



Direzione Regionale Campania
Settore Servizi- Ufficio Servizi Catastali, Cartografici e di Pubblicità Immobiliare

Vademecum

per la redazione delle dichiarazioni di
Catasto Fabbricati con il pacchetto
applicativo "Do.C.Fa."

Napoli, 11 dicembre 2020

Indice

1 PREMESSA	4
2 OBBLIGO DI DENUNCIA	5
3 DICHIARAZIONE DOCFA	6
4 TIPOLOGIE DI DOCUMENTO	8
4.1 Dichiarazione ordinaria	8
4.2 Dichiarazione resa ai sensi dell'art.1, comma 336, L. n. 311/04	8
4.3 Fabbricato ex rurale art.2, comma 36 o 37, D. L. n. 262/06	8
4.4 Fabbricato mai dichiarato, art. 2, comma 36, D. L. n. 262/2006	9
4.5 Fabbricato per il quale sussistono i requisiti di ruralità D. M. 26/7/2012	9
4.6 Dichiarazione presentata ai sensi dell'art. 13, comma 14-ter, L. n. 214 del 22/12/2011	11
4.7 Dichiarazione resa ai sensi dell'art.1, comma 340, L. n. 311/04	12
4.8 Stralcio di categoria E, art.2, comma 40, D. L. n. 262/06	12
4.9 Dichiarazione presentata ai sensi dell'art. 1, comma 22, L. n. 208 del 28/12/2015	12
5 DATA DI ULTIMAZIONE LAVORI	14
5.1 Ravvedimento operoso	15
5.2 Esenzioni dai tributi	17
6 DATI DEL TIPO MAPPALE	20
7 IDENTIFICATIVI CATASTALI	22
8 TOPONOMASTICA	23
9 DATI DEL DICHIARANTE	24
10 RELAZIONE TECNICA	28
11 INTESTAZIONI	29
12 PROPOSTA DI CLASSAMENTO	31
13 CAUSALI	32
13.1 Nuove costruzioni	32
13.2 Variazioni	37
13.2.1 Variazione Planimetrica	37
A) Divisione.....	38
B) Frazionamento per trasferimento di diritti.....	38
C) Fusione.....	39
D) Ampliamento.....	39
E) Demolizione totale.....	39
F) Demolizione parziale.....	40

G) <i>Diversa distribuzione degli spazi interni</i>	41
H) <i>Ristrutturazione</i>	41
I) <i>Frazionamento e fusione</i>	41
13.2.2 <i>Ultimazione di fabbricato urbano</i>	42
13.2.3 <i>Variazione della destinazione</i>	42
13.2.4 <i>Altre</i>	43
13.2.5 <i>Presentazione planimetria mancante</i>	48
13.2.6 <i>Modifica di identificativo</i>	48
13.2.7 <i>Richiesta ruralità</i>	49
13.2.8 <i>Unità afferenti</i>	49
14 PLANIMETRIE	51
15 POLIGONI	54
16 ELABORATO PLANIMETRICO ED ELENCO SUBALTERNI	59
16.1 <i>Obbligo di presentazione</i>	59
17 ENTITÀ TIPOLOGICHE (CIRCOLARE N. 2/E/2016)	62
18 DIMOSTRAZIONE GRAFICA SUBALTERNI	64
19 ELENCO SUBALTERNI	65
20 NORMATIVA DI RIFERIMENTO	66
APPENDICE	68
<i>Beni comuni censibili e beni comuni non censibili</i>	68
<i>Categorie fittizie</i>	69
<i>Informazioni varie</i>	80
<i>Fabbricati rurali</i>	82

1 Premessa

Il presente Vademecum ha il duplice scopo di delineare le linee guida per la compilazione dei documenti di aggiornamento del Catasto Fabbricati con l'ausilio del software Do.C.Fa. (Documentazione Catasto Fabbricati, di seguito denominato Docfa) e di descrivere le procedure per la gestione di casistiche ordinarie, particolari e ricorrenti non sempre trattate o trattate in modo non esaustivo dalla normativa vigente, al fine di favorire una maggiore omogeneità nella redazione e nella trattazione delle pratiche.

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.

2 Obbligo di denuncia

Costituiscono oggetto dell'inventario del Catasto dei Fabbricati, con obbligo di denuncia di accatastamento, tutte le unità immobiliari come definite dall'art. 2 del Decreto del Ministro delle Finanze 2 gennaio 1998 n. 28, ovvero "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).

Il comma 2 dell'art. 3 del citato D.M. inoltre riporta gli immobili, facenti parte delle categorie F, che non sono soggetti ad obbligo di denuncia ma possono essere iscritti in catasto ai soli fini dell'identificazione, senza attribuzione di rendita catastale.

Il comma 3 dell'art. 3 dispone che, a meno di un'ordinaria autonoma suscettibilità reddituale, non costituiscono oggetto di inventariazione:

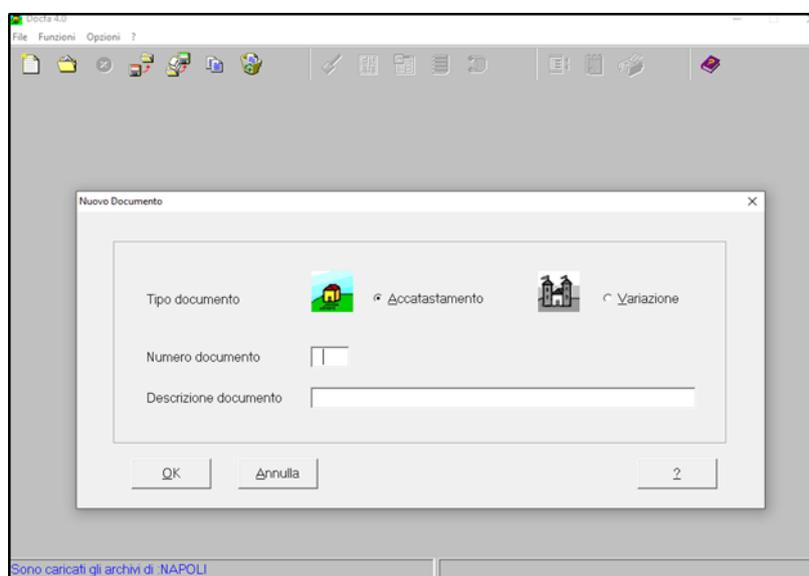
- a) manufatti con superficie coperta inferiore a 8 mq;
- b) serre adibite alla coltivazione e protezione delle piante sul suolo naturale;
- c) vasche per l'acquacoltura o di accumulo per l'irrigazione dei terreni;
- d) manufatti isolati privi di copertura;
- e) tettoie, porcili, pollai, casotti, concimaie,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

3 Dichiarazione Docfa

Il Catasto descrive gli immobili da un particolare punto di vista, quello fiscale. I documenti di aggiornamento devono, pertanto, contenere tutte le indicazioni utili per la determinazione dei dati censuari degli immobili. Tra queste devono essere presenti le informazioni che permettono di localizzare sul territorio l'immobile, di comprenderne la geometria, le dimensioni e la composizione, le caratteristiche qualitative ed infine le informazioni sui titolari di diritti reali ai quali gli enti che gestiscono la fiscalità immobiliare devono riferirsi nello svolgimento delle attività di loro competenza. Alcune di queste informazioni vengono fornite in forma alfanumerica, altre in forma grafica.

Iniziamo a descrivere la prima categoria di dati, quelli alfanumerici, necessari a delineare le caratteristiche del fabbricato nel suo complesso e delle singole unità immobiliari di cui lo stesso si compone. Tali dati vengono inseriti nel quadro D e nei modelli 1N e 2N parte 1 e parte 2 del Docfa.

Si definiscono preliminarmente gli atti di aggiornamento da trattare con il *pacchetto applicativo Doc.Fa.*



1. Accatastamento (Dichiarazione di Nuova costruzione): È la procedura da utilizzare per censire un fabbricato o altra stabile costruzione di nuova edificazione.

La stessa procedura è da utilizzare per il censimento di fabbricati già esistenti che passano dalla categoria degli esenti (come gli ex rurali) a quella dei fabbricati produttivi di reddito, oltre a tutti quei fabbricati o porzioni di essi sfuggiti all'accertamento del Catasto Edilizio Urbano.

L'atto di aggiornamento include, per ogni unità immobiliare urbana presente nel nuovo fabbricato, sia i dati amministrativo-censuari (consistenza, categoria, classe, rendita catastale) che gli elaborati grafici. Per la presentazione delle nuove denunce è necessario redigere il Tipo Mappale (TM) con le modalità previste dal Catasto Terreni.

2. Dichiarazione di Variazione: È la procedura 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 (Circolare n. 2/2010 e n. 3/2010).

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 Docfa 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.

A seconda quindi che si debba dichiarare una nuova costruzione o la variazione di una unità immobiliare già censita in Catasto Fabbricati, la procedura Docfa prevede diverse tipologie di documento.

4 Tipologie di documento

4.1 Dichiarazione ordinaria

Tipologia di documento da utilizzare quando si iscrive per la prima volta una unità immobiliare urbana al Catasto Fabbricati, nel caso di dichiarazione di nuova costruzione, oppure per dichiarare la variazione di un'unità immobiliare, nel caso di una dichiarazione di variazione. Va utilizzata per tutte le dichiarazioni di carattere generale, non redatte in ottemperanza ad una delle specifiche disposizioni di seguito indicate.

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

Tipologia di documento da utilizzare a seguito di comunicazione da parte del Comune, relativa alla presenza di immobili di proprietà privata non dichiarati in catasto (nuova costruzione), ovvero alla sussistenza di situazioni di fatto non più coerenti con i classamenti catastali per intervenute variazioni edilizie (variazione). 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. n. 262/06

Tipologia di documento da utilizzare per l'accatastamento:

- Comma 36 per dichiarare l'avvenuta variazione per la perdita dei requisiti fiscali di ruralità a seguito di segnalazione dell'Agenzia delle Entrate

(elenchi pubblicati sul sito www.agenziaentrate.gov.it). In relazione tecnica è necessario indicare che trattasi di "**accatastamento di fabbricato ex rurale per perdita dei requisiti fiscali di ruralità, comma 36, dal XX/XX/XXXX**". Tale data deve coincidere con quella inserita nel campo "data ultimazione lavori".

- Comma 37 per dichiarare la variazione dell'abitazione a seguito della perdita dei requisiti di ruralità legati al possesso della partita I.V.A. (art. 2, comma 37, D.L. n. 262/06) e/o su segnalazione dell'Agenzia delle Entrate. In relazione tecnica è necessario indicare che trattasi di "**dichiarazione di abitazione ex rurale per perdita dei requisiti fiscali di ruralità, comma 37, dal XX/XX/XXXX**". Tale data deve coincidere con quella inserita nel campo "data ultimazione lavori".

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

Tipologia di documento da utilizzare, nel caso di accatastamento, a seguito di segnalazione dell'Agenzia delle Entrate, per dichiarare fabbricati di nuova costruzione o ampliamenti di fabbricati già censiti, totalmente sconosciuti sia al Catasto Fabbricati che al Catasto Terreni. La modalità si riferisce ai fabbricati per i quali l'Agenzia delle Entrate ha pubblicato in Gazzetta Ufficiale degli appositi elenchi di particelle del Catasto Terreni su cui insistono detti fabbricati. Per i fabbricati per i quali l'Agenzia ha proposto una rendita presunta, si applicano le modalità di accatastamento previste dalla Circolare n. 7/2011.

4.5 Fabbricato per il quale sussistono i requisiti di ruralità D. M. 26/7/2012

Tipologia di documento da utilizzare per dichiarare unità immobiliari di nuova costruzione per le quali sussistono i requisiti di ruralità ai sensi dell' art. 2, commi 5 e 7, del Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 26 luglio 2012. Dichiarazione presentata ai sensi del D. M. 26/7/2012.

Nel caso invece di dichiarazione di variazione di unità immobiliari già censite al Catasto fabbricati, per le quali sussistono o insorgono i requisiti fiscali di ruralità si distinguono due casi:

- unità immobiliari oggetto di interventi edilizi, per le quali insorgono *ex novo* i requisiti di ruralità;
- unità immobiliari oggetto di interventi edilizi, che conservano i requisiti di ruralità già annotati negli atti catastali.

L'art. 1, comma 1 del Decreto, prevede che *"ai fabbricati rurali destinati ad abitazione ed ai fabbricati strumentali all'esercizio dell'attività agricola è attribuito il classamento, in base alle regole ordinarie, in una delle categorie catastali previste nel quadro generale di qualificazione"*.

Pertanto, alle unità immobiliari di cui sopra, aventi destinazione abitativa, deve essere attribuita una delle categorie catastali del gruppo A (es. A/2, A/3, A/4, A/7) ad esclusione di A/1, A/8. Il requisito di ruralità non può essere riconosciuto per le abitazioni che possiedono le caratteristiche di lusso previste dal Decreto del 2 agosto 1969 del Ministero dei Lavori Pubblici.

Al documento deve essere allegata la dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà redatta in conformità al modello di cui all' **allegato B** del **Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 26 luglio 2012**, unitamente a copia del documento di identità del firmatario della stessa.

Contestualmente alla registrazione del Docfa nella banca dati catastale, all'unità immobiliare viene apposta automaticamente l'annotazione ***"richiesta ruralità – classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)"***;

Alle unità immobiliari di cui sopra, strumentali all'esercizio dell'attività agricola ed aventi caratteristiche ordinarie, deve essere attribuita una delle categorie catastali del gruppo C (es. C/2, C/3, C/6, C/7) in base alla destinazione d'uso.

Al documento deve essere allegata la dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà redatta in conformità al modello di cui all' **allegato C** del **Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 26 luglio 2012**, unitamente a copia del documento di identità del firmatario della stessa.

Contestualmente alla registrazione del Docfa nella banca dati catastale, all'unità immobiliare viene apposta automaticamente l'annotazione ***"richiesta ruralità – classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)"***;

Alle unità immobiliari di cui sopra, strumentali all'esercizio dell'attività agricola ed aventi caratteristiche non ordinarie, deve essere attribuita la categoria catastale D/10.

Al documento deve essere allegata la dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà redatta in conformità al modello di cui all' **allegato C** del **Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 26 luglio 2012**, unitamente a copia del documento di identità del firmatario della stessa. In questo caso, al momento della registrazione del Docfa viene apposta automaticamente l'annotazione "***classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)***"; la richiesta ruralità è, infatti, insita nell'attribuzione della categoria D/10.

La tipologia di documento in esame può essere selezionata in abbinamento alla causale di variazione "Richiesta ruralità" qualora si voglia attribuire la categoria D/10 ad unità immobiliari già censite in una delle categorie D/1, D/7 e D/8, senza modifica della rendita catastale e della planimetria in atti (Docfa semplificato).

Al documento deve essere allegata la dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà redatta in conformità al modello di cui all' **allegato C** del **Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 26 luglio 2012**, unitamente a copia del documento di identità del firmatario della stessa. Per l'apposizione dell'annotazione vale quanto sopra.

4.6 Dichiarazione presentata ai sensi dell'art. 13, comma 14-ter, L. n. 214 del 22/12/2011

Tipologia di documento da utilizzare, nel caso di nuovo accatastamento, per dichiarare al Catasto Fabbricati immobili già censiti al Catasto Terreni come fabbricati rurali, che mantengono i requisiti di ruralità. L'art. 13, comma 14-ter del D.L. n. 201/2011, convertito in L. n. 214/2011, dispone che "*i fabbricati rurali iscritti nel catasto terreni, con esclusione di quelli che non costituiscono oggetto di inventariazione ai sensi dell'articolo 3, comma 3 del decreto del Ministero delle finanze 2 gennaio 1998, n. 28, devono essere dichiarati nel catasto edilizio urbani entro il 30 novembre 2012, con le modalità stabilite del decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701*".

Al documento devono essere allegate le dichiarazioni sostitutive di atto di notorietà redatte in conformità ai modelli di cui agli allegati B (per i fabbricati rurali a destinazione abitativa) e C (per i fabbricati rurali strumentali ad uso non abitativo) al Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 26 luglio 2012 sopra richiamato, oltre a copia del documento di identità del firmatario delle stesse.

Nel caso di dichiarazione di variazione, da utilizzare per confermare il requisito di ruralità di u.i.u. già censita con annotazione del requisito di ruralità prima del 30/11/2012.

Tale tipologia di documento, allo stato attuale, dovrebbe essere residuale.

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

Tipologia di documento da utilizzare per le dichiarazioni di variazione quando, a seguito di comunicazione da parte del Comune, si debba depositare per la prima volta agli atti del Catasto la planimetria di una unità immobiliare. La tipologia è abbinabile esclusivamente alla causale "presentazione di planimetria mancante" (cfr. vedi anche paragrafo 13.2.5).

4.8 Stralcio di categoria E, art.2, comma 40, D. L. n. 262/06

Tipologia di documento da utilizzare per le dichiarazioni di variazione qualora da una unità immobiliare censita in una delle categorie catastali del gruppo E, debbano essere stralciate porzioni ad uso commerciale, industriale, ad uso ufficio privato ovvero ad uso diverso, che presentino autonomia funzionale e reddituale (Circolare n. 4/2007). Sono escluse le categorie E/7 ed E/8.

4.9 Dichiarazione presentata ai sensi dell'art. 1, comma 22, L. n. 208 del 28/12/2015

Tipologia di documento da utilizzare per le dichiarazioni di variazione esclusivamente per gli immobili censiti in una delle categorie catastali dei gruppi D ed E, per lo scorporo degli impianti che non costituiscono più oggetto di stima e la conseguente rideterminazione della rendita catastale (Circolare n. 2/E del 01 febbraio 2016 e successiva Nota n. 60244 del 27/04/2016).

Tali dichiarazioni sono redatte con riferimento ad 1 sola unità immobiliare per ciascun Docfa 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.

Si precisa che tali variazioni, non connesse alla realizzazione di interventi edilizi sul bene, sono finalizzate alla sola rideterminazione della rendita catastale, escludendo dalla stessa eventuali componenti impiantistiche che, secondo i nuovi criteri, non sono più oggetto di stima diretta.

5 Data di ultimazione lavori

Nella redazione del documento Docfa è obbligatorio indicare, nel campo specifico, la data in cui le unità sono divenute abitabili e/o servibili **all'uso cui sono** destinate. La data di ultimazione dei lavori corrisponde, nei casi di fabbricati di nuova edificazione, alla data a partire dalla quale la o le unità oggetto di denuncia risultano idonee all'uso cui sono destinate. Nei casi di unità immobiliari non di nuova edificazione, come ad esempio gli ex fabbricati rurali che vengono dichiarati al CEU, la data di ultimazione dei lavori corrisponde alla data in cui sono stati persi i requisiti fiscali di ruralità. Nei casi di denunce di variazione, la data di completamento dei lavori, da inserire nell'apposito campo del quadro B del Docfa, corrisponde alla data in cui si è verificata la variazione dichiarata.

Tale elemento ha la duplice funzione di consentire all'ufficio di verificare se la presentazione della denuncia è avvenuta nei termini (ad esclusione delle denunce di unità appartenenti alle categorie F, BCC e BCNC ed esatta rappresentazione grafica che non hanno obbligo di presentazione) e di consentire al proprietario di scegliere di aderire al ravvedimento operoso.

Infatti ai sensi dell'art. 34-quinquies, comma 2, lettere a) e b), del Decreto Legge 10 gennaio 2006 n. 4, convertito in Legge 9 marzo 2006 n. 80, a decorrere dal 12 marzo 2006 scatta un profilo sanzionatorio per quelle dichiarazioni presentate oltre il termine di 30 giorni dalla data inserita nell'apposito campo "data ultimazione lavori" della procedura Docfa, (se il giorno cade di sabato e domenica o festivi è spostato al primo giorno utile successivo)(Circolare n. 3/2006 e Circolare n. 4/2005, paragrafo 7).

I Docfa 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 Docfa 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.

5.1 Ravvedimento operoso

Le possibili *tipologie di **Ravvedimento Operoso*** sono:

- Ravvedimento Operoso "Ordinario"

Le dichiarazioni Docfa, in regime ordinario, ai sensi degli articoli 20 (Variazione) e 28 (Nuova costruzione) del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, che vanno presentate entro trenta giorni dalla data di ultimazione lavori, come riportata dal tecnico nel Docfa.

Si precisa che l'obbligo di dichiarazione di variazione previsto dagli articoli 20 e 17, comma 1, lettera b), del R.D.L. n. 652/1939 è correlato a mutazioni nello stato che implicano, di fatto, un riesame della categoria, della classe e della consistenza originariamente attribuite all'unità immobiliare variata, indipendentemente da quale sia stato l'esito finale dei controlli effettuati dall'Ufficio ai sensi del decreto del Ministero delle Finanze 19 aprile 1994, n. 701.

A titolo esemplificativo si evidenzia che non possono essere sanzionate le unità immobiliari iscritte in una delle categorie del gruppo "A", interessate da operazioni di "Variazione", a cui sono associate medesime categoria, classe e consistenza già in precedenza iscritti in atti per le unità da cui derivano quelle dichiarate, quando si verificano ambedue le seguenti circostanze:

- ogni singolo ambiente dichiarato non subisce modificazioni incidenti sulla ubicazione e denominazione catastale dello stesso (vano principale, accessorio diretto o accessorio complementare);
- le dimensioni di ciascun vano interessato dalla variazione non eccedono i limiti minimi e massimi previsti per il calcolo della consistenza, nell'ambito della zona censuaria per la categoria di riferimento.

Nel portale Sister il sistema segnala al professionista che la denuncia può essere sanzionabile in base alla data di ultimazione dei lavori dichiarata.

Il professionista può decidere di avvalersi del ravvedimento operoso.

Si abilita la compilazione del campo «Data fine lavori» coincidente con quella indicata nel Docfa e si inserisce il numero di unità immobiliari soggette a tributo e di quelle soggette a sanzione presenti nel documento e distinte per categoria catastale.

- Ravvedimento Operoso "**Rendita presunta**"

Nel portale Sister, compilati i campi relativi al n. delle u.i.u. soggette a tributo e sanzione, si abilita il campo "**Data scadenza termine**" (a differenza del precedente caso in cui è indicata la "data di fine lavori) ed il professionista deve selezionare, come ultima data utile per la presentazione del documento, una delle seguenti opzioni:

- **31 agosto 2012**, per gli immobili oggetto di rendita presunta di cui al Comunicato dell'Agencia del Territorio pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 3 maggio 2012 (escluse le dichiarazioni dei soggetti interessati dagli eventi sismici del maggio 2012);
- **2 aprile 2013**, per gli immobili oggetto di rendita presunta di cui al Comunicato dell'Agencia del Territorio pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 30 novembre 2012 (capitando il 30 marzo 2013 di sabato e il 1 aprile 2013 in un giorno festivo);
- **30 aprile 2013**, per gli immobili oggetto di rendita presunta di cui ai comunicati del 3 maggio 2012 (prima fase di attribuzione della rendita presunta) e del 30 novembre 2012 (seconda fase di attribuzione della rendita presunta) per i soggetti interessati dagli eventi sismici del maggio 2012;
- **Altra data**, campo libero in cui il professionista inserisce manualmente il 121° giorno successivo alla data di ricezione dell'avviso di accertamento notificato con procedura ordinaria manuale e non con pubblicazione all'albo pretorio comunale come nei casi precedenti (ad es. avviso di accertamento emesso dall'Ufficio a seguito di autotutela)

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

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

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

- Ravvedimento operoso "**Altro**"

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

Tale tipologia di ravvedimento, pertanto, non deve essere normalmente selezionata.

Casi particolari

La procedura di inoltro dei Docfa telematici è stata integrata per meglio disciplinare anche i possibili casi in cui il numero delle unità soggette a tributi speciali presenti nel Docfa non coincide con il numero di unità soggette a sanzione, per le quali il professionista indica di volersi avvalere del ravvedimento operoso. È il caso, ad esempio, di una dichiarazione Docfa di due unità immobiliari, una ordinaria ed una iscrivibile nella categoria fittizia F/5. In tal caso, per l'unità dichiarata in categoria F/5 è dovuto il solo tributo speciale catastale, ma non è applicabile la sanzione, in quanto per tale fattispecie non esiste l'obbligo della dichiarazione.

5.2 Esenzioni dai tributi

Alcune fattispecie di denunce sono esenti dal pagamento dei tributi 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 motivi di esenzione dai tributi che di seguito si riassume:

1. Articolo unico L. 15/5/1954 n. 228

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

2. Articolo 1 L. 21/11/1967 n. 1149

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

3. Presentazione Planimetrie in Esenzione

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

4. Articolo 73 L. 14/05/1981 n. 219

Articolo 73 - Esenzione da imposte e tasse: le domande, gli atti, i provvedimenti, i contratti, comunque relativi all'attuazione delle leggi per la ricostruzione e lo sviluppo delle zone colpite dal terremoto del novembre 1980 e del febbraio 1981 e qualsiasi documentazione diretta a conseguirne i benefici sono esenti dalle imposte di bollo di registro, ipotecarie e catastali e dalle tasse di concessione governativa, nonché dagli emolumenti ipotecari di cui all'art. 20 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972 n. 635, e dai tributi speciali di cui alla tabella A allegata al decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972 n. 648. È fatta salva l'imposta di bollo sulle cambiali e sui titoli di credito.

5. Articolo 28 L. 5/10/1962 n. 1431

Provvedimenti per la ricostruzione e la rinascita delle zone colpite dal terremoto dello agosto 1962: gli atti e i contratti relativi all'attuazione della

presente legge sono esenti dalle imposte di bollo, dalle tasse di concessione governativa, nonché dai diritti catastali. Detti atti, ove vi siano soggetti, scontano le sole imposte fisse di registro o ipotecarie salvo gli emolumenti dovuti ai conservatori dei registri immobiliari, nonché i diritti e i compensi spettanti agli uffici del registro e delle imposte dirette o agli uffici tecnici erariali e del catasto. Sulle opere attuate in esecuzione della presente legge non è dovuta l'imposta comunale sui materiali da costruzione. L'importo dei contributi di cui agli articoli 3 e 18 è esente dall'imposta generale sull'entrata. Per conseguire le agevolazioni tributarie, stabilite dalla presente legge, occorre apposita dichiarazione, rilasciata in carta semplice, della amministrazione dei lavori pubblici. Si fa presente che con la Legge 15/05/1954 n. 228 e sue successive integrazioni e modifiche, contenute anche nella Circolare n.2/2009, vengono esentati dal pagamento dei tributi speciali catastali la Regione, la Provincia, i Comuni e gli Enti di Beneficienza. Tale richiesta viene effettuata dal professionista in fase di invio come sopra, ma per gli Enti di Beneficienza, è necessario allegare al Docfa, lo statuto dell'Ente obbligato alla presentazione della pratica catastale per consentire la verifica della effettiva natura di Ente di Beneficienza ed Assistenziale.

6 Dati del tipo mappale

Il *Tipo Mappale* deve essere obbligatoriamente presentato prima della dichiarazione di nuova costruzione al Catasto Fabbricati (art. 8 della Legge 1° ottobre 1969 n.679) quando si ha:

- modifica allo stato dei luoghi che determina variazione della mappa del Catasto Terreni;
- passaggio di fabbricato rurale (o porzione) al Catasto Fabbricati;
- 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 Bene Comune Non Censibile (es. aree condominiali).

Nei documenti Docfa relativi a tali fattispecie i dati del Tipo Mappale e Tipo Mappale con Frazionamento (*protocollo e data di presentazione*) devono essere inseriti nell'apposito campo della dichiarazione.

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

Anche in questo caso il Tipo Mappale deve essere obbligatoriamente presentato prima della denuncia al CEU (art. 8 della legge 1° ottobre 1969, n. 679) quando si verifica la necessità di un aggiornamento cartografico e si ha:

- un ampliamento di un fabbricato esistente già censito al CEU;
- una demolizione di parte di un edificio già censito al CEU;
- una demolizione totale di un fabbricato già censito al CEU;
- l'ampliamento di una corte esclusiva o comune già censita al CEU a seguito della fusione con una particella in carico al CEU o al CT.

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

indicare il protocollo assegnato al Tipo Mappale (quello con la numerazione più alta), anche se non rappresenta un errore indicare il protocollo dell'atto di aggiornamento che coincide con quello del Tipo di Frazionamento che, tra l'altro, compare anche nella visura al catasto terreni della particella interessata. La data da indicare nell'apposito campo del Quadro B è quella di presentazione e non quella di approvazione dell'atto.

7 Identificativi catastali

L'identificativo catastale di un fabbricato deve essere univoco negli atti del Catasto Terreni e del Catasto Fabbricati, salvo casi di disallineamento derivato da situazioni pregresse, per i quali è comunque opportuno preventivamente o a seguito di variazione Docfa allineare gli identificativi.

L'assegnazione dei subalterni per la presentazione di:

- dichiarazione di nuova costruzione avviene partendo dal numero 1, con assegnazione sequenziale dei subalterni partendo possibilmente dal piano di ingresso a salire in senso orario (Istruzione I, nota 18). In caso di presenza di Beni Comuni è preferibile assegnare ad essi i primi subalterni.

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

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

8 Toponomastica

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

Può essere presentata solo contestualmente alla presentazione di una variazione catastale (nota n°55038/2018).

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 alla Direzione Provinciale/Ufficio Provinciale –Territorio competente;
- richiesta al *contact center* con modalità telematica.

Nella compilazione della dichiarazione Docfa occorre:

- utilizzare i nomi delle strade codificate presenti negli archivi del programma (esempio, il file *na-tar.dat* - ove *na* indica la sigla della provincia di Napoli - che contiene lo stradario che viene aggiornato periodicamente scaricabile dal sito dell'Agenzia delle Entrate). L'utilizzo, in questi casi, di toponimo in "modalità non codificata" comporta la mancata accettazione della pratica;
- in mancanza di codifica, riportare il nome della strada per esteso ma completo di tutte le indicazioni ovvero toponimo (via, piazza, largo ecc....), nome e cognome completo senza punteggiature in modo da permettere una corretta codifica da parte dell'Ufficio.

Nella relazione tecnica andrà inserita la dicitura "indirizzo non presente nello stradario"

- Sono altresì parte integrante della toponomastica anche i dati di Piano, Interno, Scala, ecc. Ai fini della corretta individuazione dei livelli di piano su cui si sviluppa ciascuna unità immobiliare, il primo dei campi disponibili nella procedura Docfa 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.

9 Dati del dichiarante

Questo campo è dedicato all'indicazione del soggetto firmatario della dichiarazione: persona fisica o giuridica. In quest'ultimo caso è necessario indicare in relazione tecnica la qualifica del soggetto dichiarante (erede, socio, amministratore, dirigente ecc.).

Come da allegato alla Circolare 3 dell'11.04.2006, la dichiarazione deve essere presentata da:

1. proprietario o, se questi è minore o incapace, da chi ne ha la legale rappresentanza;
2. per gli enti morali, dal legale rappresentante;
3. per le società commerciali legalmente costituite da chi, secondo lo statuto o l'atto costitutivo, ne ha la legale rappresentanza;
4. per le società estere, da chi le rappresenta nello Stato.

Ciò premesso possono verificarsi due casi:

- il dichiarante corrisponde all'unico o ad uno degli intestati catastali (Proprietario, Nudo Proprietario, Usufruttuario, Comproprietario, ecc.).
- il dichiarante è diverso da quanto risulta agli atti catastali:
 - in caso di persona giuridica il tecnico professionista indica in relazione tecnica la qualifica rivestita dal dichiarante e la denominazione completa della persona giuridica rappresentata (ad es. "Il sig. Rossi Mario firma in qualità di legale rappresentante, presidente ... della società o impresa, ... con sede in ...");
 - in caso di soggetto esecutato o interdetto, è necessario allegare l'atto (esecuzione, interdizione) che giustifica la circostanza comportante la firma del dichiarante diversa dagli intestati. Anche in questo caso il professionista dichiarerà "Il sig. Rossi Mario firma in qualità di ... (esecutore, aggiudicatario, ecc.) del sig. ..., vedasi atto allegato";
 - in caso di morte dell'unico intestato, il dichiarante può essere uno degli eventuali eredi legittimi e in relazione tecnica va dichiarato che: "Il/La Sig./ra Rossi Mario firma in qualità di erede di ...";

- in caso di tutoraggio o analoghi, il campo della relazione tecnica conterrà la dicitura: "Il/La Sig./ra Rossi Mario firma in qualità di tutore di ...", con delega allegata alla denuncia;
- nel caso di bene comune condominiale, il campo della relazione tecnica conterrà la dicitura: "Il/La Sig./ra Rossi Mario firma in qualità di amministratore del condominio ... con delega dell'assemblea condominiale", indicando gli estremi del verbale dell'assemblea; in alternativa può sottoscrivere il documento qualunque condomino avente titolo.

Si ricorda che le dichiarazioni di variazione delle unità immobiliari urbane sono disciplinate dall'ordinamento catastale e in primo luogo dal decreto del Ministro delle Finanze 19 aprile 1994, n. 701, in base al quale il richiedente può presentare la dichiarazione Docfa solo se è titolare di diritti reali.

L'unico soggetto legittimato a presentare la dichiarazione Docfa è quindi l'intestatario degli immobili oggetto di variazione.

Nel caso di un fabbricato già iscritto al catasto edilizio urbano, 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 immobile¹.

L'unica eccezione alla regola enunciata è quella della prima iscrizione degli immobili al catasto edilizio urbano².

¹ Cfr. art. 3 del decreto Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 650, commi 1 e 2: *Ogni qualvolta vengono posti in essere atti civili o giudiziali od amministrativi che diano origine al trasferimento di diritti censiti nel catasto dei terreni, coloro che sono tenuti alla registrazione degli atti stessi hanno altresì l'obbligo di richiedere le conseguenti volture catastali.*

Lo stesso obbligo incombe, nei casi di trasferimenti per causa di morte, a coloro che sono tenuti alla presentazione delle denunce di successione.

² Al riguardo l'articolo 8 della legge 1° ottobre 1969, n. 679, stabilisce che *i possessori di particelle censite nel catasto terreni sulle quali vengono edificati nuovi fabbricati ed ogni altra stabile costruzione nuova, da considerarsi immobili urbani ai sensi dell'articolo 4 della legge 11 agosto 1939, n. 1249, e successive modificazioni, indipendentemente dalle dichiarazioni previste dall'articolo 28 della suddetta legge, hanno l'obbligo di denunciare all'Ufficio tecnico erariale il cambiamento verificatosi nello stato del terreno per effetto della avvenuta edificazione.*

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 acquisitiva³.

Tali condizioni sono necessarie e devono essere accertate dal Giudice competente.

Recentemente, l'articolo 84 bis del Decreto Legge n. 69/21.06.2013, convertito in Legge n. 98/9.08.2013, ha introdotto all'articolo 2643 del codice civile, in tema di "Atti soggetti a trascrizione", il nuovo comma 12 bis consentendo la trascrizione presso i Registri di Pubblicità immobiliare anche agli *"accordi di mediazione che accertano l'usucapione con la sottoscrizione del processo verbale autenticata da un pubblico ufficiale a ciò autorizzato"*.

La novella introdotta all'articolo 2643 del codice civile rende oggi possibile trascrivere in Conservatoria anche il verbale di mediazione che accerta l'usucapione, 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.

La nota prot. n. 23646 del 12/06/2013 della ex Direzione Centrale Catasto e Cartografia, al paragrafo 3.2 dell'allegato tecnico, tratta in maniera puntuale il caso particolare dei fabbricati mai dichiarati al CEU provenienti da ente

³ 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.*

urbano fin dall'impianto (partita 1 – area di enti urbani o promiscui) o di unità afferenti dichiarate in recupero di situazioni pregresse.

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 Docfa, previste per la prima iscrizione degli immobili al catasto edilizio urbano in base all'articolo 8 della legge 1° ottobre 1969, n. 679.

La circolare citata precisa infatti che *"In ogni caso se la ditta da dichiarare non sia individuabile negli atti cartacei del CT è obbligatorio citare un titolo idoneo per giustificare l'intestazione al CEU e allegarlo, qualora non sia detenuto presso i pubblici uffici"*.

10 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 della pratica 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;

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;
- la relazione sullo stato dei lavori per le categorie F/3;
- la relazione sullo stato delle categorie F/2;
- la dichiarazione sugli interventi edilizi, in caso di costituzione di categorie F/4;
- dichiarare il possesso dell'attestazione rilasciata dall'Ufficio per la momentanea irreperibilità della planimetria depositato presso l'archivio cartaceo;
- la dichiarazione della difficoltà oggettiva nella misurazione dello spessore dei muri e la conseguente rappresentazione grafica stimata degli stessi;
- la dichiarazione 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"*;
- segnalazioni di eventuali dichiarazioni collegate tra loro;
- Indicazione del protocollo di richiesta andata a buon fine dell'esenzione degli enti territoriali (Comune, Provincia, Regione, etc.).

11 Intestazioni

L'intestazione all'interno della dichiarazione Docfa 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 CEU 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 CEU", indicandola come unità immobiliare di riferimento; si fa presente che nel caso la ditta costituita in F/6 derivi da un Tipo Mappale in cui si è dichiarata l'ultima ditta al C.T. "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 CF);
- società con s.r.l. (e simili) puntato e srl senza puntini;

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

Per tutti gli altri casi (quote con diritti diversi ecc.) l'Ufficio, in caso di errori ad esso imputabili, provvederà ad allineare le ditte delle u.i.u. interessate dall'atto di aggiornamento, dopo aver ricevuto istanza di rettifica o voltura automatica e dopo aver verificato la conformità delle ditte.

Se la pratica Docfa 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.

12 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).

Per le categorie speciali e particolari è necessario indicare, oltre alla categoria (D o E) anche la "destinazione d'uso".

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 Docfa ai fini della sua registrazione in banca dati.

13 Causali

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

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

Le causali devono essere valide per tutte le u.i.u. trattate nella medesima dichiarazione.

È obbligatorio selezionare la causale tra quelle preimpostate nel modello D ed inserire le altre eventuali motivazioni dell'intervento nel campo della relazione tecnica.

Nella trattazione delle variazioni è possibile presentare *in un'unica dichiarazione di variazione le unità immobiliari aventi analoga causale e ricadenti nell'ambito della medesima particella e con la stessa titolarità.*

Questa modalità rende chiara in banca dati la provenienza storica di ciò che viene costituito e variato.

Ad esempio, non è corretto inserire in un'unica variazione Docfa delle u.i.u. che hanno subito solo variazione di spazi interni insieme ad altre che sono state frazionate, ampliate, fuse, ecc.

13.1 Nuove costruzioni

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

Tipologia documento:

OK Soletta Comune ?

Causali di Presentazione

Nuova Costruzione

Unità Afferenti al seguente Identificativo : Sez. Foglio Particella

Unità afferenti edificate in sopraelevazione

Unità afferenti edificate su aree di corte

Altro

Data di ultimazione lavori :

Modelli 1N/2N

1N parte I n.

1N parte II n.

2N parte I n.

2N parte II n.

Elaborati Grafici

Elab. plan. pag. n.

Planimetrie n.

Ditta da Intestare

Nuova con Intestati n.

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

Già in atti al C.T. Comune Foglio Particella Sub.

Unità Immobiliari

A destinazione ordinaria n.

Speciale e particolare e categorie F n.

Unità in costituzione tot.

Tipo Mappale - protocollo e data

n. del:

ditta n. di n.

Nuova Ditta Elimina Ditta

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 devono essere dichiarati unitamente ad almeno una delle unità immobiliari urbane a cui sono comuni.

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. 223119 del 4/6/20 e prot. 321457 del 6/10/20)

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 del 6/10/2020, 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 ⁽¹⁾	da corte comune
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

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

Cantine e soffitte ⁽¹⁾

Modalità di censimento		Accessibilità			
		da strada pubblica o privata	da corte comune	da corte esclusiva ⁽²⁾	da corte comune
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

(1) 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.

(2) 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 ⁽¹⁾	da corte comune
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			
	In fabbricato residenziale plurifamiliare o promiscuo ovvero in separato fabbricato nel medesimo lotto residenziale/promiscuo	censimento come locale accessorio			

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

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

- il Bene Comune Non Censibile (di seguito BCNC) è già agli atti del Catasto Fabbricati: in questo caso la dichiarazione è contestuale a quella di variazione per "*Ridefinizione di corte*" o "*Stralcio di particella/e n° xxx*" a cui segue quella di accatastamento dell'area urbana;
- il BCNC non è agli atti del Catasto Fabbricati: in questo caso oltre all'accatastamento della unità in questione, si accatatasta con un unico atto di aggiornamento (nel quadro "D") anche il BCNC.

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

Infine per l'accatastamento di unità afferenti si utilizza una delle seguenti causali:

A) Unità afferenti edificate in sopraelevazione

Si utilizza quando si dichiara una nuova unità immobiliare edificata al di sopra di un fabbricato esistente e dotata di autonomia funzionale e reddituale o un'unità appartenete alle categorie F.

B) Unità afferenti edificate su aree di corte

Si utilizza questa causale quando la nuova costruzione viene edificata su un Bene Comune Non Censibile. Si distinguono due casi:

- il BCNC è già agli atti del Catasto Fabbricati; in questo caso la dichiarazione è di completamento e quindi contestuale a quella di variazione per "*Ridefinizione di B.C.N.C.*"; le due dichiarazioni sono consequenziali.

- il BCNC non è agli atti del Catasto Fabbricati; in questo caso, oltre alla dichiarazione della unità in questione, si dichiara (nel quadro "D") anche il BCNC.

C) Altro

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, ...). È opportuno, seppure non obbligatorio, allegare alla pratica Do.C.Fa. la copia del titolo attestante la situazione dichiarata.

Identificazione di Bene Comune Censibile

La causale Altro si utilizza poi quando si dichiarano Beni Comuni Censibili con causale "*Altro - Identificazione di B.C.C.*". 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 Beni Comuni Censibili 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 Bene Comune Censibile.

Per i Beni Comuni Censibili 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 sopprese. È sempre necessario riproporre i dati del classamento e allegare la planimetria.

Qualora la soppressione sia avvenuta per errore imputabile all'Ufficio, il ripristino dell'unità immobiliare dovrà essere richiesto con istanza.

13.2 Variazioni

quadro B - (L'annuncia di variazione - dati generali)

Tipo Mappale - protocollo e data		Preallineamento	
n. _____ del _____		Volture	n. _____
Unita' immobiliari		Variazioni	n. _____
in soppressione	n. _____	Accatamenti	n. _____
in variazione	n. _____	Unita' afferenti con intestati	n. _____
in costituzione	n. _____	Unita' afferenti	n. _____
Unita' derivate		Modelli 1N/2N	
a destinazione ordinaria	n. _____	1N parte I	n. _____
speciale e particolare e categorie F	n. _____	1N parte II	n. _____
beni comuni non censibili	n. _____	2N parte I	n. _____
Causale di Presentazione		2N parte II	n. _____
<input checked="" type="checkbox"/> Variazione (di cui ai punti 1, 3, 4 e 5 e stata completata in data 00/00/0000)		Elaborati Grafici	
<input type="checkbox"/> 1 - Planimetrica <input type="checkbox"/> 2 - Toponomastica		Planimetrie	n. _____
<input type="checkbox"/> 3 - Ultimazione di fabbricato urbano		Elaborato planim pag.	n. _____
<input type="checkbox"/> 4 - di Destinazione da : _____ a : _____			
<input type="checkbox"/> 5 - Altre _____			
<input type="checkbox"/> 6 - Presentazione planimetria mancante			
<input type="checkbox"/> 7 - Modifica identificativo <input type="checkbox"/> 8 - Richiesta ruralità			
<input type="checkbox"/> Unità Afferenti (la variazione è stata completata in data _____)			
<input type="checkbox"/> Edificata su area urbana <input type="checkbox"/> Edificata su edificio esistente			
<input type="checkbox"/> Altro tipo di edificazione: _____			
Tipologia documento: _____			
<input type="button" value="Ok"/> <input type="button" value="Scelta Comune"/>		<input type="button" value="?"/>	

Preliminarmente, in tema di variazioni, si ricorda che, a partire dal 1° luglio 2020, quando ne sia rilevata la potenziale autonomia funzionale e reddituale, è obbligatorio lo scorporo dalla unità immobiliare a destinazione abitativa di cantine ed autorimesse.

Si precisa che detta disposizione non comporta alcun obbligo di presentazione di una dichiarazione Docfa, finalizzata esclusivamente a separare le porzioni immobiliari. (Nota prot. 223119 del 4/6/20 e prot. 321457 del 6/10/20)

13.2.1 Variazione Planimetrica

Per le "variazione planimetriche" le causali codificate della procedura sono le seguenti:

Quadro B - (Denuncia di Variazione - Dati Generali)

Tipo Mappale - protocollo e data
n. del

Unita' immobiliari
in soppressione n.
in variazione n.
in costituzione n.

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

Causale di Presentazione
Variazione (di cui ai punti 1, 3, 4 e 5 è stata completata in data)
 1 - Planimetrica 2 - Toponomastica

a - divisione
 b - frazionamento per trasferimento di diritti
 c - fusione
 d - ampliamento
 e - demolizione totale
 f - demolizione parziale
 g - diversa distribuzione degli spazi interni
 h - ristrutturazione
 i - frazionamento e fusione

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

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

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

A) 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.

B) 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, etc.).

C) 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.

D) Ampliamento

Da utilizzare nei casi in cui vi è un aumento di 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:

- l'ampliamento modifica la sagoma in pianta del fabbricato ed è necessario presentare il Tipo Mappale per la modifica della mappa del Catasto Terreni;
- l'**ampliamento** ricade **all'interno della sagoma del fabbricato** e non è quindi 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.).

Nel campo relazione tecnica occorre indicare che il tipo di ampliamento suddetto non necessita di Tipo Mappale.

Può essere selezionata insieme ad altre causali. Nella predisposizione del Docfa occorre sopprimere il subalterno originale ed attribuire nuovo subalterno alla u.i.u. costituita.

E) 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 Docfa 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*).

F) Demolizione parziale

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

La causale ha le seguenti caratteristiche:

- sono ammesse, sia in soppressione che in costituzione, tutte le tipologie di u.i.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.

G) 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.

Viene anche utilizzata in caso di piccoli spostamenti di tramezzi divisorii, realizzazione di porte di collegamento e comunque per quelle modifiche che non comportano variazioni del perimetro.

Rientrano in questa causale anche la realizzazione di soppalchi interni alla unità immobiliare e le verande costruite su balconi e/o portici esistenti.

Può essere utilizzata da sola o associata ad altre causali compatibili.

È possibile variare contemporaneamente (nella stessa dichiarazione) più unità immobiliari che presentino medesima intestazione.

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

H) 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 nuovo subalterno

I) 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.*

13.2.2 Ultimazione di fabbricato urbano

Da utilizzare esclusivamente per definire le unità precedentemente accatastate come "unità in corso di costruzione" (u.i.u. dichiarate in categoria F/3).

La causale ha le seguenti caratteristiche:

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

13.2.3 Variazione della destinazione

Da utilizzare per variare la destinazione d'uso di una u.i.u.

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 DESTINAZIONE", "DEM. PARZIALE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE", "AMPLIAMENTO CON CAMBIO DI DESTINAZIONE" ovvero "DIV. E FUS. CON CAMBIO DI DESTINAZIONE".

13.2.4 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 Docfa.

Nell'indicazione della specifica della causale è necessario evitare:

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

È obbligatorio utilizzare le indicazioni di:

- 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"*;

- 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. La data da indicare è quella della planimetria agli atti e comunque la denuncia non è soggetta a sanzione poiché non corre l'obbligo dell'accatastamento. 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;

- dichiarazione di u.i.u. ex art. 19 D. L. 78/10: 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;
- 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, ...) 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, ...). È opportuno, seppure non obbligatorio, allegare alla pratica Do.C.Fa. la copia del titolo attestante la situazione dichiarata. La data della variazione da indicare è quella della planimetria già agli atti e 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 di errore materiale: da utilizzare per rettificare un errore nella redazione del Docfa 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 proposta di rendita deve essere uguale a quella agli atti, ad eccezione di quei casi in cui, per dimensione o destinazione degli ambienti, sia necessario riconsiderare la consistenza. È obbligatorio spiegare le ragioni della variazione all'interno della relazione tecnica. 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 validazione da parte dell'Ufficio.
- Variazione per "rettifica indirizzo in planimetria": da utilizzare nei casi di variazione toponomastica, qualora si intenda aggiornare il dato della toponomastica anche nella scheda. Sono dovuti i diritti catastali.

- Modifica di identificativo catastale: da utilizzare per aggiornare i dati degli identificativi catastali anche nella Banca Dati Planimetrica in presenza di planimetria che non ha subito variazioni. La variazione è soggetta a tributi. Tale adempimento è facoltativo.
- Adeguamento della categoria catastale: può essere utilizzata esclusivamente per adeguare la categoria e/o classe delle unità immobiliari per le quali è stata fatta 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: questa causale si utilizza nel solo caso in cui, con un'unica operazione di demolizione totale, sia necessario costituire più aree urbane.
- Demolizione totale e ampliamento: questa causale si utilizza nel caso in cui esistano due particelle, una censita al solo CT e l'altra anche al CEU, costituenti un unico lotto edilizio, a seguito della demolizione del fabbricato esistente e della contestuale ricostruzione del nuovo organismo edilizio; la dichiarazione di variazione è finalizzata a costituire un'unica area urbana, identificata con la nuova particella generata dalla preventiva approvazione del Tipo Mappale e avente superficie pari a quella del lotto definito al CT, ed è propedeutica alla presentazione della denuncia di variazione per "unità afferenti edificate su area urbana" con cui si sopprime l'area urbana precedentemente costituita per la dichiarazione delle nuove unità immobiliari.
- Demolizione totale ampliamento e fusione: questa causale 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 CT e da più particelle

censite anche al CEU demolite; la dichiarazione di variazione è finalizzata a costituire un'unica area urbana, identificata con la nuova particella generata dalla preventiva approvazione del Tipo Mappale e avente superficie pari a quella del lotto definito al CT, ed è propedeutica alla presentazione della denuncia di variazione per "unità afferenti edificate su area urbana" con cui si sopprime l'area urbana precedentemente costituita per la dichiarazione delle nuove unità immobiliari.

- Ridefinizione di corte: questa causale va usata nel documento collegato riguardante la dichiarazione di "Nuova costruzione - unità afferenti edificate su aree di corte", nel caso in cui la nuova unità ricada su una corte esclusiva e sia necessario ridefinire l'area di corte.
- Per migliore identificazione planimetrica: questa causale 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.
- Riqualficazione del fabbricato: questa causale va utilizzata 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 (vedasi

appendice). 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.
- 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.

13.2.5 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.

13.2.6 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").

13.2.7 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, 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, reperibili sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate.

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.

13.2.8 Unità afferenti

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

A) 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 o Tipo di Demolizione e Ricostruzione.

B) Edificate su lastrico solare

Viene utilizzata quando l'unità originaria è un lastrico solare censito in categoria F/5.

C) Dichiarazione di subalterno rurale con particella originaria in fabbricato promiscuo

È utilizzata per l'accatastamento di un subalterno rurale al catasto edilizio urbano, 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 Docfa 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 superficaria*".

D) Altro tipo di edificazione

Viene utilizzata quando non si ricade nelle causali precedenti.

14 Planimetrie

Le planimetrie devono essere complete e conformi a quanto stabilito dalla normativa catastale e dalla Circolare n. 9/2001 integrata dalla Circolare 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. 17471/10).
- 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", "vano buio", "soffitta", "cantina", "legnaia", "retro", ecc.
- L'unità rappresentata deve contenere l'indicazione dei muri delimitanti gli ambienti ivi compresi quelli perimetrali dell'unità immobiliare, anche se in comunione; ogni muro deve essere sempre delimitato da linee continue, anche allo scopo di un corretto calcolo della superficie (poligoni). Qualora sussistono oggettive difficoltà nella misurazione di tali spessori ed in particolare dei muri delimitanti le unità immobiliari contigue, il tecnico ne stima la dimensione, riportandola nella planimetria. Tale circostanza è menzionata nella relazione tecnica (*Nota n. 17471/10*).
- 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 Docfa.
- 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 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.

Si rammenta che, con la nuova procedura, l'esatta consistenza delle parti comuni (beni comuni non censibili) è rappresentata sull'elaborato planimetrico (*Circolare n. 9/2001*).

15 Poligoni

Al fine di superare con successo i Controlli planimetrici effettuati degli operatori tecnici in fase di istruttoria, che riguardano tra l'altro anche i poligoni per il calcolo della superficie catastale, si riporta la completa descrizione della Tipologia degli ambienti.

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...) 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 avente 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".

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.

Si precisa che tutti i vani sprovvisti 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.

NOTE:

- 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 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. Occorre fare particolare attenzione nell'assegnazione della corretta tipologia di poligoni, per la determinazione della superficie delle u.i.u. in base al D.P.R. n. 138/98:
 - in una particella ove è presente una sola unità immobiliare residenziale unitamente a box e cantina, l'area di corte va individuata, di norma, come area esclusiva dell'abitazione (Circolare n. 2/E del 01 febbraio 2016, punto 3.3.1);
 - 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).

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

Prospetto di ausilio al calcolo delle superfici

Allegato C

(alla Circolare dell'Agenzia del Territorio n.13/2005 protocollo n.85463 del 7 dicembre 2005)

Abitazioni

Tipologia dell'unità immobiliare	Tipologia degli ambienti	Descrizione degli ambienti	Superficie lorda in mq	Calcolo della superficie catastale	
				Coefficiente Moltiplicatore	Superficie equivalente
				(a)	(b)
Abitazioni	A	Sup. principali (Camere, cucina, ingresso, corridoi, bagni, wc, ripostigli, scale interne)		1,00	
	B	Sup. accessorie direttam. accessibili da sup. principali (es. cantine o soffitte comunicanti con sup. principale anche tramite scale interne)		0,50	
	C	Sup. accessorie NON direttam. accessibili da sup. principali (es. cantine o soffitte accessibili tramite scale esterne o tramite accesso esterno)		0,25	

Garage e posti auto coperti o scoperti

Tipologia dell'unità immobiliare	Tipologia degli ambienti	Descrizione degli ambienti	Superficie lorda in mq	Calcolo della superficie catastale	
				Coefficiente Moltiplicatore	Superficie catastale in mq
				(a)	(b)
Garage, posti auto coperti o scoperti	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	

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

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

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

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

4 - La superficie catastale viene arrotondata al metro quadrato.

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

Tipologia dell'unità immobiliare	Tipologia degli ambienti	Descrizione degli ambienti	Superficie lorda in mq	Calcolo della superficie catastale	
				Coefficiente Moltiplicatore	Superficie catastale in mq
				(a)	(b)
Uffici, Studi e laboratori artigianali, Magazzini, Locali di deposito, Locali per esercizi sportivi	A	Sup. principali e locali accessori a diretto servizio		1,00	
	B	Sup. accessorie ad indiretto servizio dei locali principali direttam. comunic. con sup. principali		0,50	
	C	Sup. accessorie ad indiretto servizio dei locali principali NON dirett. comunic. con sup. principali		0,25	
	D, E	Balconi o terrazzi		0,10	
	F	Pertinenze esterne (es. giardini, corti esclusive)		0,10	

Negozi

Tipologia dell'unità immobiliare	Tipologia degli ambienti	Descrizione degli ambienti	Superficie lorda in mq	Calcolo della superficie catastale	
				Coefficiente Moltiplicatore	Superficie catastale in mq
				(a)	(b)
Negozi	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	

16 Elaborato planimetrico ed elenco subalterni

La redazione dell'*Elaborato planimetrico* e del relativo *Elenco subalterni* deve essere 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 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.

In particolare vengono messi in evidenza i seguenti punti.

16.1 Obbligo di presentazione

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

- 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;
- 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 dagli sportelli dell'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.

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 comportarsi 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 descrizioni i subalterni oggetto di dichiarazione.

Ovviamente se agli atti dell'Ufficio è presente l'elaborato planimetrico completo, la rappresentazione di quest'ultimo dovrà contenere tutti i subalterni della particella sia graficamente che descrittivamente;

- 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 pagine di descrizione grafica che variano e può farsi rilasciare dall'Ufficio il file dell'elenco subalterni da importare nella procedura Docfa 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.

17 Entità tipologiche (Circolare n. 2/E/2016)

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:

CF - Costruzione di fabbricato

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

AL - Area libera

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

AC - Area coperta

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

CI - Costruzione interrata

Volume costruito entro terra, la cui area in superficie è calpestabile, che costituisce in genere un insieme di unità immobiliari o una sola unità, ovvero una sua porzione, rappresentato nella mappa catastale con linea puntinata.

Le porzioni di *Costruzioni interrate*, ubicate all'interno del perimetro delimitante la *Costruzione di fabbricato*, non assumono valenza autonoma, identificandosi nella stessa *Costruzione di fabbricato*.

CS - Costruzione sovrastante

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

Alle *Costruzioni di fabbricato* presenti nella medesima particella vanno attribuiti gli identificativi progressivi crescenti (CF1, CF2, etc.) 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 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'EP:

- 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).

19 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 dichiarazioni 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).

20 Normativa di riferimento

- 1 **.R.D.L. 13/04/39, n. 652, convertito con L. 11/08/39, n. 1249**
- 2 **Circolare n.134 del 06.07.1941 Min. Finanze-Catasto e Serv. Tecnici Erariali**
- 3 **ISTRUZIONE II del 24/05/1942 emanata dalla Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali**
- 4 **ISTRUZIONE III del 28/06/1942 emanata dalla Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali**
- 5 **ISTRUZIONE IV del 28/07/1942 emanata dalla Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali**
- 6 **Circolare n.2 del 20.01.1984 Min. Finanze - Catasto e Serv. Tecnici Erariali** – assunzione nell’archivio catastale delle informazioni relative agli immobili urbani di nuova costruzione
- 7 **D.M. n.701 del 19.04.1994**
- 8 **L. 662 del 23/12/1996**
- 9 **D.P.R. n.138 del 23.03.1998**
- 10 **Circolare n.83/E/T del 09.04.1999** – rilevanza della rendita catastale proposta ai fini dell’accertamento in materia di imposta di registro, ipotecaria e catastale, successione e donazione, IVA, INVIM, ICI
- 11 **Circolare n.9 del 26.11.2001**– attivazione procedura Docfa 3.0
- 12 **Nota n.15232 del 21.02.2002 DC CCPI**
- 13 **Nota Circolare n.36363 del 31.05.2002 DC CCPI** –procedura Docfa 3.0 elaborato planimetrico
- 14 **Circolare n.1 del 01.03.2004 AdT**
- 15 **Circolare n.4 del 05.04.2005 AdT** – attivazione del servizio di trasmissione telematica del modello unico informatico catastale
- 16 **Circolare n.1 del 03.01.2006 AdT** - ulteriori chiarimenti per la corretta attuazione del comma 336
- 17 **Circolare n.3 del 11.04.2006 AdT** –nuovi termini per l’accatastamento ai sensi del D.L. 4/2006

- 18 **Circolare n.4 del 13.04.2007 AdT – categorie particolari**
- 19 **Circolare n.1 del 08.05.2009 della DC CC**
- 20 **Circolare n.2 del 14.07.2009 AdT**
- 21 **Circolare n.4 del 29.10.2009 AdT – adozione versione 4.0 della procedura Docfa**
- 22 **Nota n.17471 del 31.03.2010 della DC CC - adozione versione 4.0 della procedura Docfa chiarimenti**
- 23 **Circolare n.2 del 09.07.2010 AdT – attuazione D.L. 78/2010**
- 24 **Circolare n.3 del 10.08.2010 AdT - interpretazione art. 19 DL 122/2010**
- 25 **Circolare n.2 del 10.03.2011 AdT – integrazione alla circolare 3/2009**
- 26 **Circolare 6 del 22.09.2011 AdT**
- 27 **Circolare n.7 del 18.11.2011 AdT**
- 28 **Nota n.21680 del 27.04.2012**
- 29 **Nota n. 31892 del 22.06.2012 della DC CC**
- 30 **D. M. 16784 26/07/2012 del Ministro delle Finanze**
- 31 **Circolare 2 del 07.08.2012 AdT – nuova disciplina in materia di censimento dei fabbricati rurali**
- 32 **Nota n. 43927 del 17.09.2012 AdT**
- 33 **Nota n. 23646 del 12.06.2013 della DC CC prima iscrizione e aggiornamento intestazioni**
- 34 **L. 208 del 28/12/2015**
- 35 **Circolare 2/E del 01.02.2016 AdE - unità a destinazione speciale e particolare**
- 36 **Nota n.60244 del 27.04.2016 della DC CC chiarimenti L 208/2015**
- 37 **Circolare 44/E del 14.12.2016 AdE**
- 38 **Circolare 18/E dell' 08.06.2017 AdE**
- 39 **Nota n.55038 del 12.03.2018 della DC SCCPI**
- 40 **Nota n. 62720 del 21/03/2018 della DC SCCPI**
- 41 **Nota n. 223119 del 04/06/2020 della DC SCCPI**
- 42 **Nota n. 321457 del 06/10/202 della DC SCCPI**

Appendice

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. Le "porzioni comuni" si suddividono, pertanto, in "censibili" (BCC) e "non censibili" (BCNC). I "beni comuni" 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.

A) Porzioni censibili comuni a più UIU – 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, ...) e come tali dichiarati. Essi devono essere trattati catastalmente in modo da evidenziare sia la loro peculiarità di "bene comune censibile", 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).

B) Porzioni non censibili comuni a più UIU – 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, ...), 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, ...). 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.

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 Docfa al fine di identificare quegli immobili che non producono reddito, ma che devono essere individuati al CEU per motivi di natura civilistica. 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 bene comune non censibile 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 documento di aggiornamento è oggetto di rifiuto (nota 17471/10).

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 Docfa per divisione a seguito di un Tipo di frazionamento, nel quale dalla particella originaria (già ente urbano e area urbana F/1), viene stralciata 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"*.

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

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:

- 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.

Pertanto, per poter predisporre gli atti di aggiornamento cartografici e censuari relativi alle unità collabenti debbono essere verificati entrambi i requisiti citati, ossia sia presente l'altezza minima richiesta e il solaio di copertura almeno in una porzione del fabbricato.

Ai fini delle dichiarazioni di unità collabenti è pertanto necessario, secondo quanto prevista 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 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.
- alleggi 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. Generalmente sono utilizzate per accatastamento di nuove costruzioni con lavori edilizi non ultimati.

Nel caso di u.i.u. già dichiarata come ultimata, ma realmente ancora in corso di costruzione, va presentata apposita dichiarazione Docfa, 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 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 "organismo edilizio" (intero fabbricato) con abbattimento di muri divisorii 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*.

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 del CT e del CEU.

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 CEU 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 CT.

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 Docfa, **l’unità F/6 viene** soppressa in modo automatico dal sistema se l’accatastamento è relativo ad unità dichiarate subalterne; di contro, se viene dichiarato in costituzione il mappale intero, riportante un’unica unità immobiliare, questo **mantiene l’identificativo in precedenza iscritto al CEU** con i nuovi dati di classamento proposti.

Con la dichiarazione Docfa, 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 edilizio urbano.

In tali casi la soppressione di tali particelle F/6 presenti all’urbano potrà essere eseguita, dalla parte, mediante la presentazione di un Docfa per

soppressione fornendo in relazione le necessarie motivazioni ovvero con presentazione di istanza in bollo.

Qualora uno o più CF dei soggetti indicati nella dichiarazione redatta con il programma Docfa 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 di CT prima del trasferimento alla partita speciale 1 e si produce apposita istanza (allegata al Docfa). 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 Docfa, 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 CT prima dell'estensione delle** procedure relative alla costituzione automatica dell'u.i.u. in F/6, il professionista nel redigere la dichiarazione Docfa riporta, come da prassi, la ditta completa, così come indicata nel documento Pregeo.

Per **fabbricati mai dichiarati al CEU 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 Docfa, 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 CT è obbligatorio citare e allegare un titolo idoneo a giustificare l'intestazione al CEU, qualora non sia detenuto presso pubblici uffici.

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 Pregeeo per quanto attiene la ditta:

A. DITTA ALLINEATA

Nella predisposizione del documento Pregeeo, si ribadisce, che se il professionista non dichiara alcun disallineamento della ditta, automaticamente quest'ultima si intende allineata e pertanto ne conseguirà una iscrizione della particella trasferita alla partita 1 degli Enti Urbani, in categoria F/6 al Catasto dei Fabbricati con la ditta identica all'ultima presente al Catasto dei Terreni e in questo caso, in sede di denuncia Docfa, 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.

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

Tipo Mappale - protocollo e data
 n: 345678 del: 28/12/2012

Unità Immobiliari
 A destinazione ordinaria n. 2
 Speciale e particolare e categorie F n.
 Unità in costituzione tot. 2

ditta n. 1 di n. 1

Nuova Ditta Elimina Ditta

Ditta da Intestare
 Nuova con Intestati n.
 Già in atti al C.E.U. Comune Sez. Foglio Particella Sub.
 H282 ↓ RI 125 51
 Già in atti al C.T. Comune Foglio Particella Sub.

Causali di Presentazione
 Nuova Costruzione Data di ultimazione lavori : 10/01/2013
 Unità Afferenti al seguente Identificativo : Sez. Foglio Particella
 Unità afferenti edificate in sopraelevazione
 Unità afferenti edificate su aree di corte
 Altro

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

Elaborati Grafici
 Elab. plan. pag. n. 1
 Planimetrie n. 2

Tipologia documento Dichiarazione ordinaria

OK Scelta Comune ?

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 Docfa.

B. DITTA DISALLINEATA

Nei casi in cui la ditta presente al Catasto dei Terreni sia diversa da quella effettiva, è necessario che il professionista indichi uno dei motivi di disallineamento di quest'ultima e si verificano uno dei seguenti casi da scegliere:

1. 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 C.T. ma sono modificabili in sede di denuncia Docfa, indicando la ditta corretta e completa di tutti i dati. In questa sede però può succedere che:

- uno o più C.F. non siano presenti in Anagrafe Tributaria e il documento viene respinto. In alternativa il tecnico professionista può 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 C.T.

- 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.

2. 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 indicazioni della Circolare 49/T del 1996 relativamente alla lettera di incarico) e parimenti 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 N.C.E.U. Viene creata dunque una categoria F/6 con l’ultima ditta C.T. e in 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 la relativa creazione della particella in Categoria F/6, va compilato il Docfa come segue:

Il professionista indica i soggetti presenti nell’ultima ditta C.T. come “proprietari per l’area” e nel campo eventuali specificazioni del diritto, la quota e il titolo con cui erano iscritti al C.T.

Il professionista dichiara come “proprietà superficiaria” quei soggetti che non erano iscritti al C.T. e nell’eventuale specificazione del diritto appone 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 C.F. o una anagrafica o una titolarità e quota, intestare, con l’opzione già in atti al N.C.E.U., i beni alla ditta dell’unità in F/6, che corrisponde all’ultima ditta del C.T.

Si fa presente che l’opzione di ditta allineata nella procedura Pregeo, genera una categoria F/6 con la ditta imm modificabile dal professionista che se si accorge successivamente del disallineamento, deve necessariamente produrre istanza prima del Docfa.

Se la denuncia di nuova costruzione presentata con Docfa 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’unità in categoria F/6 (ad esempio un sub rurale) è possibile in fase di accatastamento col Docfa utilizzare l’opzione “Ditta già presente al C.T.”, inserendo l’identificativo catastale citato nel Pregeo e presente nel data-base censuario del C.T. alla partita 1.

Ulteriori indicazioni sono riportate nel precedente paragrafo 11 “Intestazioni”.

Infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione (F/7)

Con la Circolare n. 18/E, emanata dalla Direzione Centrale Catasto, Cartografia e Pubblicità Immobiliare l'8 giugno 2017, è stata introdotta la categoria F/7 per l'iscrizione delle infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione senza attribuzione di rendita catastale.

Resta fermo l'obbligo di dichiarazione in catasto dei fabbricati o porzioni di fabbricato suscettibili di una destinazione d'uso, anche solo prevalente, non strettamente funzionale alle reti di comunicazione, quali uffici, alloggi, autorimesse, magazzini, ecc., da censire nella pertinente categoria, con attribuzione di rendita.

Informazioni varie

- Si ritiene opportuno segnalare la necessità di collegare il subalterno spento al Catasto Terreni con la costituzione del medesimo all'NCEU se disponibile.
- In presenza di u.i.u. che con Tipo Mappale transitano al Catasto Fabbricati, nel caso di "fusione" o "frazionamento e fusione" con subalterni urbani è ammessa la sola soppressione del o dei subalterni urbani e la costituzione di una o più unità urbane.
- E' importante sottolineare che nei casi di presentazione di pratiche che costituiscono dichiarazioni facoltative o dichiarazione di variazione finalizzate a rettifiche o integrazioni "meramente formali" (ovvero tali da non incidere sulla determinazione del tributo e da non arrecare pregiudizio all'attività di accertamento), quale ad esempio presentazione di planimetrie di unità immobiliari con la causale "esatta rappresentazione grafica" che non siano dipendenti da lavori successivamente intervenuti che comunque non diano luogo ad una nuova determinazione della rendita, la data da indicare deve corrispondere a quella della presentazione dell'ultima dichiarazione relativa all'unità immobiliare, la cui planimetria si intende correggere in assenza di lavori successivamente intervenuti. L'eventuale superamento dei termini previsti per la

presentazione della dichiarazione non comporta l'applicazione di sanzioni catastali.

- Nei casi di "recupero di situazione pregressa" nei quali vi sono "aggiunte" o "detrazioni" di porzioni di immobile, rappresentando queste ultime una probabile variazione di rendita e comunque un recupero di un'unità immobiliare erroneamente accatastata, è necessario indicare la data di presentazione dell'ultima dichiarazione presente in banca dati e la nuova pratica è soggetta ad eventuale sanzione.
- Problematiche inerenti ai beni comuni e loro eventuale intestazione.

Sempre più spesso capita che vi sia la necessità di frazionare dei beni comuni censibili e non censibili e di assegnare a porzioni di questi una ditta catastale. Si rammenta che, in caso di divisione di BCNC o BCC è consentito far derivare solo altre unità immobiliari a partita speciale. Solo nel caso in cui sul bene da frazionare, i diritti sono omogenei, ossia sono riconducibili ad una stessa ditta, è possibile spezzare la dichiarazione in due parti: con la prima, che è una dichiarazione di variazione si sopprime il bene comune costituendo il bene comune residuo e con la seconda (dichiarazione di nuova costruzione - unità afferenti), si accatata 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.

- Per il corretto calcolo della consistenza catastale delle unità di tipo abitativo attenersi ai vani minimi e massimi delle tabelle reperibili presso l'Ufficio Provinciale.
- Per il corretto calcolo della consistenza catastale delle unità ascrivibili alla categoria C/1 (negozi) attenersi ai coefficienti di ragguglio reperibili presso l'Ufficio Provinciale.

Fabbricati rurali

Riconoscimento dei requisiti fiscali di ruralità

Il riconoscimento dei requisiti fiscali di ruralità è una 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.

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 dei Fabbricati, al solo Catasto dei Terreni oppure di Nuova Costruzione.

Per le richieste di riconoscimento con procedura Docfa, che necessitano 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 CEU per il quale la richiesta dei requisiti di ruralità non necessita della presentazione di una denuncia Docfa, 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.

Per maggiore semplicità si riassumono le modalità di richiesta dei requisiti fiscali di ruralità:

unità abitative – nuova edificazione: Redazione del Tipo Mappale per inserimento in mappa del fabbricato, e redazione del Docfa di Nuova Costruzione con allegate le Autocertificazioni cui al Modello "B"2 del D.M. del 26/07/2012, con Opzione di Accatastamento "*Dichiarazione di Fabbricato Rurale D.M. 26/07/2012*"

unità strumentali in categoria ordinaria o in categoria speciale D10 – nuova edificazione: Redazione del Tipo Mappale per inserimento in mappa del fabbricato, e redazione del Docfa di Nuova Costruzione con allegate le Autocertificazioni cui al Modello "C"2 del D.M. del 26/07/2012, con Opzione di Accatastamento "*Dichiarazione di Fabbricato Rurale D.M. 26/07/2012*"

unità abitative – fabbricati rurali ancora in carico al CT: Redazione del Tipo Mappale in deroga per conferma di mappa del fabbricato e redazione del Docfa di Nuova Costruzione con allegate le Autocertificazioni cui al modello "B" del D.M. del 26/07/2012, con opzione di accatastamento "*Dichiarazione di Fabbricato Rurale art. 13 comma 14 ter del d.l. 201/2011*"

unità strumentali in categoria ordinaria o in categoria speciale D10 – fabbricati rurali ancora in carico al CT: Redazione del Tipo Mappale in deroga per conferma di mappa del fabbricato, e redazione del Docfa di Nuova Costruzione con allegate le Autocertificazioni cui al modello "C" del D.M. del 26/07/2012, con opzione di accatastamento "*Dichiarazione di Fabbricato Rurale art. 13 comma 14 ter del d.l. 201/2011*";

unità abitative – fabbricati rurali già censiti al CF: Non necessita di procedura Docfa ma della presentazione presso l'Ufficio dell'Allegato 1 della Circolare 2/2012 e relativa Autocertificazione cui all'Allegato "B" del D.M. del 26/07/2012;

unità strumentali in categoria ordinaria – fabbricati rurali già censiti al CF: Non necessita di procedura Docfa ma della presentazione presso l'Ufficio dell'Allegato 1 della Circolare 2/2012 e relativa Autocertificazione cui all'Allegato "C"2 del D.M. del 26/07/2012;

unità strumentali in categoria speciale D10– fabbricati rurali già censiti al CF: Per i fabbricati "Strumentali" all'attività agricola già censiti al Catasto Fabbricati in categoria speciale (D/7, D/8, D/1, ecc.), è necessaria l'attribuzione della Categoria D/10 attraverso redazione di Docfa semplificato con causale "*Richiesta Ruralità*", corredando la denuncia con Allegato "C" del D.M. del 26/07/2012 e Opzione di Accatastamento "*Dichiarazione di Fabbricato Rurale D.M. 26/07/2012*";

Per i fabbricati "Strumentali" all'attività agricola già censiti al Catasto Fabbricati in categoria ordinaria che necessitano dell'attribuzione della Categoria D/10 attraverso redazione di Docfa, utilizzare la causale "*Variazione della destinazione*", corredando la denuncia con Allegato "C"2 del D.M. del 26/07/2012 e Opzione di Accatastamento "*Dichiarazione di Fabbricato Rurale D.M. 26/07/2012*".

Perdita dei requisiti fiscali di ruralità

La perdita dei requisiti fiscali di ruralità, che non necessita 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 Docfa per "*Variazione della destinazione*", con tipologia del documento "*Dichiarazione ordinaria*".

La dichiarazione viene resa da titolare di diritti reali o da 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 aggiungere all'autocertificazione ulteriori elementi che ritenga utili all'Amministrazione (Contratti d'affitto, Registrazione dei contratti, Elenco Particelle costituenti l'azienda, Certificazioni Anagrafiche, ecc.).

Il termine ultimo per la richiesta di ruralità per immobili già in atti al catasto fabbricati (*mod. A + mod. B e/o C del decreto ministeriale*) 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.

L'ultima versione del programma Do.C.Fa. (4.00.5 del 03/07/2019) è stata implementata con le tipologie e le causali per il recepimento delle novità normative.

Tabella riassuntiva dei termini di adempimento:

CASISTICA	TIPOLOGIA ADEMPIMENTI	TERMINI
Fabbricati rurali già censiti al C.F.	Domanda + dichiarazione/i (allegati A+B e/o C- DM 26/07/2012)	Entro il 30/09/2012
Fabbricati rurali di nuova costruzione	DOCFA – tipologia documento: <i>"Dichiarazione resa ai sensi del DM 26/07/2012"</i> + dichiarazione/i (allegati B e/o C- DM 26/07/2012 e documento proprietà)	Entro 30 gg dall'evento
Fabbricati rurali censiti al C.F. oggetto d'interventi edilizi	DOCFA – tipologia documento: <i>"Dichiarazione resa ai sensi del DM 26/07/2012"</i> + dichiarazione/i (allegati B e/o C- DM 26/07/2012 e documento proprietà)	Entro 30 gg dall'evento
Fabbricati rurali censiti al C.T. (qualità FR)	DOCFA – tipologia documento: <i>"Dichiarazione resa ai sensi dell'art. 13, comma 14 ter del DL 20/2011"</i> + dichiarazione/i (allegati B e/o C- DM 26/07/2012 e documento proprietà)	Entro 30/11/2012
Fabbricati censiti al C.F. che acquisiscono i requisiti di ruralità (senza modifiche)	Richiesta di iscrizione del requisito di ruralità (all. 1 Circolare 2/2012) + dichiarazione/i (allegati B e/o C- DM 26/07/2012 e documento proprietà)	Entro 30 gg dall'evento
Fabbricati censiti al C.F. che acquisiscono i requisiti di ruralità (con modifiche)	DOCFA – tipologia documento: <i>"Dichiarazione resa ai sensi del DM 26/07/2012"</i> + dichiarazione/i (allegati B e/o C- DM 26/07/2012 e documento proprietà)	Entro 30 gg dall'evento
Fabbricati rurali censiti al C.F. che perdono i requisiti di ruralità (senza modifiche)	Richiesta di cancellazione dell'annotazione (all. 2 Circolare 2/2012)	Entro 30 gg dall'evento
Fabbricati rurali censiti al C.F. che perdono i requisiti di ruralità (con modifiche)	DOCFA – tipologia documento: <i>"Dichiarazione ordinaria"</i>	Entro 30 gg dall'evento