variazione è esente dal pagamento dei tributi.

RICHIESTA RURALITA' - RUR

Questa causale permette la presentazione di variazioni "semplificate", per la cui compilazione sono richiesti solo i dati identificativi, nel caso di unità immobiliari già censite nel gruppo delle categorie D (eccetto la D/10). L'immobile, in questo caso, verrà censito nella categoria D/10. La causale può essere utilizzata solo con la tipologia documento "*Dichiarazione di fabbricato rurale D.M. 26/07/2012*". Andranno presentate le autocertificazioni di ruralità per i fabbricati strumentali all'attività agricola, reperibili sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate.

La planimetria catastale non va ripresentata, in quanto il sistema trascina quella esistente al nuovo stadio; qualora sia necessario modificare le destinazioni d'uso inserite in planimetria è necessario utilizzare la causale codificata VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE DA ... A FABBRICATO STRUMENTALE ALL'ATTIVITA' AGRICOLA.

La dichiarazione sconta il tributo speciale catastale e non è prevista l'apposizione di una data di completamento della variazione.

3.3.2 UNITA' AFFERENTI

Queste causali vengono utilizzate per dichiarare unità immobiliari afferenti ad altre unità già censite (ad esempio unità esistenti in categoria F/1 ed F/5).

- **Edificate su area urbana** quando l'unità presente in banca dati è un'area urbana (categoria F/1), su cui è stato edificato un nuovo immobile.
- **Edificate su lastrico solare** quando l'unità presente in banca dati è un lastrico solare (categoria F/5), su cui è stato edificato un nuovo immobile.
- **Altro tipo di edificazione** utilizzata per casi particolari che non rientrano nei casi precedenti e da condividere, possibilmente, in via preliminare con l'Ufficio. In tali casi, è obbligatorio specificare in relazione tecnica i criteri utilizzati per la redazione del documento.

Unità immobiliari

In questa sezione vanno dichiarate le unità da sopprimere, da costituire o da variare. Le operazioni di "soppressione" e "costituzione", in genere sono presenti contemporaneamente. Il campo delle unità da "variare", invece, viene compilato sempre da solo e mai in contemporanea con gli altri.

Quadro B - (Denuncia di Variazione - Dati Generali)

Tipo Mappale - protocollo e data
n. _____ del _____

Unità immobiliari

in soppressione n. _____

in variazione n. _____

in costituzione n. _____

Unità derivate

a destinazione ordinaria n. _____

speciale e particolare e categorie F n. _____

beni comuni non censibili n. _____

Causale di Presentazione

☒ Variazione (di cui ai punti 1, 3, 4 e 5 è stata completata in data _____)

☐ 1 - Planimetrica ☐ 2 - Toponomastica

☐ 3 - Ultimazione di fabbricato urbano

☐ 4 - di Destinazione da : _____
a : _____

☐ 5 - Altre _____

☐ 6 - Presentazione planimetria mancante

☐ 7 - Modifica identificativo ☐ 8 - Richiesta ruralità

☐ Unità Afferenti (la variazione è stata completata in data _____)

☐ Edificata su area urbana ☐ Edificata su lastro solare

☐ Altro tipo di edificazione _____

Tipologia documento **Dichiarazione ordinaria**

Ok Scelta Comune

Preallineamento

Vulture n. _____

Variazioni n. _____

Accatastamenti n. _____

Unità afferenti con intestati n. _____

Unità afferenti n. _____

Modelli 1N/2N

1N parte I n. _____

1N parte II n. _____

2N parte I n. _____

2N parte II n. _____

Elaborati Grafici

Planimetrie n. _____

Elaborato planim. pag. n. _____

2

Unità derivate

Questa sezione è dedicata alla dichiarazione delle tipologie di unità immobiliari “costituite” o “variate”. Bisogna inserire il numero delle unità variate o costituite in unità “a destinazione ordinaria”, in unità “speciali e particolari e categoria F” e in “beni comuni non censibili”.

Quadro B - (Denuncia di Variazione - Dati Generali)

Tipo Mappale - protocollo e data
n. _____ del _____

Unità immobiliari

in soppressione n. _____

in variazione n. _____

in costituzione n. _____

Unità derivate

a destinazione ordinaria n. _____

speciale e particolare e categorie F n. _____

beni comuni non censibili n. _____

Causale di Presentazione

☒ Variazione (di cui ai punti 1, 3, 4 e 5 è stata completata in data _____)

☐ 1 - Planimetrica ☐ 2 - Toponomastica

☐ 3 - Ultimazione di fabbricato urbano

☐ 4 - di Destinazione da : _____
a : _____

☐ 5 - Altre _____

☐ 6 - Presentazione planimetria mancante

☐ 7 - Modifica identificativo ☐ 8 - Richiesta ruralità

☐ Unità Afferenti (la variazione è stata completata in data _____)

☐ Edificata su area urbana ☐ Edificata su lastro solare

☐ Altro tipo di edificazione _____

Tipologia documento **Dichiarazione ordinaria**

Ok Scelta Comune

Preallineamento

Vulture n. _____

Variazioni n. _____

Accatastamenti n. _____

Unità afferenti con intestati n. _____

Unità afferenti n. _____

Modelli 1N/2N

1N parte I n. _____

1N parte II n. _____

2N parte I n. _____

2N parte II n. _____

Elaborati Grafici

Planimetrie n. _____

Elaborato planim. pag. n. _____

2

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”.

3.3.3 Tipo di operazione

Nel quadro U del programma Do.C.Fa. va indicato il “Tipo Operazione” da effettuare; nelle denunce di variazione le operazioni possibili sono tre: “C”, ovvero UIU costituita, “S”, ovvero UIU soppressa e “V”, ovvero UIU variata.

Quadro U - (U.I.U. - Dati generali, Ubicazione e Classamento)

Comune di : CHIETI (CH) Numero d'ordine : 1

Archivi di : CHIETI

Tipo Operazione C - Costituita
 C - Costituita
Identificativi Catastali S - Soppressa
 V - Variata

Partita Speciale Beni Comuni Censibili Beni Comuni Non Censibili

Associa Beni Comuni Censibili

Op. Sez. Fgl. Particella Sub. (Alt-B)

Ubicazione N° Civici (Alt-U) Piani

Scala Interno Lotto Edificio

Dati di Classamento Proposti

Zona Cens. Categoria Classe Consistenza Superf.Cat. n° Mod. 1N/2N Rendita Euro

Ok Annulla Caricamento Archivi 2

3.3.4 Partita speciale

Nel quadro U del programma Do.C.Fa., spuntando la casella “Partita Speciale”, è possibile indicare se l’unità in trattazione è un Bene Comune Censibile o un Bene Comune Non Censibile.

Quadro U - (U.I.U. - Dati generali, Ubicazione e Classamento)

Comune di : CHIETI (CH) Numero d'ordine : 1

Archivi di : CHIETI

Tipo Operazione C - Costituita
 C - Costituita
Identificativi Catastali S - Soppressa
 V - Variata

☒ Partita Speciale Beni Comuni Censibili Beni Comuni Non Censibili

Associa Beni Comuni Censibili

Op. Sez. Fgl. Particella Sub. (Alt-B)

Ubicazione N° Civici (Alt-U) Piani

Scala Interno Lotto Edificio

Dati di Classamento Proposti

Zona Cens. Categoria Classe Consistenza Superf.Cat. n° Mod. 1N/2N Rendita Euro

Ok Annulla Caricamento Archivi 2

3.4 COMPILAZIONE ALTRI DATI COMUNI ALLE DICHIARAZIONI DI ACCATASTAMENTO E DI VARIAZIONE

Nel programma Do.C.Fa. alcuni dati comuni vanno inseriti negli appositi quadri, sia per le dichiarazioni di accatastamento sia per quelle di variazione.

Dati del tipo mappale

Quando le operazioni riguardano:

- la modifica dello stato dei luoghi che determina variazione della mappa del CT (nuova costruzione o ampliamento) per effetto dell'avvenuta edificazione;
- il passaggio di fabbricato rurale (o porzione) al CEU;
- il passaggio di porzioni rurali di fabbricati promiscui al CEU;
- area priva di fabbricato ma con capacità reddituale propria dei fabbricati (es. parcheggi a raso, cave estrattive, parco fotovoltaico, ...) o senza capacità reddituale propria, in caso di particelle da destinare ad Area Urbana (F/1)

prima della denuncia al CEU andrà obbligatoriamente presentato Il Tipo Mappale (art. 8 della legge 1° ottobre 1969, n. 679).

Nei documenti Do.C.Fa. relativi a queste denunce i dati del Tipo Mappale o del tipo misto (Tipo di Frazionamento contestuale al Tipo Mappale) devono essere inseriti nell'apposito campo della denuncia (dato obbligatorio).

Nelle **denunce di accatastamento**, i dati relativi al Tipo Mappale devono essere inseriti nel quadro A:

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

Tipo Mappale - protocollo e data

n: del:

Unità Immobiliari

A destinazione ordinaria n.

Speciale e particolare n.

Unità in costituzione tot.

Causali di Presentazione

☒ Nuova Costruzione

☐ Unità Afferenti al seguente Identificativo :

☐ Unità afferenti edificate in sopraelevazione

☐ Unità afferenti edificate su aree di corte

☐ Altro

Data di ultimazione lavori :

Sez. Foglio Particella

Ditta da Intestare

☒ Nuova con Intestati n.

☐ Già in atti al C.E.U.

Comune Sez. Foglio Particella Sub.

☐ Già in atti al C.T.

Comune Sez. Foglio Particella Sub.

Modelli 1N/2N

1N parte I n.

1N parte II n.

2N parte I n.

2N parte II n.

Elaborati Grafici

Elab. plan. pag. n.

Planimetrie n.

Tipologia documento

OK Scelta Comune

2

Nelle **denunce di variazione**, i dati relativi al Tipo Mappale devono essere inseriti nel quadro B:

Il Tipo Mappale deve essere obbligatoriamente presentato prima della denuncia al CEU (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 CEU;
- una demolizione di parte di un edificio già censito al CEU;
- una demolizione totale di un fabbricato già censito al CEU;
- l'ampliamento di una corte esclusiva o comune già censita al CEU a seguito della fusione con una particella in carico al CEU o al CT.

Nei casi di variazione a seguito di Tipi di Frazionamento, il campo relativo al Tipo Mappale può essere compilato con i dati del Tipo di Frazionamento, precisando in relazione tecnica che il documento è relativo ad un TF e non ad un TM. In ogni caso, non costituisce motivo di rifiuto la mancata indicazione nell'apposito campo del dato del TF.

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

Data di ultimazione lavori (idoneità all'uso ai fini catastali) o data in cui si è verificata la variazione

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.

Essa va inserita nel quadro A del software Do.C.Fa.:

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

Tipo Mappale - protocollo e data
n. del

Unità Immobiliari
A destinazione ordinaria n.
Speciale e particolare n.
e categorie F
Unità in costituzione tot.

Causali di Presentazione
☒ Nuova Costruzione
Data di ultimazione lavori :
☐ Unità Afferenti al seguente Identificativo :
Sez. Foglio Particella

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

Tipologia documento

OK Scelta Comune

Ditta da Intestare
☒ Nuova con Intestati n.
Comune Sez. Foglio Particella Sub.

☐ Già in atti al C.E.U.
☐ Già in atti al C.T.
Comune Sez. Foglio Particella Sub.

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

Elaborati Grafici
Elab. plan. pag. n.
Planimetrie n.

2

Nei casi di unità immobiliari non di nuova edificazione, come ad esempio gli ex fabbricati rurali che vengono dichiarati al CEU, la data di ultimazione dei lavori corrisponde alla data in cui sono stati persi i requisiti fiscali di ruralità.

Nei casi di denunce di variazione, la data di completamento dei lavori, da inserire nell'apposito campo del quadro B del Do.C.Fa., corrisponde alla data in cui si è verificata la variazione dichiarata:

Quadro B - (Denuncia di Variazione - Dati Generali)

Tipo Mappale - protocollo e data
n. del

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

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

Causale di Presentazione
☒ Variazione (di cui ai punti 1, 3, 4 e 5 è stata completata in data)
☐ 1 - Planimetria
☐ 2 - Toponomastica
☐ 3 - Ultimazione di fabbricato urbano
☐ 4 - di Destinazione da :
a :
☐ 5 - Altre
☐ 6 - Presentazione planimetria mancante
☐ 7 - Modifica identificativo
☐ 8 - Richiesta ruralità
☐ Unità Afferenti (la variazione è stata completata in data)
☐ Edificate su area urbana
☐ Edificate su terreno solare
☐ Altro tipo di edificazione

Tipologia documento

OK Scelta Comune

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

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

Elaborati Grafici
Planimetrie n.
Elaborato planim. pag. n.

2

La data di ultimazione dei lavori o di completamento della variazione dichiarata può anche differire dalla data di “*chiusura dei lavori*” urbanistici o edilizi, posto che i due termini sono indipendenti l’uno dall’altro. Tuttavia, se in Comune è già stata dichiarata la fine dei lavori, farà fede la data dichiarata in Comune.

Nei casi di perdita dei requisiti di ruralità di unità immobiliari già censite, che necessitano di una nuova attribuzione di rendita (ad esempio da D/10 a D/7 o C/2, C/3, ...), la data da indicare corrisponde alla data di perdita dei requisiti fiscali di ruralità.

Nei casi di “*Dichiarazione di fabbricato rurale D.M. 26/07/2012*”, la data da dichiarare, se non vi sono interventi edilizi, corrisponde alla data di acquisizione dei requisiti fiscali di ruralità. In caso di interventi edilizi, la data sarà quella dell’ultimazione dei lavori.

Nel caso di variazione catastale presentata per “*ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA*” la data da indicare è quella dell’ultima dichiarazione agli atti di cui si intende correggere la planimetria.

Inoltre, il campo data è inibito per le causali “*Presentazione planimetria mancante*”, “*Modifica Identificativo*” e “*Richiesta Ruralità*”.

Identificativi catastali

L’UIU è identificata catastalmente con l’indicazione del Comune di appartenenza, l’eventuale zona censuaria e sezione urbana, il foglio, la particella e l’eventuale subalterno (nel caso di unità graffata l’UIU è composta da più particelle e subalterni). Gli identificativi catastali, sia per le nuove costruzioni, sia per le variazioni, sono inserite nel quadro U del Do.C.Fa.:

Quadro U - (UIU - Dati generali, Ubicazione e Classamento)

Comune di : **CHIETI (CH)** Numero d'ordine : **1**

Archivi di : **CHIETI**

Tipo Operazione: **C - Costituita** ☐ Partita Speciale ☐ Beni Comuni Censibili ☐ Beni Comuni Non Censibili

Identificativi Catastali

Sez.	Fgl.	Particella	Sub.	(Alt-H)

☐ Associa Beni Comuni Censibili

Op.	Sez.	Fgl.	Particella	Sub.	(Alt-B)

Ubicazione

N° Civici (Alt-U)

Piani

Scala Interno Lotto Edificio

Dati di Classamento Proposti

Zona Cens. Categoria Classe Consistenza Superf. Cat. n° Mod. 1N/2N Rendita Euro

Ok Annulla Caricamento Archivi 2

Denunce di nuova costruzione: la numerazione con subalterni delle diverse unità immobiliari comprese in un fabbricato, rappresentato come unica particella edilizia, ha inizio dalla unità che ha ingresso principale direttamente dalla strada, partendo di norma dal subalterno 1, e proseguendo con la numerazione, da sinistra a destra, dal piano di ingresso a salire. Gli

immobili interrati saranno subalternati di seguito (in caso di presenza di beni comuni è preferibile assegnare ad essi i primi subalterni).

Nel caso di accatastamento di porzioni di fabbricato promiscuo presenti al CT, è consigliabile mantenere lo stesso subalterno del CT, se disponibile al CEU, per la continuità storica, altrimenti utilizzare il primo subalterno libero della particella del CEU. Nei casi di accatastamento di un'unica UIU, che sia rappresentata da aree o fabbricati, utilizzare il mappale intero.

Denunce di variazione: si conserva l'identificativo catastale agli atti nei casi di *“diversa distribuzione degli spazi interni”, “ristrutturazione”, “ultimazione fabbricato urbano”, “presentazione di planimetria mancante”, “Richiesta Ruralità”* 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 l'identificativo catastale** nei rimanenti casi e si attribuisce un nuovo identificativo. L'attribuzione di nuovi identificativi comporta l'assegnazione di un nuovo subalterno partendo dal primo disponibile nella particella interessata dalla denuncia

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 al CEU, la necessità di dover costituire particelle intere.

Ubicazione

L'ubicazione di un'unità immobiliare riguarda la toponomastica (via e numero civico), il piano (o i piani), le eventuali indicazioni relative alla scala, all'interno, al lotto e all'edificio.

I dati relativi all'ubicazione, sia per le nuove costruzioni, sia le variazioni, sono inseriti nel quadro U del Do.C.Fa.:

L'ubicazione deve essere univoca e il toponimo deve essere scelto fra quelli proposti dal software, ovvero quelli presenti negli stradari “certificati” del Comune ove è ubicato l'immobile. Tali stradari vengono aggiornati periodicamente e sono disponibili sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate.

In mancanza del toponimo da inserire, occorrerà digitare il nome della strada per esteso e del cosiddetto DUG – Denominazione Urbanistica Generica (via, piazza, largo, ...). Inoltre, occorrerà precisare in relazione tecnica che il toponimo proposto (così come la mancanza del numero civico SNC) non è presente nello stradario codificato.

Dati di classamento proposti

Con la proposta di classamento il professionista, in base alla propria esperienza e alla conoscenza del bene, attribuisce la rendita catastale. I dati di classamento proposti vanno inseriti nel quadro U del software Do.C.Fa.:

Il tecnico, in fase di presentazione, può proporre un classamento difforme rispetto al “classamento automatico” indicato dalla procedura nei casi di UIU a destinazione ordinaria.

Per le categorie speciali e particolari è necessario indicare, oltre alla categoria (D o E), la “destinazione d’uso” (vedere “istruzioni operative” allegate alla circolare n. 2/E del 1° febbraio 2016) da selezionare nei gruppi proposti. La selezione della destinazione d’uso appropriata determina la “Categoria”, con l’inserimento del codice relativo alla categoria catastale univocamente correlata alla destinazione d’uso selezionata, che del campo “Dest. d’uso”, con l’inserimento del codice identificativo della destinazione d’uso prescelta.

Nel caso di unità immobiliari a destinazione speciale o particolare, il numero di modelli 2N - parte seconda che dovranno essere presenti nel documento dovrà coincidere con il numero

dei corpi di fabbrica o dell'area di cui si compone l'unità immobiliare. Tale dato va imputato nel campo "N° mod. 1N/2N".

Nel caso di unità immobiliari a destinazione ordinaria, il campo viene compilato in automatico dalla procedura.

Relazione tecnica

La relazione tecnica va predisposta tutte le volte in cui occorre specificare la particolarità della denuncia per consentirne una migliore comprensione

In alcuni casi la Relazione Tecnica è opportuna (es. si vogliono integrare le causali della variazione dichiarata, si indicano i motivi per l'eventuale perdita o mantenimento dei requisiti fiscali di ruralità, si vuole indicare che si tratta di Tipo di Frazionamento e non di Tipo di Mappale), mentre diventa obbligatoria quando va comunicato/a:

- l'assenza del vano cucina negli immobili a destinazione residenziale, motivandone la circostanza;
- la qualità di erede (o di chiamato all'eredità) in caso di denunce di unità intestate a de cuius;
- il motivo per cui il dichiarante è diverso dal titolare di diritto reale - ad esempio rappresentanti legali di società, procuratori, curatori fallimentari, CTU, tutore, amministratore di sostegno, possessori di fatto... (le procure/decreti di nomina vanno sempre allegati)
- lo stato di avanzamento dei lavori per gli immobili in corso di costruzione (categorie F/3);
- la dichiarazione, in caso di costituzione di immobili in categoria F/4, che trattasi di intervento sull'intero organismo edilizio conforme al D.P.R. 380/2001, articolo 3, comma 1, lettera d);
- la dichiarazione di difficoltà oggettiva nella misurazione dello spessore dei muri a confine con altre unità immobiliari, con conseguente stima nella rappresentazione grafica degli stessi;
- la correlazione delle UIU come previsto dalla nota prot. n. 15232 del 21 febbraio 2002 e dall'allegato tecnico alla nota prot. n. 23646 del 12 giugno 2013, e cioè "porzione di UIU unita di fatto con quella di foglio xxx part. yyy sub zzzz. Rendita attribuita alla porzione di UIU ai fini fiscali";
- che si procede alla sola identificazione di un'area urbana al CEU, senza la preliminare identificazione al CT; in tali circostanze deve essere descritto lo scopo della dichiarazione e cioè che le aree staccate restino correlate al lotto edificato e quindi, successivamente al rogito, dichiarate come BCNC a più unità o corte esclusiva di una singola unità immobiliare, ovvero fuse con altre unità immobiliari presenti nell'edificio;
- la richiesta relativa all'esenzione dal pagamento dei tributi speciali catastali da parte degli aventi diritto (ad esempio Comune, Provincia, Regione, ...);
- la data ed il numero di protocollo della notifica ricevuta dal Comune per le dichiarazioni rese ai sensi dell'art. 1, comma 336, della legge n. 311/04;

- i riferimenti dell'attestazione rilasciata dall'Ufficio (es. risposta all'istanza di rasterizzazione) nel caso di variazione per "Presentazione planimetria mancante", distinguendo l'ipotesi di irreperibilità della planimetria (in questo caso la dichiarazione è esente dal pagamento del tributo) dall'ipotesi di unità immobiliare accertata d'Ufficio (in questo caso la dichiarazione sconta il pagamento del tributo);
- che l'area di risulta, a seguito di demolizione totale di un fabbricato senza che venga costituita l'area urbana, acquisisce le caratteristiche di area destinata alla produzione agricola (allegare mod.26 per la retrocessione della qualità da Ente Urbano al C.T.);
- nel caso di dichiarazione di nuova costruzione, la motivazione dell'utilizzo del tipo di operazione "R – Recuperata";
- i motivi della dichiarazione nei casi di variazioni per "ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA", "RECUPERO DI SITUAZIONE PREGRESSA", "RETTIFICA DOCFA PROT. XXXXX/YY" e "MODIFICA DESCRIZIONE ELENCO SUB".

Dati del tecnico e del dichiarante

Il tecnico compilerà i campi relativi alla sua posizione.

Il dichiarante coinciderà con la persona firmataria della denuncia. Non è consentita in questo campo l'indicazione della persona giuridica.

Quadro DATI del DICHIARANTE

Dati del tecnico

Cognome Nome

Codice Fiscale

Albo di iscrizione

Provincia Numero di iscrizione

o circondario di iscriz.

Dati del dichiarante

Cognome Nome

Indirizzo N. Civ.

Provincia Comune C.A.P.

Indirizzo PEC

OK Annulla Attestazione per invio telematico ?

Il dichiarante sarà:

- il proprietario o, se questi è minore o incapace, chi ne ha la legale rappresentanza;
- il legale rappresentante di enti morali;
- chi ha la rappresentanza o poteri di firma, a termini dello statuto o dell'atto costitutivo, per le società commerciali residenti o estere.

Se il dichiarante non corrisponde con colui che risulta tale negli atti catastali sarà cura del professionista indicare nella relazione tecnica la qualifica rivestita dallo stesso

(rappresentante, procuratore generale o speciale, curatore fallimentare, CTU, tutore o di amministratore di sostegno, erede, contitolare di diritto reale) e alleggerà la documentazione probatoria (visure camerali, procure, delibere, decreti di nomina, ecc.) in fase d'invio nella piattaforma SISTER.

In caso di unità immobiliari intestate a persone giuridiche si indicherà quale indirizzo quello della sede legale, mentre in tutti gli altri casi l'indirizzo coinciderà con la residenza del dichiarante.

4. ELABORATI GRAFICI

La redazione degli elaborati grafici, Planimetrie ed Elaborato Planimetrico, come previsto dalle norme e dalle istruzioni che regolano il catasto, è una componente fondamentale nell'ambito della predisposizione della dichiarazione DOCFA. Per quanto riguarda le planimetrie vengono riportate di seguito alcune importanti indicazioni e poi viene affrontato il calcolo delle superfici ai sensi del DPR 138/1998. Per l'elaborato planimetrico viene trattata la parte grafica e descrittiva e infine vengono affrontate le unità tipologiche introdotte con la circolare 2/E/2016.

4.1 Planimetrie

Ogni unità immobiliare da denunciare al Catasto Fabbricati, per costituzione o variazione, tranne quelle dichiarate nel gruppo F, delle categorie fittizie (per le quali, come vedremo, la rappresentazione grafica avviene tramite l'Elaborato Planimetrico), viene descritta graficamente con la propria scheda planimetrica.

La rappresentazione è riferita allo stato di fatto del bene al momento della presentazione del documento.

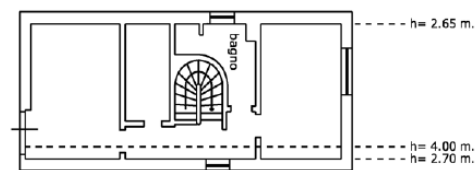
Le planimetrie devono essere complete e conformi a quanto stabilito dalla normativa catastale e dai documenti di prassi, in particolare dalle Circolari n. 2/1984, 9/2001 e n. 4/2009.

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

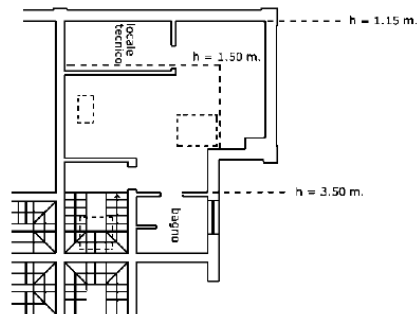
Si riportano di seguito le indicazioni più significative da seguire per la redazione delle planimetrie:

- le planimetrie devono essere disegnate, normalmente, in scala 1:200. Sono ammesse alcune eccezioni, in particolare per le unità di dimensioni contenute è consentita la scala 1:100 o 1:50, mentre per gli immobili di grandi dimensioni è consentito l'utilizzo della scala 1:500 o superiore (1:1.000, 1:2.000);
- la scala di rappresentazione deve essere unica all'interno della singola scheda planimetrica;
- il simbolo dell'orientamento della rappresentazione grafica, disegnato con freccia rivolta a Nord, è parte integrante della planimetria e deve essere disegnato all'interno del riquadro, preferibilmente in basso a destra;
- è obbligatorio indicare le altezze dei locali, rispettando le seguenti regole:

1. per le unità con altezze uniformi l'altezza va indicata una sola volta, preferibilmente in corrispondenza dell'indicazione del piano;
2. per le unità con locali con altezze diverse la misura è riportata in ogni ambiente;
3. per i locali con altezze variabili va riportata sia l'altezza minima che quella massima, in corrispondenza, rispettivamente, del punto di altezza minima e del punto di altezza massima, come nell'esempio di cui sotto



4. per vani con altezza variabile, di cui una parte è inferiore a m. 1,50, la porzione con $H < 1,50$ m deve essere divisa, con tratteggio a linea sottile, da quella con $H > 1,50$ m, e va indicato, sul margine della dividente, $H = m. 1,50$, come nell'esempio di cui sotto



5. 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;
- la rappresentazione delle corti esclusive deve essere redatta senza interruzione delle linee di confine e quindi della loro estensione. Nel caso di corte esclusiva che eccede i formati disponibili (A2 e/o A3) la stessa 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 e/o formato;
 - il disegno dell'unità immobiliare deve essere essenziale nella rappresentazione della parte esclusiva di proprietà ma è necessario disegnare, con tratto sottile e mediante

semplice accenno, la posizione del vano scale e del corridoio di accesso. Per quanto riguarda l'individuazione della UIU all'interno del Fabbricato sulla planimetria, nel caso di elaborato planimetrico mancante, vanno indicati almeno due elementi confinanti (mappale, subalterno, strada, piazza ecc.). Nel caso di elaborato planimetrico presente è sufficiente indicare *"Altra UIU"*. Anche se sarebbe opportuno procedere come nel caso precedente per una più esatta individuazione *"spaziale"* dell'unità.

- va indicata 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", "cantina", "legnaia", "retro", "vano buio" (vani senza luce diretta), ecc.;
- 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'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. 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;
- l'indicazione del piano deve trovare corrispondenza con i dati del quadro "U" della dichiarazione DOCFA;
- Le dizioni piano "sottotetto" o piano "rialzato" devono essere accompagnate dal numero di piano, ad es: piano terzo (sottotetto)", "piano terra (rialzato)";
- Sono accettabili nell'elaborato grafico le dizioni di piano "soppalco" o piano "ammezzato". Il piano soppalco, che non è mai un livello di piano ma è all'interno della volumetria dell'unità trattata, viene solo indicato in planimetria e non trova corrispondenza nel quadro U e nell'elaborato planimetrico. I piani ammezzati in planimetria vengono indicati come intermedi rispetto a due piani. (Es. "piano ammezzato tra terra e primo"). Nel quadro U viene indicato il solo piano più basso, (nell'esempio precedente "piano terreno").
- Nel caso di planimetrie di unità di fabbricati, presentati in assenza dell'elaborato planimetrico, va riportata, a tratto sottile, la sagoma del fabbricato (in alcune realtà locali è prassi rappresentare la sagoma con tratto discontinuo, che, in ogni caso, non si considera motivo di rifiuto). Si rende necessario, per un corretto classamento, indicare in planimetria anche le parti comuni dell'unità immobiliare, qualora presenti in quella da variare (esempio corti, lavanderie, vani scala ecc.). 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, ma tale da consentire la corretta individuazione dell'Unità Immobiliare nel contesto del Fabbricato;

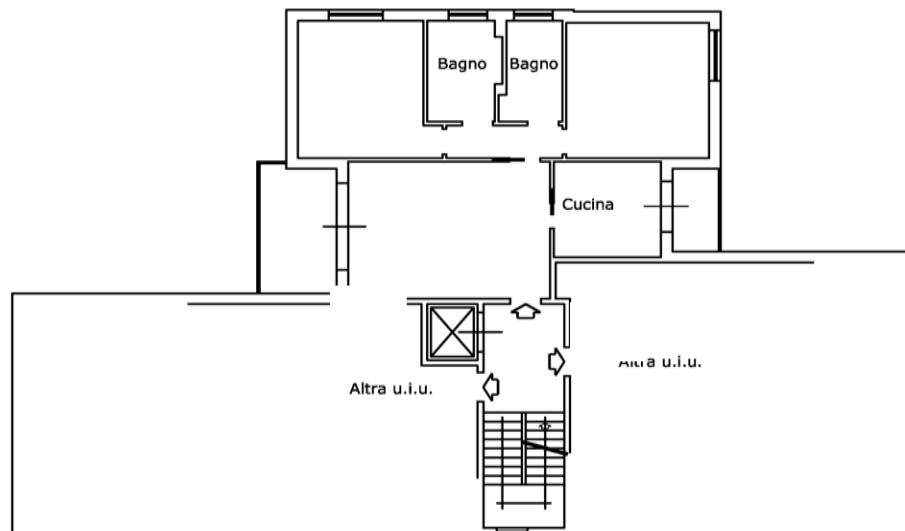
- In caso di stralcio da una unità immobiliare di una porzione non funzionalmente autonoma (è il tipico caso dello stralcio di vano o porzione di esso), le nuove unità immobiliari derivate avranno ciascuna una scheda planimetrica autonoma; in ogni scheda andranno rappresentate con linea tratto e punto le linee di divisione tra le diverse porzioni e con linea tratteggiata la porzione di unità complementare.
- Nel caso di Unità immobiliari composte da due o più porzioni, sulle quali gravano diritti reali non omogenei nelle planimetrie di ciascuna porzione è rappresentata l'intera unità immobiliare, con l'avvertenza di utilizzare il tratto continuo per la parte associata a ciascuna titolarità e quello tratteggiato per la parte rimanente, oltre a indicare in planimetria il sub associato alle diverse porzioni. Un tratteggio a linea e punto è riportato nella planimetria per meglio distinguere e delimitare ciascuna delle parti da associare alla ditta avente diritto;
- in presenza di una sola unità di tipo residenziale (in genere villini o case a schiera) con una o più autorimesse e/o compresenza di depositi, tettoie e similari, la corte, di norma, va individuata come "esclusiva" dell'abitazione stessa. Questa circostanza deve essere limitata alle sole dichiarazioni di Nuova Costruzione. E' opportuno precisare che, di contro, questo principio non va esteso a contesti diversi da quello residenziale, come per esempio i contesti rurali dove si verifica la presenza simultanea di una abitazione con unità censite in categoria D/10 oppure C/2 e/o C/6 o ancora a contesti in cui oltre all'abitazione si ha la presenza di unità di tipo commerciale (C/1, D/8, ecc.) o industriale (C/3, D/7, D/1, ecc.);

Si riportano di seguito alcuni esempi di planimetrie.

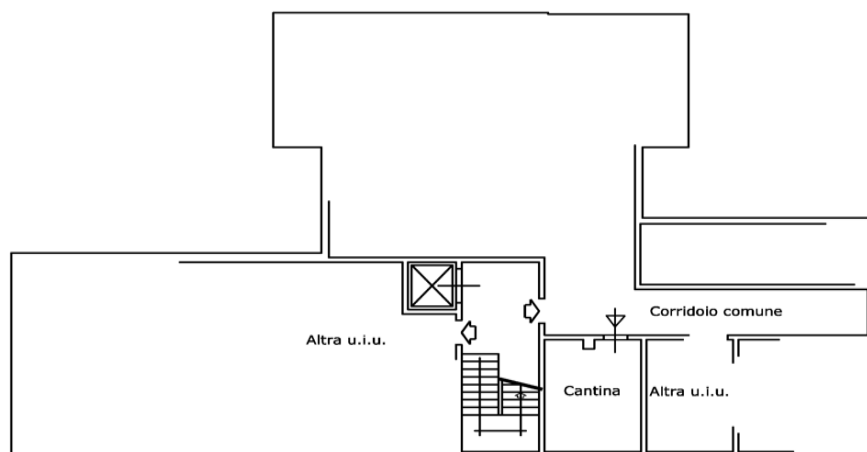
4.2 Esempi di Planimetrie

Fig. 1

Planimetria in conformità della circolare n. 4/2009 in assenza dell'elaborato planimetrico



Piano quarto h= 2.80 m.



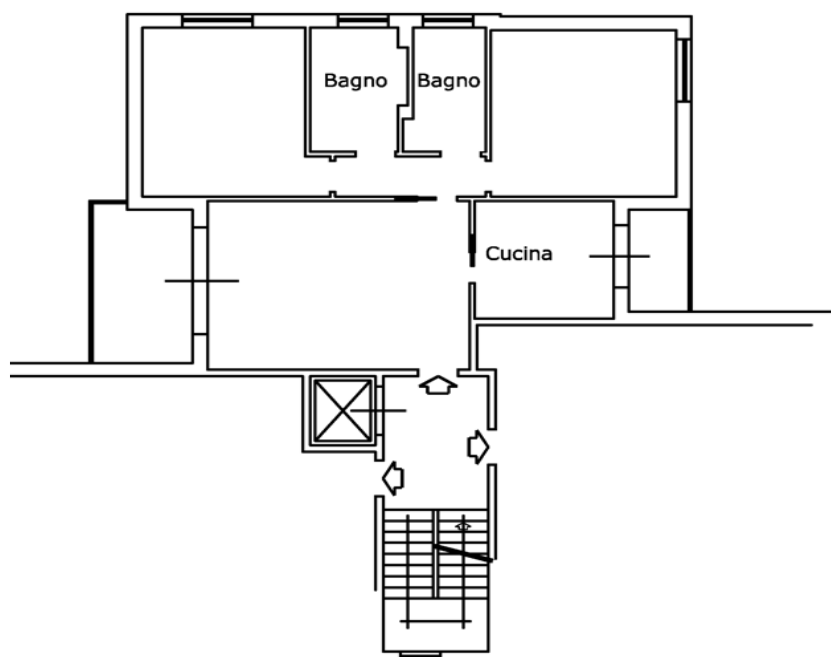
Piano S1

h= 2.50 m.

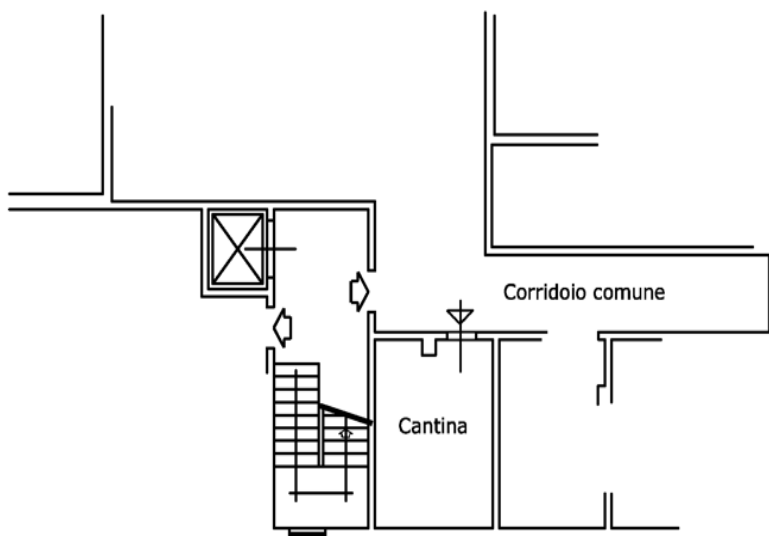


Fig. 2

Planimetria in conformità della circolare n. 4/2009 in presenza dell'elaborato planimetrico



Piano quarto h= 2.80 m.



Piano seminterrato h= 2.50 m.



Fig. 3

Planimetria in conformità della circolare n. 4/2009 in presenza dell'elaborato planimetrico.
Presenza di corte esclusiva ed altezze variabili

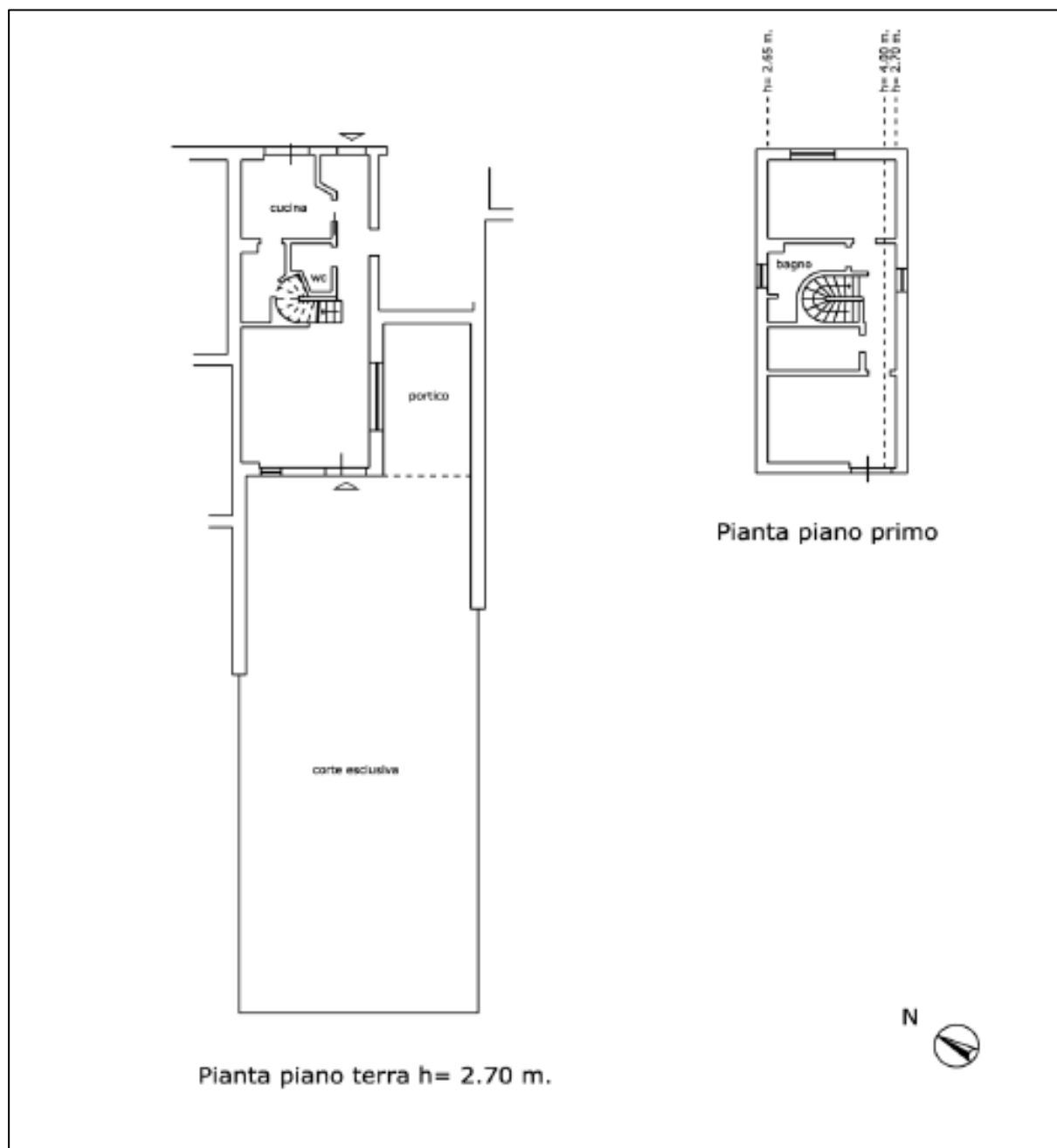


Fig. 4-A
 Planimetria di porzione di UIU - Sub A

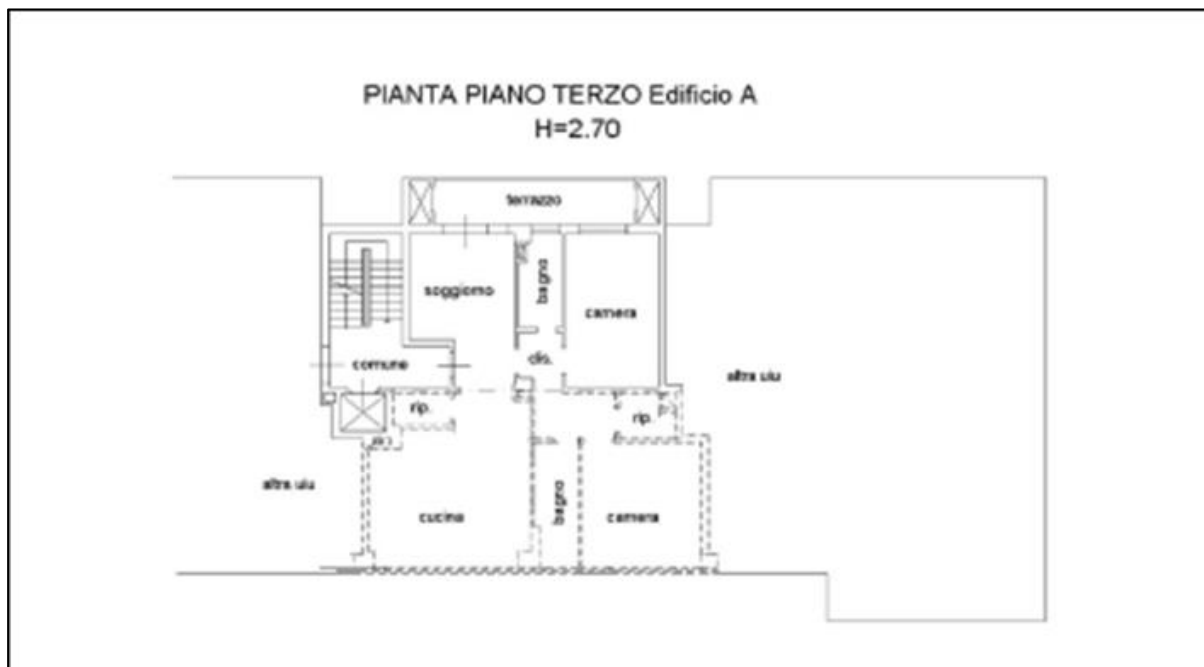


Fig. 4-B
 Planimetria di porzione di UIU - Sub B



4.3 Poligoni e calcolo della Superficie Catastale

La Superficie Catastale, introdotta con il D.P.R. 138/98, che va calcolata solo per le Unità Immobiliari censite nelle categorie ordinarie (Cat A, Cat B e Cat C), è la somma della superfici lorde, opportunamente ragguagliate, di ambienti con apprezzamento diverso. Anche le superfici scoperte come balconi, terrazzi, aree, ecc. concorrono alla determinazione di tale superficie. E' obbligatorio, 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.

Con riferimento a 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 massimo di 50 cm, nonché i muri in comunione con le altre proprietà computati al 50%, per uno spessore massimo di 25 cm;
- la superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale. I poligoni relativi a tali superfici dovranno essere comunque individuati, specificando come parametro "*altezza <1,50 m*";
- gli elementi verticali di collegamento esclusivi interni (scale, rampe, ascensori privati, ecc.) delle unità immobiliari vanno poligonati una sola volta per la loro proiezione nel piano in cui vi sono i locali principali;
- le scale esclusive esterne non vanno prese in considerazione e si intendono concluse in corrispondenza dell'ultima alzata. Va, però, preso in considerazione il ballatoio di arrivo all'Unità Immobiliare 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 considerati come accessori complementari non comunicanti e pertanto utilizzando il Poligono C.

Elenco della tipologia 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 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 complessiva 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 poligono A1).

Si riportano di seguito i prospetti riassuntivi per il calcolo della superficie catastale nelle varie tipologie di immobile:

Prospetti di ausilio al calcolo della superficie¹

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

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

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

1 Allegato C alla Circolare n.13/T/2005.

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

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

UFFICI, MAGAZZINI, LABORATORI, LOCALI DI DEPOSITO, LOCALI PER ESERCIZI SPORTIVI⁷					
Tipologia dell'Unità Immobiliare	Tipologie degli Ambienti	Descrizione degli Ambienti	Superficie Lorda in MQ.	Calcolo della Superficie Catastale	
				Coefficiente Moltiplicatore	Superficie Equivalente
			(a)	(b)	(c)=(a)x(b)
Uffici, Studi e laboratori artigianali, Magazzini, Locali di deposito, Locali per esercizi sportivi	A	Sup. principali e locali accessori a diretto servizio		1,00	
	B	Sup. accessorie ad indiretto servizio dei locali principali direttamente comunicanti con sup. principali		0,50	
	C	Sup. accessorie ad indiretto servizio dei locali principali NON direttamente comunicanti con superfici principali.		0,25	
	D, E	Balconi e terrazzi		0,10	
	F	Pertinenze esterne (es. giardini, corti esclusive)		0,10	

3 poligono A1: locale principale, superficie utile al ricovero degli automezzi.

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

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

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

7 Per le categorie C/2 (magazzino), C/3 (laboratorio artigiano), C/4 (fabbricati e locali per esercizi sportivi), è prevista solo la tipologia di superficie principale (tipologia poligono "A") per i vani principali e gli accessori diretti. Gli accessori indiretti, per le categorie C/3 e C/4,

andranno nelle più appropriate tipologie di poligono “B” (se collegate alle superfici principali) o poligono “C” (se non collegate agli ambienti principali).

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

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

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

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

4.4 Esempi di Poligoni e calcolo della Superficie Catastale

Fig. 5

Caso di UIU residenziale con la sola presenza di poligoni di tipo “A” e “D”

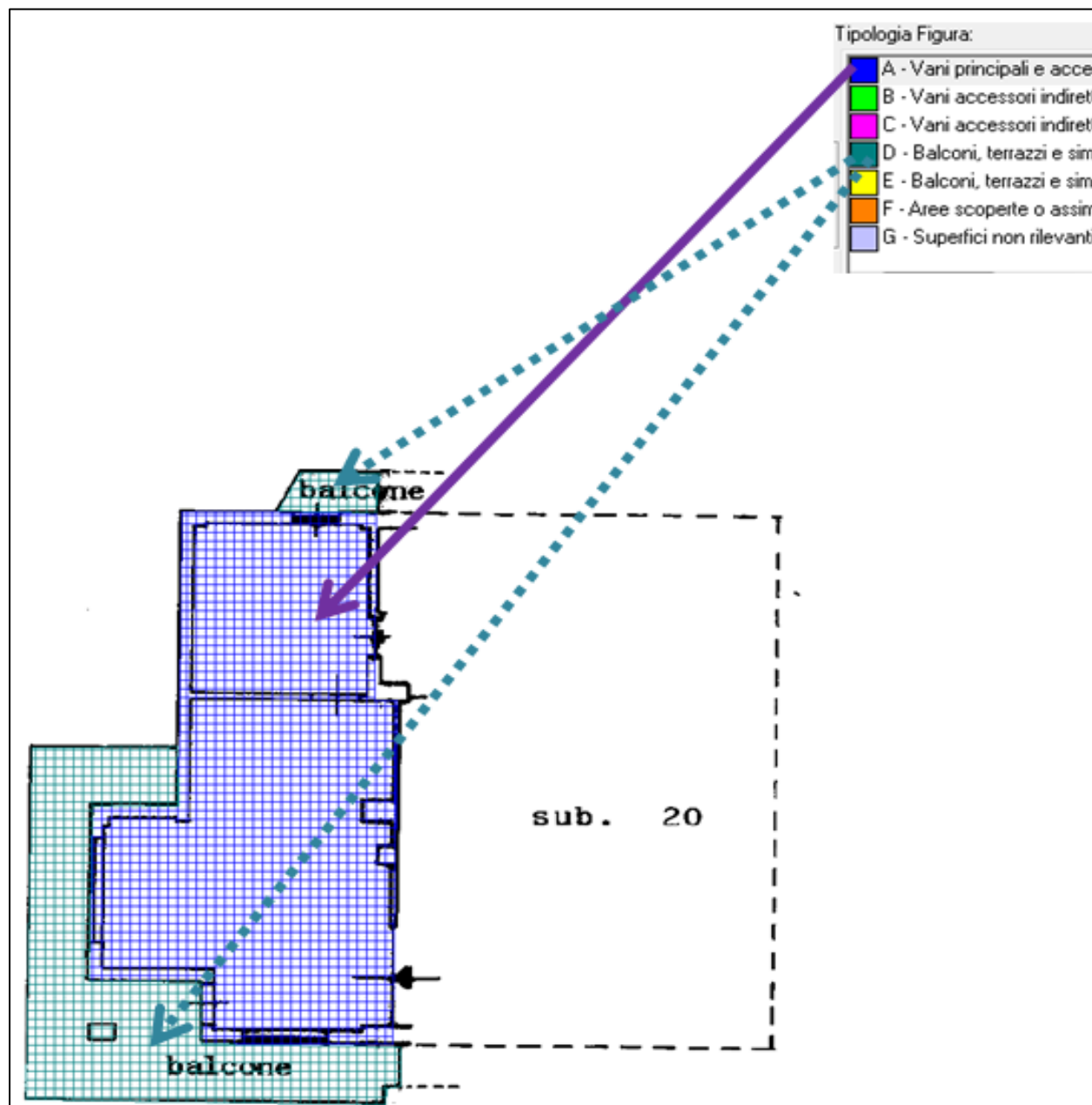


Fig. 6

Caso di UIU residenziale con la presenza di poligoni di tipo "A", "B", "D" e scale interne

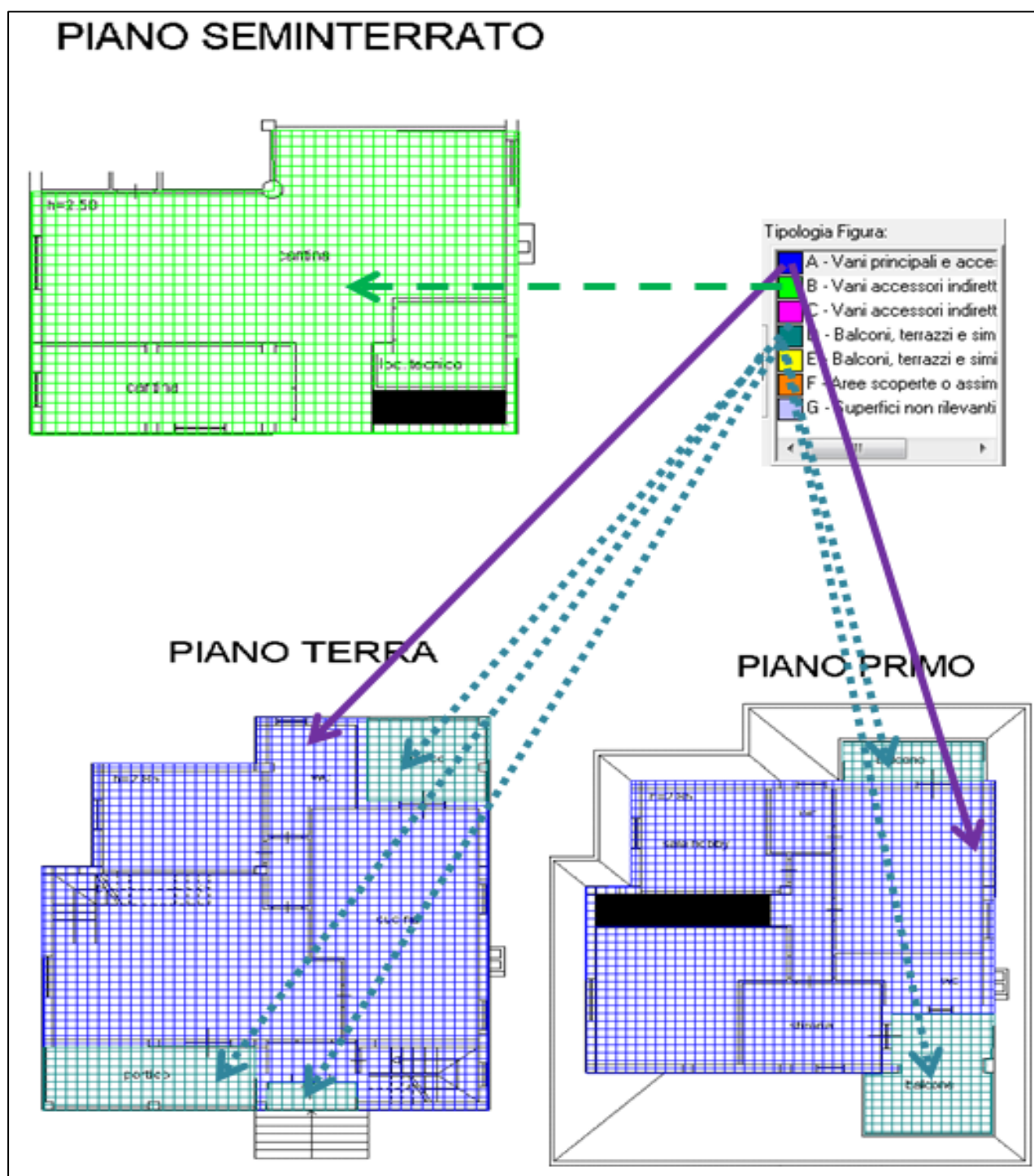


Fig. 7

Caso di UIU destinata locale commerciale con la presenza di poligoni di tipo "A1" e "A2"

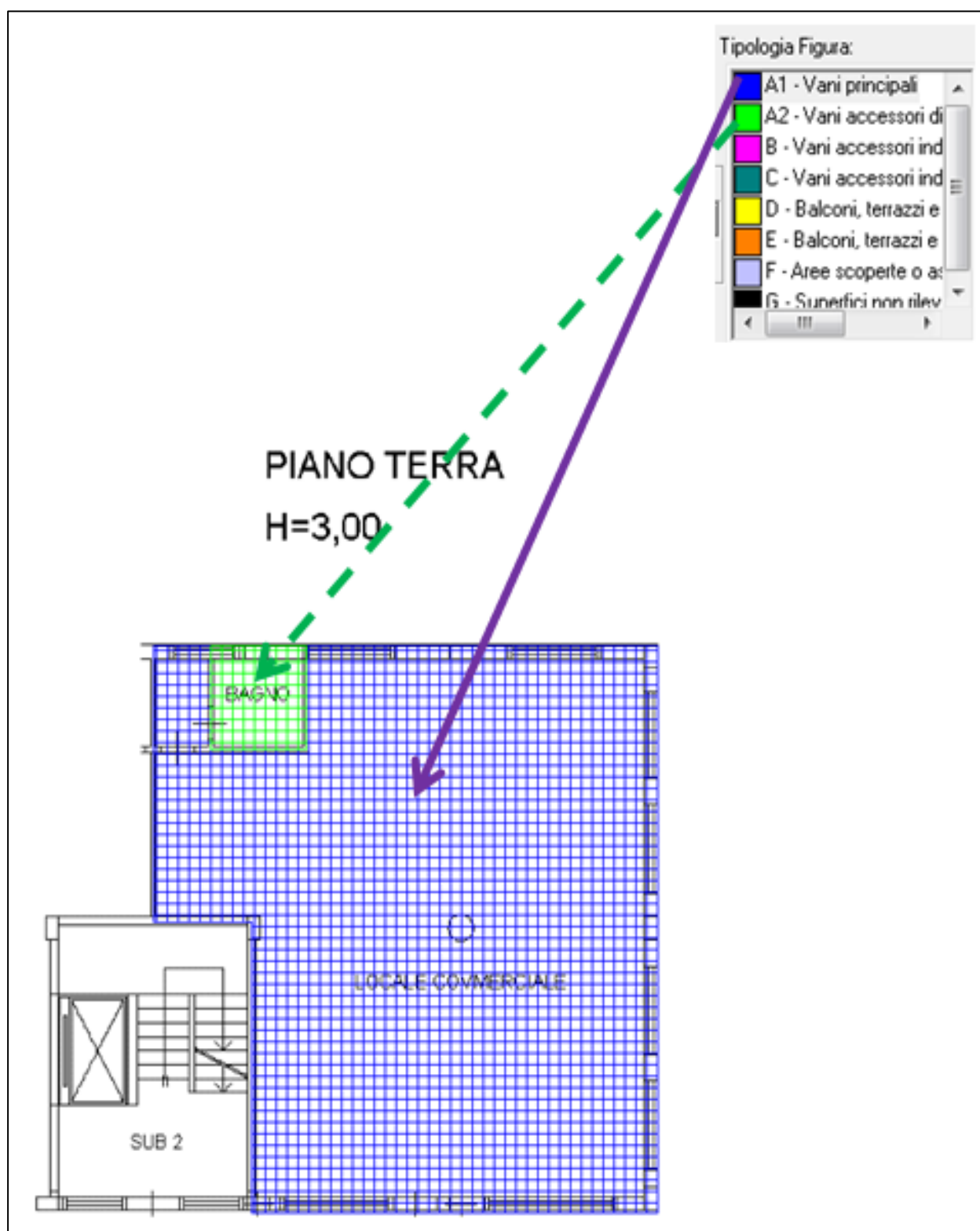
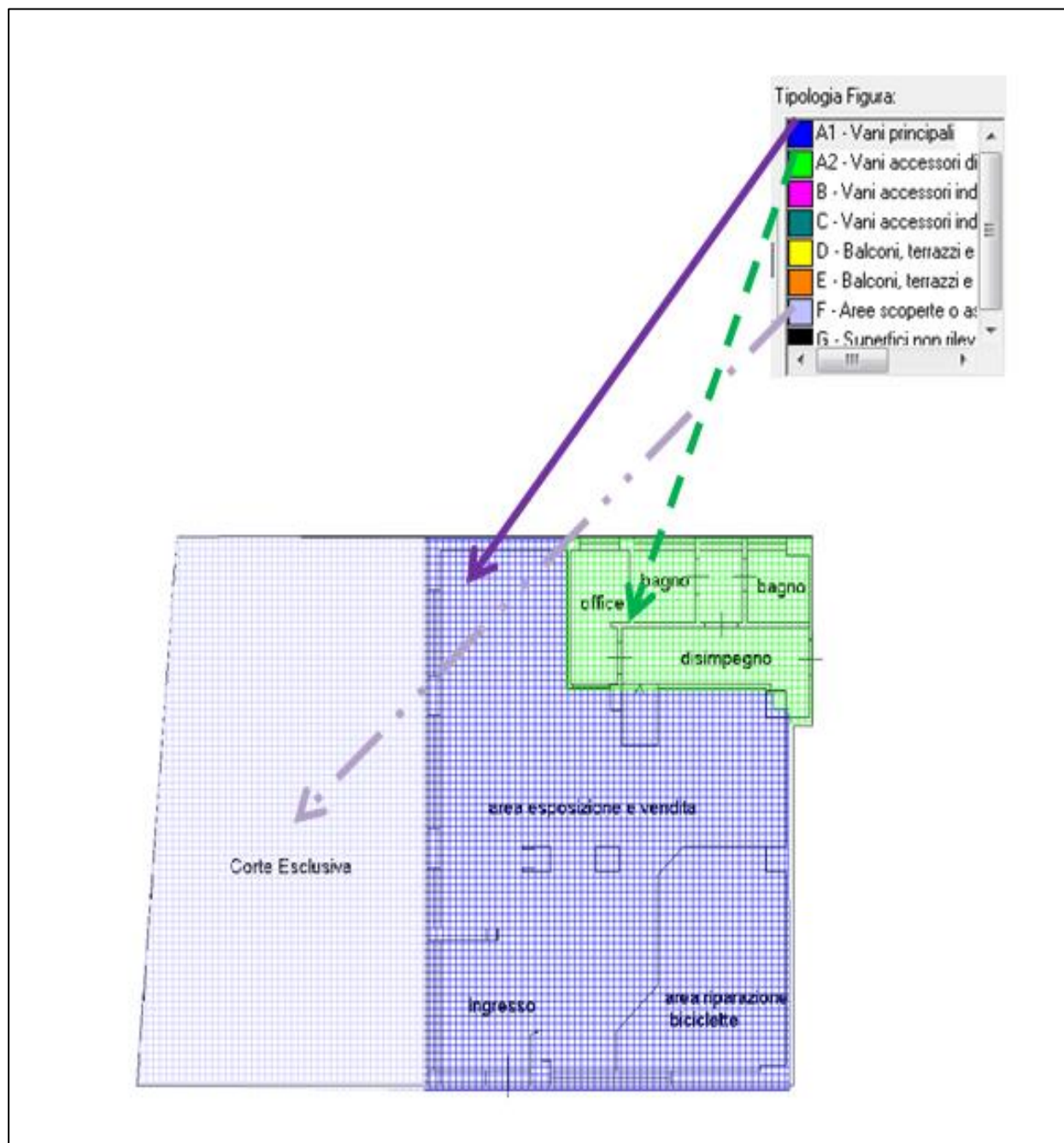


Fig. 8

Caso di UIU destinata a locale commerciale con la presenza di poligoni di tipo "A1", "A2" e "F"



4.5 Elaborato Planimetrico

L'Elaborato Planimetrico rappresenta lo schema del fabbricato con la rappresentazione grafica dei subalterni che lo compongono (Unità Immobiliari e Beni Comuni), nonché la descrizione degli stessi.

L'elaborato planimetrico è costituito dalla "dimostrazione grafica", con cui si individuano "spazialmente" i subalterni del fabbricato, e dall'"elenco subalterni", in cui viene descritta la natura degli stessi. E' opportuno precisare che la dimostrazione grafica e l'elenco dei subalterni, sono da considerarsi un unico documento.

Le modalità di redazione dell'Elaborato planimetrico sono regolate dalle circolari 2/1984, 15/1985, 9/2001, 4/2009 e 2E/2016.

Obbligo di presentazione dell'Elaborato Planimetrico

La presentazione dell'elaborato planimetrico è obbligatoria nei seguenti casi:

- nelle unità in costituzione (da nuova costruzione, unità afferenti o derivate da variazioni) in cui siano presenti dei Beni Comuni, Censibili o non Censibili;
- nelle unità in costituzione (da nuova costruzione, unità afferenti o derivate da variazioni), in cui siano interessate unità iscrivibili nelle Categorie F/1, F/2, F/3, F/4 e F/5;
- qualora agli atti dell'Ufficio sia già presente un Elaborato Planimetrico e con la presentazione della dichiarazione DOCFA 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.).

Si precisa, inoltre, che è obbligatorio indicare nella descrizione dei subalterni la destinazione di ognuno di essi (abitazione, autorimessa, negozio, ecc.) e per i Beni Comuni, Censibili o non Censibili, è obbligatorio, oltre alla descrizione (vano scale, corte, ripostiglio, centrale termica, ecc.), anche l'indicazione delle unità a cui risultano comuni ("*comune ai sub ...*"). Qualora vi siano dei Beni Comuni che non sono oggetto della dichiarazione e non sono comuni ai subalterni trattati nella dichiarazione stessa, il Tecnico redattore si limiterà a copiare la descrizione contenuta nell'Elaborato Planimetrico precedente. Per quanto attiene altri dati (superficie aree urbane, superficie lastrici solari o indicazioni sulla tipologia delle abitazioni, ad esempio economica, 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.

Il tecnico redattore, verificata la necessità della redazione dell'Elaborato Planimetrico, deve procedere come segue:

- **se non esiste agli atti dell'Ufficio un Elaborato Planimetrico del fabbricato**, deve produrre l'Elaborato Planimetrico contenente dimostrazione grafica e descrizione dei subalterni. Qualora non sia possibile produrre l'elaborato planimetrico di tutto il fabbricato, vanno individuati almeno i subalterni oggetto di denuncia (Elaborato

Planimetrico Parziale), avendo cura 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 del tecnico redattore (per cui non è 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 del fabbricato**, deve 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 rappresentazione di quest'ultimo dovrà contenere tutti i subalterni della particella sia graficamente che descrittivamente.

Dimostrazione grafica dei subalterni

Si riportano, di seguito, le indicazioni più significative per la redazione dell'elaborato planimetrico:

- per ogni piano devono essere rappresentate sia le parti coperte che quelle 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 i riferimenti di piano, va indicato, tramite una piccola linea ortogonale all'ingresso, il punto di accesso alle singole unità immobiliari () nonché il corrispondente numero di subalterno delle stesse;
- vanno evidenziati i confini tra le unità immobiliari, di cui si è a conoscenza, tramite linea continua posizionata 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;
- va indicato 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.

- 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.

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).

Elenco Subalterni

L'elenco subalterni, come già accennato nel paragrafo precedente, descrive la natura delle unità immobiliari presenti nell'elaborato grafico. In questa descrizione devono essere indicati almeno i subalterni contenuti nella dimostrazione grafica (nel caso di Elaborato Planimetrico Parziale). E' facoltà del Tecnico redattore riportare in descrizione altri subalterni contenuti nella particella non ricompresi nella dimostrazione grafica, inoltre 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' invece obbligatorio indicare nella descrizione dei subalterni la destinazione di ognuno di essi (abitazione, autorimessa, negozio, ecc.) e per i Beni Comuni Censibili e i Beni Comuni Non Censibili è obbligatorio riportare, 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 subalterno della unità immobiliare 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*", questa operazione va fatta per tutte le porzioni coinvolte.

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 unità immobiliari in categoria F e/o Beni Comuni Non Censibili e/o Beni Comuni Censibili.

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, ...*").

Entità Tipologiche

Per le denunce di nuova costruzione è necessario, come previsto da Circolare 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. 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.

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 interrato, 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.

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).

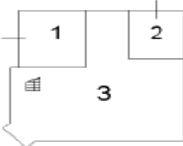
Si evidenzia, inoltre, che nelle dichiarazioni di nuova costruzione, ciascun identificativo catastale, composto in genere da foglio, particella e subalterno, deve individuare sempre un'unica porzione immobiliare, intesa come la delimitazione di spazi privi di soluzioni di continuità, aventi caratteristiche 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.

Esempi

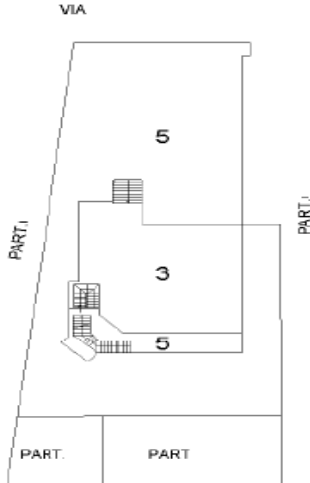
Fig. 9-A

Elaborato planimetrico_1 – Dimostrazione grafica dei subalterni

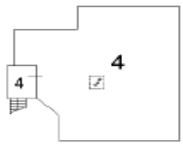
ELABORATO PLANIMETRICO			Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di	
Compilato da: Iscritto all'albo:				
Comune di: Sezione: Foglio: Particella:			Protocollo n. del Tipo Mappale n. del	
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500	



PIANO SEMINTERRATO



PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



Fig. 9-B
Elaborato planimetrico_1 - Elenco subalterni

Ufficio Provinciale di: _____ Comune di: _____										
ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI								Elenco Subalterni		
Comune			Sezione		Foglio		Particella		Tipo mappale del:	
Sub	UBICAZIONE via/piazza		n° civ.	Piani	Scala	Int.	Entità di Costruzione		DESCRIZIONE	
1 via			SNC	S1			CF1		AUTORIMESSA	
2 via			SNC	S1			CF1		AUTORIMESSA	
3 via			SNC	S1-T			CF1		UFFICIO	
4 via			SNC	1-2			CF1		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
5				T			AL-CF1		B.C.N.C. CORTE COMUNE AI SUB 1 -2 -3 - 4	
Protocollo _____ data _____ IL TECNICO _____ _____ Codice Fiscale: _____ _____ firma e timbro										

Fig. 10-A
Elaborato planimetrico_2 –Dimostrazione grafica dei subalterni

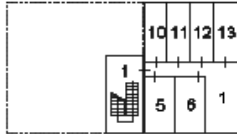
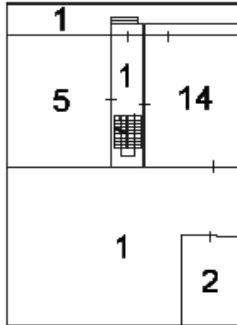
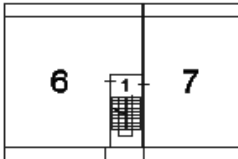
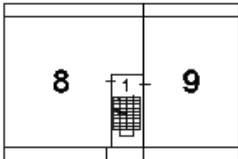
ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di	
Compilato da: _____ Iscritto all'albo: _____ Prov. _____ N. _____		Protocollo n. _____ del _____ Tipo Mappale n. _____ del _____	
Comune di _____ Sezione: _____ Foglio: _____ Particella: _____		Dimostrazione grafica dei subalterni _____ Scala 1 : 500	
PIANO SOTTOSTRADA  			
PIANO TERRA (rialzato) Via _____ p.la  p.la p.la			
PIANO PRIMO 		PIANO SECONDO (sottotetto) 	

Fig. 10-B
Elaborato planimetrico_2 - Elenco subalterni

Ufficio Provinciale di :
 Comune di :

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Elenco Subalterni

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale del.
Sub.	UBICAZIONE via/piazza	n° ci	Piani	Scala Int.
DESCRIZIONE				
1	via	25	SI-T-I-2	
B.C.N.C. (CORTEE VANO SCALA) A TUTTI I SUBALTERNI DELLA PARTICELLA				
2	via	25	T	
AUTORIMESSA				
3				
SOPPRESSO				
4				
SOPPRESSO				
5	via	25	SI-T	
ABITAZIONE DI TIPO CIVILE				
6	via	25	SI-I	
ABITAZIONE DI TIPO CIVILE				
7	via	25	I	
ABITAZIONE DI TIPO CIVILE				
8	via	25	2	
ABITAZIONE DI TIPO CIVILE				
9	via	25	2	
ABITAZIONE DI TIPO CIVILE				
10	via	25	SI	
LOCALE DI DEPOSITO				
11	via	25	SI	
LOCALE DI DEPOSITO				
12	via	25	SI	
LOCALE DI DEPOSITO				
13	via	25	SI	
LOCALE DI DEPOSITO				
14	via	25	T	
ABITAZIONE DI TIPO CIVILE				

Protocollo _____ data _____
 IL TECNICO
 Codice Fiscale: _____ Firma e timbro _____

Fig. 11-A

Elaborato planimetrico riportante un fabbricato di nuova costruzione con una sola unità immobiliare a destinazione abitativa, una tettoia e un'autorimessa. Sono riportate anche le entità tipologiche

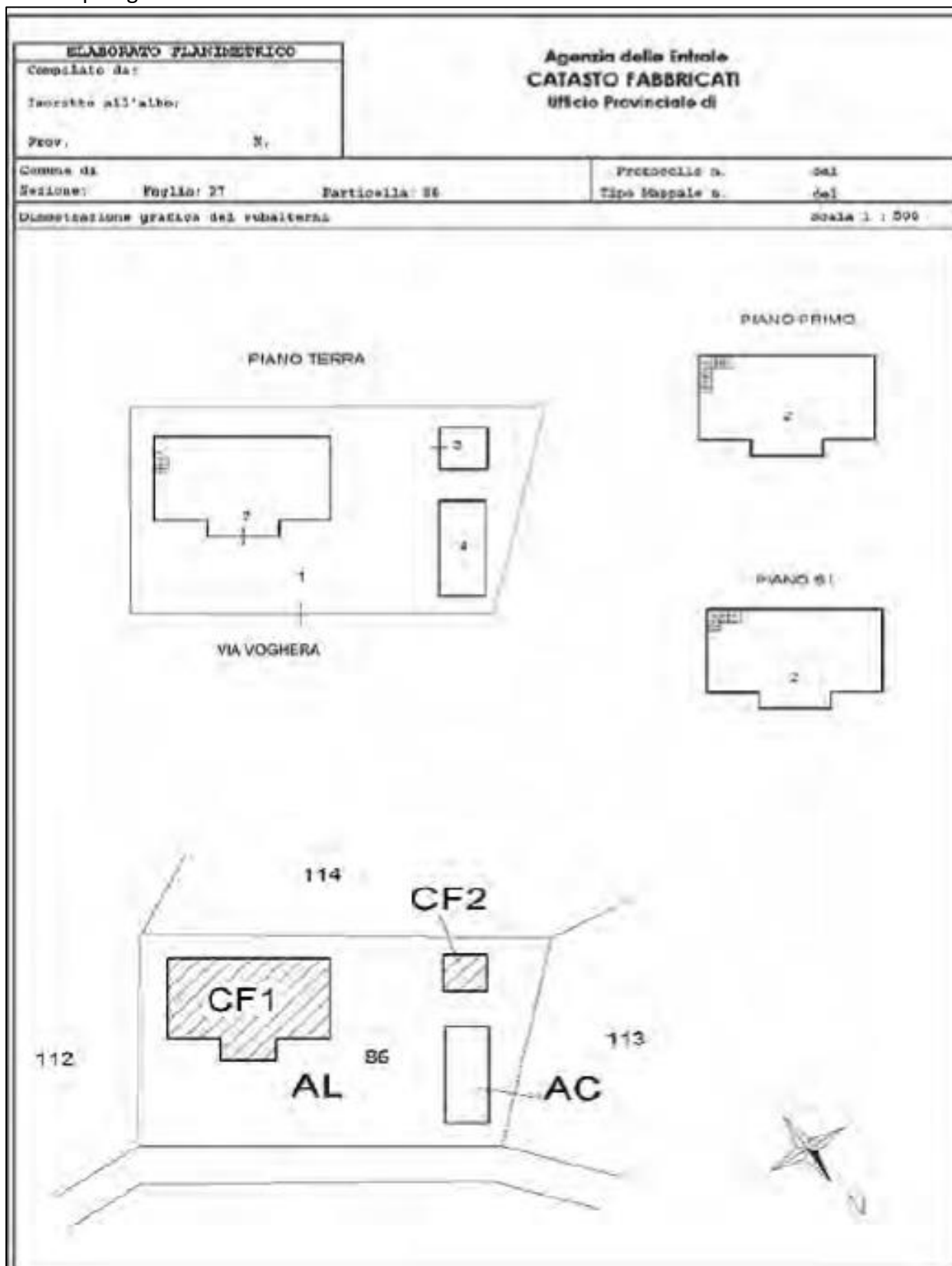


Fig. 11-B
Elenco subalterni

Ufficio Provinciale di: Comune di:					
ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI					Elenco Subalterni
Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappa del:	
		17	86		
Sub. UDICAZIONE via/piazza	a' civ.	Final	Scala	Int.	Descrizione di Costruzione
1 via voghera	51	T			AL
2 via voghera	51	SI-T-1			CF1
3 via voghera	51	T			CF1
4 via voghera	51	T			AC
DESCRIZIONE					
CORTE ESCLUSIVA AL SUB. 2					
ABITAZIONE INVILLINO					
AUTORIMESSA					
TETTOLA CHIUSA					
Protocollo _____ data _____					
IL TECNICO _____					
Codice Fiscale: _____ firma e timbro _____					

5 I MODELLI 1N E 2N

I modelli 1N e 2N sono schede informatizzate di dichiarazione, presenti nell'applicativo Do.C.Fa., finalizzate alla descrizione delle caratteristiche tipologiche costruttive del fabbricato e delle unità immobiliari che lo compongono.

Si distinguono in:

- Mod. 1N per le unità a *destinazione ordinaria* censibili nei gruppi A, B e C.
- Mod. 2N per le unità *speciali e particolari* censibili nei gruppi D ed E.

Il Mod. 1N si compone di due parti:

- Mod *1N parte I*, per la descrizione delle caratteristiche generali del *fabbricato*.
- Mod *1N parte II*, per la descrizione delle caratteristiche delle singole *unità immobiliari*.

Il Mod. 2N, a sua volta, è costituito da due parti:

- Mod *2N parte I*, per la descrizione delle caratteristiche generali del *complesso immobiliare* speciale o particolare.
- Mod *2N parte II*, per la descrizione delle caratteristiche del corpo di fabbrica o dei diversi corpi di fabbrica che compongono l'unità immobiliare. Quando sono presenti più corpi di fabbrica occorre redigere un modello 2N parte II per ogni distinto corpo di fabbrica.

Nel caso dei Mod. 1N la compilazione di tutti i campi consente al programma la definizione del *classamento automatico*.

5.1 Il modello 1N

Parte I

Va compilato in caso di dichiarazione o variazione di UIU a destinazione ordinaria a cui attribuire il classamento. Tale modello è unico ed è relativo al fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di denuncia. La redazione del suddetto modello è propedeutica all'acquisizione dei modelli 1N parte II. La compilazione del modello è possibile premendo il pulsante “Compila” del quadro di “Selezione Modelli 1N/2N”:

Una volta cliccato il tasto “Compila” si apre una nuova interfaccia nella quale sono presenti diversi quadri:

E' possibile passare da un quadro all'altro dei modelli. Il carattere sottolineato indica l'obbligatorietà della compilazione dei quadri. All'interno dei quadri del modello, le sezioni da compilare obbligatoriamente sono evidenziate con titoli di colore diverso. L'avvenuta compilazione di un quadro viene segnalata dall'accensione di un pallino verde posto sull'etichetta. E' opportuno compilare il maggior numero di campi proposti dal programma allo scopo di consentire all'Ufficio una migliore e più precisa conoscenza delle caratteristiche del fabbricato.

I quadri costituenti il modello 1N - parte I sono i seguenti:

[A] – [B] Riferimenti al fabbricato suddiviso nelle due seguenti sezioni:

[A] - Riferimenti Catastali del Fabbricato

C.T.: riferimenti censuari del Catasto Terreni;

C.E.U.: riferimenti censuari del Catasto Urbano.

[B] - Riferimenti temporali del Fabbricato

Nei riferimenti temporali va riportato l'anno di costruzione: se anteriore al 1942 si deve barrare la casella corrispondente altrimenti va digitato l'anno esatto. Se il fabbricato è stato oggetto di lavori di ristrutturazione totale occorre riportare anche l'anno nel quale si sono conclusi detti lavori.

[C] - Elementi descrittivi del fabbricato (Sez. 1) suddiviso nelle due seguenti sezioni:

1.a Posizione rispetto ai fabbricati circostanti

Indicare le caratteristiche posizionali del fabbricato, selezionando una delle tre opzioni indicate.

1.b Complesso immobiliare

Il campo "fabbricati n." è abilitato nel solo caso in cui si dichiara che l'immobile fa parte di un complesso immobiliare.

[C] - Elementi descrittivi del fabbricato (Sez. 2, 3, 4) suddiviso nelle tre seguenti sezioni:

2. Destinazione e numero di U.I. in cui è suddiviso il fabbricato

E' obbligatorio indicare almeno un campo tra quelli elencati; i campi predisposti per l'acquisizione di dati quantitativi sono abilitati solo se si è barrata la relativa casella.

3. Il fabbricato

Campi non obbligatori nei quali si può inserire il numero di scale presenti nel fabbricato ed il loro accesso.

4. Caratteristiche dimensionali del fabbricato

E' obbligatorio indicare i dati di almeno un campo di una delle due righe, ma possono essere anche compilate entrambe le righe. Per la compilazione di ogni riga vale ciò che segue:

Fuori/Entro terra: da indicare in alternativa ai due successivi.

Minimo e Massimo: da compilare entrambi, sono in alternativa al precedente.

[C] - Elementi descrittivi del fabbricato (Sez. 5, 6, 7) suddiviso nelle tre seguenti sezioni:

5. Densità fondiaria

6. Corpi accessori

Nel numero dei piani fuori terra va compreso il piano terra e l'eventuale ammezzato, nel numero dei piani entro terra va compreso il seminterrato.

7. Il fabbricato

Indicare se in esso vi è la presenza di cortile interno.

[D] - Destinazione degli spazi ad uso comune (Sez. 1, 2), da compilare anche se non obbligatorio, suddiviso nelle due seguenti sezioni:

1. Destinazione degli spazi coperti nel fabbricato

I tasti predisposti per l'acquisizione dei dati quantitativi sono abilitati solo se si è barrata la relativa casella, in questo caso sono obbligatori. Se si è barrata la casella "Altro tipo di destinazione" è obbligatorio inserire una descrizione in chiaro nell'apposito campo.

2. Destinazione degli spazi scoperti nel fabbricato

I dati quantitativi sono abilitati solo se si è barrata la relativa casella, in questo caso sono obbligatori. Se si è barrata la casella "Altro tipo di destinazione" è obbligatorio inserire una descrizione in chiaro nell'apposito campo.

[E] - Posizione del Fabbricato

Va indicato almeno un affaccio, di norma l'affaccio prevalente. Qualora si indichi "Altro tipo di affaccio" si dovrà effettuare la descrizione nell'apposito campo. E' possibile, inoltre, indicare più tipologie di affaccio per ciascun prospetto.

[F] - Caratteristiche costruttive del fabbricato (Sez. 1, 2, 3) suddiviso nelle tre seguenti sezioni:

1. Strutture portanti verticali

2. Copertura

3. Tamponature

E' obbligatorio selezionare almeno un campo per ogni caratteristica.

[G] - Dotazioni di impianti nel fabbricato

Si elencheranno gli impianti comuni all'intero fabbricato. E' obbligatorio inserire il numero di "Ascensori" nell'apposito campo, indicando "0" in mancanza di impianto. Se si sono barrate le caselle "Altro tipo di impianti" o "Fonti energetiche alternative" andrà inserita la descrizione nei relativi campi.

[H] – Recinzioni del fabbricato

Se si è barrata la casella "Altro tipo di recinzioni" è obbligatorio inserire una descrizione in chiaro nell'apposito campo.

[I] - Finiture delle parti esterne del fabbricato (Sez. 1, 2, 3) suddiviso nelle tre seguenti sezioni:

1. Tipo prevalente di finitura esterna facciate

2. Serramenti esterni degli accessi al fabbricato:

3. Finiture di particolare pregio

Occorre indicare almeno una tipologia e, nel caso non sia codificata, occorre una descrizione libera nel campo relativo.

[L] - Finitura delle parti interne del fabbricato (Sez. 1, 2) è suddiviso nelle due seguenti sezioni:

1. Tipo prevalente di pavimentazione atrio e scale

2. Tipo prevalente di finitura pareti atrio e scale

Occorre indicare almeno una tipologia e, nel caso non sia codificata, occorre una descrizione libera nel campo relativo.

[M] - Vincoli artistici e storici

Sé sono presenti vincoli artistici o storici è obbligatorio inserirne la descrizione.

Parte II

Il modello 1N - parte II andrà compilato per ogni unità immobiliare a destinazione ordinaria a cui attribuire il classamento: viene integrato con i dati provenienti dall'acquisizione delle superfici tramite il metodo dei poligoni e con i dati necessari al calcolo della consistenza in metri quadri. Tale modello contiene i dati descrittivi di una porzione di fabbricato o di più fabbricati che organicamente danno luogo ad un'unità immobiliare.

Sez.	Fgl.	Num.	Sub.	Z.c.	Cat.	Cls.	Consist.	Superf.	Dati Obbligatori	Altri Dati
1	1	1	1	A02	02		12			

Cliccato il tasto "Compila" si apre una nuova interfaccia:

I quadri costituenti il modello 1N parte II sono i seguenti:

[A] – [B] Riferimenti al fabbricato suddiviso in due sezioni:

[A] - Riferimenti Catastali dell'unità immobiliare

I riferimenti catastali dell'unità immobiliare sono evidenziati dal sistema e non sono modificabili.

Nel caso di unità graffate il sistema propone solo i primi quattro identificativi.

[B] - Riferimenti temporali dell'unità immobiliare

Informazioni obbligatorie per ciascuna unità immobiliare. L'anno di ristrutturazione totale, indipendentemente da quanto riportato nel modello 1N – parte I (relativo al fabbricato), si riferisce all'anno in cui l'unità ha subito interventi di ristrutturazione con miglioramento qualitativo delle caratteristiche dell'immobile, quali ad esempio rifacimento contestuale di pavimentazione, impianti, serramenti.

[C] - Dati metrici dell'unità immobiliare (C/1 Sez. 1, 4) suddiviso nelle seguenti sezioni:

1) Vani Principali

Dichiarare il numero dei vani e la relativa superficie utile.

2) Accessori diretti

Indicare la presenza di eventuali accessori diretti con i relativi dati.

Superficie lorda:

Questo campo viene compilato in automatico dalla procedura; il valore presente nel campo indicante i m² con h <150 cm non rientra nel computo della consistenza in metri quadri.

3) Accessori indiretti

Se presenti indicarne solamente il numero (l'indicazione della superficie lorda viene acquisita dai relativi poligoni).

4) Dipendenze esclusive

Compilato in automatico dalla procedura sulla base dei poligoni acquisiti.

[C] Dati metrici dell'unità immobiliare (C/1 Sez. 5, 7) suddiviso nelle seguenti sezioni:

5) Pertinenze scoperte esclusive

Nel caso sia presente il valore della superficie totale, proveniente dalla compilazione del dettaglio dei poligoni, indicare le varie consistenze.

6) Dati relativi all'altezza

Indicare l'altezza media utile dell'unità.

7) Per le U.I. censibili nel gruppo "B" integrare con le informazioni relative ai piani fuori terra e entro terra.

[D] - Dotazioni tecnologiche dell'unità immobiliare

Impianto Autonomo

Indicare gli impianti presenti; se non sono presenti "Ascensori" nell'apposito campo andrà indicato "0". Se verrà barrata la casella "Altro" è obbligatorio indicare una descrizione nell'apposito campo.

[E] - Caratteristiche costruttive e di finitura (Sez. 1, 2) suddiviso nelle due seguenti sezioni:

1) Tipo prevalente di pavimentazione

2) Tipo prevalente di infissi interni

Per entrambe le sezioni, nel caso si sia barrata la casella "Altro" è obbligatorio indicare una descrizione nell'apposito campo.

[F] - Destinazione d'uso e osservazioni (Sez. 1, 2) suddiviso nelle due seguenti sezioni:

1) Destinazione d'uso

Il sistema indica in automatico la destinazione corrispondente alla categoria proposta della relativa UIU. Se questa è univoca imposta la destinazione senza permetterne la modifica; altrimenti il sistema proporrà la *list-box* con le possibili destinazioni d'uso: sarà cura dell'utente selezionare quella pertinente (ad esempio, per gli immobili in categoria C/6).

2) Osservazioni

Campo destinato alle eventuali motivazioni relative al classamento proposto.

5.2 Il modello 2N

Parte I

Il modello 2N - parte I riguarda le unità immobiliari urbane a destinazione speciale e particolare a cui attribuire/variare il classamento. Tale modello è relativo ad ogni unità immobiliare oggetto del documento.

Selezione Modelli 1N/2N

1N Parte Prima
 Situazione dei quadri compilati :
 Quadri obbligatori mancanti : A, B, C2, C4, E, F1, F2, F3, I1, I2.

Dichiarazione di Fabbricato Urbano Ditta n. 1

1N Parte Seconda
 Identificativi Catastali Classamento Proposto
 Sez. Fgl. Num. Sub. Z.c. Cat. Cls. Consist. Superf. Dati Obbligatori Altri Dati
 Incolla Incolla
 Compila
 Copia
 Elimina

2N Parte Prima
 Identificativi Catastali Classamento Proposto
 Sez. Fgl. Num. Sub. Cat. Superf. Rendita Euro
 1 1 1 D01
 ? Chiudi

2N Parte Seconda
 Corpi Fabbrica compilati
 Corpo n° 1
 Compila
 Elimina

Cliccato il tasto “Compila” si apre una nuova interfaccia:

Modello 2NB - Prima Parte

[A] - Riferimenti catastali
 C.E.U. Sez. Foglio 1 Pla. 1 Sub. 1
 C.T. Sez. Foglio Pla. Pla.

[B] - Riferimenti temporali
 Anno : di costruzione di ristrutturazione totale

[A] - Riferimenti catastali / [B] - Riferimenti Temporali
 OK Annulla ?

I quadri costituenti il modello 2N parte I sono i seguenti:

[A] – [B] Riferimenti catastali e Temporali suddiviso nelle due seguenti sezioni:

[A] - Riferimenti Catastali del Fabbricato

C.T.: riferimenti censuari del Catasto Terreni;

C.E.U.: riferimenti censuari del Catasto Urbano, compilati in automatico dalla procedura.

[B] - Riferimenti temporali del Fabbricato:

Nei riferimenti temporali va riportato, obbligatoriamente, l'anno di costruzione.

[C] - Azienda / [D] - Collegamento con infrastrutture suddiviso nelle due seguenti sezioni:

[C] - Azienda

Azienda: indicare la tipologia dell'attività esercitata.

Articolata in n. fabbricati: indicare il numero di fabbricati in cui è articolata l'azienda.

[D] – Collegamento con infrastrutture

Nel caso si siano barrate le caselle "autostrada" e/o "strade principali" è obbligatorio indicare la loro distanza dall'azienda negli appositi campi.

[E] - Elementi generali strutturalmente connessi

Se sono barrate le caselle "Anti-intrusione" o "Altro" è obbligatorio indicarne la descrizione nell'apposito campo. In assenza di impianti barrare la casella "Nessun impianto".

[F] - Sistemazioni esterne

[G] - Dati metrici dell'Azienda

1) Area totale lorda

Inserire la consistenza totale dell'unità immobiliare, limitata alla sua proiezione orizzontale, dettagliando, nei campi sottostanti, le superfici delle diverse destinazioni. Se presente il parcheggio è obbligatorio inserire sia i metri quadrati che il numero di posti.

2) Volume totale

Inserire il volume totale dei fabbricati che compongono l'unità immobiliare.

[H] - Elementi estimali per la determinazione della rendita (Sez. 1)

Bisogna compilare una riga per volta e memorizzare. Per ogni riga si digiteranno tutti i campi, tranne l'ultimo, calcolato dal sistema ed ottenuto moltiplicando la consistenza per il valore unitario; tale prodotto è espresso in Euro senza le due cifre decimali e non può essere inferiore ad 1. Il numero massimo di righe compilabili è 18.

Nella lista si indicano nell'ordine:

- i riferimenti planimetrici (ad esempio 1, 2, oppure A, B,) che contraddistinguono gli elementi (aree o fabbricati) cui si riferisce la stima;
- la natura dello stesso elemento: possono assumersi i valori "S" se trattasi di suolo, "C" se trattasi di costruzioni, "E" se trattasi di elementi strutturalmente connessi;
- la descrizione dell'elemento stimato, ovvero la sua destinazione d'uso, le caratteristiche costruttive e l'unità di misura utilizzata per esprimerne la

consistenza [Tettoia in ferro (m²); Deposito in muratura (m²); Piazzale asfaltato (m²); Vasca in c.a. (m³); ...];

- la consistenza (in m² o in m³);
- il valore unitario attribuito;
- il valore totale di quell'elemento, frutto del prodotto dei due dati precedenti, espresso in euro.

Valore complessivo: somma dei valori relativi a tutti gli elementi inseriti. Viene aggiornato automaticamente dal sistema ed è espresso in euro;

In alternativa, è possibile effettuare la valutazione sommaria sulla base di metodologie diverse da quelle indicate precedentemente, utilizzando il quadro [H] – sez. 2.

[H] - Elementi estimali per la determinazione della rendita (Sez. 2)

In questo quadro è possibile riportare in formato libero i criteri utilizzati per stimare l'immobile in questione. I campi **rendita catastale** (se si compila questo campo, il valore inserito viene riportato in automatico nel quadro [H] - Sez. 3) e **valore complessivo** sono alternativi.

[H] - Elementi estimali per la determinazione della rendita (Sez. 3)

In questo quadro viene calcolata la rendita catastale dell'immobile moltiplicando il suo valore complessivo per il saggio di fruttuosità.

Va: campo non digitabile nel quale il sistema riporta il valore complessivo dell'immobile in Euro, inserito in uno dei due quadri precedenti.

r: campo nel quale va inserita la parte decimale del saggio di fruttuosità. Questo campo è inibito nel caso sia stata riportata la rendita catastale del quadro [H] - sez. 2.

Rendita Catastale: campo nel quale il sistema riporta, in euro, la rendita catastale calcolata; tale valore può essere modificato.

Parte II

Il modello 2N - parte II è da compilare relativamente al singolo corpo di fabbrica o area di un'unità a destinazione speciale o particolare.

La compilazione del modello prevede la selezione del "Corpo n° XXX" nell'apposito riquadro dei Corpi di fabbrica compilati.

Selezione Modelli 1N/2N

1N Parte Prima
 Situazione dei quadri compilati :
 Quadri obbligatori mancanti : A, B, C2, C4, E, F1, F2, F3, I1, I2.

Dichiarazione di Fabbricato Urbano Ditta n. 1

1N Parte Seconda
 Identificativi Catastali: Sez., Fgl., Num., Sub., Z.c., Cat., Cls., Consist., Superf.
 Classamento Proposto: Dati, Obbligatori, Altri Dati

2N Parte Prima
 Identificativi Catastali: Sez., Fgl., Num., Sub., Z.c., Cat., Cls., Consist., Superf.
 Classamento Proposto: Rendita Euro

2N Parte Seconda
 Corpi Fabbrica compilati
 Corpo n° 1 2

Una volta cliccato il tasto “Compila” si apre una nuova interfaccia:

Modello 2N - Seconda Parte

[a] - Riferimenti grafici del Corpo di Fabbrica o dell'Area
 Numero o lettera di riferimento nella planimetria generale:
 Numeri/della/e planimetria/e rappresentative:

[b] - Riferimenti di mappa del Corpo di Fabbrica o dell'Area
 Sezione: Foglio: Particella: Subalterno:

[A] - Riferimenti grafici / [B] - Riferimenti di mappa

OK Annulla ?

I quadri costituenti il modello 2N parte II sono i seguenti:

[A] – Riferimenti grafici / [B] – Riferimenti di mappa suddiviso nelle due seguenti sezioni:

[a] - Riferimenti grafici del Corpo di Fabbrica o dell'Area: indicare i riferimenti identificativi, in lettere o numeri, riscontrabili nella planimetria generale dell'unità immobiliare e il numero di schede di cui si compone l'unità.

[b] - Riferimenti di mappa del Corpo di Fabbrica o dell'Area: il campo viene preimpostato con gli identificativi catastali dell'UIU di categoria D od E, dichiarati nel Modello 2N – parte I. Qualora i corpi di fabbrica costituenti

l'immobile abbiano una loro individuazione specifica sulla mappa catastale, essendo l'UIU in tal caso rappresentata da più numeri di mappa fra loro graffiati, si dovranno indicare gli identificativi relativi ad ogni corpo di fabbrica.

[C] - Uso prevalente / [D] - Riferimenti temporali suddiviso nelle due seguenti sezioni:

[c] - Uso prevalente del Corpo di Fabbrica o dell'Area: campo obbligatorio.

[d] - Riferimenti temporali: Anno di costruzione obbligatorio.

[E] - Elementi strutturalmente connessi / [F] - Notizie particolari suddiviso nelle due seguenti sezioni:

[e] - Elementi strutturalmente connessi: descrivere gli elementi strutturalmente connessi come definiti dalla circolare n. 2/E del 2016.

[f] - Notizie particolari: altre eventuali informazioni che si desidera inserire.

[G] - Caratteristiche costruttive [H] - Copertura [I] - Altri elementi costruttivi e di finitura

Indicare almeno una caratteristica per ogni quadro

[L] - Locali aventi peculiari destinazioni / [M] - Dati metrici suddiviso nelle due seguenti sezioni:

[l] - Locali aventi peculiari destinazioni

Indicare ciò che è presente nell'unità immobiliare

[m] - Dati metrici

Piani fuori / entro terra

Superficie coperta: inserire la consistenza totale del corpo di fabbrica o della sua porzione, limitata alla sua proiezione orizzontale, o la superficie dell'area nel caso di unità immobiliare composta soltanto da un'area.

Superficie totale sviluppata: inserire la somma delle superfici lorde dei singoli piani di cui si compone il corpo di fabbrica o la sua porzione che identifica l'unità immobiliare, o la superficie dell'area, nel caso di unità immobiliare composta soltanto da un'area.

Volume totale: è il volume vuoto per pieno del corpo di fabbrica, comprensivo dell'eventuale parte interrata. In caso di area inserire il valore 1.

Il tecnico redattore della pratica verificherà che la somma delle superfici totali sviluppate dell'unità immobiliare sia coerente con le consistenze dichiarate nel modello 2N – parte I, quadro [H] – sezione 1.

6 APPROFONDIMENTI

6.1 Fabbricati rurali.

E' da premettere che il fabbricato rurale, sia esso a destinazione residenziale dell'imprenditore agricolo sia esso a destinazione strumentale dell'attività agricola, è una qualità colturale censita al Catasto Terreni (C.T.) esente da estimo e disciplinato dal DL n. 557/1993.

Con il DL n. 201/2011 è stato definito che i fabbricati rurali, perché **fabbricati**, devono essere qualificati al Catasto Edilizio Urbano (C.E.U.) con l'attribuzione di classamento in una delle categorie catastali previste dal quadro generale di qualificazione in base alle regole ordinarie, richiamate dall'art.61 del D.P.R. n. 1142/1949, con esclusione di quelli che non costituiscono oggetto di inventariazione ai sensi dell'articolo 3, comma 3, del decreto del Ministro delle finanze 2 gennaio 1998, n. 28.

Successivamente è stato emanato il Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze il 26 luglio 2012 e, di conseguenza, è stata redatta la circolare n. 2/T/2012 dalla Direzione Centrale Catasto e Cartografia che ne disciplina l'accatastamento e regola la sussistenza del requisito di ruralità ovvero la cancellazione per i rurali ad uso residenziale e per quelli ad uso strumentale dell'attività agricola.

Con riferimento al prescritto obbligo di dichiarazione, si evidenzia che per tali immobili, prima della dichiarazione Docfa al C.E.U., deve essere presentato l'atto di aggiornamento al C.T. (tipo mappale) richiesto dall'articolo 8 della legge 1 ottobre 1969: con il modello censuario il cespite al C.T. andrà in **partita speciale 1- qualità E.U. (Enti urbani e promiscui)**.

Tabella riassuntiva delle principali casistiche previste

CASISTICA	TIPOLOGIA ADEMPIMENTI	TERMINI
Fabbricati rurali di nuova costruzione Fabbricati rurali censiti al C.E.U. oggetto di interventi edilizi Fabbricati censiti al C.E.U. che acquisiscono i requisiti di ruralità e sono oggetto di variazione nel classamento (es. da D/1 a D/10)	Va redatta la dichiarazione Docfa selezionando la tipologia documento : “ Dichiarazione resa ai sensi del D.M. 26/07/2012 “. Il Docfa dovrà essere corredato dalla/e autocertificazioni di cui agli allegati B e C del D.M. 26.07.2012 con copia del documento di identità del soggetto tenuto all'autocertificazione.	Entro trenta giorni dalla data di ultimazione dei lavori edilizi coincidente con quella comunicata al Comune e dall'evento di acquisizione della ruralità. In ogni caso è possibile chiedere il ravvedimento operoso.

Fabbricati rurali censiti al Catasto Terreni (qualità FR)	Va redatta la dichiarazione Docfa selezionando la tipologia documento : “ Dichiarazione resa ai sensi dell’art. 13 c.14 del D.L. 201/2011 ” il Docfa dovrà contenere le dichiarazioni di cui agli allegati B e C del D.M. 26.07.2012 con copia del documento di identità del soggetto tenuto all’autocertificazione.	Entro il 30 novembre 2012. In ogni caso è possibile chiedere il ravvedimento operoso.
Fabbricati rurali censiti al C.E.U. che acquisiscono i requisiti di ruralità e non hanno subito nessun intervento che meriti la variazione catastale.	Dovrà essere presentata all’Ufficio Provinciale – Territorio la richiesta di iscrizione dei requisiti di ruralità (allegato 1 alla circolare 7 agosto 2012). Alla richiesta dovrà essere allegata le dichiarazioni di cui agli allegati B e C del D.M. 26.07.2012, oltre alla copia del documento di identità del soggetto obbligato. Per le sole unità già accertate in una categoria del gruppo D (diverse dal D/10) può essere presentata la denuncia “ Docfa semplificata “ con causale : “ richiesta ruralità”, selezionando la tipologia documento : “ Dichiarazione resa ai sensi del DM 26/07/2012 ” e corredata dall’allegato C del D.M. 26.07.2012, oltre alla copia del documento d’identità del soggetto obbligato.	Entro 30 giorni dall’acquisizione della ruralità.
Fabbricati rurali censiti al C.E.U. che perdono i requisiti di ruralità e non hanno subito nessun intervento che meriti la variazione catastale.	Dovrà essere presentata all’Ufficio Provinciale – Territorio la richiesta di cancellazione dell’ annotazione di ruralità (allegato 2 alla Circolare 07/08/2012) .	Entro 30 giorni dalla perdita della ruralità. E’ possibile chiedere l’applicazione del ravvedimento operoso.
Fabbricati rurali censiti al C.E.U. che perdono i requisiti di ruralità e sono stati oggetto di variazione catastale sin dal momento dell’acatastamento come fabbricati rurali.	Va presentata la denuncia Docfa selezionando la tipologia : “ Dichiarazione ordinaria “.	Entro 30 giorni dalla perdita della ruralità. E’ possibile chiedere l’applicazione del ravvedimento operoso.

Fabbricati ex rurali non inclusi negli elenchi ai sensi dell'art.2, comma 36 o 37 del D.L. n. 262 / 2006.	L' accatastamento dovrà avvenire, previa verifica dell'inclusione dello stesso nell'elenco dei fabbricati mai dichiarati, in modalità ordinaria.	
---	--	--

6.2 Ravvedimento operoso.

L'articolo 13 del D.Lgs. 18 dicembre 1977, n. 472, gradua la sanzione in funzione del gap tra la data dell'obbligo di accatastamento e la data di presentazione dello stesso. Si specificano di seguito i termini, la misura e l'importo delle principali sanzioni per tipo mappale (per particella) e per Docfa (unità immobiliare).

Tabella riassuntiva delle principali casistiche previste

Lettera	Termine ravvedimento	Misura	Docfa (Minimo)	Importo ravvedimento	Pregeo (Minimo)	Importo ravvedimento
c)	Entro 90 giorni dalla violazione	1/10	€1032,00	€ 103,20	€ 4,00	€ 0,40
b)	Oltre 90 giorni e entro un anno dalla violazione	1/8	€1032,00	€ 129,00	€ 4,00	€ 0,50
b-bis)	Oltre un anno ed entro due anni dalla violazione	1/7	€1032,00	€ 147,43	€ 4,00	€ 0,57
b-ter)	Oltre due anni dalla violazione	1/6	€1032,00	€ 172,00	€ 4,00	€ 0,67

Il riferimento temporale è la “ **data di fine lavori** ” indicata dal professionista nella dichiarazione Docfa.

La Direzione Centrale Catasto Cartografia e Pubblicità Immobiliare, con nota prot. n. 110213 del 12 luglio 2016, ha regolamentato le sanzioni previste per il ritardo con cui vengono svolti gli adempimenti dichiarativi in Catasto Edilizio Urbano, definendo il **cumulo giuridico** disciplinato dall' art. 12 del Decreto legge 18 dicembre 1997, n. 472.

Il regime sanzionatorio previsto dal predetto istituto, in caso di tardiva presentazione Docfa, riguarda l'irrogazione di un'unica sanzione prevista per la violazione più grave, aumentata da un quarto al doppio per $n = 2$ a $n =$ oltre 14 unità immobiliari. In matrice è riportato l'applicativo relativo all'importo minimo sanzionatorio.

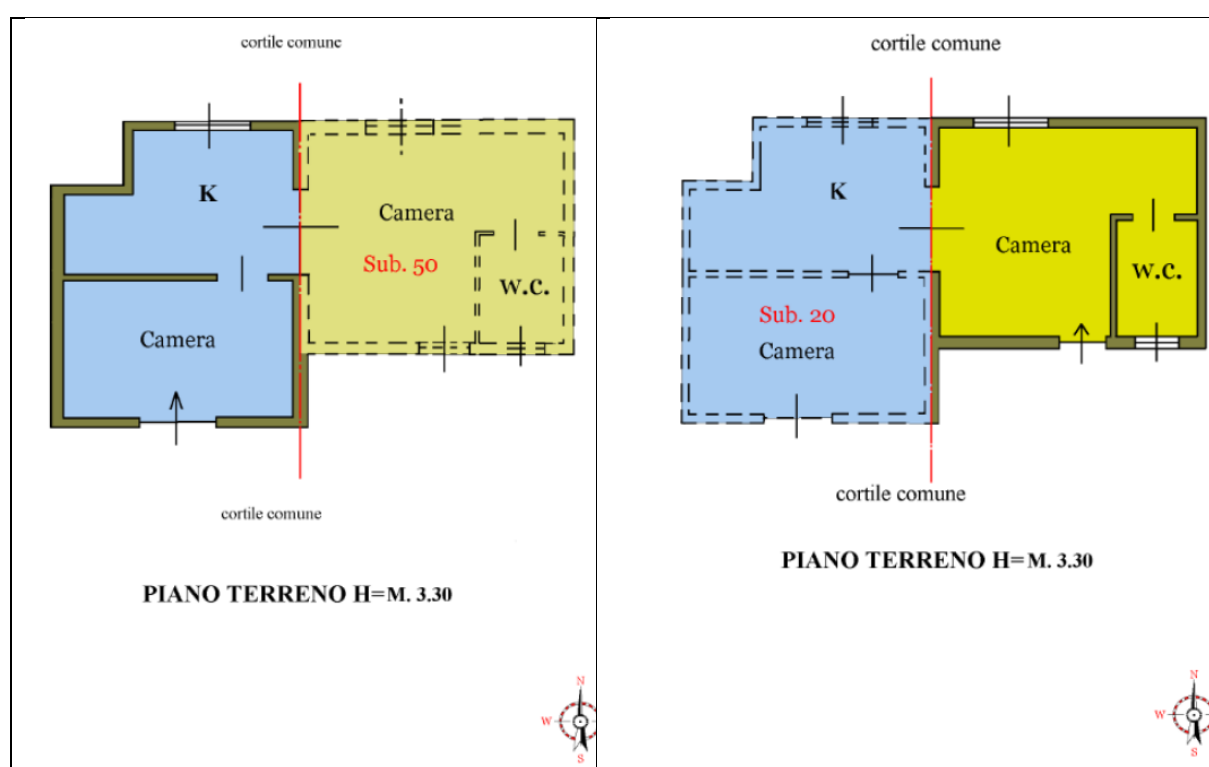
Numero UIU	Sanzione base €	Maggiorazione %	Importo totale €
1	1.032,00	-	1.032,00
da 2 a 4	1.032,00	25	1.290,00
da 5 a 9	1.032,00	50	1.548,00
da 10 a 14	1.032,00	75	1.806,00
oltre 14	1.032,00	100	2.064,00

7. CASI PARTICOLARI

DENUNCIA FABBRICATO COSTRUITO SU PARTICELLE CON INTESTAZIONI DIVERSE

Nell'eventualità di un fabbricato costruito su due o più particelle con intestazioni diverse, è necessario procedere a distinte dichiarazioni di nuova costruzione, ciascuna con la corretta intestazione e con la quota parte (grafica) dell'unità immobiliare associata a ciascuna ditta (principio dell'accessione).

Nelle planimetrie di ciascuna porzione è peraltro rappresentata l'intera unità immobiliare, con l'avvertenza di utilizzare il tratto continuo per la parte associata a ciascuna titolarità e quello tratteggiato per la parte rimanente. Un tratteggio a linea e punto è riportato nella planimetria per meglio distinguere e delimitare ciascuna delle parti da associare alla ditta avente diritto.



Nel file docfa Mod. D1 quadro D "Note relative al documento" per ciascuna U.I. è posta la dizione "Unità o porzione di unità immobiliare unita di fatto con quella del comune di Foglio ...N °... ..Sub.....; Rendite attribuite alle porzioni di u.i. ai fini fiscali".

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

Si precisa inoltre che va redatto un Tipo Mappale per ogni titolarità.

DEMOLIZIONE TOTALE E RICOSTRUZIONE DI NUOVO FABBRICATO

Nel caso in cui un fabbricato, già censito al Catasto Edilizio Urbano, viene totalmente demolito e nella particella interessata viene edificato un nuovo fabbricato, occorre la presentazione di

specifici atti di aggiornamento, da trattare con la categoria “Tipo Mappale per Variazione”, costituiti da tipi mappali per demolizione e ricostruzione, sottoscritti da tutti gli intestatari delle unità immobiliari urbane presenti nell’immobile demolito.

1 ° Caso

Qualora la demolizione e la ricostruzione del fabbricato siano realizzate senza soluzione di continuità tra le due fasi dei lavori, potrà essere predisposto un unico tipo mappale.

- 1) Unico Tipo mappale, costituzione di particella con il nuovo identificativo
- 2) Variazione CEU – soppressione u.i. già censite e costituzione u.i. con l’identificativo della nuova particella C.T.:

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

mod. D1

Quadro B Dichiarazione di variazione presentata ai sensi dell'art. 20 del R.D.L. 13 aprile 1939, n. 652									
Tipo Mappale n. 654554 del 09/06/2017		Unita'	a destinazione ordinaria	n.	4	Unita' in soppressione	n.	4	
			speciale e particolare	n.		in variazione	n.		
			beni comuni non censibili	n.	1	in costituzione	n.	5	
Causali: DEM. TOT. E RICOSTR. DI NUOVO FABBR.									
Data in cui la variazione si è verificata (ultimazione dei lavori): 12/06/2017									
Documenti allegati:	Mod. 1N parte I	n.	Mod. 2N parte I	n.		planimetrie	n.	4	
	Mod. 1N parte II	n. 4	Mod. 2N parte II	n.		pagine elaborato planimetrico	n.	1	
Preallineamento	Volture	n.	Variazioni	n.		Accatastamenti	n.		
	Unita' afferenti con intestati	n.	Unita' afferenti	n.					

Quadro U Unità Immobiliari																	
Riferimenti Catastali					Utilità Comuni Censibili			Dati di Classamento Proposti									
N.	Part. spec. Indirizzio	Oper.	Sez.	Foglio	Particella Sub.	Op.	Sez.	Foglio	Particella Sub.	Z.C.	Cat. Piano	Cl.	Cons. Scala	Superf. cat. Interno	Rendita Loco	1N/2N	Plan. Edificio
1		S		1	220	1											
2		S		1	220	2											
3		S		1	220	3											
4		S		1	220	4											
5	BCNC via frejus	C	1	1	500	1											
6	via frejus	C	1	1	500	2				002	A/2	2	6	239	1.285,98	SI	SI
7	via frejus	C	1	1	500	3				002	A/2	2	6,5	198	1.393,14	SI	SI
8	via frejus	C	1	1	500	4				002	C/6	2	14	16	91,10	SI	SI
9	via frejus	C	1	1	500	5				002	C/6	2	28	30	182,21	SI	SI

Quadro D Note Relative al Documento e Relazione Tecnica
demolizione totale del fabbricato n. 220, sull'area di risulta e' stato edificato nuovo fabbricato identificato con il n. 500.

Eventuali aree esclusive alle abitazioni vanno subalterne e graffate all’unità principale, ed eventuali cantine non possono essere abbinate alle u.i. abitative ma denunciate a sé stanti in categoria C/2.

2 ° Caso

In presenza, invece, di un’interruzione tra le due distinte fasi dei lavori le presentazioni dei tipi mappali per demolizione e successivamente quella per ricostruzione dovranno essere effettuate disgiuntamente.

- 1) Tipo mappale per demolizione e costituzione di particella con il nuovo identificativo (Area Urbana);

- 2) Variazione C.E.U. per demolizione totale di tutte le u.i. con costituzione di Area Urbana di risulta identificata con la nuova particella del C.T.;

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

mod. D1

Quadro B Dichiarazione di variazione presentata ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652									
Tipo Mappale n. 123456 del 15/12/2012		Unita' a destinazione ordinaria	n.	Unita' in soppressione	n.	4			
		speciale e particolare	n.	1	in variazione	n.			
		beni comuni non censibili	n.		in costituzione	n.	1		
Causali: DEM. TOT. E COST. AREA URBANA									
Data in cui la variazione si è verificata (ultimazione dei lavori): 10/12/2015									
Documenti allegati: Mod. 1N parte I		n.	Mod. 2N parte I	n.	planimetrie	n.			
Mod. 1N parte II		n.	Mod. 2N parte II	n.	pagine elaborato planimetrico	n.	1		
Preallineamento		Volture	n.	Variazioni	n.	Accatastamenti	n.		
		Unita' afferenti con intestati	n.	Unita' afferenti	n.				

Quadro U Unita' Immobiliari															
Riferimenti Catastali					Utilita' Comuni Censibili					Dati di Classamento Proposti					
N. Part. spec. Indirizzo	Oper.	Sez.	Foglio	Particella Sub.	Op.	Sez.	Foglio	Particella Sub.	Z.C.	Cat. Piano	Cl. Cons. Scala	Superf. cat. Interno	Rendita Lotto	1N/2N Plan. Edificio	
1	S	1	220	1											
2	S	1	220	2											
3	S	1	220	3											
4	S	1	220	4											
5	C	1	500							F/1		1256			
via frejus 1										T					

Quadro D Note Relative al Documento e Relazione Tecnica														
demolizione totale di fabbricato urbano e costituzione dell'area urbana di risulta.														

- 3) Tipo mappale per ricostruzione del nuovo fabbricato sull'Area Urbana con conferma della particella;
- 4) Variazione C.E.U. per u.i. Edificate su area urbana.

Quadro B - (Denuncia di Variazione - Dati Generali)	
Tipo Mappale - protocollo e data n. 123456 del 10/12/2015	
Unita' immobiliari In soppressione n. 1 In variazione n. In costituzione n. 4	
Unita' derivate a destinazione ordinaria n. 4 speciale e particolare e categorie F n. beni comuni non censibili n. 	
Causale di Presentazione ☒ Variazione (di cui ai punti 1. 3. 4 e 5 è stata completata in data ☐ 1 - Planimetria ☐ 2 - Toponomastica ☐ 3 - Ultimazione di fabbricato urbano ☐ 4 - di Destinazione da: a: ☐ 5 - Altre ☐ 6 - Presentazione planimetria mancante ☐ 7 - Modifica identificativa ☐ 8 - Richiesta ruralità ☒ Unità Afferenti (la variazione è stata completata in data 10/12/2015) ☒ Edificate su area urbana Edificate su lastrico solare ☐ Altro tipo di edificazione 	
Tipologia documento Dichiarazione ordinaria	
Ok Scelta Comune	

Preallineamento	
Volture	n.
Variazioni	n.
Accatastamenti	n.
Unita' afferenti con intestati	n.
Unita' afferenti	n.

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

Elaborati Grafici	
Planimetrie	n.
Elaborato planim. pag.	n.

nella quale si sopprime l'area urbana e si costituiscono le nuove u.i.

**MODELLO UNICO INFORMATICO DI AGGIORNAMENTO DEGLI ATTI CATASTALI
ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**

mod. D1

Quadro B Dichiarazione di variazione presentata ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652								
Tipo Mappale n. 123456 del 10/12/2015		Unita'	a destinazione ordinaria	n.	4	Unita' in soppressione	n.	1
			speciale e particolare	n.		in variazione	n.	
			beni comuni non censibili	n.		in costituzione	n.	4
Causali:		Unita' afferenti edificate su area urbana						
Data in cui la variazione si è verificata (ultimazione dei lavori): 18/12/2015								
Documenti allegati:	Mod. 1N parte I	n.	Mod. 2N parte I	n.		planimetrie	n.	
	Mod. 1N parte II	n.	Mod. 2N parte II	n.		pagine elaborato planimetrico	n.	
Preallineamento	Vulture	n.	Variazioni	n.		Accatastamenti	n.	
	Unita' afferenti con intestati	n.	Unita' afferenti	n.				

Quadro U Unita' Immobiliari																	
Riferimenti Catastali						Utilita' Comuni Censibili				Dati di Classamento Proposti							
N.	Part. spec. Indirizzo	Oper.	Sez.	Foglio	Particella Sub.	Op.	Sez.	Foglio	Particella Sub.	Z.C.	Cat. Piano	Cl. Cons.	Superf. Scala	cat. Interno	Rendita Lotto	1N/2N	Plan. Edificio
1		S		1	500												
2	via frejus	C 8		1	500	1				002	C6 T	4	20		177,66	SI	
3	via frejus	C 8		1	500	2				002	C6 T	4	24		213,19	SI	
4	via frejus	C 8		1	500	3				002	A/2 1	2	7		1.500,31	SI	
5	via frejus	C 8		1	500	4				002	A/2 1	2	5		1.071,65	SI	

Quadro D Note Relative al Documento e Relazione Tecnica													
denuncia di nuovo accatastamento su area gia' urbana.													

Come nel primo caso, eventuali aree esclusive alle abitazioni vanno subalterne e graffate all'unità principale, ed eventuali cantine non possono essere abbinate alle u.i. abitative ma denunciate a sé stanti in categoria C/2.

MODIFICA DATA ULTIMAZIONE LAVORI ERRONEAMENTE RIPORTATA NELLE PRATICHE DOCFA.

La data di ultimazione lavori non costituisce un'informazione che viene registrata nella banca dati catastale, tuttavia rappresenta un elemento che, in aderenza alle autorizzazioni di tipo urbanistico rilasciate dall'ente locale competente, consente all'Ufficio, anche ai fini dell'eventuale irrogazione delle sanzioni previste, di verificare il rispetto del termine ordinario per dichiarare al catasto la mutazione dello stato di un immobile (trenta giorni dal momento in cui i fabbricati sono divenuti "abitabili o servibili all'uso cui sono destinati..." Cfr. Circolare n. 3 del 2006 della ex Agenzia del Territorio).

Nel caso di erronea indicazione della data in questione, non è necessario procedere alla presentazione di una nuova dichiarazione DOCFA, ma risulta sufficiente presentare un'istanza di rettifica in bollo, corredata da una specifica dichiarazione sostitutiva, redatta in conformità agli artt. 47 e 76 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, nella quale si evidenzia la data esatta di ultimazione dei lavori.

Tale dichiarazione dovrà essere sottoscritta dal Direttore dei lavori, oppure, in sua assenza o impossibilità a firmare, direttamente dal dichiarante, titolare di diritti sull'immobile e dal tecnico redattore dell'atto di aggiornamento catastale, in cui è stata apposta l'errata indicazione.

Detta dichiarazione, ove ne ricorrano i presupposti, potrà eventualmente consentire l'annullamento in autotutela della sanzione, con la cancellazione del relativo campione certo.

L'Ufficio potrà effettuare ogni utile approfondimento, al fine di verificare quanto dichiarato.

PRESENTAZIONE DI PLANIMETRIA MANCANTE

Causale codificata, da utilizzare quando occorre presentare una planimetria regolarmente presentata ma non reperibile in archivio al solo scopo di aggiornare il Data Base grafico delle immagini, senza alcuna variazione dei dati censuari, esente dal pagamento del tributo catastale ai sensi della Circ. 2/2010 par. 3c, da citare nelle note.

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

mod. D1

Quadro B Dichiarazione di variazione presentata ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652						
Tipo Mappale n.	del	Unita' a destinazione ordinaria	n.	1	Unita' in soppressione	n.
		speciale e particolare	n.		in variazione	n. 1
		beni comuni non censibili	n.		in costituzione	n.
Causali: per presentazione di planimetria mancante						
Data in cui la variazione si è verificata (ultimazione dei lavori):						
Documenti allegati:	Mod. 1N parte I	n.	Mod. 2N parte I	n.	planimetrie	n. 1
	Mod. 1N parte II	n.	Mod. 2N parte II	n.	pagine elaborato planimetrico	n.
Preallineamento	Vulture	n.	Variazioni	n.	Accatastamenti	n.
	Unita' afferenti con intestati	n.	Unita' afferenti	n.		

Quadro U Unita' Immobiliari																
Riferimenti Catastali						Utilita' Comuni Censibili				Dati di Classamento Proposti						
N.	Part. spec.	Oper.	Sez.	Foglio	Particella Sub.	Op.	Sez.	Foglio	Particella Sub.	Z.C.	Cat. Piano	Cl. Cons. Scala	Superf. cat. Interno	Rendita Lotto	1N/2N	Plan. Edificio
1		V		1234	25 1						A5		29			SI
					corso beccaria giambattista 2						7					

Quadro D Note Relative al Documento e Relazione Tecnica
variazione esente dal pagamento dei tributi catastali ai sensi della circ. 2/2010 par 3c, planimetria regolarmente presentata ma non reperibile in archivio, oppure, per errato abbinamento o non leggibile per cause non imputabile alla parte.

La causale di presentazione di planimetria mancante potrà essere utilizzata anche in presenza di accertamento d'ufficio al solo scopo di aggiornare il Data Base grafico delle immagini, senza alcuna variazione dei dati censuari. I mod. 1N, 2N non devono essere compilati.

In tal caso la variazione è soggetta al pagamento del tributo catastale. (Nota della Direz. Centr. Prot. N° 69885 del 3/10/2002). **L'unità immobiliare mantiene sempre il subalterno originale.**

Con riferimento alla causale di presentazione di planimetria mancante, la circ. 2/E del 2016 ha previsto il calcolo dei poligoni per la determinazione delle superfici catastali e l'inserimento della sola categoria nel quadro "U" del Docfa. E' possibile il preallineamento di eventuali vulture per l'aggiornamento della ditta.

VARIAZIONE DEL CLASSAMENTO PRESENTATA AI SENSI DELL'ART. 1, COMMA 336 DELLA LEGGE 311/2004

I comuni, constatata la presenza di immobili di proprietà privata non dichiarati in catasto, ovvero la sussistenza di situazioni di fatto non più coerenti con i classamenti catastali per intervenute variazioni edilizie, richiedono ai titolari di diritti reali sulle unità immobiliari interessate la

presentazione di atti di aggiornamento redatti ai sensi del regolamento di cui al D.M. 19 aprile 1994, n. 701 del Ministero delle finanze.

Per conseguire le suddette finalità, Il professionista al momento della presentazione in catasto avrà cura di indicare che la pratica Docfa è prodotta per gli adempimenti in esame, utilizzando la specifica opzione (flag) “Variazione ai sensi dell’art. 1, comma 336 della Legge 311/2004”.

Inoltre riporterà nel quadro D del modello D1 “Note relative al documento e relazione tecnica” della dichiarazione Docfa, la data e il numero di protocollo della notifica ricevuta dal Comune, oppure in presenza di solo avviso bonario sarà da indicare la dizione “ notifica fittizia impostata alla data del 31/12/2100”.

Nel caso in cui la variazione venga presentata esclusivamente ai fini dell’aggiornamento del classamento, nel Quadro B punto 5) Altre, andrà indicata la causale:

“VAR. ART. 1 COMMA 336 L. 311/2004”

Quadro B - (Denuncia di Variazione - Dati Generali)

Tipo Mappale - protocollo e data
n. [] del []

Unità immobiliari
in soppressione n. []
in variazione n. 1
in costituzione n. []

Unità derivate
a destinazione ordinaria n. []
speciale e particolare e categorie F n. 1
beni comuni non censibili n. []

Causale di Presentazione
☒ Variazione (di cui ai punti 1, 3, 4 e 5 è stata completata in data 08/09/2012)
☐ 1 - Planimetrica ☐ 2 - Toponomastica
☐ 3 - Ultimazione di fabbricato urbano
☐ 4 - di Destinazione da : []
a : []
☒ 5 - Altre VAR. ART. 1 COMMA 336, L.N. 311/04
☐ 6 - Presentazione planimetria mancante
☐ 7 - Modifica identificativo ☐ 8 - Richiesta ruralità
☐ Unità Afferenti (la variazione è stata completata in data [])
☐ Edificate su area urbana ☐ Edificate su lastrico solare
☐ Altro tipo di edificazione []

Preallineamento
Vulture n. []
Variazioni n. []
Accatastamenti n. []
Unità afferenti con intestati n. []
Unità afferenti n. []

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

Elaborati Grafici
Planimetrie n. []
Elaborato planim. pag. n. []

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

Ok Scelta Comune ?

FUSIONE DI U.I. CON RENDITA, CON BENE COMUNE NON CENSIBILE (PARTITA A) O BENE COMUNE CENSIBILE (PARTITA ZERO)

E' possibile in ogni caso nell'ambito della medesima ditta.

Si procede come per una normale fusione, con l'avvertenza di indicare sempre la titolarità nel quadro "U" Partita Speciale B.C.N.C. o B.C.C..

**MODELLO UNICO INFORMATICO DI AGGIORNAMENTO DEGLI ATTI CATASTALI
ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**

mod. D1

Quadro B Dichiarazione di variazione presentata ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652									
Tipo Mappale n.	del	Unita'	a destinazione ordinaria	n.	1	Unita' in soppressione	n.	3	
			speciale e particolare	n.		in variazione	n.		
			beni comuni non censibili	n.		in costituzione	n.	1	
Causali: fusione									
Data in cui la variazione si è verificata (ultimazione dei lavori): 12/06/2017									
Documenti allegati:	Mod. 1N parte I	n.	1	Mod. 2N parte I	n.	planimetrie	n.	1	
	Mod. 1N parte II	n.	1	Mod. 2N parte II	n.	pagine elaborato planimetrico	n.	1	
Preallineamento	Vulture	n.		Variazioni	n.	Accatastamenti	n.		
	Unita' afferenti con intestati	n.		Unita' afferenti	n.				

Quadro U Unita' Immobiliari																	
Riferimenti Catastali						Utilita' Comuni Censibili				Dati di Classamento Proposti							
N.	Part. spec.	Oper.	Sez.	Foglio	Particella Sub.	Op.	Sez.	Foglio	Particella Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superf. cat.	Rendita €	1N/2N	Plan.
	Indirizzo										Piano			Scala	Interno	Lotto	Edificio
1		S		38	260	12											
2	BCC	S		38	260	18											
3	BCNC	S		38	260	22											
4		C		38	260	30				001	A/3	3	6	106	883,14	SI	SI
	via madama cristina			23							T-1						

Quadro D Note Relative al Documento e Relazione Tecnica																
Fusione di unita' ordinaria con bene comune censibile e bene comune non censibile, variazione giustificata da rogito notarile rep. 543 del 12 settembre 2007 not. ramino reg. a torino il 22 settembre 2007.																

IDENTIFICATIVI GRAFFATI NELL'ELENCO SUBALTERNI

Dovendo provvedere all'aggiornamento dell'Elenco Subalterni, il sistema riporta in automatico nella colonna "DESCRIZIONE" solamente il primo subalterno, in corrispondenza del quale andrà apposta la dizione "graffato con il subalterno....."

**MODELLO UNICO INFORMATICO DI AGGIORNAMENTO DEGLI ATTI CATASTALI
ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**

mod. D1

Quadro A Dichiarazione di fabbricato urbano o nuova costruzione presentata ai sensi dell'art. 28 del RDL 13 aprile 1939, n. 652											
Tipo Mappale n. 765566 del 22/12/2017			Ditta n. 1 di 1			Unita' a destinazione ordinaria			n. 2		
Causale: Nuova Costruzione						speciale e particolare			n.		
Data in cui l'immobile è divenuto servibile all'uso (ultimazione dei lavori):			20/12/2017			totali in costituzione			n. 2		
Già in atti al C.E.U. con Idc		Com: AIAA		Sez: Fgl: 13		Pla: 1587		Sub:			
Documenti allegati:		Mod. 1N parte I		n. 1		Mod. 2N parte I		n.		planimetrie n. 2	
		Mod. 1N parte II		n.		Mod. 2N parte II		n.		pagine elaborato planimetrico n. 1	

Quadro U Unita' Immobiliari																	
Riferimenti Catastali						Utilita' Comuni Censibili				Dati di Classamento Proposti							
N.	Part. spec.	Oper.	Sez.	Foglio	Particella Sub.	Op.	Sez.	Foglio	Particella Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superf. cat.	Rendita	1N/2N	Plan.
	Indirizzo										Piano		Scala	Interno	Lotto		Edificio
1		C		13	1587	2				003	A/3	3	4	81	258,23	SI	SI
	via milano	87		13	1587	4											
											T						
2		C		13	1587	3				003	A/3	3	5	238	322,79	SI	SI
	via milano	87									1						

Quadro D Beni Comuni non Censibili																
Sez.	Foglio	Particella	Sub.	Piano												
	13	1587	1	T												

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

Elenco Subalterni

Comune		Sezione		Foglio		Particella		Tipo mappale		del:	
TORINO				13		1587		n. 1234		20/02/2016	
Sub. UBICAZIONE via/piazza		n° civ	Piani		Scala	Int.	Entità di Costruzione		DESCRIZIONE		
1 via milano					87	T		AL	BENE COMUNE NON CENSIBILE CORTILE COMUNE A SUB. 2 E3		
2 via milano					87	T-1 S1		CF1	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO GRAFFATA CON IL F. 13 N. 1587 SUB. 4		
3 via milano					87	2		CF1	ABITAZIONE		
4 via milano					87	T		AL	AREA ESCLUSIVA DEL SUB. 2		
IL TECNICO											
Codice Fiscale:											
firma e timbro											

SOSTITUZIONE DELL'ELABORATO PLANIMETRICO (E.P.) ERRATO (PARTITA ZERO)

Dovendo sostituire un Elaborato Planimetrico erroneamente impostato, si procede mediante variazione del Bene Comune non Censibile con la causale di: "RETTIFICA DI ELABORATO PLANIMETRICO"

Nel file Docfa "Quadro D" "Note Relative al Documento e Relazione Tecnica", andrà specificato il motivo per il quale viene presentata la variazione.

La denuncia dev'essere corredata dall'Elenco Subalterni.

**MODELLO UNICO INFORMATICO DI AGGIORNAMENTO DEGLI ATTI CATASTALI
ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**

mod. D1

Quadro B Dichiarazione di variazione presentata ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652							
Tipo Mappale n.	del	Unita'	a destinazione ordinaria	n.	Unita' in soppressione	n.	
			speciale e particolare	n.	in variazione	n.	1
			beni comuni non censibili	n.	1	in costituzione	n.
Causali:	RETTIFICA DI ELABORATO PLANIMETRICO						
Data in cui la variazione si è verificata (ultimazione dei lavori): 03/01/2018							
Documenti allegati:	Mod. 1N parte I	n. 1	Mod. 2N parte I	n.	planimetrie	n.	
	Mod. 1N parte II	n.	Mod. 2N parte II	n.	pagine elaborato planimetrico	n. 1	
Preallineamento	Volture	n.	Variazioni	n.	Accatastamenti	n.	
	Unita' afferenti con intestati	n.	Unita' afferenti	n.			

Quadro U Unita' Immobiliari													
Riferimenti Catastali					Utilita' Comuni Censibili				Dati di Classamento Proposti				
N. Part. spec.	Oper.	Sez.	Foglio	Particella Sub.	Op.	Sez.	Foglio	Particella Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superf. cat.
Indirizzo										Piano		Scala	Interno
1 BCNC	V		1254	55	3								
localita' paracet		3								T			

Quadro D Note Relative al Documento e Relazione Tecnica
rettifica dell'elaborato planimetrico erroneamente impostato.

Se l'elaborato è stato associato a un'unità appartenente alla categoria "F", o a un Bene Comune Censibile, non esistendo il Bene Comune non Censibile, si potrà effettuare la variazione della stessa unità per:

"ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DELL'U.I." I

Nel campo "Note Relative al Documento e Relazione Tecnica", andrà specificato il motivo per il quale viene presentata la variazione.

8. Normativa e prassi

Regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652

Accertamento generale dei fabbricati urbani, rivalutazione del relativo reddito e formazione del nuovo catasto edilizio urbano.

Legge 11 agosto 1939, n. 1249 Conversione in legge, con modificazioni, del Regio decreto-legge 13 aprile 1939-XVII, n. 652, riguardante l'accertamento generale dei fabbricati urbani, la rivalutazione del relativo reddito e la formazione del nuovo catasto edilizio urbano.

Decreto del Presidente della Repubblica 1 dicembre 1949, n. 1142

Approvazione del Regolamento per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano.

Legge 1° ottobre 1969, n. 679

Semplificazione delle procedure catastali.

Decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 650

Perfezionamento e revisione del sistema catastale.

Decreto Ministeriale 19 aprile 1994, n. 701

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

DECRETO 2 gennaio 1998, n. 28

Regolamento recante norme in tema di costituzione del catasto dei fabbricati e modalità di produzione ed adeguamento della nuova cartografia catastale.

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 23 marzo 1998 n. 138

Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della legge 23 dicembre 1996, n. 662.

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 23 marzo 1998, n. 139

Regolamento recante norme per la revisione dei criteri di accatastamento dei fabbricati rurali, a norma dell'articolo 3, comma 156, della legge 23 dicembre 1996, n. 662.

PROVVEDIMENTO 2 gennaio 2007

Definizione delle modalità tecniche ed operative per l'accertamento in catasto delle unità immobiliari urbane nelle categorie catastali E/1, E/2, E/3, E/4, E/5, E/6 ed E/9 e per l'autonomo censimento delle porzioni di tali unità immobiliari, destinate ad uso commerciale, industriale, ad ufficio privato, ovvero ad usi diversi, già iscritte negli atti del catasto

PROVVEDIMENTO 9 febbraio 2007

Definizione delle modalità tecniche e operative per l'accertamento in catasto dei fabbricati non dichiarati e di quelli che hanno perso requisiti per il riconoscimento della ruralità ai fini fiscali.

PROVVEDIMENTO 15 OTTOBRE 2009 PROT. N. 54666 DEL 15 OTTOBRE 2009

Approvazione delle specifiche tecniche e della procedura Docfa 4 per le dichiarazioni delle unità immobiliari urbane di nuova costruzione e di variazione nello stato, consistenza e destinazione delle unità immobiliari censite.

TESTO COORDINATO DEL DECRETO-LEGGE 6 dicembre 2011, n. 201

Testo del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, coordinato con la legge di conversione 22 dicembre 2011, n. 214, recante: «Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici.».

DM 26/07/2012 – prot. 16784

Fabbricati rurali – iscrizione in catasto

Legge n. 205 del 29/12/2017

c. 578, 579, 580, 581 - porti di rilevanza economica nazionale e internazionale

Riferimenti di prassi

ISTRUZIONE II (24 maggio 1942)

ACCERTAMENTO E CLASSAMENTO

MASSIMARIO (CIRCOLARE 6 Luglio 1941 Prot. 6225, N. 134)

QUADRO GENERALE DELLE CATEGORIE E MASSIMARIO

CIRCOLARE 20 GENNAIO 1984, N. 2: Assunzione nell'archivio catastale delle informazioni relative agli immobili urbani di nuova costruzione.

CIRCOLARE 20 DICEMBRE 1995, N. C3/4319: Attivazione delle procedure informatiche denominate DOCFA e nuova automazione per le formalità ipotecarie

CIRCOLARE 27 FEBBRAIO 1996, N. 49/T : Articolo 1. commi 5 e 8, del decreto del Ministro delle Finanze 19 aprile 1994, n. 701

CIRCOLARE 3 GENNAIO 1997, N. 2/T: Attribuzione della rendita catastale alle unità immobiliari già dichiarate in catasto ma non ancora censite. Modalità di rappresentazione degli atti di aggiornamento tecnico da parte dei soggetti interessati, in conformità ai criteri dettati dal decreto del Ministro della Finanze n. 701 del 1994.

CIRCOLARE 29 DICEMBRE 2000, N. 242/T: Procedura Docfa – Rappresentazione grafica in formato raster o vettoriale delle planimetrie degli immobili urbani, degli elaborati planimetrici e dei relativi dati metrici.

CIRCOLARE 28 GIUGNO 2001 PROT. N. 166/R: Catasto fabbricati - Unità immobiliari destinate a Caserme, Tribunali, Carceri, ecc. - Acquisizione planimetrie su supporto informatizzato a mezzo procedura DOCFA.

CIRCOLARE 21 FEBBRAIO 2002, N. 15232: Casi particolari di intestazioni catastali e disposizioni inerenti le categorie fittizie F/2 e F/3.

CIRCOLARE 31 MAGGIO 2002, N. 36363: Procedura Docfa 3.0-Elaborato planimetrico .

CIRCOLARE 3 OTTOBRE 2002, N.69885: Procedura Docfa – Applicazione del tributo speciale per la causale “Presentazione planimetria mancante”

CIRCOLARE 2 DICEMBRE 2002, N. 88502: Procedura Docfa – Presentazione di unità immobiliari con destinazione a Caserme, Carceri, Tribunali, Banche, ecc

CIRCOLARE 4 AGOSTO 2005 PROT. N° 54891, N. 10: Accertamento delle unità immobiliari urbane ai sensi dell'articolo 1, comma 336, della legge 30 dicembre 2004, n. 311

CIRCOLARE 13 FEBBRAIO 2004, N. 1: Docfa, controlli e verifiche

CIRCOLARE 3 GENNAIO 2006 PROT. N° 326, N. 1: 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 11 APRILE 2006 PROT. N. 28334, N. 3: 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. (dall'ultimazione lavori: 30 gg. Uu.ii. – 6 mesi per 3SPC)

CIRCOLARE 16 MAGGIO 2006 PROT. N. 36338, N. 4: Modalità di individuazione e classamento delle unità immobiliari urbane censibili nei gruppi speciale e particolare D ed E (ripetitori, porti turistici, agriturismo)

CIRCOLARE 12.07.2006 Prot. N° 52145: Circolare n. 3/2006 - Termini per l'accatastamento o denuncia delle unità immobiliari.

CIRCOLARE 13 APRILE 2007 PROT. N° 30427 N. 4/2007: Articolo 2, commi 40 e seguenti, del decreto legge 3 ottobre 2006, n. 262 – Accertamento in catasto delle unità immobiliari urbane censite nelle categorie particolari E/1, E/2, E/3, E/4, E/5, E/6 ed E/9 – Censimento delle porzioni di tali unità immobiliari destinate ad uso commerciale, industriale, ad ufficio privato, ovvero ad usi diversi, già iscritte negli atti del catasto.

NOTA 30/04/2009 PROT. N. 24273: Attribuzione della categoria: Residenze Turistiche Alberghiere "RTA" e *Bed and Breakfast*. Frazionamento delle unità immobiliari

CIRCOLARE 8 maggio 2009 PROT. N. 25818 N. 1: Sperimentazione nuove procedure di prima iscrizione degli immobili al Catasto Edilizio Urbano. (cat. F/6).

CIRCOLARE 29 ottobre 2009, n. 4: Adozione versione 4.0 della procedura DOCFA per la dichiarazione delle unità immobiliari urbane al Catasto Edilizio Urbano.

Nota 31/03/2010 prot. n. 17471: Adozione versione 4.0 della procedura DOCFA Chiarimenti operativi. (Cat F/3 - F/4)

CIRCOLARE 9 luglio 2010 PROT. N. 36607 N. 2: Attuazione del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78 - Articolo 19, comma 14 Prime indicazioni

CIRCOLARE 10 agosto 2010 prot. N. 42436 N. 3: Art. 19 del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122 - Aggiornamento del catasto.

Nota del 26/01/2012, prot. N. 4260: Trattamento catastale delle istanze di demolizione concernenti fabbricati con rendita presunta.

Nota DC AT 27/04/2012 prot. N. 21680: Attività di attribuzione della Rendita Presunta – Quesiti

Nota 22/06/2012 PROT. N. 31892: Accertamento degli immobili ospitanti gli impianti fotovoltaici. (D/1 o D/10)

CIRCOLARE, PROT. n.39096 del 07/08/2012, N. 2: 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 A.E. prot. N. 23646 del 12/06/2013: Estensione delle procedure relative alla prima iscrizione degli immobili al catasto edilizio urbano ed indicazioni sulle modalità di aggiornamento relative alle intestazioni catastali presenti nelle dichiarazioni di nuova costruzione e nelle domande di volture (F/6).

Nota DC CC prot. N. 24747 del 20/06/2013: Implementazione delle funzionalità connesse alla gestione del ravvedimento operoso nell'ambito della procedura di invio tematico delle dichiarazioni Docfa- comunicazioni e nota informativa.

Nota D. C. Catasto e Cartografia, prot. 29440 del 30/07/2013: Dichiarazioni in catasto di Unità Collabenti (categoria F/2).

Nota DC prot. N. 73489 del 28/05/2015: Obbligatorietà della trasmissione telematica, con modello unico informatico catastale, per la presentazione degli atti di aggiornamento.

Nota 29/09/2015, prot. N. 123479: Adempimenti catastali e ravvedimento operoso - Modifiche introdotte dalla legge di stabilità 2015 all'articolo 13 del decreto legislativo n. 472

del 18 dicembre 1997 - Implementazione delle procedure informatiche e indicazioni operative.

CIRCOLARE, 01 Febbraio 2016, N. 2/E: 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 4.00.3*).

ISTRUZIONI OPERATIVE 1° febbraio 2016: Modifiche apportate alla procedura Docfa Versione 4.00.3 (identificazione e caratterizzazione immobili nel sistema informativo catastale - Entità Tipologiche)

Nota DC prot. N. 5343 del 13/04/2016: Conservazione digitale dei documenti del Catasto redatti con le procedure Pregeo e Docfa – Attivazione.

Nota 27/04/2016 prot. N. 60244: Chiarimenti operativi in merito alle attività connesse alle disposizioni di cui all'art. 1, c. 1 e seguenti, della legge n. 208/2015, nonché della redazione degli atti d'aggiornamento con la procedura DOCFA 4.00.3 (rendite cat D/E – oggetto stima)

Nota 08/03/2017 prot. 47046: Implementazione funzionalità per controllare i processi di presentazione del tipo mappale e della correlata dichiarazione Docfa (F/6)

ISTRUZIONI OPERATIVE, 8 giugno 2017 : Modifiche apportate alla procedura Docfa Versione 4.00.4 (cat F7)

Nota DC 32732 del 21/03/2018: Procedure di accatastamento di cavità ipogee (grotte).

Nota prot. 38314 09/04/2018: Rendita da attribuire agli immobili censiti nelle categorie E/7 e E/8.

Nota DC 38741 del 10/04/2018: Attribuzione della corretta tipologia di poligono per il calcolo della superficie degli accessori a servizio diretto (wc e soffitte).

Nota DC prot. N. 231806 del 02/07/2019: Nuovi criteri di classamento di taluni beni immobili ubicati nell'ambito dei porti di rilevanza economica nazionale e internazionale di competenza delle Autorità di sistema portuale di cui all'allegato A alla legge 28 gennaio 1994, n. 84.

Nota DC prot. 661036 del 01/08/2019: Accatastamento degli stabilimenti balneari su area demaniale. (D/8 e F/1)

