[2014]

APPUNTI DO.C.FA.



Direzione Regionale della Liguria
Ufficio Attività Immobiliari

Collegi Provinciali Geometri e Geometri Laureati di :
Genova
Imperia
La Spezia
Savona

INDICE

1. Premessa
2. Il catasto urbano
    - Le categorie catastali
    - La Rendita catastale dei fabbricati
    - Il calcolo della consistenza
        - Gruppo A
        - Gruppo B
        - Gruppo C
3. La raccolta normativa
4. DO.C.FA.
    - Il software
    - L'installazione
5. La denuncia DO.C.FA.
    - I dati del tipo mappale
    - La nuova costruzione
    - La denuncia di variazione
    - Data di utilizzo o di ultimazione lavori
    - Gestione delle tipologie del ravvedimento operoso per i DO.C.FA. telematici
    - Identificativi Catastali
    - Unità immobiliari
    - Toponomastica
    - Dati del dichiarante
    - Intestati
    - Relazione Tecnica
    - Proposta di classamento

- La causale
- Planimetrie
- Poligoni - schema di calcolo superfici
- L’elaborato planimetrico e l’elenco subalterni

6. le cause del rifiuto di un DO.C.FA.
7. La presentazione del DO.C.FA.
    - Per via telematica con la piattaforma SISTER
    - Presso l’ufficio provinciale competente per territorio
    - L’invio telematico
8. Esempi di DO.C.FA.

1. Premessa

Il presente "quaderno di appunti" è il risultato della collaborazione fra la Direzione Regionale della Liguria – Ufficio Attività Immobiliari, gli Uffici Provinciali - Territorio e i Collegi Provinciali Geometri e Geometri Laureati della regione Liguria.

La volontà di predisporre questo testo è scaturita dalla convinzione che in questa attività viene richiesta sempre più una maggior professionalità, una maggior conoscenza e condivisione delle regole che definiscono il settore catastale, fattori determinanti per una sempre migliore qualità della banca dati e di trasparenza.

L'obiettivo posto è stato, pertanto, quello di predisporre un documento che diventi uno strumento di ausilio e di consultazione per chi opera od opererà con il DO.C.FA.

Come noto il DO.C.FA. è il software che consente la presentazione all'Agenzia delle Entrate di un atto di aggiornamento concernente un' unità immobiliare predisposto da un professionista tecnico abilitato (architetti, dottori agronomi e forestali, geometri, ingegneri, periti agrari e periti edili).

Il documento può essere presentato per via telematica con la piattaforma SISTER o presso l'ufficio provinciale competente per territorio avvalendosi del sistema di prenotazione on line.

Nel presente "*quaderno*" si è voluto riunire in un unico compendio gli aspetti normativi, di prassi , teorici e pratici, relativi alla presentazione di un documento di aggiornamento al catasto urbano.

Si ringrazia l'Ufficio Attività Immobiliari della Direzione Regionale delle Entrate della Liguria, gli Uffici Provinciali –Territorio della Liguria; nonché il mondo professionale per la notevole collaborazione fornita senza la quale non sarebbe stata possibile la stesura del presente documento.

2. Il Catasto Edilizio Urbano

Il catasto edilizio urbano è l'inventario di tutti fabbricati presenti sul territorio nazionale, contenente informazioni per l'identificazione del bene, dei dati anagrafici dei titolari di diritto reali sullo stesso, della sua natura tecnica, nonché dati di redditività dell'immobile medesimo.

Con il R.D.L. 13 aprile 1939, n. 652 (Accertamento generale dei fabbricati urbani, rivalutazione del relativo reddito e formazione del nuovo catasto edilizio urbano) convertito con la legge n. 1249 del 1939, modificata dal D.L. 8 aprile 1948, n. 514, è stato previsto l'accertamento dei fabbricati e delle costruzioni non censite al catasto terreni, al fine di determinarne la relativa rendita.

Gli immobili ai fini catastali sono stati divisi in varie categorie ricomprese all'interno di due specifici insiemi

- Immobili a destinazione ordinaria

GRUPPO A - tipologie abitative e uffici privati;

GRUPPO B – tipologie di immobili per uso collettivo o con funzioni pubbliche.

GRUPPO C – tipologie di immobile per fini commerciali

- Immobili a destinazione speciale o particolare, comprende:.

GRUPPO D – immobili per destinazioni industriali o commerciali

GRUPPO E – immobili con destinazioni di interesse pubblico.

GRUPPO F - Categorie fittizie

Le categorie Catastali

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

Gruppo B

B/1 - Collegi e convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi; seminari, caserme.

B/2 - Case di cura ed ospedali.

B/3 - Prigioni e riformatori.

B/4 - Uffici pubblici.

B/5 - Scuole, laboratori scientifici.

B/6 - Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9

B/7 - Cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico dei culti.

B/8 - Magazzini sotterranei per deposito di derrate.

Gruppo C

C/1 - Negozi e botteghe.

C/2 - Magazzini e locali di deposito

C/3 - Laboratori per arti e mestieri.

C/4 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi

C/5 - Stabilimenti balneari e di acque curative

C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

C/7 - Tettoie chiuse od aperte.

Gruppo D

D/1 - Opifici

D/2 - Alberghi e pensioni

D/3 - Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili

D/4 - Case di cura ed ospedali

D/5 - Istituti di credito, cambio ed assicurazione

D/6 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi

D/7 - Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni

D/8 - Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni

D/9 - Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo; ponti privati soggetti a pedaggio

D/10 - Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole

Gruppo E

E/1 - Stazioni per servizi di trasporto, terrestri, marittimi ed aerei

E/2 - Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio.

E/3 - Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche.

E/4 - Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche.

E/5 - Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze.

E/6 - Fari, semafori, torri per rendere d'uso pubblico l'orologio comunale.

E/7 - Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti.

E/8 - 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

Gruppo F

F/1 - Area urbana

F/2 - Unità collabenti

F/3 - Unità in corso di costruzione

F/4 - Unità in corso di definizione

F/5 - Lastrico solare

F/6- Fabbricati

La rendita catastale dei fabbricati

In questi anni sempre maggiore è stato l'interesse nei confronti della rendita catastale dei fabbricati, tale parametro e' fondamentale negli atti di compravendita e nel pagamento delle imposte sui redditi, su tale parametro si basa la determinazione di imposte quali ad esempio l'I.M.U..

La definizione di rendita catastale è fissata dall'art. 9 del RDL 9 R.D.L. 13/4/39, n. 652 convertito nella legge 11/8/39, n. 1249, che riporta:

"La rendita catastale è la rendita lorda media ordinaria ritraibile previa detrazione delle spese di ripartizione, manutenzione e di ogni altra spesa o perdita eventuale. Nessuna detrazione avrà luogo per decime, canoni, livelli, debiti e pesi ipotecari e censuari, nonché per imposte, sovraimposte e contributi di ogni specie."

Il calcolo della rendita catastale delle unità immobiliari è differente a secondo se gli immobili ricadono nelle categorie appartenenti al gruppo delle unità a destinazione ordinaria o a quelle a destinazione speciale o particolare.

Pertanto per l'attribuzione della rendita vi sono due modalità:

- per le unità immobiliari a destinazione ordinaria viene impiegato *il sistema tariffario per categoria e classi di redditività*
- per le unità immobiliari a destinazione speciale o particolare viene utilizzata *la stima diretta per ciascun cespite*

Gli attuali valori delle rendite catastali sono riferiti al biennio economico 1988-89

Il calcolo della consistenza

Per quanto concerne gli immobili inseriti nelle categorie del "Gruppo A", l' ISTRUZIONE II della Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE., stabilisce che:

"La consistenza catastale delle unità immobiliari da accertarsi nelle categorie del gruppo A si misura assumendo come elemento unitario il vano utile.

Si considera come vano utile lo spazio chiuso da muri o pareti dal pavimento al soffitto, avente generalmente luce diretta ed una superficie libera, che in relazione alla categoria e classe di cui trattasi, è stato stabilito come normale."

Gruppo A

Per il computo della consistenza delle unità immobiliari da accertarsi nelle categorie del gruppo A si devono distinguere i seguenti elementi:

- **vani principali** (salone, galleria, camera o stanza, cucina), se quest'ultima ha una superficie inferiore a quella minima per essere considerato vano;
- **accessori a servizio diretto:** cioè gli elementi necessari al servizio od al disimpegno delle parti principali (bagno, ripostiglio, ingresso, corridoio, dispensa, veranda, nonché, in genere, i vani aventi superficie libera minore di quella minima stabilita per il vano normale della categoria e classe;
- **accessori a servizio complementare:** cioè gli elementi annessi ed integranti la funzione delle parti principali ma non strettamente necessari per l'utilizzazione di esse (soffitte,cantine,locali di sgombero) e cioè:
    I. aree e suoli liberi a servizio esclusivo dell'unità immobiliare o a servizio comune di essa e di altre unità immobiliari (cortili, aie, giardini, terreni destinati a giochi e ad altri esercizi sportivi, terrazze usufruibili cioè non di semplice copertura, ecc.);
    II. locali e costruzioni destinati ad usi speciali (tettoie aperte, portici, serre);
    III. locali costruttivamente destinati al servizio comune dell'unità immobiliare e di altre (bucatai, stenditoi, soffitte o cantine usate dai vari inquilini senza stabili pareti divisorie degli spazi a ciascuno assegnati).

Per il calcolo della consistenza catastale in vani utili si ottiene sommando:

I. il numero dei vani principali;

II. la cucina (anche se di superficie minore al vano tipo va considerata un vano utile, mentre se trattasi di angolo cottura all'interno di un vano, non entra nel computo);

III. come altri vani utili e frazioni di vani utili - sinteticamente apprezzati – la eccedenza di superficie libera presentata eventualmente dai vani principali, rispetto a quella massima del vano utile normale;

IV. i vani accessori a servizio diretto esclusivo dei vani principali ed i vani accessori a servizio completamente esclusivo, conguagliati a vani utili, tenendo conto degli usi locali accertati per la categoria, ovvero, in mancanza di usi locali, contando ogni vano accessorio a servizio diretto esclusivo per 1/3 di vano utile ed ogni vano accessorio a servizio complementare esclusivo per 1/4 di vano utile;

V. percentuale di incremento per dipendenze, che deve essere compreso nei limiti del10%.

Il risultato del conteggio eseguito, deve essere quindi arrotondato al mezzo vano.

Esempio

Calcolo della consistenza, di una U.I. con destinazione abitativa composta da cucina, due stanze da letto di 15 mq ciascuna, un soggiorno di 43 mq un wc, un bagno, un disimpegno, un ingresso e una cantina.

L'appartamento è classabile per le sue caratteristiche nella categoria A/3 (tipo economico) avente un vano tipo con superfici minima e massima rispettivamente di metri quadrati 9 e 27.

ESEMPIO DI CALCOLO di un'abitazione

Descrizione	Vani utili	Vani catastali
Vani principali: due camere, un soggiorno	**3**	**3**
Cucina	**1**	**1**
Eccedenza superfici dei vani principali	**43-27/27**	**0,59**
Accessori diretti	**4*1/3**	**1,33**
Accessori complementari: antina	**1*1/4**	**0,25**
Totale		**6,17**
Dipendenze giardino in comune	**5% * 6,17**	**0,31**
Totale		**6,48**
TOTALE VANI CATASTALI		**6,50**

Nel caso in cui un vano abbia superficie inferiore a quella minima prevista, anche se esso viene utilizzato come vano principale, va conteggiato come accessorio diretto. Invece, se un vano ha superficie maggiore di quella massima prevista, si calcola l'eccedenza come nell'esempio di cui sopra.

Possono essere causa di detrazione alcuni fattori particolarmente negativi, quali la presenza di vani bassi che sono stati comunque computati per intero, servizi igienici insufficienti o incompleti e così via; in ogni caso è piuttosto raro ricorrere a una percentuale negativa in quanto, di solito, in casi simili s'interviene abbassando la classe.

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:

I. determinando la consistenza effettiva in metri cubi con le norme consuete;

II. apportando ad essa un'aggiunta o detrazione, nei limiti del 10% quando si verificano le circostanze già ricordate in precedenza;

III. arrotondando il risultato del conteggio così eseguito al metro cubo.

GRUPPO C

La consistenza catastale delle unità immobiliari da accertarsi nelle categorie del gruppo C del quadro generale si misura assumendo come elemento unitario il metro quadrato, si computa determinando in primo luogo le superfici interne (cioè quelle degli spazi compresi fra le pareti) degli ambienti - principali ed accessori - che costituiscono l'unità immobiliare.

Dal computo sarà esclusa la superficie dei locali e delle aree che costituiscono le dipendenze (cioè tettoie, cortili, giardini, ecc.), siano esse di uso comune o siano di uso esclusivo dell'unità immobiliare considerata.

Si ottiene poi la consistenza catastale in metri quadrati **sommando**

I. la superficie utile degli ambienti principali;

II. la superficie utile degli ambienti accessori, trasformata, per la sola categoria C/1 (negozi e botteghe), per moltiplicazione con il relativo coefficiente di ragguaglio, in superficie utile equivalente principale;

Al risultato del conteggio dovrà essere apportata un' aggiunta o detrazione nei limiti ammessi, sia per tenere conto degli altri elementi della consistenza effettiva - *dipendenze* - che nell'unità immobiliare sono uniti agli elementi già considerati e ne aumentano le utilità ed i comodi, sia per tener conto di utilità e svantaggi (particolari rapporti dimensionali, posizione d'angolo, ecc.) che siano particolari dell' unità immobiliare rispetto alla maggior parte delle altre unità della medesima categoria e classe ed influenti sul reddito.

I limiti ammessi per le aggiunte o per le detrazioni di cui sopra al risultato del conteggio fatto, sono del 10 % per tutte le categorie del gruppo C del quadro generale, tranne che per la categoria C/1 per la quale sono del 20%. Il risultato finale del conteggio andrà arrotondato al metro quadrato.

3. Raccolta Normativa

La legge fondamentale istitutiva del "Nuovo Catasto Edilizio Urbano" è la n. 1249 dell'11 Agosto 1939 che ha convertito con modifiche il R.D. n. 652 del 13 Aprile 1939 riguardante l'accertamento generale dei fabbricati urbani, la rivalutazione del relativo reddito e la formazione del Nuovo Catasto Edilizio Urbano.

Successivamente tale legge è stata modificata con il D.L. 514 del 8 Aprile 1948.

Il regolamento per la formazione del nuovo Catasto edilizio urbano è stato approvato con il D.P.R. n. 1142 del 1° Dicembre 1949.

Dopo circa vent'anni e precisamente nel 1969 è intervenuta la legge 629 del 1° Ottobre 1969 che detta norme sulla semplificazione delle procedure catastali, ma non ha modificato in modo sostanziale le precedenti norme.

Di seguito si riporta un elenco, che non pretende di essere esaustivo, della Normativa e della Prassi catastale che in qualche modo riveste una certa importanza nell'ambito dell'attività di accatastamento e variazione delle unità immobiliari.

Istruzione I	01/01/1900	Norme per la rappresentazione in mappa dei fabbricati
Istruzione II		Accertamento e classamento
Istruzione II	01/03/1900	Accertamento e classamento -APPENDICI
Istruzione XIV		Conservazione del nuovo Catasto
R.D.L. n.652	01/03/1939	Accertamento generale dei fabbricati urbani, rivalutazione del relativo reddito e formazione del nuovo catasto edilizio urbano, convertito con Legge11.08.1939, n. 1249
Circolare n.134	06/07/1941	Quadro generale delle Categorie e Massimario, Legge 11/08/1939 n.1249
D. Lgs. n.514	08/04/1948	Modificazioni alla legge sul nuovo catasto edilizio urbano e alla legge sulla costituzione,attribuzione e funzionamento delle Commissioni censuarie
D.P.R. n-1142	01/12/1949	Approvazione del regolamento per la formazione del nuovo catasto urbano
Legge n.679	01/10/1969	Semplificazione delle procedure catastali
Circolare n.3	12/01/1976	Accertamenti di unità immobiliari urbane. Divario tra stato di fatto e planimetrie, Min. delle Finanze Catasto e S.T.E.
Lettera Circolare	24/02/1979	Variazioni del classamento delle unità immobiliari urbane, Min. delle Finanze Catasto e S.T.E.

Circolare n.15	03/08/1979	Variazioni al C.E.U., Min. delle Finanze Catasto e S.T.E.
Circolare n.2	19/01/1984	Assunzione nell'archivio catastale delle informazioni relative agli immobili urbani di nuova costruzione, Min. delle Finanze Catasto e S.T.E.
Circolare n.15	29/07/1985	Disposizioni ai professionisti iscritti agli albi. Modalità di presentazione per nuove costruzioni o variazioni consistenze esistenti. Utilizzo dei modelli per accatastamenti,variazioni e fabbricati rurali, Min. delle Finanze Catasto e S.T.E.
Lettera Circolare	19/04/1989	Revisione degli estimi e procedure di classamento automatico. Adempimenti tecnici, Min. delle Finanze Catasto e S.T.E.
Circolare n.5	14/03/1992	Revisione generale della qualificazione della classificazione e del classamento del N.C.E.U., Min. delle Finanze Catasto e S.T.E.
Decreto Ministero delle Finanze n.701	19/04/1994	Regolamento recante norme per l'automazione delle procedure di aggiornamento degli archivi catastali e delle conservatorie dei registri immobiliari
D.L. n.323	20/06/1996	Disposizioni urgenti per il risanamento della finanza pubblica, convertito con legge 08/08/1996 n.425
Legge n.662	23/12/1996	Misure di razionalizzazione della finanza pubblica
Decreto Ministero delle Finanze n.37	11/02/1997	norme relative all'esercizio del potere di autotutela da parte degli organi dell'Amministrazione finanziaria
D.M. n.28	02/01/1998	Regolamento recante norme in tema di costituzione del catasto dei fabbricati e modalità di produzione ed adeguamento della nuova cartografia catastale
Circolare n.47/T	10/02/1998	Quesiti riguardanti le esenzioni dal pagamento dei tributi speciali e del rimborso spese, nonché la firma dei documenti tecnici di aggiornamento del catasto, Min.Fin.-Dip. Terr. - Catasto Serv. I
D.P.R. n.138	23/03/1998	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

Circolare n.96	09/04/1998	Regolamento recante norme in tema di costituzione del catasto dei fabbricati e modalità di produzione ed adeguamento della nuova cartografia catastale
Circolare n.83	09/04/1999	Rilevanza della rendita catastale proposta ai fini dell'accertamento in materia d'imposta di registro, ipotecaria e catastale, successione e donazione, IVA, INVIM, ICI. Norme di semplificazione portate dai commi 20, 21 e 22 dell'art.10 del decreto-legge 20 giugno 1996, n. 323, convertito con legge 8 agosto 1996, n. 425, Min. Fin.-Dip. Terr.-Catasto Serv. I
Circolare n.242/T	29/12/2000	Procedura DO.C.FA. -Rappresentazione grafica in formato raster o vettoriale delle planimetrie degli immobili urbani, degli elaborati planimetrici e dei relativi dati metrici, Min. Fin.-Dip. Terr.-Catasto Serv. I
D.P.R. n.380	06/06/2001	Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, art.3
Circolare n.9	26/11/2001	Attivazione della procedura DO.C.FA. 3.0
Circolare n.2	17/04/2002	Applicazione delle sanzioni amministrative
Lettera Circolare	31/05/2002	Procedura DO.C.FA. 3.0 Elaborato planimetrico, AdT-Dir. Cent. Cat. e Cartografia e P.I.
Circolare n.1	13/02/2004	Procedure informatiche di cui all'art. 1 del decreto del Ministro delle Finanze 19.01.1994,n. 701, – DO.C.FA. – Controlli e verifiche
Procedura Operativa n.83	13/08/2004	Aggiornamento del catasto urbano con procedura DO.C.FA.
Legge n.311	30/12/2004	Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2005),art.1
Circolare n.4	05/04/2005	Attivazione del servizio di trasmissione telematica del modello unico informatico catastale relativo alle dichiarazioni per l'accertamento delle unità immobiliari urbane di nuova costruzione e alle dichiarazioni di variazione dello stato, consistenza e destinazione delle unità immobiliari urbane censite (DO.C.FA.) – Avvio del servizio in forma sperimentale
Circolare n.7	04/07/2005	Modalità e termini per la rettifica della rendita catastale proposta e relative annotazioni negli atti del catasto

Circolare n.10	04/08/2005	Accertamento delle unità immobiliari urbane ai sensi dell'articolo 1, comma 336, della legge 30 dicembre 2004, n. 311
Circolare n.11	26/10/2005	Esercizio dell'autotutela nel settore catastale -Tipologia – Efficacia temporale delle rettifiche catastali
Circolare n.12	06/12/2005	Soggetti passivi dei tributi speciali catastali - Termine per l'azione di accertamento in tema di tributi speciali catastali e tasse ipotecarie -Individuazione della normativa di riferimento
Circolare n.13	07/12/2005	Legge 30 dicembre 2004, n.311 – Art. 1, comma 340 – Fornitura ai Comuni delle superfici catastali e incrocio dei dati comunali con quelli catastali per gli immobili a destinazione ordinaria – Chiarimenti e indicazioni operative
Circolare n.1	03/01/2006	Ulteriori chiarimenti per la corretta attuazione dell'art. 1, comma 336, della legge 30dicembre 2004, n. 311 - Semplificazioni procedurali per la predisposizione di documenti di aggiornamento DO.C.FA.
D.L. n.4	10/01/2006	Misure urgenti in materia di organizzazione e funzionamento della pubblica amministrazione,art.34 quinquies
Circolare n.3	11/04/2006	Nuovi termini per l'accatastamento delle unità immobiliari urbane, ai sensi dell'art. 34quinquies, 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 DO.C.FA.
Circolare n.4	16/05/2006	Modalità di individuazione e classamento delle unità immobiliari urbane censibili nei gruppi speciale e particolare D ed E, Integrata con Circolare 14/2007 del 22/11/2007,
D.L. n.262	03/10/2006	Disposizioni urgenti in materia tributaria e finanziaria (art.2)
Nota n.72441	11/10/2006	Presentazione e ritiro pratiche catastali e certificati ipotecari e catastali

Decreto Direttore Agenzia	06/12/2006	Determinazione delle procedure attuative, delle tipologie e dei termini per la trasmissione telematica ai comuni delle dichiarazioni di variazione e di nuova costruzione e relative modalità di interscambio, applicabili fino all'attivazione del modello unico digitale per l'edilizia, ai sensi dell'articolo 34-quinquies del decreto-legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80
Circolare n.4	13/04/2007	Articolo 2, commi 40 e seguenti, del decreto legge 3/10/2006, n. 262. Accertamento incatasto delle unità immobiliari urbane censite nelle categorie particolari E/1, E/2, E/3, E/4, E/5, E/6 ed E/9. Censimento delle porzioni di tali unità immobiliari destinate ad uso commerciale, industriale, ad ufficio privato, ovvero ad usi diversi, già iscritte negli atti del catasto
Circolare n.7	15/06/2007	Accertamento dei fabbricati che hanno perso i requisiti per il riconoscimento della ruralità e di quelli mai dichiarati in catasto
Nota n.64051	28/08/2007	Azioni di salvaguardia – Azioni di prevenzione
Circolare n.14	22/11/2007	Circolare 16.05.2006, n. 4 – Chiarimenti in materia di dichiarazioni di immobili ricompresi nella categoria D/1 – Le centrali eoliche
Procedura Operativa n.123	04/08/2008	Aggiornamento del catasto urbano con procedura DO.C.FA.
Risoluzione n.3	06/11/2008	Accertamento delle centrali elettriche a pannelli fotovoltaici, Agenzia del Territorio - Dir. Cent. Cartografia, Catasto e P. I.
Circolare n.4	29/10/2009	Adozione versione 4.0 della procedura DO.C.FA. per la dichiarazione delle unità immobiliare urbane al Catasto Edilizio Urbano
Nota n.17471	31/03/2010	Adozione della versione 4.0 della procedura DO.C.FA. -Chiarimenti operativi Dir. Cent. Catasto, Cartografia
Circolare n.2	09/07/2010	Attuazione del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78 -Articolo 19, comma 14. Prime indicazioni
Circolare n.3	10/08/2010	Art. 19 del D.L 31.05.2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30.07.2010, n.122 -Aggiornamento del catasto

Circolare n.7	18/11/2011	Attribuzione della rendita presunta, modalità di gestione dei connessi aggiornamenti negli atti del Catasto, trattazione e notifica degli esiti
D.L. n.201	06/12/2011	Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità' e il consolidamento dei conti pubblici
Legge n.214	22/12/2011	Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, recante disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici.
Nota n.31892	22/06/2012	Accertamento degli immobili ospitanti gli impianti fotovoltaici, Dir. Cent. Catasto e Cartografia
Decreto Ministero dell'Economia e delle Finanze	26/07/2012	Individuazione delle modalità di inserimento negli atti catastali della sussistenza del requisito della ruralità
Circolare n.2	07/08/2012	Nuova disciplina in materia di censimento dei fabbricati rurali ai sensi dell'art. 13, commi14-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
Circolare n.6	30/11/2012	Determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare: profili tecnico-estimativi
Nota n.23646	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 voltura, Dir. Cent. Catasto e Cartografia
Nota n.27326	10/07/2013	Denuncia DO.C.FA. Parere per correzione data di fine lavori non corretta, Dir. Cent. Catasto e Cartografia
Nota n.29439	30/07/2013	Dichiarazioni in Catasto di Unità collabenti (categoria F/2), Dir. Cent. Catasto e Cartografia
Circolare 36 E	19/12/2013	Impianti fotovoltaici -Profili catastali e aspetti fiscali, Dir. Cent. Catasto e Cartografia e Dir. Cent. Normativa

4. DO.C.FA.

Nell'ambito dei processi di semplificazione e dematerializzazione delle procedure tecniche il Catasto costituisce un'eccellenza a livello nazionale.

Il software PRE.GEO. per l'aggiornamento di dati catastali costituiti da: tipo frazionamento tipo mappale, tipo frazionamento + tipo mappale, tipo particellare, mentre la procedura DO.C.FA. per la compilazione del modello di "Accertamento della Proprietà Immobiliare Urbana" è alla versione 4.00.2.

Elemento caratteristico della procedura DO.C.FA., per le u.i. a destinazione ordinaria, è quello di contenere una funzionalità che calcola anche la rendita (automatica), determinata da uno specifico algoritmo, nel caso di unità a destinazione speciale o particolare il calcolo della rendita è effettuato invece a stima diretta.

Gli atti di aggiornamento da trattare con il pacchetto applicativo DO.C.FA. sono sinteticamente la **Dichiarazione di Nuova Costruzione** e **Dichiarazione di Variazione.**

Nel caso di Nuova Costruzione la procedura deve essere utilizzata per censire un fabbricato o altra stabile costruzione di nuova edificazione.

Il DO.C.FA. si deve utilizzare anche per il censimento di fabbricati già esistenti che passano dalla categoria degli esenti ai fabbricati produttivi di reddito.

Per ogni unità immobiliare urbana presente nel nuovo fabbricato, è previsto l'inserimento sia di dati amministrativo–censuari (consistenza, categoria, classe, rendita catastale) che delle relative rappresentazioni grafiche.

Il DO.C.FA. deve essere utilizzato per dichiarare variazioni nello stato o consistenza di unità immobiliari preesistenti già censite, avvenute in seguito a trasformazioni edilizie che comportino aumenti o diminuzione della rendita catastale, o una diversa distribuzione degli spazi interni (modifiche nella rappresentazione).

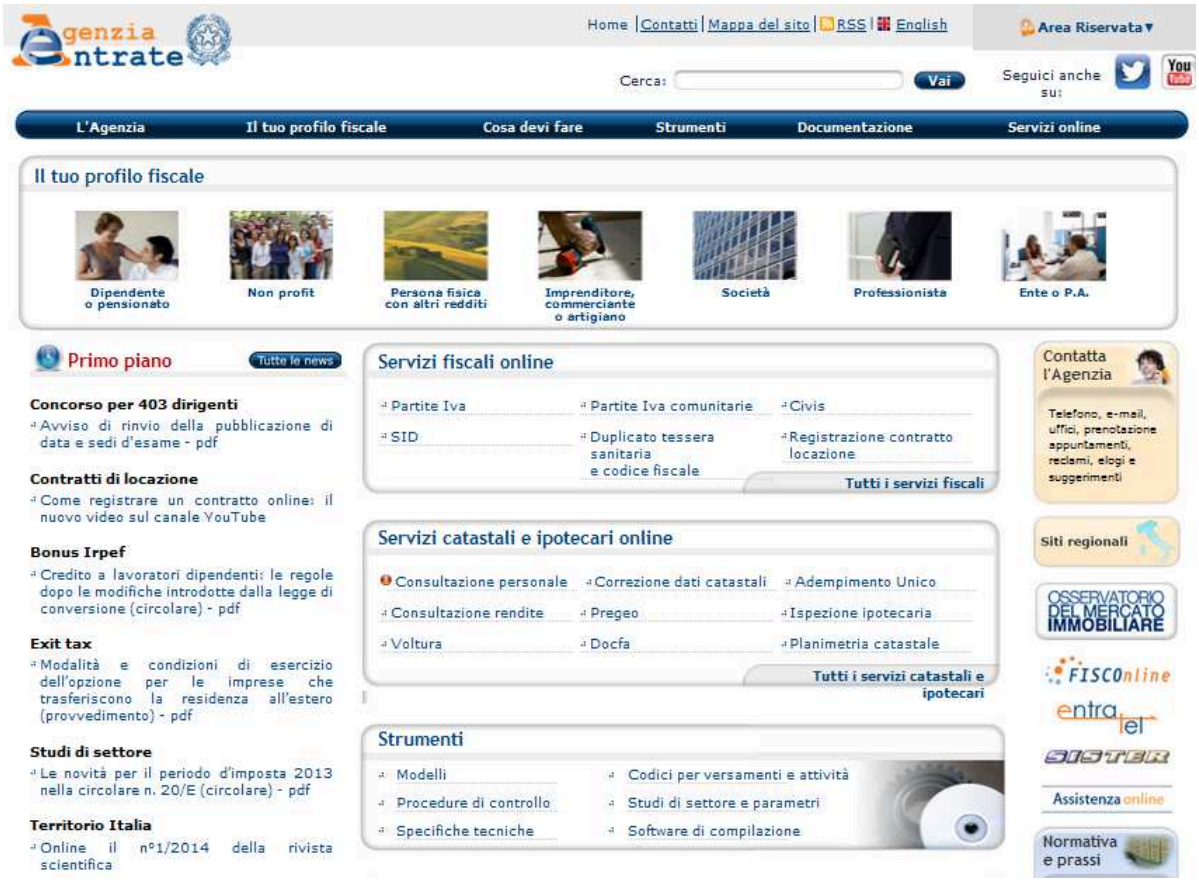
✓ Il software

Il software DO.C.FA. permette la compilazione del modello che si può presentare al Catasto per dichiarazioni di fabbricato urbano o nuova costruzione (accatastamento), denunce di variazione e denunce di unità afferenti ad enti urbani.

Le informazioni vengono fornite in forma alfanumerica ed altre in forma grafica, i dati vengono inseriti in appositi modelli che assumono le seguente denominazioni quadro D, modelli 1N e 2N parte 1^ e parte 2^.

Il software è' scaricabile dal sito dell'Agenzia delle Entrate.

Dalla home page, all'interno della finestra "Servizi catastale e ipotecari on line", selezionando "DO.C.FA." si è reindirizzati nell' area che consente lo scarico del software nonché la lettura delle varie istruzioni.



La versione 4.00.2 introduce i nuovi stradari certificati dai Comuni. Per tutte le strade è possibile la ricerca per dizione ufficiale del comune, effettuata su tutte le parole della denominazione.

La versione 4.00.2 introduce inoltre la possibilità di acquisire nello stesso documento presentato come dichiarazione di fabbricato rurale unità immobiliari compatibili con tale richiesta e beni comuni non censibili.

Per i documenti con causale 'Variazione toponomastica' è stato inserito un controllo bloccante che non consente l'inserimento di planimetrie.

- ✓ **L'installazione**

Creare un directory di appoggio, dopodiché lanciare dall'interno del file zippato l'esecutivo *DO.C.FA.4.00.2-setup.exe,* all'apparire di un'eventuale videata in cui segnala se si vuole eseguire il software cliccare sul comando esegui e successivamente alla richiesta di installare il programma sul pc dire di SI.

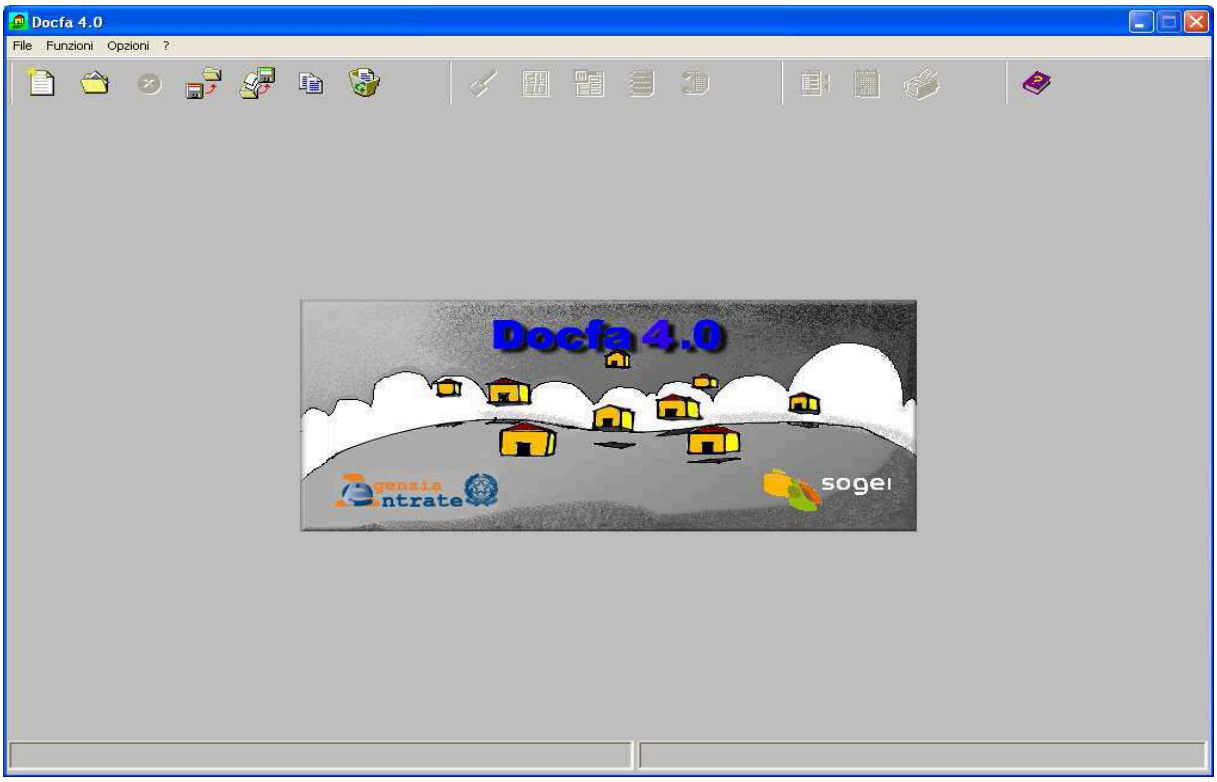
Andare avanti, verrà creata una Directory C:\DO.C.FA.4.

Una volta installato il programma è necessario sovrascrivere i file Archivi comuni urbano e terreni e dal programma attraverso Opzioni>Carica archivi di servizio caricare l'archivio provinciale di riferimento che contiene le tariffe di estimo catastale, i prospetti per il classamento automatico, le sezioni relative ai comuni catastali, l'associazione per ogni comune tra fogli di mappa e zone censuarie, gli elenchi dei nomi delle strade per ogni comune.

5. La denuncia DO.C.FA.

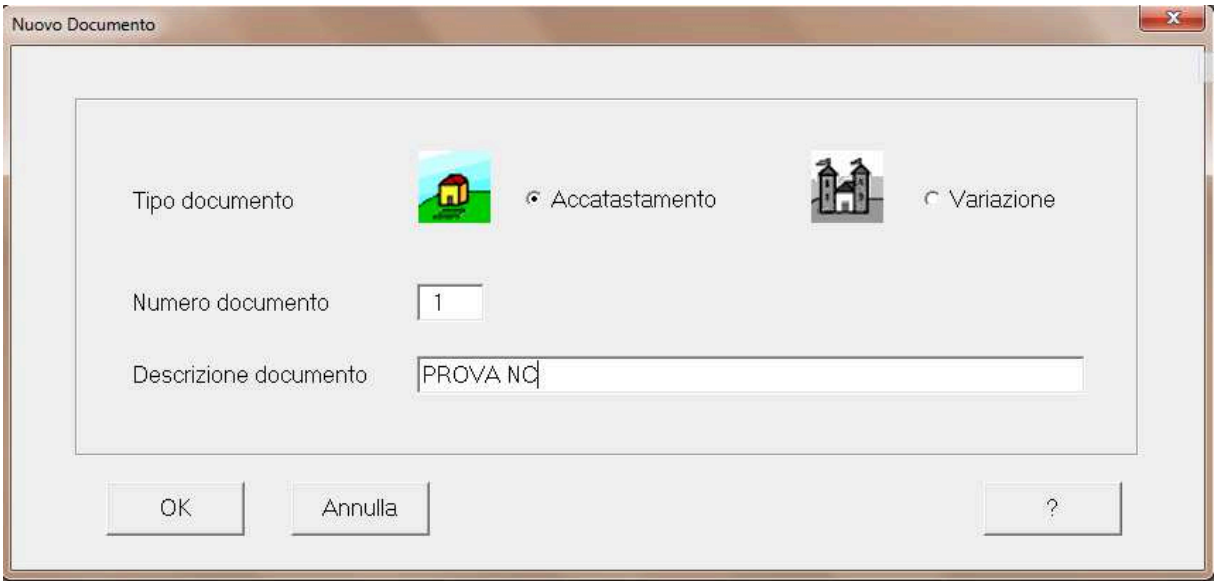
La compilazione del DO.C.FA. prevede che vengano inserite tutte le informazioni utili per la determinazione del classamento del unità immobiliari, pertanto dovranno essere compilati una serie di campi dei vari modelli che compongono il documento.

- Modello D
- Modelli 1N e 2N parte 1° e 2°



Scegliendo l'opzione File > Nuovo si apre la possibilità di scegliere la tipologia del documento da presentare Accatastamento o Variazione

L' accatastamento concerne i fabbricati non ancora censiti al Catasto mentre l' opzione Variazione è relativa ai fabbricati che subiscono delle variazioni grafiche o di consistenza.



✓ **I dati del Tipo Mappale**

Il tipo mappale, come ricordato dalla Circolare n.2/1984, ha la esclusiva funzione di rappresentare i corpi di fabbrica, la cui presenza varia catastalmente il terreno che li supporta e li circoscrive da inedificato a edificato.

Il tipo mappale deve essere presentato ad esempio nel caso di denuncia di accatastamento di nuova costruzione, nel caso si modifichi il perimetro di un fabbricato come ad esempio un ampliamento, nel caso di aree o di fabbricato, ma con capacità reddituale propria

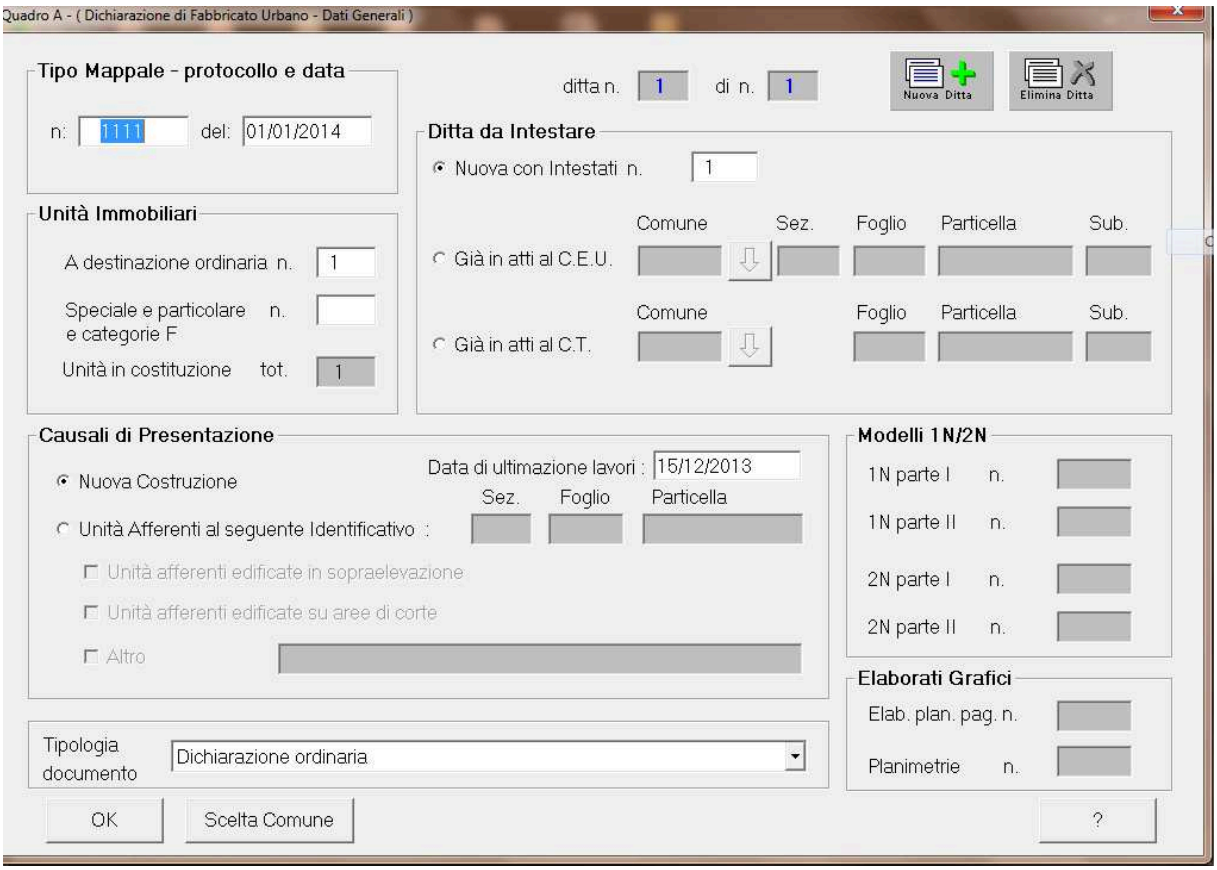
Nel caso di Fabbricati mai dichiarati al CEU provenienti da E.U. fin dall'impianto (Partita 1 – area di enti urbani o promiscui) o di Unità afferenti dichiarate in recupero di situazione pregressa, l'allegato alla nota 12.06.2013, n. 23646 precisa che non è più richiesta la presentazione del T.M. ai fini della dichiarazione della ditta da intestare al CEU (§ 3.12).

Nei DO.C.FA. vanno inseriti il numero di protocollo e la data di approvazione del tipo mappale .

E' obbligatorio compilare il campo n. di protocollo e data, solo se si sta facendo un accatastamento di una casa nuova o di un ampliamento o di qualsiasi altra variazione dove si aggiorna la mappa catastale con il tipo mappale .

Non è obbligatorio compilare il campo n. di protocollo e data nel caso si stia facendo tipi di variazione del catasto urbano che non cambiano la mappa del terreni (fusione o frazionamento di appartamenti, diversa distribuzione interna di un locale)

Nell'immagine sottostante è riportato un esempio di inserimento dei dati del Tipo Mappale nel caso di Accatastamento.



Anche nei casi di variazione a seguito di Tipo di Frazionamento è necessario indicare il relativo protocollo e la data (per consentire alla procedura di eseguire tutti i controlli previsti), specificando nel quadro D della relazione tecnica che trattasi di T.F.

- ✓ **La nuova costruzione**

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

La stessa procedura è da utilizzare per il censimento di fabbricati già esistenti che passano dalla categoria degli esenti (ex rurali) ai fabbricati produttivi di reddito.

L’atto di aggiornamento include, per ogni unità immobiliare urbana presente nel nuovo fabbricato, sia i dati amministrativo–censuari (consistenza, categoria, classe, rendita catastale) che le rappresentazioni grafiche.

Nel Quadro A deve essere individuata la tipologia di documento che viene trattata.

Da un apposito menu a tendina appaiono le varie voci.

Tipologia di documento: deve essere selezionata una delle seguenti opzioni:

1. Dichiarazione ordinaria
2. Dichiarazione resa ai sensi dell’art. 1, comma 336, L n. 311/04
3. Fabbricato ex rurale – art. 2, comma 36 o 37, DL n. 262/06
4. Fabbricato mai dichiarato – art. 2 comma 36, DL n. 262/06
5. Dichiarazione fabbricato rurale DM 26/7/2012
6. Dichiarazione fabbricato rurale art. 13, comma 14 ter, del DL 201/2012

- ✓ **Dichiarazione ordinaria**

Si utilizza per le dichiarazione ordinarie, cioè deve essere utilizzata quando si iscrive per la prima volta un immobile al catasto fabbricati ad esclusione dei casi sotto elencati;

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

Deve essere selezionata a fronte di atto di aggiornamento presentato a seguito delle notifica effettuata dal Comune ai sensi dell'art. 1, comma 336, della legge 311/2004. Tale notifica viene inviata dai Comuni quando è 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.

La selezione di questa opzione consente il riconoscimento degli atti presentati ai sensi del comma 336 ed agevola la trasmissione al Comune competente dei dati di classamento degli immobili oggetto dell'aggiornamento, determinando la chiusura del procedimento.

- ✓ **Fabbricato ex rurale – art. 2, comma 36 o 37, DL n. 262/06**

Deve essere selezionata per la dichiarazione di fabbricato urbano relativa a fabbricati iscritti al catasto terreni (rurali) per i quali siano venuti meno i requisiti per il riconoscimento della ruralità, presentata ai sensi dell'art. 2, comma 36 o 37 del D.L. n. 262/2006 (Provvedimento Agenzia del Territorio del 9 febbraio 2007 pubblicato in G.U. n. 42 del 20 febbraio 2007).

Nel quadro D della dichiarazione deve essere specificato se la dichiarazione è resa ai sensi del comma 36 oppure del comma 37.

Nel caso del comma 36 le particelle del NCT sono inserite in apposite liste pubblicate in GU e consultabili sul sito dell'Agenzia.

Art.2 Comma 36

L'Agenzia del territorio, anche sulla base delle informazioni fornite dall'AGEA e delle verifiche, amministrative, da telerilevamento e da sopralluogo sul terreno, dalla stessa effettuate nell'ambito dei propri compiti istituzionali, individua i fabbricati iscritti al catasto terreni per i quali siano venuti meno i requisiti per il riconoscimento della ruralità ai fini fiscali, nonché' quelli che non risultano dichiarati al catasto. L'Agenzia del territorio, con apposito comunicato da pubblicare nella Gazzetta Ufficiale, rende nota la disponibilità, per ciascun comune, dell'elenco degli immobili individuati ai sensi del periodo precedente, comprensivo, qualora accertata, della data cui riferire la mancata presentazione della dichiarazione al catasto, e provvede a pubblicizzare, per i sessanta giorni successivi alla pubblicazione del comunicato, presso i comuni interessati e tramite gli uffici provinciali e sul proprio sito internet, il predetto elenco, con valore di richiesta, per i titolari dei diritti reali, di presentazione degli atti di aggiornamento catastale redatti ai sensi del regolamento di cui al decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701. Se questi ultimi non ottemperano alla richiesta entro sette mesi dalla data di pubblicazione del comunicato di cui al periodo precedente, gli uffici provinciali dell'Agenzia del territorio provvedono con oneri a carico dell'interessato, alla iscrizione in catasto attraverso la predisposizione delle relative dichiarazioni redatte in conformità al regolamento di cui al decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701, e a notificarne i relativi esiti. Le rendite catastali dichiarate o attribuite producono effetto fiscale, in deroga alle vigenti disposizioni, a decorrere dal 1 gennaio dell'anno successivo alla data cui riferire la mancata presentazione della denuncia catastale, ovvero, in assenza di tale indicazione, dal 1 gennaio dell'anno di pubblicazione del comunicato di cui al secondo periodo. Con provvedimento del Direttore dell'Agenzia del territorio, da adottare entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione, sono stabilite modalità tecniche ed operative per l'attuazione del presente comma. Si applicano le sanzioni per le violazioni previste dall'articolo 28 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249, e successive modificazioni.

Il comma 37 riguarda invece i casi di perdita dei requisiti di ruralità dell'abitazione principale legati alla mancata iscrizione dell'imprenditore nel registro delle imprese di cui all'articolo 8 della legge 29.12.1993, n. 580.

Art.2 Comma 37

All'articolo 9, comma 3, lettera a), del decreto-legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133, dopo le parole: "l'immobile e' asservito" sono inserite le seguenti:

", sempreché' tali soggetti rivestano la qualifica di imprenditore agricolo, iscritti nel registro delle imprese di cui all'articolo 8 della legge 29 dicembre 1993, n. 580,".

In entrambi i casi è necessario indicare la data a partire dalla quale sono stati persi i requisiti fiscali di ruralità.

- ✓ **Fabbricato mai dichiarato – art. 2 comma 36, DL n. 262/06**

Deve essere selezionata per la dichiarazione di fabbricato urbano mai dichiarato in catasto, presentata ai sensi dell'art. 2, comma 36 del D.L. n. 262/2006 (Provvedimento Agenzia del Territorio del 9 febbraio 2007 pubblicato in G.U. n. 42 del 20 febbraio 2007).

La modalità si riferisce ai fabbricati per i quali l'Agenzia del Territorio ha pubblicato in Gazzetta Ufficiale degli appositi elenchi.

Per i fabbricati per i quali l'Agenzia ha proposto una rendita presunta, si applicano le modalità di accatastamento previste dalla circ. 7/2011 “"Attribuzione della rendita presunta, modalità di gestione dei connessi aggiornamenti negli atti del Catasto, trattazione e notifica degli esiti".

- ✓ **Dichiarazione fabbricato rurale DM 26/7/2012**

E' utilizzata per le dichiarazioni di fabbricati di nuova costruzione od oggetto di interventi edilizi, per i quali sussistono i requisiti di ruralità, ai sensi dell'art.2, comma 5 del decreto del Ministro dell' Economia e delle Finanze 26 luglio 2012, ovvero del successivo comma 7 dello stesso articolo. Per tale opzione è necessaria l'allegazione delle previste autocertificazioni redatte utilizzando i modelli allegati al citato decreto ministeriale, e più precisamente il modello B e/o C,i il modello "B" per i fabbricati rurali destinati ad edilizia abitativa e/o il modello "C" per le U.I. ordinarie destinate ad attività produttiva con annotazione di ruralità.

Art.2 Comma 5

"I fabbricati di nuova costruzione od oggetto di intervento edilizio, costituenti unità immobiliari per i quali sussistono i requisiti di ruralità sono dichiarati in catasto secondo le modalità previste dal decreto del Ministero delle Finanze 19 Aprile 1994, n.701, allegando una o più autocertificazioni redatte in conformità ai modelli di cui al comma 1"

Art.2 Comma 7

"Le disposizioni di cui al comma 5 si applicano, altresì, a tutte le altre ipotesi non contemplate dal presente decreto"

- ✓ **Dichiarazione fabbricato rurale art. 13, comma 14 ter, del DL 201/2012**

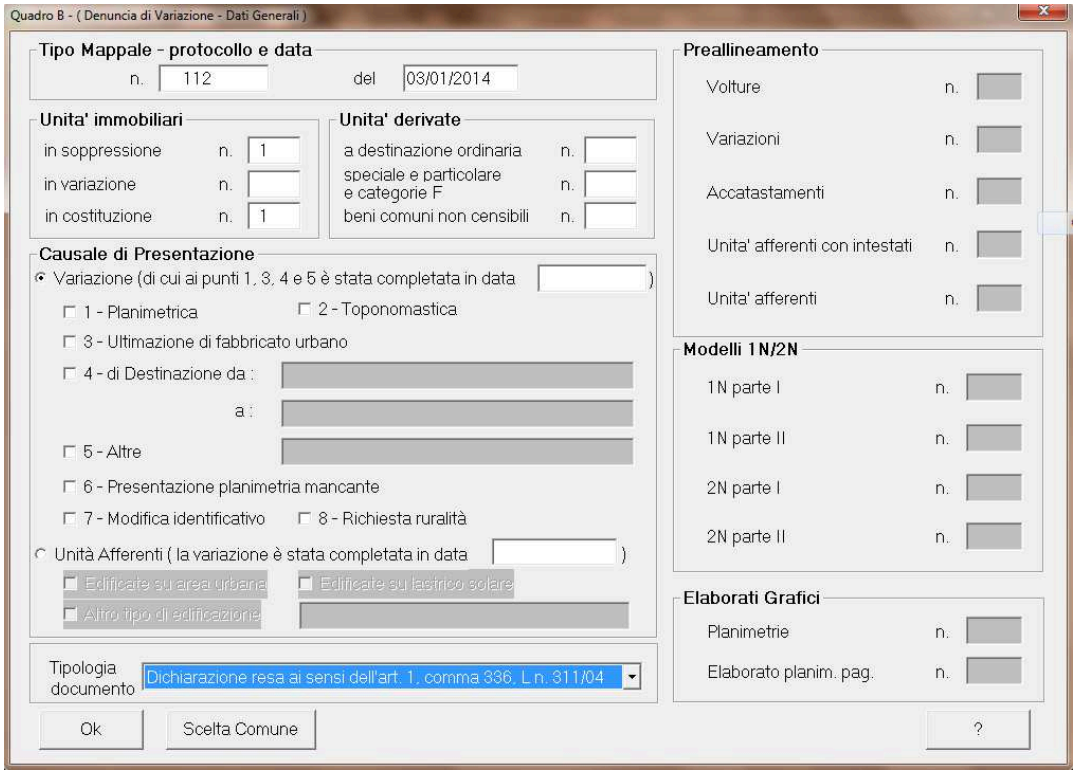
E' utilizzata per le dichiarazioni al Catasto Edilizio Urbano di fabbricati rurali già censiti al Catasto Terreni, purché costituenti unità immobiliari ovvero immobili o loro porzioni che, nello stato in cui si trovano, sono di per se stessi utili ed atti a produrre un reddito proprio, ai sensi dell'art. 13, comma 14-ter, del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito con modificazioni dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214.. Per tale opzione è necessaria l'allegazione delle previste autocertificazioni redatte utilizzando i modelli allegati al decreto del Ministro dell' Economia e delle Finanze 26 luglio 2012.

Art.13 comma 14 ter

I fabbricati rurali iscritti nel catasto dei terreni, 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, devono essere dichiarati al catasto edilizio urbano entro il 30 novembre 2012, con le modalità stabilite dal decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701.

- ✓ **La denuncia di variazione**

Consente di acquisire il quadro B del modello D1 da compilare solo nel caso di denuncia di variazione dello stato degli immobili.



Da un apposito menu a tendina appaiono varie voci, deve essere selezionata una delle seguenti opzioni:

1. Dichiarazione ordinaria
2. Dichiarazione resa ai sensi dell'art. 1, comma 336, L n. 311/04
3. Dichiarazione resa ai sensi dell'art. 1, comma 340, L n. 311/04
4. Stralcio da categoria E – art. 2, comma 40, DL n. 262/06
5. Dichiarazione resa ai sensi del DM 26/7/2012
6. Dichiarazione resa ai sensi dell' art. 13, comma 14 ter, del DL 201/2012

- ✓ **Dichiarazione ordinaria**

riguarda tutte le dichiarazioni non ricomprese nei casi successivi.

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

Tale voce deve essere selezionata a fronte di atto di aggiornamento presentato a seguito delle notifica effettuata dal Comune ai sensi dell'art. 1, comma 336, della legge 311/2004. Tale notifica viene inviata dai Comuni quando è 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 (Circolare 03.01.2006, n. 1).

Art.1 Comma 336

"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 decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701. La richiesta, contenente gli elementi constatati, tra i quali, qualora accertata, la data cui riferire la mancata presentazione della denuncia catastale, è notificata ai soggetti interessati e comunicata, con gli estremi di notificazione, agli uffici provinciali dell'Agenzia del territorio. Se i soggetti interessati non ottemperano alla richiesta entro novanta giorni dalla notificazione, gli uffici provinciali dell'Agenzia del territorio provvedono, con oneri a carico dell'interessato, alla iscrizione in catasto dell'immobile non accatastato ovvero alla verifica del classamento delle unità immobiliari segnalate, notificando le risultanze del classamento e la relativa rendita. Si applicano le sanzioni previste per le violazioni dell'articolo 28 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249, e successive modificazioni."

- ✓ **Dichiarazione resa ai sensi dell'art. 1,comma 340, L n.311/04**

Da utilizzarsi a seguito della notifica effettuata dal Comune ai sensi dell'art. 1, comma 340,della legge 311/2004. I Comuni inviano queste notifiche quando è constatata la mancanza, negli atti catastali, degli elementi necessari a determinare la superficie catastale. Il comma 340 stabilisce che la planimetria catastale dell'immobile oggetto della notifica venga presentata secondo le modalità stabilite dal D.M. 701/94. L'opzione viene resa selezionabile in automatico solo in abbinamento alla causale "per presentazione di planimetria mancante

Art.1 Comma 340

"Al comma 3 dell'articolo 70 del decreto legislativo 15 novembre 1993, n. 507, sono aggiunti i seguenti periodi: «A decorrere dal 1º gennaio 2005, per le unità immobiliari di proprietà privata a destinazione ordinaria censite nel catasto edilizio urbano, la superficie di riferimento non può in ogni caso essere inferiore all'80 per cento della superficie catastale determinata secondo i criteri stabiliti dal regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 138; per gli immobili già denunciati, i comuni modificano d'ufficio, dandone comunicazione agli interessati, le superfici che risultano inferiori alla predetta percentuale a seguito di incrocio dei dati comunali, comprensivi della toponomastica, con quelli dell'Agenzia del territorio, secondo modalità di interscambio stabilite con provvedimento del direttore della predetta Agenzia, sentita la Conferenza Stato-città ed autonomie locali. Nel caso in cui manchino, negli atti catastali, gli elementi necessari per effettuare la determinazione della superficie catastale, i soggetti privati intestatari catastali, provvedono, a richiesta del comune, a presentare all'ufficio provinciale dell'Agenzia del territorio la planimetria catastale del relativo immobile, secondo le modalità stabilite dal regolamento di cui al decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701, per l'eventuale conseguente modifica, presso il comune, della consistenza di riferimento»."

- ✓ **Stralcio da categoria E – Art.2, Comma 40, DL n. 262/06**

Deve essere selezionata per la dichiarazione di variazione, per stralcio da categoria "E", cioè per il riclassamento di quelle porzioni di unità immobiliari, che finora facevano capo ad immobili censibili nel gruppo E (ad esclusione delle E/7 ed E/8), aventi autonomia funzionale e reddituale, ai sensi dell'art. 2, comma 40 del D.L. n. 262/2006 (Provvedimento Agenzia del Territorio del 2 gennaio 2007 pubblicato in G.U. n. 6 del 9 gennaio 2007. Circolare 13.04.2007, n. 4).

Art.2 Comma 40

"Nelle unità immobiliari censite nelle categorie catastali E/1, E/2, E/3, E/4, E/5, E/6 ed E/9 non possono essere compresi immobili o porzioni di immobili destinati ad uso commerciale, industriale, ad ufficio privato ovvero ad usi diversi, qualora gli stessi presentino autonomia funzionale e reddituale"

- ✓ **Dichiarazione resa ai sensi del DM 26/07/2012**

Deve essere selezionata per le dichiarazioni di fabbricati oggetto di interventi edilizi, per i quali sussistono i requisiti di ruralità, ai sensi dell'art.2, comma 5 del decreto del Ministro dell' Economia e delle Finanze 26 luglio 2012, ovvero del successivo comma 7 dello stesso articolo. Per tale opzione è necessaria l'allegazione delle previste autocertificazioni redatte utilizzando i modelli allegati al citato decreto ministeriale. Per tali unità devono essere allegate le previste autocertificazioni redatte utilizzando i modelli "B" (per i fabbricati rurali destinati ad edilizia abitativa) e/o "C" (per le U.I. ordinarie destinate ad attività produttiva con annotazione di ruralità) allegati al Decreto del Ministro dell' Economia e delle Finanze 26 luglio 2012. Le U.I. non ordinarie destinate ad attività produttive vanno classificate in categoria speciale D/10 allegando la prevista autocertificazione all. C.

- ✓ **Dichiarazione resa ai sensi dell'art.13 comma 14 ter del DL 201/2011**

Deve essere utilizzata per le dichiarazioni al Catasto Edilizio Urbano di fabbricati rurali già censiti al Catasto Terreni (e contestualmente variano unità già censite al Catasto Fabbricati), purché costituenti unità immobiliari ovvero immobili o loro porzioni che, nello stato in cui si trovano, sono di per se stessi utili ed atti a produrre un reddito proprio, ai sensi dell'art. 13, comma 14-ter, del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito con modificazioni dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214.. Per tale opzione è necessaria l'allegazione delle previste autocertificazioni redatte utilizzando i modelli allegati al decreto del Ministro dell' Economia e delle Finanze 26 luglio 2012.

Art.13 Comma 14 ter

"I fabbricati rurali iscritti nel catasto dei terreni, 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, devono essere dichiarati al catasto edilizio urbano entro il 30 novembre 2012, con le modalita' stabilite dal decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701."

- ✓ **Data di utilizzo dell'immobile**

Ogni dichiarazione DO.C.FA. deve indicare la data in cui le unità sono divenute abitabili o servibili all'uso cui sono destinate, inserendo i dati nei rispettivi campi.

Dal 12 marzo 2006, a seguito del D.L. 10.01.2006, n. 4 art. 34-quinquies, comma 2, lettere a e b, (cfr. Circolare 11.04.2006, n. 3) sono sanzionate quelle denunce con periodo compreso fra la data dichiarata nel campo codificato della denuncia e quella di presentazione superiore a trenta giorni (questo termine vale per le U.I. di nuova costituzione, in variazione e per quelle che transitano dalla categoria esente a quella soggetta all'imposta).

Anche per il Tipo Mappale si applica analogo profilo sanzionatorio quando la data indicata nella denuncia è antecedente per più di sei mesi rispetto alla data di presentazione del Tipo Mappale (Legge 01.10.1969, n. 679 art. 8 comma 2).

Nel caso di dichiarazione di fabbricati rurali che hanno perso i requisiti di ruralità, la data di perdita dei requisiti deve essere indicata nel quadro A ed il profilo sanzionatorio scatta con riferimento a tale data.

Le sanzioni si applicano per denunce presentate sino al 31 dicembre successivo al 5° anno dalla scadenza prevista per la presentazione (30 gg. dalla data dichiarata).

Si presti attenzione al parere espresso dalla Direzione centrale Catasto e Cartografia, in merito alla correzione della data dichiarata (Nota DC CC del 10.07.2013, n. 27326).

- ✓ **Gestione delle tipologie del ravvedimento operoso per i DO.C.FA. telematici**

Dal 2 Luglio 2013 sono state rese operative nell'ambito della procedura di invio telematico nuove funzionalità relative alla richiesta di ravvedimento operoso, di cui all'art.13 del decreto legislativo 18 dicembre 1997 n.472.Si ricorda che il ravvedimento operoso, è quello strumento che consente di ridurre le sanzioni nel caso di regolarizzazione spontanea da parte del contribuente di adempimenti omessi in precedenza. In questa procedura il libero professionista che invia la documentazione e richiede il ravvedimento operoso deve prestare particolare attenzione nell'indicare il numero delle u.i. sanzionabili, in quanto lo stesso potrebbe differire da quello posto alla base del calcolo dei tributi. Per quanto concerne la gestione delle tipologie del ravvedimento operoso per i DO.C.FA. telematici le possibili tipologie di Ravvedimento Operoso sono:

1. ORDINARIO

Applicabile alle dichiarazioni DO.C.FA. ordinarie, cioè quelle relative ad unità immobiliari per le quali sussiste l'obbligo di dichiarazione entro 30 giorni dalla data in cui le unità sono divenute abitabili o servibili all'uso cui sono destinate .

2. RENDITA PRESUNTA

Applicabile alle dichiarazioni DO.C.FA. relative alla regolarizzazione di unità immobiliari a cui è stata attribuita la rendita presunta

3. DICHIARAZIONE DI RURALITÀ (art. 13, c. 14-ter, D.L. 201/2011)

Applicabile alle dichiarazioni DO.C.FA., relative ai fabbricati rurali già censiti al catasto terreni in ottemperanza del citato art.13,comma 14-ter,del D.L. n.201 del 2011

4. SISMA Maggio 2012

Applicabile alle dichiarazioni DO.C.FA. con unità immobiliari ricadenti nell'ordinario, per le quali i termini di scadenza della dichiarazione sono stati sospesi in conseguenza degli eventi sismici del maggio 2012)

5. ALTRO

Relativo alle dichiarazioni non rientranti nelle precedenti casistiche

- ✓ **Ravvedimento Operoso "Ordinario"**

Si attiva la compilazione del campo *«Data fine lavori»* coincidente con quella indicata nel DO.C.FA. come già avviene.

È necessario richiedere il ravvedimento ed inserire il numero di unità immobiliari soggette a tributo e di quelle soggette a sanzione presenti nel documento e distinte per categoria catastale.



Un dettagliato esempio è riportato nel paragrafo 7.

- ✓ **Ravvedimento Operoso "Rendita presunta"**

Compilati i campi relativi al n. delle U.I. soggette a tributo e sanzione, si abilita il campo *"Data scadenza termine"* ed il professionista deve selezionare, come ultima data utile per la presentazione del documento, una delle opzioni di seguito riportate; che in taluni casi non è più possibile utilizzare considerate le scadenze ormai superate, ma che vengono riportate per puro scopo conoscitivo:

- 31 agosto 2012, per gli immobili oggetto di rendita presunta di cui al Comunicato dell'Agenzia del Territorio pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 3 maggio 2012[1]
- 2 aprile 2013, per gli immobili oggetto di rendita presunta di cui al Comunicato dell'Agenzia del Territorio pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 30 novembre 2012[2]
- 30 aprile 2013, per gli immobili oggetto di rendita presunta di cui ai comunicati del 3 maggio 2012 (prima fase di attribuzione della rendita presunta) e del 30 novembre 2012 (seconda fase di attribuzione della rendita presunta) per i soggetti interessati dagli eventi sismici del maggio 2012
- Altra data, campo libero in cui il professionista inserisce manualmente il 121° giorno successivo alla data di ricezione dell'avviso di accertamento notificato con procedura ordinaria manuale[3] (ad es. avviso di accertamento emesso dall'Ufficio a seguito di autotutela).

[1] *Escluse le dichiarazioni dei soggetti interessati dagli eventi sismici del maggio 2012.*

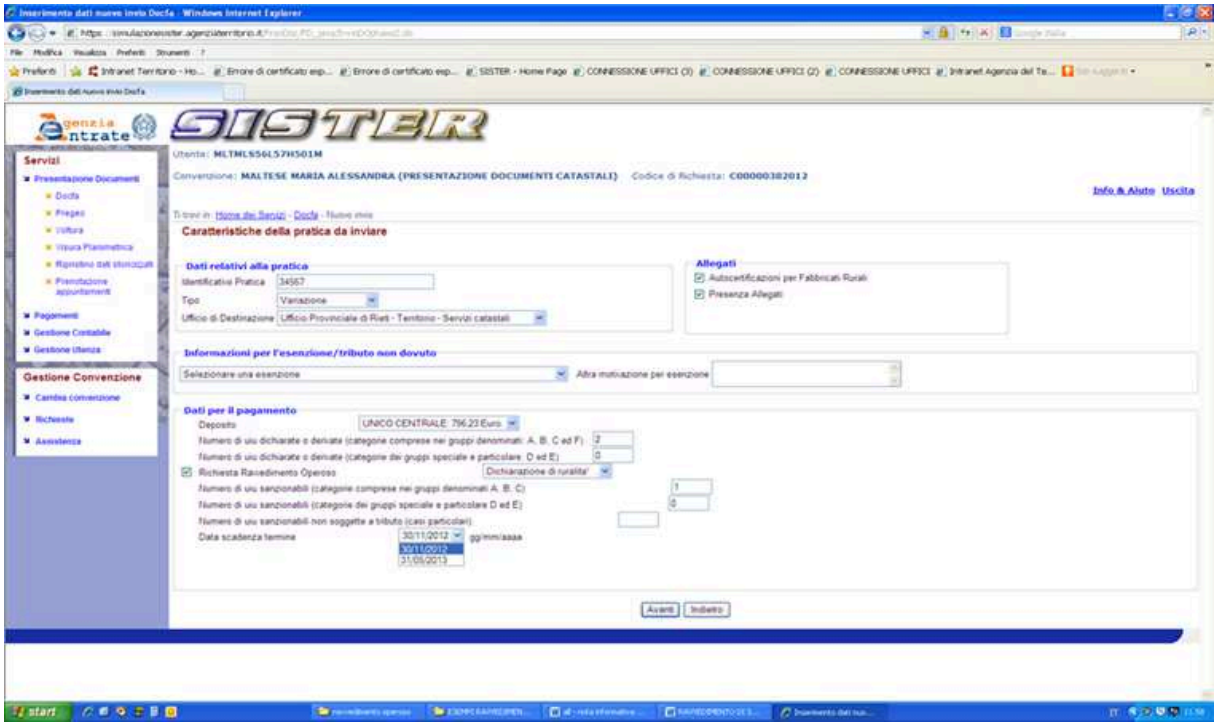
[2] *Essendo il 30 marzo 2013 giorno di sabato e il giorno 1° aprile 2013 festivo. Sono escluse le dichiarazioni dei soggetti interessati dagli eventi sismici del maggio 2012*

[3] *E non con pubblicazione all'albo pretorio comunale come nei casi precedenti.*

- ✓ **Ravvedimento Operoso "Fabbricati rurali"**(art. 13 comma 14- ter)

Per la fattispecie in esame il sistema abilita la compilazione del campo "Data scadenza termine" ed il professionista deve selezionare una delle seguenti date:

- 30 novembre 2012 (regime ordinario)
- 31 maggio 2013 (eventi sismici del maggio 2012).



- ✓ **Ravvedimento operoso "Sisma maggio 2012"**

Tale opzione riguarda le dichiarazioni DO.C.FA. ordinarie[4] presentate dai soggetti interessati dal sisma del maggio 2012, relativamente alle quali il termine per la presentazione è scaduto il 30 aprile 2013[5].

Ai fini dell'applicazione del ravvedimento operoso va precisato che la sospensione dei termini di cui sopra si applica nei confronti:

1. delle persone fisiche che, alla data del 20 maggio 2012, avevano la residenza ovvero la sede operativa nel territorio dei comuni delle province di Bologna, Ferrara, Modena, Reggio Emilia, Mantova e Rovigo (riportati nell'allegato 1 al decreto ministeriale 1 giugno 2012);
2. dei soggetti aventi la sede legale o la sede operativa nel territorio dei comuni di cui al punto 1);
3. delle città di Bologna, Ferrara, Modena, Reggio Emilia, Mantova e Rovigo, per le quali la sospensione è subordinata alla richiesta del contribuente che dichiari l'inagibilità della casa di abitazione, dello studio professionale o dell'azienda, verificata dall'Autorità comunale.

Nel caso in questione il sistema abilita la compilazione del campo "*Data fine lavori*".

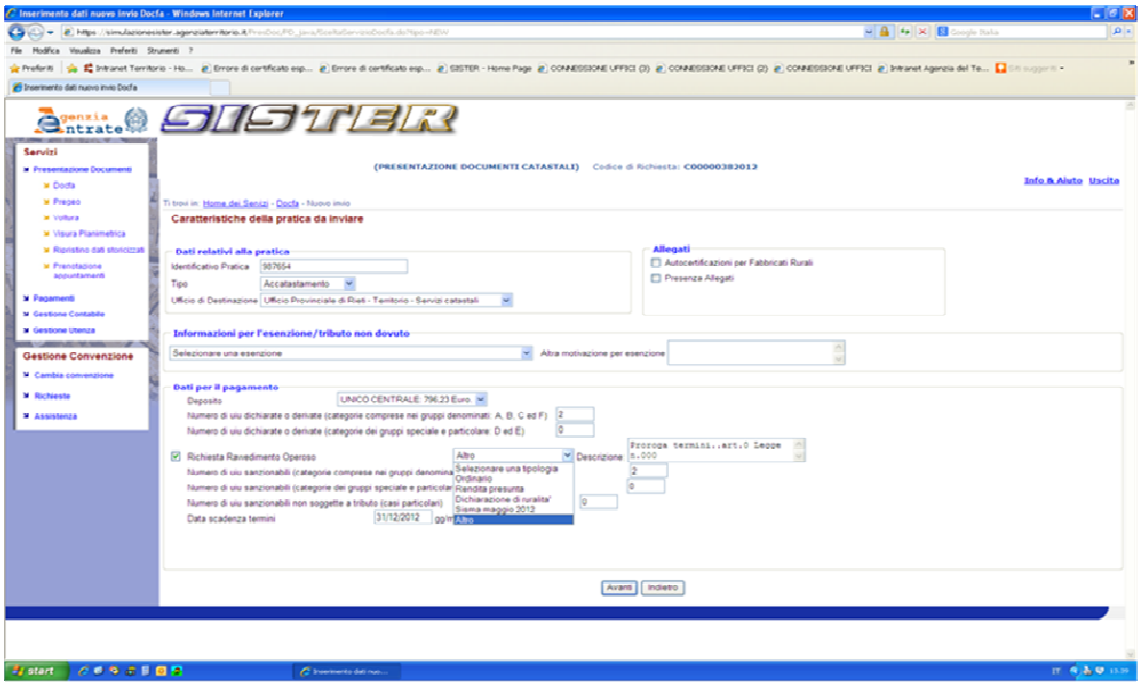
[4] **1.***Quelle per le quali il termine di scadenza cade nel 31° giorno successivo alla "Data fine lavori".*

[5] *Per la proroga a tale data dei termini di scadenza degli adempimenti tributari in precedenza sospesi dal 20 maggio al 30 novembre 2012, ai sensi dei Decreti del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 1° giugno, del 24 agosto e del 21 dicembre 2012*

- ✓ **Ravvedimento operoso "Altro"**

La voce "*Altro*" attiva un campo editabile "*Descrizione*" per la specificazione, da indicare in caso si presenti la necessità di implementare ulteriori fattispecie introdotte da nuove normative o proroghe e il campo "*Data scadenza termine"*.

Tale tipologia di ravvedimento pertanto non deve essere normalmente selezionata.



- ✓ **Casi particolari**

La procedura di inoltro dei DO.C.FA. telematici è stata integrata per meglio disciplinare anche i possibili casi in cui il numero delle unità soggette a tributi speciali presenti nel DO.C.FA. non coincida con il numero di unità soggette a sanzione, per le quali il professionista indica di volersi avvalere del ravvedimento operoso.

E' il caso, ad esempio, di una dichiarazione DO.C.FA. di due unità immobiliari, una ordinaria ed una iscrivibile nella categoria fittizia F/5. In tal caso, per l'unità dichiarata in categoria F/5 è dovuto il solo tributo speciale catastale ma non è applicabile la sanzione, in quanto per tale fattispecie non esiste l'obbligo della dichiarazione.

✓ Identificativi catastali

Come noto per effettuare la ricerca di un immobile all'interno degli archivi nazionali catastali occorre indicare gli identificativi catastali dello stesso, proprio per questo motivo l'identificativo catastale di un fabbricato deve essere univoco negli atti del Catasto Terreni e del Catasto Fabbricati, salvo casi di disallineamento derivato da situazioni pregresse, per i quali è comunque opportuno preventivamente, o a seguito di variazione DO.C.FA., allineare gli identificativi.

Uno degli elementi che compone l'insieme degli identificativi catastali è il **subalterno;** per il Catasto fabbricati, dove presente, identifica un bene immobile, compresa la singola unità immobiliare esistente su una particella. L'unità immobiliare urbana è l'elemento minimo inventariabile che ha autonomia reddituale e funzionale. Generalmente nell'ipotesi di un intero fabbricato ciascuna unità immobiliare è identificata da un proprio subalterno. Qualora il fabbricato sia costituito da un'unica unità immobiliare il subalterno potrebbe essere assente. Il dato, qualora esistente, è necessario per l'univoca identificazione della singola unità immobiliare; diversamente, il sistema produce, se richiesto, l'elenco delle unità immobiliari urbane aventi stessa particella al fine della loro successiva selezione singola. Per il Catasto terreni, dove presente essenzialmente si riferisce ai fabbricati rurali.

L'assegnazione dei subalterni per la presentazione della denuncia di:

- **dichiarazione di nuova costruzione** avviene partendo dal **numero 1**, con assegnazione dei subalterni partendo possibilmente dal piano di ingresso a salire (Istruzione I, nota 18) .

  Istruzione I, nota 18

  "La numerazione con subalterni delle diverse unità immobiliari o porzioni di unità comprese in un fabbricato, rappresentato come unica particella edilizia, si inizia dalle unità che hanno ingresso direttamente dalla strada e nell'ordine in cui si presentano lungo le strade o gli altri spazi scoperti che limitano il fabbricato, e prosegue per ciascun altro ingresso, e per ciascuna scale, dal pianterreno ai piani superiori e quindi dal piano sottostante al piano terreno agli

altri piani inferiori, di norma da sinistra a destra. Nel caso che esista la numerazione interna, i subalterni di ciascun piano si assegnano nell'ordine dei numeri interni. La regola anzidetta vale anche nel caso di fabbricato che comprende – oltre ad unità immobiliari urbane o porzioni di unità immobiliari urbane – anche porzioni aventi i requisiti della ruralità"

Nel caso di passaggio di u.i. dal Catasto Terreni è possibile mantenere lo stesso subalterno se disponibile al Catasto Fabbricati qualora non ci sia mutazione della sagoma. Nei casi di accatastamento di una unica u.i. utilizzare il mappale intero;

- **dichiarazione di variazione** avviene conservando il subalterno presente in atti, solo nei casi di "diversa distribuzione degli spazi interni", "ristrutturazione", "variazione toponomastica", "ultimazione fabbricato urbano", "presentazione di planimetria mancante". In tutti gli altri casi è necessario provvedere al cambio del subalterno.

- ✓ **Unità Immobiliari**

Il numero delle unità immobiliari presenti nel documento di nuovo accatastamento vengono distinte tra quelle a destinazione ordinaria (categorie A, B, C) e a destinazione speciale o particolare (categorie D, E); almeno uno dei due campi e' obbligatorio.

Ci possono essere anche unità di categoria F, che possono essere addebitate indifferentemente a ciascuna tipologia.

Nel campo "*Unità in costituzione*" viene riportata automaticamente la somma dei due campi precedenti.

Nel caso di Variazione il numero delle u.i. presenti nel documento vengono distinte tra quelle in soppressione, in variazione e in costituzione; almeno uno dei tre campi e' obbligatorio.

La somma delle unità in variazione e costituzione deve essere uguale alla somma delle unità derivate.

Per quanto concerne le unità derivate viene riportato il numero delle uiu presenti nel documento distinte tra quelle a destinazione ordinaria (categorie A, B, C), quelle a destinazione speciale o particolare (categorie D, E) e i beni comuni non censibili; da ricordare che questi ultimi sono in carico a partita speciale A e che sono in alternativa ai primi due campi. E' obbligatorio indicare almeno uno dei tre tipi di unità derivate. Da notare che ci possono essere anche unità di categoria F, che vanno comunque conteggiate come derivate a destinazione speciale o particolare.

✓ Toponomastica

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

Nella compilazione della dichiarazione DO.C.FA. occorre:

- Utilizzare i nomi delle strade codificate presenti negli archivi del programma lo stradario aggiornato mensilmente, sono scaricabili dal sito dell'Agenzia delle Entrate.
- In mancanza di codifica va trascritto il nome della strada per esteso e con caratteri maiuscoli per distinguerla da quella presente in archivio, completo di tutte le indicazioni quali il toponimo (via, piazza, largo, ecc.) e il nome e cognome completo senza punteggiature in modo da permettere una corretta codifica da parte dell'Ufficio;
- Il numero civico (e se presente, l'eventuale interno) in caso di Denuncia di Variazione, deve essere obbligatoriamente indicato per tutte le unità immobiliari, anche accessorie (cantine, garage ecc.); a queste ultime, se prive di un proprio specifico numero civico, verrà attribuito il medesimo dell'unità principale. *(Istruzione II accertamento e classamento, § 6, 7).*

(Istruzione II accertamento e classamento, § 6, 7)

"§ 6 Identificazione dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare si identifica con i dati di ubicazione e con il riferimento alla mappa.

§ 7 Ubicazione

dati di ubicazione sono:

a) via (o vicolo, calle, piazza, ecc.) dalla quale si accede alla unità immobiliare, ovvero località ove essa è situata (frazione,borgata, villaggio, casale, contrada, ecc.);
b) numero civico del suo ingresso da strada;

c) scala, segnando la parola «unica» se dall'ingresso da strada dell'unità immobiliare parte una sola scala, segnando invece la lettera (A,B,C,...) o il numero (I, II, III,...), che distingue la scala attraverso alla quale si accede all'unità immobiliare, quando dal suo ingresso da strada partono più scale;

d) piani , indicando o l'unico piano della costruzione al quale trovasi l'unità immobiliare o tutti i differenti piani nei quali essa è ripartita.I piani si contano cominciando da quello ove è posto l'ingresso da strada (eventualmente da corte, da giardino), che si usa per accedere all'unità immobiliare. Si denomina quindi piano terreno il piano dove è posto l'ingresso stesso. I piani sovrapposti al piano terreno si chiamano successivamente:piano primo, piano secondo, ecc. I piani sottostanti al piano terreno si chiamano successivamente ed a partire da esso:primo piano sottostrada, secondo piano sottostrada,ecc. Si considera posizione a pianterreno anche la posizione dei locali che hanno il pavimento fino ad un metro più basso o più alto del livello della strada (o della corte, o del giardino) di accesso.

Per le indicazioni dei piani si devono adottare i seguenti simboli:[6]

- *p. t. (piano terreno);*
- *p. I (piano primo sovrastante al piano terreno);*
- *p. II (piano secondo sovrastante al piano terreno);*
- *p. III (piano terzo sovrastante al piano terreno);*
- *ecc.*
- *I p. sottostrada (piano primo sottostante al piano terreno)*
- *II p. sottostrada (piano secondo sottostante al piano terreno);*
- *ecc.*

e) numeri interni , indicando il numero o i numeri che distinguono la unità immobiliare accertata o le diverse porzioni di essa."

Nel caso risulti impossibile indicare il numero civico, si deve riportare nello specifico campo la dicitura "SNC"e motivare tale dato nella relazione tecnica (quadro D).

[6] Nel DO.C.FA i piani sottostrada sono codificati com S1,S2, ecc… .

- ✓ **Dati del dichiarante**

Questo campo è dedicato all'indicazione del **soggetto firmatario** della denuncia sia in caso di proprietà di persone fisiche che in caso di proprietà di soggetti giuridici.

In quest'ultimo caso è necessario indicare del soggetto dichiarante e la denominazione completa della persona giuridica rappresentata.

Qualora il firmatario sia diverso (ad es. esecutato, interdetto o usucapito), è necessario indicare gli estremi dell'atto registrato/depositato che giustifica tale circostanza).

Si rammenta che la dichiarazione ai sensi dell'art 3, primo comma, del R.D.L. 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, con legge 11 agosto 1939, n. 1249 - Accertamento generale dei fabbricati urbani, rivalutazione del relativo reddito e formazione del nuovo catasto edilizio urbano - deve essere presentata:

a) dal proprietario o, se questi è minore o incapace da chi ne ha la legale rappresentanza;

b) per gli enti morali, dal legale rappresentante;

c) per le società commerciali, legalmente costituite, da chi, a termini dello statuto o dell'atto costitutivo, ha la firma sociale;

d) per le società estere, da chi le rappresenta nello Stato.

Il secondo comma del R.D.L. 652/39 prevede, inoltre, che per le associazioni, per i condomini e per le società e le ditte, diverse da quelle indicate nel primo comma, anche se esistenti soltanto di fatto, è obbligato alla dichiarazione l'associato, il condomino o il socio o il componente la ditta, che sia amministratore anche di fatto. Se l'amministratore manca, sono obbligati alla dichiarazione tutti coloro che fanno parte dell'associazione, del condominio, della società o della ditta, ciascuno per la propria quota.

Nei casi indicati nelle lettere b), c) e d) del primo comma, e nel secondo comma del medesimo articolo, quando gli obbligati alla denuncia sono più di uno, la dichiarazione deve essere fatta da ciascuno degli obbligati, ma la dichiarazione di uno di essi esonera gli altri.

La Direzione Centrale Catasto e Cartografia ha emanato inoltre la nota n.23646 12.06.2013 relativa all'"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" ha illustrato alcune novità nelle procedure di aggiornamento delle intestazioni.

✓ **Intestati**

L'intestazione all'interno della dichiarazione DO.C.FA. è obbligatoria per le nuove costruzioni e deve essere corrispondente all'ultima intestazione del bene al Catasto Terreni, , tranne per i casi di possesso non convalidato da titolo legale reso pubblico circ. 1/2009 e deve essere completa dei dati anagrafici, del titolo tra quelli codificati e della quota di diritto.

La Circolare 9/2011 prevede in particolare che:

- *nella dichiarazione di accatastamento o unità afferente la ditta intestataria può essere omessa, qualora si possa fare riferimento ad una unità immobiliare già presente in banca dati (anche se sita in un comune diverso, purché della stessa provincia), a condizione che l'intestazione sia identica (stessi nominativi completi di dati anagrafici e codice fiscale, stessa natura di possesso e stesse quote) e vengano rispettate le codifiche e le quadrature dei titoli;*

Con nota n.61222 del 29/11/2012 la Direzione Centrale Catasto e Cartografia ha disposto che per quanto riguarda le intestazioni di Persone giuridiche e delle altre società diverse da quelle di capitali, sono considerate rilevanti e quindi soggette alla presentazione della domanda di voltura per l'intestazione negli atti del catasto, le modifiche che riguardano:

- la trasformazione sociale,
- la denominazione sociale o ragione sociale,
- la sede,
- ogni altra indicazione identificativa della società

In predetta nota è stato altresì evidenziato che il trasferimento della sede nell'ambito dello stesso comune ammnistrativo non comporta mutamento dell'intestazione catastale e pertanto, in tale caso, non sorge obbligo di voltura.Con riferimento alla nota della DC CC del 12.06.2013, n. 23646 si ricorda che l'evoluzione delle procedure informatiche causa la non accettabilità delle dichiarazioni dei cespiti al Catasto Fabbricati, fatti salvi i casi descritti nell'allegato tecnico, che non superano il controllo

della coerenza tra il codice fiscale riportato nella dichiarazione ed i dati presenti nell'Anagrafe Tributaria.

- ✓ **Relazione Tecnica**

Nella Relazione tecnica si possono inserire tutte quelle informazioni accessorie che permettono di dare una lettura più completa della denuncia.
Di seguito alcuni esempi:

- specificare le particolarità dell'elaborato, specialmente nel caso dell'invio telematico, per agevolare la comprensione della pratica al personale dell'Agenzia;
- indicare la qualifica del dichiarante e per conto di chi firma in caso di intestazione dell'U.I. a persona giuridica o non coincidente col proprietario, ovvero di erede per beni intestati al defunto o di C.T.U su incarico del Tribunale, ecc...;
- integrare le causali codificate;
- indicare gli estremi del tipo di frazionamento;
- la dichiarazione, in caso di costituzione di categorie F/4,
- la relazione sullo stato dei lavori per le categorie F/3 (obbligatorio);
- la relazione sullo stato delle categorie F/2 ;
- la correlazione delle u.i. come previsto dalla nota n°15232/2002 della Direzione Centrale Cartografia, Catasto e P.I. e cioè porzione di u.i. unita di fatto con quella censita al foglio x part. y sub. z appartenente ad altra ditta rendita attribuita ai soli fini fiscali (vd. anche Circolare 4/2009 dell'Agenzia del Territorio);
- la dichiarazione della difficoltà oggettiva nella misurazione dello spessore dei muri e la conseguente rappresentazione grafica stimata degli stessi.
- Rappresentare la presenza di eventuali allegati nella presentazione del DO.C.FA.;
- la dichiarazione che le aree urbane costituite nella dichiarazione, non derivanti da Tipi di Frazionamento, rimarranno correlate al lotto edificato poiché dopo il trasferimento di diritti diverranno b.c.n.c. a più subalterni o corti esclusive di una singola unità immobiliare oppure fuse con unità immobiliari presenti nell'edificio (Circolare 29.10.2009, n. 4 e Nota DC Catasto e Cartografia 31.03.2010, n. 17471);

- la dichiarazione del possesso dell'attestazione rilasciata dall'Ufficio per la mancanza in atti della planimetria non reperibile dallo stesso;
- indicare eventuale perdita o mantenimento dei requisiti di ruralità.

✓ **Proposta di classamento**

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

Per quanto sopra il tecnico può proporre un classamento difforme sia da quanto ottenuto in automatico dalla procedura, sia da quello inserito in atti. E' opportuno indicare, nel campo specifico, le osservazioni relative al classamento proposto per consentire una corretta valutazione in sede di controllo da parte dell'ufficio.

✓ **Causale**

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

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

Il punto 5 "altre", deve essere utilizzato solamente se la causale non è già codificata ed in particolari casi di incompatibilità, inserire le altre eventuali motivazioni dell'intervento nel campo della relazione tecnica.

Nella trattazione delle variazioni è possibile presentare in un'unica dichiarazione di variazione le unità immobiliari aventi analoga causale e ricadenti nell'ambito della medesima particella. Questa modalità rende chiara in banca dati la provenienza storica di ciò che viene costituito e variato.

La circolare 9 del 26/11/2001 par 7 difatti prevede quanto segue:

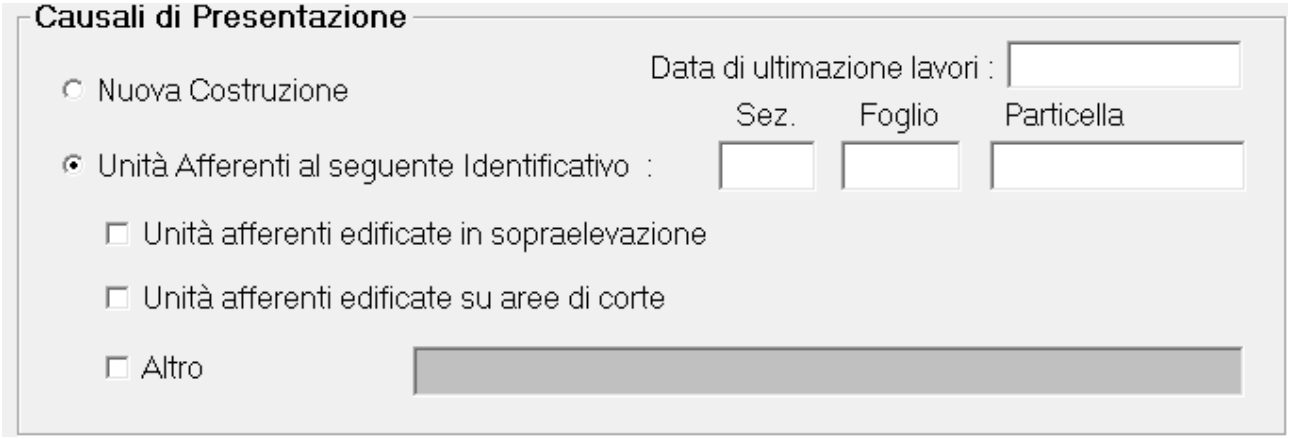
"Causali delle denunce di variazione è obbligatorio utilizzare le causali già codificate e cioè quelle dei punti 1, 2, 3 e 4 anche quando vengono trattate unità iscritte in partite speciali (beni comuni non censibili e beni comuni censibili).Il punto 5 altre variazioni deve essere perciò utilizzato solamente se la causale che si intende dichiarare non è già codificata nei punti di cui sopra ed in particolari casi di incompatibilità;

- si ribadisce la possibilità di trattare più unità immobiliari aventi la medesima causale in un unico file (es. ultimazione di fabbricato urbano, diversa distribuzione degli spazi

interni, Classamento ai sensi del DM 701/94 ecc...), a condizione che non vi sia nessun cambio di identificativo catastale e che la titolarità delle unità trattate sia unica;…..”

a) <u>Nuova costruzione</u>

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



Nel caso di Unità Afferenti è' obbligatorio digitare l'identificativo dell'unità di riferimento , la Circolare n.2 del 07/08/2012 , emanata dall’ Agenzia del Territorio,all’allegato 3 prevede che:

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

Le causali da scegliere sono:

- **unità afferenti edificate in sopraelevazione**, per gli accatastamenti di U.I. edificate al di sopra di fabbricati esistenti.
- **unità afferenti edificate su aree di corte** , si utilizza questa causale quando la nuova costruzione viene edificata su un Bene Comune Non Censibile. Si distinguono due casi:

I. il B.C.N.C. è già agli atti del Catasto Fabbricati: in questo caso la dichiarazione è di completamento e quindi contestuale a quella di variazione per "Ridefinizione di B.C.N.C."

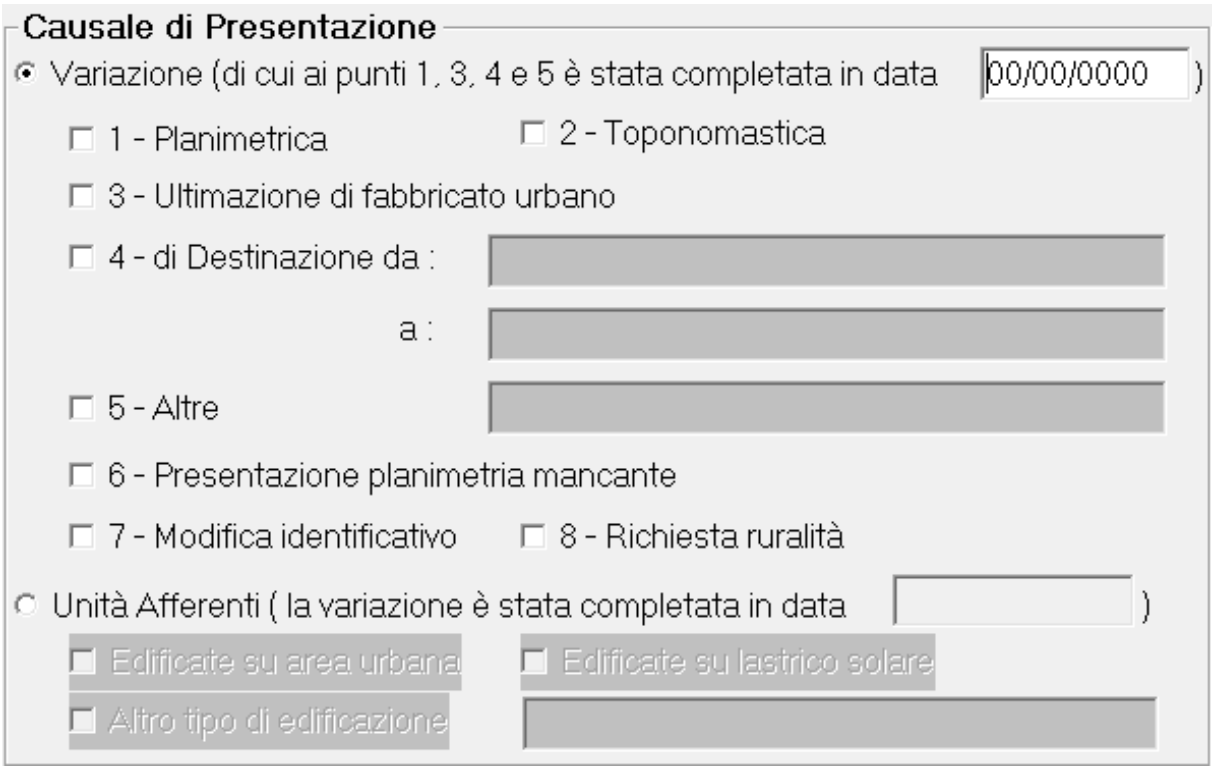
II. il B.C.N.C. non è agli atti del Catasto Fabbricati: in questo caso oltre alla dichiarazione della unità in questione, si dichiara (nel quadro "D") anche il B.C.N.C.

- **ALTRO**

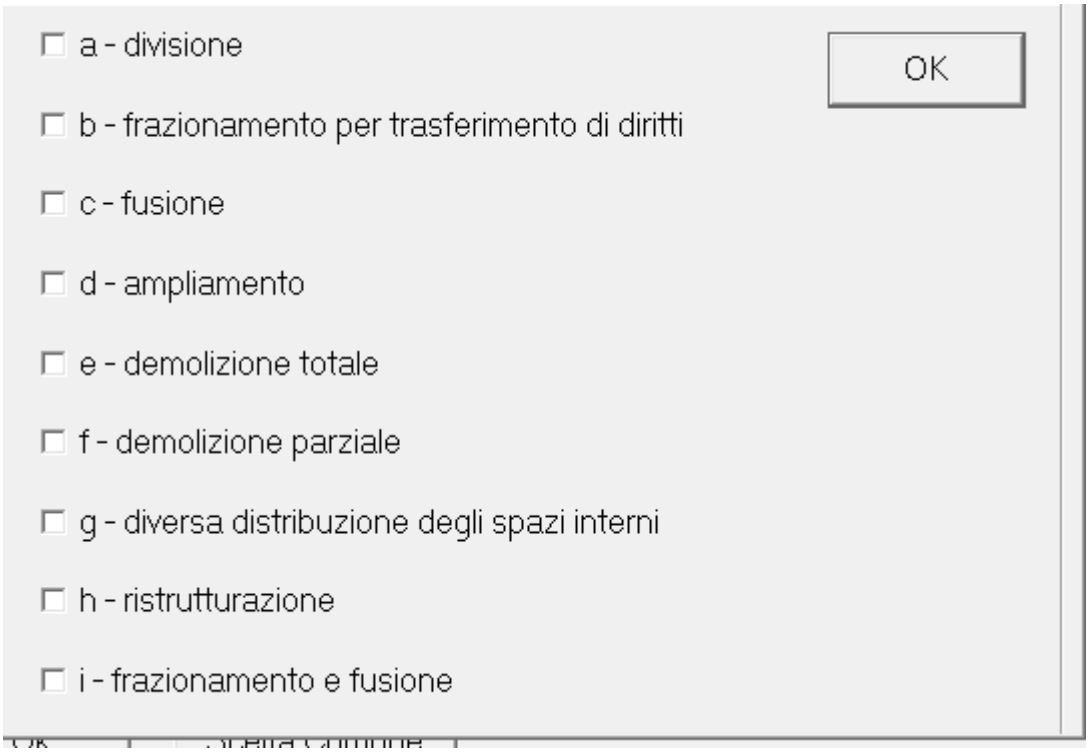
Si utilizza ad esempio quando si afferiscono Beni Comuni Censibili oppure quando vi sono delle unità immobiliari sfuggite all'inventariazione.

b) <u>Variazione</u>

La videata che appare come causale di presentazione nel momento della presentazione di una variazione è la seguente:



Scegliendo l'opzione **planimetrica** si aprirà la videata seguente:



a) Divisione

Si utilizza esclusivamente quando si fraziona (divide) una unità immobiliare da cui ne derivano 2 o più che siano funzionalmente e reddituamente autonome, questa causale ammette le operazioni di SOPPRESSIONE (1 unità) e COSTITUZIONE (2 o più unità) è richiesta la compilazione dei Mod. 1N o 2N prima e seconda parte

La Circolare 4 emanata dall' Agenzia del Territorio il 29/10/2009 prevede che:

"si coglie l'occasione per ribadire che la causale "divisione" è utilizzata ogni qualvolta l'unità immobiliare è oggetto di frazionamento e genera due o più porzioni, ciascuna delle quali presenta le caratteristiche proprie dell'unità immobiliare e ciò indipendentemente dal fatto che le unità immobiliari derivate debbano formare oggetto di trasferimento di diritti reali"

b) Frazionamento per trasferimento di diritti

La Circolare 4 emanata dall' Agenzia del Territorio il 29/10/2009 prevede che

"Pertanto, in caso di individuazione di porzioni immobiliari - facenti parte di unità immobiliare censita in catasto con attribuzione di rendita in vista di trasferimento di diritti o di altra equivalente finalità ciascuna di esse deve essere comunque attribuita una propria redditività(quota parte di quella complessiva), al fine di porre il contribuente nella condizione di espletare i propri doveri fiscali. Resta inteso che permane l'obbligo di correlare tra loro le diverse porzioni immobiliari oggetto di iscrizione negli atti catastali, al fine di rendere evidente l'insieme delle porzioni costituenti l'unità immobiliare, nel rispetto delle direttive di prassi in vigore la causale da utilizzare per detta variazione è "frazionamento per trasferimento di diritti". Tale stato di censimento rappresenta una condizione transitoria in quanto permane l'obbligo,a trasferimento avvenuto ed a lavori edilizi ultimati, di provvedere al perfezionamento dell'accatastamento per l'esatto accertamento catastale delle unità immobiliari definitivamente costituite."

Nel caso di frazionamento per trasferimento di diritti, alle unità derivate, pur se di consistenza minima, verrà attribuita l'unità di misura della categoria originaria (ad esempio se si fraziona una u.i. di categoria A, l'unità derivata minore non potrà avere consistenza inferiore a vani 1, se si fraziona una u.i. di categoria C, l'unità derivata minore non potrà avere consistenza inferiore a mq 1, etc.).

c) Fusione

Da utilizzare esclusivamente quando due o più unità (di qualsiasi categoria e partita speciale) vengono fuse in una sola unità.

Si realizza solo in caso di diritti reali di possesso omogenei.

Questa causale ammette le operazioni di SOPPRESSIONE (2 o più unità) e COSTITUZIONE (1 unità), è richiesta la compilazione dei Mod. 1N o 2N prima e seconda parte

d) Ampliamento

Da utilizzare nei casi in cui vi è un aumento di superficie utile o di consistenza dell'unità .

Si hanno due casi:

I. L'ampliamento modifica la sagoma in pianta dell'u.i. originaria che comporta un aggiornamento della cartografia. E' necessario presentare il Tipo Mappale per la modifica della mappa del Catasto Terreni.
II. L'ampliamento è all'interno della sagoma del fabbricato. Non necessita della presentazione del Tipo Mappale (es. realizzazione del sottotetto in sopraelevazione da collegarsi con l'unità sottostante, su balcone o terrazzo di proprietà esclusiva ecc.).

Questa causale ammette le operazioni di SOPPRESSIONE (1 unità) e COSTITUZIONE (1 unità), è richiesta la compilazione dei Mod. 1N o 2N prima e seconda parte

e) Demolizione totale

Da utilizzare esclusivamente nei casi in cui si interviene per demolire totalmente un fabbricato e costituire un'area urbana (F/1).

E' necessaria la presentazione del tipo mappale di demolizione.

Questa causale ammette le operazioni di SOPPRESSIONE (1 o più unità) e COSTITUZIONE (1 o più unità), l'unità in costituzione deve essere obbligatoriamente un'area urbana (F/1) non è richiesta la compilazione dei Mod. 1N o 2N.

f) Demolizione parziale

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

La causale ha le seguenti caratteristiche:

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

Questa causale ammette le operazioni di SOPPRESSIONE (1 unità) e COSTITUZIONE (1 unità), è richiesta la compilazione dei Mod. 1N o 2N prima e seconda parte.

g) Diversa distribuzione degli spazi interni

La diversa distribuzione degli spazi interni, ai sensi della circ. 9/2001, viene utilizzata per permettere la presentazione di una nuova planimetria, qualora le modifiche interne comportino una variazione del classamento già attribuito.

La circolare 9 del 26/11/2001 emanata dall' Agenzia del Territorio prevede che:

"nella denuncia di variazione sarà possibile indicare la causale diversa distribuzione degli spazi interni anche da sola e non abbinata ad altre; questo per permettere la presentazione di una nuova planimetria qualora le modifiche interne comportino una variazione del classamento già attribuito (aumento o diminuzione del numero dei vani e variazione della consistenza per le unità immobiliari iscritte nella categoria C/1)…"

Questa causale ammette la sola operazione di VARIAZIONE (1 o più unità), è richiesta la compilazione dei Mod. 1N o 2N prima e seconda parte

h) Ristrutturazione

Si utilizza l'opzione ristrutturazione nel caso ad esempio di miglioramento qualitativo apportato all'unità immobiliare, senza modifiche della sagoma delle U.I.

Al riguardo si riporta stralcio della Circolare dell'Agenzia del Territorio n.1 del 03/01/2006:

"In alcuni casi, gli interventi edilizi sulle singole unità immobiliari, ovvero sull'edificio in cui le stesse sono ubicate, si concretano nell'introduzione di nuovi impianti tecnologici ovvero in una radicale ristrutturazione con sostituzione degli originari materiali di finitura con altri di maggiore pregio; tali interventi, peraltro, non comportano, di norma, una modificazione della rappresentazione grafica né delle parti comuni, né delle singole unità immobiliari.

Detti interventi, tuttavia, qualora determinino un incremento della redditività delle singole unità immobiliari, impongono l'obbligo di produrre, da parte dei soggetti interessati, un atto di aggiornamento catastale ai sensi del comma 336 in esame.

Affinché possa essere attribuita la nuova rendita alle unità oggetto dei citati peculiari interventi, è necessaria la produzione di un documento DO.C.FA. per ogni unità immobiliare interessata;…."

Questa causale ammette la sola operazione di VARIAZIONE (1 o più unità), è richiesta la compilazione dei Mod. 1N o 2N prima e seconda parte.

i) Frazionamento e fusione

Si utilizza quando nello stesso documento si sopprimono minimo 2 unità e ne vengono costituite almeno altre due, appartenenti alla stessa ditta indipendentemente da categorie e partite speciali di appartenenza.

Questa causale ammette le operazioni di SOPPRESSIONE (2 o più unità) e COSTITUZIONE (2 o più unità) è richiesta la compilazione dei Mod. 1N o 2N prima e seconda parte.

L'opzione **Toponomastica** deve essere utilizzata per variare i dati di ubicazione delle U.I. presenti nella banca dati censuaria.

La causale ha le seguenti caratteristiche:

- può essere utilizzata per una o più U.I.;
- non devono essere compilati i dati di classamento;
- può essere utilizzata congiuntamente ad altre causali.
- non va allegata la planimetria; qualora si voglia aggiornare il dato toponomastico in planimetria, presentando una nuova planimetria in sostituzione di quella già agli atti catastali, si può utilizzare la causale "5-Altre" specificando la dizione **"per migliore identificazione planim"** , come indicato nell'allegato 3 della Circolare 07.08.2012, n. 2 dell'Agenzia del Territorio:

  "Nell'ipotesi in cui contestualmente alla variazione toponomastica è presentata una planimetria, in sostituzione di quella già registrata negli atti catastali, al fine di una migliore identificazione, ovvero per l'aggiornamento dell'indirizzo associato alla UIU, è possibile utilizzare la causale "Altre", specificando la seguente dizione: "PER MIGLIORE IDENTIFICAZIONE PLANIM".

Non sono previsti tributi nel caso di documento con la sola causale di variazione della toponomastica.

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

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

Questa causale ammette la sola operazione di VARIAZIONE (1 o più unità), non è richiesta la compilazione dei Mod. 1N o 2N prima e seconda parte.

L'opzione **di Ultimazione di fabbricato** urbano viene utilizzata esclusivamente per definire le unità precedentemente accatastate in qualità di "*unità in corso di costruzione*" (u.i. dichiarate in categoria F/3).

La causale ha le seguenti caratteristiche:

- può essere utilizzata congiuntamente ad altre causali, ad esempio nel caso in cui contemporaneamente all'ultimazione dei lavori interni alle unità, le stesse siano state suddivise o accorpate ad altre.
- può essere prodotto nuovo elaborato planimetrico al fine di aggiornare nell'elenco subalterni la destinazione delle unità.

Questa causale ammette la sola operazione di VARIAZIONE (1 o più unità), è richiesta la compilazione dei Mod. 1N o 2N prima e seconda parte.

L'opzione di **Variazione della destinazione** viene utilizzata per variare la destinazione d'uso di una u.i.

La causale ha le seguenti caratteristiche:

- deve essere compilata una singola dichiarazione per ogni unità immobiliare;
- il subalterno originario deve essere soppresso e costituito un nuovo subalterno , la Circolare n. 9/2001 dell'Agenzia del Territorio prevede che:

"la causale variazione di destinazione può essere utilizzata solamente quando l'unità immobiliare viene interamente trasformata nella sua destinazione, senza cioè fondersi e/o dividersi con altre. È obbligatoria l'attribuzione di un nuovo subalterno"

Si fa presente che questa causale deve essere utilizzata anche quando una U.I. censita in categoria "F4" (U.I. in corso di definizione) passa a categoria con rendita e pertanto nel campo libero della causale si scriverà: da "*unità in corso di definizione*" ad "abitazione, ufficio, autorimessa, negozio, ecc...".

Qualora a tale causale sia contestualmente indicata una "*diversa distribuzione degli spazi interni*" e/o una "*ristrutturazione*", è sufficiente indicare la sola causale "*variazione della destinazione*", risultando le altre implicitamente correlate al cambio d'uso come previsto dalla Circolare del 29.10.2009, n. 4 dell'Agenzia del Territorio.

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

Il tecnico può motivare nella relazione tecnica i motivi che sottacciono alla richiesta.

La variazione della destinazione del singolo vano, senza opere (da camera a soggiorno, da ufficio ad archivio, ecc.), non rientra in questa causale.

Questa causale ammette le operazioni di SOPPRESSIONE (1 unità) e COSTITUZIONE (1 unità), è richiesta la compilazione dei Mod. 1N o 2N prima e seconda parte.

L'opzione **Altre** può essere utilizzata nei casi in cui la motivazione della presentazione del documento non ricade tra quelle previste dalle causali codificate del programma DO.C.FA., in tale campo non vanno inserite causali codificate.

Di seguito, alcune indicazioni sulle definizioni da usare obbligatoriamente

- **fraz. con cambio di destinazione** (Circolare n.1/2006);
- **fusione con cambio di destinazione** (Circolare n.1/2006);
- **dem. parziale con cambio di destin.** (Circolare n.4/2009);
- **ampliamento con cambio destinaz.** (Circolare n.4/2009);
- **fraz. e fus. con cambio di destinaz.** (Circolare n.4/2009);
- **dichiarazione di porzione di u.i.** (nota prot. n.15232/2002)
- **esatta rappresentazione grafica** , da usare solo per correggere "piccoli errori grafici che non comportano mutazioni nella geometria della u.i. e variazioni del classamento"; tali errori devono essere espressamente dichiarati dal tecnico redattore nel campo relazione tecnica.

- **dichiarazione di u.i. ex art. 19 D. L. 78/10** , da usare solo nel caso di attribuzione di Rendita Definitiva per gli immobili oggetto di Rendita Presunta;
- **identificazione di B.C.N.C**.;
- **ridefinizione di B.C.N.C.** , da usare in caso di edificazione di unità afferenti su aree di corte quando le unità derivate necessitano di intestazione;
- **modifica descrizione elenco sub.** , da utilizzare quando si modifica il campo descrizione dell'elenco subalterni per errore di parte o per variazione delle comunioni dei beni comuni), in questo caso andrà messo in variazione un qualsiasi B.C.N.C.;
- **recupero di situazione pregressa** , da utilizzare quando si censiscono porzioni sfuggite all'accatastamento quali soffitte, cantine, annessi, ecc. ma che comunque sono citate negli atti traslativi di proprietà , ma non rappresentati nella planimetria di appartenenza. Per questa fattispecie non sono ammesse dichiarazioni DO.C.FA. per "*ampliamento*" dell'unità principale o per "*esatta rappresentazione grafica*"
- **per miglior identificazione planimetrica,** da utilizzare nei casi di variazione toponomastica, qualora si intenda aggiornare il dato della toponomastica anche nella scheda come riportato nell' Allegato 3 della circ. 2/2012 dell'Agenzia del Territorio :

"Nell'ipotesi in cui contestualmente alla variazione toponomastica è presentata una planimetria, in sostituzione di quella già registrata negli atti catastali, al fine di una migliore identificazione, ovvero per l'aggiornamento dell'indirizzo associato alla UIU, è possibile utilizzare la causale "Altre", specificando la seguente dizione: "PER MIGLIORE IDENTIFICAZIONE PLANIM".

Sono dovuti i diritti catastali in quanto la planimetria è già presente in atti.

Questa causale ammette le operazioni di SOPPRESSIONE, COSTITUZIONE e VARIAZIONE, è richiesta la compilazione dei Mod. 1N o 2N prima e seconda parte

L'opzione **presentazione di planimetria mancante,** ai sensi della Circolare 9 del 26/11/2001 dell'Agenzia del Territorio, è da utilizzare quando occorre presentare una planimetria (solo in presenza di accertamento d'ufficio) al solo scopo di aggiornare il data base grafico delle immagini, senza alcuna variazione dei dati censuari.

I modelli 1N, 2N e i dati di classamento non devono essere compilati.

Nel caso venga scelta l'opzione **per modifica d'identificativo** la nuova planimetria non deve essere ripresentata in quanto l'immagine raster presente in banca dati verrà automaticamente collegata con il nuovo identificativo. I modelli 1N, 2N ed i dati di classamento non devono essere compilati.

Questa causale ammette le operazioni di SOPPRESSIONE (1 unità) e COSTITUZIONE (1 unità), non è richiesta la compilazione dei Mod. 1N o 2N prima e seconda parte.

Scegliendo l'opzione **unità afferenti** vi sono previsti i casi di:

- **Unità afferente edificata su lastrico solare**, Viene utilizzata quando l'unità già accatastata è un lastrico solare identificato con la categoria F/5 nel data base censuario.
- **Unità afferente edificata su area urbana**, da utilizzarsi quando vi è la nuova costruzione edificata su area urbana già censita in categoria "F1";
- **Altro tipo di edificazione**.

La **richiesta di ruralità** è da impiegare in combinazione con la tipologia di documento ai sensi del D.M. 26.07.2012 e permette, nel caso di unità immobiliari già censite nel gruppo delle categorie D (eccetto la D/10 già di per sé rurale), la presentazione di variazioni semplificate, per la cui compilazione sono richiesti solo i dati identificativi dell'immobile.

Alla presentazione va allegata l'autocertificazione All. C ed il documento d'identità.

Questa causale ammette la sola operazione di VARIAZIONE (1 o più unità), non bisogna indicare i dati di classamento e relativi modelli 1N / 2N, non bisogna dichiarare la superficie catastale.

Alla luce di quanto esposto in merito alle causali e quindi le motivazioni per cui viene presentato l'atto di aggiornamento si riassume in un prospetto la compatibilità tra le singole opzioni.

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

Compatibilita' tra le causali:

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

✓ **Planimetrie**

Le planimetrie devono essere disegnate normalmente in scala 1:200, mentre per le unità di dimensioni contenute è consentita la scala 1:100 o 1:50. Per le u.i. in villa, in castelli o signorili, nonché per le unità a destinazione speciale o particolare è consentito l'uso nella rappresentazione grafica della scala invece di grandi dimensioni è consentita la scala 1:500 o superiore (1:1000, 1:2000).

La planimetria deve contenere :

- la scala di rappresentazione corretta ed unica all'interno della singola scheda;
- Il simbolo dell'orientamento della rappresentazione grafica (Nord) è parte integrante del disegno della planimetria e deve essere disegnato all'interno del riquadro preferibilmente in basso a destra.

E' obbligatorio scrivere le altezze dei locali:

- unità con altezze uniformi: è sufficiente riportarne la misura una volta sola;
- unità con locali con altezze diverse: opportuno indicarle in ogni ambiente;
- locale con altezza variabile: indicare l'altezza minima e massima;
- nel caso di altezza minima inferiore a m.1,50, deve essere rappresentata, a linea tratteggiata sottile, , la delimitazione tra le porzioni a diversa altezza e, a margine della stessa, deve essere riportata l'indicazione h=1,50;
- 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 come da nota n.17471/10 della Direzione Centrale Catasto e Cartografia.

Deve contenere l'indicazione dei confini con le private proprietà e con le aree pubbliche.

La corretta indicazione del piano o dei piani in caso fossero in numero maggiore di uno; la planimetria delle unità immobiliari a più piani deve essere estesa a tutti i piani, anche se solo alcuni accessori sono posti in piani differenti da quello che contiene il resto dell'unità immobiliare. Non deve mai mancare la rappresentazione della pertinenza scoperta esclusiva, se presente .

L' Istruzione - I norme per la rappresentazione in mappa dei fabbricati - § 18. Massima 28 del Quadro generale della categorie e massimario.

Circolare 06.07.1941, n.134, come già evidenziato in precedenza prevede quanto segue:

"La numerazione con subalterni delle diverse unità immobiliari o porzioni di unità comprese in un fabbricato, rappresentato come unica particella edilizia, si inizia dalle unità che hanno ingresso direttamente dalla strada e nell'ordine in cui si presentano lungo le strade o gli altri spazi scoperti che limitano il fabbricato, e prosegue per ciascun altro ingresso, e per ciascuna scale, dal pianterreno ai piani superiori e quindi dal piano sottostante al piano terreno agli altri piani inferiori, di norma da sinistra a destra. Nel caso che esista la numerazione interna, i subalterni di ciascun piano si assegnano nell'ordine dei numeri interni. La regola anzidetta vale anche nel caso di fabbricato che comprende – oltre ad unità immobiliari urbane o porzioni di unità immobiliari urbane – anche porzioni aventi i requisiti della ruralità"

L'Istruzione II - accertamento e classamento § 7 Ubicazione prevede, come già evidenziato in precedenza, quanto segue

§ 7 Ubicazione

dati di ubicazione sono:

- *via (o vicolo, calle, piazza, ecc.) dalla quale si accede alla unità immobiliare, ovvero località ove essa è situata (frazione,borgata, villaggio, casale, contrada, ecc.);*
- *numero civico del suo ingresso da strada;*
- *scala, segnando la parola «unica» se dall'ingresso da strada dell'unità immobiliare parte una sola scala, segnando invece la lettera (A,B,C,...) o il numero (I, II, III,...), che distingue la scala attraverso alla quale si accede all'unità immobiliare, quando dal suo ingresso da strada partono più scale;*

- *piani , indicando o l'unico piano della costruzione al quale trovasi l'unità immobiliare o tutti i differenti piani nei quali essa è ripartita. I piani si contano cominciando da quello ove è posto l'ingresso da strada (eventualmente da corte, da giardino), che si usa per accedere all'unità immobiliare. Si denomina quindi piano terreno il piano dove è posto l'ingresso stesso. I piani sovrapposti al piano*

terreno si chiamano successivamente:piano primo, piano secondo, ecc. I piani sottostanti al piano terreno si chiamano successivamente ed a partire da esso:primo piano sottostrada, secondo piano sottostrada, ecc.. Si considera posizione a pianterreno anche la posizione dei locali che hanno il pavimento fino ad un metro più basso o più alto del livello della strada (o della corte, o del giardino) di accesso.

Per le indicazioni dei piani si devono adottare i seguenti simboli:[7]

- p. t. (piano terreno);

- p. I (piano primo sovrastante al piano terreno);

- p. II (piano secondo sovrastante al piano terreno);

- p. III (piano terzo sovrastante al piano terreno);

- ecc.

- I p. sottostrada (piano primo sottostante al piano terreno) codificato come S1;

- II p. sottostrada (piano secondo sottostante al piano terreno) codificato come S2;

- ecc.

- *numeri interni , indicando il numero o i numeri che distinguono la unità immobiliare accertata o le diverse porzioni di essa."*

L'indicazione del piano deve trovare corrispondenza con i dati del quadro "U" della dichiarazione DO.C.FA. .

Le dizioni piano "sottotetto" o piano "rialzato" devono essere accompagnate dal numero di piano, ad es: "piano terzo (sottotetto)", "piano terra (rialzato)", "piano primo sottostrada (seminterrato)".

Sono accettabili nell'elaborato grafico le dizioni di piano "soppalco" o piano "ammezzato".

Il piano soppalco viene solo indicato in planimetria e non trova corrispondenza nel quadro U e nell'elaborato planimetrico.

[7] Nel DO.C.FA i piani sottostrada sono codificati com S1,S2, ecc… .

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").

La rappresentazione, con tratto sottile e mediante semplice accenno, della posizione del vano scala comune, del pianerottolo e dell'eventuale disimpegno di accesso all'unità immobiliare e , in mancanza dell'elaborato planimetrico, anche del perimetro del fabbricato.

Indicare la destinazione di tutti i vani accessori diretti e indiretti; per la cucina è consentito l'utilizzo del simbolo "K", mentre per gli altri accessori si fa riferimento alle prassi già consolidate, per esempio: "ingresso", "corridoio", "bagno", "w.c.", "w.c.-doccia", "ripostiglio", "veranda", "vano buio", "soffitta", "cantina", "legnaia", "retro", ecc.

La rappresentazione delle corti esclusive deve essere redatta senza interruzione delle linee di confine e quindi della loro estensione; nel caso di corti esclusive di estensione tale che la rappresentazione alla scala ordinaria dell'unità immobiliare (1:200) eccede il formato disponibile, la corte potrà essere rappresentata in una scheda separata, nella scala più opportuna; conseguentemente al medesimo identificativo catastale vengono associate più schede con diverse scale di rappresentazione;

L'unità rappresentata deve contenere l'indicazione dei muri delimitanti gli ambienti ivi compresi quelli perimetrali dell'unità immobiliare, anche se in comunione; ogni muro deve essere sempre delimitato da linee continue, anche allo scopo di un corretto calcolo della superficie (poligoni). Qualora sussistono oggettive difficoltà nella misurazione di tali spessori ed in particolare dei muri delimitanti le unità immobiliari contigue, il tecnico ne stima la dimensione, riportandola nella planimetria. Tale circostanza è menzionata nella relazione tecnica. come da nota n.17471/10 della Direzione Centrale Catasto e Cartografia.

Il disegno non deve contenere retinature, arredi, informazioni superflue quali le indicazioni dei nominativi dei confinanti, le campiture o i riempimenti che pongono in evidenza muri portanti e pilastri o altri manufatti edilizi.

Il disegno dell'unità immobiliare deve essere essenziale nella rappresentazione della parte esclusiva di proprietà ma è necessario disegnare la posizione del vano scale e

del corridoio di accesso alla unità immobiliare, nonché gli identificativi catastali delle u.i. adiacenti o l'indicazione "altra u.i." (preferita) .

Nel caso di planimetrie di u.i. di fabbricati presentati in assenza di elaborato planimetrico va riportata inoltre la rappresentazione della sagoma del fabbricato.

Si rende necessario, per un corretto classamento, riportare in planimetria anche le parti comuni dell'unità immobiliare, qualora presenti in quella da variare (esempio corti, c.t., lavanderie, vani scala). 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.

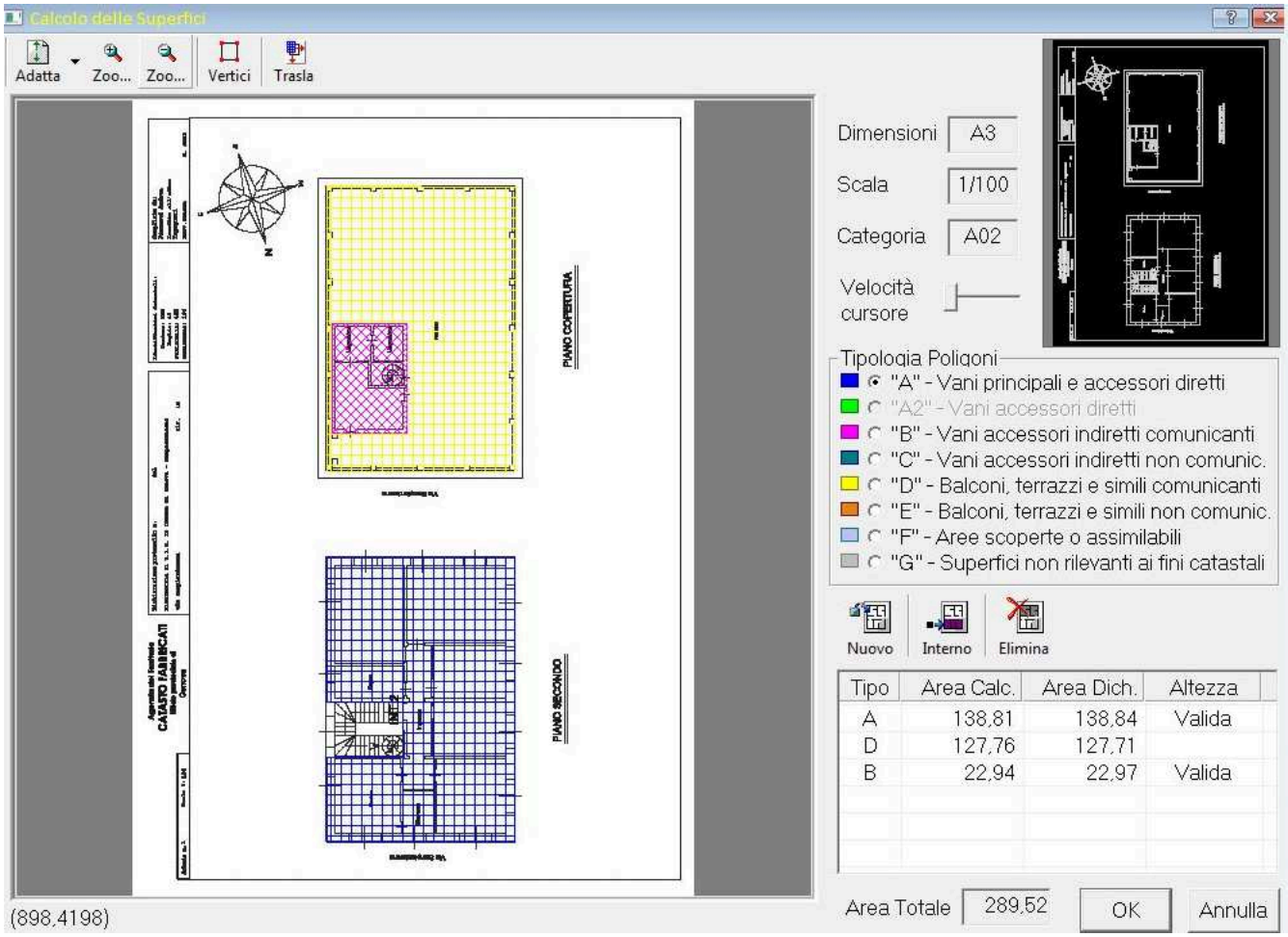
In caso di stralcio di una u.i. non funzionalmente autonoma (è il tipico caso dello stralcio di vano o porzione di esso), qualora non vengano ancora fisicamente eseguiti i lavori di separazione, ciascuna nuova unità immobiliare avrà una scheda planimetrica autonoma; in ogni scheda andranno rappresentate con linea tratto e punto le linee di divisione tra le diverse porzioni e con linea tratteggiata la porzione di u.i. complementare.

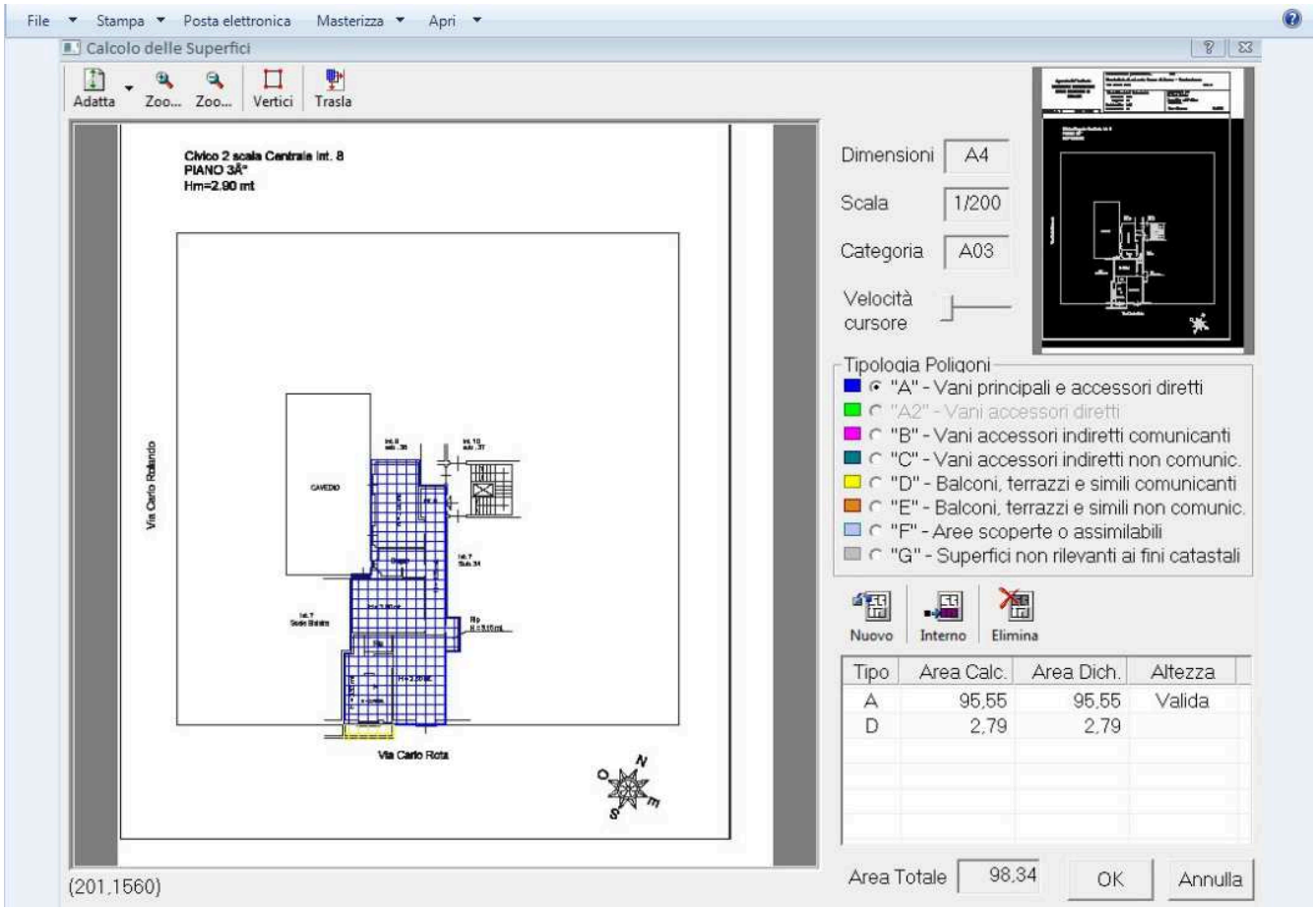
Si rammenta che l'esatta consistenza delle parti comuni (beni comuni non censibili) è rappresentata sull'elaborato planimetrico.

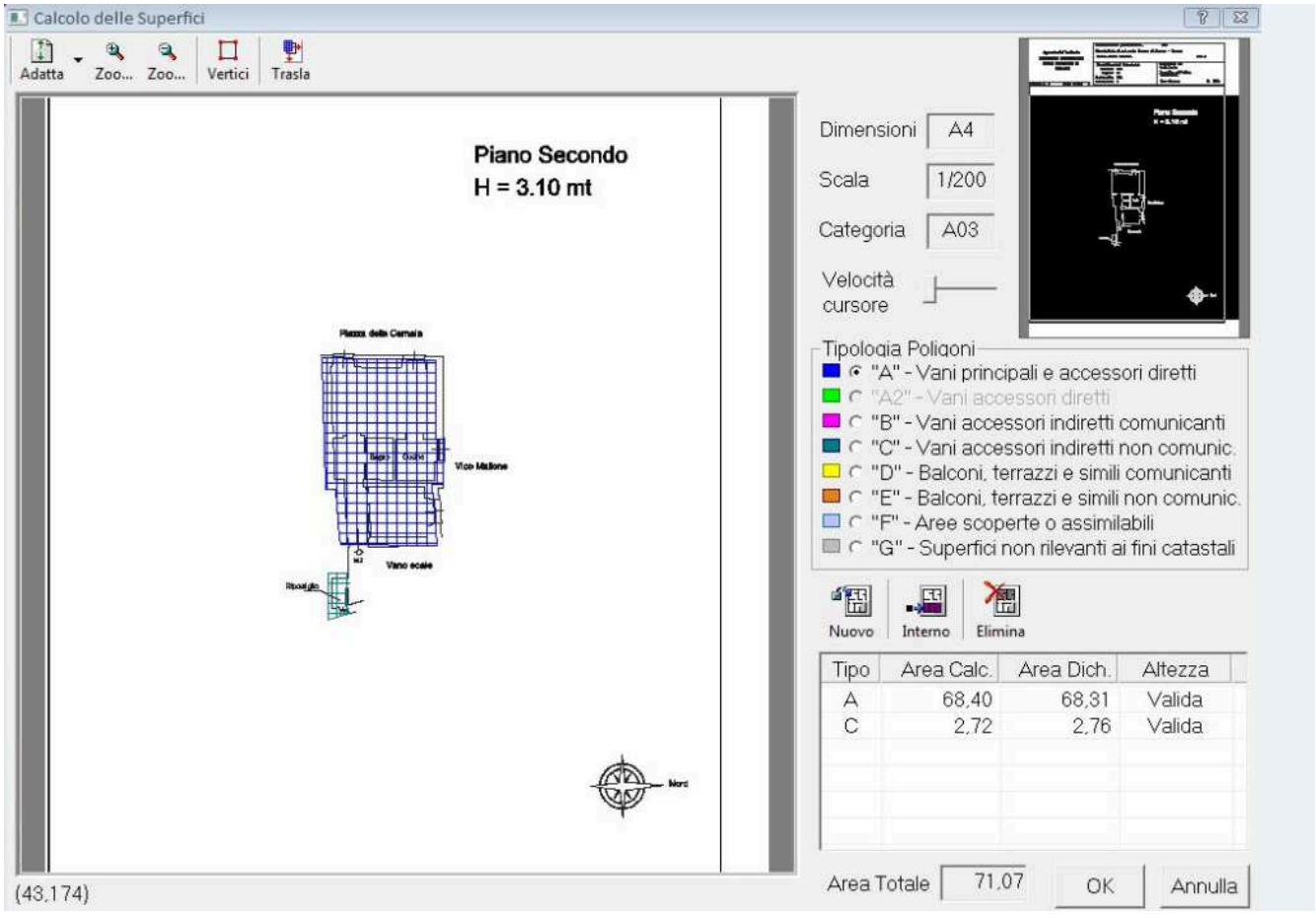
✓ **Poligoni - schema di calcolo superfici (d.p.r. 23.03.1998, n.138)**

La dichiarazione della consistenza avviene tramite il calcolo delle superfici dell'unità immobiliare mediante il metodo dei poligoni, sovrapponendo , con la specifica procedura interna dei poligoni sull'immagine della planimetria.

Di seguito si riportano alcune immagini volte a rappresentare la procedura:




File
Stampa
Posta elettronica
Masterizza
Apri
Calcolo delle Superfici
Adatta
Zoo...
Zoo...
Vertici
Trasla
Civico 2 scala Centrale int. 8
PIANO 3Â°
Hm=2.90 mt
CAVEDIO
Via Carlo Rolando
Via Carlo Rota
N
O
S
m
(201,1560)
Dimensioni
A4
Scala
1/200
Categoria
A03
Velocità cursore
Tipologia Poligoni
"A" - Vani principali e accessori diretti
"A2" - Vani accessori diretti
"B" - Vani accessori indiretti comunicanti
"C" - Vani accessori indiretti non comunic.
"D" - Balconi, terrazzi e simili comunicanti
"E" - Balconi, terrazzi e simili non comunic.
"F" - Aree scoperte o assimilabili
"G" - Superfici non rilevanti ai fini catastali
Nuovo
Interno
Elimina
Tipo
Area Calc.
Area Dich.
Altezza
A
95,55
95,55
Valida
D
2,79
2,79
Area Totale
98,34
OK
Annulla



La poligonazione deve essere effettuata in base alla destinazione indicata in planimetria.

La circolare n 9 del 2001 dell' Agenzia del Territorio prevede al riguardo quanto segue:

"In conformità a quanto disposto dal D.P.R. 138/98, si illustrano di seguito i criteri per la determinazione delle tipologie di ambiente:

***A** = superficie dei vani (o locali) aventi funzione principale nella specifica categoria (camere, cucina, stanze…) e dei vani (o locali) accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, w.c., ripostigli, tavernette, mansarde, ingressi, corridoi e simili (parametro 62 del DXF = 1). Per le categorie C/1 e C/6 i vani avente funzione principale (per esempio il locale vendita ed esposizione per la categoria C/1) saranno indicati con "A1" (parametro 62 del DXF = 1), mentre i vani accessori a diretto servizio, quali retro negozio (per cat. C/1) bagni, w.c., ripostigli, ingressi, corridoi e simili, con "A2" (parametro 62 del DXF = 8);*

***B** = superficie dei vani (o locali) accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, sottotetti, centrali termiche, cantine e simili qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera A (parametro 62 del DXF = 2);*

***C** = superficie dei vani (o locali) accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, sottotetti, centrali termiche, cantine e simili qualora non comunicanti con i vani di cui alla lettera A (parametro 62 del DXF = 3);*

***D** = 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 cui alla lettera A (parametro 62 del DXF = 4);*

***E** = 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 cui alla lettera A (parametro 62 del DXF = 5);*

***F** = aree scoperte, corti, giardini o comunque assimilabili, di pertinenza e dipendenza esclusiva della singola unità immobiliare (parametro 62 del DXF = 6);*

***G** = superfici di ambienti non classificabili tra i precedenti casi e non rilevanti ai fini del calcolo della superficie catastale (parametro 62 del DXF = 7).*

Si precisa che tutti i vani sprovvisti di accesso (intercapedini, camere d'aria, cavedi, sottotetti, vuoti sanitari, ...) sono considerati volumi tecnici e pertanto non vanno considerati al fine del calcolo delle superfici.

La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale. I poligoni relativi a tali superfici dovranno essere realizzati, specificando come parametro "altezza <1,50 m".

La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari, sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Considerato che nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria la superficie dei locali principali e degli accessori aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale

(D.P.R. n.138/98), in presenza di locali aventi altezza variabile e comunque altezza minima inferiore a 1,50 m, in planimetria deve essere indicata con linea tratteggiata la dividente virtuale che evidenzia la proiezione a terra dell'altezza 1,50 m.

Le modalità di calcolo della superficie catastale sono diverse a seconda delle categorie (D.P.R.138/98). All'interno dell' "help" - alla voce "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria" - sono riportati i criteri adottati nelle varie fattispecie."

I riferimenti fondamentali per tale argomento sono :

- il D.P.R. 23.03.1998, n. 138;
- la Lettera circolare 26.09.2000, n. C3/70890;
- la Circolare n.9 del 26.11.2001:

Predetti documenti forniscono tutti gli elementi utili di chiarimento e di interpretazione per una corretta poligonazione delle unità da trattare.

Di seguito si riportano i prospetti di ausilio per il calcolo delle superfici come riportato nell'allegato C alla Circolare n.13 del 7/12/2005 dell'Agenzia del Territorio.

Abitazioni

Tipologia dell'unità immobiliare	Tipologia degli ambienti	Descrizione degli ambienti	Superficie lorda in mq	Calcolo della superficie catastale	
				Coefficiente Moltiplicatore	Superficie equivalente
			(a)	(b)	(c) = (a) x (b)
Abitazioni	A	**Sup. principali** (Camere, cucina, ingresso, corridoi, bagni, w c, ripostigli, scale interne)		1,00	
	B	**Sup. accessorie direttam. accessibili da sup. principali** (es. cantine o soffitte comunicanti con sup. principale anche tramite scale interne)		0,50	
	C	**Sup. accessorie NON direttam. accessibili da sup. principali** (es. cantine o soffitte accessibili tramite scale esterne o tramite accesso esterno)		0,25	
Risultato 1		Somma delle superfici catastali			
Risultato 2		150% delle sup. principali			
		Superficie catastale finale (arrotondata) = la minore fra i due risultati			

Uffici, Magazzini, Laboratori artigianali, Locali di deposito, Locali per esercizi sportivi *

Tipologia dell'unità immobiliare	Tipologia degli ambienti	Descrizione degli ambienti	Superficie lorda in mq	Calcolo della superficie catastale	
				Coefficiente Moltiplicatore	Superficie catastale in mq
			(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 **direttam. comunic.** con sup. principali		0,50	
	C	**Sup. accessorie** ad indiretto servizio dei locali principali **NON dirett. comunic.** con sup. principali		0,25	
	D, E	**Balconi o terrazzi**		0,10	
	F	**Pertinenze esterne** (es. giardini, corti esclusive)		0,10	
				Superficie catastale finale (arrotondata)	

* La superficie catastale è al lordo delle aree di cui al comma 3 dell'art. 62 del D. Leg.vo 15.1.93, n.507

Garage e posti auto coperti o scoperti

Tipologia dell'unità immobiliare	Tipologia degli ambienti	Descrizione degli ambienti	Superficie lorda in mq	Calcolo della superficie catastale	
				Coefficiente Moltiplicatore	Superficie catastale in mq
			(a)	(b)	(c) = (a) x (b)
Garage, posti auto coperti o scoperti	A1	**Sup. principali**		1,00	
	A2	**Sup. accessori diretti** (w c, ripostigli)		0,50	
	B	**Sup. accessorie a utilizzo indiretto direttam. comunic.** con sup. principali		0,50	
	C	**Sup. accessorie a utilizzo indiretto NON dirett. comunic.** con sup. principali		0,25	
	F1	**Pertinenze esterne** (es. giardini, corti esclusive) fino alla sup. di A1+A2		0,10	
	F2	**Pertinenze esterne** (es. giardini, corti esclusive) per la sup. eccedente la somma di A1 e A2		0,02	

Risultato 1	Somma delle superfici catastali	
Risultato 2	150% della somma delle sup. principali e degli accessori diretti	
	Superficie catastale finale (arrotondata) = la minore fra i due risultati	

Negozi *

Tipologia dell'unità immobiliare	Tipologia degli ambienti	Descrizione degli ambienti	Superficie lorda in mq	Calcolo della superficie catastale	
				Coefficiente Moltiplicatore	Superficie catastale in mq
			(a)	(b)	(c) = (a) x (b)
Negozi	A1	**Sup. principali**		1,00	
	A2	**Sup. accessorie a diretto utilizzo** (es. bagni, w c, spogliatoi, retronegozi)		0,50	
	B	**Sup. accessorie a utilizzo indiretto** (es. sottonegozi, soffitte, locali magazzino) **direttam. comunic.** con sup. principali		0,50	
	C	**Sup. accessorie a utilizzo indiretto** (es. sottonegozi, soffitte, locali magazzino) **NON dirett. comunic.** con sup. principali		0,25	
	D, E	**Balconi o terrazzi**		0,10	
	F	**Pertinenze esterne** (es. giardini, corti esclusive)		0,20	
				Superficie catastale finale (arrotondata)	

* La superficie catastale è al lordo delle aree di cui al comma 3 dell'art. 62 del D. Leg.vo 15.1.93, n.507

Garage e posti auto coperti o scoperti					
Tipologia dell'unità immobiliare	Tipologia degli ambienti	Descrizione degli ambienti	Superficie lorda in mq	Calcolo della superficie catastale	
				Coefficiente Moltiplicatore	Superficie catastale in mq
			(a)	(b)	(c) = (a) x (b)
Garage, posti auto coperti o scoperti	A1	**Sup. principali**		1,00	
	A2	**Sup. accessori diretti** (w c, ripostigli)		0,50	
	B	**Sup. accessorie a utilizzo indiretto direttam. comunic.** con sup. principali		0,50	
	C	**Sup. accessorie a utilizzo indiretto NON dirett. comunic.** con sup. principali		0,25	
	F1	**Pertinenze esterne** (es. giardini, corti esclusive) fino alla sup. di A1+A2		0,10	
	F2	**Pertinenze esterne** (es. giardini, corti esclusive) per la sup. eccedente la somma di A1 e A2		0,02	
Risultato 1	Somma delle superfici catastali				
Risultato 2	150% della somma delle sup. principali e degli accessori diretti				
Superficie catastale finale (arrotondata) = la minore fra i due risultati					

Dai "criteri generali" del DPR 138/98 (valido per tutte le casistiche riportate nei presenti prospetti)

1 - Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

2 - La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 metri, non entra nel computo della superficie catastale.

3 - La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

4 - La superficie catastale viene arrotondata al metro quadrato.

Nella lettera Circolare del 26 settembre 2000 n. C3/70898 viene elencata una casistica di riferimento che riguarda alcune tipologie di ambiente:

Terrazza coperta	tipologia “D” se comunicante con i vani della tipologia “A” tipologia “E” se non comunicante con i vani della tipologia “A”
Portico	tipologia “D” se comunicante con i vani della tipologia “A” tipologia “E” se non comunicante con i vani della tipologia “A”
Chiostrina	tipologia “F”
Posto auto coperto	tipologia “A”
Posto auto scoperto	tipologia “A”
Lastrico solare	tipologia “E”
Patio	tipologia “D” se comunicante con i vani della tipologia “A” tipologia “E” se non comunicante con i vani della tipologia “A”
Lavanderia	tipologia “B” se comunicante con i vani della tipologia “A” tipologia “C” se non comunicanti con i vani della tipologia “A”
Centrale termica	tipologia “B” se comunicante con i vani della tipologia “A” tipologia “C” se non comunicante con i vani della tipologia “A”

Soffitta	tipologia "B" se comunicante con i vani della tipologia "A" tipologia "C" se non comunicante con i vani della tipologia "A"
Pollaio	tipologia "C"
Veranda chiusa	tipologia "A"
Stenditoio	tipologia "B" se comunicante con tipologia "A", "C" non comunicante;
Stireria	tipologia "B" se comunicante con tipologia "A", "C" non comunicante
Taverna (tavernetta)	tipologia "A"
Piano ammezzato	secondo la tipologia d'uso
Soppalco	tipologia "B" se comunicante con tipologia "A", "C" non comunicante
Mansarda	tipologia "B" se comunicante con tipologia "A", "C" non comunicante
Solaio	tipologia "B" se comunicante con tipologia "A", "C" non comunicante
Servizio	tipologia: da intendersi come W.C. - bagno
Sgombero	tipologia "B" se comunicante con tipologia "A", "C" non comunicante

Loggiato	tipologia "B" se comunicante con tipologia "A", "C" non comunicante (n.d.a.: inteso come veranda, inteso come balcone coperto dotato di colonne: tipologia "D" in quanto, di solito, comunicante con i vani della tipologia "A"

In predetta Lettera circolare viene altresì evidenziato quanto segue:

"In generale per l'attribuzione della tipologia di ambiente farà fede unicamente la destinazione d'uso riportata in planimetria all'interno dei vani, ….."

"I vani non recanti destinazione d'uso saranno considerati come ambienti principali, ad esclusione del piano interrato che sarà qualificato come ambiente "B" o "C" secondo la situazione di comunicante o non comunicante con gli ambienti principali "A"

Si ritiene utile riportare alcune delle precisazioni in essa riportate .

- **Concetto di "comunicante";** un ambiente è "comunicante" con gli ambienti della stessa u.i. aventi funzione principale (nella categoria) se esso può essere da questi raggiunto attraverso aperture o scale interne esclusive che permettano una comunicazione diretta.
- **Tipologia delle u.i. che riguarda soltanto un accessorio indiretto;** (es.: cantina con bagno, solo cantina, etc.); ambiente tipologia "A".
- **Tipologia d'ambiente da assegnare ai pianerottoli di collegamento (più o meno lunghi) tra scala esterna e ingresso della costruzione (spesso sono anche balconi);** i pianerottoli di collegamento tra la scala esterna e ingresso della verranno trattati nel modo seguente: se esterni verranno considerati e assimilati a balconi (ambiente "D"); se non esterni verranno assimilati a vani di disimpegno e cioè vani accessori a diretto servizio dei vani principali (quindi ambiente "A").

- **Tipologia d'ambiente da assegnare ai bagni, ai ripostigli con bagni, ecc.**, **esterni al corpo principale della u.i.**;nel caso di bagni, ripostigli, ripostigli con bagni esterni (quindi "non comunicanti" con i vani con funzione principale nella categoria) verranno considerati come ambienti di tipo "C". I locali ad uso esclusivo di una u.i. (W.C., ripostigli …), contigui ma "non comunicanti" con vani principali aventi cioè l'accesso da una corte, da un giardino, da un balcone) verranno considerati ad indiretto servizio con conseguente assegnazione di tipologia d'ambiente "C".
- **Tipologia d'ambiente da assegnare alle verande ai fini del calcolo delle superfici;** alla veranda si attribuirà la tipologia di ambiente "A", quando dalla sua rappresentazione grafica risulti essere chiusa da muri, porte e finestre o riporti la dicitura "veranda chiusa". In tutti gli altri casi sarà assimilata a terrazza coperta e pertanto assumerà la tipologia "D" (se comunicante con i vani della tipologia "A") o "E" (se non comunicante con gli stessi). (n.d.a.: Si fa osservare che per veranda si deve intendere solamente uno spazio coperto - solitamente un terrazzo o una loggia - chiuso da vetrata lungo uno o più lati di un edificio).
- **Superficie esterna con dicitura "veranda";** le superfici esterne con la dicitura "veranda" vanno considerate come area principale.
- **Trattamento delle Corti - Giardini – Orti; l**e pertinenze scoperte saranno considerate esclusive se rappresentate in planimetria, tranne che riportino la chiara indicazione della non esclusività (es.: "corte condominiale").
- **Tutti i vani sprovvisti di accesso** (intercapedini, camere d'aria, cavedi, sottotetti, vuoti sanitari, etc.) sono considerati volumi tecnici e non vanno considerati al fine del calcolo superfici.
- **Trattamento delle scale esclusive interne/esterne ai fini del calcolo delle superfici;** le scale interne saranno considerate come esclusive solo nel caso in cui l'unità immobiliare sia rappresentata su due o più piani e se la scala è interna alla perimetrazione della u.i. su ciascun piano. Le scale esterne esclusive non rientrano nel calcolo della superficie e s'intendono concluse in corrispondenza dell'ultima alzata. Nel caso di collegamenti verticali ad uso esclusivo la proiezione di collegamento verticale ad uso esclusivo se inserita (ricadente) nel medesimo vano scala, sarà computata una sola volta pari alla

sua massima proiezione; se non inserita nello stesso vano scala sarà calcolata per ogni singola superficie di base.

- **Ripostigli e/o bagni ricavati da sottoscala**. Si distinguono le seguenti situazioni:

    1. scale interne esclusive: l'area dei ripostigli e/o bagni non si considera perché già compresa nell'area della proiezione della scala;
    2. scale esterne esclusive: questa volta l'area dei ripostigli e/o bagni deve essere calcolata;
    3. scale condominiali: l'area dei ripostigli e/o bagni deve essere calcolata.

- ✓ **L'elaborato planimetrico e l'elenco subalterni**

Questa elaborazione grafica rappresenta, come dichiarazione di parte, la chiave di lettura della subalternazione eseguita dal professionista, il quale indica anche la destinazione d'uso delle varie unità immobiliari e delle varie parti comuni, allo scopo di permetterne una agevole individuazione. La rappresentazione grafica può essere eseguita nella scala ritenuta più opportuna dal tecnico presentatore, preferibilmente 1:500 o 1:200.

La redazione dell'Elaborato Planimetrico e del relativo Elenco Subalterni trova regolamentazione in quanto stabilito nelle Circolare n.2/1984, Circolare n.15/1985, Circolare n.9/2001 e Circolare n.4/2009 dell'Agenzia del Territorio.

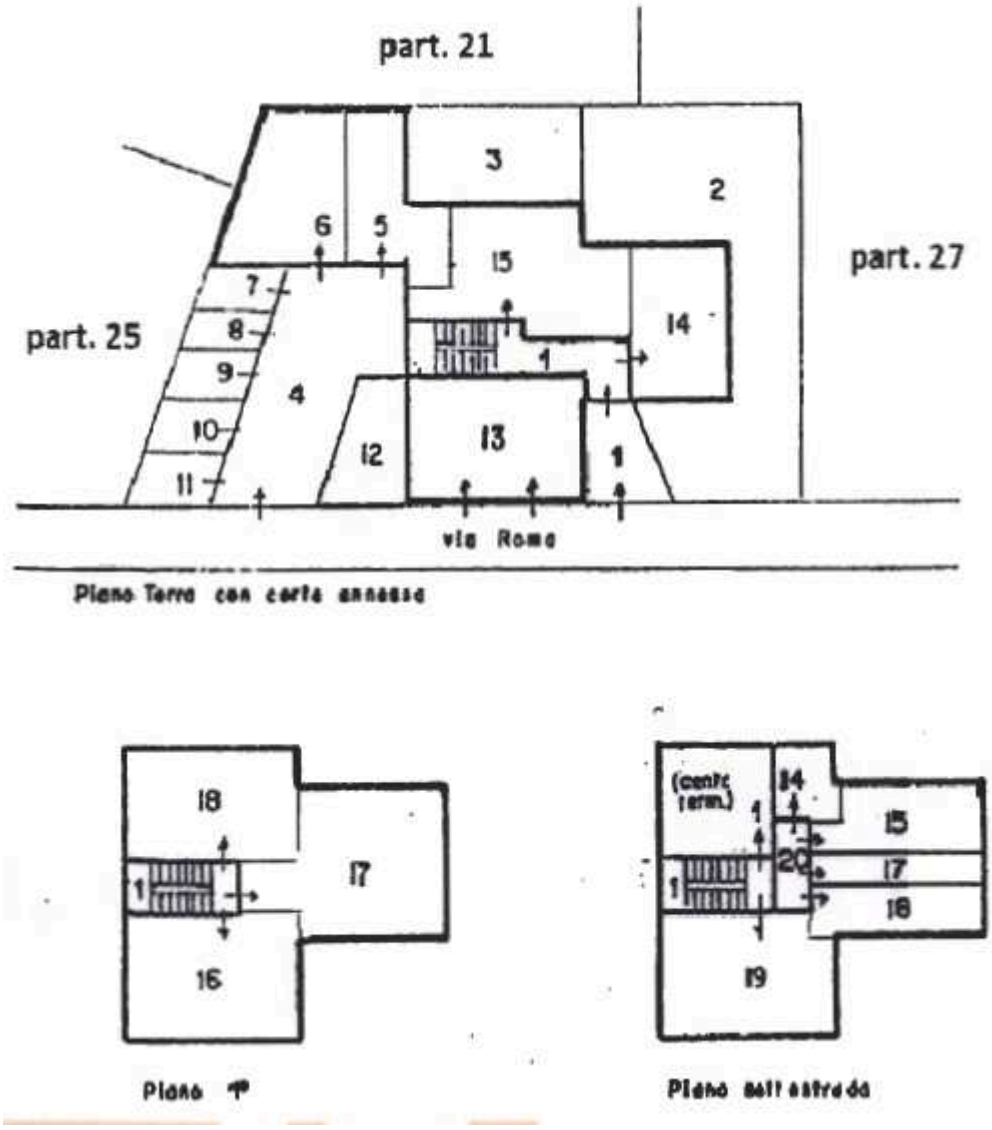
In particolare la Circolare dell'Agenzia del Territorio n.9 del 26/11/2001, prevede che:

- *l'elaborato planimetrico è obbligatorio per:*
  - ✓ *denuncia di nuova costruzione quando siano presenti due o più unità immobiliari aventi porzioni e/o dipendenze in comune;*
  - ✓ *denunce di unità in corso di costruzione quale che sia il numero di u.i. anche se non sono presenti parti comuni;*
  - ✓ *denunce di variazione qualora l'elaborato sia già presente agli atti dell'ufficio ovvero quando si costituiscono beni comuni censibili e beni comuni non censibili.*
- *l'elaborato planimetrico può essere omesso qualora siano presenti solo corti di proprietà esclusiva di ogni singola unità immobiliare, le quali devono essere rappresentate graficamente per intero e senza interruzioni della linea di confine, esclusivamente nella corrispondente planimetria;*
- *le unità ascrivibili alle cosiddette categorie fittizie (F1, F2, …), devono essere individuate esclusivamente nell'elaborato planimetrico, con esclusione della presentazione di singole planimetrie;*

- *le parti comuni (cortili, ingressi, vani scale, centrale termica …) devono essere indicate, in modo completo, solo nell'elaborato planimetrico, in quanto, a seguito di una eventuale variazione dei beni comuni non censibili, sarà possibile ripresentare solo il modello EP di aggiornamento e non tutte le singole planimetrie nelle quali sono rappresentate le parti comuni oggetto di variazione;*
- *le corti comuni ed i beni comuni non censibili, come i vani scala, le lavanderie, le centrali termiche ecc…, indicati nel modello EP vanno rappresentati interamente, evitando interruzioni della linea di confine;*
- *qualora si debba variare un elaborato planimetrico già depositato agli atti, si possono ripresentare le sole pagine variate;*
- *i beni comuni non censibili (vano scala, centrale termica …) ed i beni comuni censibili (garage condominiale, cantina condominiale, alloggio del portiere …), indicati nell'elenco subalterni, devono essere chiaramente definiti nella loro destinazione e nel loro abbinamento agli identificativi principali (…comune ai sub…);*
- *l'elaborato planimetrico a seguito di tipi di frazionamento, per espropri relativi a strade, ferrovie e canali deve essere ripresentato qualora sia già agli atti, mentre può esserne omessa la presentazione qualora non sia presente. In entrambi i casi non è comunque obbligatoria la ripresentazione delle planimetrie.*

L’elaborato planimetrico deve contenere le seguenti indicazioni:

- ✓ per ogni piano, le parti coperte e scoperte (Circ.4/2009) ;
- ✓ il perimetro dell’edificato (Circ.4/2009);
- ✓ l’indicazione degli accessi ed il perimetro delle singole unità immobiliari (Circ.4/2009);
- ✓ per ogni porzione di fabbricato rappresentata, il subalterno assegnato ed eventuali riferimenti di piano (Circ.4/2009);
- ✓ la rappresentazione con linea e senza interruzione della linea di confine che delimiti ciascuna porzione immobiliare coperta o scoperta, comprese quelle raggruppabili nelle categorie fittizie F/1, F/2,F/3,F/4 ed F/5 (Circ.4/2009);
- ✓ 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 (Circ.4/2009);
- ✓ l’indicazione del numero di almeno due particelle o la denominazione delle strade e delle acque (fiume,lago,ecc..) a confine del lotto (Circ.4/2009);
- ✓ l'elaborato in esame deve riportare inoltre l'orientamento (Circ.2/1984).



L'elenco subalterni deve essere completo di tutti i subalterni presenti nella dimostrazione grafica. Nell'elenco subalterni i B.C.N.C. e i B.C.C. devono essere descritti chiaramente quanto alla destinazione ed indicato le u.i. a cui sono a comune .

La Circolare 9 del 26/11/2001 dell'Agenzia del Territorio prevede di fatti quanto segue:

"i beni comuni non censibili (vano scala, centrale termica …) ed i beni comuni censibili (garage condominiale, cantina condominiale, alloggio del portiere …), indicati nell'elenco subalterni, devono essere chiaramente definiti nella loro destinazione e nel loro abbinamento agli identificativi principali (…comune ai sub…)"

Ufficio Provinciale di: ROMA
Comune di: ROMA

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Elenco Subalterni

Comune ROMA		Sezione	Foglio 648	Particella 26		Tipo mappale del:
Sub	UBICAZIONE via,piaz.	n° civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
1	VIA ROMA	13	T			BENI COMUNI NON CENSIBILI (ANDRONE, SCALE, ACCESSO, CENTRALE TERMICA)
2	VIA ROMA	13	T			CORTE ESCLUSIVA DEL SUB. 14
3	VIA ROMA	13	T			CORTE ESCLUSIVA DEL SUB. 15
4	VIA ROMA	7	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB. 5, 6, 7, 8, 9, 10 E 11
5	VIA ROMA	7	T			BOX AUTO
6	VIA ROMA	7	T			BOX AUTO
7	VIA ROMA	7	T			POSTO AUTO SCOPERTO
8	VIA ROMA	7	T			POSTO AUTO SCOPERTO
9	VIA ROMA	7	T			POSTO AUTO SCOPERTO
10	VIA ROMA	7	T			POSTO AUTO SCOPERTO
11	VIA ROMA	7	T			POSTO AUTO SCOPERTO
12	VIA ROMA	7	T			CORTE ESCLUSIVA DEL SUB 19
13	VIA ROMA	9	T			LOCALE CON DUPLICE ACCESSO
14	VIA ROMA	13	S1-T			APPARTAMENTO INT. 1 E CANTINA
15	VIA ROMA	13	S1-T			APPARTAMENTO INT. 2 E CANTINA
16	VIA ROMA	13	S1-1			APPARTAMENTO INT. 3 E CANTINA
17	VIA ROMA	13	S1-1			APPARTAMENTO INT. 4 E CANTINA
18	VIA ROMA	13	1			APPARTAMENTO INT. 6
19	VIA ROMA	13	S1			LOCALE USO MAGAZZINO
20	VIA ROMA	13	S1			BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB 14, 15, 16 E 17

Protocollo _____ data _____

IL TECNICO
ALBO DEI GEOMETRI DI
Codice Fiscale: RSSMR

_____
firma e timbro

6. Le cause del rifiuto di un DO.C.FA.

Nel paragrafo che segue si riportano le più frequenti cause di rifiuto sia nella presentazione Front office che Telematica dei documenti DO.C.FA..

Per alcune voci si è prodotto anche un dettaglio, lo scopo è solo quello di condividerne i contenuti per cercare di ridurne le cause.

- **Controlli catastali**

1. Assenza di relazione tecnica (quando prevista)
2. Errata attribuzione degli identificativi e della zona censuaria e/o della sezione

   - ✓ *Dati errati del Foglio, della particella e/o del subalterno;*
   - ✓ *Dati errati della zona censuaria;*
   - ✓ *Dati errati della sezione;*
   - ✓ *Errata indicazione dei subalterni da variare in quanto già soppressi o inesistenti nella Banca Dati Censuaria.*

3. Errata indicazione della causale di dichiarazione della variazione

   - ✓ *Indicata divisione anziché frazionamento per trasferimento diritti (ed anche il contrario);*
   - ✓ *Indicata la causale fusione nel caso in cui questa non vi sia;*
   - ✓ *Omessa indicazione della causale ampliamento;*
   - ✓ *Indicazione della causale ampliamento senza sopprimere alcun subalterno;*
   - ✓ *Utilizzazione errata della causali relative alla demolizione totale e parziale;*
   - ✓ *Indicata la causale "diversa distribuzione spazi interni" nel caso in cui questa non vi sia;*
   - ✓ *Utilizzo della causale "frazionamento e fusione" senza la soppressione e la costituzione di almeno due u.i.;*
   - ✓ *Utilizzo improprio della causale ultimazione di fabbricato urbano;*
   - ✓ *Utilizzo improprio della causale variazione della destinazione;*
   - ✓ *Utilizzo di causali quali "rettifica classamento", "rettifica consistenza";*
   - ✓ *Utilizzo della causale "presentazione di planimetria mancante" senza indicare se la planimetria sia stata presentata e/o non reperibile agli atti dell'Ufficio;*
   - ✓ *Tipologia del documento DO.C.FA. errata (mod D quadro B).*

4. Autocertificazione non congruente

5. Errata redazione dei modelli di preallineamento

6. Errata indicazione degli estremi del tipo mappale

7. Intestazioni relative ai soggetti espresse non coerentemente alle normative vigenti

   - ✓ *Dati errati del soggetto dichiarante;*
   - ✓ *Mancanza di preallineamento della ditta;*
   - ✓ *Soggetto dichiarante non titolare di diritti reali sull'immobile.*

8. Utilizzo di causale non codificata in presenza di causale codificata

   - ✓ *Mancato utilizzo delle causali codificate specificate nella pagina help del Quadro B – (Denuncia di Variazione – Dati Generali) del programma DO.C.FA. .*

9. Autocertificazione assente

10. Mancato o errato pagamento dei tributi catastali o errata esenzione dei tributi

11. Assenza in banca dati dell'unita immobiliare in trattazione o sua incoerenza con la documentazione agli atti

    - ✓ *Dati errati del Tipo Mappale;*
    - ✓ *Dati errati del soggetto dichiarante;*

12. Soggetto dichiarante non avente titolo

    - ✓ *Mancata indicazione, nel Quadro Relazione Tecnica, della qualifica del dichiarante in caso di unità immobiliare urbana intestata a persona giuridica o a soggetto deceduto;*

13. Omessa presentazione dell'elaborato planimetrico previsto per questa tipologia di documento

14. Subalterno/i costituito/i gia esistente in banca dati

15. Errata compilazione dei subalterni

16. Mancata compilazione dei campi obbligatori richiamati nei modelli di dichiarazione DO.C.FA. .

17. Subalterno/i soppresso/i inesistenti in banca dati

18. Mancanza del collegamento dell'unita immobiliare con l'utilita comune censibile

19. Incongruenza tra n. piani dichiarati nel modello D1 e nel modello 1N

20. Omessa descrizione del/i subalterno/i (Elenco subalterni)

- **Controlli planimetrie**

1. Sagoma totale delle unita costituite non corrispondente a quella presente in banca dati nei casi di variazione

   ✓ *Planimetrie derivanti da variazioni di schede precedenti non corrispondenti a quelle già presenti in Banca Dati.*

2. Errata rappresentazione dell'esposizione grafica

   ✓ *Spessore dei muri non definito: l'u.i. deve contenere l'indicazione dei muri delimitanti gli ambienti, ivi compresi quelli perimetrali, anche se in comunione. Ogni muro deve essere sempre delimitato da linee continue, anche allo scopo di un corretto calcolo della superficie catastale. Qualora sussistano oggettive difficoltà nella misurazione di tali spessori, il tecnico ne stima la dimensione, riportandola nella planimetria. Tale circostanza deve essere menzionata nella relazione tecnica;*
   ✓ *Mancanza delle coerenze;*
   ✓ *Omessa rappresentazione del perimetro del fabbricato in caso di mancanza dell'elaborato planimetrico;*
   ✓ *Scala errata;*
   ✓ *Mancanza dell'indicazione, ai sensi della circ. 4/2009, della posizione del vano scala comune.*

3. Immagini raster o vettoriali non leggibili

   ✓ *Disegni o parti di essi non perfettamente leggibili.*

4. Errata descrizione dei poligoni per il calcolo delle superfici, in conformita con quanto disposto dal DPR 138/98 - Errata indicazione della tipologia

   ✓ *Tipologia attribuita alle parti della planimetria non conforme con quanto previsto dal DPR 138/98.*

5. Presenza dei nomi dei confinanti

6. Errata descrizione dei poligoni per il calcolo delle superfici, in conformita con quanto disposto dal DPR 138/98 - Errato calcolo grafico delle superfici

7. Errata descrizione dei poligoni per il calcolo delle superfici, in conformita con quanto disposto dal DPR 138/98 - Errata indicazione delle altezze

8. Errata indicazione dei piani

   - ✓ *Dicitura del piano sulle schede non conforme con la normativa catastale;*
   - ✓ *Errata corrispondenza fra piani dichiarati nel modello e scheda catastale;*
   - ✓ *Uso di dizioni quali "sottotetto" o piano "rialzato" senza l'indicazione del relativo piano corrispondente del modello DO.C.FA.*

9. Sagoma della particella non corrispondente al tipo mappale (nei soli casi di mappale intero)

10. Inesatta indicazione dei subalterni

11. Mancata indicazione dell'altezza dei vani

12. Indicazione nella planimetria catastale di elementi architettonici o informazioni che non sono di stretta pertinenza della planimetria stessa

    - ✓ *Errata indicazione della scala di rappresentazione*

13. Assenza della definizione del perimetro delle attinenze scoperte

14. Errata rappresentazione della corte esclusiva

15. Mancata indicazione del simbolo di orientamento

16. Utilizzo di diverse scale di rappresentazione in una singola scheda

17. Assenza dell'indicazione del toponimo o toponimo diverso da quello dichiarato nel modello D1

    - ✓ *Perimetro di unita immobiliari, o loro porzioni, non completamente definito (superfici aperte o tagliate per mancanza di spazio per la rappresentazione)*

- **Controlli elaborato planimetrico**

1. Inesatta redazione dell'elaborato planimetrico e/o dell'elenco subalterni

   - ✓ *Elaborato planimetrico incompleto;*
   - ✓ *Elenco subalterni omesso o incompleto;*
   - ✓ *Elenco subalterni compilato erroneamente;*
   - ✓ *Omesso aggiornamento dell'Elaborato Planimetrico già presente agli atti dell'Ufficio.*

2. Errata rappresentazione dell'esposizione grafica dell'elaborato planimetrico

   - ✓ *Omessa rappresentazione delle dividenti fra le unità immobiliari;*
   - ✓ *Mancanza dell'indicazione dei piani;*
   - ✓ *Mancanza del numero di subalterno;*
   - ✓ *Mancanza della linea di confine;*
   - ✓ *Mancanza dell'indicazione di almeno due coerenze;*
   - ✓ *Mancanza dell'EP per la costituzione di BCNC o u.i. in categoria F;*

3. Presenza dei nomi dei confinanti nell'elaborato planimetrico

4. Elaborato con immagini raster o vettoriali non leggibili

5. Errata indicazione dei subalterni rispetto a quelli attribuiti nelle singole planimetrie

6. Sagoma della particella non corrispondente al tipo mappale

7. Errata indicazione dei piani nell'elaborato planimetrico

8. Utilizzo di diverse scale di rappresentazione in una singola scheda dell'elaborato planimetrico

9. Assenza della definizione del perimetro delle attinenze scoperte nell'elaborato planimetrico

10. Sagoma della particella non corrispondente a quella di catasto terreni presente in banca dati (in assenza di tipo mappale)

11. Indicazione nell'elaborato planimetrico di elementi architettonici o informazioni che non sono di stretta pertinenza della planimetria stessa

12. Sagoma della geometria urbana e/o delle pertinenze esterne esclusive non corrispondenti con quella dichiarata nelle planimetrie delle corrispondenti unita immobiliari

13. Mancata indicazione del simbolo di orientamento nell'elaborato planimetrico

- **Controlli intestati**

1. Dati degli intestati del documento non congruenti con i dati presenti in anagrafe tributaria, oppure non trovati in anagrafe tributaria, ma documento redatto prima del 2000

2. Dati degli intestati del documento non trovati in anagrafe tributaria

7. La presentazione del DO.C.FA.

I professionisti possono presentare il documento

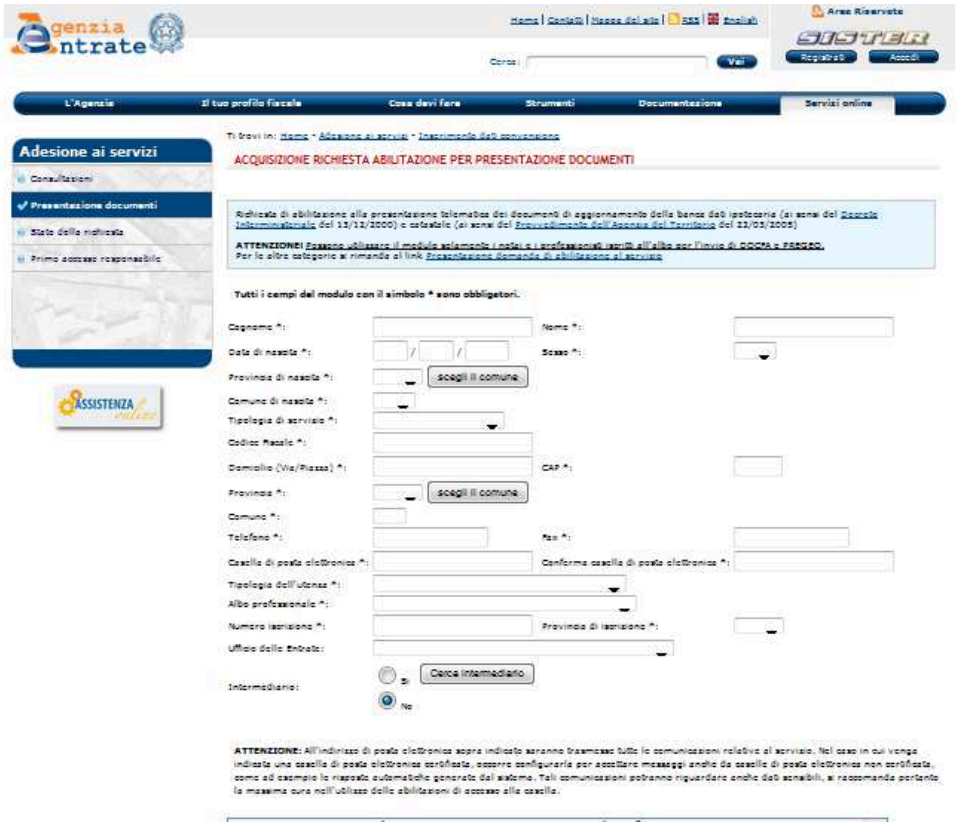
a. per via telematica con la piattaforma SISTER,

b. presso l'ufficio provinciale competente per territorio,

- **Per via telematica con la piattaforma SISTER**

Per la presentazione telematica i tecnici professionisti possono presentare per via telematica agli uffici provinciali - Territorio dell'Agenzia delle Entrate i documenti di aggiornamento delle banche dati catastale e ipotecaria.

La domanda di abilitazione al servizio di presentazione documenti è inviata per via telematica, dopo aver compilato il previsto modulo on line presente sulla piattaforma SISTER(*http://SISTER.agenziaentrate.gov.it/Main/SceltaServizioAccesso.do?tipo=PD),* nel quale vanno indicati i dati anagrafici, la qualifica professionale, l'albo provinciale e il relativo numero di iscrizione del richiedente.



- **<u>Presso l'Ufficio Provinciale competente per territorio</u>**

Per la presentazione di alcune tipologie di pratiche tra le quali il DO.C.FA. è possibile prenotare un appuntamento presso alcuni uffici.

Con il servizio è possibile :

- prenotare un appuntamento per il giorno seguente a quello in cui si accede al servizio, collegandosi al sito fino alle 24.00, giorni festivi compresi
- disdire un appuntamento entro le 14.00 del giorno lavorativo precedente al giorno dell'appuntamento
- disdire parzialmente un appuntamento.

Il richiedente può prenotare fino a un massimo di due appuntamenti al giorno. Per ogni appuntamento è possibile presentare fino a 3 pratiche PRE.GEO. o 3 pratiche DO.C.FA., per un massimo di 30 unità immobiliari urbane complessive.

Il tempo dedicato a ciascun appuntamento, è stabilito dall'applicazione sulla base del numero di pratiche che il richiedente dichiara di voler consegnare.

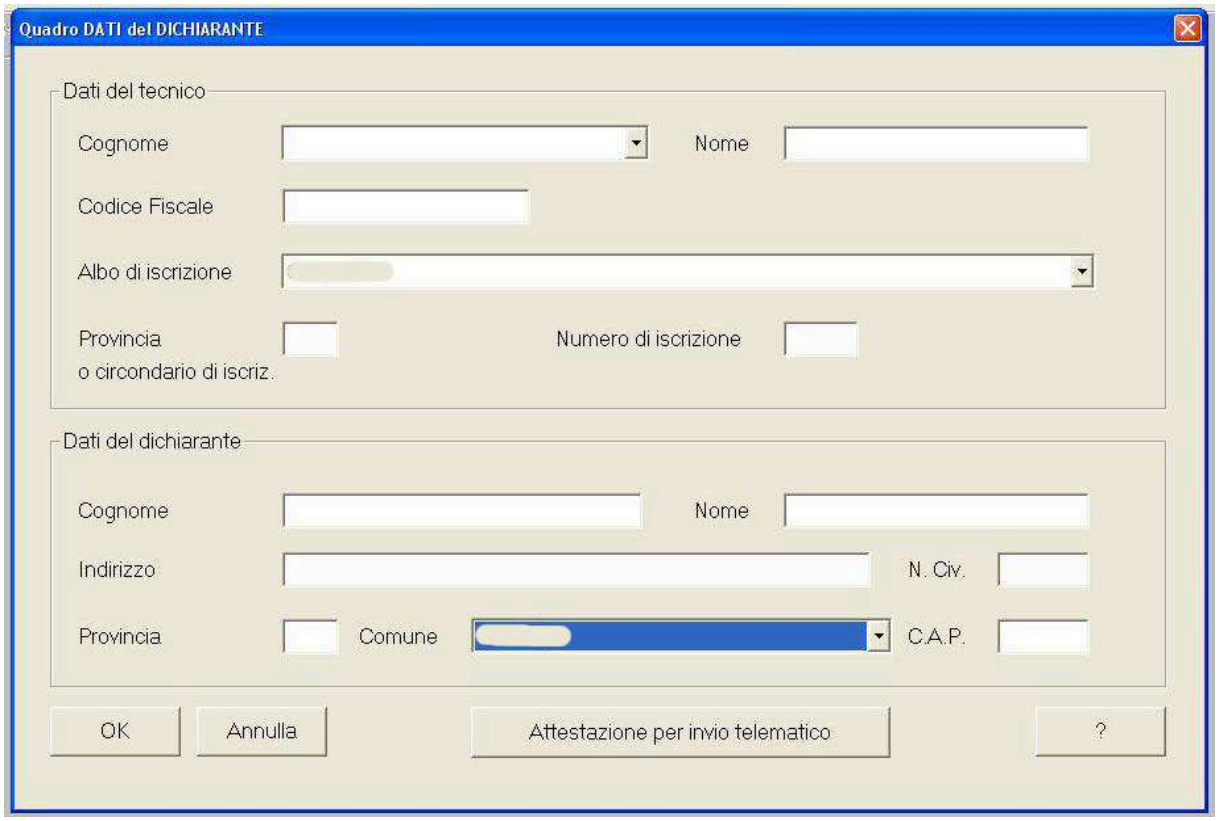
La messa in linea del nuovo giorno prenotabile avviene alle 08.00 di mattina.



8. L'invio telematico

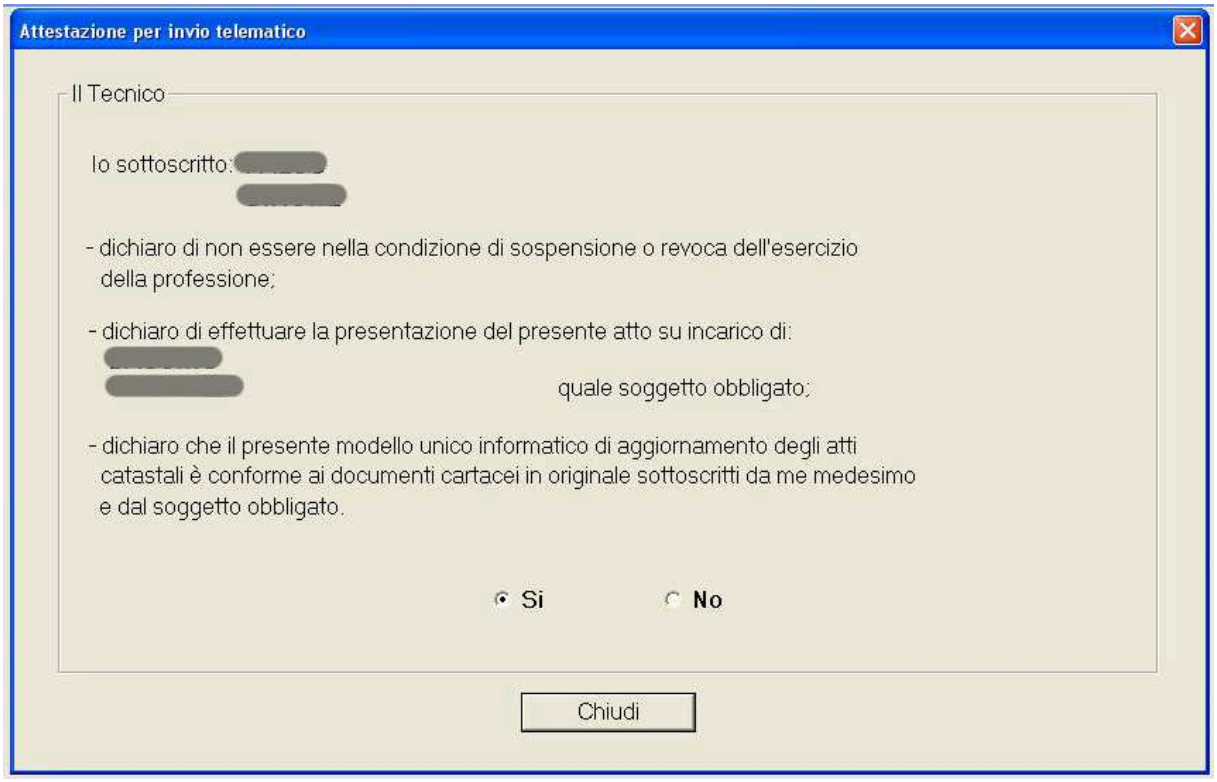
Prima di procedere con l'invio Telematico occorre, durante la compilazione del DO.C.FA. procedere nel seguente modo:

Nel Quadro "DATI del DICHIARANTE" in basso al centro cliccare sul pulsante indicato *"Attestazione per invio telematico"*

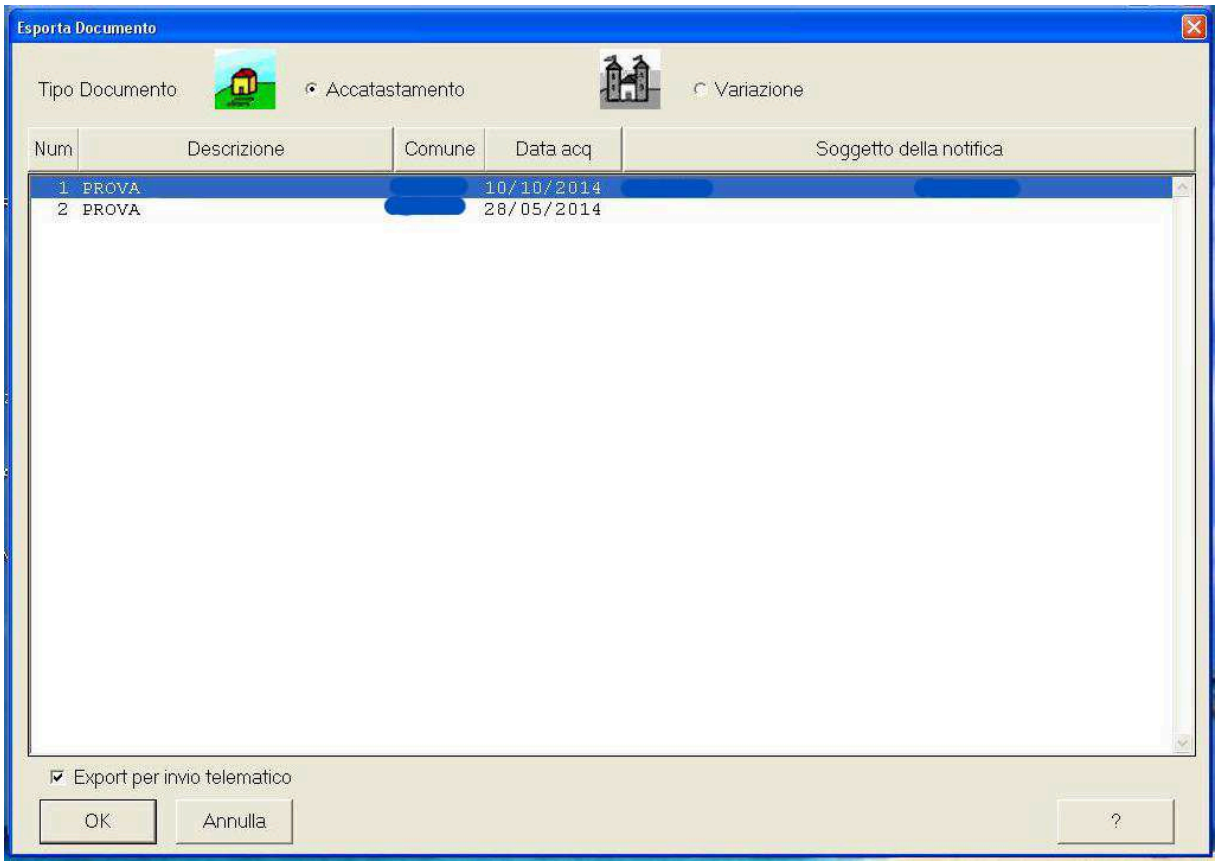


A questo punto si aprirà la schermata sotto indicata:

Leggere quanto riportato e sottoscrivere la dichiarazione confermare con "Si" e poi chiudere la schermata



Una volta completato il DO.C.FA. procedere con l'export del documento, spuntare nell'angolo in basso a sinistra la casella *"Export per invio telematico"* e premere OK.



A questo punto si potrà salvare il file creato con estensione ".pdf" nella cartella desiderata.

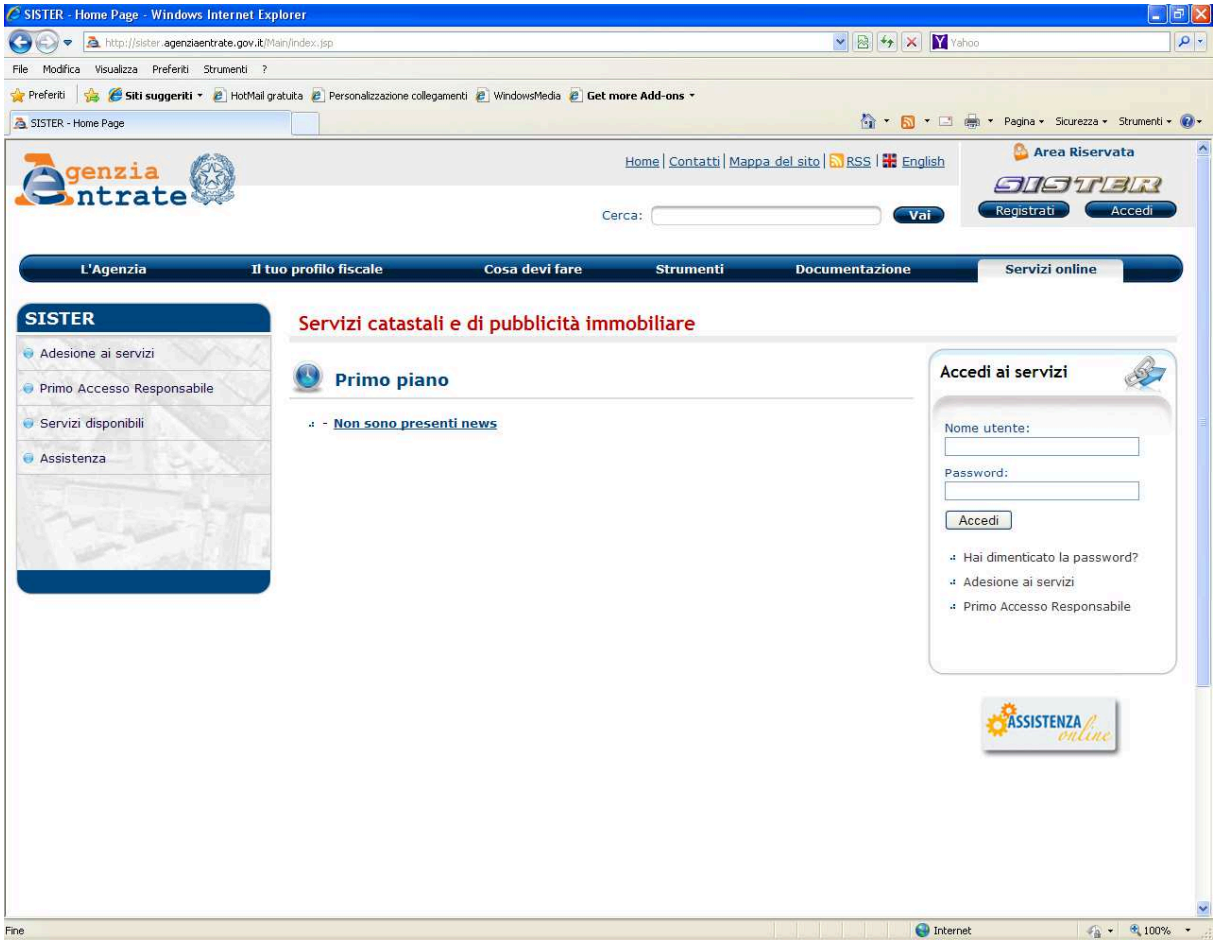
Prima di procedere con l'invio Telematico occorre firmarlo digitalmente con la chiavetta che ogni singolo professionista ha a sua disposizione, creando il file che termina con l'estensione "p7m". Tale file è pronto per essere inviato telematicamente con SISTER.

- **L'accesso a SISTER**

Per poter procedere con l'invio del documento firmato, occorre avere stipulato una convenzione direttamente con Agenzia delle Entrate per l'accesso a SISTER e creare un castelletto per il deposito delle somme necessarie all'invio delle pratiche, oppure avere attivato un contratto con Geoweb che gestisce il castelletto e permette l'accesso a SISTER.

In entrambi i casi si accede alla prima schermata SISTER all'indirizzo "http://SISTER.agenziaentrate.gov.it"

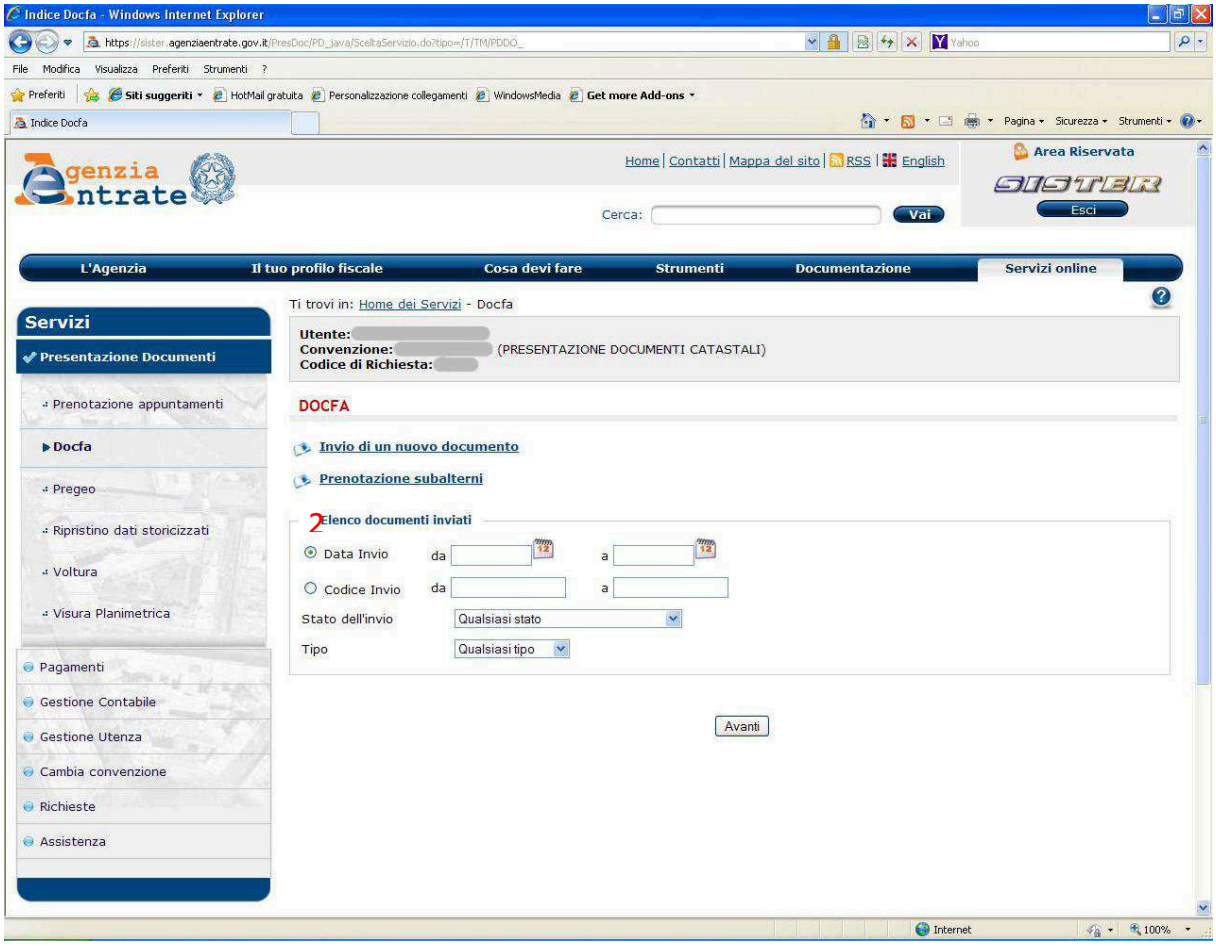
Alla prima schermata occorre inserire le proprie credenziali "nome utente" e "password" per entrare nella propria area riservata.



A questo punto bisogna selezionare a sinistra "*Presentazione Documenti"*, si aprirà sotto l'elenco delle operazioni che si possono eseguire.

Selezionare "DO.C.FA.".

Si aprirà una nuova finestra al centro e sarà possibile selezionare "*Invio di un nuovo documento*" per procedere all'invio del file.

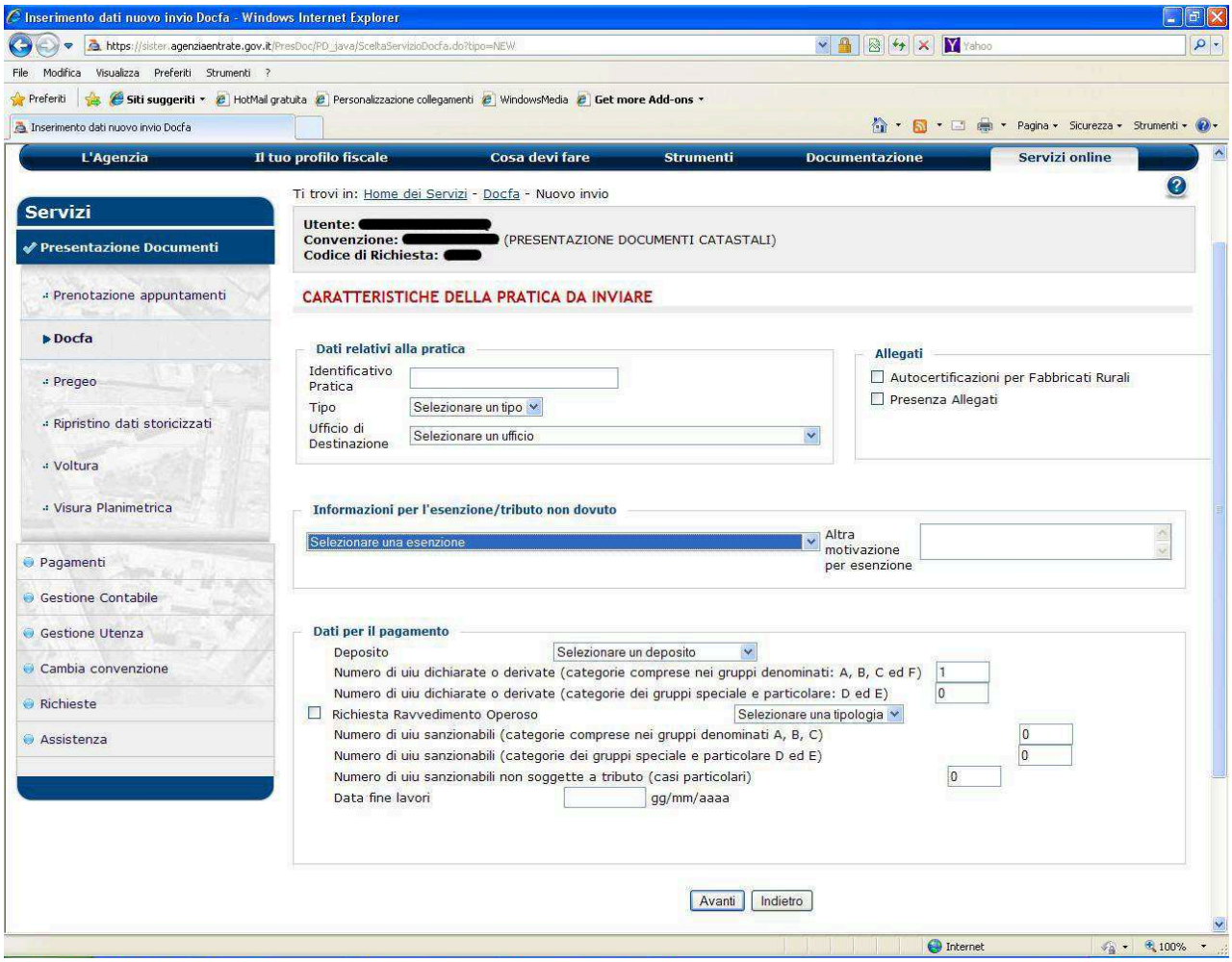


- **Dati relativi alla pratica**

Il primo dato da inserire è "*Identificativo Pratica*", indicare un numero progressivo o un nominativo di riferimento.

Poi indicare il "*Tipo" di operazione (Accatastamento o variazione)*

Infine indicare "*Ufficio di Destinazione*" che rappresenta l'Ufficio Provinciale in cui è ubicato il Comune di cui fa parte l'immobile oggetto di trattazione.



- **Gli allegati**

E’ possibile allegare documenti al DO.C.FA.

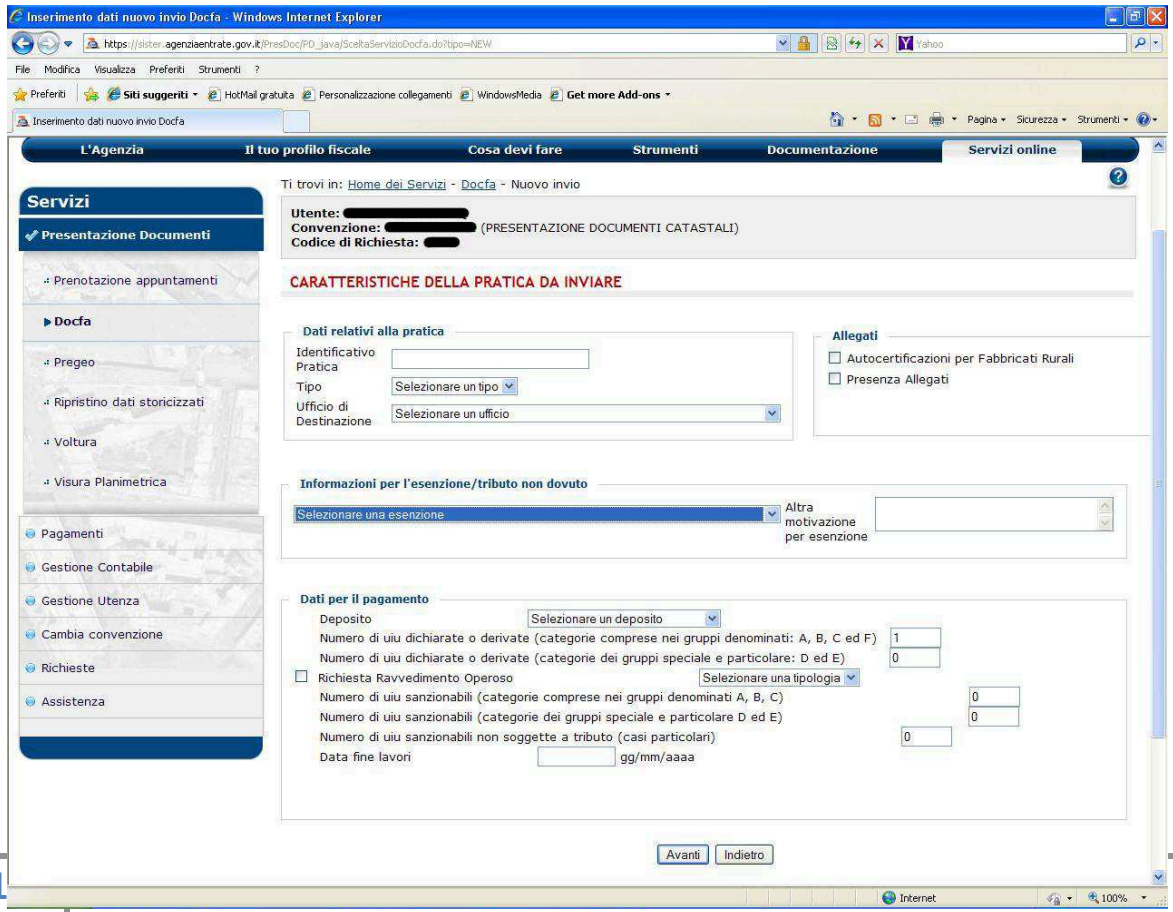
Il programma distingue se trattasi di allegati per richiesta ruralità ai sensi dell’art.2, comma 5 del decreto del Ministro dell’ Economia e delle Finanze 26 luglio 2012,ovvero del successivo comma 7 dello stesso articolo.

Per tali unità devono essere allegate le previste autocertificazioni redatte utilizzando i modelli “B” (per i fabbricati rurali destinati ad edilizia abitativa) e/o “C” (per le U.I. ordinarie destinate ad attività produttiva con annotazione di ruralità) allegati al Decreto del Ministro dell’ Economia e delle Finanze 26 luglio 2012.

In alternativa è possibile allegare qualsiasi altro documento che si ritiene necessario per la completezza della pratica.

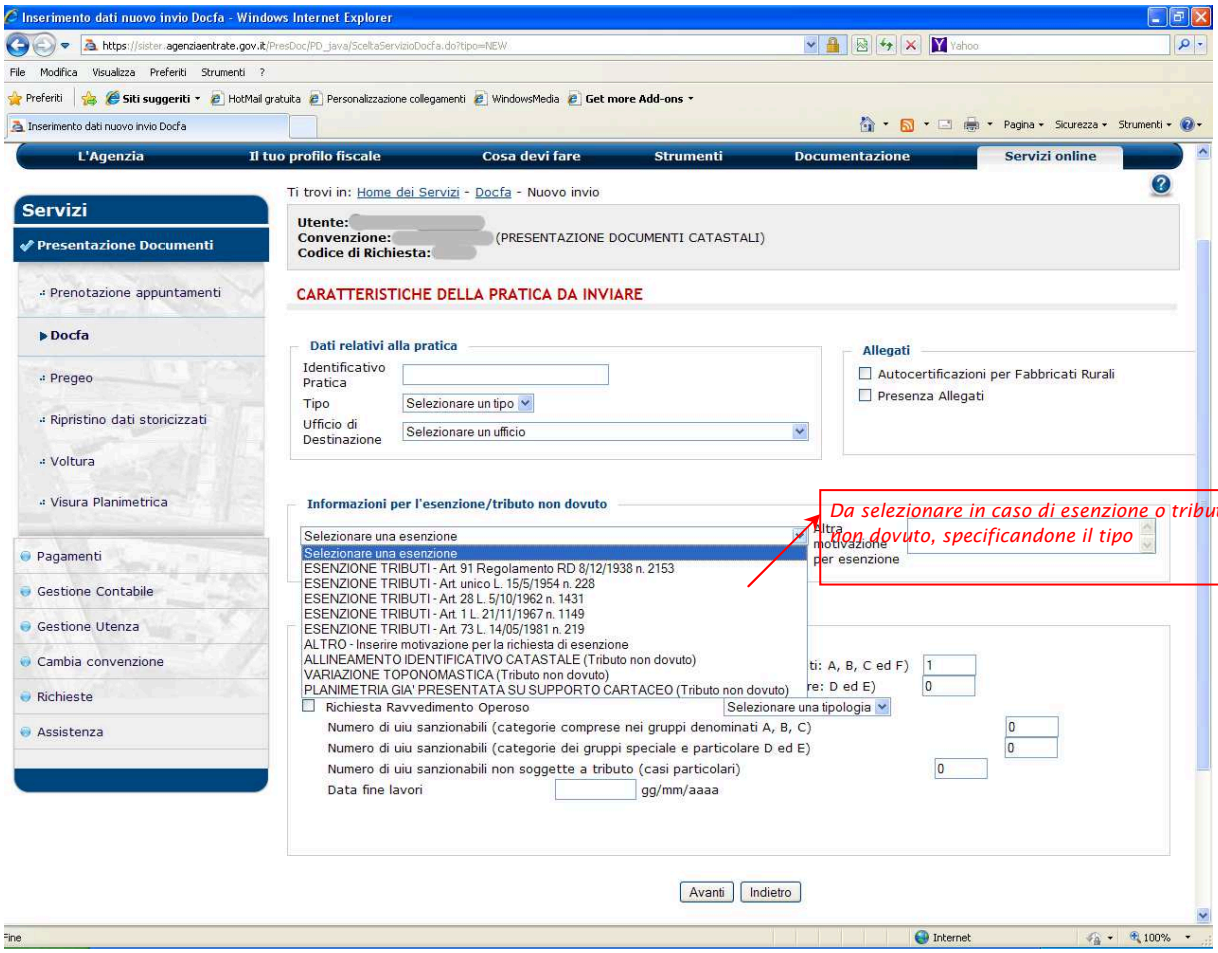
N.B. qualsiasi allegato sia per richiesta per richiesta ruralità che per ogni altro genere deve essere in formato PDF/A oppure in formato TIFF e firmato digitalmente con chiavetta allo stesso modo del file DO.C.FA. “p7m”.

E’ importante ricordare che gli allegati devono essere di piccole dimensioni, altrimenti l’invio telematico non va a buon fine.



- **Informazioni per l'esenzione/tributo non dovuto**

Da selezionare dal menu predisposto, in caso sia possibile di avvalersi di un'esenzione tra quelle previste, oppure nel caso di tributo non dovuto (ES. DO.C.FA. per toponomastica). Nel caso di altro motivo di esenzione non codificata è possibile inserire nel campo a destra il tipo di esenzione.



- **Descrizione Esenzioni Previste per Tributi DO.C.FA.**

Art. 91 Reg. RD 8/12/1938 n. 2153 – Conservazione catasto terreni. Esenz. Diritti su copie, certificati, estratti e consultazioni:

Agli uffici governativi possono rilasciarsi, in carta libera e senza applicazione di tassa o diritti, le copie, i tipi, i certificati od estratti dei quali facciano richiesta precisandone lo scopo e l'oggetto. Gli Uffici tecnici erariali e gli uffici distrettuali delle imposte dirette nel rilasciarli, devono sempre fare cenno sul documento che la richiesta viene fatta nell'interesse dello Stato. Qualora per corrispondere a tali richieste, venisse a soffrire un pregiudizievole rallentamento il corso degli altri lavori demandati agli uffici tecnici erariali o agli uffici distrettuali a fornire un'utile collaborazione, o ad assentire che si provveda a loro spese per l'occorrente opera sussidiaria. E' altresì consentita agli uffici governativi suddetti la consultazione gratuita, con o senza appunti, degli atti catastali a mezzo di propri funzionari, muniti di speciale lettera di delega con la precisa indicazione dell'oggetto e dello scopo della consultazione stessa.

Art. unico L. 15/5/1954 n. 228 – Regioni, Province, Comuni ed Enti di Beneficenza:

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

Art. 28 L. 5/10/1962 n. 1431 Art. 28 – Provvedimenti per la ricostruzione e la rinascita delle zone colpite dal terremoto dello agosto 1962:
Gli atti e i contratti relativi all'attuazione della presente legge sono esenti dalle imposte di bollo, dalle tasse di concessione governativa, nonché dai diritti catastali. Detti atti, ove vi siano soggetti, scontano le sole imposte fisse di registro o ipotecarie salvo gli emolumenti dovuti ai conservatori dei registri immobiliari, nonché i diritti e i compensi spettanti agli uffici del registro e delle imposte dirette o agli uffici tecnici erariali e del catasto. Sulle opere attuate in esecuzione della presente legge non è dovuta l'imposta comunale sui materiali da costruzione. L'importo dei contributi di cui agli articoli 3 e 18 è esente dall'imposta generale sull'entrata. Per conseguire le agevolazioni tributarie, stabilite dalla presente legge, occorre apposita dichiarazione, rilasciata in carta semplice, della amministrazione dei lavori pubblici.

Art. 1 L. 21/11/1967 n. 1149 – Esonero dall'imposta di bollo sui documenti relativi alla procedura di espropriazione per pubblica utilità:

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

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

Art 73 L. 14/05/1981 n. 219 - Art. 73 – Esenzione da imposte e tasse:

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

ALTRO – Inserire motivazione per la richiesta esenzione – Il programma prevede l'inserimento di una tipologia di esenzione non ricompresa tra quelle codificate di cui sopra. Tale casistica deve essere motivata compilando il riquadro a destra "altra motivazione per Esenzione". Ovviamente tale richiesta deve essere supportata da norma di Legge, Decreto ecc.

Allineamento identificativo catastale :

qualora la variazione sia costituita semplicemente dall'allineamento di identificativo catastale, senza presentazione di planimetria catastale perché già corretta agli atti non è dovuto alcun tributo catastale

Variazione toponomastica :

La variazione DO.C.FA. per semplice variazione Toponomastica non prevede alcun Tributo catastale

Presentazione planimetrie in esenzione :

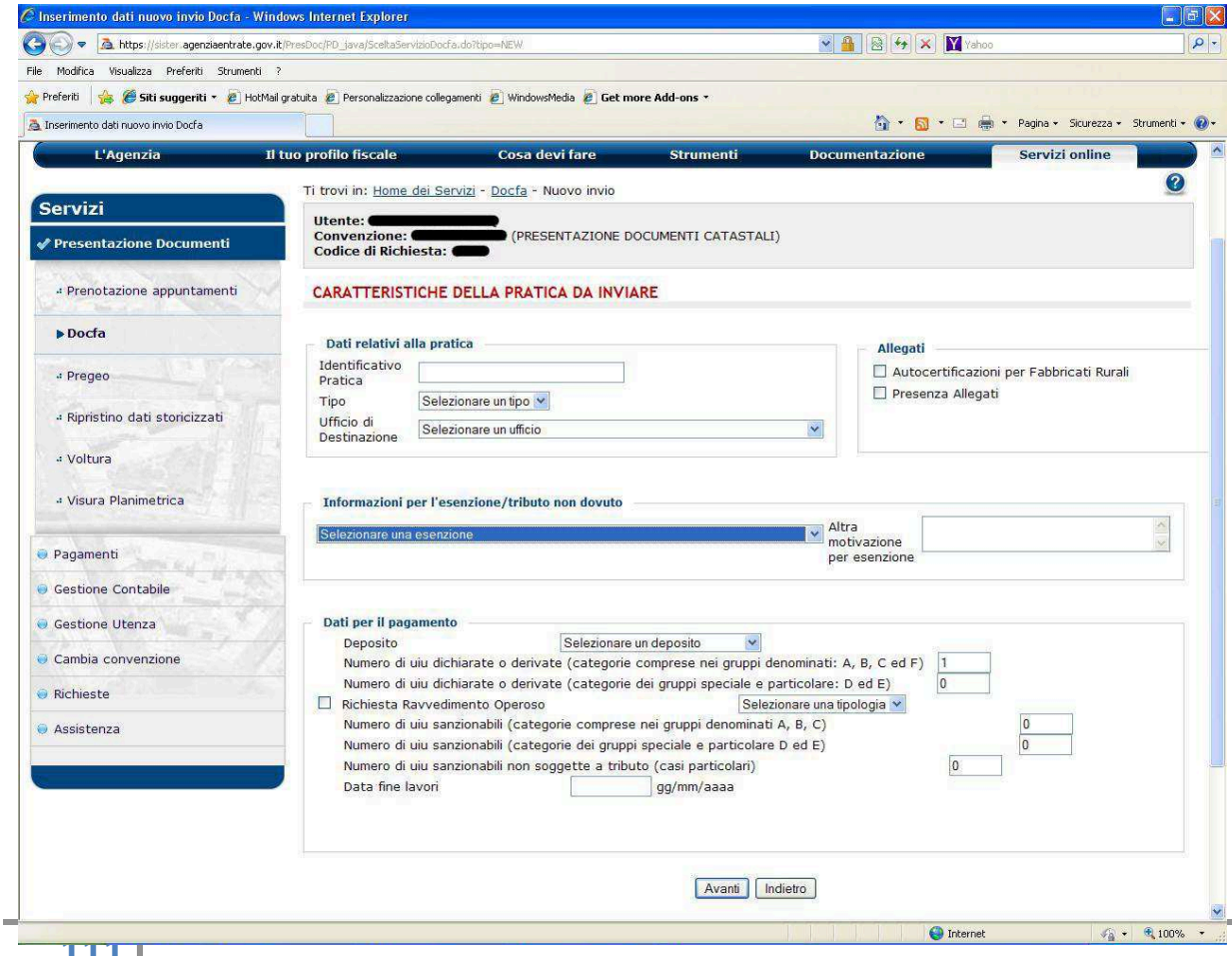
Nei casi in cui la planimetria era stata depositata agli atti, e non più reperibile perché smarrita dall'ufficio. In pratiche in cui non deve essere indicata nessuna esenzione codificata, perché non rientrano nelle su indicate fattispecie, ma per le quali comunque il documento non è soggetto a tributi, perché trattasi di variazione di BNC o variazioni toponomastiche ecc. il tecnico apporrà uno "0" (zero), nell'apposito campo, come numero di planimetrie o unità immobiliari

- **Dati per il pagamento**

Selezionare il deposito sul quale verrà addebitato il tributo, se unico nazionale o Provinciale.

Normalmente si tende a caricare il castelletto unico Centrale in modo che sia possibile utilizzarlo anche per invio DOCF.FA. fuori Provincia.

E' necessario indicare il numero di UIU dichiarate o derivate, distinguendo quelle comprese nei gruppi denominati A, B, C ed F da quelle categorie dei gruppi speciali e particolare D ed E, perché soggette a differente tributo per singola UIU.



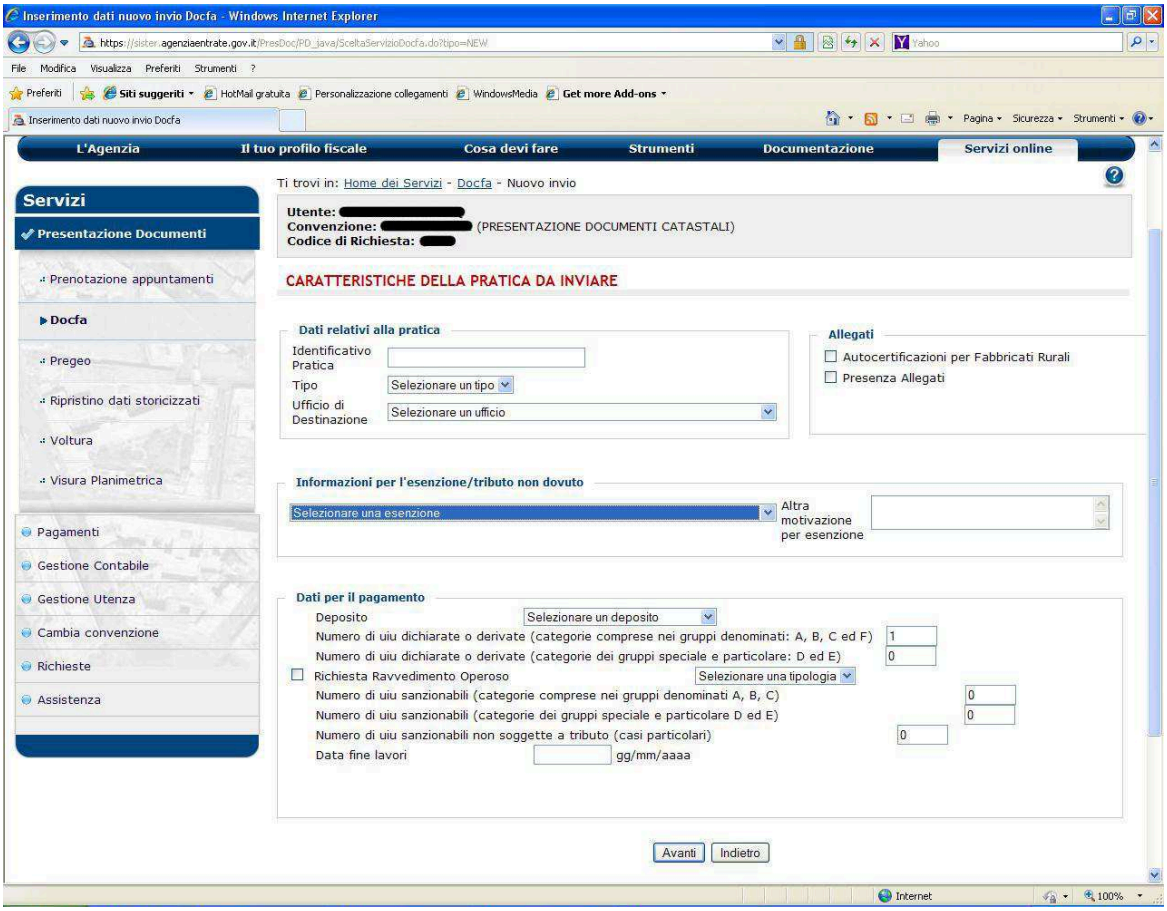
- **Richiesta Ravvedimento Operoso**

Qualora la data di fine lavori sia antecedente oltre i 30 giorni ed inferiore ad un anno è possibile avvalersi del ravvedimento operoso. Anche in questo caso è necessario indicare il numero di UIU dichiarate o derivate, distinguendo quelle comprese nei gruppi denominati A, B, C ed F da quelle categorie dei gruppi speciali e particolare D ed E, perché soggette a differente tributo per singola UIU.

- **Determinazione ed applicazione delle sanzioni in ambito catastale**

Si rimanda ai chiarimenti forniti in proposito con la circolare n. 2 del 2002, emanata dall'Agenzia del Territorio, con cui sono state illustrate le disposizioni generali in materia di sanzioni amministrative tributarie, stabilite dal decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 472, con specifico riferimento all'ambito delle violazioni in materia catastale. Con tale documento di prassi si sono altresì precisati i presupposti per l'applicabilità dell'istituto del ravvedimento operoso di cui all'articolo 13 (4) del D.Lgs. n. 472 del 1997, istituto che si ritiene applicabile anche con riferimento alla fattispecie in esame.

Cliccando su “Avanti”, se tutti i campi sono compilati correttamente si passa alla pagina successiva

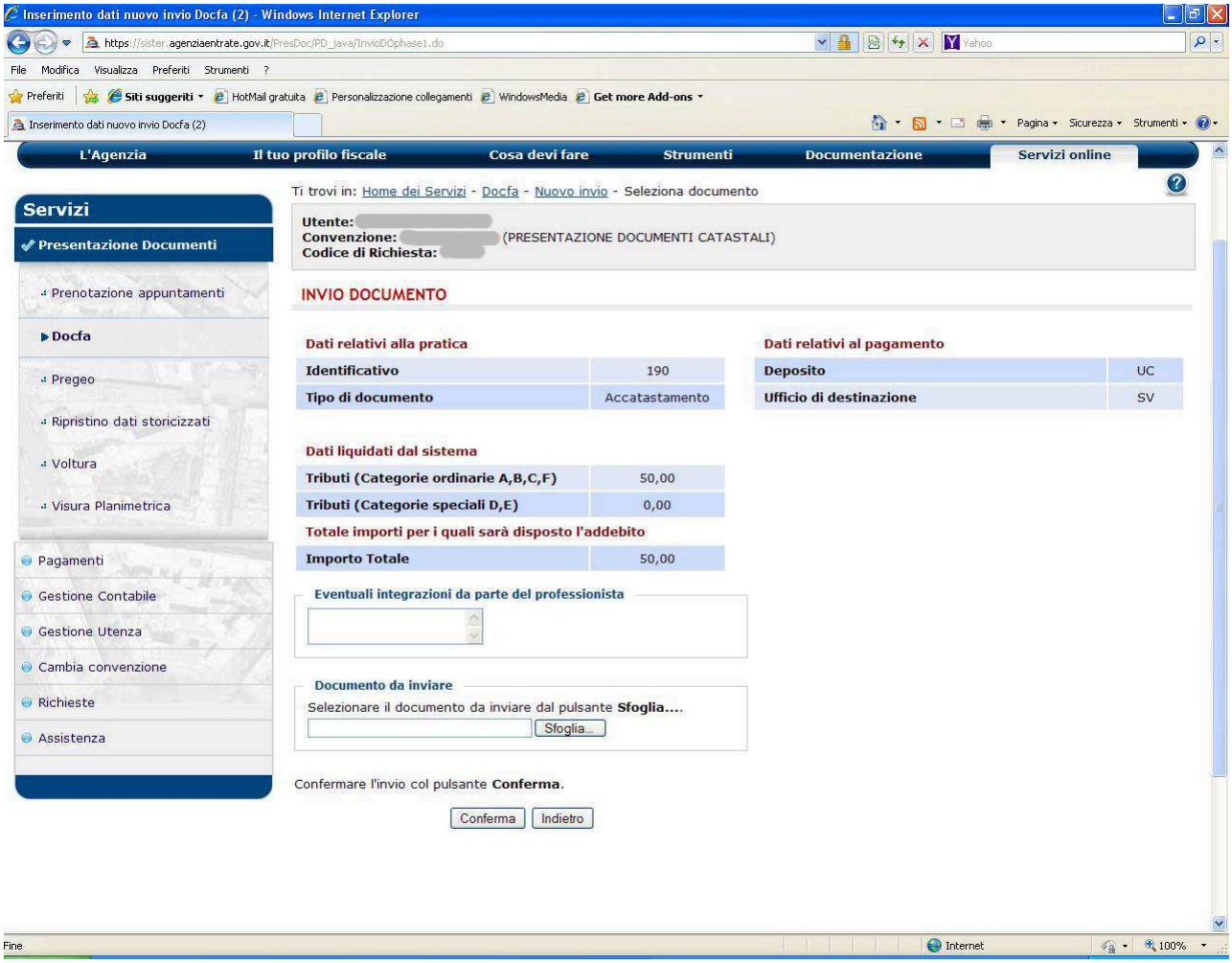


- **<u>Eventuali integrazioni da parte del professionista</u>**

In questo campo è possibile inserire un eventuale testo che il professionista ritiene utile evidenziare a tecnico che riceverà la pratica

- **Documento da inviare**

Selezionando il pulsante "*Sfoglia*" è possibile ricercare il documento da inviare (file DO.C.FA. firmato "p7m") come precedentemente descritto.



A questo punto cliccando sul pulsante "*Conferma*" si procede all'invio della pratica.

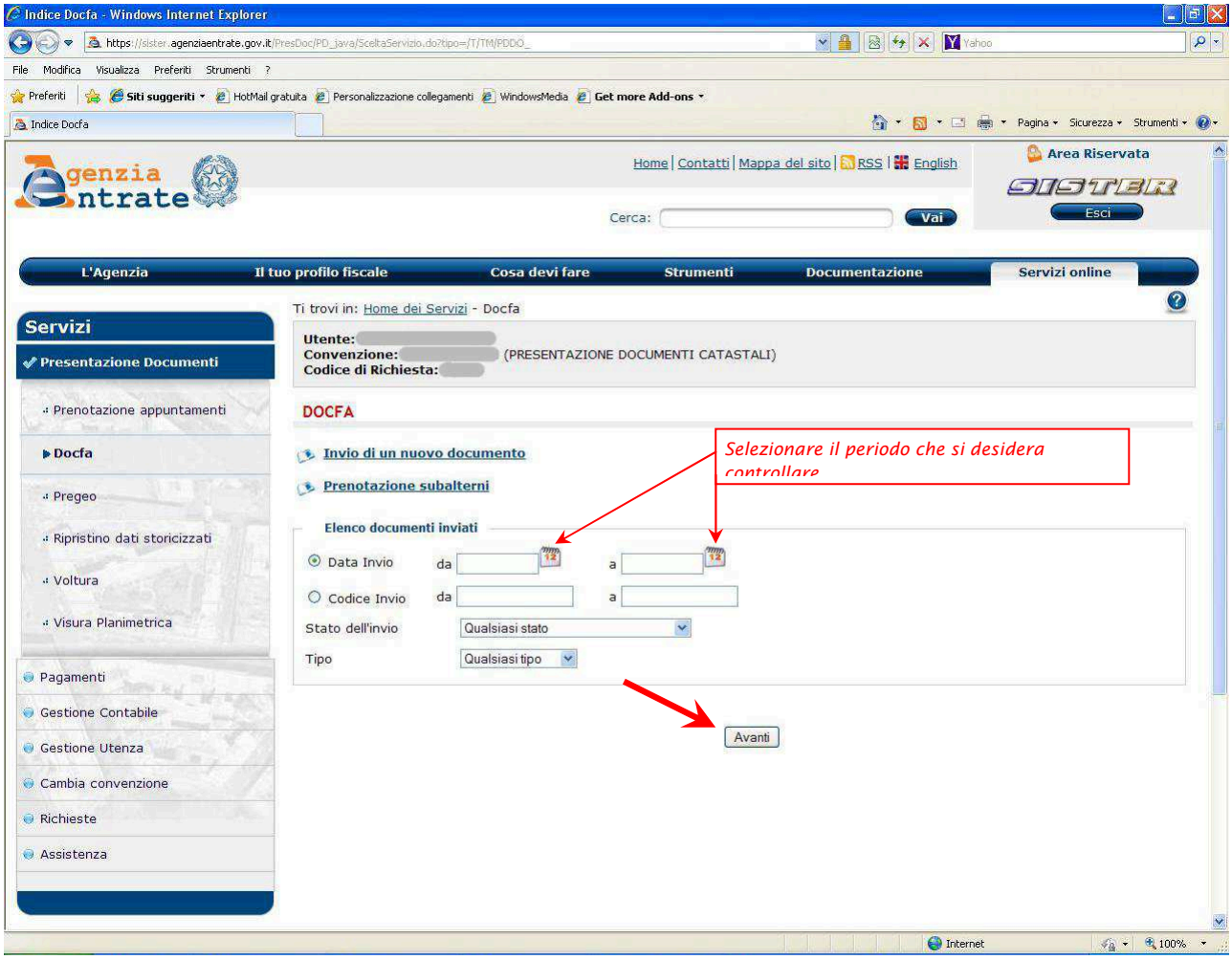
- **Controllo pratiche inviate**

A seguito dell'invio è necessario verificare lo stato della pratica sino a quando la stessa verrà trattata dall'Ufficio e verificato se *Registrata* o *Respinta*. Nel primo caso sarà possibile stampare e/o salvare la ricevuta di registrazione e di cassa. Nel secondo caso sarà possibile aprire il documento riportante le motivazioni che non hanno consentito la registrazione della pratica.

Vediamo nel dettaglio come procedere:

Una volta inviata la pratica DO.C.FA., cliccare a sinistra su "*DO.C.FA.*", si riaprirà la schermata iniziale DO.C.FA. nell'area riservata.

A questo punto selezionare il periodo per cui si intende visionare lo stato delle pratiche e confermare premendo "*Avanti*"

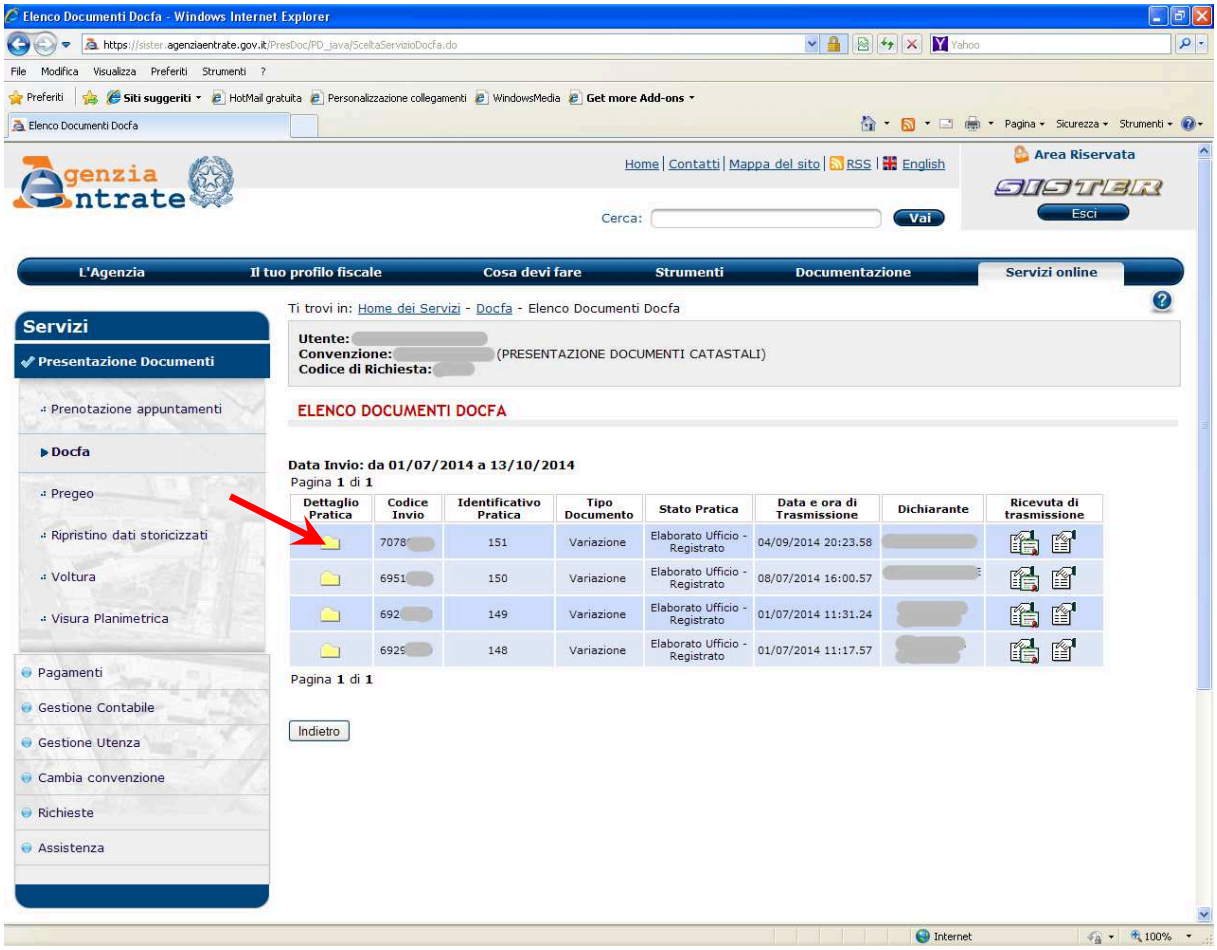


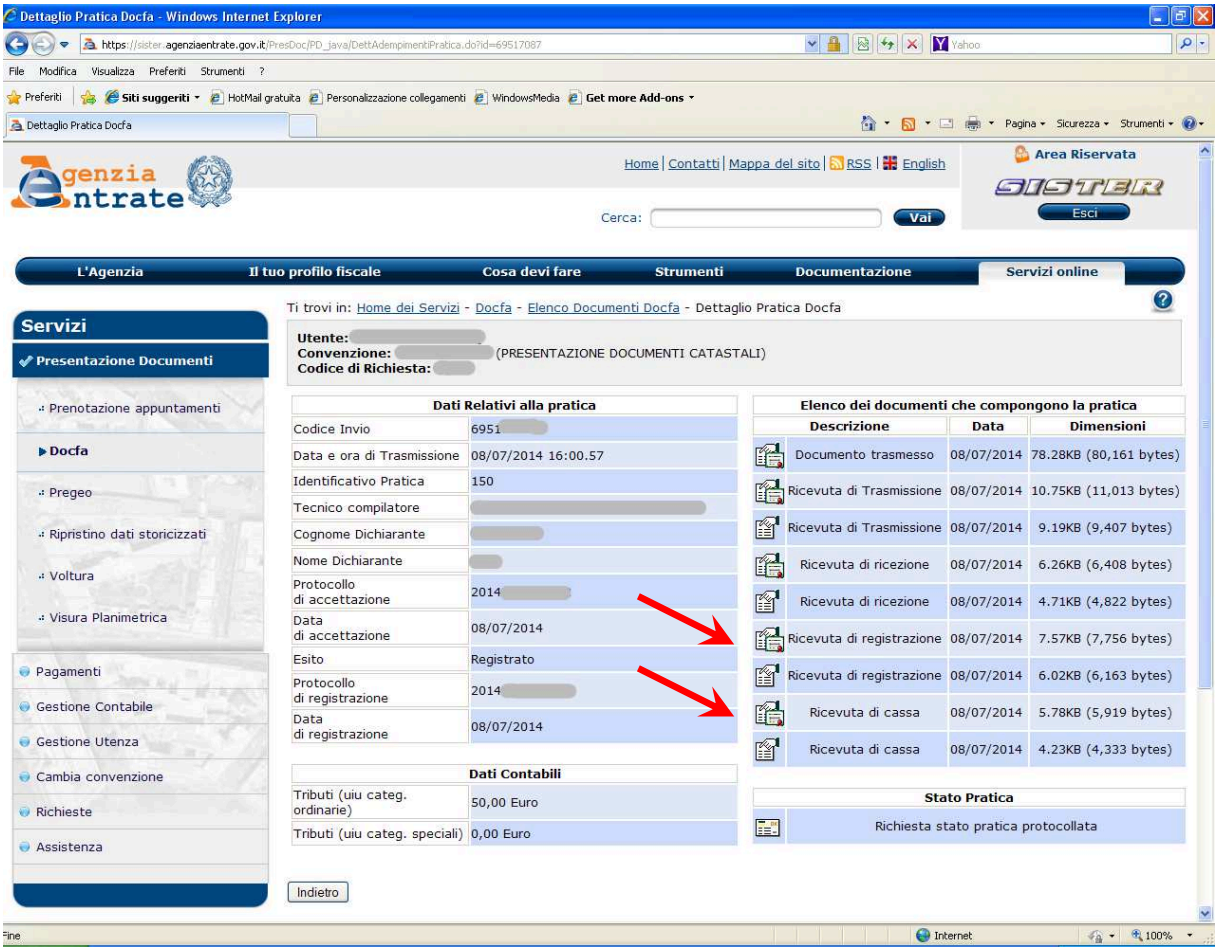
Si aprirà una schermata riportante il riepilogo delle pratiche inviate nel periodo preso selezionato, riportando oltre l'identificativo della pratica anche l'esito della stessa.

Ora non rimane che selezionare la pratica che si intende aprire (nel caso di seguito indicato la pratica era stata registrata) .

Una volta selezionata la pratica interessata si aprirà una nuova schermata riportante il dettaglio della stessa.

Nell'esempio indicato di seguito il DO.C.FA., a seguito di invio, era stato correttamente Registrato (vedi riquadro "*Stato della Pratica"*), e pertanto non resta che aprire la ricevuta di registrazione e la relativa di cassa per stamparla e/o salvarla sul proprio computer.




Dettaglio Pratica Docfa - Windows Internet Explorer
Home | Contatti | Mappa del sito | RSS | English
Area Riservata
SISTER
Esci
Cerca:
Vai
L'Agenzia
Il tuo profilo fiscale
Cosa devi fare
Strumenti
Documentazione
Servizi online
Servizi
Presentazione Documenti
Prenotazione appuntamenti
Docfa
Pregeo
Ripristino dati storicizzati
Voltura
Visura Planimetrica
Pagamenti
Gestione Contabile
Gestione Utenza
Cambia convenzione
Richieste
Assistenza
Ti trovi in: Home dei Servizi - Docfa - Elenco Documenti Docfa - Dettaglio Pratica Docfa
Utente:
Convenzione: (PRESENTAZIONE DOCUMENTI CATASTALI)
Codice di Richiesta:
Dati Relativi alla pratica
Codice Invio
Data e ora di Trasmissione 08/07/2014 16:00.57
Identificativo Pratica 150
Tecnico compilatore
Cognome Dichiarante
Nome Dichiarante
Protocollo di accettazione
Data di accettazione 08/07/2014
Esito Registrato
Protocollo di registrazione
Data di registrazione 08/07/2014
Dati Contabili
Tributi (uiu categ. ordinarie) 50,00 Euro
Tributi (uiu categ. speciali) 0,00 Euro
Elenco dei documenti che compongono la pratica
Descrizione
Data
Dimensioni
Documento trasmesso 08/07/2014 78.28KB (80,161 bytes)
Ricevuta di Trasmissione 08/07/2014 10.75KB (11,013 bytes)
Ricevuta di Trasmissione 08/07/2014 9.19KB (9,407 bytes)
Ricevuta di ricezione 08/07/2014 6.26KB (6,408 bytes)
Ricevuta di ricezione 08/07/2014 4.71KB (4,822 bytes)
Ricevuta di registrazione 08/07/2014 7.57KB (7,756 bytes)
Ricevuta di registrazione 08/07/2014 6.02KB (6,163 bytes)
Ricevuta di cassa 08/07/2014 5.78KB (5,919 bytes)
Ricevuta di cassa 08/07/2014 4.23KB (4,333 bytes)
Stato Pratica
Richiesta stato pratica protocollata
Indietro

Esempi di DO.C.FA.

Esempio 1

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di: **GENOVA**
Comune di: [redacted]
Sezione: [redacted]

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

mod. DI

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: **diversa distribuzione degli spazi interni**

Data in cui la variazione si è verificata (ultimazione dei lavori): **09/04/2014**

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.
Prealline amento	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	DI(20)	Plan. / Edificio
1	[redacted]	V	GEC	[redacted]	[redacted]	19						001	A/2 2	5	9	186	8	2.277,57	SI	SI

Quadro D | Note Relative al Documento e Relazione Tecnica

aggiornamento grafico per opere interne eseguite nel locale (ex studio). si chiede, altresi' il declassamento in quanto il caseggiato non ha le caratteristiche di tipo signorile beni della casa civile a/2.

- Dichiaro di non essere nella condizione di sospensione o revoca dall'esercizio della professione.
- Dichiaro di effettuare la presentazione del presente atto su incarico di:

[redacted]

quale soggetto obbligato, residente in [redacted] n. [redacted] c.a.p. [redacted]

- Dichiaro che il presente modello unico informatico di aggiornamento degli atti catastali è conforme ai documenti cartacei in originale sottoscritti da me medesimo e dal soggetto obbligato.

Il Tecnico: **Geom.** [redacted]
ALBO DEI GEOMETRI [redacted]
Codice Fiscale: [redacted]

Riservato all'Ufficio	Data _____	Protocollo _____
Verifica eseguita in data	Eseguita la registrazione	Notifica eseguita in data
_____	_____	_____
_____	_____	_____
Funzionario	Funzionario	Funzionario

Ufficio Provinciale di: **GENOVA**
Comune di: [redacted]
Sezione: [redacted]

mod. INB - parte I

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
DICHIARAZIONE DI FABBRICATO URBANO A DESTINAZIONE ORDINARIA

A | Riferimenti Catastali del Fabbricato

C.T. Sez. [redacted] foglio [redacted] ple. [redacted]
C.E.U. Sez. [redacted] foglio [redacted] ple. [redacted]

B | Riferimenti Temporali del Fabbricato

Anno:
Di costruzione **1978** Di ristrutturazione totale _____

C | Elementi Descrittivi del Fabbricato

1. POSIZIONE RISPETTO AI FABBRICATI CIRCOSTANTI

[X] Isolato [ ] Contiguo [ ] A schiera
Fa parte di un complesso immobiliare [X] NO [ ] SI
Se SI specificare: fabbricati n. _____

2. DESTINAZIONE E NUMERO DI U.I. IN CUI E' SUDDIVISO IL FABBRICATO

[X]	Abitazioni	n. 20	[ ]	Negozi	n. _____
[ ]	Laboratori	n. _____	[X]	Magazzini	n. 15
[ ]	Uffici	n. _____	[X]	Box, posto auto	n. 36
[ ]	Autorimesse collettive				n. _____
[ ]	Locali per attività sportive				n. _____
[ ]	Unità immobiliari censibili nel gruppo 'E'				n. _____

3. IL FABBRICATO SI ARTICOLA IN N. _____ SCALE CON ACCESSO

[X] Unico Esterno [ ] Plurimo Esterno [ ] Dal cortile Interno

4. CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DEL FABBRICATO

Piani fuori terra n. 5 Ovvero minimo _____ Massimo _____
Piani entro terra n. 1 Ovvero minimo _____ Massimo _____

5. DENSITA' FONDIARIA

Rapporto tra volume fuori terra ed area del lotto _____
Rapporto tra volume entro terra ed area del lotto _____

6. CORPI ACCESSORI n. 1 n. 2 n. 3 n. 4

Piani fuori terra n. _____ n. _____ n. _____ n. _____
Piani entro terra n. _____ n. _____ n. _____ n. _____

7. IL FABBRICATO E' CON CORTILE INTERNO [X] NO [ ] SI

D | Destinazione degli Spazi ad Uso Comune

1. DESTINAZIONE DEGLI SPAZI COPERTI DEL FABBRICATO

Guardiola		[ ]
Alloggio custode		[ ]
Sala riunioni	(m² _____)	[ ]
Atrio	(m² _____)	[ ]
Porticato - Pilotis	(m² _____)	[ ]
Lavatoio	(m² _____)	[ ]
Piscina	(m² _____)	[ ]
Altra destinazione:	_____	[ ]

2. DESTINAZIONE DEGLI SPAZI SCOPERTI NEL FABBRICATO

Terrazza	(m² _____)	[ ]
Cortile e camminamenti	(m² _____)	[ ]
Verde	(m² _____)	[ ]
Parcheggio auto	(posti n. _____)	[ ]
Tennis	(campi n. _____)	[ ]
Piscina	(m² _____)	[ ]
Altra destinazione:	_____	[ ]

E | Posizione del Fabbricato

TIPI DI AFFACCIO PREVALENTE

(*) n.	FACCIATA n. 1	n. 2	n. 3	n. 4
Su strada larga oltre 10 metri	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]
Su strada larga fino 10 metri	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]
Su piazza,largo o simile	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]
Su distacco con fabbricati per abitazioni	[X]	[ ]	[ ]	[ ]
Su distacco con fabbricato ad uso diverso	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]
Su verde pubblico	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]
Su verde privato: parco,giardino, attività agricola	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]
Altro _____	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]
Facciata in aderenza		[ ]	[ ]	[ ]

(*) Dell' accesso principale

Ufficio Provinciale di: **GENOVA**
Comune di: [redacted]
Sezione: [redacted]

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
DICHIARAZIONE DI FABBRICATO URBANO A DESTINAZIONE ORDINARIA

mod. 1NB - parte 1

F | Caratteristiche Costruttive del Fabbricato

1. STRUTTURE PORTANTI VERTICALI
- Muratura ☐
- Cemento armato ☒
- Ferro ☐
- Prefabbricate ☐
- Altre o tipiche del luogo _____ ☐

2. COPERTURA
- A terrazza praticabile ☒
- A terrazza non praticabile ☐
- A tetto ☒

3. TAMPONATURE
- Muratura ☐
- Muratura con intercapedine isolante ☒
- Pannelli prefabbricati ☐
- Facciate continue in vetro e metallo ☐
- Altro o tipiche del luogo _____ ☐

G | Dotazioni di Impianti nel Fabbricato

IMPIANTO
- Idrico ☐
- Elettrico ☐
- Gas ☐
- Telefonico ☐
- Fognario ☐
- Riscaldamento centralizzato ☐
- Acqua Calda centralizzata ☐
- Condizionamento centralizzato ☐
- Citofonico ☐
- Video - Citofono ☐
- Antenna TV centralizzata ☐
- Ascensore : (impianti n. _____) ☐
- Montacarichi ☐
- Altro _____ ☐
- Fonti energetiche alternative _____ ☐

H | Recinzioni

INDICARE LA PRESENZA DI RECINZIONI
- Muratura ☐
- Metalli lavorati ☐
- Maglie metalliche ☐
- Elementi prefabbricati ☐
- Altro _____ ☐

IL TECNICO — data _____ — Firma e timbro _____

IL DICHIARANTE — data _____ — firma _____

I | Finiture delle Parti Esterne del Fabbricato

1. TIPO PREVALENTE DI FINITURA ESTERNA

	facc. princ.	altre
Tinteggiatura	☒	☐
Resino-plastica	☐	☐
Piastrelle di klinker, cotto o simili	☐	☐
Marmo o pietra naturale	☐	☐
Pannelli in metallo, materiali plastici	☐	☐
Legno	☐	☐
Solo intonaco	☐	☐
Altre o tipiche del luogo _____	☐	☐

2. SERRAMENTI ESTERNI DEGLI ACCESSI AL FABBRICATO

	portone	altri accessi
Legno	☐	☐
Metallo	☒	☐
Altro _____	☐	☐

3. FINITURE DI PARTICOLARE PREGIO

Indicare eventuali finiture di carattere ornamentale _____

L | Finiture delle Parti interne del Fabbricato

1. TIPO PREVALENTE DI PAVIMENTAZIONE DI ATRIO E SCALE

	atrio	scale
Marmo o pietra naturale	☐	☐
Piastrelle in ceramica, cotto gres e simili	☐	☐
Moquette e altri tessili	☐	☐
Materiali plastici e simili	☐	☐
Legno	☐	☐
Altro o tipiche del luogo _____	☐	☐

2. TIPO PREVALENTE DI FINITURA DELLE PARETI DI ATRIO E SCALE
- Idropittura ☐ ☐
- Resino - plastica ☐ ☐
- Smalto ☐ ☐
- Laminati plastici ☐ ☐
- Legno ☐ ☐
- Marmo ☐ ☐
- Altro o tipiche del luogo _____ ☐ ☐

M | Vincoli Artistici e Storici

L'IMMOBILE E' SOGGETTO A VINCOLI ARTISTICI O STORICI AI SENSI DELLA LEGGE 186/1939/ N.1089 NO ☒ SI ☐

Specificare il tipo di vincolo _____

Riservato all' Ufficio — Partita n. _____ — Prot. n. _____ — Busta n. _____

L'incaricato _____

Ufficio Provinciale di: **GENOVA**
Comune di: [redacted]
Sezione: [redacted]

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
DICHIARAZIONE DI UNITA'IMMOBILIARE A DESTINAZIONE ORDINARIA

mod. INB - parte II

A | Riferimenti Catastali dell' Unità Immobiliare

Sezione	Foglio	Particella	Subalterno
GEC	13	590	19

B | Riferimenti Temporali

Anno:
Di costruzione 1979 Di ristrutturazione totale

C | Dati Metrici dell' Unità Immobiliare

C/1 UNITA' IMMOBILIARE CENSIBILE NEL GRUPPO 'A' E 'B'

☒ Abitazioni o uffici privati
☐ Alloggi collettivi, uffici pubblici, scuole o istituti di cultura

1. VANI PRINCIPALI
Camere, cucina, stanze,ecc. n. 5 sup. utile m² 103

2. ACCESSORI DIRETTI
Bagni, W.C. n. 2 sup. utile m² 10
Corridoi, ripostigli, ecc. n. 5 sup. utile m² 27
SUPERFICIE LORDA (relativa ai punti 1 e 2) m² 163

3. ACCESSORI INDIRETTI
Accessori complementari, cantine, soffitte, lavanderie e simili n. sup. lorda m²

4. DIPENDENZE ESCLUSIVE
Balconi, terrazzi, portici sup. lorda m² 184

5. PERTINENZE SCOPERTE ESCLUSIVE
Giardino, cortile sup. lorda m²
Piscina, tennis, sup. m²
Parcheggio auto per posti numero

6. DATI RELATIVI ALL'ALTEZZA
Altezza media U.I.I.I. cm 280
Superficie dei vani principali ed accessori diretti aventi altezze medie inferiori a centimetri 230 m²

7. PER LE U.I. CENSIBILI NEL GRUPPO 'B' INTEGRARE CON LE SEGUENTI INFORMAZIONI
Piani fuori terra n. m²
Piani entro terra n. m²

C | Dati Metrici dell' Unità Immobiliare

C/2 UNITA' IMMOBILIARE CENSIBILE NEL GRUPPO 'C'
(Commerciale ed usi diversi da quelli indicati nel prospetto C/1)

1. LOCALI PRINCIPALI
Piano lordi m² di cui utili m²

2. LOCALI ACCESSORI DIRETTI
Piano lordi m² di cui utili m²

3. LOCALI ACCESSORI INDIRETTI
Piano lordi m² di cui utili m²
Piano lordi m² di cui utili m²

4. DIPENDENZE ESCLUSIVE
Balconi, terrazzi, portici sup. lorda m²

5. PERTINENZE SCOPERTE ESCLUSIVE
Superficie lorda m²
Parcheggio auto per posti numero

6. IL LOCALE HA ACCESSO CARRABILE
Il locale ha accesso carrabile SI ☐ NO ☐

7. DATI RELATIVI ALL'ALTEZZA
Altezza media dei locali principali cm
Superficie dei locali principali ed accessori diretti aventi altezze medie inferiori a cm. 230 m²

D | Dotazioni Tecnologiche dell' Unità Immobiliare

IMPIANTO AUTONOMO

Riscaldamento ☐
Acqua calda ☐
Condizionamento ☐
Citofonico ☐
Video - citofonico ☐
Ascensore ad uso esclusivo ☐
Ascensore : (impianti n.) ☐
Ascensore di servizio ☐
Montacarichi ☐
Altro ☐

[redacted] [redacted]

Ufficio Provinciale di: **GENOVA**
Comune di: [redacted]
Sezione: [redacted]

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
DICHIARAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE ORDINARIA

mod. 1NS - parte II

E | Caratteristiche Costruttive di Finitura

1. TIPO PREVALENTE DI PAVIMENTAZIONE

	Camere o stanze	Cucina o bagno	Altri accessori
Marmo o pietra naturale	☐	☐	☐
Piastrelle in ceramica, cotto o gres	☐	☐	☐
Piastrelle in scaglie marmo	☐	☐	☐
Moquette o simili	☐	☐	☐
Gomme o sintetici	☐	☐	☐
Parquet	☐	☐	☐
Altro _____	☐	☐	☐

2. TIPO PREVALENTE DI INFISSI INTERNI

	Porte d'ingresso	Porte interne
Legno	☐	☐
Legno tamburato	☐	☐
Metallo	☐	☐
Altro _____	☐	☐

F | Destinazione d'uso e Osservazioni

1. DESTINAZIONE D'USO

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

2. OSSERVAZIONI RELATIVE AL VALORE ED AL CLASSAMENTO PROPOSTO

IL TECNICO
data _____
Firma e timbro _____

IL DICHIARANTE
data _____
Firma _____

Riservato all'Ufficio

Prot. n. _____ Partita n. _____

Busta n. _____

L' incaricato _____

ACQUISIZIONE DATI METRICI - CALCOLO DELLE SUPERFICI CATASTALI

Unita' immobiliare n. 1
Sezione: [redacted] **Foglio:** [redacted] **Particella:** [redacted] **Subalterno:** 19

Tipologia Ambiente	Superficie	Altezza < 150 cm	Tipologia Ambiente	Superficie	Altezza < 150 cm	Tipologia Ambiente	Superficie	Altezza < 150 cm
A	163		D	184				

LEGENDA - Decodifica Tipologie di Ambiente previsti:

A - Vani aventi funzione principale / accessori a diretto servizio dei principali. Per le categorie C/1 e C/5 i vani aventi funzione principale saranno indicati con A1, i vani accessori a diretto servizio con A2

B - Vani accessori a indiretto servizio della tipologia A qualora comunicanti

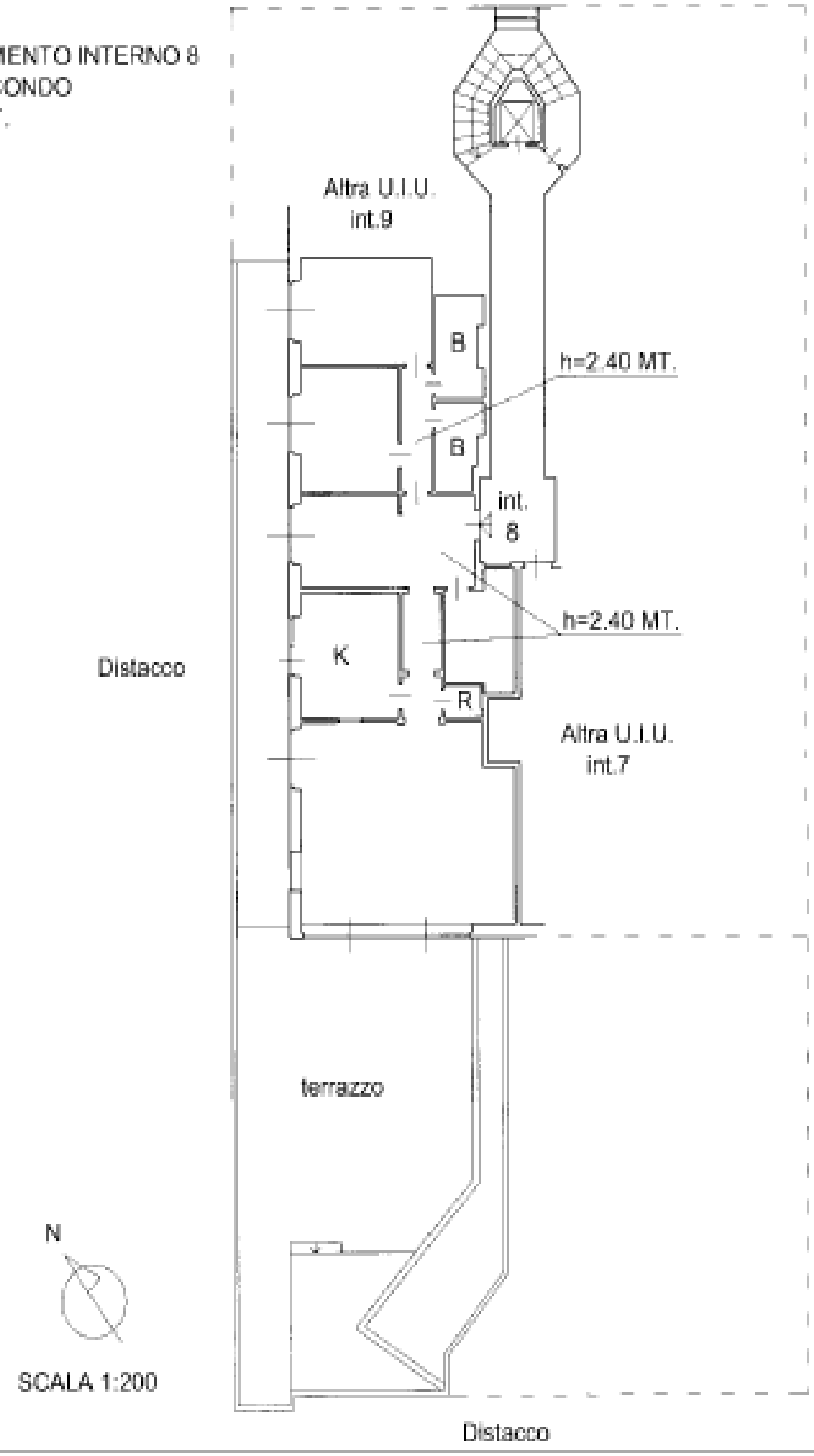
C - Vani accessori a indiretto servizio della tipologia A qualora non comunicanti

D - Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani della tipologia A

E - Balconi, terrazzi e simili non comunicanti con i vani della tipologia A

F - Aree scoperte o assimilabili

APPARTAMENTO INTERNO 8
PIANO SECONDO
H = 2.80 MT.



Esempio 2

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di: **GENOVA**
Comune di: [redacted]

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.		
			speciale e particolare	n.		in variazione	n.	1	
			beni comuni non censibili	n.		in costituzione	n.		

Causali: **diversa distribuzione degli spazi interni**

Data in cui la variazione si è verificata (ultimazione dei lavori): **03/08/2007**

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.	
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.	Superf. cat. Scala	Interno	Rendita €	SN/2N	Plan. Edificio
1	[redacted]	V	[redacted]	[redacted]	[redacted]	6						U	A/3 1	5	6	105	2	619,75	SI	SI

Quadro D | Note Relative al Documento o Relazione Tecnica

- Dichiaro di non essere nella condizione di sospensione o revoca dell'esercizio della professione.
- Dichiaro di effettuare la presentazione del presente atto su incarico di:

[redacted]

quale soggetto obbligato, residente in [redacted] GE) - [redacted]

- Dichiaro che il presente modello unico informatico di aggiornamento degli atti catastali è conforme ai documenti cartacei in originale sottoscritti da me medesimo e dal soggetto obbligato.

Il Tecnico: [redacted]

[redacted]

Codice Fiscale: [redacted]

Riservato all'Ufficio	Data _____	Protocollo _____
Verifica eseguita in data	Eseguita la registrazione	Notifica eseguita in data
_____	_____	_____
_____	_____	_____
l'incaricato	l'incaricato	l'incaricato

Ufficio Provinciale di: **GENOVA**
Comune di: [redacted]

mod. INB - parte I

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
DICHIARAZIONE DI FABBRICATO URBANO A DESTINAZIONE ORDINARIA

A | Riferimenti Catastali del Fabbricato

C.T. Sez. _____ foglio 16 ple. [redacted] _____
C.E.U. Sez. _____ foglio 16 ple. [redacted] _____

B | Riferimenti Temporali del Fabbricato

Anno:
Di costruzione: **antec. 1942** Di ristrutturazione totale _____

C | Elementi Descrittivi del Fabbricato

1. POSIZIONE RISPETTO AI FABBRICATI CIRCOSTANTI

☐ Isolato ☒ Contiguo ☐ A schiera
Fa parte di un complesso immobiliare: ☒ NO ☐ SI
Se SI specificare: fabbricati n. _____

2. DESTINAZIONE E NUMERO DI U.I. IN CUI E' SUDDIVISO IL FABBRICATO

☒ Abitazioni	n. 6	☒ Negozi	n. 2
☐ Laboratori	n. _____	☐ Magazzini	n. _____
☒ Uffici	n. 1	☐ Box, posto auto	n. _____
☐ Autorimesse collettive			n. _____
☐ Locali per attività sportive			n. _____
☐ Unità immobiliari censibili nel gruppo 'B'			n. _____

3. IL FABBRICATO SI ARTICOLA IN N. 1 SCALE CON ACCESSO

☐ Unico Esterno ☒ Plurimo Esterno ☐ Dal cortile Interno

4. CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DEL FABBRICATO

Piani fuori terra n. 4 Ovvero minimo _____ Massimo _____
Piani entro terra n. _____ Ovvero minimo _____ Massimo _____

5. DENSITA' FONDIARIA

Rapporto tra volume fuori terra ed area del lotto _____
Rapporto tra volume entro terra ed area del lotto _____

6. CORPI ACCESSORI n. 1 n. 2 n. 3 n. 4

Piani fuori terra n. _____ n. _____ n. _____ n. _____
Piani entro terra n. _____ n. _____ n. _____ n. _____

7. IL FABBRICATO E' CON CORTILE INTERNO ☒ NO ☐ SI

D | Destinazione degli Spazi ad Uso Comune

1. DESTINAZIONE DEGLI SPAZI COPERTI DEL FABBRICATO

Guardiola		☐
Alloggio custode		☐
Sala riunioni	(m² _____)	☐
Atrio	(m² _____)	☐
Porticato - Piloty	(m² _____)	☐
Lavatoio	(m² _____)	☐
Piscina	(m² _____)	☐
Altra destinazione	_____	☐

2. DESTINAZIONE DEGLI SPAZI SCOPERTI NEL FABBRICATO

Terrazza	(m² _____)	☐
Cortile e camminamenti	(m² _____)	☐
Verde	(m² _____)	☐
Parcheggio auto	(posti n. _____)	☐
Tennis	(campi n. _____)	☐
Piscina	(m² _____)	☐
Altra destinazione	_____	☐

E | Posizione del Fabbricato

TIPI DI AFFACCIO PREVALENTE

(*)	FACCIATA n. 1	n. 2	n. 3	n. 4
Su strada larga oltre 10 metri	☒	☐	☐	☐
Su strada larga fino 10 metri	☐	☐	☒	☐
Su piazza,largo o simile	☐	☐	☐	☐
Su distacco con fabbricato per abitazioni	☐	☒	☐	☐
Su distacco con fabbricato ad uso diverso	☐	☐	☐	☐
Su verde pubblico	☐	☐	☐	☐
Su verde privato: parco,giardino, attività agricola	☐	☐	☐	☐
Altro _____	☐	☐	☐	☐
Facciata in aderenza		☐	☐	☒

(*) Dell' accesso principale

Ufficio Provinciale di: **GENOVA**
Comune di: [redacted]

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
DICHIARAZIONE DI FABBRICATO URBANO A DESTINAZIONE ORDINARIA

mod. INB - parte I

F | Caratteristiche Costruttive del Fabbricato

1. STRUTTURE PORTANTI VERTICALI
- Muratura [X]
- Cemento armato [ ]
- Ferro [ ]
- Prefabbricato [ ]
- Altre o tipiche del luogo _____ [ ]

2. COPERTURA
- A terrazza praticabile [X]
- A terrazza non praticabile [ ]
- A tetto [X]

3. TAMPONATURE
- Muratura [X]
- Muratura con intercapedine isolante [ ]
- Pannelli prefabbricati [ ]
- Facciate continue in vetro e metallo [ ]
- Altro o tipiche del luogo _____ [ ]

G | Dotazioni di Impianti nel Fabbricato

IMPIANTO
- Idrico [X]
- Elettrico [X]
- Gas [X]
- Telefonico [X]
- Fognario [X]
- Riscaldamento centralizzato [ ]
- Acqua Calda centralizzata [ ]
- Condizionamento centralizzato [ ]
- Citofonico [X]
- Video - Citofono [ ]
- Antenna TV centralizzata [X]
- Ascensore : (impianti n. _____) [ ]
- Montacarichi [ ]
- Altro _____ [ ]
- Fonti energetiche alternative _____ [ ]

H | Recinzioni

INDICARE LA PRESENZA DI RECINZIONI
- Muratura [ ]
- Metalli lavorati [ ]
- Maglie metalliche [ ]
- Elementi prefabbricati [ ]
- Altro _____ [ ]

IL TECNICO — data _____ — Firma e timbro _____

IL DICHIARANTE — data _____ — firma _____

I | Finiture delle Parti Esterne del Fabbricato

1. TIPO PREVALENTE DI FINITURA ESTERNA

	facc. princ.	altre
Tinteggiatura	[X]	[X]
Resino-plastica	[ ]	[ ]
Piastrelle di klinker, cotto o simili	[ ]	[ ]
Marmo o pietra naturale	[ ]	[ ]
Pannelli in metallo, materiali plastici	[ ]	[ ]
Legno	[ ]	[ ]
Solo intonaco	[ ]	[ ]
Altre o tipiche del luogo _____	[ ]	[ ]

2. SERRAMENTI ESTERNI DEGLI ACCESSI AL FABBRICATO

	portone	altri accessi
Legno	[X]	[ ]
Metallo	[ ]	[X]
Altro _____	[ ]	[ ]

3. FINITURE DI PARTICOLARE PREGIO

Indicare eventuali finiture di carattere ornamentale _____

L | Finiture delle Parti interne del Fabbricato

1. TIPO PREVALENTE DI PAVIMENTAZIONE DI ATRIO E SCALE

	atrio	scale
Marmo o pietra naturale	[X]	[X]
Piastrelle in ceramica, cotto gres e simili	[ ]	[ ]
Moquette e altri tessili	[ ]	[ ]
Materiali plastici e simili	[ ]	[ ]
Legno	[ ]	[ ]
Altro o tipiche del luogo _____	[ ]	[ ]

2. TIPO PREVALENTE DI FINITURA DELLE PARETI DI ATRIO E SCALE

Idropittura	[X]	[X]
Resino - plastica	[ ]	[ ]
Smalto	[ ]	[ ]
Laminati plastici	[ ]	[ ]
Legno	[ ]	[ ]
Marmo	[ ]	[ ]
Altro o tipiche del luogo _____	[ ]	[ ]

M | Vincoli Artistici e Storici

L'IMMOBILE E' SOGGETTO A VINCOLI ARTISTICI O STORICI AI SENSI DELLA LEGGE 1/6/1939/ N.1089 : NO [X] SI [ ]

Specificare il tipo di vincolo _____

Riservato all' Ufficio — Partita n. _____ — Prot. n. _____ — Busta n. _____

L'incaricato _____

[redacted] — Docfa - ver. 4.00.2

[redacted] — pag. 3 di 6

Ufficio Provinciale di: **GENOVA**
Comune di: [redacted]

mod. 1NB - parte II

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
DICHIARAZIONE DI UNITA'IMMOBILIARE A DESTINAZIONE ORDINARIA

A | Riferimenti Catastali dell' Unità Immobiliare

Sezione	Foglio	Particella	Subalterno
_____	[redacted]	[redacted]	6
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____

B | Riferimenti Temporali

Anno:
Di costruzione: **antec. 1942** Di ristrutturazione totale: _____

C | Dati Metrici dell' Unità Immobiliare

C/1 UNITA' IMMOBILIARE CENSIBILE NEL GRUPPO 'A' E 'B'

- [X] Abitazioni o uffici privati
- [ ] Alloggi collettivi, uffici pubblici, scuole o istituti di cultura

1. VANI PRINCIPALI
Camere, cucina, stanze,ecc. n. 5 sup. utile m² 73

2. ACCESSORI DIRETTI
Bagni, W.C. n. 1 sup. utile m² 4
Corridoi, ripostigli, ecc. n. 1 sup. utile m² 3
SUPERFICIE LORDA (relativa ai punti 1 e 2) m² 104

3. ACCESSORI INDIRETTI
Accessori complementari, cantine, soffitte, lavanderie e simili n. 1 sup. lorda m² 1

4. DIPENDENZE ESCLUSIVE
Balconi, terrazzi, portici sup. lorda m² 1

5. PERTINENZE SCOPERTE ESCLUSIVE
Giardino, cortile sup. lorda m² _____
Piscina, tennis, _____ sup. m² _____
Parcheggio auto per posti numero _____

6. DATI RELATIVI ALL'ALTEZZA
Altezza media U.I.U. cm. 345
Superficie dei vani principali ed accessori diretti aventi altezze medie inferiori a centimetri 230 m² _____

7. PER LE U.I. CENSIBILI NEL GRUPPO 'B' INTEGRARE CON LE SEGUENTI INFORMAZIONI
Piani fuori terra n. _____ m² _____
Piani entro terra n. _____ m² _____

C | Dati Metrici dell' Unità Immobiliare

C/2 UNITA' IMMOBILIARE CENSIBILE NEL GRUPPO 'C'
(Commerciale ed usi diversi da quelli indicati nel prospetto C/1)

1. LOCALI PRINCIPALI:
Piano _____ lordi m² _____ di cui utili m² _____

2. LOCALI ACCESSORI DIRETTI:
Piano _____ lordi m² _____ di cui utili m² _____

3. LOCALI ACCESSORI INDIRETTI:
Piano _____ lordi m² _____ di cui utili m² _____
Piano _____ lordi m² _____ di cui utili m² _____

4. DIPENDENZE ESCLUSIVE
Balconi, terrazzi, portici sup. lorda m² _____

5. PERTINENZE SCOPERTE ESCLUSIVE
Superficie lorda m² _____
Parcheggio auto per posti numero _____

6. IL LOCALE HA ACCESSO CARRABILE
Il locale ha accesso carrabile SI ☐ NO ☐

7. DATI RELATIVI ALL'ALTEZZA
Altezza media dei locali principali cm _____
Superficie dei locali principali ed accessori diretti aventi altezze medie inferiori a cm. 230 m² _____

D | Dotazioni Tecnologiche dell' Unità Immobiliare

IMPIANTO AUTONOMO

Riscaldamento	[X]
Acqua calda	[X]
Condizionamento	☐
Citofonico	☐
Video - citofonico	☐
Ascensore ad uso esclusivo	☐
Ascensore (impianti n. _____)	☐
Ascensore di servizio	☐
Montacarichi	☐
Altro _____	☐

Ufficio Provinciale di: **GENOVA**
Comune di: [redacted]

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
DICHIARAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE ORDINARIA

mod. INB - parte II

E | Caratteristiche Costruttive di Finitura

1. TIPO PREVALENTE DI PAVIMENTAZIONE

	Camere o stanze	Cucina o bagno	Altri accessori
Marmo o pietra naturale	☒	☒	☒
Piastrelle in ceramica, cotto o gres	☐	☐	☐
Piastrelle in scaglie marmo	☐	☐	☐
Moquette o simili	☐	☐	☐
Gomme o sintetici	☐	☐	☐
Parquet	☒	☐	☐
Altro _____	☐	☐	☐

2. TIPO PREVALENTE DI INFISSI INTERNI

	Porte d'ingresso	Porte interne
Legno	☐	☒
Legno tamburato	☐	☐
Metallo	☐	☐
Altro **PORTA BLINDATA**	☒	☐

F | Destinazione d'uso e Osservazioni

1. DESTINAZIONE D'USO

ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

2. OSSERVAZIONI RELATIVE AL VALORE ED AL CLASSAMENTO PROPOSTO

Il TECNICO
data _____
Firma e timbro _____

Il DICHIARANTE
data _____
Firma _____

Riservato all'Ufficio

Prot. n. _____ Partita n. _____

Busta n. _____

L' incaricato _____

Ufficio Provinciale di: **GENOVA**
Comune di: [redacted]

ACQUISIZIONE DATI METRICI - CALCOLO DELLE SUPERFICI CATASTALI

Unita' immobiliare n. 1
Sezione: **Foglio:** 16 **Particella:** [redacted] **Subalterno:** [redacted]

Tipologia Ambiente	Superficie	Altezza < 150 cm	Tipologia Ambiente	Superficie	Altezza < 150 cm	Tipologia Ambiente	Superficie	Altezza < 150 cm
A	104		D	1		B	1	

LEGENDA - Decodifica Tipologie di Ambiente previsti:

A - Vani aventi funzione principale / accessori a diretto servizio dei principali. Per le categorie C/1 e C/6 i vani aventi funzione principale saranno indicati con A1, i vani accessori a diretto servizio con A2

B - Vani accessori a indiretto servizio della tipologia A qualora comunicanti

C - Vani accessori a indiretto servizio della tipologia A qualora non comunicanti

D - Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani della tipologia A

E - Balconi, terrazzi e simili non comunicanti con i vani della tipologia A

F - Aree scoperte o assimilabili

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANTA PIANO PRIMO

