# LINEE GUIDA OPERATIVE

## Accettazione degli atti di aggiornamento del Catasto Edilizio Urbano

***(Do.C.Fa.)***

**Luglio 2021**

**AGENZIA DELLE ENTRATE**
**Direzione Regionale della Basilicata**

***Ultimo aggiornamento: alla data del 29 luglio 2021***

*Premessa* 3

*1 Unità immobiliare* 4

*2 Obbligo di denuncia* 4

*3 Dichiarazione Do.C.Fa.* 5

*4 Tipologie di documento per accatastamento* 6

4.1 Dichiarazione ordinaria 6

4.2 Dichiarazione resa ai sensi dell'art. 1, comma 336, L. n. 311/04 6

4.3 Fabbricato ex rurale art. 2, comma 36 o 37, D.L. 262/2006 6

4.4 Fabbricato mai dichiarato art. 2, comma 36, D.L. 262/2006 7

4.5 Dichiarazione di fabbricato rurale D.M. 26/07/2012 7

4.6 Dichiarazione di fabbricato rurale art. 13, c. 14-ter, D.L. 201/2011 7

*5 Tipologie di documento per variazione* 8

5.1 Dichiarazione ordinaria 8

5.2 Dichiarazione resa ai sensi dell'art. 1, comma 336, L. n. 311/04 8

5.3 Dichiarazione di fabbricato rurale D.M. 26/07/2012 8

5.4 Dichiarazione di fabbricato rurale art. 13, c. 14-ter, D.L. 201/2011 9

5.5 Dichiarazione resa ai sensi dell'art. 1, c. 340, L.311/04 9

5.6 Stralcio da categoria E, art. 2, c. 40, D.L. 262/06 9

5.7 Dichiarazione resa ai sensi dell'art. 1, c. 22, L. n. 208/2015 9

5.8 Dichiarazione resa ai sensi dell'art. 1, c. 579, L. n. 205/2017 10

*6 Data di ultimazione lavori* 10

6.1 Ravvedimento operoso 12

*7 Esenzione dai tributi* 15

*8 Dati del Tipo Mappale* 16

*9 Identificativi catastali* 18

*10 Ubicazione* 18

*11 Dati del dichiarante* 20

*12 Relazione tecnica* 22

*13 Intestazioni* 24

*14 Proposta di classamento* 25

*15 Utilizzo delle causali* 26

BOZZA AGGIORNATA AL 29 LUGLIO 2021

**15.1 Nuove costruzioni 27**

**15.2 Variazioni 30**

15.2.1 Variazione Planimetrica 31
15.2.2 Ultimazione di fabbricato urbano 34
15.2.3 Variazione della destinazione 35
15.2.4 Altre 36
15.2.5 Presentazione planimetria mancante 41
15.2.6 Modifica di identificativo 41
15.2.7 Richiesta ruralità 41
15.2.8 Unità afferenti 42

***16 Planimetrie 44***

***17 Poligoni 47***

***18 Elaborato Planimetrico ed elenco subalterni 53***

**18.1 Obbligo di presentazione 54**

**18.2 Entità tipologiche 55**

**18.3 Dimostrazione grafica subalterni 57**

**18.4 Elenco subalterni 58**

***19 Approfondimenti 58***

**19.1 Beni comuni censibili e beni comuni non censibili 58**

19.1.1 Porzioni censibili comuni a più u.i.u. – BCC 59
19.1.2 Porzioni non censibili comuni a più u.i.u. – BCNC 59

**19.2 Categorie fittizie 59**

**19.3 Informazioni varie 71**

**19.4 Fabbricati rurali 72**

19.4.1 Riconoscimento dei requisiti fiscali di ruralità 72
19.4.2 Perdita dei requisiti fiscali di ruralità 75

**19.5 Cavità ipogee (grotte) 75**

**19.6 Stabilimenti balneari 76**

**19.7 Categoria "D" – Immobili a destinazione speciale 77**

**19.8 Categoria "E" – Immobili a destinazione particolare 80**

19.8.1 Chiese destinate all'esercizio pubblico dei culti 81

**19.9 Unità immobiliari cd. "murate" dichiarate inagibili ai sensi della Legge n. 619/1952 83**

**19.10 Procedura in caso di demolizione e ricostruzione degli immobili 88**

**19.11 Controllo degli atti di aggiornamento in fase di accettazione 89**

***20 Riferimenti normativi e di prassi 93***

BOZZA AGGIORNATA AL 29 LUGLIO 2021

## Premessa

Il presente Vademecum si propone il duplice scopo di fornire delle linee guida per la compilazione dei documenti di aggiornamento del Catasto Edilizio Urbano (di seguito CEU), tramite il software Do.C.Fa., e di descrivere le procedure per la gestione delle fattispecie ordinarie, proponendosi di:

- contribuire al miglioramento delle banche dati, anche in riferimento alla Revisione del Catasto dei Fabbricati;
- semplificare gli adempimenti a carico dei professionisti;
- supportare il professionista nella redazione delle proposte di aggiornamento del CEU, anche al fine di contribuire a limitare il numero dei rifiuti in fase di accettazione.

Si tratta di una raccolta ordinata di procedure che, senza avere la pretesa di essere esaustiva, deve la sua genesi alle disposizioni vigenti e capitalizza l'esperienza maturata dagli Uffici Provinciali.

Questa prima versione sarà oggetto di aggiornamenti e integrazioni volti a garantire l'adeguamento a norme e disposizioni che di volta in volta interverranno.

BOZZA AGGIORNATA AL 29 LUGLIO 2021

# 1 Unità immobiliare

L'art. 2 del Decreto del Ministro delle Finanze 2 gennaio 1998, n. 28, definisce **unità immobiliare** *"una porzione di fabbricato, o un fabbricato, o un insieme di fabbricati ovvero un'area, che, nello stato in cui si trova e secondo l'uso locale, presenta potenzialità di autonomia funzionale e reddituale"* (comma 1) e *"anche le costruzioni ovvero porzioni di esse, ancorate o fisse al suolo, di qualunque materiale costituite, nonché gli edifici sospesi o galleggianti, stabilmente assicurati al suolo, purché risultino verificate le condizioni funzionali e reddituali di cui al comma 1. Del pari sono considerate unità immobiliari i manufatti prefabbricati, ancorché semplicemente appoggiati al suolo, quando siano stabili nel tempo e presentino autonomia funzionale e reddituale"* (comma 3). Ulteriore requisito per l'individuazione dell'unità immobiliare, richiamato dall'art. 40 del Decreto del Presidente della Repubblica del 1° dicembre 1949, n. 1142, è *"l'appartenenza allo stesso proprietario"*.

BOZZA AGGIORNATA AL 29 LUGLIO 2021

# 2 Obbligo di denuncia

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

Il comma 2 dell'art. 3 del succitato Decreto prevede che *"ai soli fini della identificazione […] possono formare oggetto di iscrizione in catasto, senza attribuzione di rendita catastale"*, anche le tipologie di immobili facenti parte delle **categorie F** (cosiddette fittizie), al fine di poterli identificare in caso di atti traslativi e/o costitutivi di diritti reali.

Il comma 3 dell'art. 3 riporta l'elenco degli immobili che **non costituiscono oggetto di inventariazione**, *"a meno di una ordinaria autonoma suscettibilità reddituale"*:

a. manufatti con superficie coperta inferiore a 8 mq;
b. serre adibite alla coltivazione e protezione delle piante sul suolo naturale;
c. vasche per l'acquacoltura o di accumulo per l'irrigazione dei terreni;
d. manufatti isolati privi di copertura;

e. tettoie, porcili, pollai, casotti, concimaie, pozzi e simili, di altezza utile inferiore a 1,80 m, purché di volumetria inferiore a 150 $m^3$;
f. manufatti precari, privi di fondazione, non stabilmente infissi al suolo.

Le opere di cui alle lettere a) ed e), nonché quelle di cui alla lettera c) rivestite in paramento murario, qualora costituiscano accessori a servizio di una o più unità immobiliari ordinarie, *"sono oggetto di iscrizione in catasto contestualmente alle predette unità"*.

## 3 Dichiarazione Do.C.Fa.

Il pacchetto applicativo Do.C.Fa. consente il trattamento due tipologie di atti di aggiornamento:

**Accatastamento**: da utilizzare per censire un fabbricato o altra stabile costruzione di nuova edificazione, oppure quei fabbricati o porzioni di essi già esistenti che passano dalla categoria degli esenti (come gli ex rurali) a quella dei fabbricati produttivi di reddito, oltre a tutti quelli sfuggiti all'accertamento.

**Variazione**: da utilizzare per dichiarare variazioni nello stato o nella consistenza di unità immobiliari urbane già censite, avvenute in seguito a trasformazioni edilizie che comportino aumenti o diminuzione della rendita catastale, o una rilevante diversa distribuzione degli spazi interni (modifiche nella rappresentazione). La stessa dichiarazione può essere presentata anche se le variazioni edilizie, purché presenti, non sono rilevanti ai fini della conformità oggettiva dell'unità immobiliare ed ininfluenti sulla rendita già attribuita (Circolari n. 2/T/2010 e n. 3/T/2010).

***COSA FARE SE …. LA RENDITA IN ATTI NON E' CONGRUA***

Qualora il contribuente ritenga che la rendita iscritta negli atti catastali non sia congrua, ovvero sia troppo elevata, può presentare istanza in bollo per il riesame della stessa, in ottemperanza alle disposizioni dell'art. 38 del D.P.R. n. 917/1986; pertanto eventuali dichiarazioni Do.C.Fa. aventi l'unica finalità di modificare la rendita già in atti non saranno accettate. Se l'errore nella determinazione della rendita è stato commesso dall'Ufficio in sede di classamento, si può procedere mediante presentazione di istanza di autotutela ai sensi del D.M.F. n. 37 del 11/02/1997. In caso di istanza per errore dovuto dalla parte, l'ufficio valuterà l'istanza in autotutela ai sensi del D.M.F. n. 37 del 11/02/1997 e relativa della Circolare n. 7/2005.

BOZZA AGGIORNATA AL 29 LUGLIO 2021

Per entrambi i documenti (accatastamento e variazione) andranno indicate la "causale di presentazione" e la "tipologia del documento".

# 4 Tipologie di documento per accatastamento

## 4.1 Dichiarazione ordinaria

Si utilizza per l'iscrizione di una unità immobiliare urbana al Catasto Fabbricati per la prima volta (fondamentalmente: nuove edificazioni, aree provenienti dal Catasto Terreni a seguito di Tipi Mappali e/o Tipi di Frazionamento o presenti dall'impianto a Partita 1, unità immbilliari non ancora dichiarate). Ci si avvale di tale tipologia per tutte le dichiarazioni di **nuova costruzione a carattere generale**, non redatte in ottemperanza ad una delle specifiche tipologie di seguito riportate.

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

Si utilizza quando, a seguito di **notifica del Comune**, ai sensi dell'art. 1, comma 336, della Legge 30 dicembre 2004, n. 311, è necessario effettuare l'aggiornamento catastale di **immobili di proprietà privata non dichiarati**. È necessario indicare la data a partire dalla quale gli immobili sono divenuti abitabili e/o servibili all'uso nell'apposito campo codificato.

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

Si utilizza per denunciare gli **immobili ancora censiti al Catasto Terreni come fabbricati rurali ma che hanno perso i requisiti di ruralità ai fini fiscali**. In relazione tecnica è necessario riportare la seguente dicitura: *"dichiarazione di fabbricato ex rurale per perdita dei requisiti fiscali di ruralità, comma 36, dal xx/xx/xxxx"*. Se la perdita dei requisiti di ruralità discende dall'assenza del requisito soggettivo di *"imprenditore agricolo iscritto nel registro delle imprese"*, la quale fa venir meno i requisiti di ruralità per l'abitazione principale, la dicitura di cui sopra deve fare riferimento al comma 37 nel seguente modo: *"dichiarazione di abitazione ex rurale per perdita dei requisiti fiscali di ruralità, comma 37, dal xx/xx/xxxx"*. In entrambi i casi la data deve coincidere con quella inserita nel campo *"data ultimazione lavori"*. Questa tipologia richiede la redazione di un atto di aggiornamento al Catasto Terreni per lo scarico a Partita 1 del fabbricato ex rurale.

BOZZA AGGIORNATA AL 29 LUGLIO 2021

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

Si utilizza per la denuncia degli immobili presenti negli elenchi pubblicati ai sensi dell'art. 2, comma 36, del D.L. 3 ottobre 2006, n. 262, convertito con modificazioni dalla legge 24 novembre 2006, n. 286, laddove sono individuate le particelle del Catasto Terreni su cui ricadono **costruzioni o loro ampliamenti mai dichiarati al Catasto** (Terreni e Fabbricati). Per i fabbricati per i quali l'Agenzia ha proposto una rendita presunta, si applicano le modalità di accatastamento previste dalla Circolare n. 7/T/2011.

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

Si utilizza per la denuncia di **immobili di nuova costruzione che possiedono i requisiti di ruralità**, ai sensi dell'art. 2, comma 5 o comma 7, del decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze 26 luglio 2012. La tipologia ricorre principalmente per interventi di nuova edificazione che hanno comportato l'aggiornamento censuario e cartografico al Catasto Terreni. Alla dichiarazione sono da allegare una o più autocertificazioni redatte in conformità ai ***modelli B*** (per i fabbricati rurali destinati ad edilizia abitativa) e/o ***C*** (per le unità immobiliari urbane ordinarie destinate ad attività produttiva con annotazione di ruralità) accluse al Decreto di cui prima e scaricabili dal sito dell'Agenzia delle Entrate alla sezione *"Modelli e Istruzioni - Fabbricati Rurali"*, oltre a tutta la documentazione atta al riconoscimento dei requisiti oggettivi e soggettivi di ruralità.

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

Si utilizza per le dichiarazioni al Catasto Fabbricati di **fabbricati rurali già censiti al Catasto Terreni** (che mantengono i requisiti di ruralità), purché costituenti immobili che, nello stato in cui si trovano, risultino autonomamente **dotati della capacità di produrre un reddito**, ai sensi dell'art. 13, comma 14-ter, del Decreto Legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito con modificazioni dalla Legge 22 dicembre 2011, n. 214. Alla dichiarazione sono da allegare una o più autocertificazioni redatte in conformità ai ***modelli B*** (per i fabbricati rurali destinati ad edilizia abitativa) e/o ***C*** (per le unità immobiliari urbane ordinarie destinate ad attività produttiva con annotazione di ruralità) accluse al Decreto di cui prima e scaricabili dal sito dell'Agenzia delle Entrate alla sezione "Modelli e Istruzioni - Fabbricati Rurali".

BOZZA AGGIORNATA AL 29 LUGLIO 2021

# 5 Tipologie di documento per variazione

## 5.1 Dichiarazione ordinaria

Si utilizza per dichiarare la variazione di una unità immobiliare urbana. Ci si avvale di tale tipologia per tutte le dichiarazioni di **variazione a carattere generale**, non redatte in ottemperanza ad una delle specifiche tipologie di seguito riportate.

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

Si utilizza quando, a seguito di **notifica del Comune**, ai sensi dell'art. 1, comma 336, della Legge 30 dicembre 2004, n. 311, è necessario effettuare l'aggiornamento catastale di immobili di proprietà privata per i quali è stato accertato uno **stato di fatto non coerente con quanto dichiarato in atti**.

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

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

1. le unità immobiliari che hanno subito una variazione planimetrica e/o di consistenza e per le quali è necessario presentare un atto di aggiornamento;
2. le unità immobiliari censite in una delle categorie speciali del gruppo D, ad eccezione della D/10, che acquisiscono i requisiti di ruralità in assenza di variazioni planimetriche, di consistenza e di rendita: in questo caso, la causale da utilizzare è *"Richiesta ruralità"* (Do.C.Fa. "semplificato" – Circolare n. 2/T/2012) e l'immobile verrà censito nella categoria D/10.

Alla dichiarazione sono da allegare una o più autocertificazioni redatte in conformità ai ***modelli B*** (per i fabbricati rurali destinati ad edilizia abitativa) e/o ***C*** (per le unità immobiliari urbane ordinarie destinate ad attività produttiva con annotazione di ruralità) accluse al Decreto di cui prima e scaricabili dal sito dell'Agenzia delle Entrate alla sezione "Modelli e Istruzioni - Fabbricati Rurali", oltre a tutta la documentazione atta al riconoscimento dei requisiti oggettivi e soggettivi di ruralità.

BOZZA AGGIORNATA AL 29 LUGLIO 2021

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

Si utilizza per le variazioni di **unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati, a cui accorpare fabbricati ancora censiti come rurali al Catasto Terreni**, purché costituenti immobili che, nello stato in cui si trovano, risultino autonomamente dotati della capacità di produrre un reddito, ai sensi dell'art. 13, comma 14-ter, del Decreto Legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito con modificazioni dalla Legge 22 dicembre 2011, n. 214. Alla dichiarazione sono da allegare una o più autocertificazioni redatte in conformità ai ***modelli B*** (per i fabbricati rurali destinati ad edilizia abitativa) e/o ***C*** (per le unità immobiliari urbane ordinarie destinate ad attività produttiva con annotazione di ruralità) accluse al Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 26 luglio 2012 e scaricabili dal sito dell'Agenzia delle Entrate alla sezione "Modelli e Istruzioni - Fabbricati Rurali", oltre a tutta la documentazione atta al riconoscimento dei requisiti oggettivi e soggettivi di ruralità.

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

Se con **notifica del Comune** alla proprietà viene comunicata, ai sensi dell'art. 1, comma 340, della Legge 30 dicembre 2004, n. 311, l'assenza in atti degli elementi necessari alla determinazione della superficie catastale, la proprietà dovrà **presentare una planimetria** secondo le modalità previste dal decreto del Ministero delle Finanze 19 aprile 1994, n. 701. La tipologia di denuncia è esclusivamente abbinabile alla causale per *"Presentazione planimetria mancante"*.

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

Si utilizza **per scorporare**, da unità immobiliari urbane già censite al Catasto Fabbricati nelle **categorie E** (ad esclusione delle categorie E/7 ed E/8), quegli 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 (Circolare n. 4/T/2007).

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

Si utilizza esclusivamente per gli immobili censiti in una delle categorie dei Gruppi D ed E, per lo **scorporo delle componenti impiantistiche** (di varia natura, funzionali ad uno specifico processo produttivo) che, in base alla previsione normativa (art. 1 comma 21 della Legge 28 dicembre 2015, n. 208), non costituiscono più oggetto di stima catastale (Circolare n. 2/E/2016, Nota n. 60244/2016). Tali dichiarazioni sono

BOZZA AGGIORNATA AL 29 LUGLIO 2021

redatte con riferimento ad una sola unità immobiliare per ciascun Do.C.Fa e sono corredate dalla planimetria dell'unità che mantiene l'identificativo catastale originario. La causale non deve essere selezionata in quanto sarà generata automaticamente dall'applicativo nel momento della selezione della specifica tipologia di documento ed è incompatibile con qualunque altra causale.

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

In base ai nuovi criteri di classamento di alcune fattispecie di beni immobili ubicati nell'ambito dei porti di rilevanza economica nazionale e internazionale di competenza delle Autorità di sistema portuale, a decorrere dal 01/01/2020, le banchine e le aree scoperte adibite alle operazioni e ai servizi portuali, le connesse infrastrutture stradali e ferroviarie, i depositi strettamente funzionali alle operazioni e servizi portuali e le banchine e le aree scoperte adibite al servizio passeggeri, sono censite nella categoria catastale "E/1 - Stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi e aerei". Per le unità immobiliari già censite in categorie catastali diverse dalla E/1 è prevista la possibilità di presentare, dal 01/01/2019, atti di aggiornamento catastale per la "revisione del classamento", nel rispetto dei nuovi criteri.

Quest'ultima tipologia viene riportata a scopo puramente informativo, visto che, in base all'elenco contenuto nell'allegato A annesso alla Legge 28 gennaio 1994, n. 84, nel territorio regionale non sono presenti porti di rilevanza economica nazionale e internazionale di competenza delle Autorità di sistema portuale

BOZZA AGGIORNATA AL 29 LUGLIO 2021

## 6 Data di ultimazione lavori

La data di ultimazione dei lavori corrisponde, in generale, a quella in cui le unità sono divenute **abitabili o servibili all'uso cui sono destinate**.

Nei casi di fabbricati di **nuova edificazione**, coincide con la data a partire dalla quale le unità oggetto di denuncia risultano idonee all'uso cui sono destinate.

Nei casi di denunce di **variazione**, (la data di completamento della variazione) coincide con la data in cui si è verificata (ed è intervenuta) la mutazione dello stato delle unità.

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

Nei casi di unità immobiliari non di nuova edificazione, come ad esempio gli ex fabbricati rurali che vengono dichiarati al Catasto Fabbricati, la data di ultimazione dei lavori corrisponde alla data in cui sono stati persi i requisiti fiscali di ruralità. Lo stesso dicasi nei casi di perdita dei requisiti di ruralità di unità immobiliari già censite, che necessitano di una nuova attribuzione di rendita (ad esempio da D/10 a D/7 o C/2, C/3, ecc.).

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

Nel caso di variazione catastale presentata per "Esatta rappresentazione grafica" la data da indicare è quella dell'ultima dichiarazione agli atti di cui si intende correggere la planimetria.

Il campo data risulta invece inibito per le causali "Presentazione planimetria mancante", "Modifica Identificativo" e "Richiesta Ruralità".

Dal 10 agosto 2021 nella piattaforma *Sister*, sarà attiva una nuova finestra di controllo**,** con la quale si richiede al tecnico abilitato di ripetere la data di ultimazione dei lavori, già indicata nel documento, prima della sua presentazione. Nel caso in cui la data indicata nel documento (e ripetuta su *Sister* al momento del suo caricamento a sistema) ecceda il termine fissato dalla norma, il sistema informatico avviserà il professionista con uno specifico messaggio[1], invitandolo ad avvalersi dello strumento deflativo del ravvedimento operoso (vedi successivo punto 6.1). Ciò dovrebbe consentire, sotto il profilo della *compliance*, di prevenire

BOZZA AGGIORNATA AL 29 LUGLIO 2021

[1] Il messaggio è il seguente: *"La «Data fine lavori» indicata comporta, nei casi previsti dalle vigenti disposizioni in materia, il pagamento di sanzioni e interessi connessi alla tardiva presentazione dell'atto di aggiornamento. Onde evitare l'irrogazione della sanzione da parte dell'Ufficio competente, con l'invio telematico dell'atto di aggiornamento, si consiglia di avvalersi del "Ravvedimento Operoso", sempreché ne ricorrano ancora le condizioni"*.

eventuali errori di compilazione da parte del professionista e, soprattutto, di indirizzarlo verso l'istituto del ravvedimento, con evidenti risparmi sulla sanzione per il dichiarante e con prevenzione, auspicabilmente totale, del processo di irrogazione della stessa da parte dell'Ufficio Provinciale – Territorio. Il sistema effettua, inoltre, ulteriori controlli e, in particolare, verifica che la data indicata sulla pagina *Sister* sia identica a quella del documento trasmesso: in caso di difformità, la dichiarazione Do.C.Fa. viene respinta automaticamente (senza intervento dell'operatore) con motivazione congruente.

***COSA FARE SE …. HO PRESENTATO IL DO.C.FA. OLTRE IL TERMINE DEI 30 GIORNI DALLA FINE LAVORI***

Per effetto delle modifiche apportate dall'art. 34-quinquies del D.L. 10 gennaio 2006, n. 4, aggiunto in sede di conversione dalla legge 9 marzo 2006, n. 80, agli articoli 28 e 20 del R.D.L. 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, con legge 11 agosto 1939, n. 1249, il **termine per la presentazione delle dichiarazioni in Catasto** relative alle unità immobiliari di nuova costruzione, alle unità che transitano dalla categoria esente a quella soggetta ad imposta (in seguito alla perdita dei requisiti per usufruire dell'esenzione), nonché per la presentazione delle dichiarazioni relative alle mutazioni nello stato di unità immobiliari già censite, viene stabilito in **trenta giorni decorrenti dalla data dell'evento** (per gli eventi verificatisi a decorrere dal 12 marzo 2006) a cui ciascuna singola disposizione riconnette l'obbligo di dichiarazione (vedasi Circolare n.3/T/2006 e Circolare n.4/T/2005, punto 7). Se il termine dei 30 giorni cade nelle giornate di sabato, domenica e festivi, lo stesso è spostato al primo giorno utile successivo.

Il mancato rispetto del termine sopra indicato per la presentazione della dichiarazione di aggiornamento catastale comporta l'insorgere di una violazione che decorre dal giorno successivo al suddetto termine. I Do.C.Fa. in sanzione potranno comunque essere inviati senza il ravvedimento operoso ma saranno oggetto di atto di contestazione (fino al 31 dicembre del quinto anno successivo alla data della violazione). Il ravvedimento può avvenire anche successivamente alla presentazione del Do.C.Fa. sempreché la violazione non sia stata già contestata e comunque prima che siano iniziate le attività amministrative di accertamento (accessi, ispezioni, ecc.). Le sanzioni già notificate, anche mediante affissione all'albo del Comune, non possono essere oggetto di ravvedimento operoso.

In merito alla eventuale correzione della data di fine lavori si presti attenzione al parere espresso dalla Direzione Centrale Catasto e Cartografia (Nota n. 27326/2013; Nota, n.148435/2020): oltre all'istanza di rettifica andrà presentata all'Ufficio una specifica dichiarazione sostitutiva, redatta conformemente agli artt. 47 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n.445, sottoscritta dal Direttore dei Lavori, nella quale si evidenzi l'esatta data di fine lavori.

Occorre pertanto avere ben presente che tale dichiarazione assume rilevanti profili di natura giuridica, tributaria oltreché deontologica.

BOZZA AGGIORNATA AL 29 LUGLIO 2021

## 6.1 Ravvedimento operoso

L'art. 1, comma 637, lettera b), della legge 23 dicembre 2014, n. 190 (Legge di Stabilità 2015), ha modificato l'art. 13 del D. Lgs. 18 dicembre 1997, n. 472, introducendo, a decorrere dal 1° gennaio 2015, nuovi e più ampi termini a favore del

contribuente per ravvedersi e beneficiare di **ulteriori graduazioni della misura della sanzione**.

A tal proposito, la sanzione amministrativa attualmente prevista per l'inadempimento riguardante la mancata o ritardata presentazione degli atti di aggiornamento del Catasto Fabbricati varia da un minimo di € 1.032,00 ad un massimo di € 8.264,00, mentre quella riguardante l'inadempimento legato alla mancata o ritardata presentazione degli atti Pregeo varia da un minimo di € 4,00 ad un massimo di € 61,00.

Ai fini della determinazione degli elementi utili per potersi avvalere del ravvedimento operoso, si riporta uno schema in cui sono indicati alcuni dati di interesse, comprensivi degli importi delle sanzioni Do.C.Fa. (per ogni unità immobiliare) e Pregeo, calcolati secondo le diverse fattispecie di ravvedimento previste dalle lettere c), b), b-bis) e b-ter) del comma 1 dell'art. 13 del D. Lgs. 472/1997.

| Lettera | Termine ravvedimento | Misura (rispetto al minimo edittale) | Sanzione Do.C.Fa. (minimo edittale) | Importo ravvedimento Do.C.Fa. (per ogni u.i.u.) | Sanzione Pregeo (minimo edittale) | Importo ravvedimento Pregeo |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **c)** | entro 90 giorni dalla violazione | 1/10 | € 1.032,00 | € 103,20 | € 4,00 | € 0,40 |
| **b)** | oltre 90 giorni ed entro un anno dalla violazione | 1/8 | € 1.032,00 | € 129,00 | € 4,00 | € 0,50 |
| **b-bis)** | oltre un anno ed entro due anni dalla violazione | 1/7 | € 1.032,00 | € 147,43 | € 4,00 | € 0,57 |
| **b-ter)** | oltre due anni dalla violazione | 1/6 | € 1.032,00 | € 172,00 | € 4,00 | € 0,67 |

BOZZA AGGIORNATA AL 29 LUGLIO 2021

Le procedure telematiche utilizzate per l'invio delle dichiarazioni Do.C.Fa. consentono di optare per una delle seguenti casistiche di Ravvedimento operoso: 1) Ordinario, 2) Rendita presunta, 3) Dichiarazione di ruralità, 4) Sisma maggio 2012.

In considerazione del fatto che non è possibile avvalersi del ravvedimento operoso nel caso di intervenuta decadenza dal potere di accertamento da parte dell'Agenzia

(ai sensi dell'art. 20 del D. Lgs. 472/1997, la decadenza interviene al 31 dicembre del quinto anno successivo a quello in cui è avvenuta la violazione; quest'ultima si concretizza dal giorno successivo al termine ultimo fissato dalla norma per ogni singolo adempimento catastale), e tenuto conto del fatto che per le altre casistiche di cui ai punti 2), 3) e 4) la decadenza è ormai intervenuta (per completezza, la casistica 4 interessa un'altra Regione), al momento l'unica casistica utilizzabile è quella di cui al punto 1) – **Ordinario**, per il quale i termini sono calcolati in relazione alla data di fine lavori indicata dal professionista nella dichiarazione Do.C.Fa.

***CUMULO GIURIDICO***

In tema di sanzioni di natura catastale la Direzione Centrale Catasto Cartografia e Pubblicità Immobiliare, con nota n. 110213/2016, ha rappresentato che alle sanzioni previste per il ritardo con cui vengono svolti gli adempimenti dichiarativi in Catasto Urbano, l'amministrazione applica l'istituto del cumulo giuridico, disciplinato dall'art.12 del Decreto Legislativo 18 dicembre 1997, n.472.

Il regime sanzionatorio mitigato sopra richiamato prevede che, nel caso di tardiva presentazione di un Do.C.Fa. riguardante più unità immobiliari, debba essere irrogata un'unica sanzione, ovverosia quella stabilita per la violazione più grave, aumentata da un quarto al doppio, relativamente alle situazioni non ancora resesi definitive.

La Direzione Regionale della Basilicata, con nota n. 6675/2016, ha stabilito che le Direzioni provinciali possono applicare, normalmente, l'incremento pari ad 1/4 della sanzione base, salvo il riscontro di circostanze diverse, quali la gravità della violazione commessa, la recidiva, ecc.. Nelle ipotesi di applicazione di sanzione diversa dalla minima, nell'atto di contestazione vengono comunque riportate le motivazioni relative alla determinazione della sanzione.

L'istituto del cumulo giuridico in ogni caso non è applicabile alle richieste di ravvedimento (come precisato dal Dipartimento dell'Entrate con Circolare n. 180/1998 e dalla Direzione Centrale Normativa dell'Agenzia delle Entrate con Circolare n. 28/E/2011).

Con le nuove funzionalità presenti sulla piattaforma *Sister* è possibile richiedere, inoltre, il ravvedimento per la violazione correlata alla tardiva presentazione del Tipo Mappale (art. 8 della Legge n. 679 del 1 ottobre 1969), contestualmente alla presentazione della dichiarazione Do.C.Fa., in conformità alla Circolare n.3/T/2006. Il professionista può inserire la data di presentazione del Tipo Mappale (data protocollo Pregeo) che consentirà al sistema di calcolare, oltre la sanzione Pregeo, anche gli interessi moratori dovuti per il tardivo versamento dei tributi speciali catastali. Pur in presenza di un termine più ampio per la presentazione del Tipo Mappale (6 mesi rispetto ai 30 giorni per la denuncia delle u.i.u. con Do.C.Fa.), l'atto di aggiornamento Pregeo al Catasto Terreni può essere predisposto e presentato già dal momento dello spiccato delle fondazioni della struttura a rustico.

BOZZA AGGIORNATA AL 29 LUGLIO 2021

Il ravvedimento operoso può anche essere richiesto direttamente presso l'Ufficio provinciale – Territorio competente, dopo la presentazione dell'atto di aggiornamento, sempreché la violazione non sia stata già contestata.

# 7 Esenzione dai tributi

Alcune fattispecie di denunce sono **esenti dal pagamento dei tributi speciali catastali** ed ogni volta che ne ricorrano le condizioni è necessario che il professionista ne faccia richiesta attraverso la procedura predisposta nella piattaforma Sister, dove troverà la possibilità di indicare uno dei seguenti[2] motivi di esenzione dal pagamento dei tributi.

**Articolo 91 Regolamento RD 8/12/1938 n. 2153**
Riservata agli Uffici governativi.

**Art. unico L. 15/5/1954 n. 228**
Riservata a Regioni, Province, Comuni ed Enti di beneficenza.

**Art. 1 L. 21/11/1967 n. 1149**
In relazione alla procedura di espropriazione per causa di pubblica utilità promossa dalle Amministrazioni dello Stato o da Enti Pubblici.

**Art. 73 L. 14/05/1981 n. 219**
Spettante per gli adempimenti legati alla ricostruzione delle zone colpite dal terremoto del novembre 1980 e del febbraio 1981.

**Allineamento identificativo catastale**
Per le dichiarazioni di variazione con la sola causale codificata "Modifica identificativo".

**Planimetria già presentata su supporto cartaceo**
Riguarda l'esenzione prevista per le dichiarazioni di variazione in cui viene utilizzata la sola causale codificata "Presentazione planimetria mancante" ed è riferita al solo

BOZZA AGGIORNATA AL 29 LUGLIO 2021

[2] Vengono volutamente omessi i motivi di esenzione riferibili a territori extraregionali.

caso in cui la planimetria sia stata già presentata all'Ufficio su supporto cartaceo e non già acquisita a sistema. Negli altri casi il tributo è comunque dovuto.

**Altro**

È necessario indicare la specifica norma per la quale è possibile riconoscere l'esenzione dal pagamento dei tributi speciali catastali. In questo caso rientrano anche quelle operazioni, già definite in precedenza, per le quali non è prevista la corresponsione del tributo.

## 8 Dati del Tipo Mappale

Il Tipo Mappale (art. 8, Legge 1 ottobre 1969, n.679, e Circolare n.2/1984) deve essere obbligatoriamente presentato prima della dichiarazione Do.C.Fa. di **nuova costruzione** nei seguenti casi:

i. modifica allo stato dei luoghi che determinano variazione della mappa del Catasto Terreni;
ii. passaggio di fabbricato rurale (o porzione) al Catasto Fabbricati;
iii. area priva di fabbricato ma con capacità reddituale propria dei fabbricati (es. parcheggi a raso, cave estrattive, ecc..) o senza capacità reddituale propria in caso di particelle da destinare a BCNC o area urbana F/1[3] (es. aree condominiali, aree private, ecc.).

Anche nel caso di denunce di **variazione**, il Tipo Mappale deve essere obbligatoriamente presentato prima della denuncia al Catasto Fabbricati quando si verifica la necessità di un aggiornamento cartografico e si ha:

i. un ampliamento di un fabbricato esistente già censito al Catasto Fabbricati;
ii. una demolizione di parte di un edificio già censito al Catasto Fabbricati;
iii. una demolizione totale di un fabbricato già censito al Catasto Fabbricati;

BOZZA AGGIORNATA AL 29 LUGLIO 2021

[3] È il caso delle aree urbane stralciate da un lotto edilizio esistente al Catasto Fabbricati. In questo caso, in luogo degli estremi del Tipo Mappale, andranno riportati gli estremi del Tipo di Frazionamento con cui è stata costituita l'area al Catasto Terreni.

iv. l'ampliamento di una corte esclusiva o comune già censita al Catasto Fabbricati a seguito della fusione con una particella in carico al Catasto Fabbricati o al Catasto Terreni.

Nei predetti casi **il protocollo e la data di presentazione** (e non quella di approvazione, se diversa) del Tipo Mappale (ovvero Tipo Mappale con Frazionamento) devono essere **obbligatoriamente inseriti** nell'apposito campo della dichiarazione Do.C.Fa.. La mancanza di questi dati costituisce normalmente motivazione di rifiuto.

Anche nei casi di variazione Do.C.Fa. presentata a seguito di Tipo di Frazionamento (es. frazionamento di corte urbana propedeutico alla compravendita) è necessario indicare, negli stessi campi previsti per il Tipo Mappale, il protocollo e data di presentazione del Tipo di Frazionamento, specificando nella relazione tecnica che si tratta di frazionamento. In ogni caso, non costituisce motivo di rifiuto la mancata indicazione nell'apposito campo del dato del Tipo di Frazionamento.

***COSA FARE SE …. DEVO FRAZIONARE AREE DI UN LOTTO EDIFICATO GIÀ CENSITO***

Per frazionare aree facenti parti di un lotto edificato e censito è generalmente sufficiente l'elaborato planimetrico, senza interventi in mappa al Catasto Terreni, costituendo il necessario numero di aree urbane (F/1). Il presupposto per la predetta operazione (nota della DC Catasto e Cartografia n. 17471/2010 - ***Adozione versione 4.0 della procedura Do.C.Fa. Chiarimenti operativi***) è che le aree restino correlate al lotto edificato e quindi, successivamente al rogito, vengano dichiarate come:

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

In questa circostanza, nella relazione tecnica, il professionista deve indicare lo scopo della presentazione del documento di aggiornamento tecnico, sulla base di eventuale dichiarazione del titolare di diritti

Nei casi di redazione di Tipo di Frazionamento e Tipo Mappale, il sistema assegna due distinti protocolli, rispettivamente uno al Tipo di Frazionamento e l'altro, immediatamente successivo, al Tipo Mappale. In questi casi si indica il protocollo assegnato al Tipo Mappale, specificando in relazione tecnica il protocollo del Tipo di Frazionamento che, tra l'altro, è quello che compare nella visura al Catasto Terreni della particella interessata.

BOZZA AGGIORNATA AL 29 LUGLIO 2021

# 9 Identificativi catastali

L'identificativo catastale di un fabbricato deve essere **univoco** negli atti del Catasto Terreni e del Catasto Fabbricati. Nei casi di disallineamento derivato da situazioni pregresse è opportuno procedere all'allineamento degli identificativi catastali.

L'**assegnazione dei subalterni** avviene con diverse modalità a seconda che si tratti di una dichiarazione di nuova costruzione o di variazione.

**Dichiarazione di nuova costruzione**

La numerazione con subalterni delle diverse unità immobiliari o porzioni di unità comprese in un fabbricato, rappresentato come unica particella edilizia, inizia dalle unità che hanno ingresso principale direttamente dalla strada, partendo di norma dal subalterno 1, e proseguendo con la numerazione, per ciascun ingresso e ciascuna scala, da sinistra a destra, dal piano di ingresso a salire. Gli immobili interrati saranno subalternati di seguito (Istruzione I, par. 18).

In caso di presenza di beni comuni è preferibile assegnare ad essi i primi subalterni.

Nel caso di passaggio di unità immobiliari dal Catasto Terreni al Catasto Fabbricati è possibile mantenere lo stesso subalterno (sempre che sia disponibile) ma solo se non ci sia mutazione della sagoma. Nei casi di accatastamento di un'unica unità immobliare, occorre attribuire il mappale intero.

**Dichiarazione di variazione**

La numerazione avviene conservando il subalterno presente in atti solo nei casi di *"diversa distribuzione degli spazi interni"*, *"ristrutturazione"*, *"ultimazione fabbricato urbano"*, *"presentazione di planimetria mancante"* ovvero in tutti quei casi dove non varia la consistenza catastale. In tutti gli altri casi è necessario provvedere alla soppressione del subalterno variato ed alla costituzione di un nuovo subalterno.

BOZZA AGGIORNATA AL 29 LUGLIO 2021

# 10 Ubicazione

L'ubicazione di un'unità immobiliare urbana riguarda la toponomastica, il piano, le eventuali indicazioni relative alla scala, all'interno e all'edificio.

La toponomastica (via e numero civico) deve essere, per ciascuna unità immobiliare, **univoca** nella banca dati catastale e comunale; l'allineamento avviene tramite i toponimi codificati. Può essere modificata solo contestualmente alla presentazione di una variazione catastale (nota n. 55038/2018).

Nella compilazione della dichiarazione Do.C.Fa occorre:

- utilizzare i nomi delle **strade codificate** presenti negli archivi del software Do.C.Fa. (es. il file MT-tar.dat contiene lo stradario della provincia di Matera) - si consiglia di verificare periodicamente l'aggiornamento di tali archivi eseguendone il relativo download dal sito dell'Agenzia delle Entrate, almeno con cadenza bimestrale;
- in **mancanza di codifica** occorre riportare il nome della strada per esteso e completo di tutte le indicazioni identificative del toponimo "via/piazza/largo/…" + nome e cognome completo e senza punteggiature - nella relazione tecnica andrà inserita la dicitura "indirizzo non presente nello stradario".

Sono parte integrante della toponomastica anche i dati del piano e, ove necessario, anche dell'interno, della scala, ecc.. Inoltre, nel caso risulti impossibile indicare il numero civico, si deve riportare nello specifico campo la dicitura "SNC" e motivare tale dato nella relazione tecnica.

***COSA FARE SE …. DEVO AGGIORNARE SOLO LA TOPONOMASTICA***

Nei casi di aggiornamento della sola toponomastica, in assenza di interventi di variazione catastale, la correzione degli indirizzi va richiesta dal titolare di diritti sulla u.i.u. registrati in catasto o da persona delegata dallo stesso tramite:

- presentazione di un'istanza in carta semplice all'Ufficio Provinciale –Territorio;
- richiesta al contact center con modalità telematica.

Ai fini della corretta individuazione dei livelli di piano su cui si sviluppa ciascuna unità immobiliare, il primo dei campi disponibili nella procedura Do.C.Fa. deve ospitare il livello di piano ubicato più in basso che contiene i vani o i locali principali dell'unità immobiliare, menzionando per ultimi i piani contenenti i vani o i locali accessori.

BOZZA AGGIORNATA AL 29 LUGLIO 2021

## 11 Dati del dichiarante

Questo campo è dedicato all'indicazione del **soggetto firmatario** della dichiarazione, sia persona fisica sia persona giuridica. In quest'ultimo caso è però necessario specificare in relazione tecnica la qualifica del soggetto dichiarante (es. rappresentante legale della Ditta).

Ai sensi dell'art 3, comma 1, del R.D.L. 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, con legge 11 agosto 1939, n. 1249, la dichiarazione deve essere presentata[4]:

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.

Nei casi indicati nelle lettere b), c) e d) e nel secondo comma del R.D.L sopra menzionato[5], 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.

In pratica possono verificarsi due circostanze :

1. il *dichiarante coincide con un intestatario catastale* (proprietario, nudo proprietario, usufruttuario, comproprietario, ecc.);

BOZZA AGGIORNATA AL 29 LUGLIO 2021

[4] Vedi anche Circolare n. 3/2006 del 11 aprile 2006, prot. 28334, dell'Agenzia del Territorio.

[5] Art 3 comma 2 del R.D.L. n. 652 del 13 aprile 1939 convertito, con modificazioni, con legge n. 1249 dell'11 agosto 1939: *"Per le associazioni, per i condomini e per le società e le ditte, diverse da quelle indicate nel precedente 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".*

[6] cfr. C. Cass., n. 17127 del 25 agosto 2015: *Per la configurabilità del possesso "ad usucapionem", è necessaria la sussistenza di un comportamento continuo, e non interrotto, inteso inequivocabilmente ad esercitare sulla cosa, per tutto il tempo all'uopo previsto dalla legge, un potere corrispondente a quello del proprietario o del titolare di uno "ius in re aliena" (ex plurimis Cass. 9 agosto 2001 n. 11000), un potere di fatto, corrispondente al diritto reale posseduto, manifestato con il compimento puntuale di atti di possesso conformi alla qualità e alla destinazione della cosa e tali da rilevare, anche esternamente, una indiscussa e piena signoria sulla cosa stessa contrapposta all'inerzia del titolare del diritto.*

2. il *dichiarante non coincide con un intestatario catastale*:
   a. in caso di **persona giuridica**, il dichiarante deve essere una persona fisica e il tecnico professionista indica in relazione tecnica la qualifica rivestita dal dichiarante e la denominazione completa della persona giuridica rappresentata (*"Il/La sig./ra. … firma in qualità di legale rappresentante, presidente … della società o impresa … con sede in …"*);
   b. in caso di **soggetto esecutato o interdetto**, oltre ad allegare, in fase di invio con la piattaforma *Sister*, la documentazione che giustifica la circostanza comportante la firma del dichiarante diversa dagli intestati (quale l'atto di esecuzione, interdizione), è necessario dichiarare in relazione tecnica che *"Il/La sig./ra … firma in qualità di … esecutore/aggiudicatario/ecc.. del/la sig./ra …, vedasi documentazione allegata"*;
   c. in caso di **beni intestati al solo de cuius**, il dichiarante può essere uno degli eventuali eredi legittimi e in relazione tecnica va dichiarato *che "Il/La sig./ra … firma in qualità di erede di …"*
   d. in caso di **tutori o amministratori di sostegno** che sottoscrivono il documento in luogo dei titolari di diritto reale, il professionista, oltre ad allegare la documentazione inerente in fase di invio con la piattaforma Sister (quale il decreto di nomina), indica in relazione tecnica che *"Il/La sig./ra … firma in qualità di tutore/amministratore di sostegno del/la sig./ra …, vedasi documentazione allegata"*;
   e. in caso di **bene comune condominiale**, può sottoscrivere la dichiarazione qualunque condomino avente titolo e il campo della relazione tecnica conterrà la dicitura *"Il/La sig./ra …… firma in qualità di contitolare di diritto reale"*; in alternativa la dichiarazione può essere presentata dall'amministratore del condominio sulla base di idonea delega dell'assemblea condominiale, indicandone circostanza ed estremi del verbale in relazione tecnica.

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

BOZZA AGGIORNATA AL 29 LUGLIO 2021

***ECCEZIONI E CASI PARTICOLARI***

L'unico soggetto legittimato a presentare la dichiarazione Do.c.Fa. è l'intestatario degli immobili oggetto di variazione. Nel caso di un fabbricato già iscritto al Catasto Fabbricati, è necessario, qualora il dichiarante non sia intestatario, il preliminare aggiornamento degli atti catastali tramite domanda di voltura.

La modifica delle intestazioni catastali è possibile solo in presenza di un atto che determina il trasferimento o l'acquisto della proprietà (o altro diritto reale) di un immobile.

L'unica eccezione alla regola enunciata è quella della prima iscrizione degli immobili al Catasto Fabbricati. In questo particolare caso il legislatore ha individuato tra i soggetti obbligati alla predisposizione degli atti di aggiornamento del Catasto Terreni anche i **possessori**. Pur essendo principio pacifico che la proprietà dei beni immobili e gli altri diritti reali di godimento sugli stessi, si acquistano in virtù del possesso continuato per il periodo fissato dalla legge, tale acquisto non opera automaticamente, ovverosia in virtù del mero decorso del periodo fissato, bensì in presenza di un possesso, pieno ed esclusivo, corrispondente all'esercizio del diritto di proprietà o di altro diritto reale idoneo a determinare la prescrizione acquisitiva. Tali condizioni sono necessarie e devono essere accertate dal Giudice competente.

All'eccezione sopra esposta, l'articolo 84 bis del Decreto Legge 21/06/2013, n. 69, convertito in Legge 09/08/2013, n. 98, ha introdotto all'articolo 2643 del codice civile che rende possibile trascrivere in Conservatoria anche il verbale di mediazione che accerta l'**usucapione**[6], realizzato presso un Organismo di Mediazione iscritto al registro del Ministero di Giustizia, a condizione che il verbale possieda i seguenti requisiti: 1) risulti firmato dalle parti e dai rispettivi avvocati; 2) risulti autenticato dal Notaio o altro pubblico ufficiale a ciò autorizzato.

Casi particolari sono rappresentati dai fabbricati mal dichiarati al Catasto Fabbricati provenienti da ente urbano fin dall'impianto (Partita 1 – area di enti urbani o promiscui) o da unità afferenti dichiarate in recupero di situazioni pregresse (nota n. 23646/2013). Essendo in presenza di fabbricato già individuato in mappa, tale fattispecie, per la quale non è richiesta la presentazione del tipo mappale, non rientra tra le eccezioni sui soggetti legittimati alla presentazione della dichiarazione Do.C.Fa., previste per la prima iscrizione degli immobili al Catasto Fabbricati in base all'articolo 8 della legge 01/10/1969, n. 679. In ogni caso se la ditta da dichiarare non sia individuabile negli atti cartacei del Catasto Terreni è obbligatorio citare un titolo idoneo per giustificare l'intestazione al Catasto Fabbricati e allegarlo, qualora non sia detenuto presso i pubblici uffici.

BOZZA AGGIORNATA AL 29 LUGLIO 2021

## 12 Relazione tecnica

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

In maniera **facoltativa** per:

- specificare le particolarità dell'elaborato, al fine di agevolare la comprensione al personale dell'Agenzia;
- integrare le causali codificate;
- indicare l'eventuale perdita o mantenimento dei requisiti di ruralità;
- indicare l'eventuale presenza di allegati nell'invio telematico;

- specificare che gli estremi indicati nel riquadro dedicato al Tipo Mappale si riferiscono al Tipo di Frazionamento;
- specificare, se ritenuto opportuno dal professionista, eventuali titoli autorizzativi comunali.

In maniera **obbligatoria** per:

- indicare la qualifica del dichiarante: in caso di intestazione dell'u.i.u. a persona giuridica, di erede per beni intestati al defunto o di consulente tecnico se incaricato dal Tribunale;
- indicare la presenza in allegato della relazione tecnico-illustrativa sullo stato di avanzamento dei lavori per le categorie F/3 e della dichiarazione sugli interventi edilizi in caso di costituzione di categorie F/4;
- indicare la presenza in allegato della relazione sullo stato delle categorie F/2;
- dichiarare il possesso dell'attestazione rilasciata dall'Ufficio per la momentanea irreperibilità della planimetria depositato presso l'archivio cartaceo;
- dichiarare la difficoltà oggettiva nella misurazione dello spessore dei muri e la conseguente rappresentazione grafica stimata degli stessi;
- dichiarare che le aree urbane costituite, 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;
- la correlazione delle u.i.u. come previsto dalla *nota n° 15232/ 2002* e cioè "*Porzione di u.i.u. unita di fatto con quella censita al foglio x part. y sub. z appartenente ad altra ditta. Rendita attribuita ai soli fini fiscali*";
- segnalare eventuali dichiarazioni collegate tra loro;
- indicare il protocollo di richiesta andata a buon fine dell'esenzione degli enti territoriali (Comune, Provincia, Regione, etc.).
- indicare la data ed il numero di protocollo della notifica ricevuta in caso di accertamenti d'ufficio (ad esempio ai sensi dell'art. 1, comma 277, della legge 27 dicembre 2007, n. 244).
- riportare i motivi della dichiarazione nei casi di variazioni per "*esatta rappresentazione grafica*" e "*recupero di situazione pregressa*".

BOZZA AGGIORNATA AL 29 LUGLIO 2021

## 13 Intestazioni

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 (Circolare n. 1/2009 e Nota n. 23646/2013). È anche possibile fare riferimento a unità immobiliari intestate alla stessa ditta qualora già presenti nella banca dati catastale ed indicarle nell'apposito campo del quadro "A", sempre che la ditta delle unità di riferimento sia completa di titolarità e relative quote. Le modalità di dichiarazione della ditta da intestare sono diverse e dipendono dalla eventualità che sia già costituita o meno al Catasto Fabbricati la particella da trattare in categoria F/6 (fabbricato in attesa di dichiarazione). Nel caso sia presente l'unità in categoria F/6 sarà possibile indicare che la ditta è "già in atti al Catasto Fabbricati", indicandola come unità immobiliare di riferimento; si fa presente che nel casola ditta costituita in F/6 derivi da un Tipo Mappale in cui si è dichiarata l'ultima ditta al Catasto Terreni "allineata", quella che verrà iscritta sarà sempre quella già costituita con la creazione della particella in categoria F/6.

Nel caso di denuncia di **variazione** che tratti u.i.u. da fondere tra di loro della stessa proprietà, ma **con disallineamenti** per:

- quote diversamente espresse (esempio una u.i.u. proprietà 1/1 e una u.i.u. proprietà 100/100);
- scambio di sesso (esempio Mario con Maria dove il Codice Fiscale corretto sia validato dall'Anagrafe Tributaria);
- società con equivalente Codice Fiscale ma denominazione diversa (esempio "Compagnia Ferroviaria Italiana" e "Compagnia ferroviaria italiana" con stesso Codice Fiscale);
- società con s.r.l. (e simili) puntato e srl non puntato;

il tecnico provvederà a richiedere preventivamente l'allineamento mediante un'istanza finalizzata alla correzione della ditta intestata.

Per tutti gli altri casi di disallineamento l'ufficio provvederà ad allineare le ditte delle u.i.u. interessate dall'atto di aggiornamento, su presentazione di istanza di rettifica o voltura automatica e dopo aver verificato la conformità delle ditte.

BOZZA AGGIORNATA AL 29 LUGLIO 2021

***COME FARE SE … I FABBRICATI NON DICHIARATI PER RENDITA PRESUNTA HANNO DITTA DISALLINEATA***

Per i fabbricati non dichiarati oggetto di rendita presunta, se il **soggetto dichiarante l'immobile non coincide con l'intestatario al Catasto Terreni per una condizione di possesso non convalidato da titolo legale reso pubblico**, per la regolarizzazione catastale degli immobili si dovrà operare in conformità a quanto indicato nella nota della DC Catasto e Cartografia prot.n.21680 del 27/4/2012 e pertanto si richiederà:

- in fase di compilazione di Pregeo (atto di aggiornamento del Catasto Terreni), nella sezione "*informazione sui soggetti*", di indicare la ditta a cui intestare i beni al Catasto Fabbricati, composta dai soggetti proprietari dell'area, già intestatari nel Catasto Terreni, e da quelli che vantano i diritti sulla costruzione, dichiaranti, come indicato nella Circolare n.1/T/2009. L'atto di aggiornamento al Catasto Terreni viene accettato mediante l'apposizione sulle particelle interessate dell'annotazione "*Atto di aggiornamento non conforme all'art.1, comma 8, del decreto ministeriale n.701/1994*" (Circolare n.49/T/1996);
- prima della presentazione della dichiarazione *Do.C.Fa.* deve essere presentata all'Ufficio un'istanza in bollo (i cui estremi – protocollo e data di accettazione - devono essere citati in relazione tecnica) in cui si richiede l'intestazione di seguito riportata:
  - soggetti a cui è associato il codice "*01T – Proprietà per l'area*", per gli intestatari iscritti al Catasto Terreni;
  - soggetti a cui è associato il codice "*01S – Proprietà Superficiaria*", per la ditta composta dai soggetti che vantano diritti sulla costruzione e dichiaranti al Catasto Fabbricati.
  - ditta composta dai soggetti che vantano diritti sulla costruzione e dichiaranti al Catasto Fabbricati.

L'Ufficio, successivamente alla registrazione della dichiarazione *Do.C.Fa.*, cui è associata l'istanza, rettifica l'intestazione con apposizione della Ris.1 "*Atti passaggi intermedi non esistenti*" e provvede alle conseguenti notifiche, menzionando gli estremi dell'istanza di parte nel campo annotazione.

Nel caso particolare in cui (come previsto nella nota della DC Catasto e Cartografia prot.n.39446 del 9/8/2012) l'atto di accertamento di cui alla rendita presunta è stato notificato ad un soggetto intestatario di una particella di terreno interessata da una **procedura espropriativa**, ancora non conclusa, su cui l'Ente Pubblico ha già realizzato un fabbricato (es. una scuola), a seguito di istanza di riesame ed ai soli fini della conservazione del Catasto, l'Ufficio qualora verifichi che il mutamento di possesso debba essere registrato negli atti – provvede ad intestare la particella di terreno all'ente pubblico, apponendo negli atti catastali la Ris.6 "*accertamento d'ufficio in base allo stato di fatto, non ancora convalidato da atto legale, di opere di pubblico interesse portanti intestazione*", annullando in autotutela l'atto di accertamento notificato al contribuente.

Se la pratica Do.C.Fa. di nuova costruzione è stata acquisita agli atti con una intestazione errata o non corrispondente al tipo mappale, è necessario produrre istanza in bollo finalizzata alla correzione della ditta intestata.

BOZZA AGGIORNATA AL 29 LUGLIO 2021

## 14 Proposta di classamento

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

Con Circolare 9 aprile 1999, n. 83/E/T, nell'illustrare le disposizioni del D.M. 701 del 1994, è stato ribadito che "*… per i beni che costituiscono unità immobiliari, è fatto altresì obbligo ai dichiaranti di individuare una rendita, definita dall'art. 1, comma 3, del Regolamento in esame come «proposta» …*".

Per quanto sopra il tecnico può proporre un classamento difforme sia da quanto ottenuto in automatico dalla procedura, sia da quello eventualmente già presente in atti, conformemente con la Circolare n. 2/2010 (paragrafo 3 lettera "e"). È opportuno riportare, nel campo specifico, le osservazioni relative al classamento proposto (Modello 1N, parte II, Quadro F).

Nel caso di unità immobiliari composte da due o più porzioni, sulle quali gravano diritti reali non omogenei (ad esempio porzione di proprietà esclusiva da fondere o ampliare con proprietà in comunione con coniuge o altri aventi titolo) ma che costituiscono di fatto un'unica unità, categoria e classe vengono attribuite considerando le caratteristiche proprie della u.i.u. intesa nel suo complesso (cioè derivante dalla fusione di fatto delle due porzioni aventi la stessa categoria e classe), mentre ad ognuna è computata la relativa consistenza. Per le categorie speciali e particolari (D o E) è necessario indicare, oltre alla categoria, la *"destinazione d'uso"*[7].

La rendita proposta non può essere motivo di rifiuto da parte dell'Ufficio, ma una rendita proposta pari a zero euro, per le unità immobiliari iscritte nelle categorie D ed E, non può considerarsi conforme alle previsioni del D.M. 701 del 1994 e rende pertanto inidoneo il documento Do.C.Fa. ai fini della sua registrazione in banca dati.

BOZZA AGGIORNATA AL 29 LUGLIO 2021

## 15 Utilizzo delle causali

La causale viene scelta in funzione della motivazione per cui viene presentato l'atto di aggiornamento (Circ.n.9/T/2001, Circ.n.1/2006 e Circ.4/T/2009).

È **obbligatorio utilizzare le causali codificate** (preimpostate nel modello D) - fatta eccezione per alcuni casi particolari - inserendo le altre eventuali motivazioni della

[7] Tabelle di correlazione tra categorie catastali e destinazioni d' uso (Do.C.Fa. 4.00.5)

dichiarazione nel campo della relazione tecnica. Le causali devono essere valide per tutte le unità immobiliari trattate nella medesima dichiarazione.

**In caso di variazioni è possibile presentare, in un'unica dichiarazione di variazione, solo le unità immobiliari trattate con analoga causale, ricadenti nell'ambito della medesima particella e con la stessa titolarità.**

Questa modalità rende chiara in banca dati la provenienza storica di ciò che viene costituito e variato. Nell'ambito dello stesso documento non sarà pertanto consentito presentare causali diverse riferite a distinte unità immobiliari. Ad esempio non è corretto inserire, in un'unica variazione Do.C.Fa., delle unità immobiliari urbane che hanno subìto solo variazione di spazi interni insieme ad altre che sono state frazionate, ampliate, fuse, ecc..

### 15.1 Nuove costruzioni

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 del programma.

Si precisa che i BCNC (partita A) devono essere dichiarati unitamente ad almeno una delle unità immobiliari urbane a cui sono comuni.

Tale tipologia è anche utilizzata per l'**accatastamento delle aree urbane provenienti dai tipi di frazionamento di corti comuni** e si distinguono due casi:

1. *il BCNC è già agli atti del Catasto Fabbricati*

   si predispongono e presentano contestualmente due Do.C.Fa.: il primo di "variazione" del BCNC di provenienza per "*ridefinizione di corte*" in cui si procede alla soppressione ed alla ricostituzione del BCNC con nuovo subalterno (motivandone la soppressione nel quadro D-Relazione tecnica), il secondo con causale "*afferente - altro - identificazione di area urbana*" in cui si costituirà l'area urbana (come unità afferente con intestati; nel quadro D-Relazione tecnica si indicherà la provenienza del BCNC originario).

2. *il BCNC non è agli atti del Catasto Fabbricati*

   è sufficiente presentare un unico atto di aggiornamento al Catasto Fabbricati per dichiarare sial il BCNC che l'area urbana, come unità afferenti con intestati.

BOZZA AGGIORNATA AL 29 LUGLIO 2021

In una particella ove è presente **una sola unità immobiliare residenziale** unitamente a cantine e autorimesse, l'eventuale **area di corte** va individuata, di norma, come area **esclusiva** dell'abitazione e, conseguentemente, considerata ai fini del classamento e della determinazione della superficie catastale della suddetta unità abitativa. Le aree, individuate come BCNC, in presenza di sole abitazioni, box e cantine, devono essere associate unicamente alle residenze (Circolare n. 2/E del 01 febbraio 2016, punto 3.3.1).

Per quanto riguarda invece le procedure di accatastamento delle **cavità ipogee** si faccia riferimento alla nota n. 62720/2018 della Direzione Centrale Servizi Catastali, Cartografici e di Pubblicità Immobiliare.

Per le **unità afferenti** si utilizza la causale che viene scelta fra quelle preimpostate dal programma come di seguito indicato:

a. unità afferenti **edificate in sopraelevazione**

Si utilizza quando si dichiara una nuova u.i.u. edificata al di sopra di un fabbricato esistente.

b. unità afferenti **edificate su area di corte**

Si utilizza questa causale quando la nuova costruzione viene edificata su un BCNC o su Corte Esclusiva.

In analogia a quanto previsto per le aree urbane per edificazione su BCNC si distinguono due fattispecie:

1. *il BCNC è già agli atti del Catasto Fabbricati*

   si predispongono e presentano contestualmente all'Ufficio n.2 Do.C.Fa.: il primo di "variazione" del BCNC di provenienza, in cui si procede alla soppressione ed alla ricostituzione con nuovo subalterno del BCNC (motivandone la soppressione nel quadro D-Relazione tecnica indicando "*costituisce il sub…./la particella abitazione, garage, ecc.*"), il secondo con causale "*afferente - edificazione su area di corte*", in cui si costituirà l'abitazione, il garage, ecc. (come unità afferente con intestati - nel quadro D-Relazione tecnica si indicherà "*deriva dal sub. … BCNC*");

2. *il BCNC non è agli atti del Catasto Fabbricati*

BOZZA AGGIORNATA AL 29 LUGLIO 2021

si deve prima accatastare il BCNC e immediatamente dopo eseguire l'accatastamento dell'abitazione, del garage, ecc., come unità afferente con intestati.

Per l'**edificazione su corte esclusiva di una u.i.u.**, dovendo intestare il bene di nuova edificazione alla ditta che vanta i diritti sulla corte, si deve presentare un Do.C.Fa. con causale divisione, per la predisposizione del nuovo Elaborato Planimetrico e delle nuove planimetrie: la prima riporta l'unità immobiliare già censita con la corte ridefinita, la seconda riporta la rappresentazione della nuova unità immobiliare.

c. altro tipo di edificazione

**recupero di situazione pregressa**: la causale *"Altro - Recupero di situazione pregressa"* si utilizza quando si accatasta una ***intera* unità immobiliare sfuggita all'inventariazione**. In tali casi è obbligatorio indicare in relazione tecnica gli elementi che giustificano la dichiarazione proposta (estremi atto notarile, ecc.). È opportuno, seppure non obbligatorio, allegare alla pratica Do.C.Fa. la copia del titolo attestante la situazione dichiarata.

**identificazione di Bene Comune Censibile**: da utilizzare con causale *"Altro - Identificazione di BCC"*. per **dichiarare Beni Comuni Censibili**. Nella relazione tecnica è necessario specificare le circostanze per cui si rende necessaria la dichiarazione (u.i.u. sfuggite all'inventariazione come soffitte condominiali, lavanderie comuni, centrali termiche comuni, cantine comuni, ecc.). Per l'identificazione di BCC nel quadro "A" della "ditta da intestare" inserire nel campo "Nuova con intestati" n. 1 e nella maschera successiva (Quadro "I"), cliccare sul tasto del BCC. Per i BCC è necessario stabilire quale "Ditta catastale" dichiarare, in conformità ai diritti reali scaturenti da atti pubblici.

**recupero per errata soppressione:** la causale *"Altro - Recupero per errata soppressione"* si utilizza solo selezionando il tipo di operazione *R-Recuperata* per **ripristinare unità immobiliari erroneamente soppresse**. È sempre necessario riproporre i dati del classamento e allegare la planimetria. Qualora la soppressione sia avvenuta per errore imputable all'Ufficio, il ripristino dell'unità immobiliare dovrà essere richiesto con istanza.

BOZZA AGGIORNATA AL 29 LUGLIO 2021

***FABBRICATO IN ATTESA DI DICHIARAZIONE CAT. F/6***

Alla presentazione del Tipo Mappale, fatti salvi alcuni casi residuali, la particella su cui è stato edificato l'immobile viene in modo automatico, di norma, trasferita alla partita 1 - "*Area di enti urbani e promiscui*", con menzione di superficie, mentre l'immobile oggetto di rilievo viene da subito iscritto al Catasto Fabbricati, con il medesimo identificativo attribuito nella mappa, e censito nella categoria fittizia F/6 "Fabbricato in attesa di dichiarazione". In questi casi si specifica che le dichiarazioni relative agli immobili censiti in categoria F/6 sono sempre redatte adottando l'**opzione di accatastamento** (nuova costruzione o unità afferenti con intestati), come indicato nella nota 12/06/2013, prot.n.23646, della DCCC.

## 15.2 Variazioni

Le **cantine**, i **depositi** (anche se ubicati nei sottotetti) e le **autorimesse** presenti in complessi ospitanti una o più unità immobiliari residenziali, qualora sussistono le condizioni di autonomia reddituale e funzionale, sono da considerare **u.i.u. a sé stanti** (Note prot. n. 223119 del 04/06/2020 e prot. n. 321457 del 06/10/2020).

Si precisa che non sussiste alcun obbligo di presentazione di una dichiarazione Do.C.Fa., finalizzata esclusivamente a separare le porzioni immobiliari.

Se le porzioni immobiliari destinate a deposito e cantina sono direttamente comunicanti con le abitazioni rientrano nella maggiore consistenza di queste ultime (Circolare n. 2/E del 01 febbraio 2016, punto 3.3.2).

Per maggiore chiarezza si riportano gli schemi, contenuti nella già citata nota prot. 321457/2020, che prendono a riferimento alcuni caratteri dei beni in esame al fine della valutazione della sussistenza, o meno, dell'autonomia funzionale e reddituale.

### Autorimesse

| Modalità di censimento | | Accessibilità | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | da strada pubblica o privata | da corte comune | da corte esclusiva (a) | da beni/locali comuni |
| Contesto di ubicazione | In fabbricato residenziale isolato tipicamente unifamiliare o a sviluppo orizzontale, ovvero in separato fabbricato nel medesimo lotto residenziale | censimento autonomo | censimento autonomo | censimento autonomo | censimento autonomo |
| | In fabbricato residenziale plurifamiliare o promiscuo ovvero in separato fabbricato nel medesimo lotto residenziale/promiscuo | censimento autonomo | censimento autonomo | censimento autonomo | censimento autonomo |

(a) Si fa riferimento alla corte esclusiva dell'unità abitativa principale di cui l'autorimessa costituirebbe pertinenza.

BOZZA AGGIORNATA AL 29 LUGLIO 2021

## Cantine e soffitte [(b)]

| Modalità di censimento | | Accessibilità | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | da strada pubblica o privata | da corte comune | da corte esclusiva (c) | da beni/locali comuni |
| Contesto di ubicazione | In fabbricato residenziale isolato tipicamente unifamiliare o a sviluppo orizzontale, ovvero in separato fabbricato nel medesimo lotto residenziale | censimento autonomo | censimento autonomo | censimento come locale accessorio | censimento come locale accessorio |
| | In fabbricato residenziale plurifamiliare o promiscuo ovvero in separato fabbricato nel medesimo lotto residenziale/promiscuo | censimento autonomo | censimento autonomo | censimento come locale accessorio | censimento autonomo |

(b) Si fa riferimento ai beni disgiunti dall'unità abitativa principale, ossia non comunicanti con i vani della stessa. Qualora comunicanti con l'unità abitativa principale, sono dichiarati congiuntamente ad essa

(c) Si fa riferimento alla corte esclusiva dell'unità abitativa principale di cui la cantina/soffitta costituirebbe pertinenza.

## Locali per impianti tecnologici e servizi igienici

| Modalità di censimento | | Accessibilità | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | da strada pubblica o privata | da corte comune | da corte esclusiva (d) | da beni/locali comuni |
| Contesto di ubicazione | In fabbricato residenziale isolato tipicamente unifamiliare o a sviluppo orizzontale, ovvero in separato fabbricato nel medesimo lotto residenziale | censimento come locale accessorio | censimento come locale accessorio | censimento come locale accessorio | censimento come locale accessorio |
| | In fabbricato residenziale plurifamiliare o promiscuo ovvero in separato fabbricato nel medesimo lotto residenziale/promiscuo | censimento come locale accessorio | censimento come locale accessorio | censimento come locale accessorio | censimento come locale accessorio |

(d) Si fa riferimento alla corte esclusiva dell'unità abitativa principale di cui i locali costituirebbero pertinenza.

BOZZA AGGIORNATA AL 29 LUGLIO 2021

### *15.2.1 Variazione Planimetrica*

Per le variazioni planimetriche le causali codificate della procedura sono le seguenti:

**Divisione**

Si utilizza esclusivamente quando si divide una unità immobiliare da cui ne derivano due o più che siano funzionalmente e redditualmente autonome o prive di reddito, come nel caso delle categorie F e/o BCNC.

**Frazionamento per trasferimento di diritti**

Si utilizza esclusivamente quando da una u.i.u. ne derivano due o più di cui almeno una non è funzionalmente e redditualmente autonoma al fine di trasferirne i diritti. A quest'ultima deve essere attribuita una consistenza tale che sommata a quelle delle altre u.i.u. derivate, restituisca la consistenza della u.i.u. di origine. Tale causale è compatibile con la dichiarazione in categoria F/4 ma solo se le u.i.u. derivate sono conformi ai dettami del D.P.R. n. 380/2001, art.3, comma 1, lettera d, circostanza quest'ultima che va dichiarata in relazione tecnica (Circolare n. 4/2009). Si ricorda che la permanenza nella banca dati catastale di un'unità censita in categoria F/4 è temporanea e di norma consentita per un periodo non superiore a 6 mesi. 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.u. di categoria A, l'unità derivata minore non potrà avere consistenza inferiore a 1 vano, se si fraziona una u.i.u. di categoria C, l'unità derivata minore non potrà avere consistenza inferiore 1 mq, ecc.).

**Fusione**

Da utilizzare esclusivamente quando due o più unità (di qualsiasi categoria e partita speciale) appartenenti alla stessa ditta vengono fuse in una sola unità. Va sempre attribuito un nuovo subalterno.

**Ampliamento**

Da utilizzare nei casi in cui vi è un aumento di volumetria o superficie utile dell'unità (con esclusione dei casi di realizzazione di soppalchi realizzati all'interno del volume dell'unità immobiliare già censita, che vanno dichiarati come diversa distribuzione degli spazi interni, specificando la circostanza in relazione). Si hanno due casi: (a) **ampliamento che modifica la sagoma del fabbricato**, in cui è necessario presentare il Tipo Mappale per la modifica della mappa del Catasto Terreni, (b) **ampliamento che ricade all'interno della sagoma del fabbricato**, in cui non è necessaria la presentazione del Tipo Mappale (es. realizzazione del sottotetto in sopraelevazione da collegarsi con l'unità sottostante, su balcone o terrazzo di proprietà esclusiva ecc.) e nel campo relazione tecnica occorre indicare che il tipo di ampliamento suddetto non necessita di Tipo Mappale.

BOZZA AGGIORNATA AL 29 LUGLIO 2021

Tale causale può essere selezionata insieme ad altre causali. Nella predisposizione del Do.C.Fa. occorre sopprimere il subalterno originale ed attribuire nuovo subalterno alla u.i.u. costituita.

**Demolizione totale**

Da utilizzare esclusivamente nei casi in cui si interviene per **demolire totalmente un fabbricato e costituire un'area urbana (F/1)**. È necessaria la presentazione del Tipo Mappale di demolizione.

Nel caso di demolizione totale di un fabbricato già censito al Catasto Fabbricati, qualora l'area di risulta conservi la natura urbana, l'iter da seguire sarà il seguente:

1. presentazione di idoneo Tipo Mappale per "Demolizione Totale" mediante la procedura Pregeo, con modifica di identificativo della particella interessata, compilando il modello censuario "T.M." utilizzando i campi O (originale), S (soppressa), C (costituita) e confermando la qualità "ente urbano" (cod.282);
2. presentazione di dichiarazione di variazione Do.C.Fa. con la quale si sopprimono tutte le u.i.u. censite nel Catasto Fabbricati e si costituisce un'area urbana con identificativo desunto da quello risultante dall'approvazione del precedente Tipo mappale.

Se invece l'**area** di risulta e quelle di pertinenza sono destinate alla produzione **agricola**, nel campo "Relazione" del tipo mappale è richiesta l'intestazione alla partita ordinaria con la destinazione d'uso "area di fabbricato demolito" (cod. 271). L'ufficio provvederà, previa espressa domanda degli interessati corredata dalla eventuale presentazione di idonei titoli, alla costituzione della nuova ditta in coerenza con quella descritta al Catasto Fabbricati. Agli interessati è fatto altresì carico di provvedere alla soppressione degli identificativi catastali censiti all'urbano e, successivamente, alla dichiarazione di variazione nella qualità di coltura catastale mediante presentazione di Mod. 26 o documento di aggiornamento Docte (Nota n. 17471/2010).

**Demolizione parziale**

Da utilizzare quando viene demolita parte della consistenza dell'unità originaria. La causale ha le seguenti caratteristiche:

BOZZA AGGIORNATA AL 29 LUGLIO 2021

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

**Diversa distribuzione degli spazi interni**

La diversa distribuzione degli spazi interni, ai sensi della Circolare n. 9/2001, viene utilizzata per permettere la presentazione di una nuova planimetria in caso di variazioni che non interessano la muratura perimetrale. Qualora le modifiche interne comportino una variazione del classamento, ad esempio nel caso di realizzazione di servizi igienici, lo stesso può essere variato, unitamente alla consistenza attribuita, se l'intervento interessa le categorie ordinarie.

Rientra in questa causale anche la realizzazione di soppalchi interni all'unità immobiliare. Può essere utilizzata da sola o associata ad altre causali compatibili. Si variano la o le unità senza modifica dell'identificativo.

**Ristrutturazione**

Da utilizzare in caso di miglioramento qualitativo apportato all'unità immobiliare o nel caso di trasformazione di locali all'interno di u.i.u. a destinazione abitativa (ad esempio, per recupero del sottotetto). Non si assegna un nuovo subalterno.

**Frazionamento e fusione**

Da utilizzare nei casi in cui due o più unità si scambiano fra di loro porzioni di esse, dando origine a due o più unità immobiliari. Vengono quindi soppresse minimo 2 unità e costituite almeno altre 2, indipendentemente da categorie e partite speciali di appartenenza. In tutti gli altri casi si tratta di *divisione, fusione, ecc.*

***15.2.2 Ultimazione di fabbricato urbano***

Si utilizza esclusivamente per definire le unità precedentemente accatastate in **categoria F/3** (u.i.u in corso di costruzione).

La causale ha le seguenti caratteristiche:

BOZZA AGGIORNATA AL 29 LUGLIO 2021

- 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 un nuovo Elaborato Planimetrico al fine di aggiornare nell'elenco subalterni la destinazione delle unità.

### *15.2.3 Variazione della destinazione*

Si utilizza per variare la destinazione d'uso di una unità immobiliare. 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 (Circolare n. 9/2001).

Si fa presente che questa causale deve essere utilizzata anche quando una u.i.u. censita in **categoria F/4** (u.i.u. in corso di definizione) passa a categoria con rendita; nei due campi liberi della causale si scriverà da *"unità in corso di definizione"* ad *"abitazione, ufficio, autorimessa, negozio, ecc."*. Qualora la variazione della destinazione comporti anche una diversa distribuzione degli spazi interni e/o una ristrutturazione, è sufficiente indicare la sola causale codificata *"variazione della destinazione"*, risultando le altre implicitamente correlate al cambio d'uso (Circolare n. 4/2009).

Le variazioni della destinazione sono tali se tutta l'unità immobiliare urbana passa da una categoria ad un'altra (da abitazione ad ufficio, da autorimessa a negozio, ecc.), di norma in seguito ad interventi edilizi, anche non modificanti la planimetria.

È facoltà, laddove il tecnico lo ritenga opportuno, riportare nella relazione tecnica i motivi che soggiacciono alla richiesta.

La variazione della destinazione del singolo vano, senza opere (da camera a soggiorno, da ufficio ad archivio, ecc.), nella stragrande maggioranza dei casi non comporta alcuna presentazione di nuova planimetria; ad ogni buon conto, per tali variazioni può essere selezionata la causale *"diversa distribuzione degli spazi interni"*.

La variazione di destinazione può essere indicata in "*altre*" unitamente alla declaratoria "*fusione con cambio di destinazione*", "*fraz. con cambio di*

BOZZA AGGIORNATA AL 29 LUGLIO 2021

*destinazione*", "*dem. parziale con cambio di destinazione*", "*ampliamento con cambio di destinazione*" ovvero "*div. e fus. con cambio di destinazione*".

#### *15.2.4 Altre*

Da utilizzare nei casi in cui il tipo di intervento apportato alla u.i.u. non ricada tra quelli previsti dalle *causali codificate* del Do.C.Fa..

Nell'indicazione della specifica della causale è necessario evitare:

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

È obbligatorio utilizzare le seguenti causali non codificate per le variazioni più frequenti:

**frazionamento con cambio di destinazione** (Circolare n.1/2006) quando vi è variazione di destinazione in almeno una delle unità derivate;

**fusione con cambio di destinazione** (Circolare n.1/2006) quando vi è variazione di destinazione rispetto ad almeno una delle unità di partenza;

**demolizione parziale con cambio di destinazione** (Circolare n. 4/2009) quando vi è contestuale variazione di destinazione (dell'unità in soppressione) oltre alla demolizione parziale dell'unità;

**ampliamento con cambio destinazione** (Circolare n. 4/2009) quando vi è contestuale variazione di destinazione (dell'unità in soppressione) a seguito di un ampliamento;

**frazionamento e fusione con cambio di destinazione** (Circolare n. 4/2009) quando vi è contestuale variazione di destinazione di tutte le unità derivate rispetto ad una o più delle unità di partenza;

**dichiarazione di porzione di u.i.u.** (Nota n.15232/2002) quando si accatasta un'unità immobiliare funzionalmente e redditualmente autonoma ma ricadente su porzioni appartenenti a ditte diverse; nella relazione tecnica riportare la dizione "*porzione di u.i.u. unita di fatto al foglio xx particella yy sub zz. Rendita attribuita alla porzione di u.i.u. ai soli fini fiscali*";

BOZZA AGGIORNATA AL 29 LUGLIO 2021

**esatta rappresentazione grafica,** da utilizzare solo per correggere **"piccoli errori grafici che non comportano mutazioni nella geometria della u.i.u. e variazioni del classamento"**; tali errori devono essere espressamente dichiarati dal tecnico redattore nel campo relazione tecnica. Da utilizzare anche nel caso di u.i.u. o porzioni sfuggite all'accatastamento (quali soffitte, cantine, annessi, ecc.) non rappresentate nella planimetria di appartenenza, **ma che comunque sono citate negli atti traslativi di proprietà e comprese nella consistenza della u.i.u. desumibile da precedente accatastamento;** può essere mantenuto il subalterno originario. In tutti i casi la proposta di rendita deve essere uguale a quella agli atti. Rientrando tale fattispecie nei casi di presentazione di pratiche che costituiscono dichiarazioni facoltative o dichiarazione di variazione finalizzate a rettifiche o integrazioni "meramente formali" (che non siano dipendenti da lavori successivamente intervenuti e/o non incidenti sulla determinazione della rendita catastale) la data da indicare come fine lavori deve corrispondere alla data cui riferire l'effettivo stato di variazione dei luoghi, indipendentemente dalla data di presentazione del Do.C.Fa. che si intende correggere. L'eventuale superamento dei termini previsti per la presentazione della dichiarazione in questo caso non comporta l'applicazione di sanzioni catastali. La stessa causale può essere utilizzata quando si vuole caricare un Elaborato Planimetrico; in questo caso si mette in variazione uno dei Beni Comuni Non Censibili presenti nella particella interessata. Tale causale può essere anche utilizzata per rappresentare la corte esclusiva di unità immobiliari accatastate in periodi in cui non correva l'obbligo della sua rappresentazione;

**dichiarazione di u.i.u. ex art. 19 D. L. 78/2010**: da usare solo nel caso di attribuzione di Rendita Definitiva per gli immobili oggetto di Rendita Presunta mediante soppressione dell'unità con rendita presunta e costituzione dell'unità definitiva;

**ridefinizione di BCNC**: 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 indicato in variazione un qualsiasi BCNC;

BOZZA AGGIORNATA AL 29 LUGLIO 2021

**recupero di situazione pregressa:** da utilizzare esclusivamente quando vi siano delle porzioni di unità sempre esistite e facenti parte dell'unità stessa, così come attestato e descritto in titoli di provenienza non recenti, ma sfuggite all'inventariazione (cantine e soffitte, vani, ecc.) e, ovviamente, appartenenti alla stessa ditta. In tali casi è obbligatorio indicare in relazione tecnica gli elementi che giustificano la dichiarazione proposta (estremi atto notarile, ecc.). È opportuno, seppure non obbligatorio, allegare alla pratica Do.C.Fa. la copia del titolo attestante la situazione dichiarata. L'aggiunta o detrazione di porzioni di immobile, comportando una probabile variazione di rendita catastale e comunque un recupero di una u.i.u. erroneamente accatastata, fanno sì che sia necessario indicare come data della variazione quella effettiva cui far risalire la reale ultimazione dei lavori/variazione effettuata sull'immobile. Questa tipologia di denuncia è soggetta a sanzione, qualora non fosse già intervenuta la decadenza dal potere di accertamento. Per questa fattispecie è prevista la conferma del subalterno;

**variazione per rettifica indirizzo in planimetria:** da utilizzare qualora si intenda aggiornare il dato della toponomastica nella scheda planimetrica. Sono dovuti i diritti catastali;

**variazione per rettifica di errore materiale:** da utilizzare per rettificare un errore nella redazione del Do.C.Fa. imputabile alla parte (errore di digitazione della consistenza dichiarata, inserimento di una classe sbagliata laddove un fabbricato abbia uno stato consolidato, altezza discordante rispetto a quella riportata in una precedente planimetria, ecc.). La causale va utilizzata **anche in caso di sostituzione di una planimetria errata sin dal momento della sua presentazione**, per esempio nelle dimensioni (disegno non conforme con la scala dichiarata) e nelle destinazioni di una parte dei locali dell'immobile. L'unità immobiliare mantiene il subalterno originale e la variazione è soggetta al pagamento dei tributi catastali. La data da indicare è quella della precedente planimetria agli atti e la dichiarazione non è sanzionabile, a meno che, in caso di richiesta di correzione da parte dell'Ufficio, non vengano rispettati i termini previsti dall'art. 59 del D.P.R. 1142/1949. Se l'errore incide sul classamento, la dichiarazione deve essere rettificata entro un anno, e comunque non oltre la data di verifica da parte dell'Ufficio;

**adeguamento della categoria catastale:** può essere **utilizzata esclusivamente per adeguare la categoria e/o classe delle unità immobiliari per le quali è stata fatta**

BOZZA AGGIORNATA AL 29 LUGLIO 2021

**esplicita richiesta da parte del Comune** ai sensi dell' art. 1, comma 336, Legge n. 311/2004;

**associazione Elaborato Planimetrico**: utilizzata quando è dovuta la presentazione di un Elaborato Planimetrico che non è stato possibile associare nel documento originario; in questo caso la dichiarazione deve essere contestuale a quella principale e si varia uno dei BCNC presenti nella particella interessata oppure una delle unità già censite in categoria F (in questo caso non si sconta il tributo speciale catastale);

**identificazione di BCNC:** da utilizzare quando si accatastano dei BCNC non esistenti agli atti;

**demolizione totale e ampliamento:** si utilizza **nel caso in cui esistano due particelle, una censita al solo Catasto Terreni e l'altra anche al Catasto Fabbricati, costituenti un unico lotto edilizio, a seguito della demolizione del fabbricato esistente e della contestuale ricostruzione del nuovo organismo edilizio**; la dichiarazione di variazione è finalizzata a costituire un'unica area urbana, identificata con la nuova particella generata dalla preventiva approvazione del Tipo Mappale e avente superficie pari a quella del lotto definito al Catasto Terreni, ed è propedeutica alla presentazione della denuncia di variazione per *"unità afferenti edificate su area urbana"* con cui si sopprime l'area urbana precedentemente costituita per la dichiarazione delle nuove unità immobiliari;

**demolizione totale ampliamento e fusione:** si utilizza nel caso in cui la demolizione del fabbricato esistente e la contestuale ricostruzione del nuovo organismo edilizio abbia interessato un lotto costituito da una o più particelle censite al solo Catasto Terreni e da più particelle censite anche al Catasto Fabbricati demolite; la dichiarazione di variazione è finalizzata a costituire un'unica area urbana, identificata con la nuova particella generata dalla preventiva approvazione del Tipo Mappale e avente superficie pari a quella del lotto definito al Catasto Terreni, ed è propedeutica alla presentazione della denuncia di variazione per *"unità afferenti edificate su area urbana"* con cui si sopprime l'area urbana precedentemente costituita per la dichiarazione delle nuove unità immobiliari;

BOZZA AGGIORNATA AL 29 LUGLIO 2021

**ridefinizione di corte:** va usata nel documento collegato riguardante la dichiarazione di *"Nuova costruzione - unità afferenti edificate su aree di corte*", nel caso in cui la nuova unità ricada su una corte esclusiva e sia necessario ridefinire l'area di corte;

**migliore identificazione planimetrica:** si utilizza ogni qualvolta **il soggetto titolare di diritto voglia allineare ai dati censuari gli identificativi del bene e i riferimenti riportati sul cartiglio della planimetria, nonché per l'aggiornamento delle informazioni presenti sulla planimetria stessa.** In questo caso la rendita catastale proposta deve essere uguale a quella presente in atti. La denuncia, in quanto non obbligatoria, non è soggetta a sanzione ma sconta il pagamento dei tributi speciali catastali;

**riqualificazione del fabbricato**: da utilizzare nei casi in cui gli interventi edilizi su un edificio, composto da più unità immobiliari, determinino l'introduzione di nuovi impianti tecnologici, ovvero una radicale ristrutturazione con sostituzione degli originari materiali di finitura con altri di maggiore pregio. È obbligatorio produrre un atto di aggiornamento catastale qualora detti interventi comportino un incremento della redditività delle singole unità immobiliari superiore al 15%. In tali casi, 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 con l'utilizzo di questa specifica causale;

**dichiarazione di unità collabente**: questa causale va utilizzata quando si variano unità immobiliari già censite per dichiararne la collabenza, e cioè la variazione in categoria F/2, in presenza dei presupposti previsti. Tutte le unità immobiliari costituite o variate, appartenenti ad uno stesso corpo di fabbrica, devono essere censite in categoria F/2;

**dichiarazione u.i.u. in corso di definizione**: questa causale va utilizzata quando si variano unità immobiliari già censite per dichiararle in corso di definizione, e cioè in categoria F/4, in presenza dei presupposti previsti (vedasi appendice). Tutte le unità immobiliari costituite o variate devono essere censite in categoria F/4;

BOZZA AGGIORNATA AL 29 LUGLIO 2021

**variazione ex** **art. 86 d.lgs. 259/2003**: questa causale va utilizzata quando si variano unità immobiliari già censite in catasto per l'attribuzione della categoria F/7 – Infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione[8].

### *15.2.5 Presentazione planimetria mancante*

Da utilizzare nei casi di:

- **planimetria mai presentata**, la presentazione del documento è soggetta a tributi. Nel Modello D è necessario indicare soltanto la categoria catastale oltre l'acquisizione dei relativi poligoni nella planimetria, per il calcolo della superficie (Circolare n.2/E del 01 febbraio 2016, punto 3.3.3);
- **irreperibilità momentanea della planimetria da parte dell'ufficio**, in questo caso occorre dichiarare in relazione tecnica l'esito infruttuoso della ricerca della planimetria effettuata dall'ufficio. La presentazione del documento è esente da tributi.

La consistenza dichiarata deve corrispondere a quella già in atti.

### *15.2.6 Modifica di identificativo*

Da utilizzare nei casi di collegamento dell'identificativo del Catasto Fabbricati con quello del Catasto Terreni.

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

È possibile utilizzare più causali contemporaneamente secondo la griglia di compatibilità presente all'interno della guida del programma. Le operazioni di soppressione e costituzione ("S" e "C") non sono compatibili con le operazioni di variazione ("V").

### *15.2.7 Richiesta ruralità*

Questa causale permette la presentazione di variazioni "semplificate", per la cui compilazione sono richiesti solo i dati identificativi, nel caso di unità immobiliari già censite nel gruppo delle categorie D (eccetto la D/10). L'immobile, in questo caso,

BOZZA AGGIORNATA AL 29 LUGLIO 2021

[8] Circolare 18/E del 8 giugno 2017 – Infrastrutture di reti pubbliche di trasmissione.

verrà censito nella categoria D/10. La causale può essere utilizzata solo con la tipologia documento "*Dichiarazione di fabbricato rurale D.M. 26/07/2012*".

La denuncia richiede obbligatoriamente la presentazione contestuale delle autocertificazioni di ruralità per i fabbricati strumentali all'attività agricola, scaricabili sul sito dell'Agenzia delle Entrate alla sezione "Modelli e Istruzioni - Fabbricati Rurali".

La planimetria catastale non va ripresentata, in quanto il sistema trascina quella esistente al nuovo stadio.

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

### *15.2.8 Unità afferenti*

Trattasi di denunce in cui sono presenti unità che vanno ad aggiungersi ad altre già presenti al Catasto Fabbricati:

**edificate su area urbana:** viene utilizzata quando l'unità originaria è un'area urbana censita in categoria F/1 e sulla stessa è stato realizzato un fabbricato. La dichiarazione è preceduta Tipo Mappale in variazione (vedi anche paragrafo 15.1);

**edificate su lastrico solare:** viene utilizzata quando l'unità originaria è un lastrico solare censito in categoria F/5;

**dichiarazione di subalterno rurale con particella originaria in fabbricato promiscuo:** è utilizzata per l'accatastamento di un subalterno rurale al Catasto Fabbricati, facente parte di un immobile censito al Catasto Terreni come "*Fabbricato promiscuo*". La discontinuità fra l'intestazione catastale riportata nel tipo mappale e quella da associare all'unità immobiliare oggetto di dichiarazione, rende necessaria la presentazione dell'**istanza in bollo** richiamata al punto 2.1 dell'allegato tecnico alla nota prot. n. 23646 del 12 giugno 2013. La dichiarazione Do.C.Fa. deve essere presentata utilizzando l'opzione "*unità afferente con intestati*", che consente di procedere nella dichiarazione della nuova ditta, nella menzione dei soggetti titolari del diritto "*proprietà per l'area*" e di quelli che vantano la "*proprietà superficiaria*";

**altro tipo di edificazione:** viene utilizzata quando non si ricade nelle causali precedenti.

BOZZA AGGIORNATA AL 29 LUGLIO 2021

Di seguito le tabelle riassuntive della codifica e delle compatibilità delle causali.

| CODIFICA DELLE CAUSALI | | | |
|---|---|---|---|
| ***CODICE*** | *CAUSALE* | *CODICE* | *CAUSALE* |
| **DIV** | divisione | **FRF** | frazionamento e fusione |
| **FRZ** | frazionamento per trasferimento di diritti | **VTO** | variazione toponomastica |
| **FUS** | fusione | **UFU** | ultimazione di fabbricato urbano |
| **AMP** | ampliamento | **VDE** | variazione della destinazione |
| **DET** | demolizione totale | **VAR** | altre cause di variazione (variazioni non comprese tra quelle codificate) |
| **DEP** | demolizione parziale | **VRP** | variazione per presentazione planimetria mancante |
| **VSI** | diversa distribuzione spazi interni | **VMI** | variazione per modifica d'identificativo |
| **RST** | ristrutturazione | **RUR** | richiesta di ruralità |

**COMPATIBILITA' TRA LE CAUSALI (massimo 3 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 | | | | |
| **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 | | | |
| **VTO** | 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 | | | | |
| **VAR** | | | | | | | | | | o | | | o | | | |
| **VRP** | | | | | | | | | | | | | | o | | |
| **VMI** | | | | | | | | | | | | | | | o | |
| **RUR** | | | | | | | | | | | | | | | | o |

BOZZA AGGIORNATA AL 29 LUGLIO 2021

| COMPATIBILITA' TRA CAUSALI E OPERAZIONI ASSOCIATE ALLE CAUSALI DI VARIAZIONE (S = soppressione, V = variazione, C = costituzione) | | | | |
|---|---|---|---|---|
| ***CAUSALE*** | ***S*** | ***V*** | ***C*** | ***UTILIZZO*** |
| AMPLIAMENTO | SI | NO | SI | Ammessa SOPPRESSIONE (1 UIU) e COSTITUZIONE (1 UIU). E' richiesta la compilazione dei Modd.1N o 2N I e II parte. VARIAZIONE TOPONOMASTICA NO SI NO Ammessa solo VARIAZIONE (1 o Più UIU), non è richiesta la compilazione dei Modd.1N o 2N I e II parte. |
| VARIAZIONE SPAZI INTERNI | NO | SI | NO | Ammessa solo VARIAZIONE (1 o Più UIU), è richiesta la compilazione dei Modd.1N o 2N I e II parte. ULTIMAZIONE DI FABBRICATO NO SI NO Ammessa solo VARIAZIONE (1 o Più UIU), è richiesta la compilazione dei Modd.1N o 2N I e II parte. |
| RISTRUTTURAZIONE | NO | SI | NO | Ammessa solo VARIAZIONE (1 o Più UIU), è richiesta la compilazione dei Modd.1N o 2N I e II parte. DEMOLIZIONE PARZIALE SI NO SI Ammessa SOPPRESSIONE (1 UIU) e COSTITUZIONE (1 UIU). E' richiesta la compilazione dei Modd.1N o 2N I e II parte. |
| DEMOLIZIONE TOTALE | SI | NO | SI | Ammessa SOPPRESSIONE (1 o più UIU) oppure SOPPRESSIONE e COSTITUZIONE di un'area urbana. Non è richiesta la compilazione dei Modd.1N o 2N I e II parte. FRAZIONAMENTO E FUSIONE SI NO SI Ammessa SOPPRESSIONE (2 o più UIU) e COSTITUZIONE (2 o più UIU). E' richiesta la compilazione dei Modd.1N o 2N I e II parte. |
| CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO | SI | NO | SI | Ammessa SOPPRESSIONE (1 UIU) e COSTITUZIONE (1 UIU). E' richiesta la compilazione dei Modd.1N o 2N I e II parte. DIVISIONE SI NO SI Ammessa SOPPRESSIONE (1 UIU) e COSTITUZIONE (2 o più UIU). E' richiesta la compilazione dei Modd.1N o 2N I e II parte. |
| FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI | SI | NO | SI | Ammessa SOPPRESSIONE (1 UIU) e COSTITUZIONE (2 o più UIU). E' richiesta la compilazione dei Modd.1N o 2N I e II parte. FUSIONE SI NO SI Ammessa SOPPRESSIONE (2 o più UIU) e COSTITUZIONE (1 UIU). E' richiesta la compilazione dei Modd.1N o 2N I e II parte. |
| ALTRE CAUSE DI VARIAZIONE | SI | SI | SI | Ammesse SOPPRESSIONE, COSTITUZIONE e VARIAZIONE. E' richiesta la compilazione dei Modd.1N o 2N I e II parte. PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE NO SI NO Ammessa solo VARIAZIONE (1 o più UIU).Anche per questa tipologia di documento è attiva la funzione che consente di ricalcolare i poligoni relativi alle UIU e di riportare nella banca dati planimetrica i nuovi dati metrici. |
| MODIFICA IDENTIFICATIVO | SI | NO | SI | Ammessa SOPPRESSIONE (1 UIU) e COSTITUZIONE (1 UIU). Non è' richiesta la compilazione dei Modd.1N o 2N I e II parte. RICHIESTA RURALITA' NO SI NO Ammessa solo VARIAZIONE (1 o Più UIU), non è richiesta la compilazione dei Modd.1N o 2N I e II parte. Non bisogna dichiarare la superficie catastale. |
| RICHIESTA RURALITA' | NO | SI | NO | Ammessa solo VARIAZIONE (1 o Più UIU), non è richiesta la compilazione dei Modd.1N o 2N I e II parte. Non bisogna dichiarare la superficie catastale. |

BOZZA AGGIORNATA AL 29 LUGLIO 2021

## 16 Planimetrie

La redazione delle planimetrie deve avvenire conformemente a quanto stabilito dalla normativa catastale e dalla Circolare n. 9/2001 integrata dalle Circolari n. 4/2009 e n. 2/2016.

Si riportano le indicazioni più significative da seguire per la redazione delle planimetrie.

- Le planimetrie devono essere disegnate normalmente in **scala** 1:200, mentre per le unità di dimensioni contenute è consentita la scala 1:100 o 1:50. Per le

u.i.u. di grandi dimensioni è consentita la scala 1:500 o superiore (1:1.000, 1:2.000). La scala di rappresentazione deve essere corretta ed unica all'interno della singola scheda.

- Il **simbolo dell'orientamento** della rappresentazione grafica (Nord) è parte integrante del disegno della planimetria e deve essere disegnato all'interno del riquadro preferibilmente in basso a destra.
- È obbligatorio scrivere le **altezze** dei locali:
  - unità con altezze uniformi: va indicata una sola volta;
  - unità con locali aventi altezze diverse: opportuno indicarle in ogni ambiente;
  - locale con altezza variabile: indicare l'altezza minima e massima;
  - si devono evidenziare con linea tratteggiata le parti che hanno altezza inferiore a m. 1,50 riportando la linea virtuale che ne evidenzia la proiezione a terra;
  - i valori delle altezze sono espressi in metri con arrotondamento ai 5 cm misurati da pavimento a soffitto, tuttavia il professionista ha facoltà di riportare la misura reale, con arrotondamento al centimetro (Nota n. 17471/2010).
- 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) ecceda 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; nel caso in cui l'unità immobiliare e la corte esclusiva siano identificate da particelle diverse o da subalterni diversi, gli stessi possono essere riportati nella planimetria.
- 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", "vanobuio", "soffitta", "cantina", "legnaia", "retro", ecc.
- L'unità rappresentata deve contenere l'indicazione dei **muri** delimitanti gli

BOZZA AGGIORNATA AL 29 LUGLIO 2021

ambienti ivi compresi quelli perimetrali dell'unità immobiliare, anche se in comunione; ogni muro deve essere sempre delimitato da linee continue, anche allo scopo di un corretto calcolo della superficie (poligoni). Qualora sussistono oggettive difficoltà nella misurazione di tali spessori ed in particolare dei muri delimitanti le unità immobiliari contigue, il tecnico ne stima la dimensione, riportandola nella planimetria. Tale circostanza è menzionata nella relazione tecnica (Nota n. 17471/2010).

- 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.
- 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. 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").
- 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. Seppure non più obbligatorio, si consiglia di riportare nel disegno gli identificativi catastali delle u.i.u. adiacenti, invece dell'indicazione generica "altra u.i.u." (Circolare n. 4/2009).
- Nel caso di planimetrie di u.i.u. di fabbricati presentati in **assenza di Elaborato Planimetrico** va riportata inoltre la rappresentazione della sagoma del fabbricato (Circolare n. 4/2009). 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

BOZZA AGGIORNATA AL 29 LUGLIO 2021

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.u. 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.u. complementare. A ciascuna porzione, inclusa quella stralciata, va comunque attribuita una rendita.

Si rammenta che l'esatta consistenza delle parti comuni (beni comuni non censibili) deve essere rappresentata sull'Elaborato Planimetrico (Circolare n. 9/2001).

## 17 Poligoni

La **superficie catastale** rappresenta il dato ragguagliato di superficie lorda, che comprende tutti gli ambienti costituenti ciascuna unità immobiliare (ambienti principali, accessori e pertinenze). È calcolata mediante la costituzione di "poligoni" per tipologia di superfici omogenee, così come stabilito dal D.P.R. n. 138/98.

La poligonazione deve essere fatta sulla base della sola destinazione presente nella planimetria.

**Poligono A**

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

BOZZA AGGIORNATA AL 29 LUGLIO 2021

**Poligono B**

superficie dei vani (o locali) accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, sottotetti, centrali termiche, cantine, lavanderie e simili qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera A.

**Poligono 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.

**Poligono 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.

**Poligono 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.

**Poligono F**

aree scoperte, corti, giardini o comunque assimilabili, di pertinenza e dipendenza esclusiva della singola unità immobiliare;

**Poligono G**

superfici di ambienti non classificabili tra i precedenti casi e non rilevanti ai fini del calcolo della superficie catastale.

**Note esplicative sulla predisposizione dei poligoni**

- I "poligoni" sono sempre relativi a superfici di proprietà o ad uso esclusivo.
- Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari urbane 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.

BOZZA AGGIORNATA AL 29 LUGLIO 2021

- La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non rientra nel computo della superficie catastale, ma rientra invece nel computo della consistenza catastale. I poligoni relativi a tali superfici dovranno essere realizzati, specificando come parametro *"altezza <1,50 m".*
- Gli elementi verticali di collegamento esclusivi interni delle u.i.u. vanno poligonati una sola volta per la loro proiezione nel piano in cui vi sono i locali principali; è facoltà del tecnico per gli altri piani, non poligonare tali porzioni, utilizzare la procedura "poligono interno" ovvero utilizzare il poligono "G"; le scale esclusive esterne non vanno poligonate e si intendono concluse in corrispondenza dell'ultima alzata. La poligonazione di queste ultime non va eseguita e valgono i criteri delle scale di collegamento interne. Va ovviamente poligonato il ballatoio di arrivo alla u.i.u. anche se di dimensioni contenute.
- La cd. **tavernetta**, essendo un vano principale, va calcolata con il poligono "A"e pertanto gli accessori ad essa collegati vanno trattati come tutti gli altri accessori, quindi con poligono "B" se diretti e poligono "C" se indiretti.
- Per locali comunicanti si intende con accesso diretto attraverso vani, aperture, scale, corridoi, interni ed esclusivi dalla u.i.u. stessa; se passante per BCNC o altra u.i.u. è da considerare non comunicante.
- I bagni, i wc ed i ripostigli rientrano negli accessori diretti e, quando comunicanti con i vani principali, vanno poligonati in tipologia "A". Nel caso questi ultimi ambienti risultino comunicanti con accessori indiretti, acquisiranno la tipologia di ambiente equivalente agli accessori stessi: ad esempio, se collegati direttamente ad un accessorio indiretto comunicante, si utilizza la tipologia di ambiente "B".
- La **veranda** (spazio coperto - su terrazza o loggiato - chiuso da vetrata lungo uno o più lati dell'edificio) è da considerarsi accessorio a servizio diretto da poligonare in tipologia "A". Nel caso sia comunicante con accessori indiretti acquisirà la tipologia di ambiente relativa agli accessori "B", se comunicante o "C" se non comunicante.
- Il giardino/orto, accertato come dipendenza ad uso esclusivo della u.i.u. alla quale è annesso, costituisce dipendenza ad uso esclusivo anche se serve di passaggio per l'accesso ad altre unità immobiliari urbane, quali ad esempio il

BOZZA AGGIORNATA AL 29 LUGLIO 2021

corpo accessorio di un villino o villa destinato a garage. L'area si poligona in tipologia "F".

- Le serre a servizio esclusivo della u.i.u., non suscettibili di autonomia funzionale e reddituale propria, vanno considerate come dipendenze e poligonate pertanto in tipologia "F".
- Si precisa che tutti i vani privi di accesso (intercapedini, camere d'aria, cavedi, sottotetti, vuoti sanitari, ecc.) sono considerati volumi tecnici e pertanto non vanno considerati al fine del calcolo delle superfici (poligono G).
- La superficie catastale viene arrotondata al metro quadrato.
- **Servizi igienici posti al piano seminterrato o al piano soffitta** (Nota della DCSCCPI Prot. N° 76070 del 09/04/2018) devono considerarsi a servizio indiretto dei vani principali (1/4 di vano), in quanto risulta evidente che gli stessi sono a servizio diretto di locali accessori (indiretti). Ne consegue che a tale tipologia di ambienti è da assegnare il poligono di tipo B, essendo gli stessi correlati ad accessori a servizio indiretto (cantine, soffitte, ecc.). Il vano destinato a **bagno posto al piano terra esterno all'unità principale**, quindi a servizio indiretto e non comunicante con i vani principali, è da considerarsi sempre locale accessorio a servizio indiretto a cui attribuire il poligono di tipo C. La medesima qualificazione è attribuita agli ambienti non comunicanti con i vani principali, qualora non costituiscano unità immobiliari autonome (Circolare n. 2/E del 1° febbraio 2016). Gli ambienti con altezza massima inferiore a 240 cm sono da qualificarsi, di norma, come accessori a servizio indiretto; tale indicazione, naturalmente, assume rilevanza solo in presenza, nell'unità immobiliare, di altri locali che hanno le caratteristiche di vano principale, a cui è associato un poligono di tipo A.

Inoltre si evidenzia:

- ***Categoria C/1 (negozi e botteghe)***

  *poligono A1:* superficie di vendita, ossia tutta quella superficie accessibile alla clientela;

  *poligono A2*: superficie non destinata alla vendita, degli accessori diretti comunicanti ossia indispensabili all'attività commerciale come bagni, corridoi di disimpegno,

BOZZA AGGIORNATA AL 29 LUGLIO 2021

spogliatoi, retro-negozi, cucine e laboratori in caso di ristoranti, pasticcerie-bar e simili;

*poligono B*: superficie, non destinata alla vendita, di accessori indiretti comunicanti con vani di tipologia A, tipo locali sotto-strada, cantine, soffitte, locali magazzino e stoccaggio, ecc.;

*poligono C:* superficie, non destinata alla vendita, di accessori indiretti non comunicanti.

- ***Categoria C/6 (box, posti auto, autorimesse, garage)***

*poligono A1:* superficie utile al ricovero degli automezzi;

*poligono A2*: superficie degli accessori diretti alla unità immobiliare come bagni, disimpegni, ripostigli, ecc.;

*poligono B*: superficie dei vani degli accessori indiretti comunicanti con i vani di tipologia A ad esempio cantine, magazzini, ecc.;

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

- ***C/2 (magazzino), C/3 (laboratorio artigiano), C/4 (fabbricati e locali per esercizi sportivi)***

è prevista solo la tipologia di superficie principale (tipologia poligono "A") per i vani principali e gli accessori diretti, mentre gli accessori indiretti andranno nelle più appropriate tipologie di poligono "B" (se collegate alle superfici principali) o poligono "C" (se non collegate agli ambienti principali).

Di seguito si riportano le tabelle, adattate a partire dall'Allegato C della Circolare dell'Agenzia del Territorio n.13/2005 protocollo n. 85463 del 07/12/2005, contenenti i coefficienti moltiplicatori da utilizzare per il calcolo della superficie catastale moltiplicandoli per la superficie lorda in $m^2$ di ciascuna tipologia di ambiente.

BOZZA AGGIORNATA AL 29 LUGLIO 2021

| ***Abitazioni*** | | |
|---|---|---|
| *Tipologia ambienti* | *Descrizione degli ambienti* | *Coefficiente Moltiplicatore* |
| A | **Sup. principali** (camere, cucina, ingresso, corridoi, bagni, wc, ripostigli, scale interne) | 1,00 |
| B | **Sup. accessorie direttamente accessibili da sup. principali** (cantine e soffitte comunicanti con sup. principale) | 0,50 |
| C | **Sup. Accessorie NON direttamente accessibili da sup. principali** (cantine e soffitte non comunicanti con sup. principale) | 0,25 |
| D1 | **Sup. balconi e terrazzi e simili comunicanti fino a $m^2$ 25** | 0,30 |
| D2 | **Sup. balconi e terrazzi e simili comunicanti per la quota eccedente a $m^2$ 25** | 0,10 |
| E1 | **Sup. balconi e terrazzi e simili NON comunicanti fino a $m^2$ 25** | 0,15 |
| E2 | **Sup. balconi e terrazzi e simili NON comunicanti per la quota eccedente a $m^2$ 25** | 0,05 |
| F1 | **Sup. pertinenze esterne** (es. giardini, corti esclusive) **fino alla superficie definita alla lettera A** | 0,10 |
| F2 | **Sup pertinenze esterne** (es. giardini, corti esclusive) **per la superficie eccedente a quella definita alla lettera A** | 0,02 |

| ***Garage e posti auto coperti o scoperti*** | | |
|---|---|---|
| *Tipologia ambienti* | *Descrizione degli ambienti* | *Coefficiente Moltiplicatore* |
| A1 | **Sup. principali** | 1,00 |
| A2 | **Sup. accessori diretti** (wc, 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 |

BOZZA AGGIORNATA AL 29 LUGLIO 2021

| ***Uffici, Magazzini, Laboratori artigianali, Locali di deposito, Locali per esercizi sportivi*** | | |
|---|---|---|
| *Tipologia ambienti* | *Descrizione degli ambienti* | *Coefficiente Moltiplicatore* |
| 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 |

| ***Negozi*** | | |
|---|---|---|
| *Tipologia ambienti* | *Descrizione degli ambienti* | *Coefficiente Moltiplicatore* |
| A1 | **Sup. principali** | 1,00 |
| A2 | **Sup. accessorie a diretto utilizzo** (es. bagni, wc, 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 |

BOZZA AGGIORNATA AL 29 LUGLIO 2021

## 18 Elaborato Planimetrico ed elenco subalterni

La redazione dell'*Elaborato Planimetrico* e del relativo *Elenco subalterni* deveessere conforme a quanto stabilito dalla normativa catastale (Circolare n. 2/1984, Circolare n. 15/1985, Circolare n. 9/2001, Circolare n. 4/2009 e Circolare n. 2/E del 01 febbraio 2016, punto 3.2).

L'Elaborato Planimetrico ha lo scopo di **rendere chiara ed evidente la dislocazione e la destinazione d'uso nel fabbricato delle varie unità**, la distribuzione dei subalterni assegnati, le parti comuni, le aree di pertinenza, gli ingressi alle unità, ecc.

Si consiglia di redigere elaborati suddivisi in più pagine (es. una pagina per piano) al fine di agevolare successivi interventi di aggiornamento.

## 18.1 Obbligo di presentazione

In un'ottica di miglioramento del prodotto *Elaborato Planimetrico* si ribadisce che, come previsto dalla Circolare n. 9/2001, tale documento è obbligatorio:

- nelle unità in costituzione (da nuova costruzione, unità afferenti o variazioni) in cui vi siano dei Beni Comuni Censibili o Beni Comuni Non Censibili;
- nelle unità in costituzione (da nuova costruzione, unità afferenti o variazioni) in cui vi siano unità ascrivibili nelle categorie F/1, F/2, F/3, F/4 e F/5;
- qualora agli atti dell'ufficio sia già presente un Elaborato Planimetrico e con la presentazione della dichiarazione si modifica la subalternazione.

Oltre ai criteri generali sopra menzionati, si precisa che la **dimostrazione grafica** e la **descrizione dei subalterni**, sono da considerarsi un unico documento; pertanto nella descrizione dei subalterni devono essere indicati almeno i sub contenuti nella dimostrazione grafica. È facoltà del Tecnico redattore indicare in descrizione tutti o più subalterni del necessario contenuti nella particella.

È obbligatorio indicare nella descrizione dei subalterni la destinazione di ognuno di essi (abitazione, autorimessa, negozio, ecc.) e per i BCC e i BCNC è obbligatorio oltre alla descrizione (vano scala, corte, ripostiglio, centrale termica, ecc.) anche l'indicazione delle comunioni (comune ai sub ...), soprattutto per i Beni Comuni che si costituiscono con la dichiarazione contenente l'Elaborato Planimetrico (Circolare n. 9/2001).

Qualora la descrizione dei subalterni contenga dei Beni Comuni che non sono oggetto della dichiarazione e che non sono comuni ai subalterni trattati nella dichiarazione stessa, il Tecnico redattore si limiterà a copiare la descrizione contenuta nell'Elaborato Planimetrico precedente o importare il file *EP.DAT* rilasciato dall'Ufficio.

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

BOZZA AGGIORNATA AL 29 LUGLIO 2021

Fatti salvi i casi previsti dalla Circolare n. 9/2001, in **ipotesi di fabbricato promiscuo** è fatto obbligo di redigere l'Elaborato Planimetrico riportante la delimitazione di ciascuna unità immobiliare oggetto di dichiarazione e quella relativa alle restanti porzioni rurali racchiuse con un unico perimetro, all'interno del quale sarà riportata la dicitura *"sub rurali"*.

***COME FARE SE … AL MOMENTO DELLA REDAZIONE DELL'ELABORATO PLANIMETRICO …***

Il Tecnico redattore, una volta appurato che il tipo di dichiarazione ricade nella casistica della presentazione dell'Elaborato Planimetrico descritta al presente paragrafo, deve:

- **se non esiste agli atti dell'Ufficio un Elaborato Planimetrico**, produrre l'Elaborato Planimetrico contenente in dimostrazione grafica e descrizione almeno i subalterni oggetto di dichiarazione, nelle modalità contenute al presente paragrafo, avendo l'avvertenza di rappresentare graficamente i contorni del fabbricato e la posizione delle eventuali scale comuni, per consentire una individuazione spaziale delle unità rappresentate. È facoltà e non motivo di sospensione, la dimostrazione grafica e la descrizione di altri subalterni non strettamente necessari alla dichiarazione, purché dimostrati e descritti con i criteri di cui in precedenza;
- **se esiste agli atti dell'Ufficio un Elaborato Planimetrico**, produrre un nuovo Elaborato Planimetrico che sostituisca o integri il precedente, ossia vada ad aggiungere all'Elaborato Planimetrico esistente sia in dimostrazione grafica che in descrizione i subalterni oggetto di dichiarazione. Ovviamente, se agli atti dell'Ufficio è presente l'elaborato planimetrico completo, la ripresentazione di quest'ultimo dovrà contenere tutti i subalterni della particella sia graficamente che descrittivamente;
- la **variazione della correlazione dei beni comuni** alle unità immobiliari **o** la **loro diversa perimetrazione** rispetto all'elaborato presente agli atti del catasto deve essere asseverata da una dichiarazione dell'amministrazione di condominio o dei proprietari delle altre unità interessate.

Il Tecnico professionista inoltre può verificare se l'**Elaborato Planimetrico agli atti è stato presentato con Do.C.Fa 3.0** e successivi, nel qual caso si limita a sostituire la - o le – pagina/e di descrizione grafica che variano e può farsi rilasciare dall'Ufficio il file dell'elenco subalterni da importare nella procedura Do.C.Fa per poi procedere alle modifiche necessarie.

L'Elaborato Planimetrico **non deve essere compilato** nel caso di semplici variazioni che non prevedono assegnazione di nuovo subalterno e quando in assenza di Elaborato Planimetrico agli atti non si individuano u.i.u. in categoria F e/o BCNC e/o BCC.

BOZZA AGGIORNATA AL 29 LUGLIO 2021

## 18.2 Entità tipologiche

Le *Entità tipologiche* (Circolare 2/E del 1 febbraio 2016, punto 3.2) **individuano**, anche graficamente, **le parti edificate rispetto a quelle non edificate**, nell'ambito della medesima particella.

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

**Catasto Fabbricati - Costruzione di fabbricato:** una qualsiasi costruzione, che delimita uno spazio atto allo svolgimento di attività, isolata da vie e spazi vuoti che si sviluppa fuori terra e può avere delle volumetrie entro terra, rappresentata nella mappa catastale con linea continua.

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

**AC - Area coperta:** in genere area libera che ha delle coperture specifiche (tettoie, tensostrutture, ecc.), con esclusione di balconi o delle parti aggettanti delle costruzioni, individuata nella mappa catastale con linea continua e tratteggiata.

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

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

BOZZA AGGIORNATA AL 29 LUGLIO 2021

Alle *Costruzioni di Fabbricato* presenti nella medesima particella vanno attribuiti gli identificativi progressivi crescenti (CF1, CF2, ecc.) a partire da quello con la superficie maggiore.

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

Per le dichiarazioni di nuova costruzione, nell'*Elenco Subalterni* ciascuna u.i.u. deve essere associata alle correlate *Entità tipologiche* e rappresentata graficamente nell'Elaborato Planimetrico.

L'associazione delle Entità tipologiche a ciascun cespite è effettuata nell'elenco subalterni; la procedura consente di associare un massimo di cinque distinte *Entità* a ciascun identificativo.

### 18.3 Dimostrazione grafica subalterni

L'Elaborato Planimetrico deve contenere:

- per ogni piano le parti coperte e scoperte;
- il simbolo dell'orientamento (Nord) che deve essere disegnato all'interno del riquadro, preferibilmente in basso a destra;
- la rappresentazione grafica della sagoma del fabbricato con l'accesso alle u.i.u. ed il numero corrispondente del subalterno, nonché i riferimenti di piano;
- la rappresentazione grafica delle Entità Tipologiche relative ai Corpi di Fabbrica delle Aree nei casi di Nuova Costruzione (Circolare 2/E del 1 febbraio 2016, punto 3.2);
- la raffigurazione delle linee di confine tra le u.i.u. di cui si è a conoscenza e delle categorie F che devono essere individuabili con rappresentazione mediante linea continua;
- le corti comuni ed i beni comuni non censibili, come i vani scala, le lavanderie, le centrali termiche ecc., vanno rappresentati interamente evitando interruzioni della linea;
- il subalterno di ogni porzione immobiliare identificata, ovvero il numero di mappa per le aree urbane, in modo che tutte le superfici di piano risultino completamente identificate;
- l'indicazione del numero di almeno due particelle o la denominazione delle strade e delle acque (fiume, lago, ecc.) a confine del lotto.

Si precisa, infine, che nell'Elaborato Planimetrico:

BOZZA AGGIORNATA AL 29 LUGLIO 2021

- non deve essere rappresentato lo spessore dei muri;
- non devono essere indicate le quote né le altezze dei locali;
- non deve essere presente alcuna indicazione all'interno del cartiglio (quali, ad esempio, il protocollo del tipo mappale, elementi del rilievo topografico, commenti, scritte o diciture non pertinenti e non previste dalle istruzioni).

### 18.4 Elenco subalterni

L'elenco subalterni **descrive la natura delle unità immobiliari presenti nell'elaborato grafico**; deve essere completo di tutti i subalterni presenti nella dimostrazione grafica e comprensivo, quando previsto, della indicazione dei corpi di fabbrica correlati alle Entità Tipologiche (Circolare 2/E del 1 febbraio 2016, punto 3.2). Nell'elenco subalterni i BCNC e i BCC devono essere descritti chiaramente quanto alla destinazione, e devono essere indicate le u.i.u. a cui sono in comune (Circolare n. 9/2001).

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

Se nella stessa giornata vengono presentate contestualmente più dichiarazione dello stesso fabbricato è possibile che ad uno solo vengano associati l'Elaborato Planimetrico e l'elenco subalterni che riportino la situazione definitiva degli aggiornamenti presentati (è comunque necessario allegare sempre l'elaborato e l'elenco nei casi di costituzione di u.i.u. in categoria F e BCNC).

BOZZA AGGIORNATA AL 29 LUGLIO 2021

## 19 Approfondimenti

### 19.1 Beni comuni censibili e beni comuni non censibili

Le *"porzioni comuni"* sono quelle che in senso funzionale sono al servizio o comunque utilizzabili da due o più unità immobiliari. Si suddividono in **censibili (BCC)** e **non censibili (BCNC)**. Devono essere dichiarati con *"Elaborato Planimetrico"* ed *"Elenco subalterni"* in cui vanno descritte chiaramente la destinazione d'uso e le unità immobiliari a cui sono comuni. Per i BCC è necessario, inoltre, produrre la planimetria catastale.

### *19.1.1 Porzioni censibili comuni a più u.i.u. – BCC*

Si tratta di quei beni – costituenti unità immobiliari in quanto **dotate di autonoma capacità reddituale** – che forniscono servizi comuni o sono fruibili da più u.i.u. (ad esempio: l'alloggio del portiere, la piscina, la sala condominiale, il locale deposito biciclette, l'autorimessa comune, ecc.) e come tali dichiarati. Essi devono essere trattati catastalmente in modo da evidenziare sia la loro peculiarità di BCC, sia la connessione con le unità immobiliari a cui sono asservite. Queste unità, per poter essere dichiarate tali, devono essere menzionate come beni comuni nel regolamento di condominio, registrato e trascritto presso gli Uffici dell'Agenzia (allegato tecnico alla nota prot. n. 23646 del 12 giugno 2013).

### *19.1.2 Porzioni non censibili comuni a più u.i.u. – BCNC*

Sono le porzioni che **non possiedono autonoma capacità reddituale**, comuni per destinazione ad alcune o a tutte le u.i.u. del fabbricato (ad esempio androne, scale, transiti, locale centrale termica, vano ascensore, cortile, ecc.), ovvero tali per la loro specifica funzione di utilizzazione indivisa (ad esempio una rampa al servizio di soli posti auto). Per l'attribuzione dei subalterni numerici è opportuno che alle porzioni comuni non censibili godute da uno stesso insieme di u.i.u. si attribuisca un medesimo subalterno, anche se poste su piani diversi e non contigue (ad esempio: androne, scale, pianerottoli, cortile con accesso esterno, ascensore, ecc.). Si precisa che in una particella ove è presente una sola unità immobiliare residenziale unitamente a cantine e autorimesse, l'eventuale area di corte va individuata come area esclusiva dell'abitazione e, conseguentemente, considerata ai fini del classamento e della determinazione della superficie catastale della suddetta unità abitativa. Nel caso sopra prospettato, è da ritenersi, pertanto, impropria l'iscrizione di tale area di corte nell'ambito dei BCNC.

## 19.2 Categorie fittizie

Le categorie fittizie (**tipo F**), istituite con il D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 650, e con le Circolari n. 2 del 20 gennaio 1984 del Ministero delle Finanze, n. 1/T dell'8 maggio 2009 dell'Agenzia del Territorio e n. 18/E dell'8 giugno 2017 dell'Agenzia delle Entrate, vengono utilizzate nella procedura di aggiornamento Do.C.Fa. al fine di identificare quegli immobili che non producono reddito, ma che devono essere individuati al Catasto Fabbricati per motivi di natura civilistica.

BOZZA AGGIORNATA AL 29 LUGLIO 2021

Il gruppo comprende le seguenti categorie:

- F/1 - area urbana;
- F/2 - unità collabente;
- F/3 - unità in corso di costruzione;
- F/4 - unità in corso di definizione;
- F/5 - lastrico solare;
- F/6 - fabbricato in attesa di dichiarazione;
- F/7 - infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione.

Le unità immobiliari censite nel gruppo F, oltre a non avere alcuna rendita catastale, sono rappresentate solo sull'Elaborato Planimetrico (Circolare n. 9/T del 26 novembre 2001 dell'Agenzia del Territorio), con esclusione delle unità in categoria F/6 che non vengono rappresentate in alcun modo.

La loro dichiarazione è facoltativa ma necessaria per finalità civilistiche come nel caso di trasferimento di diritti su tali unità.

***Categoria F/1*** *(area urbana)*

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

L'identificazione di aree urbane provenienti da aree di pertinenza già censite, e quindi senza la redazione di Tipo di Frazionamento, è possibile purché le aree stralciate restino correlate alle aree di pertinenza edificate e, successivamente al rogito, dichiarate come BCNC a più unità oppure come corte esclusiva di una singola unità immobiliare, ovvero, fuse con unità immobiliari presenti nell'edificio; per area di pertinenza si intende l'appezzamento di terreno di attinenza ad uno o a più fabbricati anche identificati da più mappali. In questa circostanza, nella relazione tecnica, il professionista deve indicare lo scopo della presentazione del documento di aggiornamento tecnico, sulla base di eventuale dichiarazione del titolare di diritti sull'immobile. In mancanza di tale esplicita indicazione nella relazione tecnica, il

BOZZA AGGIORNATA AL 29 LUGLIO 2021

documento di aggiornamento è oggetto di rifiuto (nota 17471/2010). Nella redazione del documento in particolare:

- è obbligatorio indicare la superficie dell'area – campo superficie catastale – che nel caso di particella intera è corrispondente alla superficie agli atti del Catasto Terreni;
- la rappresentazione grafica avviene esclusivamente sull'*Elaborato Planimetrico*.

Nel caso di presentazione di un Do.C.Fa. per divisione a seguito di un Tipo di frazionamento nel quale dalla particella originaria (già ente urbano e area urbana F/1) vengono stralciate una o più particelle, la dichiarazione verrà così impostata:

- dichiarazione di variazione, causale *divisione*
  - soppressione di Fg. A particella xxx
  - costituzione di Fg. A particella xxx
  - costituzione di Fg. A particella yyy
  - costituzione di Fg. A particella zzz
  - ecc.

Stesso dicasi nel caso di appartamento e giardino graffati; in caso di divisione (eliminazione della graffatura della corte), se il giardino è una particella intera, non bisognerà assegnare alcun subalterno. Per cui sarà:

- dichiarazione di variazione, causale *divisione*
  - soppressione di Fg. A particella xxx sub 1, particella yyy
  - costituzione di Fg. A particella xxx sub 1 (abitazione)
  - costituzione di Fg. A particella yyy (area urbana)

***Categoria F/2*** *(unità immobiliari collabenti)*

L'attribuzione della categoria F/2 (sia nei casi di nuova costruzione che in quelli di variazione) è regolamentata dal Decreto del Ministro delle Finanze 2 gennaio 1998, n. 28, art. 3, comma 2, per quelle costruzioni caratterizzate da un notevole **livello di degrado che ne determina una incapacità reddituale temporale rilevante**.

In particolare, il citato comma 2 prevede che tali costruzioni, ai soli fini dell'identificazione, *"possono formare oggetto di iscrizione in catasto, senza attribuzione di rendita catastale, ma con descrizione dei caratteri specifici e della destinazione d'uso".*

BOZZA AGGIORNATA AL 29 LUGLIO 2021

Per tali immobili sussiste quindi la possibilità e non l'obbligo di dichiarazione in catasto, con procedura Do.C.Fa..

Lo stesso Decreto Ministeriale, all'art. 6, comma 1 lettera c), in relazione alle modalità semplificate per la dichiarazione delle costruzioni di scarsa rilevanza cartografica o censuaria, di cui al successivo art. 7, ne stabilisce l'applicazione per *"le costruzioni non abitabili o agibili e comunque di fatto non utilizzabili, a causa di dissesti statici, di fatiscenza o inesistenza di elementi strutturali e impiantistici, ovvero delle principali finiture ordinariamente presenti nella categoria catastale, cui l'immobile è censito o censibile, ed in tutti i casi nei quali la concreta utilizzabilità non è conseguibile con soli interventi edilizi di manutenzione ordinaria o straordinaria. In tali casi alla denuncia deve essere allegata una apposita autocertificazione, attestante l'assenza di allacciamento alle reti dei servizi pubblici dell'energia elettrica, dell'acqua e del gas."*. Come richiamato nella normativa citata, l'iscrizione nella categoria F/2 prevede la presenza di un fabbricato che abbia perso del tutto la sua capacità reddituale; ne consegue che la stessa categoria non è ammissibile, ad esempio, se l'unità che si vuole censire risulta ascrivibile in altra categoria catastale, ovvero, non è individuabile e/o perimetrabile.

Si considerano **non individuabili né perimetrabili** le costruzioni ed i manufatti per i quali si verificano contemporaneamente le seguenti condizioni:

a) privi totalmente di copertura e della relativa struttura portante o di tutti i solai;
b) delimitati da muri che non abbiano almeno l'altezza di un metro.

Ai fini delle dichiarazioni di unità collabenti è pertanto necessario, secondo quanto previsto dalla Nota n. 29440/2013, che il professionista che predispone la dichiarazione su incarico della committenza:

- rediga una specifica **relazione**, datata e firmata, riportante lo stato dei luoghi, con particolare riferimento alle condizioni in cui versano gli elementi strutturali e allo stato di conservazione generale del manufatto, che deve essere debitamente rappresentato mediante documentazione fotografica in modo da permettere già nella fase di presentazione dell'atto di aggiornamento una rapida verifica di quanto descritto in relazione. La relazione attesterà che le condizioni di collabenza siano ordinarie, non temporanee, interessanti l'intero

BOZZA AGGIORNATA AL 29 LUGLIO 2021

corpo di fabbrica e che, in caso di denuncia di variazione, non siano dovute esclusivamente alla mancata esecuzione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

- alleghi l'**autocertificazione** (soggetta a verifica), resa dall'intestatario dichiarante, ai sensi degli articoli 47 e 76 del Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, attestante l'assenza di allacciamento dell'unità alle reti dei servizi pubblici dell'energia elettrica, dell'acqua e del gas.

Per le dichiarazioni in catasto, tali unità devono essere individuate esclusivamente nell'Elaborato Planimetrico (Circolare n. 9/2001 e successive disposizioni).

***Categoria F/3*** *(unità immobiliari in corso di costruzione)*

È utilizzabile nel caso di costituzione di nuove unità immobiliari che **al momento dell'accatastamento non risultano ultimate** e quindi non capaci di produrre reddito autonomo.

Nel caso di u.i.u. già dichiarata come ultimata, ma realmente ancora in corso di costruzione, va presentata apposita dichiarazione Do.C.Fa. al fine di aggiornare gli elaborati grafici. La dichiarazione deve essere debitamente documentata (relazione tecnica e idonea documentazione fotografica). Tale circostanza darà seguito ad una **richiesta di chiarimenti al tecnico redattore della precedente dichiarazione ed alle eventuali successive segnalazioni alla proprietà, agli Ordini e Collegi Professionali, al Comune ed alle Autorità competenti sulla pratica in precedenza iscritta in atti**.

La causale da utilizzare è Altro - *"correzione errata dichiarazione"*. Tale procedimento **non è consentito nel caso di unità che sono state già oggetto di compravendita, per le quali nell'atto pubblico è stata dichiarata la conformità oggettiva dalle parti interessate**. In tale evenienza l'incapacità dell'unità a produrre reddito può essere dichiarata in catasto solo se è accertato lo stato di collabenza.

Nella redazione del documento in caso di:

**costituzione:** è obbligatorio redigere apposita relazione tecnica descrittiva dello stato dell'immobile; tale incombenza è necessaria anche quando l'attribuzione della

BOZZA AGGIORNATA AL 29 LUGLIO 2021

categoria F/3 derivi da una dichiarazione di variazione ovvero nel caso in cui l'unità di partenza venga divisa e ultimata solo in parte;

**variazione per definizione della u.i.u.:** la causale da utilizzare è quella già preimpostata *"ultimazione di fabbricato urbano"*;

- il subalterno in questo caso non deve essere cambiato;
- può essere prodotto un nuovo Elaborato Planimetrico per aggiornare la destinazione dell'unità da *"in corso di costruzione"* alla destinazione definitiva.

**variazione per fusione o frazionamento e definizione della u.i.u.:** si utilizza la causale "*ultimazione di fabbricato urbano" insieme alla "fusione" e/o "divisione" e/o "frazionamento e fusione".* In questo caso deve essere attribuito nuovo subalterno.

***Categoria F/4*** *(unità immobiliari in corso di definizione)*

È utilizzabile nel caso di costituzione di porzioni di immobili senza una definitiva destinazione, non suscettibili di fornire reddito autonomo, **nel caso di ristrutturazione dell'intero fabbricato** con abbattimento di muri divisori e di confine tra più u.i.u., con interventi brevemente descritti nel campo della relazione tecnica (esempio: trattasi di ristrutturazione globale dell'edificio che comporta la definizione di nuove unità immobiliari).

Non è utilizzabile per identificare porzioni derivanti da unità immobiliari già censite (Circolare n. 4/2009).

In base a quanto riportato nella Circolare n. 9/2001 non deve essere redatta la planimetria e l'identificazione dell'unità avviene esclusivamente attraverso *l'Elaborato Planimetrico*.

***Categoria F/5*** *(lastrico solare)*

È utilizzabile nel caso di costituzione di lastrici solari al Catasto Fabbricati. Per questa tipologia la rappresentazione grafica avviene esclusivamente sull'*Elaborato Planimetrico*.

BOZZA AGGIORNATA AL 29 LUGLIO 2021

***Categoria F/6*** *(fabbricato in attesa di dichiarazione)*

È stata introdotta dalla Circolare 1/2009 per garantire il collegamento e la continuità storica delle informazioni censuarie tra il Catasto Terreni ed il Catasto Fabbricati.

Alla presentazione del tipo mappale, fatti salvi alcuni casi residuali, **la particella su cui è stato edificato l'immobile viene**, di norma, automaticamente **trasferita alla partita speciale 1** *"Area di enti urbani e promiscui"*, **mentre l'immobile oggetto di rilievo viene da subito iscritto al Catasto Fabbricati** con il medesimo identificativo attribuito nella mappa e censito nella **categoria fittizia F/6 "fabbricato in attesa di dichiarazione" e costituito in carico alla ditta presente al Catasto Terreni**.

Le dichiarazioni relative agli immobili censiti in F/6 sono sempre redatte adottando l'opzione di ACCATASTAMENTO (nuova costruzione o unità afferenti con intestati).

Con la presentazione della dichiarazione Do.C.Fa., l'unità F/6 viene soppressa in modo automatico dal sistema se l'accatastamento è relativo ad unità dichiarate subalternate; di contro, se viene dichiarato in costituzione il mappale intero, riportante un'unica unità immobiliare, questo mantiene l'identificativo in precedenza iscritto al Catasto Fabbricati con i nuovi dati di classamento proposti.

Con la dichiarazione Do.C.Fa., il professionista si limita a confermare la ditta già in precedenza iscritta al CEU, scegliendo l'opzione *"Già in atti al C.E.U."* e riportando l'identificativo dell'immobile già costituito in F/6.

Nei casi di approvazione automatica del Pregeo, l'Ufficio eseguite le opportune verifiche e qualora le stesse forniscano esito negativo procede all'annullamento dell'atto di aggiornamento approvato, eseguendo le operazioni di "ripristino".

Attualmente, con tale operazione il sistema, oltre ad annullare le operazioni cartografiche e censuarie al Catasto Terreni, provvede anche alla contestuale soppressione della particella con categoria F/6 al Catasto Fabbricati.

Può tuttavia verificarsi che, a seguito di atto di aggiornamento Pregeo, vengono create più particelle in categoria F/6 all'urbano che, per diversi motivi (presentazione successivo atto di aggiornamento Pregeo, che genera ulteriori unità immobiliari in categoria F/6, ad esempio), possono rimanere attive senza ulteriori sviluppi di stadio al Catasto Fabbricati.

BOZZA AGGIORNATA AL 29 LUGLIO 2021

In tali casi la soppressione di tali particelle F/6 presenti all'urbano potrà essere eseguita, dalla parte, mediante la presentazione di un Do.C.Fa. per soppressione fornendo in relazione le necessarie motivazioni ovvero con presentazione di istanza in bollo.

Qualora **uno o più Codici Fiscali** dei soggetti indicati nella dichiarazione redatta con il programma Do.C.Fa. **non** siano **presenti in Anagrafe Tributaria** o le titolarità indicate (come oneri, livellario, enfiteuta ecc.) siano insufficienti per la specifica del diritto, in mancanza dell'u.i.u. in F/6 si utilizza l'opzione "Già in atti al C.T.", indicando gli identificativi della particella originaria del Catasto Terreni prima del trasferimento alla partita speciale 1 e si produce apposita istanza (allegata al Do.C.Fa.). L'Ufficio, svolte le opportune verifiche, integra l'intestazione inserendo le informazioni mancanti e, se del caso, appone la prevista riserva.

Nel caso in cui nel documento Pregeo sia stata **erroneamente indicata la tipologia d'intestazione**, al fine di evitare il rifiuto della dichiarazione Do.C.Fa., il professionista incaricato dalla parte presenta specifica istanza in bollo per la rettifica della ditta associata all'unità immobiliare censita in categoria F/6.

Per un **fabbricato già a partita 1 al Catasto Terreni** prima dell'estensione delle procedure relative alla costituzione automatica dell'u.i.u. in F/6, il professionista nel redigere la dichiarazione Do.C.Fa. riporta, come da prassi, la ditta completa, così come indicata nel documento Pregeo.

Per **fabbricati mai dichiarati al Catasto Fabbricati provenienti da ente urbano fin dall'impianto** (partita 1 – area di enti urbani o promiscui) **o di unità afferenti dichiarate in recupero di situazione pregressa**, se la ditta da dichiarare è individuabile solo negli atti cartacei del catasto in forma incompleta, il soggetto dichiarante intesta i beni interessati a coloro che si dichiarano possessori, indicando tutte le necessarie informazioni. In tale evenienza, laddove l'intestazione superi i controlli in Anagrafe Tributaria, contestualmente alla dichiarazione Do.C.Fa., il professionista presenta all'Ufficio un'istanza di completamento della ditta. In ipotesi contraria il documento è respinto.

In ogni caso, se la **ditta da dichiarare non è individuabile negli atti cartacei del Catasto Terreni** è obbligatorio citare e allegare un titolo idoneo a giustificare l'intestazione al Catasto Fabbricati, qualora non sia detenuto presso pubblici uffici, o,

BOZZA AGGIORNATA AL 29 LUGLIO 2021

in assenza di esso, un'autocertificazione con la quale si dichiari di aver adempiuto alle obbligazioni tributarie relative al fabbricato trattato.

In caso di mancata voltura è necessario provvedere alla stessa prima di inviare gli atti di aggiornamento.

In sintesi si rilevano due **casistiche di presentazione del Pregeo** per quanto attiene la ditta:

a. **ditta allineata:** nella predisposizione del documento Pregeo si ribadisce che se il professionista non dichiara alcun disallineamento della ditta, automaticamente quest'ultima si intende allineata, pertanto ne conseguirà una iscrizione della particella trasferita alla partita 1 degli Enti Urbani in categoria F/6 al Catasto Fabbricati con la ditta identica all'ultima presente al Catasto Terreni. In questo caso, in sede di denuncia Do.C.Fa., il professionista si limita a confermare la ditta già in precedenza iscritta al CEU, scegliendo l'opzione "*Già in atti al C.E.U.*" e riportando l'identificativo dell'immobile già costituito in categoria F/6. In questa circostanza, se anche si dovesse dichiarare una ditta diversa da quella in carico alla particella urbana accatastata in F/6 il sistema caricherà la o le unità immobiliari della denuncia di nuova costruzione alla ditta già agli atti in categoria F/6 in quanto non modificabile. È del tutto evidente che si rende necessario in questi casi, presentare istanza di correzione della ditta in carico all'unità F/6 prima della presentazione del Do.C.Fa..

b. **ditta disallineata:** nei casi in cui la ditta presente al Catasto Terreni sia diversa da quella effettiva, è necessario che il professionista indichi uno dei motivi di disallineamento di quest'ultima, e si hanno due opzioni di scelta:

   i. per **incompletezza dei dati anagrafici**: il professionista indica nel Pregeo la ditta completa di tutta l'anagrafica e la titolarità; di conseguenza viene creata l'unità in categoria F/6 contenente l'annotazione "*Ditta dichiarata disallineata per incompletezza dei dati anagrafici e/o delle titolarità*". Gli intestati sono quelli dell'ultima ditta al Catasto Terreni ma sono modificabili in sede di denuncia Do.C.Fa., indicando la ditta corretta e completa di tutti i dati. In questa sede però può succedere che:
      - uno o più Codici Fiscali non siano presenti in Anagrafe Tributaria e il documento viene respinto. In alternativa il tecnico professionista può

BOZZA AGGIORNATA AL 29 LUGLIO 2021

indicare "*Ditta già presente al N.C.E.U.*" e il documento viene registrato con l'intestazione della categoria F/6 che corrisponde all'ultima ditta al Catasto Terreni;

- i Codici Fiscali sono presenti in Anagrafe Tributaria ma i dati anagrafici sono diversi. Il sistema rileva l'incongruenza ma è possibile forzare la registrazione.

ii. per **stato di fatto non legittimato**: il Pregeo deve riportare nella pagina "Informazioni Generali" i nominativi di tutti i soggetti interessati alla presentazione dell'atto (coerentemente con le indicazione della Circolare 49/T del 1996 relativamente alla lettera di incarico), mentre nella pagina *"Informazioni sui soggetti"* devono essere dichiarati tutti i dati anagrafici, la tipologia e le quote dei vari titoli di possesso di tutti i dichiaranti in catasto, distinguendo con *"proprietà per l'area"* quei soggetti che sono intestati al Catasto Terreni e con il titolo "proprietà superficiaria" e *"ris.1-ditta priva di titolo"* quei soggetti che saranno intestati al Catasto Fabbricati. Viene creata, dunque, una categoria F/6 con l'ultima ditta al Catasto Terreni riportante l'annotazione "*Dichiarazione di variazione dello stato dei suoli, sottoscritta da un soggetto non intestatario, in quanto la ditta risulta disallineata per stato di fatto non legittimato*".

Una volta registrato il Pregeo con conseguente creazione della particella in Categoria F/6, va compilato il Do.C.Fa. come segue:

- il professionista inserisce i soggetti presenti nell'ultima ditta al Catasto Terreni come *"proprietari per l'area"*, indicando nel campo "*eventuali specificazioni del diritto*" la quota e il titolo con cui erano iscritti al Catasto Terreni.
- il professionista dichiara come *"proprietà superficiaria"* quei soggetti che non erano iscritti al Catasto Terreni apponendo nella specificazione del diritto la dicitura "*Ris. 1 – Ditta priva di titolo legale reso pubblico*".
- l'ufficio poi provvede ad apporre la riserva 1 *"Atti passaggi intermedi non esistenti".*

In tutti i casi di disallineamento è comunque sempre possibile, se non fosse rintracciabile una unità del Catasto Fabbricati o una anagrafica o una titolarità e

BOZZA AGGIORNATA AL 29 LUGLIO 2021

quota, intestare, con l'opzione "*Già in atti al C.E.U.*", i beni alla ditta dell'unità in F/6, che corrisponde all'ultima ditta del Catasto Terreni.

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

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

Nel caso in cui non viene creata l'unita in categoria F/6 (ad esempio un sub rurale), in fase di redazione del Do.C.Fa. è possibile scegliere *"Ditta già presente al C.T."*, inserendo l'identificativo catastale citato nel Pregeo e presente nel data-base censuario del Catasto Terreni alla partita 1, allegando al Do.C.Fa. l'istanza di allineamento della ditta (è preferibile inviare contestualmente una copia dell'istanza all'indirizzo mail dell'Ufficio Provinciale-Territorio competente).

BOZZA AGGIORNATA AL 29 LUGLIO 2021

***Categoria F/7*** *(Infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione) – Circolare 18/E dell'8 giugno 2017*

L'articolo 12, comma 2, del decreto legislativo 15 febbraio 2016, n. 33, ha introdotto modifiche all'art. 86, comma 3, del Codice delle comunicazioni elettroniche (nel seguito CCE) di cui al decreto legislativo 1° agosto 2003, n. 259, aggiungendo, alla fine del citato comma 3, il seguente periodo: *"Gli elementi di reti di comunicazione elettronica ad alta velocità e le altre infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione, di cui agli articoli 87 e 88, nonché le opere di infrastrutturazione per la realizzazione delle reti di comunicazione elettronica ad alta velocità in fibra ottica in grado di fornire servizi di accesso a banda ultralarga, effettuate anche all'interno di edifici, da chiunque posseduti, non costituiscono unità immobiliari ai sensi dell'articolo 2 del decreto del Ministro delle finanze 2 gennaio 1998, n. 28, e non rilevano ai fini della determinazione della rendita catastale."*.

In sintesi, in base alla disposizione restano **escluse dal concetto di *unità immobiliare***:

- gli elementi di reti pubbliche di comunicazione elettronica ad alta velocità e le altre infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione, di cui agli articoli 872 e 883 del c.c.;
- le opere di infrastrutturazione per la realizzazione delle reti pubbliche di comunicazione elettronica ad alta velocità in fibra ottica in grado di fornire servizi di accesso a banda ultralarga.

Restano esclusi dall'ambito applicativo della disposizione in esame quei beni immobili suscettibili di una destinazione d'uso, anche solo prevalente, non strettamente funzionale alle reti di comunicazione, quali uffici, alloggi, autorimesse, magazzini, ecc..

Per gli immobili che costituiscono infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione già censiti al Catasto Fabbricati, gli intestatari catastali possono presentare dichiarazioni ai sensi dell'art. 1 del regolamento approvato con decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701 (cd. procedura Do.C.Fa.) finalizzate alla variazione delle scritture catastali, con attribuzione della categoria *F/7 – Infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione*, senza attribuzione di rendita.

Nel redigere la dichiarazione di variazione mediante procedura Do.C.Fa., utilizzerà la causale di presentazione *"Altre"*, specificando nel relativo campo descrittivo *"Var. ex art. 86 dlgs 259/2003"*. **Per le infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione di nuova realizzazione non sussiste** invece **obbligo di iscrizione in catasto**, trattandosi di beni che, per effetto delle disposizioni introdotte dall'art. 12, comma 2, del decreto legislativo n. 33 del 2016, non costituiscono più *"unità immobiliari"* ai sensi dell'art. 2 del decreto ministeriale n. 28 del 1998. I soggetti interessati possono comunque presentare atti di aggiornamento, ai sensi del citato regolamento di cui al decreto del Ministro delle finanze n. 701 del 1994, per l'iscrizione in catasto di tali beni ai fini della loro identificazione, senza attribuzione di rendita. In tale evenienza, la presentazione della dichiarazione in catasto dell'infrastruttura di rete di comunicazione di nuova costruzione, redatta mediante la procedura Do.C.Fa., è preceduta dall'aggiornamento, laddove previsto dalle disposizioni vigenti, degli archivi - censuario e cartografico - del Catasto Terreni, attraverso la presentazione del relativo atto geometrico redatto con la procedura Pregeo.

BOZZA AGGIORNATA AL 29 LUGLIO 2021

## 19.3 Informazioni varie

La **piscina** al servizio di una singola unità immobiliare urbana costituisce una pertinenza della stessa e sarà valutata nell'ambito della redditività ordinaria, al fine di attribuire la categoria e la classe più opportune, valutando anche nella consistenza dell'immobile l'eventuale presenza di spogliatoi o accessori di servizio. Qualora la piscina sia invece di pertinenza di più unità immobiliari, la stessa sarà censita come BCC di norma in categoria D/6 quando per essa sia riscontrabile una capacità reddituale propria, ovvero come BCNC in assenza di detta capacità, dovendosi procedere, in tal ultimo caso, alla valutazione dell'incremento della redditività dei beni a cui la piscina è asservita.

In caso di **unità immobiliari duplicate** dovrà essere possibile ricostruire la *"storia"* della u.i.u. urbana e la data di efficacia dell'accatastamento. Pertanto ordinariamente dovrà essere presentata un'istanza presso l'Ufficio (nota della DC Catasto e Cartografia prot. n. 33894 del 3 giugno 2011[9]).

In presenza di **subalterno al Catasto Terreni che deve essere censito al Catasto Fabbricati**, nel caso di *"fusione"* o *"fusione e frazionamento"* con subalterno urbano, quest'ultimo subalterno deve essere soppresso e si deve costituire una o più unità urbane.

**Problematiche inerenti ai beni comuni e loro eventuale intestazione**: può capitare che vi sia la necessità di frazionare dei BCNC e BCC e di assegnare a porzioni di questi una ditta catastale. In caso di divisioni di BCNC o BCC, è consentito far derivare solo altre unità immobiliari a partita speciale. Solo nel caso in cui sui beni da frazionare i diritti sono omogenei e pertanto riconducibili in modo univoco ad una ditta ben individuata, è possibile presentare due dichiarazioni consecutive: con la prima, che è una dichiarazione di variazione, si sopprime il bene comune

BOZZA AGGIORNATA AL 29 LUGLIO 2021

[9] Richiesta data di efficacia di cancellazione di un immobile - Sono pervenute alla scrivente Direzione Centrale segnalazioni in merito ad una problematica relativa alla data di efficacia della soppressione di una unità immobiliare per duplicazione, trattata con l'inserimento di una annotazione di avvenuta soppressione in banca dati. Sul tema appare opportuno proporre uno specifico testo di annotazione, da utilizzare per questa particolare tipologia di soppressione per duplicazione, al fine di chiarire ogni ragionevole dubbio relativo all'efficacia. Pertanto nel caso specifico, allorché si provvede alle operazioni di aggiornamento, è opportuno apporre la seguente annotazione di stadio: *"soppressione u.i. – duplicato con l'unità immobiliare distinta al foglio …….particella…….subalterno……., istanza prot. n……..del……., con efficacia dalla sua costituzione".* Dovendo provvedere alla soppressione di unità immobiliari duplicate, quindi si dovrà procedere mediante la presentazione di istanza.

costituendo il bene comune residuo e con la seconda (dichiarazione di nuova costruzione – unità afferenti), si accatasta il bene derivato intestandolo all'unica ditta cui il bene comune è riconducibile. Nel caso di più ditte, il professionista individua le quote millesimali di proprietà con indicazione dei giusti diritti da iscrivere in Catasto (se esistente una tabella millesimale allegata ad un rogito notarile, si dovranno riportare le quote nella medesima indicate).

Per il corretto calcolo della consistenza catastale delle unità di tipo abitativo attenersi ai **vani minimi e massimi** delle tabelle presenti nell'algoritmo di calcolo Do.C.Fa.. In esse sono contenuti anche i **coefficienti di ragguaglio** cui riferirsi per il corretto calcolo della consistenza delle unità ascrivibili alla categoria C/1 (negozi).

## 19.4 Fabbricati rurali

La normativa è stata radicalmente innovata dal Decreto Legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito con la Legge 22 dicembre 2011, n. 214.

All'attualità **tutti i fabbricati rurali esistenti e/o che saranno edificati devono essere censiti al Catasto Fabbricati**, con l'attribuzione di classamento in una delle categorie catastali previste dal quadro generale di qualificazione.

In seguito alla Legge n. 214/2011, è stato emesso il Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 26/07/2012 ed è stata emanata dalla Direzione Centrale Catasto e Cartografia la Circolare n. 2/T/2012 che regolamenta la materia.

Il termine ultimo per la richiesta di ruralità per immobili già censiti al Catasto Fabbricati è scaduto il 30/09/2012, mentre l'obbligo di dichiarazione per i fabbricati rurali in carico al Catasto Terreni con conferma di ruralità è scaduto il 30/11/2012.

### *19.4.1 Riconoscimento dei requisiti fiscali di ruralità*

Il riconoscimento dei requisiti fiscali di ruralità è un'attività posta in capo agli Uffici Provinciali-Territorio delle Direzioni Provinciali dell'Agenzia delle Entrate. Tale riconoscimento prevede una richiesta da parte dei contribuenti. Prima delle modalità di inoltro è necessario premettere che tali richieste rappresentano una facoltà e non un obbligo, di contro è fatto invece obbligo la comunicazione della sola perdita dei requisiti di ruralità precedentemente riconosciuti.

BOZZA AGGIORNATA AL 29 LUGLIO 2021

Per le categorie ordinarie, sia abitativa che strumentali, il riconoscimento di ruralità viene iscritto nel campo annotazioni della visura catastale; mentre per quanto riguarda le categorie speciali, il riconoscimento è strettamente connesso all'attribuzione della categoria D/10.

Le modalità di richiesta di riconoscimento dei requisiti fiscali di ruralità, variano a seconda che gli immobili siano già censiti al Catasto Fabbricati, al solo Catasto Terreni oppure di Nuova Costruzione.

Per la **richiesta** di riconoscimento **con procedura Do.C.Fa.**, nel caso in cui l'immobile necessita di una variazione della categoria o rendita catastale, occorrono obbligatoriamente anche autocertificazioni di cui ai modelli *B* (dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà per i fabbricati rurali a destinazione abitativa) e/o modelli *C* (dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà per i fabbricati rurali a destinazione strumentale) del Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 26/07/2012.

Le autocertificazioni, devono essere allegate in formato *pdf/A* o *Tiff* al momento dell'invio telematico nella piattaforma *Sister*, utilizzando la voce *"Autocertificazioni per Fabbricati Rurali"* presente nella *check-box* della sezione *"Presenza Allegati"*.

Nel caso invece di immobile già censito al Catasto Fabbricati per il quale la **richiesta** dei requisiti di ruralità **non necessita della presentazione di una denuncia Do.C.Fa.**, è sufficiente allegare le autocertificazioni dei modelli *B* e/o *C* al modello di richiesta cui all'allegato 1 (Richiesta di iscrizione agli atti catastali della sussistenza dei requisiti di ruralità per le abitazioni rurali e ai fabbricati strumentali all'esercizio dell'attività agricola) della Circolare n. 2/2012.

La dichiarazione viene resa dal titolare di diritti reali o da una persona giuridica. Gli eventuali requisiti soggettivi devono insistere sul *"Conduttore"* del fondo, che può anche coincidere con uno dei proprietari; nell'eventualità che il conduttore, invece, non sia fra i titolari di diritto dell'unità immobiliare, è da indicare negli appositi campi il codice fiscale di quest'ultimo, la qualifica (Affittuario, Comodatario, ecc.) e gli estremi di registrazione dell'atto.

È facoltà del Dichiarante, ma comunque fortemente consigliato, aggiungere all'autocertificazione ulteriori elementi che ritenga utili all'Amministrazione

BOZZA AGGIORNATA AL 29 LUGLIO 2021

(Contratti d'affitto, Registrazione dei contratti, Elenco Particelle costituenti l'azienda, Certificazioni Anagrafiche, ecc.).

Per maggiore semplicità si riassumono le modalità di richiesta dei requisiti fiscali di ruralità e i termini per l'adempimento.

| CASISTICA | TIPOLOGIA ADEMPIMENTI | | TERMINI |
|---|---|---|---|
| **unità abitative – fabbricati già censiti al CF che acquisiscono i requisiti di ruralità** | Tipo Mappale:<br>Do.C.Fa.:<br>Allegati: | non richiesto<br>non richiesto<br>Autocertificazioni cui al Modello *B* del D.M. del 26/07/2012 da allegare al modello di richiesta di iscrizione del requisito di ruralità di cui all'allegato 1 della Circolare n.2/2012. | 30/09/12 |
| **unità strumentali in catg. ordinaria – fabbricati già censiti al CF che acquisiscono i requisiti di ruralità** | Tipo Mappale:<br>Do.C.Fa.:<br>Allegati: | non richiesto<br>non richiesto<br>Autocertificazioni cui al Modello *C* del D.M. del 26/07/2012 da allegare al modello di richiesta di iscrizione del requisito di ruralità di cui all'allegato 1 della Circolare n.2/2012. | 30/09/12 |
| **unità abitative rurali di nuova edificazione** | Tipo Mappale:<br>Do.C.Fa.:<br>Allegati:<br>Opzione di Accatastamento: | per inserimento in mappa del fabbricato<br>di Nuova Costruzione<br>Autocertificazioni cui al Modello *B* del D.M. del 26/07/2012<br>*"Dichiarazione di Fabbricato Rurale D.M. 26/07/2012"* | 30 giorni dall'evento |
| **unità strumentali in catg. ordinaria o in catg. speciale D/10 di nuova edificazione** | Tipo Mappale:<br>Do.C.Fa.:<br>Allegati:<br>Opzione di Accatastamento: | per inserimento in mappa del fabbricato<br>di Nuova Costruzione<br>Autocertificazioni cui al Modello *C* del D.M. del 26/07/2012<br>*"Dichiarazione di Fabbricato Rurale D.M. 26/07/2012"* | 30 giorni dall'evento |
| **unità abitative – fabbricati rurali ancora in carico al CT** | Tipo Mappale:<br>Do.C.Fa.:<br>Allegati:<br>Opzione di Accatastamento: | in deroga per conferma di mappa del fabbricato<br>di Nuova Costruzione<br>Autocertificazioni cui al Modello *B* del D.M. del 26/07/2012<br>*"Dichiarazione di Fabbricato Rurale art. 13 comma 14 ter del D.L. 201/2011"* | 30/11/12 |
| **unità strumentali in catg. ordinaria o in catg. speciale D/10 – fabbricati rurali ancora in carico al CT** | Tipo Mappale:<br>Do.C.Fa.:<br>Allegati:<br>Opzione di Accatastamento: | in deroga per conferma di mappa del fabbricato<br>di Nuova Costruzione<br>Autocertificazioni cui al Modello *C* del D.M. del 26/07/2012<br>*"Dichiarazione di Fabbricato Rurale art. 13 comma 14 ter del D.L. 201/2011"* | 30/11/12 |

BOZZA AGGIORNATA AL 29 LUGLIO 2021

| | | | |
|---|---|---|---|
| **unità strumentali in catg. speciale – fabbricati già censiti al CF che acquisiscono i requisiti di ruralità** | Tipo Mappale:<br>Do.C.Fa.:<br>Allegati:<br>Opzione di Accatastamento: | non richiesto<br>Semplificato con causale *"richiesta ruralità"*<br>Autocertificazioni cui al Modello *C* del D.M. del 26/07/2012<br>*"Dichiarazione di Fabbricato Rurale D.M. 26/07/2012"* | 30 giorni dall'evento |
| **unità strumentali in catg. ordinaria – fabbricati già censiti al CF che acquisiscono i requisiti di ruralità e richiedono la categ. speciale** | Tipo Mappale:<br>Do.C.Fa.:<br>Allegati:<br>Opzione di Accatastamento: | non richiesto<br>di Variazione con causale *"variazione della destinazione"*<br>Autocertificazioni cui al Modello *C* del D.M. del 26/07/2012<br>*"Dichiarazione di Fabbricato Rurale D.M. 26/07/2012"* | 30 giorni dall'evento |

BOZZA AGGIORNATA AL 29 LUGLIO 2021

### *19.4.2 Perdita dei requisiti fiscali di ruralità*

La perdita dei requisiti fiscali di ruralità, che non necessita di variazione della categoria e/o rendita, comporta, entro 30 gg dalla perdita degli stessi, la **presentazione** presso l'Ufficio di competenza **del solo allegato 2** (richiesta di cancellazione dell'annotazione relativa alla ruralità degli immobili ad uso abitativo e ai fabbricati strumentali all'esercizio dell'attività agricola) della Circolare 2/2012.

Se la perdita dei requisiti fiscali di ruralità comporta la variazione della rendita e/o della categoria (da D/10 a D/7, D/8, C/2, ecc.), è necessaria la **presentazione di un Do.C.Fa.** per *"Variazione della destinazione"*, con tipologia del documento *"Dichiarazione ordinaria"*. Anche in tal caso per l'adempimento vale il termine di 30 giorni dal verificarsi della perdita dei requisiti fiscali.

## 19.5 Cavità ipogee (grotte)

Per il Catasto Terreni, l'aggiornamento di tale tipologia consiste nella **rappresentazione in mappa**, mediante linea punteggiata del perimetro corrispondente alla costruzione interrata e laddove necessario, nella rappresentazione del simbolo convenzionale di unione o nell'identificazione dell'area di sedime della grotta (o di porzione di essa) mediante un numero tra parentesi.

Nella Nota DCCPI prot. n. 62720 del 21/03/2018 sono riportati, in maniera esaustiva, i casi più frequenti.

Per quanto riguarda la denuncia Do.C.Fa., se la grotta è dotata di **autonomia funzionale e reddituale**, ovvero costituisce estensione di un'unità immobiliare urbana già censita, andrà trattata come *"unità afferente sfuggita all'accertamento"*, con attribuzione della categoria catastale pertinente alla destinazione d'uso della stessa.

Qualora la cavità ipogea costituisca **pertinenza** di una unità già censita:

- appartenente alla medesima ditta, si procederà con dichiarazione Do.C.Fa. di variazione per ampliamento;
- diversamente se le titolarità dell'u.i.u. censita e quella dell'ampliamento fossero diverse, varranno le disposizioni previste dalla nota prot. n. 15232 del 21/02/2002 e dall'Allegato tecnico della DCCC prot. n. 23646 del 12/06/2013.

### 19.6 Stabilimenti balneari

Con la nota prot. 216473/2016 la DCCPI ha fornito istruzioni operative circa l'accatastamento degli stabilimenti balneari su area demaniale, tenendo conto delle norme vigenti e dei documenti di prassi già emanati.

Le indicazioni riguardano sia gli arenili marittimi che quelli fluviali o lacuali. In particolare sono stati affrontati i seguenti aspetti:

- soggetto tenuto alla presentazione dell'atto di aggiornamento catastale;
- rappresentazione in mappa degli stabilimenti balneari;
- identificazione e rappresentazione planimetrica delle unità immobiliari;
- intestazione catastale delle unità immobiliari dichiarate al Catasto Fabbricati;
- attribuzione della categoria catastale;
- determinazione della rendita catastale.

Ancora, con la nota prot. n. 661036/2019, i cui contenuti sono stati preliminarmente condivisi con la Direzione Generale dell'Agenzia del Demanio, sono state approfondite, sotto il profilo catastale, le tematiche di seguito sintetizzate:

- obbligo di accatastamento per le costruzioni prefabbricate caratterizzate da requisiti di autonomia funzionale e reddituale e *stabilità nel tempo*;
- obbligo di rappresentazione nella planimetria dell'unità immobiliare, nei limiti consentiti dalla scala di rappresentazione utilizzata, delle geometrie dell'intera

BOZZA AGGIORNATA AL 29 LUGLIO 2021

area (coperta e scoperta) data in concessione e di ogni manufatto avente rilevanza catastale.

In merito alla redazione degli atti di aggiornamento catastale, si specifica che la **dichiarazione Do.C.Fa. può essere sottoscritta dal concessionario e deve riportare, nel quadro D, gli estremi della concessione demaniale e della relativa registrazione presso il competente Ufficio dell'Agenzia**.

Attesa la previsione di non procedere necessariamente al frazionamento di arenili di superficie complessiva inferiore a 10.000 $m^2$ (paragrafo 2 della lettera circolare prot. n. 216473 del 07/12/2016), nel caso di **concessioni demaniali prive di opere**, laddove per esigenze di natura civilistica o amministrativa vi sia la necessità di identificare autonomamente in catasto la porzione di arenile dato in concessione, il soggetto interessato può comunque presentare in catasto i relativi atti di aggiornamento inserendo il bene in **categoria F/1** e rappresentando la stessa nell'Elaborato Planimetrico.

### 19.7 Categoria "D" – Immobili a destinazione speciale

Premesso che presso ogni Ufficio provinciale è presente il *"Prezzario di Massima per le Stime delle Unità Immobiliari Urbane a Destinazione Speciale e Particolare (Gruppi D e E)"*, prezzari ai quali si invita a fare riferimento per la redazione degli elaborati tecnico-estimativi afferenti le tipologie in questione, in questa sede si vuole dare conto delle modalità di redazione dei Do.C.Fa. coi quali si trattino u.i.u *speciali D* e/o *particolari E*.

Sono classificati immobili a destinazione speciale quei fabbricati, o loro porzioni distinte ed autonome, costruiti per speciali esigenze di una attività commerciale o industriale e non suscettibili di destinazioni ordinarie senza radicali trasformazioni.

Rientrano quindi in tale categoria - a titolo esemplificativo e non esaustivo - gli opifici in genere, le cabine elettriche, gli alberghi, le pensioni, i teatri, le sale di proiezione per concerti e spettacoli, le case di cura e di riposo, gli ospedali, i locali per esercizi sportivi, i supermercati, gli istituti di credito, gli istituti di cambio e assicurazione, le costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività agricola comprese quelle destinate ad attività agrituristiche.

BOZZA AGGIORNATA AL 29 LUGLIO 2021

Tali immobili sono normalmente caratterizzati da dimensioni non ordinarie e/o dalla coesistenza di molteplici destinazioni: terziaria, depositi/magazzini, produttiva e commerciale.

Nella descrizione del fabbricato si raccomanda di prestare attenzione alla compilazione dei seguenti campi:

- **anno di costruzione**, qualora i fabbricati siano stati edificati in epoche diverse e successive i singoli riferimenti temporali saranno indicati nella parte relativa ad ogni singolo edificio;
- la **rete di collegamento** con le infrastrutture deve essere specificata sia in maniera qualitativa che quantitativa;
- vanno specificati gli **elementi generali strutturalmente connessi** ai sensi della Circolare n. 2/E/2016;
- le **sistemazioni esterne** vanno descritte in maniera puntuale (es. corte asfaltata e recintata, parcheggio, ecc.);
- vanno specificati i **dati metrici totali** dell'immobile; in particolare come area totale lorda dovrà essere indicata l'area totale del lotto di proprietà e come area delle tettoie aperte dovrà essere indicata la superficie coperta (proiezione della tettoia sul terreno invece della superficie racchiusa dalla linea esterna che congiunge i pilastri, come spesso erroneamente accade). Per quanto attiene il volume da dichiarare esso è il totale dei volumi delle costruzioni costituenti il complesso immobiliare che si dichiara con esclusione delle tettoie aperte (indicate a parte): il volume di queste ultime verrà invece compreso nel volume dichiarato nel quadro M del modello 2N. Il volume nei fabbricati interi deve essere misurato vuoto per pieno e deve comprendere tanto le parti situate fuori terra quanto quelle interrate, anche se occupate da locali accessori. Le altezze devono essere misurate da piano di calpestio dei vani situati a livello più basso sino al piano di copertura, se la copertura è piana, ovvero fino alla linea di gronda, se l'edificio ha la copertura a falde inclinate ed il sottotetto non è utilizzabile, altrimenti, se il sottotetto è utilizzabile, fino alla sua altezza media. Nel caso di porzioni di fabbricato il volume si calcola moltiplicando la superficie utile di ciascun vano per la rispettiva altezza tra pavimento e soffitto.

Il quadro H comprende gli elementi estimativi per la determinazione della rendita catastale.

BOZZA AGGIORNATA AL 29 LUGLIO 2021

La normativa catastale vigente prevede che la redditività degli immobili di cui trattasi sia accertata con **stima diretta** per ciascuna u.i.u.. Il calcolo della rendita catastale pertanto può essere eseguito con procedimento diretto od indiretto, tenendo presente che i valori da porre alla base della stima devono essere ordinari e riferiti al **biennio 1988 -1989**. Il saggio di fruttuosità da assumere sarà pari al 2%.

Si elencano, di seguito, le componenti immobiliari oggetto di stima diretta delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare:

1) il **suolo**: aree coperte (sedime delle costruzioni costituenti la u.i.u.) e aree scoperte (accessorie e pertinenziali);
2) le **costruzioni**: si intende qualsiasi opera edile avente i caratteri della solidità, della stabilità, della consistenza volumetrica, nonché della immobilizzazione al suolo, realizzata mediante qualunque mezzo di unione, e ciò indipendentemente dal materiale con cui tali opere sono realizzate (es. i fabbricati, le tettoie, i pontili, le gallerie, le opere di fondazione e di supporto in genere, così come quelle di sbarramento, approvvigionamento, contenimento e restituzione di materiali solidi, liquidi e gassosi, quali le dighe e le opere di presa e di scarico delle acque, i canali, i serbatoi, le cisterne e le vasche, le torri, le ciminiere e i pozzi, che siano posti a monte e a valle dei processi produttivi svolti all'interno delle unità immobiliari urbane);
3) gli **elementi strutturalmente connessi al suolo o alle costruzioni che ne accrescono la qualità e l'utilità** (es. gli impianti elettrici, idrico-sanitari, di areazione, di climatizzazione e condizionamento, di antincendio, di irrigazione e quelli che, sebbene integranti elementi mobili, configurino nel loro complesso parti strutturalmente connesse al suolo o alle costruzioni, quali gli ascensori, i montacarichi, le scale, le rampe e i tappeti mobili). Rientrano in tale categoria i pannelli solari integrati sui tetti e nelle pareti, che non possono essere smontati senza rendere inutilizzabile la copertura o la parete cui sono connessi;
4) le **componenti impiantistiche, di varia natura, funzionali ad uno specifico processo produttivo**: dal 01/01/2016 sono escluse dalla stima catastale (chiarimenti operativi forniti con nota della Direzione Centrale Catasto, Cartografia e Pubblicità Immobiliare prot. n. 60244 del 27/04/2016).

***Restano salve le disposizioni previgenti per le stime delle unità immobiliari urbane a destinazione speciale e particolare riferibili a date antecedenti al 01/01/2016.***

BOZZA AGGIORNATA AL 29 LUGLIO 2021

Con la procedura Do.C.Fa. 4.00.5 vengono introdotte nuove modalità di individuazione spaziale degli immobili, attraverso una preliminare definizione delle diverse *Entità tipologiche* (Circolare n. 2/T/2016), che individuano, anche graficamente, le parti edificate rispetto a quelle non edificate, nell'ambito della medesima particella, prevedendone – in modo automatico – la correlazione con ogni singolo cespite, individuato da un identificativo catastale.

Le Entità tipologiche, da correlare ai singoli cespiti, sono state già definite al paragrafo 18.2 cui si rimanda. **Ciascun cespite deve essere associato alle correlate Entità tipologiche per le sole dichiarazioni di nuova costruzione** presentate in Catasto.

Con l'adozione della nuova procedura *Do.C.Fa.* i dati descrittivi delle unità immobiliari urbane a destinazione speciale e particolare sono integrati dalla *"destinazione d'uso"* dell'immobile ovvero una sotto-articolazione delle categorie catastali dei gruppi *D* ed *E*: ciascuna destinazione è compatibile con una sola categoria catastale mentre a ciascuna categoria corrisponde generalmente una pluralità di destinazioni d'uso.

Tra gli immobili a destinazione speciale rientrano anche le costruzioni ospitanti impianti funzionali alla canalizzazione e distribuzione dell'acqua impiegata per l'**irrigazione dei terreni agricoli da parte dei Consorzi di bonifica** (peraltro dietro versamento di un autonomo contributo diversamente determinato), potendosi comunque definire *"industriali"* poiché combinano i fattori della produzione (macchine, energia elettrica, personale) per generare non beni materiali, ma comunque utilità equiparabili a servizi (Nota della DC SCCPI del 05/03/2020 n. 109407[10]).

### 19.8 Categoria "E" – Immobili a destinazione particolare

Nelle categorie del gruppo *E* devono essere censite le unità immobiliari per **funzioni pubbliche o di interesse collettivo**.

BOZZA AGGIORNATA AL 29 LUGLIO 2021

[10] Agenzia Entrate - Direzione Centrale Servizi Catastali, Cartografici e di P.I. - Classamento catastale degli immobili ospitanti impianti di bonifica, scolo e difesa idraulica.

A tal riguardo si evidenzia che con sentenza della Corte di Cassazione n. 23608/08 del 15 settembre 2008, i Supremi Giudici hanno rappresentato che l'attribuzione delle categorie del gruppo particolare è ammessa soltanto quando espressamente prevista per la destinazione in esame. Infatti, nella citata sentenza è stato precisato che "gli immobili rientranti nel gruppo *E* sono indicati in maniera analitica e specifica, con metodo casistico che non legittima una esenzione a tutti gli immobili di rilevanza pubblica".

Si precisa inoltre che le costruzioni destinate esclusivamente alla bonifica, allo scolo e alla difesa idraulica del territorio, attese le caratteristiche che le contraddistinguono e la particolare destinazione funzionale delle stesse, costituiscono immobili da qualificare nelle categorie del Gruppo E (Nota della DC SCCPI del 05/03/2020 n. 109407, vedi nota piè pagina n° 10).

Sono soggette a stima diretta, come le unità immobiliari urbane appartenenti alle categorie del gruppo D, e per esse valgono generalmente le indicazioni già fornite nel paragrafo precedente ad eccezione del saggio di fruttuosità (pari al 3%) da utilizzare per la definizione della rendita catastale (Circolare n. 6/T/2012).

In dette unità immobiliari non possono essere comprese porzioni funzionalmente e redditualmente autonome aventi destinazione residenziale ovvero a destinazione commerciale, industriale, terziaria, ovvero adibite ad usi diversi non strettamente connessi all'erogazione del servizio pubblico.

Le predette porzioni, ove ancora presenti, devono essere stralciate e dichiarate autonomamente.

#### *19.8.1 Chiese destinate all'esercizio pubblico dei culti*

Le chiese anche quando fanno parte di una struttura censibile in categoria *B* devono essere denunciate a parte e censite in categoria E/7 (fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti). Indicazioni ulteriori sono state fornite con la Nota della DCSCCPI n. 74742 del 06/04/2018.

Con specifico riferimento ai fabbricati in questione, si osserva che per tale tipologia di bene **non sussiste l'obbligo della dichiarazione in catasto**, a norma dell'art. 6, comma 3, lettera c), del regio decreto legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249.

BOZZA AGGIORNATA AL 29 LUGLIO 2021

In linea generale, **sono censibili nella categoria E/7**, qualora dichiarati al Catasto Fabbricati per eventuali esigenze di natura civilistica, gli edifici o porzioni di edifici destinati all'esercizio pubblico dei culti, quali le chiese, i santuari, le cappelle, ecc., nonché i templi di ogni confessione religiosa, comprese le sacrestie e gli altri locali incorporati alle chiese ed ai templi, se funzionali alla custodia di ciò che, direttamente o indirettamente, serve all'esercizio dei culti o al trattenimento dei Ministri del culto per i loro esercizi spirituali, con esclusione delle abitazioni e delle altre destinazioni non strettamente connesse.

Pertanto, sotto il profilo strettamente catastale, si ritiene che ad ogni unità immobiliare urbana, se dichiarata, deve essere comunque associata una **rendita ordinaria** che, in considerazione della richiamata esenzione stabilita dal citato art. 36 Testo unico del 22/12/1986 n. 917 e dalle norme connesse alle attività impositive dei Comuni, non è opportuno sia sottoposta a rettifica, sempreché la relativa quantificazione sia stata individuata secondo criteri di ragionevolezza, sulla base delle regole dell'estimo catastale.

In conclusione, appare utile ribadire che per gli immobili in questione rimane in capo ai soggetti interessati, per eventuali esigenze di natura civilistica, la facoltà di dichiarazione in categoria E/7, associando all'immobile una propria redditività.

In base alla disciplina catastale di riferimento, la rendita catastale va attribuita a tutte le unità immobiliari a destinazione ordinaria, speciale o particolare, ivi compresi, quindi, anche i fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti censiti nella categoria E/7; gli atti di aggiornamento concernenti i suddetti immobili, presentati in catasto ai sensi del D.M. n. 701 del 1994, devono **necessariamente indicare una "rendita proposta"** dalla parte dichiarante. Può ritenersi, inoltre, che non costituisca una *"rendita"* quella dichiarata pari a zero, rappresentando quest'ultima una mera cifra e non invece il risultato di una *"stima diretta"*, da effettuarsi in maniera puntuale anche sugli immobili a destinazione particolare, secondo i criteri precisati dalla Circolare n. 6/T del 30 novembre 2012, indicata

BOZZA AGGIORNATA AL 29 LUGLIO 2021

dall'art. 1, comma 244, della legge 23 dicembre 2014, n. 190 quale strumento per l'applicazione dell'articolo 10 del R.D.L. n. 652 del 1939[11].

Le dichiarazioni di nuova costruzione e di variazione delle unità immobiliari, redatte con procedura Do.C.Fa., recanti, per le unità immobiliari censite nella categoria a destinazione particolare E/7, una **rendita proposta pari a zero euro** non risultano conformi alle previsioni di cui al D.M. n. 701 del 1994 e pertanto sono **inidonee alla registrazione** negli atti catastali.

### 19.9 Unità immobiliari cd. "murate" dichiarate inagibili ai sensi della Legge n. 619/1952

Al fine di inquadrare compiutamente la questione, è opportuno effettuare una sintetica ricognizione del contesto in cui la vicenda si colloca.

Con la legge n. 619 del 1952[12], il legislatore ha adottato disposizioni volte al **risanamento dei rioni cd. dei "Sassi"** nell'abitato del comune di Matera, prevedendo, da un lato, il trasferimento in nuova sede di quelle parti di detti rioni *"i cui ambienti siano dichiarati inabitabili"* e la correlata costruzione di nuove borgate rurali (articolo 1, lett. *a* e *c*) e, dall'altro, la *"riparazione degli ambienti suscettibili di idonea sistemazione ad unità edilizia"* e l'esecuzione delle indispensabili opere pubbliche di carattere igienico (articolo 1, lett. *b*).

L'attuazione degli interventi è stata affidata al provveditore alle Opere pubbliche per la Lucania, d'intesa con il Prefetto di Matera, con l'ispettore agrario compartimentale, col sindaco di quel Comune, con il presidente del Consiglio provinciale e con il presidente della Sezione riforma dell'Ente di irrigazione di Puglia e Lucania, cui è stato demandato anche il compito di compilare il *"programma delle opere e degli interventi necessari"*.

BOZZA AGGIORNATA AL 29 LUGLIO 2021

[11] Quanto sopra esposto in merito alla necessità di attribuzione di una rendita ordinaria deve considerarsi valido, per analogia, anche per i "Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia", censiti nella categoria catastale E/8.

[12] Abrogata ai sensi dell'art. 24 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, con decorrenza dal centottantesimo giorno successivo alla data di entrata in vigore del decreto stesso.

Sulla base di detto programma - il quale, per espressa disposizione di legge, doveva contenere anche l'indicazione degli ambienti inabitabili e quella degli ambienti suscettibili di idonea sistemazione - si è proceduto alle *"dichiarazioni di inabilità"* e al successivo sgombero degli ambienti riconosciuti insalubri (art. 7, primo comma, della legge n. 619 del 1952).

Parimenti, sono stati sgombrati gli immobili i cui occupanti si trovavano ad essere isolati in zone rimaste parzialmente disabitate, quando ne è stato riconosciuto nello stato di queste ultime un serio pericolo per l'igiene e l'incolumità pubblica, nonché gli immobili la cui occupazione e conseguente espropriazione per pubblica utilità è stata determinata dall'attuazione del progetto di sistemazione dei rioni "Sassi" previsto dalla medesima legge (art. 7, secondo comma, della legge n. 619 del 1952).

È infatti da evidenziare che, per espressa disposizione di legge (articolo 4 della legge n. 619 del 1952), all'approvazione del piano di trasferimento di cui si è detto, da parte dell'allora Ministro per i lavori pubblici, è stato dato valore di dichiarazione di pubblica utilità.

Per quanto concerne, nello specifico, le case/grotte riconosciute insalubri, il relativo sgombero è stato disposto con ordinanza sindacale, nell'ambito dei provvedimenti contingibili e di urgenza relativi alla sicurezza pubblica, che il Sindaco può adottare a norma dell'art. 222 del R.D. 27 luglio 1934, n.1265 nonché dell'art. 55 del testo unico della legge comunale e provinciale, di cui al R.D. 3 marzo 1934, n. 383.

Inoltre, ad opera del Genio civile, sono state eseguite le opere permanenti per la chiusura degli ambienti sgombrati o di tutte quelle comunque necessarie per impedire qualsiasi utilizzazione dei medesimi (art. 9, primo comma, della legge n. 619 del 1952).

A seguito di detti provvedimenti, **le unità immobiliari** interessate dagli interventi di cui si è detto, **materialmente chiuse per impedirne l'accesso, sono state** poi **registrate in catasto come "*murate*"** e le relative partite sono state spente/soppresse.

BOZZA AGGIORNATA AL 29 LUGLIO 2021

Successivamente, con legge 28 febbraio 1967, n. 1967[13], i rioni "Sassi" di Matera e il prospiciente altipiano murgico sono stati definiti *"zona di interesse storico, archeologico, artistico, paesistico ed etnografico"*, mentre con legge 11 novembre 1986, n. 771, sono stati dichiarati di preminente interesse nazionale la relativa conservazione, nonché il recupero architettonico, urbanistico, ambientale ed economico degli stessi. A tal fine, lo strumento approntato dal legislatore è stata la programmazione biennale prevista nell'articolo 3 della legge.

Il piano degli interventi, in attesa dell'attuazione dei programmi biennali, veniva gestito dal Provveditorato alle opere pubbliche per la Basilicata, secondo la previsione dell'articolo 11 della citata legge n. 771 del 1986, mentre l'individuazione delle aree e dei beni immobili da assoggettare al vincolo (previsto dalle leggi n. 1497 e n. 1089 del 1939) veniva curata dal Ministro per i beni culturali e ambientali.

Ciò premesso, si osserva come la questione posta riguardi, con riferimento alle competenze di questa amministrazione, **due distinti profili**.

Il primo attiene alla **possibilità o meno di iscrivere al Catasto Fabbricati** gli immobili in esame; il secondo concerne l'individuazione del soggetto che può legittimamente avanzare detta richiesta.

Per quanto attiene al primo profilo, considerata la nozione di unità immobiliare (vedi paragrafo 1) e precisato che il Decreto del Ministero delle Finanze del 02/01/1998, n.28, ha specificato che sono suscettibili di accatastamento, al solo fine della identificazione, fra l'altro, anche *"le costruzioni inidonee ad utilizzazioni produttive di reddito, a causa dell'accentuato livello di degrado"*, si può argomentare non solo che la soppressione dell'unità immobiliare murata risultava conforme alla normativa catastale - infatti, il cespite aveva perso ogni autonoma individualità, in quanto l'art. 9 della legge n. 619 del 1952 inibiva qualsiasi utilizzazione degli ambienti sgombrati e chiusi con opere permanenti – ma che tali condizioni non risultano ad oggi mutate.

È bene rammentare, al riguardo, che per gli interventi stabiliti non appare fissato un tempo determinato e che, in linea generale, le ordinanze contingibili e urgenti non sono connotate, come carattere ineliminabile, dal requisito della temporaneità o

BOZZA AGGIORNATA AL 29 LUGLIO 2021

[13] "Provvedimenti per completare il risanamento dei rioni "Sassi" di Matera e per la loro tutela storico-artistica"

provvisorietà, *"... giacché questa qualificazione si mostra, in via di principio, non condivisibile se lo strumento apprestato deve essere elastico, perché si deve adeguare alle più imprevedibili o impreviste situazioni di rischio per gli interessi contemplati dalla legge. In tal senso si è già pronunciata la giurisprudenza di questo Consiglio di Stato, sia con riguardo alla non necessaria provvisorietà della misura (V Sezione 13 ottobre 2003, n. 6169), sia con riguardo al necessario carattere di adeguatezza (V Sezione 13 ottobre 2003, n. 6168 e 9 febbraio 2001, n. 580)"* (Cons. Stato V Sezione 29 maggio 2006, n. 3264).

Orbene, nel caso di specie, è la stessa legge n. 619 del 1952 ad aver indicato la durevolezza dell'intervento [laddove fa riferimento ad *"opere permanenti"* (articolo 5, lett. *b*) e le misure adeguate a fronteggiare la situazione di rischio nel momento in cui prescrive la "chiusura" degli ambienti (articolo 5, lett. *b*)].

La definitività delle suddette opere risulta poi ulteriormente confermata dalle previsioni contenute nella successiva legge n. 126 del 1967, già in precedenza citata.

Tale norma dispone infatti che la realizzazione delle opere e dei lavori, previsti dai piani particolareggiati, diretti alla riutilizzazione degli immobili dello Stato sono attuati in deroga a quanto disposto dall'articolo 9 della legge n. 619, relativamente all'obbligo della chiusura degli ambienti sgombrati ed alla necessità di impedirne qualsiasi utilizzazione (articolo 7, comma 5)[14].

***In definitiva, salvo i casi previsti dalla disposizione da ultimo citata, in assenza di un provvedimento dell'autorità competente che attesti la cessazione delle condizioni che hanno condotto alla chiusura degli "ambienti" murati, non risulta possibile, ad avviso della scrivente, ipotizzare neppure la rimozione della qualificazione "murate" registrata negli atti catastali.***

Sotto il secondo profilo, che pure risulta assorbito da quanto in precedenza esposto, viene in rilievo il diverso tema del **soggetto legittimato a presentare** eventuali **atti di aggiornamento catastale** relativi agli immobili in questione.

BOZZA AGGIORNATA AL 29 LUGLIO 2021

[14] Nell'articolo 9 della medesima legge si legge: "in quanto compatibili con le norme della presente legge, si applicano le disposizioni delle leggi 29 giugno 1939, n. 1497, 1° giugno 1939, n. 1089, ed ogni altra disposizione in materia di tutela artistica e paesistica; gli immobili compresi nel piano particolareggiato di sistemazione e conservazione dei rioni "Sassi" sono assoggettati alle norme delle dette leggi anche se non sia intervenuto un formale atto di vincolo".

Come noto, il catasto è costituito su base reale e anche il relativo aggiornamento soggettivo non può prescindere dalla corretta individuazione dei beni, da effettuare, se del caso, in base ad una dichiarazione di aggiornamento tecnico, predisposta utilizzando le procedure previste dall'articolo 1 del decreto del Ministro delle Finanze del 19 aprile 1994, n. 701.

La stessa disposizione prevede che dette dichiarazioni, ad eccezione di quelle finalizzate a procedimenti amministrativi iniziati d'ufficio, sono sottoscritte da uno dei soggetti che ha la titolarità di diritti reali sui beni denunciati.

Nella specifica fattispecie all'esame, l'intervenuta "muratura" con conseguente soppressione della partita non consente di individuare la presenza di titolari, sulla base di atti che giustifichino l'intestazione ai sensi degli artt. 4 e 13 del D.P.R. 650 del 1972.

Al riguardo, il Comune di Matera avrebbe dichiarato *"che dall'esame degli atti in possesso di questo ufficio non è stata rinvenuta documentazione che attesti che l'immobile sito nei Rioni Sassi di Matera, alla via XXXXXX, sia stato espropriato dal Genio Civile di Matera ai sensi della Legge n. 619/1952"*; dal canto proprio, il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti – Provveditorato Interregionale per le opere pubbliche per la Campania, il Molise, la Puglia e la Basilicata riporta che *"non è stata rinvenuta ulteriore documentazione che attesti che l'immobile …. sia stato espropriato dal Genio Civile di Matera ai sensi della legge n. 619/1952"*.

Tuttavia, le dichiarazioni menzionate non escludono a priori l'esistenza di provvedimenti ablativi al momento non rinvenibili.

Inoltre, è da considerare che i provvedimenti contingibili e urgenti di sicurezza pubblica, fra i quali sembrano ascrivibili anche le ordinanze adottate in questo contesto, possono consistere *"... anche in provvedimenti dispositivi ed attuativi che incidono sul diritto di proprietà o su altri diritti operando immediatamente - senza che alla produzione dei loro effetti debba concorrere il fatto dei destinatari o la loro previa informazione - la ricordata degradazione dei diritti soggettivi ad interessi occasionalmente protetti..."* (Cass. civ. Sez. Unite, 28/07/1986, n. 4820).

E, nella vicenda in esame, l'avvenuta interclusione *"definitiva"* del bene sembra aver operato una sorta di spossessamento del bene, di talché potrebbe dubitarsi della

BOZZA AGGIORNATA AL 29 LUGLIO 2021

compatibilità dell'attuale *"status"* dell'immobile con la sussistenza di un diritto dominicale in capo al privato.

In definitiva, all'accoglimento della richiesta, da parte di un privato, di riaccatastamento delle unità immobiliari *"inabitabili"* e *"murate"* ostano il fatto che la soppressione dell'unità immobiliare murata è avvenuta in conformità al dettato normativo e la circostanza che non sussistono tuttora i presupposti tecnici per l'autonoma individuazione dello stesso, nonché le incertezze sulla relativa intestabilità.

Si consideri infatti che, ove tali beni fossero stati definitivamente acquisiti al demanio, alla richiesta di accatastamento del privato osterebbero le disposizioni che vietano al catasto di eseguire le domande di voltura - ancorché derivanti da atti pubblici - che hanno per oggetto beni demaniali (paragrafo 49 dell'istruzione XIV, approvata con D.M. 01/03/1949).

Da ultimo, si osserva che, sul tema, è assolutamente attivabile apposita Conferenza di Servizi, da promuoversi a carico dell'Ente Locale Comunale, all'esito della quale lo stesso può impegnarsi a promuovere iniziative al fine di verificare la possibilità di addivenire all'adozione di atti acquisitivi, suscettibili di trascrizione a favore dell'Agenzia del demanio.

***Anche sotto il profilo più direttamente soggettivo, pertanto, si ritiene che, nelle more dell'acquisizione dei pareri richiesti nell'ambito sopra descritto, non sia possibile dar corso ad eventuali richieste di privati.***

### 19.10 Procedura in caso di demolizione e ricostruzione degli immobili

Al fine di riportare negli atti del catasto tutti i vari stadi che subisce l'immobile nel passaggio dalla demolizione alla ricostruzione, con la corretta identificazione sia nell'archivio cartografico sia in quello censuario del Catasto Terreni che del Catasto Fabbricati, viene indicata la sequenza delle operazioni necessarie per l'aggiornamento catastale:

1. presentazione di un Tipo Mappale per demolizione e ricostruzione;
2. presentazione di una variazione Do.C.Fa. per la demolizione di ciascuna delle singole unità immobiliari che costituiscono l'intero fabbricato demolito;

BOZZA AGGIORNATA AL 29 LUGLIO 2021

3. presentazione di una Nuova Costruzione per la creazione dell'Area Urbana sulla quale ricadono i diritti di tutti i proprietari delle u.i.u. demolite, ai sensi dell'articolo 1118 del c.c. (Circolare n. 2/1984);
4. presentazione di una variazione Do.C.Fa. per la soppressione dell'Area Urbana e la costituzione delle nuove unità immobiliari (causale *"unità afferenti edificate su area urbana"*).

Il rispetto di tale prassi garantisce una maggiore tutela dei diritti dei soggetti che detengono i beni stessi e assicura uniformità nell'aggiornamento degli atti (nota DCCC prot. n. 6787 del 19/02/2013).

### 19.11 Controllo degli atti di aggiornamento in fase di accettazione

Le principali tipologie di controllo previste in fase di accettazione sono raggruppabili nei seguenti gruppi logici:

- *controlli catastali*: riguardano le informazioni presenti nel modello D1, 1N, 2N e negli allegati del Do.C.Fa., nonché su quelle presenti nella banca dati catastale;
- *controlli planimetrici*: riservati agli elaborati relativi alle schede planimetriche delle unità immobiliari presenti nel documento, ai poligoni per il calcolo della superficie catastale ed alle schede dell'Elaborato Planimetrico;
- *controlli sugli indirizzi*: riguardano gli indirizzi dichiarati dai professionisti nel modello D1 e la verifica dell'effettivo utilizzo degli stradari "thesaurus";
- *controlli sulla coerenza*: nei confronti di categoria, rappresentazione grafica e di contenuti della modulistica presentata.

Di seguito vengono evidenziate alcune delle motivazioni più frequenti di rifiuto dei Do.C.Fa. (Circolare n. 9/T/2001, Circolare n. 4/T/2009).

**Controlli Catastali**

- errata tipologia di dichiarazione di nuova costruzione o di variazione (vedi par.4.1.1);
- errata indicazione della causale ed utilizzo di causale non codificata in presenza di causale già codificata;
- Problematiche d'intestazione (errata/parziale/incoerente indicazione di quote, titoli, intestatari catastali, eventuale incoerenza della ditta dichiarata al Catasto Fabbricati e quella dichiarata al Catasto Terreni, codice fiscale errato);

BOZZA AGGIORNATA AL 29 LUGLIO 2021

- soggetto dichiarante non avente titolo o con titolo non specificato;
- assenza in banca dati della u.i.u. in trattazione o sua incoerenza con la documentazione agli atti (es. subalterno soppresso e/o costituito già esistente ed utilizzato in banca dati);
- errata attribuzione degli identificativi e della zona censuaria;
- assenza della descrizione del/i subalterno/i (Elenco subalterni);
- mancanza dell'indicazione degli estremi del tipo mappale;
- mancata indicazione delle unità immobiliari a cui è asservito il BCC ovvero il BCNC;
- assenza di relazione tecnica e delle autocertificazioni (quando previste);
- mancata compilazione dei campi obbligatori richiamati nei modelli di dichiarazione Do.C.Fa.;
- mancato o errato pagamento dei tributi speciali catastali;
- incongruenza tra numero dei piani dichiarati nel modello D1 e nel modello 1N.

**Controlli Planimetrici**

- mancata/errata presentazione dell'Elaborato Planimetrico, se previsto per la tipologia di documento presentata;
- immagini raster o vettoriali fuori scala o non leggibili;
- errata descrizione dei poligoni per il calcolo delle superfici;
- mancata/errata indicazione delle entità tipologiche [CF (Costruzione di fabbricato), AL (Area libera), AC (Area coperta) e CS (Costruzione sovrastante)] per le nuove costruzioni di unità immobiliari urbane speciali o particolari nell'Elaborato Planimetrico, secondo le metodologie e le simbologie grafiche riportate nelle esemplificazioni di cui alla Circolare n. 2/E/2016;
- presenza dei nomi dei confinanti;
- indicazione di elementi architettonici non di stretta pertinenza;
- mancata/errata indicazione della scala di rappresentazione;
- assenza del simbolo di orientamento nelle planimetrie e nell'Elaborato Planimentrico;
- indicazione dell'altezza dei vani (come previsto dalla Istruzione II – Accertamento e Classamento integrata con Circolare n. 4 del 29/10/2009) *"...nel caso di locali ad altezza variabile, per ciascuno di essi devono essere riportate le altezze minime e massime; nel caso di altezza minima inferiore a m.1,50, deve essere rappresentata, a linea tratteggiata sottile, la delimitazione tra porzioni a*

BOZZA AGGIORNATA AL 29 LUGLIO 2021

*diversa altezza e a margine della stessa, deve essere riportata l'indicazione h = m. 1,50…"*;

- mancata indicazione del vano cucina e della destinazione dei locali *"accessori"*;
- mancata indicazione dei piani;
- incompleta rappresentazione delle corti esclusive, se presenti, in quanto non devono esserci interruzioni delle linee di confine; perimetro di unità immobiliari, o loro porzioni, non completamente definito (superfici aperte o tagliate per mancanza di spazio per la rappresentazione);
- utilizzo di diverse scale di rappresentazione in una singola scheda;
- redazione dell'Elaborato Planimetrico e/o dell'elenco subalterni (Circolare n. 2 del 19/01/1984, modificato dalla Circolare n. 4 del 29/10/2009) *"…devono essere riportati gli accessi alle singole u.i.u. mediante trattino, i subalterni vanno posizionati in corrispondenza dell'accesso alle u.i.u., devono essere riportati i mappali confinanti[…]"*; oltre ad indicare gli accessi, l'Elaborato Planimetrico deve mostrare il perimetro delle singole unità immobiliari urbane;
- sagoma complessiva del fabbricato non corrispondente a quella presente in cartografia o mancata corrispondenza della sagoma della particella alla mappa (nei soli casi di mappale intero).

**Controlli sugli indirizzi**

- mancata acquisizione della denominazione codificata delle strade. La nuova versione della procedura utilizza, per l'inserimento degli indirizzi degli immobili, gli stradari certificati *"thesaurus"*, soggetti a periodico aggiornamento (si consiglia l'aggiornamento almeno mensile);
- assenza dell'indicazione del toponimo o toponimo diverso da quello dichiarato nel mod. D1.

**Controlli sulla coerenza**

Si segnala che le dichiarazioni di variazione presentate ai sensi dell'art. 1, comma 22, della Legge 208/2015 vengono sottoposte, in fase di accettazione, a specifiche verifiche di coerenza (Circolare n.2/E/2016, il cui mancato rispetto comporta la non registrabilità dell'atto di aggiornamento), quali:

- la verifica dell'assenza di modifiche di sagoma/consistenza/distribuzione degli spazi interni della u.i.u. già censita;

BOZZA AGGIORNATA AL 29 LUGLIO 2021

- indicazione di categoria catastale proposta di un gruppo (D o E) uguale a quello a cui appartiene la categoria catastale, già in atti, della u.i.u. variata;
- indicazione di una rendita catastale proposta in diminuzione rispetto a quella in atti.

BOZZA AGGIORNATA AL 29 LUGLIO 2021

# 20 Riferimenti normativi e di prassi

Alcune già riportate nel corpo del testo, e di seguito si segnalano le:

**Fonti normative principali**

1. R.D.L. 13 aprile 1939, n. 652, convertito con L. 11 agosto 1939, n. 1249
2. D.L. 30 dicembre 1993, n.557
3. D.M. 19 aprile 1994, n.701
4. D.M. 2 gennaio 1998, n.28
5. D.P.R. 23 marzo 1998, n.138
6. Legge 30 dicembre 2004, n.311
7. D.L. 10 gennaio 2006, n.4
8. D.L. 3 ottobre 2006, n.262
9. D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla L. 30 luglio 2010, n. 122
10. D.L. 6 dicembre 2011, n.201
11. D.M. 26 luglio 2012

**Fonti principali di prassi**

1. ISTRUZIONE II ed Allegato
2. Circolare n. 2 del 19/01/1984 Ministero Finanze - Catasto e Serv. Tecnici Erariali
3. Circolare n. 49/T del 27/02/1996
4. Circolare n. 83/E/T del 09/04/1999
5. Circolare n. 9/T del 26/11/2001
6. Nota Prot. n. 15232 del 21/02/2002 DC Catasto e Cartografia e Pubblicità Immobiliare
7. Nota Circolare Prot. n. 36363 del 31/05/2002 DC Catasto e Cartografia e Pubblicità Immobiliare
8. Circolare n. 1/T del 01/03/2004
9. Circolare n. 4/T del 05/04/2005
10. Circolare n. 13/T del 07/12/2005
11. Circolare n. 1/T del 03/01/2006
12. Circolare n. 3/T del 11/04/2006
13. Circolare n. 4/T del 16/05/2006
14. Circolare n. 4/T del 13/04/2007
15. Nota Prot. n. 24273 del 30/04/2009 della DC Catasto e Cartografia
16. Circolare n. 1/T del 08/05/2009
17. Circolare n. 2/T del 14/07/2009
18. Circolare n. 4/T del 29/10/2009
19. Nota Prot. n. 17471 del 31/03/2010 della DC Catasto e Cartografia
20. Circolare n. 2/T del 09/07/2010
21. Circolare n. 3/T del 10/08/2010
22. Circolare n. 2/T del 10/03/2011

BOZZA AGGIORNATA AL 29 LUGLIO 2021

23. Nota Prot. n. 28285 del 06/05/2011 della DC Catasto e Cartografia
24. Circolare n. 6/T del 22/09/2011
25. Nota Prot. n. 54075 del 27/09/2011 della DC Catasto e Cartografia
26. Nota Prot. n. 54389 del 28/09/2011 della DC Catasto e Cartografia
27. Nota Prot. n. 54812 del 30/09/2011 della DC Catasto e Cartografia
28. Circolare n. 7/T del 18/11/2011
29. Nota Prot. n. 63522 del 17/11/2011 della DC Catasto e Cartografia
30. Nota Prot. n. 4260 del 26/01/2012 della DC Catasto e Cartografia
31. Circolare n. 2/T del 07/08/2012
32. Nota Prot. n.21680 del 27/04/2012 della DC Catasto e Cartografia
33. Nota Prot. n.31892 del 22/06/2012 della DC Catasto e Cartografia
34. Nota Prot. n. 39446 del 09/08/2012 della DC Catasto e Cartografia
35. Nota Prot. n. 43927 del 17/09/2012 della DC Catasto e Cartografia
36. Circolare n. 6/T del 30/11/2012
37. Nota Prot. n. 23646 del 12/06/2013 della DC Catasto e Cartografia
38. Nota Prot. n. 94911 del 14/07/2013 della DC Catasto e Cartografia
39. Nota Prot. n. 29439 del 30/07/2013 della DC Catasto e Cartografia
40. Nota Prot. n. 123479 del 29/09/2015 della DC Catasto e Cartografia
41. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 11 marzo 2015 (Prot.n.2015/35112)
42. Circolare n. 2/E del 01/02/2016
43. Nota Prot. n. 60244 del 27 aprile 2016 della Direzione Centrale Catasto, Cartografia e Pubblicità Immobiliare
44. Nota Prot. n. 216473 del 07/12/2016 della DCSCCPI
45. Nota Prot. n. 194063 del 11/11/2016 della DCSCCPI
46. Nota Prot. n. 47046 del 08/03/2017 della DCSCCPI
47. Nota Prot. n. 55038 del 12/03/2018 della DCSCCPI
48. Circolare n. 18/E del 08/07/2017
49. Nota Prot. n. 74742 del 06/04/2018 della DCSCCPI
50. Nota Prot. n. 76070 del 09/04/2018 della DCSCCPI
51. Nota Prot. n. 286747 del 31/10/2018 della DCSCCPI
52. Nota Prot. n. 62720 del 21/03/2018 della DCSCCPI
53. Comunicazione di Servizio n. 1 Prot. n. 231800 del 02/07/2019 della DCSCCPI
54. Comunicazione di Servizio n. 2 Prot. n. 231805 del 02/07/2019 della DCSCCPI
55. Nota Prot. n. 661036 del 01/08/2019 della DCSCCPI
56. Nota Prot. n. 737411 del 30/10/2019 della DCSCCPI
57. Nota Prot. n. 895311 del 27/11/2019 della DCSCCPI
58. Nota Prot. n. 109407 del 05/03/2020 della DC SCCPI
59. Nota Prot. n. 148435 del 31/03/2020 della DCSCCPI
60. Nota Prot. n.223119 del 04/06/2020 della DCSCCPI

BOZZA AGGIORNATA AL 29 LUGLIO 2021

61. Nota Prot. n. 321457 del 06/10/2020 della DCSCCPI
62. Nota Prot. n. 294797 del 01/09/2020 della DCSCCPI
63. Nota Prot. n. 16458 del 20/01/2021
64. Nota prot. n. 191439 del 15/07/2021

***Questo documento è aggiornato al 29/07/2021***

BOZZA AGGIORNATA AL 29 LUGLIO 2021