

QUADERNO DO.C.FA. 2021

RISPOSTE A QUESITI E OSSERVAZIONI PERVENUTI DAI COLLEGI

versione 14/06/2022

CAP. 1 - PAG. 6 “OSSO DI MORTO” E GRAFFA PASSANTE

Manca la trattazione degli immobili in diritto di superficie (osso di morto) e la graffa passante tipica delle strade.

L'argomento della rappresentazione grafica degli immobili in diritto di superficie sarà sviluppato nelle integrazioni riguardanti il sistema Tavolare.

In merito alla presenza sulle mappe cartacee, talvolta, della cosiddetta “graffa passante”, va specificato che in passato veniva utilizzata per unire due porzioni di particella disgiunte (per esempio, a seguito della realizzazione di una strada attraversante l'originaria particella) alle quali era stato dato un unico numero identificativo, in deroga alla definizione di particella riportata all'articolo 2 della Legge 1° marzo 1886: *“una porzione continua di terreno o da un fabbricato, che siano situati nello medesimo comune, appartengano allo stesso possessore, e siano della medesima qualità e classe o abbiano la stessa destinazione”*

Nel D.M. 28/1998, all'art.13 c.2, viene definito *“L'elemento inventariale minimo della cartografia è la particella di possesso costituita da una porzione di terreno, sito nello stesso comune e foglio di mappa, caratterizzata da continuità fisica ed isopotenzialità produttiva, nonché' da omogeneità dei diritti reali sullo stesso insistenti”*.

A partire dall'anno 2000, a seguito dell'avvio della conservazione informatizzata delle mappe catastali queste anomalie sono state rilevate automaticamente dall'applicativo e sono state puntualmente bonificate, attribuendo distinti numeri di particella alle singole porzioni unite precedentemente dalla “graffa passante” (generalmente, per mantenere il più possibile la concordanza con il Tavolare, è stato attribuito un nuovo numero a quella di minore superficie).

CAP. 2 - Pag. 14 e 16 CENSIMENTO PISCINA CONDOMINIALE

Quali sono i criteri per valutare se censire la piscina condominiale in C/4 o D/6?

In alcune tabelle si fa distinzione tra lucro e non lucro mentre su questo quaderno non c'è alcuna precisazione.

Le piscine condominiali dovrebbero quindi andare in C/4 in quanto NON di lucro? Le indicazioni degli uffici provinciali sono diverse.

Ordinariamente, una piscina condominiale va censita nell'ambito delle utilità comuni (BCNC) e comporta la riqualificazione di tutte le unità immobiliari a cui la piscina è asservita.

L'argomento in questione è, allo stato attuale, oggetto di approfondimento da parte della competente Direzione Centrale, con la finalità di fornire modalità di censimento coerenti in tutto l'ambito nazionale, a seconda delle diverse fattispecie oggetto di trattazione.

CAP. 2 - Pag. 14-16 POSTI AUTO CONDOMINIALI

Quali sono i criteri che stabiliscono se utilizzare la categoria C/6 o la D/8?

Perché censire i C/6 con più subalterni? I posti auto sono divisi in più aree solo per esigenze morfologiche e non ha senso che siano considerate unità con “autonomia funzionale”.

È necessario analizzare le caratteristiche dell'area destinata ai posti auto per verificare le caratteristiche della relativa unità immobiliare, valutando puntualmente se ricorrano le condizioni previste dal D.M. n. 28/1998 in combinato con la Circolare n. 2E/2016.

Decreto del 2 gennaio 1998 n. 28 - Min. Finanze (estratto):

“Articolo 2 - Unità immobiliare.

- 1. L'unità immobiliare è costituita da una porzione di fabbricato, o da un fabbricato, o da un insieme di fabbricati ovvero da un'area, che, nello stato in cui si trova e secondo l'uso locale, presenta potenzialità di autonomia funzionale e reddituale.*
- 2. L'abitazione e gli altri immobili strumentali all'esercizio dell'attività agricola costituiscono unità immobiliari da denunciare in catasto autonomamente.*
- 3. Sono considerate unità immobiliari 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.”

Circolare n. 2E/2016 (estratto):

“3.3.2. Individuazione delle autorimesse e delle cantine

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

Ulteriori considerazioni vanno effettuate con riferimento all'individuazione delle caratteristiche rispetto alle unità tipo per le unità ordinarie in categoria C/6, all'estensione dell'area, alla rappresentazione o meno della viabilità di accesso, all'autonoma commerciabilità del singolo posto auto rispetto all'intera area a servizio del condominio.

CAP. 2.3.1 – Pag. 22 TRASPORTO DA F/1 A TERRENO

Una precisazione in merito alla tipologia di pratica.

L'iter da seguire è:

- 1) invio mod. 26*
- 2) notifica del protocollo*
- 3) invio del Do.C.Fa. per soppressione dell'F/1 citando il protocollo*

Se oltre al cambio da F/1 a terreno si volesse fondere lo stesso ai terreni limitrofi, si deve ripresentare un nuovo mod. 26 dopo l'approvazione del Do.C.Fa.? Non sarebbe più semplice fare prima il Do.C.Fa. di soppressione dell'F/1 e dopo il mod. 26, citando il numero di protocollo del Do.C.Fa.?

Si conferma la necessità di presentare un ulteriore modello 26 per dare continuità alle operazioni catastali nell'ordine in cui si verificano (attribuzione di redditività alla porzione con caratteristiche fondiarie – se variazione reddituale in aumento, si ricorda che, sulla base della data di efficacia, la stessa potrebbe essere soggetta a sanzione in quanto è necessario che venga perfezionata nei termini previsti all'art. 30, comma 2, del T.U. n. 917/1986).

Inoltre, per garantire la continuità storica della titolarità, la soppressione della particella censita al C.F. come F/1 ed il ripristino della medesima al C.T. devono avvenire in immediata successione.

Sarebbe anche auspicabile la tempestiva comunicazione all'Ufficio del protocollo di registrazione del Do.C.Fa. per consentire l'immediata registrazione del modello 26.

La nota n. 17471/2010 della DC CC, a pagina 4, riferendosi alle demolizioni totali con area di risulta destinata alla produzione agricola, definisce la sequenza degli atti:

1. tipo mappale con allegata istanza di passaggio della particella risultante a catasto terreni;
2. costituzione da parte dell'Ufficio della nuova ditta al catasto terreni in coerenza con quella iscritta al CEU e destinazione della particella a "area di fabbricato demolito" (cod. 271);
3. Do.C.Fa. di soppressione della uiv demolita, senza creazione di F/1, a carico dei soggetti interessati;
4. mod. 26 di variazione della qualità di coltura.

Nel caso di passaggio al catasto terreni di area già in categoria F/1 la sequenza può essere analoga, senza l'iniziale presentazione del tipo mappale.

CAP. 2 - Pag. 23 UNITÀ COLLABENTI – INDICAZIONI OPERATIVE

Necessita un chiarimento sulla esibizione contestuale della relazione del tecnico e dell'autocertificazione del proprietario. L'assenza di allacciamenti è rilevabile anche dal tecnico.

Con le note della Direzione Centrale Catasto e Cartografia, prot. n. 29439 e 29440 del 30 luglio 2013, la prima indirizzata alle strutture periferiche dell'Agenzia e la seconda alle categorie professionali, viene specificato che l'autocertificazione attestante l'assenza di allacciamento dell'unità alle reti dei servizi pubblici dell'energia elettrica, dell'acqua e del gas, prevista dall'art. 6 comma 1 lettera c) del D.M. 28/1998, deve essere resa da parte dell'intestatario dichiarante, ai sensi degli articoli 47 e 76 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445.

CAP. 2.4.1 - Pag. 30 MODALITA' DI TRATTAZIONE DEI BCNC

Nelle indicazioni operative viene riportato che "La firma della dichiarazione Do.C.Fa. viene effettuata dall'amministratore del condominio su delega di tutti i condomini e, in sua assenza, da chi è interessato alla variazione, avendo cura di allegare un'autocertificazione in cui si attesta il consenso alle variazioni da parte di tutti i condomini (cfr. § 10)".

Gli Uffici Provinciali non l'avevano mai chiesta. Ora la chiedono. "Avendo cura" è obbligatorio o facoltativo?

È obbligatorio. In alternativa, in passato, può essere stata chiesta la delibera dell'Assemblea condominiale che dava mandato all'Amministratore di presentare e sottoscrivere i documenti catastali.

La sottoscrizione può essere fatta anche da uno solo dei condomini in qualità di titolare del diritto di proprietà per quota (D.M. 701/1994, art. 1, comma 2).

CAP. 2.4.1 - Pag. 31 CAMBIO DI DESTINAZIONE DA BCNC AD UNITÀ CENSIBILE INTESTATA

L'operatività così descritta è dovuta a dei limiti del software? Sarebbe opportuno prevedere una operatività diversa in tutti i casi in cui per un'unica operazione servono più Do.C.Fa. in successione. Si rischia che la variazione non completi l'iter e si creino disallineamenti.

L'utilizzo di più dichiarazioni è necessario ogni qual volta si debbano trattare immobili di titolarità diversa. Questa prassi deve essere adottata sia per lo stralcio di porzione di BCNC o di BCC da accatastare autonomamente con intestazione in proprietà esclusiva, che in caso di presentazione di porzioni di uiv di titolarità diverse. Già nel quaderno Do.C.Fa. del 2014 erano state date indicazioni in merito alla predisposizione e invio di Do.C.Fa. di queste fattispecie di dichiarazioni, che dovevano essere presentati in maniera sequenziale specificando nel *Quadro D – Relazione tecnica* la sequenza corretta nella quale dovevano essere inseriti in banca dati ai fini del corretto aggiornamento (Do.C.Fa. 1 di n, 2 di n, n di n). Va precisato che la inidoneità anche di uno solo di questi Do.C.Fa. ha come conseguenza il rifiuto di tutti gli n Do.C.Fa. presentati, proprio al fine di evitare che non si completi l'iter complessivo e si creino disallineamenti nella banca dati.

CAP. 2.4 - Pag. 32 BENI COMUNI CENSIBILI

Nelle indicazioni operative viene riportato che "A seguito di costituzione di un B.C.C. è obbligatorio variare anche le unità immobiliari che vantano diritti sul bene comune censibile con la presentazione di un Do.C.Fa. di Variazione con causale Altre: "VARIAZIONE PARTI COMUNI", utilizzando il campo "Associa Beni Comuni Censibili" presente nel Quadro U del Do.C.Fa., indicando gli identificativi dell'immobile precedentemente costituito."

Difficilmente concretizzabile perché nel caso di accatastamento di un nuovo BCC (piscina o posti auto condominiali) si dovrebbe, quindi, ripresentare l'intero fascicolo di tutto il condominio, con variazione di ogni singola unità condominiale con diritti reali sul BCC.

In pratica come può essere effettuato sopralluogo in TUTTE le unità per poter verificare la conformità D.L. n. 78/2010? E, nel caso si dovesse fare, è necessario pagare i diritti catastali per ogni unità variata? O è possibile richiedere la gratuità per la variazione?

L'obbligatorietà è da intendersi riferita alla presentazione dell'elaborato planimetrico e dell'elenco subalterni. È facoltà di ciascun proprietario di immobile a cui il BCC è asservito integrare la propria unità con l'ulteriore annotazione; se presentata, sconta i tributi speciali catastali.

Le indicazioni riportate a pag. 32 saranno opportunamente modificate con la suddetta specifica.

CAP. 3.3 - Pag. 43 SANZIONI A SEGUITO DI MANCATA ACCETTAZIONE DEL DO.C.FA.

Negli Approfondimenti viene riportato che "La mancata accettazione della pratica Do.C.Fa. configura una fattispecie di rifiuto dell'istanza presentata dal contribuente che non può avere come effetto una sospensione dei termini previsti per l'adempimento cui è tenuto. Pertanto, la ripresentazione dell'atto di aggiornamento deve considerarsi come una nuova dichiarazione che, qualora inoltrata oltre il termine di presentazione, risulta sanzionabile a norma di legge."

Come devono essere considerati i seguenti casi:

- *pratica inviata due/tre giorni prima della scadenza, ma respinta dall'ufficio l'ultimo giorno disponibile;*
- *pratica inviata ampiamente nei termini ma respinta più volte dall'ufficio da tecnici differenti e con motivazioni discordanti e l'ultimo rifiuto proprio il giorno della scadenza;*
- *pratica inviata nei termini ma non controllabile per le consuete problematiche di Sister.*

Nella presentazione delle dichiarazioni Do.C.Fa. va posta particolare attenzione alla data di ultimazione lavori, tenendo in debita considerazione le tempistiche previste dalla Carta della Qualità, al fine di evitare contestazioni connesse alla ritardata ripresentazione del documento a seguito di eventuale mancata accettazione. Per la Carta della Qualità, infatti, l'Ufficio ha delle tempistiche di trattazione definite dalla norma (Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 25 giugno 2010).

Nel caso di pratiche inviate nei termini, ma rifiutate con motivazione pertinente connessa ad errori rilevati nella pratica, la ripresentazione oltre i termini è soggetta a sanzione. La sanzione viene determinata sulla base della data di presentazione del documento e non sulla data di approvazione.

Nel caso di respingimento non coerente/errato è possibile presentare istanza con la quale rappresentare la correttezza dell'invio nei termini. In questo caso l'Ufficio provvederà ad acquisire la richiesta e, se valutata positivamente, ad annotare negli atti che la sanzione non è dovuta.

Nel caso di problematiche informatiche, che non dipendono dall'Ufficio, andranno fatte le opportune segnalazioni al partner tecnologico SOGEI, sia per addivenire alla risoluzione delle stesse, sia per poter dimostrare che l'eventuale invio oltre i termini risulta conseguente ad un problema informatico; anche in questo caso l'eventualità potrà essere segnalata all'Ufficio.

CAP. 3 - Pag. 44 DATA ULTIMAZIONE LAVORI

La definizione di ultimazione dei lavori (nel campo grigio) è in contrasto con il primo paragrafo degli approfondimenti.

Si valuta corretto il concetto di data in cui l'immobile è utilizzabile. Associare la data di ultimazione dei lavori all'abitabilità crea un legame con gli atti comunali. Anche nella variazione il modello esplica la data di ultimazione dei lavori.

La definizione di "data ultimazione lavori" riportata al paragrafo 3.3.1 nel quaderno Do.C.Fa. ("data in cui i fabbricati sono divenuti abitabili o comunque servibili all'uso cui sono destinati") è tratta direttamente dalla formulazione del primo comma dell'art. 28 del RDL 13 aprile 1939 n. 652 come modificato dall'art. 34 quinquies del D.L. 10 gennaio 2006 n. 4. Nella circolare n. 3/2006 viene precisato che lo spirito della norma contenuta nell'art. 34 quinquies del D.L. 10 gennaio 2006 n. 4 è quello di procedere alla presentazione della dichiarazione di nuova costruzione o alla denuncia di variazione entro 30 giorni dal momento concreto in cui è sorto l'obbligo di presentazione; la circostanza è ulteriormente specificata nella sezione *Approfondimenti* della stessa pag. 44.

CAP. 3 - Pag. 59 UNITÀ AFFERENTI

Risulta necessario un approfondimento per meglio discriminare l'utilizzo nell'ambito dell'Accatastamento o della Variazione.

Le unità afferenti sono unità immobiliari di nuova costruzione, aventi autonomia funzionale e reddituale, da censire su una particella urbana sulla quale sono già censiti altri immobili al Catasto Fabbricati (l'argomento è trattato compiutamente al paragrafo 1.4 della Circolare n. 2/1984).

Unica eccezione all'utilizzo della dichiarazione di Accatastamento è il caso di creazione di unità immobiliari su aree urbane (categoria F/1) o su lastri solari (categoria F/5) già presenti in banca dati, per le quali va presentata obbligatoriamente una denuncia di Variazione del subalterno già attribuito.

CAP. 5 - Pag. 61 RECUPERO SITUAZIONE PREGRESSA

Per l'applicazione di questa causale, nella prassi corrente, l'ufficio richiedeva che l'atto (c/v o Piano tavolare) risultasse antecedente al primo accatastamento. È un concetto ancora valido?

Per quanto alla relazione tecnica, in ambito tavolare, si ritiene che il riferimento al G.N. sia sufficiente senza dover allegare l'atto. La non necessità di allegare il documento dovrebbe valere in tutti i casi in cui vengono citati atti pubblici depositati presso una pubblica amministrazione.

Secondo la Circolare n. 15/1985 l'utilizzo di questa causale è riservato alla denuncia di unità immobiliari presenti in atti traslativi antecedenti al 1970 che sono sfuggite all'inventariazione. La circostanza va dimostrata citando, e possibilmente allegando, copia dell'atto traslativo. Nelle zone a sistema tavolare può essere ammesso citare, quale atto giustificativo, il piano di condominio intavolato antecedente al 1970.

La possibilità di allegare, in via collaborativa, le copie degli atti giustificativi delle operazioni richieste, è correlata ai ristrettissimi tempi a disposizione per l'approvazione o il rifiuto della denuncia Do.C.Fa. che potrebbero non consentire di reperire il documento citato presso l'amministrazione che lo detiene in tempo utile per la trattazione della pratica Do.C.Fa..

CAP. 5 - Pag. 63 CONTROLLI DI COERENZA

Si fa riferimento ad una domanda in carta semplice. È l'unica possibilità? Si suggerisce una soluzione telematica. Non è possibile con il Contact Center?

È certamente possibile utilizzare il Contact Center per tutte le tipologie di correzioni previste dal servizio di correzione online, a condizione che le stesse non siano soggette all'obbligo di pagamento dell'imposta di bollo.

CAP. 5 - Pag. 65 DITTA DISALLINEATA

In questo caso il quaderno suggerisce l'istanza attraverso Contact Center o Voltura 1.1. Poi negli approfondimenti si cita Voltura 2.0 o Voltura web in sostituzione di Voltura 1.1. Sarebbe opportuno integrare direttamente il testo.

All'epoca della stesura del quaderno Do.C.Fa. era ancora in atto la migrazione degli Uffici Provinciali - Territorio alla nuova piattaforma informatica SIT, conclusasi nel mese di marzo 2022. La precisazione sul possibile utilizzo degli applicativi Voltura 2.0 e Voltura Web è stata inserita negli *Approfondimenti* perché a tutt'oggi l'applicativo Voltura 2.0 non ha ancora sostituito integralmente Voltura 1.1 (la sua definitiva dismissione è prevista per ottobre 2022); l'applicativo Voltura web, invece, non è ancora stato rilasciato.

CAP. 5 - Pag. 68 ERRORI NELL'INTESTAZIONE

Nel caso di errore imputabile all'ufficio è indicato che è possibile presentare istanza di rettifica in autotutela. Non è possibile usare il Contact Center?

Il Contact Center può essere utilizzato per tutte le tipologie di correzioni previste dal servizio di correzione online. Non possono essere presentate al Contact Center istanze per le quali è previsto il pagamento dell'imposta di bollo e quelle per cui sono previste specifiche modalità di presentazione

Nel caso specifico delle istanze di rettifica in autotutela, va applicato il Decreto Min. Finanze n. 37 dell'11 febbraio 1997 - Regolamento recante norme relative all'esercizio del potere di autotutela da parte degli organi dell'Amministrazione finanziaria, che prevede:

“Articolo 2 - Ipotesi di annullamento d'ufficio o di rinuncia all'imposizione in caso di auto-accertamento

1. *L'Amministrazione finanziaria può procedere, in tutto o in parte, all'annullamento o alla rinuncia all'imposizione in caso di auto-accertamento, senza necessità di istanza di parte, anche in pendenza di giudizio o in caso di non impugnabilità, nei casi in cui sussista illegittimità dell'atto o dell'imposizione, quali tra l'altro:*

- a) errore di persona;*
- b) evidente errore logico o di calcolo;*
- c) errore sul presupposto dell'imposta;*
- d) doppia imposizione;*
- e) mancata considerazione di pagamenti di imposta, regolarmente eseguiti;*
- f) mancanza di documentazione successivamente sanata, non oltre i termini di decadenza;*
- g) sussistenza dei requisiti per fruire di deduzioni, detrazioni o regimi agevolativi, precedentemente negati;*
- h) errore materiale del contribuente, facilmente riconoscibile dall'Amministrazione.*

2. *Non si procede all'annullamento d'ufficio, o alla rinuncia all'imposizione in caso di auto-accertamento, per motivi sui quali sia intervenuta sentenza passata in giudicato favorevole all'Amministrazione finanziaria”*

“Articolo 5 - Richieste di annullamento o di rinuncia all'imposizione in caso di auto accertamento

1. *Le eventuali richieste di annullamento o di rinuncia all'imposizione in caso di auto-accertamento avanzate dai contribuenti sono indirizzate agli uffici di cui all'articolo 1; in caso di invio di richiesta ad ufficio incompetente, questo è tenuto a trasmetterla all'ufficio competente, dandone comunicazione al contribuente.”*

CAP. 6 - Pag. 69 LIMITI INFORMATICI SU INDICAZIONE QUOTE TITOLO

È raro, ma è capitato, di dover indicare quote millesimali pari a 123,456/1.000. Il programma non accetta le virgole e pertanto bisognerebbe inserire 123.456/1.000.000, ma il campo “Quota” ammette solo 9 cifre per il numeratore e 6 per il denominatore. Si è costretti pertanto ad “arrotondare” a 12.346/100.000, non rispettando quanto definito in contratto.

La segnalazione verrà riportata alla competente Direzione Centrale per tenerne conto nelle prossime versioni del software.

CAP. 7 - Pag. 71 TIPO MAPPALE

La data da inserire è quella di presentazione. Si inseriva la data di approvazione. Si crea un problema di sequenza di presentazione atti. L'approvazione automatica "immediata" non è sufficiente. Bisogna attendere l'approvazione firmata digitalmente. Ci sono stati casi in cui i Do.C.Fa. sono stati respinti per la mancanza della ricevuta definitiva. Sarebbe opportuno che Pregeo rilasci la ricevuta solo dopo la vidimazione e firma da parte dell'ufficio.

Attraverso il sistema Sister, l'attestato di approvazione censuaria e cartografica definitivo, unitamente al secondo originale dell'atto Pregeo, viene trasmesso al professionista redattore solo dopo il controllo da parte dell'Ufficio e la firma da parte del Responsabile. La pratica Do.C.Fa. non deve essere inoltrata a seguito del ricevimento del solo attestato provvisorio di approvazione, ma è necessario attendere quello definitivo.

CAP. 7 - Pag. 82 FUSIONI IN AMBITO TAVOLARE

Per le fusioni in ambito tavolare bisogna porre attenzione agli aggravati. Possono sussistere condizioni ostative.

Rimane responsabilità del tecnico redattore verificare che la fusione sia tecnicamente e giuridicamente possibile; in caso contrario si dovrà procedere ad accatastare l'unità immobiliare utilizzando la causale Altre: "DICHIAZIONE DI PORZIONE DI U.I.U".

CAP. 7 - Pag. 83 e 85 OBBLIGO TIPO MAPPALE

Risulta necessaria una specifica. Bussole o verande al piano terra necessitano del tipo Mappale. Le verande ai piani superiori non necessitano di tipo Mappale pur generando una modifica del perimetro del fabbricato?

La trattazione di tale fattispecie è attualmente all'attenzione degli uffici della competente Direzione Centrale.

CAP. 7 - Pag. 84 DEMOLIZIONE TOTALE

Area di risulta a destinazione agricola. La procedura si limita alla sola destinazione agricola? Non dovrebbe valere anche per qualsiasi passaggio da ente urbano ad altra coltura?

Le qualità di coltura del Catasto Terreni sono tutte a destinazione agricola (codici di qualità da 0 a 127 per il catasto nazionale, da 130 a 138 per le colture del catasto ex austriaco, usi particolari privi di tariffe da 150 a 188). Per usi diversi da quello agricolo vanno utilizzate le destinazioni (codici da 200 a 455 per il catasto nazionale, da 500 a 519 per le destinazioni del catasto ex austriaco).

Si rileva che le destinazioni di catasto ex austriaco, inserite all'impianto meccanografico per continuità storica con quelle riportate nei fogli di possesso fondiario cartacei, in caso d'uso, devono essere verificate e all'occorrenza variate, utilizzando le appropriate destinazioni (ad esempio, ente urbano in caso di costruzione con obbligo di censimento al catasto urbano).

CAP. 7.4.1.f - Pag. 85 DEMOLIZIONE PARZIALE

In caso di mappale intero si può mantenere lo stesso numero come previsto per ampliamento (pag. 83)?

Qualora intero il numero di mappa va confermato, se già subalternato va variato (vedi indicazioni riportate al cap. 7.2 del Quaderno Do.C.Fa. al paragrafo "Variazioni che prevedono la modifica degli identificativi catastali").

CAP. 7.4.4 - Pag. 91 e CAP. 7 - Pag. 72 VARIAZIONE DI DESTINAZIONE

In caso di mappale intero si può mantenere lo stesso numero come previsto per ampliamento (pag. 83)?

Laddove vige il sistema del Libro Fondiario, nel caso di cambio d'uso non c'è obbligo di aggiornamento tavolare. Si dovrebbe poter mantenere il medesimo subalterno.

Qualora intero il numero di mappa va confermato, se già subalternato va variato.

Ai sensi della Circolare n. 9/2001, la causale *Variazione di Destinazione*, utilizzata quando l'unità immobiliare viene interamente trasformata nella sua destinazione, senza cioè fondersi e/o dividersi con altre, prevede obbligatoriamente l'attribuzione di un nuovo subalterno. Alla luce delle note problematiche di corrispondenza tra atti catastali e tavolari, la trattazione di tale fattispecie negli ambiti ove vige il sistema del Libro Fondiario è attualmente all'attenzione degli uffici della competente Direzione Centrale.

CAP. 7 - Pag. 91 VARIAZIONE DI DESTINAZIONE DI PIÙ UNITÀ IMMOBILIARI

È prevista una singola denuncia per ogni unità immobiliare anche nel caso in cui l'intestatario sia il medesimo?

La causale *Variazione di Destinazione* prevede l'attribuzione di un nuovo subalterno con la soppressione e costituzione dell'unità immobiliare, senza fondersi e/o dividersi con altre, pertanto è necessario presentare una denuncia separata per ogni unità variata nella destinazione (cfr. Circolare n. 9/2001 § 7).

CAP. 7 - Pag. 94 RECUPERO SITUAZIONE PREGRESSA

La causale è presente sia nei Do.C.Fa. di Accatastamento che di Variazione. La tipologia si ritiene che riguardi unità con autonomia funzionale. È da chiarire se bisogna operare a fronte di questa causale con l'accatastamento o con la variazione. Per l'applicazione di questa causale, nella prassi corrente, l'ufficio richiedeva che l'atto (c/v o Piano tavolare) risultasse antecedente al primo accatastamento. È un concetto ancora valido?

Per quanto attiene alla relazione tecnica, in ambito tavolare si ritiene che il riferimento al G.N. sia sufficiente, senza dover allegare l'atto.

La non necessità di allegare il documento dovrebbe valere in tutti i casi in cui vengono citati atti pubblici depositati presso una pubblica amministrazione.

Secondo la Circolare n. 15/1985 l'utilizzo di questa causale è riservato alla denuncia di unità immobiliari presenti in atti traslativi antecedenti al 1970 che sono sfuggite all'inventariazione. La circostanza va dimostrata citando e possibilmente allegando copia dell'atto traslativo. Come specificato a pag. 94 del Quaderno Do.C.Fa., l'utilizzo di questa causale nei Do.C.Fa. di variazione è riservato ai casi di porzioni di unità immobiliari sfuggite all'inventariazione e non ad intere unità immobiliari (per le quali si utilizza la dichiarazione di nuova costruzione o unità afferente).

La possibilità di allegare, in via collaborativa, le copie degli atti giustificativi delle operazioni richieste, è correlata ai ristrettissimi tempi a disposizione dell'ufficio per l'approvazione o il rifiuto della denuncia Do.C.Fa., che potrebbero non consentire di reperire il documento citato, presso l'amministrazione che lo detiene, in tempo utile per la trattazione della pratica Do.C.Fa..

Nelle zone a sistema tavolare è ammesso citare, quale atto giustificativo, il piano di condominio intavolato antecedente al 1970.

CAP. 7.4.5 - PAG. 94 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA – TRIBUTI SPECIALI CATASTALI

Nella sezione "Compilazione Do.C.Fa." di pag.94 è indicato che i tributi speciali catastali non sono dovuti nel caso di Do.C.Fa. per "esatta rappresentazione grafica" ma, di fatto, vengono sempre richiesti.

Per la tipologia di variazione in questione, i tributi sono dovuti.

L'indicazione riportata a pag.94 del Quaderno DO.C.FA. è stata oggetto di errata corrige, pubblicata sul sito istituzionale al link: <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/quaderno-Do.C.Fa.>

Analogamente, si segnala che a pag. 98, per mero errore materiale, è stato indicato che la denuncia di Variazione con causale *Altre*: "VARIAZIONE EX ART 86 DLGS 259/2003" (utilizzata per attribuire la categoria F/7 ad unità immobiliari già censite in catasto), non sconta il pagamento dei tributi speciali catastali, mentre, anche in questo caso, i tributi sono dovuti.

CAP. 7.4.5 - Pag. 97 Altre: "MODIFICA DESCRIZIONE ELENCO SUB"

Il quaderno Do.C.Fa. riporta: "Da utilizzare per modificare il campo descrizione dell'elenco subalterni per errore di parte o per variazione delle comunioni dei beni comuni. La variazione deve essere giustificata in relazione tecnica e supportata dagli opportuni riscontri (citando l'atto di provenienza e, possibilmente, allegandolo). In questo caso andrà messo in variazione un qualsiasi B.C.N.C."

Come deve essere gestita la pratica nel caso in cui NON sia presente nessun BCNC?

Vale anche per rettifiche grafiche dell'EP?

Nel caso in cui non siano presenti BCNC va variata una delle unità ordinarie (in questo caso sarà dovuto il pagamento dei tributi speciali catastali). La causale può essere utilizzata anche per le rettifiche grafiche dell'EP.

CAP. 7 - Pag. 102 UNITÀ AFFERENTI

Risulta necessario un approfondimento per meglio discriminare l'utilizzo nell'ambito dell'Accatastamento o della Variazione. Risulta inoltre necessario chiarire l'utilizzo o meno dell'unità afferente in caso di immobile censito senza subalterno. Attenzione ai disallineamenti.

La causale *Unità Afferenti* nella denuncia di Variazione va utilizzata solo nel caso di edificazione su area urbana già censita con proprio subalterno in categoria F/1 o in caso di sopraelevazione su lastrico solare già censito con proprio subalterno in categoria F/5. Eventuali altri casi, particolarissimi, vanno definiti preventivamente con l'ufficio.

Nel caso di denuncia di unità afferente su immobile non subalterno va preventivamente presentata una denuncia di Variazione con causale *Modifica Identificativo*, per attribuire il subalterno 1 all'unità immobiliare già accatastata (priva di subalterno).

CAP. 8 - pag. 106 CLASSAMENTO AUTOMATICO

La conferma della rendita automatica elimina la possibilità dell'accertamento da parte dell'ufficio?

La conferma della rendita automatica in fase di redazione del Do.C.Fa. non elimina la possibilità di accertamento da parte dell'Ufficio. Si precisa che la rendita automatica proposta dall'applicativo Do.C.Fa. è tanto più accurata quanto più è accurata e completa la compilazione dei campi relativi alle caratteristiche generali del fabbricato e, soprattutto, quelle dell'unità immobiliare. In caso contrario l'algoritmo per il calcolo della rendita automatica potrebbe fornire risultati non attendibili.

CAP. 9 - pag. 108 NOTE RELATIVE AL DOCUMENTO E RELAZIONE TECNICA

Considerando il limite di caratteri previsti per il campo della relazione si ritiene eccessivo, in talune circostanze, inserire in relazione uno specifico richiamo, quando la circostanza risulta scontata. È opportuno trovare testi il più possibile sintetici. Vedasi F/1: solo tale dichiarazione è composta da 312 caratteri.

Quando lo spazio nel quadro D non è sufficiente è sempre possibile allegare un documento in formato *pdf* contenente una relazione tecnica dettagliata, specifica per la dichiarazione in oggetto, riportando nel Quadro D una breve sintesi, accompagnata dal testo "si allega relazione tecnica dettagliata" o similare.

CAP. 9 - pag. 110 DICHIARAZIONE RESA PER DEMOLIZIONE TOTALE

Nella dichiarazione resa per Demolizione Totale è opportuno evidenziare la non obbligatorietà di citare gli estremi dell'atto. Ci possono essere casi in cui non sono presenti atti di demolizione.

Nel caso in cui non siano stati rinvenuti atti di demolizione, la circostanza dovrà essere evidenziata in relazione tecnica.

CAP. 10 - pag. 114 DATI DEL DICHIARANTE

Vengono riportati vari scenari con le corrispondenti diciture da inserire in relazione tecnica.

La relazione tecnica viene richiamata in vari ambiti, ma ha anche un capitolo specifico. La consultazione risulta frammentaria e dispersiva.

Nel capitolo 9. *QUADRO D* sono state inserite, a titolo indicativo e non esaustivo, alcune casistiche per le quali risulta obbligatorio o opportuno, compilare il campo *Note relative al documento e Relazione Tecnica*. È stato scelto, altresì, di inserire all'interno delle singole casistiche presenti nel documento le specifiche diciture da riportare in relazione, proprio quale utile riferimento immediato, senza continui rimandi ad altre parti del Quaderno.

CAP. 11.1.1 - PAG. 119 VARIAZIONE DI ELABORATO PLANIMETRICO

In caso di abitazione unifamiliare, costituita da u.i. residenziale + accessorio (cantina/garage), dove l'area esterna è censita come BCNC, l'ufficio obbliga sempre alla ripresentazione della scheda catastale accorpando l'area poligonata. Si chiede di specificare in quali casi sia obbligatorio ed in quali casi no (caricamento E.P. non in atti? variazione E.P. in atti ma non conforme? Altro?)

In merito a quanto richiesto si sottolinea che, secondo le indicazioni di prassi vigenti (Circolare della DC CCPI n. 2/E del 1° febbraio 2016 e successivi chiarimenti contenuti, in particolare, nella nota della DC CCPI prot. n. 60244/2016), l'iscrizione come bene comune non censibile dell'area di corte nell'ambito di un contesto che vede la presenza di una sola unità residenziale unitamente a cantine e autorimesse risulta, di norma, impropria con riferimento alle sole dichiarazioni di nuova costruzione. Nel caso di dichiarazioni di variazione e per le dichiarazioni di unità afferenti edificate su area di corte, per non pregiudicare eventuali diritti costituiti su aree di corte già censite come BCNC, non sussiste l'obbligo di ricondurre l'area di corte già censita come BCNC ad area esclusiva dell'unità residenziale.

In ogni caso si evidenzia che, per ricondurre l'area di corte già censita come BCNC ad area esclusiva dell'unità residenziale, è necessario variare l'unità immobiliare residenziale in questione e caricare o variare l'elaborato planimetrico già agli atti (casi citati nel quesito).

CAP. 11.2 - Pag. 124 INDICAZIONE DEL PIANO

Al fine di poter rendere coerenti gli elaborati catastali con altri elaborati depositati presso pubbliche amministrazioni si adottava la dicitura formalmente non corretta tra le parentesi, dopo quella ufficiale. Risulta una prassi molto utile e funzionale.

Ferma restando l'obbligatorietà di definire i livelli di piano con le definizioni codificate, è prevista la possibilità di riportare tra parentesi eventuali altre specificazioni (ammezzato, seminterrato ecc.), come esplicitato nelle *Indicazioni operative* di pag. 124 del Quaderno Do.C.Fa., al paragrafo "Denominazioni non conformi dei piani".

CAP. 11 - Pag. 125 CONFINI DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Non trova riscontro l'individuazione dei confini nell'unità condominiale. Si ritiene invece che debbano essere rappresentati i confini di particella in linea tratto punto quando presente in prossimità dell'unità condominiale (no nella rappresentazione delle corti esclusive) così come descritto nell'ultimo capoverso del successivo paragrafo.

È chiaro che il confine dell'unità immobiliare non può eccedere il limite dalla particella a meno di evidente sconfinamento su altra proprietà che dovrà essere opportunamente evidenziato sia in planimetria che in relazione tecnica con l'eventuale rappresentazione della parte su proprietà altrui, in una separata planimetria, come porzione di uiu.

CAP. 11 - Pag. 125 RAPPRESENTAZIONE DEI MURI

Si conviene nella rappresentazione dello spessore dei muri fatta eccezione per i muri in comunione con fabbricati il cui sedime ricade su altre particelle catastali. In questi casi risulta necessaria la rappresentazione del confine di cui sopra senza necessariamente indicare lo spessore del muro. La determinazione della superficie catastale non può spingersi oltre ai confini di particella che, in assenza di tale limite, acquisirebbe superfici che non sono di pertinenza dell'u.c., in quanto facenti parte delle parti comuni di un altro stabile. Tali porzioni non possono concorrere alla determinazione della superficie catastale.

È chiaro che il confine dell'unità immobiliare non può eccedere il limite dalla particella a meno di evidente sconfinamento su altra proprietà che dovrà essere opportunamente evidenziato sia in planimetria sia in relazione tecnica con l'eventuale rappresentazione della parte su proprietà altrui, in una separata planimetria, come porzione di uiu.

Le casistiche riguardanti la difficoltà o l'impossibilità di individuare lo spessore totale della muratura sono trattate nello specifico punto delle indicazioni operative a fianco del testo.

CAP. 11 - Pag. 125 ALTEZZE

Manca l'indicazione delle altezze in caso di solaio con travi a vista. Vedasi Istruzione 23/01/1940

La Circolare n. 4/2009, con riferimento al § 17 dell'Istruzione II, prevede quanto segue per l'indicazione dell'altezza dei singoli locali: nel caso di altezza costante su tutto il piano è sufficiente riportarne la misura una volta sola; nel caso di locali ad altezza variabile, per ciascuno di essi devono essere riportate le altezze minima e massima; nel caso di altezza minima inferiore a m. 1,50, deve essere rappresentata, a linea tratteggiata sottile, la delimitazione tra le porzioni a diversa altezza e, a margine della stessa, deve essere riportata l'indicazione $h = m. 1,50$; i valori dell'altezza sono espressi in metri, con arrotondamento ai cinque centimetri, misurati da pavimento a soffitto.

Nel caso specifico, quindi, si dovrebbero indicare l'altezza minima e l'altezza massima.

CAP. 11 - Pag. 127 PLANIMETRIE PORZIONI DI U.I.U.

Le indicazioni di sezione, foglio, particella e subalterno che venivano richiesti non sono più necessarie? Dal punto grafico permettevano una immediata associazione.

Le indicazioni di sezione foglio particella e subalterno delle porzioni di uiu, sono tutt'ora previsti e quanto mai utili ad una immediata lettura della planimetria.

CAP. 12 - Pag. 128 IMPORTAZIONE ELENCO SUBALTERNI

Il quaderno Do.C.Fa. riporta: "Attraverso il tasto "Importa", la procedura permette di importare l'Elenco Subalterni presente in atti, scaricabile tramite il portale Sister (file EPA.dat), per poi procedere alle modifiche di interesse."

Alcune volte il file .dat, contiene solo pochi subalterni dell'immobile (in caso di grandi condomini), oppure NON esiste (nel caso di vecchio EP1), oppure NON è importabile per problemi o errori nell'archivio dati.

Si ritiene che in questi casi l'elenco sub dovrebbe essere rettificato dall'ufficio, oppure permettere che non venga allegato o, in subordine, permettere la compilazione solo per la parte di competenza, motivandolo in relazione.

L'Ufficio non è abilitato ad effettuare queste tipologie di rettifica. Nel caso venga rilevata tale anomalia, si consiglia di provvedere alla segnalazione al partner tecnologico SOGEI per le verifiche di competenza.

Negli aggiornamenti è necessario partire dall'elaborato già agli atti. Solo se parziale viene chiesta l'integrazione per la parte in trattazione. Non sono ammesse altre deroghe.

CAP. 13.2 - Pag. 132 CATEGORIE D

Non è molto chiara la distinzione tra procedimento diretto e indiretto.

Con nota del Collegio 81_S_21 del 3 marzo.2021 erano state date indicazioni per l'obbligo della Circolare n. 6/2012, ma nel quaderno non è chiaro.

Si chiede conferma che per la determinazione della rendita delle categorie speciali, in caso di denuncia di variazione per ampliamento, venga applicata la metodologia di cui alle circolari n. 6/T/2012 e n. 2/E/2016 solo per la porzione variata che poi verrà sommata alla rendita dell'unità esistente.

Nel caso di variazioni, per poter utilizzare i valori precedenti, è possibile farne richiesta all' A.d.E. tramite accesso atti?

E' opportuno innanzitutto chiarire che con la locuzione "stima diretta", utilizzata per gli immobili a destinazione speciale e particolare nell'art. 30 del Regolamento per la formazione del catasto (DPR n. 1142 del 1949), si intende semplicemente dire che per detta tipologia di immobili la stima deve essere fatta in maniera puntuale e quindi senza un quadro di riferimento di classi e tariffe, come avviene invece per le categorie ordinarie, altra è la distinzione tra "procedimento diretto" e "procedimento indiretto" di stima.

Quest'ultima distinzione, già comunque rinvenibile nel predetto Regolamento relativo alla formazione del catasto, è stata ripresa ed aggiornata nella Circolare n. 6/2012, che illustra i due procedimenti di stima: quello diretto che prevede l'utilizzo dell'approccio reddituale, in cui la determinazione della rendita catastale viene determinata sulla base del più probabile canone di locazione (ossia il reddito lordo ordinariamente ritraibile) e quello indiretto che prevede due approcci distinti: l'approccio di mercato (capitale fondiario) e l'approccio di costo (costo di ricostruzione). Questi ultimi due approcci sono di tipo indiretto in quanto prevedono, in primo luogo, la stima del valore venale dell'immobile e, conseguentemente, la determinazione della rendita catastale, mediante l'applicazione di un saggio di fruttuosità.

La Circolare n. 6/2012, che con la Legge di stabilità del 2015 è stata elevata a rango di legge quale norma di interpretazione autentica dell'articolo di legge che riguarda la determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari speciali e particolari e che è stata modificata dalla Legge di stabilità del 2016 solo per quanto riguarda l'esclusione degli elementi di natura tipicamente impiantistica funzionali allo specifico processo produttivo nella stima per la determinazione della R.C., va sempre applicata, quindi anche nel caso di ampliamenti di unità immobiliari già censite agli atti.

Nell'ambito della competenza tecnica, il professionista incaricato è tenuto a presentare l'aggiornamento con il calcolo della rendita con le modalità che ritiene congrue secondo le metodologie riportate nella Circolare n. 6/2012, assunta al rango di norma (Legge n. 190/2014, art. 1 comma 244) e pertanto vincolante. L'ufficio, in fase di verifica, è tenuto ad effettuare l'accertamento con i valori indicati nel prontuario anche per la parte del fabbricato ante ampliamento.

I valori applicati dall'ufficio in occasione di precedenti variazioni possono essere richiesti agli uffici, con le rituali modalità previste per le richieste di accesso agli atti.

CAP. 14 - Pag. 135 CALCOLO DELLA CONSISTENZA IN PRESENZA DI PISCINA

La piscina comporta un aumento del 10%? Si suggerisce di inserire un esempio di calcolo.

Nel calcolo della consistenza, la presenza della piscina viene valorizzata con un incremento fino al 10%, come specificato a pag. 135. Per le modalità di calcolo della consistenza fare riferimento allo specifico paragrafo a pag. 136. In casi particolari la piscina può essere valorizzata con aumento della classe.

CAP. 15.1 - PAG. 151 POLIGONAZIONE DELLE SCALE INTERNE DI COLLEGAMENTO TRA I PIANI DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Il Quaderno Do.C.Fa. stabilisce che la superficie degli elementi di collegamento verticale interni all'unità immobiliare quali scale, rampe, ascensori e simili, debba essere computata una sola volta, a prescindere dal numero di piani collegati. Nelle indicazioni operative è riportato che, per escludere le scale dal computo della superficie, è previsto l'utilizzo del "poligono interno" oppure, in alternativa, del poligono G. Di fatto, però, i tecnici catastali rigettano i documenti dove si sia utilizzato il poligono G. Si ritiene necessario fare chiarezza.

Le "Indicazioni operative" riportate a pag.151 del Quaderno Do.C.Fa. verranno modificate, come sotto riportato, al fine di escludere la possibilità di utilizzo del poligono G nella specifica casistica.

Esclusione rampe o vani ascensore già computati

Nel caso di u.i. su più piani, le rampe di scale e i vani ascensore coincidenti in proiezione orizzontale con rampe o vani ascensore già computati su un altro piano dell'unità immobiliare devono essere esclusi dal calcolo della superficie utilizzando l'apposita funzionalità "**poligono interno**" della procedura *Docfa*¹.

CAP. 15 - Pag. 152 LAVANDERIE

La lettera circolare 26 settembre 2000 esprime un concetto importante: "In generale per l'attribuzione della tipologia di ambiente farà fede unicamente la destinazione d'uso riportata in planimetria all'interno dei vani, tenendo anche conto di eventuali aggiornamenti operati dai tecnici dell'U.T.E. in sede di accertamento." Risulta utile riportare questo concetto. In rispetto della lettera circolare la lavanderia teoricamente dovrebbe risultare sempre "B" o "C" (nel rispetto della destinazione). La trattazione nel vecchio quaderno era molto chiarificatrice della diversa lettura in presenza del wc.

La lettera circolare 26 settembre 2000 riporta la dicitura "in generale". A pag. 150 del Quaderno Do.C.Fa., nel paragrafo "Descrizione dei poligoni per tipologia di ambiente" viene affrontato tale concetto:

"La procedura Do.C.Fa. prevede l'attribuzione di diversi poligoni a seconda della funzione dei vani nella specifica categoria. I vani (o locali) vanno considerati per le loro caratteristiche di fatto, che ne determinano l'ordinaria utilità e valenza in relazione alla destinazione dell'unità immobiliare (categoria catastale). È quindi facoltà dell'Ufficio, qualora vengano riscontrate difformità nelle destinazioni riportate in planimetria, considerare i vani per le loro caratteristiche di fatto."

Relativamente alla lavanderia, la stessa deve essere poligonata in tipologia "B" o "C" (a seconda che sia comunicante o non comunicante) soltanto qualora destinata esclusivamente alla specifica funzione. In presenza di caratteristiche tali da assolvere anche ad altre funzioni tipiche degli accessori diretti (ad esempio per la presenza di un w.c.), la lavanderia andrà poligonata in tipologia "A".

CAP. 15.1 - PAG. 152 SOLAI, SOFFITTE, LOCALI SOTTOTETTO

Si chiede se, ai fini della conformità catastale nella stipula di rogiti notarili, nel caso di planimetria in atti realizzata negli anni '60/'70, secondo le consuetudini dell'epoca, senza la rappresentazione del locale sottotetto accessibile tramite botola di servizio, sia necessario presentare il Do.C.Fa. di variazione.

La richiesta di chiarimenti si riferisce, con tutta evidenza, all'applicazione della L. n. 52/1985, così come modificata dal D.L. n. 78/2010, che ha introdotto il comma 1-bis all'art. 29¹.

La Legge prevede che la conformità allo stato di fatto delle planimetrie (coerenza oggettiva) debba essere valutata sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

Dal punto di vista catastale l'obbligo della dichiarazione di variazione si configura nell'ipotesi in cui le variazioni incidano sulla rendita catastale (es. consistenza o classe di una categoria ordinaria).

Non avendo contezza del caso specifico a cui si riferisce il quesito, in termini generali si può evidenziare che, secondo l'Istruzione seconda, i sottotetti inaccessibili che costituiscono vani tecnici non vanno censiti.

Va peraltro evidenziato che, in occasione dell'entrata in vigore della citata normativa, gli Uffici hanno ricevuto formali indicazioni di accettare anche eventuali dichiarazioni di variazione catastalmente non rilevanti (diversamente da precedenti indicazioni in merito). Ed in effetti, in particolare a seguito dei provvedimenti normativi relativi ai cosiddetti "Bonus edilizi", sono molte le variazioni di quest'ultimo tipo che stanno pervenendo.

¹ Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti, ad esclusione dei diritti reali di garanzia, devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale. La predetta dichiarazione può essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale. Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari.

CAP. 15 - Pag. 154 RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DELLE PISCINE

La loro rappresentazione grafica è stata spesso richiesta in linea tratteggiata. Si ritiene più corretto rappresentarla in linea continua in ottemperanza alla prescrizione del rispetto delle regole correnti dei disegni edili.

La rappresentazione delle piscine in mappa deve essere necessariamente effettuata in linea tratteggiata, mentre in planimetria si ritiene condivisibile la proposta di rappresentazione in linea continua, con dichiarazione della destinazione e poligonazione in tipologia "F".

CAP. 15.2 - Pag. 161 POLIGONI categorie C/2

Come devono essere gestiti i poligoni per le uiu in categoria C/2 su più livelli (fabbricato "ex stalla" il cui P1 è accessibile con scala a pioli)?

Errato il concetto. Se l'unità "ex stalla" mantiene le condizioni ordinarie che ne hanno permesso il classamento in categoria C/6, va riproposto il classamento in categoria C/6. Se la categoria viene proposta in variazione come magazzino C/2, essendo la destinazione degli ambienti che compongono l'unità quella di deposito, è necessario poligonare tutta la superficie nella tipologia A, in quanto coerente con la destinazione attribuita.

Nella categoria C/2 non si evidenziano destinazioni differenti da quella di deposito che possono essere considerate accessori a servizio diretto.

Per l'attribuzione dei poligoni si procede secondo le puntuali indicazioni riportate al capitolo 15, paragrafo 15.2, pag. 161 del Quaderno Do.C.Fa., che fanno riferimento al D.P.R. n. 138/98, così come riportato nell'allegato C del decreto stesso, per quanto attiene alle unità immobiliari del gruppo T, affini alla categoria in oggetto.

CAP. 11.2 - Pag. 123 RAPPRESENTAZIONE DIPENDENZA DI USO ESCLUSIVO

La circolare 134 del 1941, al paragrafo 34, prevede:

"Le dipendenze di uso esclusivo, che integrano cioè la funzione di una sola unità immobiliare, vanno sempre rappresentate nella planimetria della unità immobiliare, anche se non materialmente congiunte ad essa."

Le porzioni in USO esclusivo devono essere indicate nella planimetria?

È da chiarire la distinzione tra il termine "esclusivo" utilizzato ripetutamente anche nelle varie circolari e "uso esclusivo".

Le porzioni a uso esclusivo devono essere censite separatamente come BCNC o BCC con indicazione nell'elenco subalterni "bene comune ad uso esclusivo del subalterno ..." individuando così a quali unità immobiliari urbane sono in uso; l'utilità che ne deriva deve essere considerata nel classamento delle medesime. Non bisogna confondere l'uso adottato sulla base di accordi tra le parti con il diritto d'uso come diritto reale di godimento di quel bene, che invece è soggetto a trascrizione e voltura. In quest'ultimo caso è necessario procedere all'accatastamento autonomo del bene con la corretta intestazione derivante dai titoli trascritti.

Dal 2012 gli impianti fotovoltaici erano oggetto di censimento, ma dal 2016 “gli imbullonati” non sono più soggetti. Come devono essere gestiti gli impianti dal 2012 al 2016 mai censiti? Devono essere censiti e subito dopo “scorporati”? Sono soggetti a sanzione?

Gli accatastamenti di impianti fotovoltaici mai censiti ed edificati, in funzione ante 1° gennaio /2016, sono soggetti alla normativa previgente rispetto alla Legge di Stabilità 2016 e, pertanto, vanno censiti comprendendo nella determinazione della rendita le componenti immobiliari che solo da tale data non vengono incluse nella stima (“macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo”); con riferimento alla normativa citata può essere presentato il successivo Do.C.Fa. che a far data del 2016 ridetermini la rendita con i diversi criteri di scorporo indicati. In particolare per gli impianti fotovoltaici si rimanda a quanto riportato al punto 1.5 della Circolare n. 27/E del 13 giugno 2013 e nota della DC n. 60244/2016.

Nel caso prospettato nel quesito – di accatastamento ora di una unità immobiliare costruita prima del 2016 – non è dovuto il pagamento della sanzione per ritardata presentazione della dichiarazione Do.C.Fa. in quanto è già decorso il 5° anno solare successivo alla data a cui riferibile l’infrazione della norma (che prevede l’obbligo di accatastamento entro 30 giorni da quando l’unità è divenuta servibile all’uso).

Nel caso di abitazione anni ‘60/’70 su due livelli, con accessi autonomi esterni, cucina al P1 e taverna al PT, l’ufficio (in fase di verifica) ha proceduto alla “divisione” dell’originaria unica unità immobiliare, con creazione di due unità immobiliari; di conseguenza lo stato catastale risulta difforme dallo stato urbanistico/edilizio. Confermando l’autonomia tra Catasto e Comune sarebbe opportuno che venisse inoltrata ai comuni una nota per chiarimento.

Nel ribadire la piena autonomia della normativa catastale da quella urbanistico edilizia, come ben descritto nel paragrafo 3.2 della Circolare n. 4/2006 e ampiamente ripreso nel cap. 17 del Quaderno Do.C.Fa., non si rileva l’esigenza di inoltrare note di chiarimento agli enti locali che operano con riferimento ad una diversa normativa, salvo che gli stessi non presentino una specifica richiesta da esaminare.