CIRCOLARE N. 2/E

Direzione Centrale Catasto, Cartografia
e Pubblicità Immobiliare

Roma, 01 Febbraio 2016

OGGETTO: ***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).***

Allegato a AGE.AGEUPTGE.REGISTRO UFFICIALE.0001121.02-02-2016-U

INDICE

1 PREMESSA 3

2 LE NOVITÀ INTRODOTTE DALLA LEGGE DI STABILITÀ 2016 4

2.1 Le componenti immobiliari oggetto di stima diretta delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare 4

2.2 Le variazioni catastali finalizzate allo *"scorporo di componenti impiantistiche"* 6

2.2.1. Previsione di una nuova fattispecie di variazione catastale 6

2.2.2. Effetti fiscali delle variazioni per "scorporo di componenti impiantistiche" 7

3 NUOVE METODOLOGIE OPERATIVE IN TEMA DI IDENTIFICAZIONE E CARATTERIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI 8

3.1 La specifica "*destinazione d'uso*" delle unità immobiliari a destinazione speciale o particolare 8

3.2 Le *Entità tipologiche* relative alle costruzioni e alle aree 8

3.3 Ulteriori rivisitazioni della prassi operativa 10

3.3.1. Attribuzione dei Beni Comuni Non Censibili (BCNC) 10

3.3.2. Individuazione delle autorimesse e delle cantine 10

3.3.3. Documenti di variazione per presentazione di planimetria mancante 10

3.3.4. Dati degli intestatari catastali e del dichiarante 11

4 DISPOSIZIONI FINALI 11

1 PREMESSA

La legge 28 dicembre 2015, n. 208, (legge di stabilità 2016, in seguito denominata "Legge"), con riferimento al tema della determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari urbane a destinazione speciale e particolare, censite in catasto nelle categorie dei gruppi D e E, ha introdotto sostanziali cambiamenti al pregresso quadro normativo di riferimento.

In particolare, l'articolo 1, comma 21, della Legge ridefinisce l'oggetto della stima catastale per gli immobili in argomento, stabilendo quali siano le componenti immobiliari da prendere in considerazione nella stima diretta, finalizzata alla determinazione della rendita catastale, e quali, al contrario, siano gli elementi - tipicamente di natura impiantistica - da escludere da detta stima, in quanto funzionali solo allo specifico processo produttivo.

E' opportuno, comunque, evidenziare che la citata previsione normativa non si configura come norma di interpretazione autentica dell'art. 10 del regio decreto legge 13 aprile 1939, n. 652[1], e successive modificazioni[2], ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1, comma 2, della legge 27 luglio 2000, n. 212, ed esplica pertanto i suoi effetti solo a decorrere dal 1° gennaio 2016, così come espressamente previsto nel predetto comma 21.

Inoltre, la Legge, all'articolo 1, comma 22, al fine di realizzare uniformità nei riferimenti estimativi catastali tra le unità immobiliari già iscritte in catasto e quelle oggetto di dichiarazione di nuova costruzione o di variazione, prevede la possibilità di presentare atti di aggiornamento catastale, per la rideterminazione della rendita degli immobili già censiti nel rispetto dei nuovi criteri; ciò, attraverso lo scorporo di quegli elementi che, in base alla nuova previsione normativa, non costituiscono più oggetto di stima catastale.

Attesa la portata innovativa delle previsioni sopra richiamate ed il loro impatto sulle attività di aggiornamento delle banche dati catastali, si rende necessario fornire le prime indicazioni per le attività di accertamento catastale effettuate dagli Uffici Provinciali–Territorio dell'Agenzia, correlate alla redazione degli atti di aggiornamento da parte dell'utenza professionale, ai sensi del decreto del Ministro delle Finanze 19 aprile 1994, n. 701.

In relazione a quanto sopra, è stata adeguata la procedura "Documenti Catasto Fabbricati" (di seguito "Docfa") per la dichiarazione delle unità immobiliari urbane al Catasto Edilizio Urbano, considerata l'esigenza di monitorare tali variazioni da parte dell'Agenzia delle Entrate, anche al fine di effettuare le specifiche comunicazioni al Ministero dell'Economia e delle Finanze, previste dall'art. 1, comma 24, della Legge.

Nella nuova versione 4.00.3 della citata procedura, oltre alle modifiche connesse alle previsioni normative di cui sopra, sono stati introdotti ulteriori adeguamenti di carattere generale in materia di identificazione e caratterizzazione degli immobili nel sistema informativo catastale.

---

[1] Convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249.

[2] Il menzionato art. 10 è stato altresì modificato dal decreto legislativo 8 aprile 1948, n. 514. Le previgenti disposizioni in materia di individuazione delle componenti immobiliari oggetto di stima catastale per le unità immobiliari a destinazione speciale e particolare sono, sostanzialmente, rinvenibili nel paragrafo 3 nella circolare n. 6/T del 30 novembre 2012, indicata dall'art. 1, comma 244, della legge 23 dicembre 2014, n. 190, quale strumento di interpretazione autentica delle modalità di applicazione dell'articolo 10 del regio decreto legge 13 aprile 1939, n. 652.

2 LE NOVITÀ INTRODOTTE DALLA LEGGE DI STABILITÀ 2016

2.1 Le componenti immobiliari oggetto di stima diretta delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare

L'art. 1, comma 21, della Legge dispone che, "*A decorrere dal 1° gennaio 2016, la determinazione della rendita catastale degli immobili a destinazione speciale e particolare, censibili nelle categorie catastali dei gruppi D e E, è effettuata, tramite stima diretta, tenendo conto del suolo e delle costruzioni, nonché degli elementi ad essi strutturalmente connessi che ne accrescono la qualità e l'utilità, nei limiti dell'ordinario apprezzamento. Sono esclusi dalla stessa stima diretta macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo"*.

Dalla lettura di tale disposizione, si evince che le componenti costituenti l'unità immobiliare urbana possono essere sostanzialmente distinte, in funzione della rilevanza nella stima catastale, nelle seguenti quattro categorie:

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

Quanto al "*suolo*" (punto 1) – componente da includere nella stima catastale – non emergono particolari problematiche per la sua individuazione, trattandosi essenzialmente della porzione di terreno su cui ricade l'unità immobiliare, così come rappresentata negli elaborati grafici catastali, redatti nel rispetto delle disposizioni regolanti la materia. Esso è rappresentato, di norma, da aree coperte, sedime delle costruzioni costituenti l'unità immobiliare, e da aree scoperte, accessorie e pertinenziali.

Alla categoria "*costruzioni*" (punto 2) – anch'esse da includere nella stima catastale – afferisce qualsiasi opera edile avente i caratteri della solidità, della stabilità, della consistenza volumetrica, nonché della immobilizzazione al suolo, realizzata mediante qualunque mezzo di unione, e ciò indipendentemente dal materiale con cui tali opere sono realizzate.

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

Il disposto normativo in esame prevede, altresì, l'inclusione nella stima catastale anche di quegli "*elementi strutturalmente connessi al suolo o alle costruzioni che ne accrescono la qualità e l'utilità"* (punto 3).

Trattasi di quelle componenti che, fissate al suolo o alle costruzioni con qualsiasi mezzo di unione, anche attraverso le sole strutture di sostegno - in particolare quando le stesse integrano parti mobili - risultano caratterizzate da una utilità trasversale ed indipendente dal processo produttivo

svolto all'interno dell'unità immobiliare. Le componenti così caratterizzate conferiscono all'immobile una maggiore fruibilità, apprezzabile da una generalità di utilizzatori e, come tali, ordinariamente influenti rispetto alla quantificazione del reddito potenzialmente ritraibile dalla locazione dell'immobile, ossia della relativa rendita catastale.

Tra tali elementi strutturalmente connessi sono da ricomprendere, ad esempio, gli impianti elettrici, idrico-sanitari, di areazione, di climatizzazione e condizionamento, di antincendio, di irrigazione e quelli che, sebbene integranti elementi mobili, configurino nel loro complesso parti strutturalmente connesse al suolo o alle costruzioni, quali gli ascensori, i montacarichi, le scale, le rampe e i tappeti mobili, analogamente ai criteri seguiti nell'ambito degli immobili censiti nelle categorie dei gruppi ordinari. Del pari, rientrano in tale categoria i pannelli solari integrati sui tetti e nelle pareti, che non possono essere smontati senza rendere inutilizzabile la copertura o la parete cui sono connessi.

La norma in argomento prevede che la stima catastale deve essere limitata alla condizione di ordinaria apprezzabilità sul mercato delle componenti di cui trattasi, senza prendere pertanto in considerazione un eventuale sovradimensionamento delle stesse, non rispondente alle ordinarie esigenze di una pluralità di eventuali utilizzatori[3].

Il secondo periodo della disposizione in esame dispone, espressamente, l'esclusione dalla stima catastale di "*macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo"* (punto 4). Si tratta di quelle componenti, di natura essenzialmente impiantistica, che assolvono a specifiche funzioni nell'ambito di un determinato processo produttivo e che non conferiscono all'immobile una utilità comunque apprezzabile, anche in caso di modifica del ciclo produttivo svolto al suo interno. Tali componenti sono, pertanto, da escludere dalla stima, indipendentemente dalla loro rilevanza dimensionale.

Considerata la molteplicità delle casistiche riscontrabili nei vari processi produttivi, peraltro soggetti a continue innovazioni connesse all'evoluzione tecnica e tecnologica, si forniscono, a titolo esemplificativo, alcune indicazioni relative a specifiche fattispecie, di particolare rilevo sia sotto il profilo economico che per diffusione sul territorio; tali indicazioni potranno essere utilizzate, ove compatibili, anche nella identificazione di altre fattispecie di esclusione degli impianti dalla stima catastale, non espressamente richiamate nella presente circolare.

Così, ad esempio, a far data dal 1° gennaio 2016, per le specifiche attività sotto riportate si opererà come segue:

Centrali di produzione di energia e stazioni elettriche. Non sono più oggetto di stima le caldaie, le camere di combustione, le turbine, le pompe, i generatori di vapore a recupero, gli alternatori, i condensatori, i compressori, le valvole, i silenziatori e i sistemi di regolazione dei fluidi in genere, i trasformatori e gli impianti di sezionamento, i catalizzatori e i captatori di polveri, gli aerogeneratori (rotori e navicelle), gli *inverter* e i pannelli fotovoltaici, ad eccezione, come detto, di quelli integrati nella struttura e costituenti copertura o pareti di costruzioni[4].

---

[3] A titolo esemplificativo, un impianto di condizionamento, laddove potenziato in relazione a uno specifico processo produttivo, viene computato nella stima catastale entro i limiti di valore di un impianto di condizionamento ordinario, senza tener conto del maggior valore non apprezzabile dall'utilizzatore medio.

[4] Restano, pertanto, inclusi nella stima catastale i pannelli fotovoltaici che costituiscono struttura di copertura o di chiusura verticale delle costruzioni, come quelli integrati architettonicamente ai sensi dell'articolo 2, comma, 1 lettera

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

Impianti di risalita. Oltre a non considerare le funi, i carrelli, le sospensioni e le cabine – che fanno specificatamente parte della componente mobile del trasporto – sono, altresì, esclusi dalla stima i motori che azionano i sistemi di trazione, anche se posti in sede fissa. Rimangono, conseguentemente, comprese nella stima solamente il suolo e le costruzioni costituenti le stazioni di valle e di monte, unitamente agli impianti di tipo civile ad esse strutturalmente connessi.

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

Restano salve le disposizioni previgenti per le stime delle unità immobiliari urbane di cui trattasi, riferibili a date antecedenti al 1° gennaio 2016.

In coerenza con quanto sopra rappresentato in tema di nuova identificazione dell'oggetto di stima catastale delle unità immobiliari censibili nelle categorie catastali dei gruppi D e E, alla procedura Docfa sono state apportate alcune modifiche, di denominazione e di contenuto, ai quadri informativi presenti nei modelli 2N Parte I e Parte II.

2.2 Le variazioni catastali finalizzate allo *"scorporo di componenti impiantistiche"*

2.2.1. Previsione di una nuova fattispecie di variazione catastale

L'innovazione introdotta dall'art. 1, comma 21, della Legge determina un diverso riferimento estimativo tra le unità immobiliari già iscritte in catasto, per le quali la rendita catastale è stata determinata tenendo *"conto di tutti gli impianti che caratterizzano la destinazione…., senza i quali la struttura perderebbe le caratteristiche che contribuiscono a definirne la specifica destinazione d'uso e che, al tempo stesso, siano caratterizzati da specifici requisiti di immobiliarità, a prescindere dal sistema di connessione utilizzato per il collegamento alla struttura…"*[5], e quelle oggetto di dichiarazione di nuova costruzione o di variazione, per le quali, a far data dal 1° gennaio

b3) del decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 19 febbraio 2007 e riconducibili alle *Tipologie specifiche* 2, 3 e 8 di cui all'Allegato 3 allo stesso decreto.

[5] Cfr. Paragrafo 3 della Circolare n. 6 del 2012.

2016, la rendita catastale è determinata, ai sensi del richiamato art. 1, comma 21, escludendo dalla stessa stima diretta "*macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo*".

Come accennato in premessa, il legislatore ha previsto, all'art. 1, comma 22, della Legge, che a "*decorrere dal 1º gennaio 2016, gli intestatari catastali degli immobili di cui al comma 21 possono presentare atti di aggiornamento ai sensi del regolamento di cui al decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701, per la rideterminazione della rendita catastale degli immobili già censiti nel rispetto dei criteri di cui al medesimo comma 21*".

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

In relazione a quanto sopra, nella nuova procedura Docfa è stata introdotta una ulteriore specifica tipologia di documento di variazione, denominata "*Dichiarazione resa ai sensi dell'art. 1, comma 22, L. n. 208/2015*", a cui è automaticamente connessa la causale "*Rideterminazione della rendita ai sensi dell'art. 1, comma 22, L. n. 208/2015"*. Tale causale è riportata in visura a seguito della registrazione nella banca dati catastale della dichiarazione di aggiornamento.

2.2.2. Effetti fiscali delle variazioni per "scorporo di componenti impiantistiche"

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

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

Le procedure di aggiornamento delle banche dati del Catasto Edilizio Urbano, infatti, già prevedono una preliminare attività di controllo, da parte degli Uffici Provinciali–Territorio competenti, della conformità alle vigenti disposizioni in materia degli atti di aggiornamento catastale prodotti dai tecnici professionisti incaricati dalla proprietà. Tale attività, come noto, può anche non concludersi nello stesso giorno di presentazione del documento di aggiornamento[7].

---

[6] Convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214.

[7] Laddove i controlli di conformità eseguiti in fase di accettazione diano esito positivo, il documento di aggiornamento viene registrato nelle banche dati catastali, con espressa indicazione, rinvenibile in visura, sia della data di presentazione, utile ai fini di una eventuale anticipazione degli effetti fiscali, sia della data di registrazione agli atti della variazione. Diversamente, il documento di aggiornamento che, in esito alle sopra menzionate attività di controllo in fase di accettazione, sia risultato non conforme, viene restituito al professionista che lo ha presentato, unitamente alle motivazioni che ne hanno impedito la registrazione nella banca dati catastale.

Per i documenti di aggiornamento concernenti la rideterminazione della rendita per scorporo di componenti impiantistiche, ai sensi dell'art. 1, comma 22, della Legge, in fase di accettazione sono altresì previsti, da parte degli Uffici Provinciali–Territorio, ulteriori e specifici controlli di coerenza della documentazione prodotta, riguardanti, in particolare, la rappresentazione planimetrica, il classamento e la rendita catastale proposti.

3 NUOVE METODOLOGIE OPERATIVE IN TEMA DI IDENTIFICAZIONE E CARATTERIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI

3.1 La specifica "*destinazione d'uso*" delle unità immobiliari a destinazione speciale o particolare

Con l'adozione della nuova procedura Docfa, i dati descrittivi delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare, oggetto di dichiarazione di nuova costruzione o di variazione, sono integrati da un ulteriore elemento informativo, rappresentato dalla specifica "*destinazione d'uso*" dell'immobile.

Tale informazione, codificata secondo un elenco di riferimento predefinito e direttamente disponibile all'interno dell'applicativo Docfa, individua una sotto-articolazione delle categorie catastali dei gruppi D e E[8], e consente all'Agenzia, attraverso una più dettagliata ripartizione delle diverse tipologie immobiliari censibili in una stessa categoria catastale, di disporre nelle proprie banche dati di informazioni sempre più complete per finalità statistiche, inventariali ed estimali[9].

In relazione a tale aspetto, tuttavia, si precisa che la *destinazione d'uso* dichiarata nel documento di aggiornamento, come quella eventualmente accertata dagli Uffici Provinciali–Territorio dell'Agenzia nell'ambito dei controlli di merito di tali documenti, non rileva direttamente nei procedimenti di stima finalizzati alla determinazione della rendita degli immobili in argomento.

Si evidenza che, in fase di prima applicazione, l'informazione relativa alla *destinazione d'uso*, pur se disponibile all'interno delle banche dati, non sarà registrata negli "atti del catasto" e non sarà oggetto di consultazione in visura.

3.2 Le *Entità tipologiche* relative alle costruzioni e alle aree

L'istituto catastale ha la finalità di gestire l'inventario dei beni immobiliari, definiti mediante la determinazione delle caratteristiche posizionali, di forma e di estensione, espresse per mezzo di idonee rappresentazioni cartografiche, ed identificati mediante appositi codici (comune catastale, sezione, foglio, numero e subalterno). In tale contesto, l'elaborato planimetrico, attraverso la rappresentazione grafica e l'individuazione dei subalterni, ha la funzione di associare le diverse

[8] Al riguardo, si segnala che ciascuna *destinazione d'uso* di cui al predetto elenco di riferimento è compatibile con una sola categoria catastale, mentre a ciascuna categoria catastale può corrispondere una pluralità di *destinazioni d'uso*.

[9] Le citate *destinazioni d'uso* potrebbero eventualmente riscontrarsi anche tra le categorie catastali a destinazione ordinaria. Nel presente contesto, le stesse devono intendersi specificamente riferite a quegli immobili che, non risultando confrontabili, per caratteristiche tipologiche e reddituali, con le unità di riferimento del quadro di qualificazione dei gruppi A, B, e C (in base alle quali sono stati definiti i prospetti tariffari), sono da censire nelle categorie catastali a destinazione speciale e particolare di cui ai gruppi D e E.

possibili tipologie di costruzione o aree individuate nelle particelle ed è, pertanto, di ausilio all'applicazione delle metodologie valutative per la determinazione delle rendite catastali.

Per tali finalità, con la procedura Docfa, vengono introdotte nuove modalità di individuazione spaziale degli immobili, attraverso una preliminare definizione delle diverse *Entità tipologiche*, che individuano, anche graficamente, le parti edificate rispetto a quelle non edificate, nell'ambito della medesima particella, prevedendone – in modo automatico – la correlazione con ogni singolo cespite, individuato da un identificativo catastale.

Le *Entità tipologiche*, da correlare ai singoli cespiti, sono così definite:

CF - Costruzione di fabbricato

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

AL - Area libera

Area non edificata in elevazione che può ospitare unità immobiliari (ad esempio posti auto) o unità fittizie (ad esempio aree urbane in categoria F/1), ovvero beni comuni censibili (ad esempio aree condominiali adibite a parcheggio aventi autonoma redditività e costituenti utilità comuni a più unità immobiliari) e non censibili (come gli spazi aperti di utilizzo comune non aventi autonoma redditività). L'area libera è delimitata nella mappa catastale con linea continua.

AC - Area coperta

In genere area libera che ha delle coperture specifiche (tettoie, tensostrutture, etc.), con esclusione di balconi o delle parti aggettanti delle costruzioni, individuata nella mappa catastale con linea continua e tratteggiata.

CI - Costruzione interrata

Volume costruito entro terra, la cui area in superficie è calpestabile, che costituisce in genere un insieme di unità immobiliari o una sola unità, ovvero una sua porzione, rappresentato nella mappa catastale con linea puntinata. Le porzioni di *Costruzioni interrate*, ubicate all'interno del perimetro delimitante la *Costruzione di fabbricato*, non assumono valenza autonoma, identificandosi nella stessa *Costruzione di fabbricato.*

CS - Costruzione sovrastante

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

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

Per le sole dichiarazioni di nuova costruzione presentate in catasto con la nuova procedura Docfa, ciascun cespite deve essere associato alle correlate *Entità tipologiche,* con inserimento

nell'*Elenco Subalterni* e rappresentazione grafica nell'elaborato planimetrico. La rappresentazione delle *Entità tipologiche* negli elaborati grafici non è prevista quando nella particella oggetto di dichiarazione siano rappresentate solo una *Area Libera* (AL) e una *Costruzione di Fabbricato* (CF).

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.

3.3 Ulteriori rivisitazioni della prassi operativa

Al fine di eliminare possibili elementi di incertezza in tema di individuazione e rappresentazione delle unità immobiliari, anche in considerazione del diverso trattamento fiscale che la legge attribuisce alle unità immobiliari destinate alle abitazioni principali e alle loro pertinenze, si rende opportuno emanare alcuni nuovi indirizzi di prassi di seguito descritti.

3.3.1. Attribuzione dei Beni Comuni Non Censibili (BCNC)

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

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

3.3.2. Individuazione delle autorimesse e delle cantine

Nelle dichiarazioni di nuova costruzione le cantine, i depositi (anche se ubicati nei sottotetti) e le autorimesse presenti in complessi ospitanti una o più unità immobiliari residenziali, quando hanno accesso autonomo da strada o da corte esclusiva o da parti comuni, costituiscono di norma unità immobiliari a se stanti. Pertanto, le suddette tipologie immobiliari sono censite ordinariamente nelle categorie *C/2 - Magazzini e locali di deposito* e *C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse*. Se le porzioni immobiliari destinate a deposito e cantina sono direttamente comunicanti con le abitazioni, costituendo di fatto pertinenze delle stesse, rientrano di norma nella maggiore consistenza delle unità immobiliari cui risultano correlate, in quanto prive di autonomia funzionale e reddituale.

3.3.3. Documenti di variazione per presentazione di planimetria mancante

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

immobiliari presenti in documenti Docfa e di riportare nella banca dati planimetrica i nuovi dati metrici, associati al nuovo protocollo di registrazione.

3.3.4. Dati degli intestatari catastali e del dichiarante

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

4 DISPOSIZIONI FINALI

A far data dal 1° febbraio 2016, gli atti di aggiornamento del Catasto Edilizio Urbano possono essere predisposti con la nuova versione 4.00.3 della nuova procedura Docfa, resa disponibile sul sito *internet* dell'Agenzia, unitamente alle relative istruzioni operative.

La predetta nuova versione deve comunque essere utilizzata per le dichiarazioni di variazione rese ai sensi dell'art. 1, comma 22, della Legge. Per tutte le altre dichiarazioni, può continuare ad essere utilizzata anche la precedente versione 4.00.2 della procedura Docfa, che, per esigenze gestionali, sarà tecnicamente supportata solo fino al 31 marzo 2016.

Oltre tale termine, non sarà garantita la registrabilità degli atti di aggiornamento non conformi alle specifiche di elaborazione della nuova procedura Docfa.

Resta inteso che, in relazione a quanto non diversamente chiarito con la presente circolare, rimangono applicabili tutte le previgenti disposizioni in materia e in particolare, per i profili tecnico-estimativi, quelle di cui alla Circolare n. 6 del 2012, con la sola esclusione del paragrafo 3 della stessa.

Gli Uffici Provinciali–Territorio avranno cura di dare la massima diffusione a livello locale del contenuto della presente circolare, provvedendo, con il consueto spirito di fattiva collaborazione, a fornire ogni utile indirizzo operativo ed informativo agli Ordini e ai Collegi professionali interessati.

Le Direzioni Regionali vigileranno affinché le istruzioni fornite e i principi enunciati con la presente circolare siano puntualmente osservati dalle Direzioni Provinciali e dagli Uffici Provinciali–Territorio dipendenti.

IL DIRETTORE DELL'AGENZIA
Rossella Orlandi