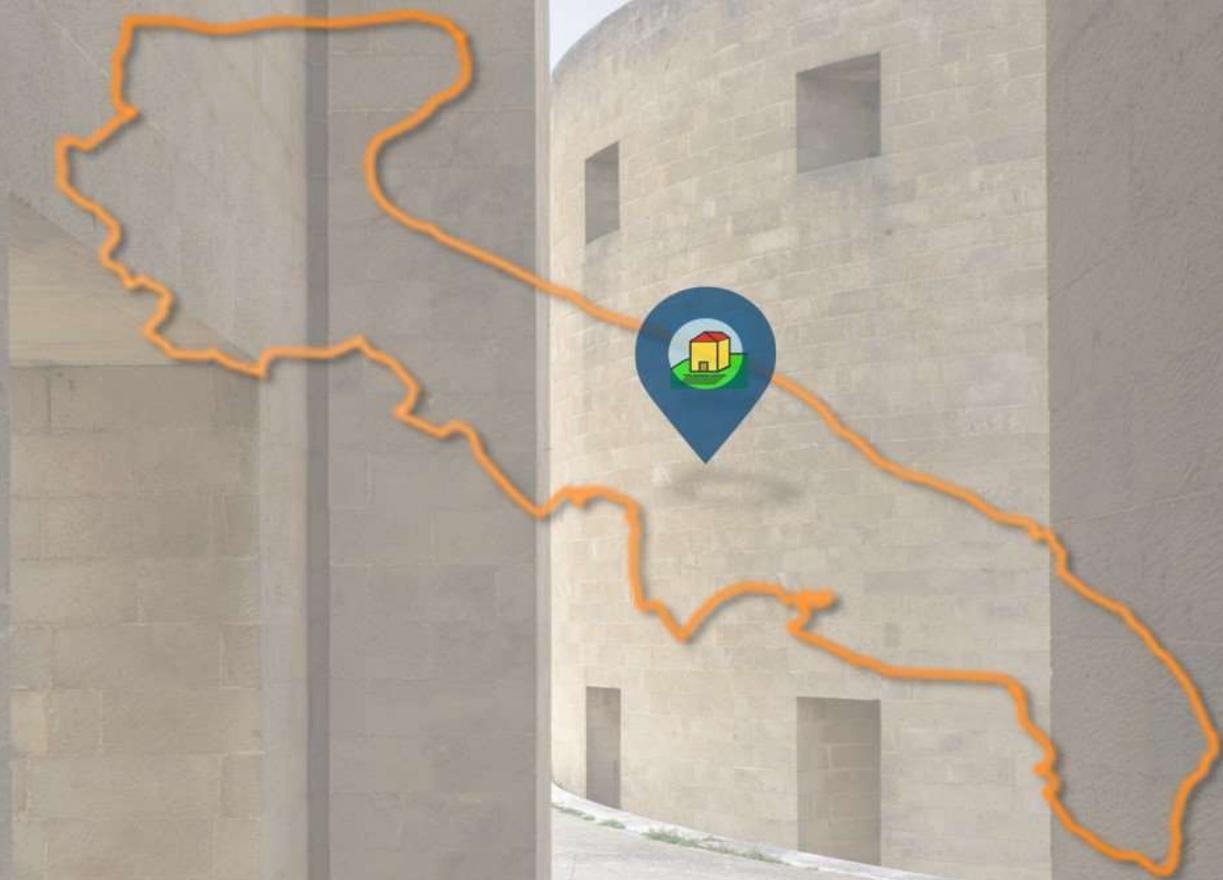


# Do.C.Fa. linee guida operative



Progetto grafico e realizzazione della copertina:  
**Cosimo Arnesano**

**Agenzia delle Entrate**

**Direzione regionale della Puglia**

Settore Servizi - Ufficio Servizi catastali, cartografici e di pubblicità immobiliare

**Atti di aggiornamento del catasto fabbricati  
con l'ausilio dell'applicativo DO.C.FA.**

**LINEE GUIDA REGIONALI**

Documento a cura di:



Direzione regionale della Puglia

Ufficio Servizi catastali, cartografici e di pubblicità immobiliare

Aggiornato a DICEMBRE 2021



## PRESENTAZIONE DELLA GUIDA DOCFA REGIONALE

Il “*vademecum Docfa*” prodotto da questa Direzione regionale risponde essenzialmente all’esigenza di rendere disponibile, ai professionisti del settore e ai tecnici degli Uffici provinciali-territorio dell’Agenzia, un manuale operativo di riferimento per l’inquadramento strutturato della materia.

Il documento contiene le risposte tecniche alle problematiche più frequenti per la redazione degli atti di aggiornamento del catasto fabbricati mediante l’applicativo informatico “*Do.C.Fa.*”; si è provveduto, tuttavia, anche ad affrontare alcuni degli aspetti definibili marginali per la loro tipologia e/o numerosità.

L’impegno dei tecnici dell’Agenzia ha prodotto un documento che si auspica possa divenire uno strumento di prassi catastale che funga da guida e da riferimento e con il quale ci si propone di perseguire un duplice obiettivo:

- rendere per quanto possibile omogeneo il comportamento dei tecnici degli uffici, al fine di uniformare prassi e procedure su tutto il territorio regionale ed evitare quelle divergenze talvolta segnalate dai professionisti operanti su più ambiti provinciali limitrofi;
- ridurre in maniera drastica il numero di atti di aggiornamento oggetto di rifiuto, promuovendo trasparenza e chiarezza negli indirizzi operativi degli uffici e favorendo la convergenza verso orientamenti interpretativi condivisi con le categorie professionali interessate, pur nel rispetto della distinzione dei ruoli e sempre in coerenza con le disposizioni normative e di prassi in materia.

È stato costituito un Gruppo di lavoro congiunto, composto da tecnici della Direzione regionale e da tecnici degli Uffici provinciali-territorio, di particolare esperienza in materia, segnalati dalle rispettive Direzioni provinciali.

Ne hanno fatto parte, per la Direzione regionale:

- l’ing. Maria Zita – Capo ufficio Servizi catastali, cartografici e di pubblicità immobiliare, in qualità di responsabile del progetto e coordinatore del gruppo di lavoro;
- l’ing. Daniele G.V.G.M. Detomaso – funzionario dell’ufficio SCCPI, in qualità di referente regionale e coordinatore;
- l’ing. Remigio Adduasio – funzionario dell’ufficio SCCPI, in qualità di referente regionale e moderatore;

per gli Uffici provinciali-Territorio, in qualità di referenti provinciali:

- il geom. Luigi Cavallo – Area gestione banche dati dell’UP-T di Bari;
- Il geom. Vincenzo Miccoli – Area servizi catastali e cartografici dell’UP-T di Brindisi;
- l’ing. Antonia Onorato – Area servizi catastali e cartografici dell’UP-T di Foggia;
- il geom. Cosimo Arnesano – Area servizi catastali e cartografici dell’UP-T di Lecce;
- l’ing. Oronzo Scialpi – Area servizi catastali e cartografici dell’UP-T di Taranto.

Gli incontri, considerata l’emergenza pandemica, sono avvenuti in remoto tramite la piattaforma di videoconferenza “*Lifesize*”.

Il lavoro ha impegnato tutti i partecipanti in numerosi confronti il cui primario obiettivo è stato quello di allineare il “*modus operandi*” di ciascun ufficio, in particolar modo sulle problematiche per le quali la prassi catastale lasciava margini di interpretazione, in modo da giungere a soluzioni operative condivise.

Si ringraziano tutti i membri del gruppo di lavoro e i rispettivi uffici di appartenenza per l’attiva partecipazione e il contributo prezioso offerto da ciascuno.

Il documento, redatto come risultato di questo accurato lavoro di confronto, è stato poi proposto all’attenzione di Ordini e Collegi professionali per stimolarne la partecipazione tramite osservazioni, precisazioni e richieste. Allo scopo ciascuna categoria professionale ha individuato e indicato un proprio referente a livello regionale:

- in rappresentanza dei Collegi dei geometri e geometri laureati, il geom. Giovanni Di Mola, del collegio di Bari;
- in rappresentanza degli Ordini dei periti industriali e dei periti industriali laureati il P.I. Luigi Vergallo, dell’ordine di Lecce;
- in rappresentanza degli Ordini dei dottori agronomi e dei dottori forestali, il dott. agr. Oronzo Antonio Milillo, dell’ordine di Bari;
- in rappresentanza dei Collegi dei periti agrari e periti agrari laureati, il P.A. Ettore Zucaro, del collegio di Bari;
- in rappresentanza degli Ordini degli architetti P.P.C., l’arch. Maria Cristina Angiuli dell’ordine di Bari;
- in rappresentanza dei Collegi degli agrotecnici e agrotecnici laureati, l’agr. dott. Sergio De Bari, del collegio di Bari.

A tutti loro va un ringraziamento per l’interesse mostrato e per gli ulteriori elementi di riflessione offerti che hanno contribuito all’arricchimento delle “*linee guida*”.

Questo documento potrà essere oggetto di aggiornamenti ed integrazioni per adeguarsi a nuove norme e disposizioni o per affrontare e chiarire ulteriori casi e criticità con l’aggiunta di esempi e approfondimenti.

## Indice

<b>PREMESSA</b> .....	7
<b>1. GENERALITA'</b> .....	8
1.1. Il Catasto dei Fabbricati.....	8
1.2. L'oggetto delle dichiarazioni: l'UNITA' IMMOBILIARE URBANA .....	9
1.2.1. Definizione ed individuazione .....	9
1.2.2. UIU oggetto di inventariazione .....	10
1.2.3. UIU non oggetto di inventariazione .....	11
1.2.4. Unità immobiliari urbane: categorie catastali e classamento.....	11
1.2.5. UIU a destinazione ordinaria.....	11
1.2.6. UIU a destinazione speciale e particolare .....	13
1.2.7. Categorie fittizie .....	15
1.2.8. Beni comuni censibili e non censibili.....	16
<b>2. APPROFONDIMENTI</b> .....	18
2.1. Il calcolo della consistenza per gli immobili ordinari .....	18
2.1.1. La consistenza delle unità del gruppo "A" .....	18
2.1.2. La consistenza delle unità del gruppo "B" .....	19
2.1.3. La consistenza delle unità del gruppo "C" .....	20
2.2. Gli immobili a destinazione speciale e particolare.....	21
2.2.1. Le categorie catastali speciali e particolari .....	21
2.2.2. Il classamento delle unità a destinazione speciale o particolare .....	22
2.2.3. Le componenti oggetto di stima .....	24
2.2.4. La determinazione della rendita catastale delle UIU dei gruppi D ed E.....	24
2.3. I fabbricati rurali .....	26
2.3.1. La dichiarazione dei fabbricati rurali.....	26
2.3.2. Modalità di compilazione delle autocertificazioni - Immobili Abitativi .....	27
2.3.3. Modalità di compilazione delle autocertificazioni - Immobili Strumentali all'Attività Agricola .....	28
<b>3. EVOLUZIONE DEL SISTEMA CATASTALE: IL SIT E LA SCRIVANIA DEL TERRITORIO</b> .....	31
3.1. L'Anagrafe Immobiliare Integrata e la nascita del SIT.....	31
3.1.1. L'impianto del Sistema Integrato del Territorio.....	31
3.1.2. Il nuovo modulo inventariale catastale: il "FABBRICATO" .....	32
3.2. La Scrivania del Territorio.....	33

<b>4. LA PROCEDURA DO.C.FA.</b> .....	34
4.1. Creazione di un documento e compilazione dei modelli .....	35
4.2. Il Modello D .....	36
4.3. Dichiarazione di Nuova Costruzione .....	36
4.3.1. Tipo mappale.....	36
4.3.2. Unità immobiliari.....	36
4.3.3. Data di ultimazione dei lavori.....	37
4.3.4. Causali di presentazione.....	37
4.3.5. Tipologia di documento.....	38
4.3.6. Unità immobiliari e Tipo di operazione .....	39
4.4. Dichiarazione di Variazione .....	39
4.4.1. Tipo mappale.....	40
4.4.2. Unità immobiliari / Unità derivate .....	40
4.4.3. Data di ultimazione dei lavori.....	41
4.4.4. Causali di presentazione / Variazione .....	41
4.4.5. Causali di presentazione / Unità afferenti .....	58
4.4.6. Tipologia di documento.....	59
4.4.7. Unità immobiliari e Tipo di operazione .....	60
<b>5. I DOCUMENTI DOCFA: GLI ELABORATI GRAFICI</b> .....	61
5.1. L’elaborato planimetrico e l’elenco dei subalterni .....	62
5.2. Le entità tipologiche.....	65
5.3. Le planimetrie.....	66
5.4. I poligoni ed il calcolo delle superfici secondo il d.P.R. n. 138 del 1998 .....	68
<b>6. I DOCUMENTI DOCFA: I MODELLI 1N E 2N</b> .....	71
6.1. Il modello 1NB – Parte Prima .....	71
6.2. Il Modello 1NB – Parte Seconda.....	80
6.3. Il Modello 2NB – Parte Prima .....	85
6.4. Il Modello 2NB – Parte Seconda.....	91
<b>7. CASISTICHE PARTICOLARI</b> .....	95
7.1. Variazioni relative a locali accessori, dipendenze, pertinenze.....	95
7.1.1. Realizzazione di soppalchi interni .....	95
7.1.2. Realizzazione balconi, realizzazione verande ed accessori su balconi o terrazzi esistenti .	95
7.1.3. Aree di corte esclusive .....	95
7.1.4. Autorimesse, soffitte, cantine e locali accessori ad uso esclusivo di UIU .....	96

7.1.5.	Dichiarazione di piscina ad uso esclusivo di UIU o comune a più UIU .....	99
7.2.	Causali che richiedono modalità particolari di compilazione del Docfa .....	100
7.2.1.	Variazioni planimetriche e di destinazione d'uso contestuale.....	100
7.2.2.	Porzione di U.I.U.....	101
7.2.3.	Demolizione totale e ricostruzione di nuovo fabbricato.....	102
7.2.4.	Immobili con Rendita presunta - Dichiarazione di UIU art. 19 DL 78/10 .....	103
7.2.5.	Demolizione di fabbricati con rendita presunta.....	104
7.3.	Categorie fittizie e partite speciali .....	105
7.3.1.	Dichiarazione di unità collabente.....	105
7.3.2.	Dichiarazione di fabbricati e unità immobiliari in corso di costruzione.....	106
7.3.3.	Dichiarazione di unità in corso di definizione .....	107
7.3.4.	Operazioni relative a beni comuni .....	109
7.4.	Censimento di specifiche tipologie di immobili ed attribuzione della corretta categoria ....	113
7.4.1.	Manufatti adibiti a serre .....	113
7.4.2.	Edicole e chioschi per rivendita di giornali e riviste .....	113
7.4.3.	Distributori di carburante.....	114
7.4.4.	Immobili di interesse culturale.....	115
7.4.5.	Dichiarazione di abitazione tipica dei luoghi.....	116
7.4.6.	Dichiarazione di scorporo componenti impiantistiche - Variazione presentata ai sensi dell'art. 1, comma 22, L. n. 208/2015 .....	116
7.4.7.	Dichiarazione di infrastrutture di reti pubbliche - Variazione ex art. 86 del d.lgs. n. 259 del 2003 .....	118
7.4.8.	Stabilimenti balneari su area demaniale.....	119
7.4.9.	Immobili ubicati nell'ambito dei porti di rilevanza economica nazionale e internazionale – Dichiarazioni ex art. 1, comma 579, L. n. 205/2017 .....	121
7.4.10.	Immobili ospitanti impianti di bonifica, scolo e difesa idraulica .....	123
7.4.11.	Immobili destinati all'esercizio pubblico dei culti .....	124
7.4.12.	B&B, R.T.A., alberghi diffusi ed altre tipologie atipiche di ricettività turistica.....	124
7.4.13.	Porti turistici .....	126
7.4.14.	Cavità ipogee (grotte).....	128
7.5.	Rettifica di planimetrie e/o di dichiarazioni in atti.....	130
7.5.1.	Variazione per esatta rappresentazione grafica .....	130
7.5.2.	Variazione di rettifica Docfa .....	131
7.5.3.	Recupero di situazione pregressa .....	131

7.5.4.	Variazione a seguito di accertamento d’Ufficio .....	132
7.5.5.	Unità immobiliari Recuperate .....	132
7.5.6.	Modifica data ultimazione lavori erroneamente riportata nelle pratiche DOCFA.....	133
7.5.7.	Modifica della descrizione dell’elenco subalterni .....	134
<b>8.</b>	<b>CONTROLLO DEGLI ATTI DI AGGIORNAMENTO .....</b>	<b>135</b>
8.1.	Controllo degli atti in fase di accettazione.....	135
8.2.	Controlli aggiuntivi di coerenza a seguito della adozione del SIT .....	137
8.2.1.	Controlli di registrabilità dei Docfa .....	137
8.2.2.	Mancata gestione dei “ <i>documenti pregressi</i> ” .....	138
8.3.	Iscrizione delle riserve .....	139
8.4.	Pagamento dei tributi catastali .....	140
8.5.	Le Sanzioni per tardiva/omessa presentazione .....	142
8.5.1.	Il cumulo giuridico .....	144
8.5.2.	Il ravvedimento operoso .....	144
	<b>APPENDICE: RIFERIMENTI NORMATIVI.....</b>	<b>146</b>
	Provvedimenti di Legge, Decreti .....	146
	Circolari e documenti di prassi catastale .....	149
I.	Documenti di prassi e istruzioni relative alla Formazione del Catasto Fabbricati .....	149
II.	Principali circolari e note relative alla procedura Docfa .....	149
III.	Altre circolari e note relative a catasto dei fabbricati, redazione degli atti di aggiornamento, tributi catastali, sanzioni. ....	150
	<b>LEGENDA DELLE ABBREVIAZIONI .....</b>	<b>158</b>

## PREMESSA

Nel **sistema catastale italiano** l'aggiornamento dei dati presenti negli archivi è affidato all'azione dei proprietari, i quali – avvalendosi dei professionisti tecnici – provvedono alla presentazione degli atti del caso.

In particolare, ogni qual volta avvenga l'edificazione di un nuovo fabbricato o la variazione dello stato di un immobile già esistente, **gli intestatari sono tenuti a dichiarare in catasto, entro 30 giorni, il mutamento avvenuto.**

Per farlo affidano apposto incarico ad un libero professionista iscritto al rispettivo Ordine o Collegio professionale di appartenenza ed abilitato alla redazione dello specifico atto di aggiornamento catastale; redazione che avviene obbligatoriamente con l'ausilio dell'applicativo *software* Do.C.Fa. (Documento di Catasto Fabbricati).

L'impiego della procedura DOCFA, che può contare su una esperienza più che ventennale di utilizzo<sup>1</sup>, si è ben consolidato nel corso del tempo; tuttavia la complessità della materia catastale e la sua articolazione applicativa nella pratica quotidiana generano sovente problematiche e dubbi interpretativi, sia per i tecnici dell'Ufficio che i per liberi professionisti.

Oltre che con l'intento di richiamare e raccogliere in maniera sistematica la normativa e la prassi del caso nonché richiamare gli aspetti operativi e d'uso dell'applicativo, **questa Guida Regionale nasce con lo scopo di chiarire i principali "temi" che si incontrano nella trattazione degli atti di aggiornamento compilati con il Do.C.Fa.** e di definire le linee guida per affrontare e dare risposte omogenee sul territorio regionale ai vari casi che possono presentarsi.

Questo documento, quindi, si pone come ausilio e strumento di lavoro per i tecnici dell'Ufficio, ma vuole anche essere – grazie alla condivisione con gli Ordini ed i Collegi professionali interessati – un supporto concreto ai liberi professionisti, in modo da orientare correttamente il lavoro di redazione dei "*Docfa*", agevolando il costante aggiornamento della Banca Dati Catastale ed il miglioramento della qualità dei dati in essa presenti.

Il Vademecum trae origine dalla prassi consolidata a livello nazionale, facendo tesoro della esperienza maturata sul campo dai tecnici degli Uffici Provinciali – Territorio della Puglia e del confronto con i rappresentanti del mondo professionale, **indirizzando con orientamento uniforme** il lavoro degli uni e degli altri e semplificando, in definitiva, il corretto adempimento da parte dei soggetti obbligati.

---

<sup>1</sup> [Circolare n. 193 del 13 luglio 1995](#) - Min. Finanze - Dip. Territorio Catasto Serv. III - Sperimentazione ed attivazione delle procedure informatizzate-decreto 19 aprile 1994 n. 701.

## 1. GENERALITA'

### 1.1. Il Catasto dei Fabbricati

Il catasto italiano è l'inventario di tutti i beni immobili presenti sul territorio nazionale.

Le sue finalità istitutive sono:

- censire le proprietà immobiliari e registrarne le mutazioni;
- realizzare i presupposti per un'equa imposizione fiscale.

Altre finalità e compiti istituzionali del Catasto afferiscono ad aspetti di tipo inventariale, giuridico e civilistico.

In particolare, il **Catasto dei Fabbricati** costituisce l'archivio di tutte le costruzioni, sia urbane che rurali, al fine di **censirle e registrarne i mutamenti**.

Istituito con il decreto-legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133, il Catasto dei Fabbricati è l'evoluzione ed estensione del **Catasto Edilizio Urbano**, la cui formazione fu disposta con la legge 11 agosto 1939, n. 1249.

Mentre la formazione del Catasto è stata attuata dall'Amministrazione dello Stato, il suo aggiornamento, come accennato in premessa, è demandato all'impulso dei proprietari degli immobili, i quali sono tenuti a dichiarare i mutamenti avvenuti e a presentare i relativi atti di aggiornamento catastale per mezzo dei tecnici liberi professionisti abilitati ed iscritti ai rispettivi Ordini e Collegi professionali; questi provvedono alla predisposizione di tali atti in conformità alle norme e alla prassi.

Con la progressiva informatizzazione degli archivi catastali e delle procedure di aggiornamento, l'Agenzia del Territorio (ora Agenzia delle Entrate) ha sviluppato una serie di applicazioni informatiche, messe a disposizione gratuitamente sul proprio sito *web*, con le quali vanno obbligatoriamente redatti gli atti di aggiornamento. A partire dal 1° giugno 2015, inoltre, la trasmissione di tali atti avviene esclusivamente ed obbligatoriamente in via telematica.

**Con specifico riferimento al Catasto dei Fabbricati, la predisposizione degli atti di aggiornamento, che riguarda in particolare “[...] le dichiarazioni per l'accertamento delle unità immobiliari urbane di nuova costruzione, le dichiarazioni di variazione dello stato, consistenza e destinazione delle unità immobiliari già censite, le dichiarazioni di beni immobili non produttivi di reddito urbano, ivi compresi i beni comuni, e relative variazioni, [...]”<sup>2</sup>, avviene con l'ausilio dell'applicativo Do.C.Fa.** (Documento di Catasto Fabbricati).

---

<sup>2</sup> [Provvedimento del Direttore dell'Agenzia del Territorio del 22 marzo 2005](#)

## 1.2. L'oggetto delle dichiarazioni: l'UNITÀ IMMOBILIARE URBANA

### 1.2.1. Definizione ed individuazione

Il modulo inventariale di base del Catasto Edilizio Urbano è rappresentato dall'**unità immobiliare urbana** (o per brevità **UIU**), definita dalla norma come

*“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”<sup>3</sup>.*

L'attuale definizione data dalla norma è il punto di arrivo di un'evoluzione temporale caratterizzata da un progressivo perfezionamento della nozione giuridica di UIU; evoluzione che ha permesso all'attività inventariale del Catasto di tenere il passo di tutti quei mutamenti tecnici, urbanistici, economici, giuridici, ecc., avutisi nel tempo e che inevitabilmente hanno avuto profondi riflessi sul patrimonio immobiliare.

Grazie ad una formulazione completa ed accurata, la stessa consente di includere nel proprio novero tutta l'articolata casistica degli immobili da censire, precisando altresì le caratteristiche che consentono di distinguere senza ambiguità le costruzioni degne di inventariazione da quelle escluse, ovvero – nella fattispecie – l'**autonomia funzionale e reddituale** del bene **nello stato in cui si trova e secondo l'uso locale**.

Questo concetto è ulteriormente rafforzato dalle ulteriori precisazioni della norma stessa: *“Sono considerate unità immobiliari anche le costruzioni ovvero porzioni di esse, ancorate o fisse al suolo, di qualunque materiale costituite, nonché gli edifici sospesi o galleggianti, stabilmente assicurati al suolo, purché risultino verificate le condizioni funzionali e reddituali di cui al comma 1. Del pari sono considerate unità immobiliari i manufatti prefabbricati ancorché semplicemente appoggiati al suolo, quando siano stabili nel tempo e presentino autonomia funzionale e reddituale.”<sup>4</sup>*

Questo consente, in definitiva, di ricondurre ogni immobile – indipendentemente dalle caratteristiche costruttive, tecniche, materiche, ecc. – nel recinto dei cespiti da iscrivere in Catasto ogni qual volta presenti una propria autonomia funzionale e reddituale, il che lo rende di per sé suscettibile di inventariazione ai fini fiscali, che - ricordiamo - è il principale fine istituzionale dell'archivio catastale.

Ciascuna UIU inventariata viene individuata dai propri identificativi catastali:

- Comune di appartenenza

<sup>3</sup> Per la formulazione esatta vedasi articolo 2, comma 1, del decreto Min. Finanze 2 gennaio 1998, n. 28.

<sup>4</sup> Articolo 2, comma 3, del D.M. n. 28 del 2 gennaio 1998.

- Eventuale Sezione Urbana del Comune o eventuale Zona Censuaria<sup>5</sup>
- Foglio
- Particella (detta anche “numero di mappa” o “mappale”)
- numero di Subalterno<sup>6</sup>.

### 1.2.2. UIU oggetto di inventariazione

Tutti i cespiti immobiliari che rispondono alla definizione di UIU, così come riportata nel paragrafo che precede, sono oggetto di inventariazione nel Catasto dei Fabbricati.

In questo caso i proprietari hanno l’**obbligo** di presentare la dichiarazione in Catasto, obbligo che va assolto **entro 30 giorni dalla data di ultimazione dei lavori** ovvero dalla data in cui l’immobile è divenuto servibile all’uso nel caso di nuova edificazione o dalla data in cui è stata ultimata la variazione nel caso di unità immobiliare già censita.

Il tardivo o il mancato adempimento sono soggetti a sanzione nonché alla possibilità che si possa procedere d’ufficio alla registrazione in catasto del fabbricato interessato, in surroga all’adempimento di parte, con ulteriore aggravio di costi per gli intestatari.

In aggiunta alle UIU che **devono** obbligatoriamente essere censite negli archivi del Catasto, **possono** essere oggetto di iscrizione in catasto anche tutti quei beni immobili che, pur non aderendo alla definizione di norma, hanno la **necessità di una univoca identificazione** finalizzata alla redazione di atti di trasferimento, costituzione di diritti, ecc.

Questa fattispecie, con la quale il Catasto assolve alla funzione civilistica dei propri archivi censuari, riguarda cespiti quali:

- a) fabbricati o loro porzioni in corso di costruzione o di definizione;
- b) costruzioni inidonee ad utilizzazioni produttive di reddito, a causa dell'accentuato livello di degrado;
- c) lastrici solari;
- d) aree urbane;
- e) infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione<sup>7</sup>.

Per questi immobili, pertanto, la registrazione in catasto è una facoltà dei proprietari, legata all’esigenza di una mera identificazione degli stessi e viene effettuata senza attribuzione di rendita catastale, ma contiene unicamente la descrizione dei caratteri specifici e della destinazione d'uso.

---

<sup>5</sup> La zona censuaria è una porzione omogenea di territorio comunale (ordinariamente è una sola per i Comuni medio piccoli e più di una per le città più grandi), nell’ambito della quale la redditività dei fabbricati è da considerarsi uniforme (v. art. 1 del decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 138).

<sup>6</sup> Salvo i casi delle aree urbane (categoria F/1) e delle particelle aventi una UIU unica con cosiddetto “mappale intero”.

<sup>7</sup> Le lettere da a) a d) sono espressamente indicate nell’articolo 3, comma 2, del D.M. n. 28 del 1998; la lettera e) fa parte delle UIU non soggette ad iscrizione per applicazione delle modifiche al Codice delle Comunicazioni Elettroniche introdotte dal decreto legislativo 15 febbraio 2016, n. 33.

### 1.2.3. UIU non oggetto di inventariazione

Il citato D.M. n. 28 del 2 gennaio 1998, infine, individua esplicitamente gli immobili che *ordinariamente* non costituiscono oggetto di inventariazione (articolo 3, comma 3):

- 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,

Questi cespiti, quindi, non vanno dichiarati in catasto salvo che non abbiano una suscettibilità reddituale o, nel caso di quelli di cui alle lettere a) ed e) e di cui alla lettera c) quando rivestiti con paramento murario, se siano a servizio di unità immobiliari ordinarie, nel qual caso vanno iscritti in catasto unitamente alle stesse.

L'aspetto fondamentale da porre sotto attenzione al fine di distinguere con chiarezza se un immobile possa essere oggetto di inventariazione o meno è quello della **autonomia funzionale e reddituale**. In presenza di questi requisiti, indipendentemente da altri fattori di tipo costruttivo, dimensionale, ecc., non vi sono dubbi sulla sua suscettività di iscrizione in Catasto.

### 1.2.4. Unità immobiliari urbane: categorie catastali e classamento

Fin dalla costituzione del Nuovo Catasto Edilizio Urbano, la cui formazione come già accennato fu avviata nel 1939, le unità immobiliari urbane sono state suddivise in due raggruppamenti: le unità immobiliari a destinazione ordinaria da una parte e quelle a destinazione speciale e particolare dall'altra.

A questi due insiemi si sono poi aggiunti nel tempo il gruppo delle categorie fittizie e l'individuazione dei beni comuni.

### 1.2.5. UIU a destinazione ordinaria

Le UIU a destinazione ordinaria sono quei beni immobili aventi caratteristiche e usi normalmente presenti nel territorio di riferimento (Comune o zona censuaria).

È opportuno, in questo contesto, richiamare il concetto del **PRINCIPIO DELL'ORDINARIETA'**, un principio basilare che costituisce una guida ed un orientamento costante in tutte le attività inventariali del Catasto.

Si ritiene utile in proposito citare quanto riferito nella Circolare n. 4 del 16 maggio 2006:

*"[...] l'aggettivo "ordinario" assume il significato di "normale", "frequente", "diffuso", nel senso che una determinata tipologia di unità immobiliare risponde a tale requisito quando è diffusa in una certa*

*zona censuaria, talché è possibile definire un campione significativo di unità di riferimento e confronto, relativamente alle quali effettuare la stima per comparazione dell'intero segmento funzionale analizzato, attraverso il cosiddetto sistema catastale per classi e tariffe."*

In ragione di questa diffusione ed al fine di determinare la relativa Rendita Catastale, pertanto, tali immobili vengono distinti in categorie e ciascuna categoria suddivisa in classi, che rappresentano ciascuna un diverso livello di redditività nell'ambito della rispettiva categoria.

Per ciascuna categoria e classe è determinata quindi la relativa tariffa, calcolata attraverso specifiche indagini effettuate su unità-tipo<sup>8</sup>, ovvero quelle unità selezionate in base alle proprie caratteristiche per costituire termine di riferimento e confronto. La tariffa esprime la rendita catastale unitaria per quella categoria e per quella classe.

Le UIU a destinazione ordinaria sono distinte in 3 gruppi:

#### ▪ Gruppo A

unità immobiliari ad uso abitazione ed assimilabili:

- **A/1** - Abitazioni di tipo signorile
- **A/2** - Abitazioni di tipo civile
- **A/3** - Abitazioni di tipo economico
- **A/4** - Abitazioni di tipo popolare
- **A/5** - Abitazioni di tipo ultrapopolare
- **A/6** - Abitazioni di tipo rurale
- **A/7** - Abitazioni in villini
- **A/8** - Abitazioni in ville
- **A/9** - Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici
- **A/10** - Uffici e studi privati
- **A/11** - Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi

#### ▪ Gruppo B

unità immobiliari ad uso di alloggi collettivi (collegi, ospizi, conventi, caserme, ospedali, prigioni e simili), di uffici pubblici, di scuole, di musei e simili:

- **B/1** - Collegi e convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi; Seminari; Caserme
- **B/2** - Case di Cura ed Ospedali
- **B/3** - Prigioni e Riformatori
- **B/4** - Uffici Pubblici
- **B/5** - Scuole, Laboratori Scientifici

---

<sup>8</sup> Vedasi ISTRUZIONE IV - QUALIFICAZIONE, CLASSIFICAZIONE E FORMAZIONE DELLE TARIFFE, Par. 15 - Unità Tipo: "Per ogni categoria e classe si procederà alla scelta di unità tipo da servire come termini di confronto per il successivo classamento, e che perciò rivestano le caratteristiche delle unità immobiliari alle quali compete una determinata classe. [...]"

- **B/6** - Biblioteche, Pinacoteche, Musei, Gallerie, Accademie, circoli ricreativi e culturali senza fine di lucro, che non hanno sede in edifici della categoria A/9
  - **B/7** - Cappelle ed Oratori non destinati all'esercizio pubblico dei culti
- **Gruppo C**
- unità immobiliari ad uso negozi, botteghe, magazzini, locali di deposito, laboratori per arti e mestieri, stalle, scuderie, autorimesse, palestre, tettoie e simili:
- **C/1** - Negozi, Botteghe
  - **C/2** - Magazzini e locali di deposito
  - **C/3** - Laboratori per arti e mestieri
  - **C/4** - Fabbricati e locali per esercizi sportivi
  - **C/5** - Stabilimenti balneari e di acque curative
  - **C/6** - Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse
  - **C/7** - Tettoie chiuse od aperte

In sintesi il **classamento di un'unità immobiliare ordinaria** consiste:

- nell'individuare la sua destinazione ordinaria e tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che possano influire sulla redditività, attribuendo così la categoria di pertinenza;
- nell'ambito della categoria di appartenenza, attribuire la classe attraverso una stima sintetico-comparativa con altre *unità di riferimento* della zona, ponendola nella classe, fra quelle prestabilite nel quadro tariffario delle categorie, della quale possiede o ha più prossime qualità, caratteristiche, requisiti e condizioni<sup>9</sup>.

Effettuate queste operazioni, il calcolo della Rendita Catastale è immediato, essendo sufficiente moltiplicare la tariffa della categoria e classe in cui la UIU è stata censita per la sua consistenza. Per maggiori approfondimenti si rimanda ai successivi paragrafi della presente Guida.

### 1.2.6. UIU a destinazione speciale e particolare

Accanto alle UIU a destinazione ordinaria vi sono tutte quelle UIU che, per la specifica destinazione o le peculiari caratteristiche che le contraddistinguono, **non possono essere agevolmente distinte in classi** e pertanto per questi immobili non può essere applicato il sistema tecnico-estimativo delle tariffe sinteticamente illustrato nel paragrafo che precede.

---

<sup>9</sup> Per l'attribuzione della classe non è necessario procedere al confronto con le unità-tipo selezionate in fase di formazione del quadro tariffario, ma è sufficiente individuare delle "*unità di riferimento*" che nella stessa zona censuaria, possiedano attributi analoghi; vedasi articolo 11, comma 1, del decreto-legge. 14 marzo 1988, n. 70, convertito dalla legge 13 maggio 1988, n. 154: "*Il classamento delle unità immobiliari urbane [...] può essere effettuato anche senza visita sopralluogo, salvo successive verifiche, con riferimento ad unità già censite aventi analoghe caratteristiche.*"

È lo stesso “Regolamento per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano”, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 1° dicembre 1949, n. 1142, che individua questi immobili:

*“La classificazione non si esegue nei riguardi delle categorie comprendenti unità immobiliari costituite da opifici ed in genere dai fabbricati previsti nell'articolo 28 della legge 8 giugno 1936, n. 1231, costruiti per le speciali esigenze di una attività industriale o commerciale e non suscettibili di una destinazione estranea alle esigenze suddette senza radicali trasformazioni.*

*Parimenti non si classificano le unità immobiliari che, per la singolarità delle loro caratteristiche, non siano raggruppabili in classi, quali stazioni per servizi di trasporto terrestri e di navigazione interna, marittimi ed aerei, fortificazioni, fari, fabbricati destinati all'esercizio pubblico del culto, costruzioni mortuarie, e simili.”*

Queste UIU sono suddivise in 2 gruppi distinti:

#### ▪ **Gruppo D**

unità immobiliari a destinazione speciale

- **D/1** - Opifici
- **D/2** - Alberghi e pensioni
- **D/3** - Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili
- **D/4** - Case di cura ed ospedali
- **D/5** - Istituti di credito, cambio ed assicurazione
- **D/6** - Fabbricati e locali per esercizi sportivi
- **D/7** - Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.
- **D/8** - Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.
- **D/9** - Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo; ponti privati soggetti a pedaggio
- **D/10** - Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole

Questo gruppo è costituito sostanzialmente da fabbricati con caratteristiche costruttive e dimensionali fuori dall'ordinario e/o dalla compresenza di più funzioni nell'ambito di una stessa attività.

#### ▪ **Gruppo E**

unità immobiliari a destinazione particolare

- **E/1** - Stazioni per servizi di trasporto, terrestri, marittimi ed aerei.
- **E/2** - Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio
- **E/3** - Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche
- **E/4** - Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche

- **E/5** - Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze
- **E/6** - Fari, semafori, torri per rendere d'uso pubblico l'orologio comunale
- **E/7** - Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti
- **E/8** - Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia
- **E/9** - Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del gruppo E

Si tratta, in breve, di immobili aventi funzioni pubbliche e collettive.

Per vie delle loro singolari caratteristiche, che li rendono non idonei ad essere stimati con il sistema delle tariffe come per le UIU ordinarie, i beni inseriti nelle categorie dei gruppi D ed E non vengono distinti in classi. Per questi si procede **alla determinazione della rendita catastale per stima diretta**, ovvero per ogni singola unità (vedasi articolo 10 del regio decreto legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 1249 del 1939, come modificato dal d.lgs. 8 aprile 1948, n. 514 e articolo 30 del *“Regolamento per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano”* di cui al d.P.R. n. 1142 del 1949).

I metodi per la stima diretta della rendita catastale degli immobili a destinazione speciale e particolare sono stati, in ultima analisi<sup>10</sup>, dettagliatamente descritti nella Circolare n. 6/T del 30 novembre 2012 e relativi allegati, in cui è stata chiarita e riordinata tutta la prassi inerente questa tipologia di immobili.

È importante sottolineare che la Legge di Stabilità 2015 (L. 23 dicembre 2014, n. 190), ha sancito all'articolo 1, comma 244, come la stessa Circolare costituisca la modalità applicativa dell'articolo 10 del R.D.L. n. 652 del 13 aprile 1939 e quindi le indicazioni in essa fornite travalicano il ruolo di mera indicazione di prassi ed assurgono a valore di legge.

Oltre che ad ulteriori approfondimenti in merito che saranno illustrati in successivi capitoli di questa stessa Guida, si rimanda espressamente alla Circolare per ogni dettaglio.

### 1.2.7. Categorie fittizie

Come più volte detto, al ruolo inventariale ai fini fiscali il Catasto affianca anche finalità civilistiche legate all'iscrizione nei propri archivi di **beni non produttivi di reddito ma che necessitano di una identificazione univoca**.

Allo scopo di catalogare tali immobili, quindi, è stato aggiunto ai gruppi di categorie precedenti, un ulteriore gruppo.

---

<sup>10</sup> I procedimenti “diretto” ed “indiretto” per la determinazione della rendita catastale, sono delineati rispettivamente agli articoli 15 e seguenti e 27 e seguenti del d.P.R. n. 1142 del 1° dicembre 1949; i criteri di dettaglio sono fissati dall'Istruzione III, paragrafi 47-52.

## ▪ Gruppo F

categorie fittizie

- **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

L'iscrizione nel catasto edilizio urbano delle aree scoperte e dei lastrici solari fu disposta dall'articolo 15 del d.P.R. n. 650 del 26 ottobre 1972; mentre le unità collabenti, in corso di costruzione e in corso di definizione furono introdotte inizialmente con la Circolare n. 2 del 20 gennaio 1984 e poi codificate dal citato articolo 3 del D.M. n. 28 del 2 gennaio 1998.

Le unità F/6 sono state introdotte con la Circolare n. 1/T dell'8 maggio 2009 al fine di **gestire e garantire il collegamento e la continuità storica delle informazioni censuarie del Catasto Terreni e del Catasto Edilizio Urbano** nel cambiamento di stato di una particella terreni a seguito di edificazione.

Queste unità si generano in automatico, al verificarsi di determinate condizioni, al momento della registrazione di un atto di aggiornamento dei terreni (PREGEO) che muti in ente urbano un suolo avente in precedenza destinazione agricola. Tale automatismo dà luogo ad una tipologia immobiliare transitoria che viene automaticamente soppressa, all'atto dell'accatastamento delle nuove unità immobiliari del fabbricato appena edificato, consentendo – come detto – di dare continuità alla associazione tra immobile e i relativi dati di intestazione.

Le F/7, infine, sono state introdotte con la Circolare n. 18/E dell'8 giugno 2017, in applicazione del decreto legislativo 15 febbraio 2016 n. 33 di modifica al Codice delle comunicazioni elettroniche (CCE-decreto legislativo 1° agosto 2003, n. 259), che ha stabilito che: *“Gli elementi di reti di comunicazione elettronica ad alta velocità e le altre infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione [...] nonché le opere di infrastrutturazione per la realizzazione delle reti di comunicazione elettronica [...] **non costituiscono unità immobiliari ai sensi dell'articolo 2 del decreto del Ministro delle finanze 2 gennaio 1998, n. 28, e non rilevano ai fini della determinazione della rendita catastale**”.*

### 1.2.8. Beni comuni censibili e non censibili

I *“Beni comuni”* sono quelle porzioni immobiliari a servizio di più UIU e utilizzabili in comune da queste ultime.

Si distinguono in:

- *Beni Comuni Censibili* (o BCC): quando tali porzioni, fruibili da più unità immobiliari, hanno i caratteri propri della UIU e quindi sono dotate di autonoma capacità funzionale e reddituale. Sono esempi di BCC le autorimesse comuni, l'alloggio del portiere, la cantina e i locali deposito condominiali.
- *Beni Comuni Non Censibili* (o BCNC): quando tali porzioni a servizio di più UIU non possiedono autonoma capacità reddituale. Ad esempio sono BCNC l'androne ed il vano scala condominiale, la centrale idrica, la centrale termica, la corsia di accesso ai box auto, i cortili, i passaggi e le aree di circolazione e di accesso alle UIU.

## 2. APPROFONDIMENTI

### 2.1. Il calcolo della consistenza per gli immobili ordinari

La consistenza degli immobili a destinazione ordinaria viene computata, in maniera differente per i tre Gruppi di unità immobiliari, secondo le norme dettate dalla Istruzione II del 24 maggio 1942, paragrafi 11÷15 e dal d.P.R. n. 1142 del 1° dicembre 1949, articoli dal 45 al 52.

Il *software* Docfa contiene un algoritmo che effettua un calcolo automatico della consistenza, in funzione dei dati inseriti nel modello 1N parte II; si tratta di una semplice *utility* del programma a disposizione dei professionisti, sui quali ricade comunque la responsabilità della compilazione dei modelli e quindi l'onere di verificare la correttezza dei dati inseriti e dei risultati in base alle norme di calcolo citate e residua la possibilità, offerta comunque dall'applicazione, di indicare una consistenza diversa nel classamento proposto.

Di seguito una sintesi delle modalità di calcolo per le unità dei gruppi A, B e C secondo la citata Istruzione II.

#### 2.1.1. La consistenza delle unità del gruppo "A"

La consistenza catastale delle unità immobiliari da accertarsi nelle categorie del gruppo A si misura assumendo come elemento unitario il vano utile, definito come lo spazio chiuso da muri o pareti dal pavimento al soffitto, avente generalmente luce diretta ed una superficie libera che, in relazione alla categoria e classe di cui trattasi, è stata stabilito come normale.

Il vano utile normale è individuato con una superficie minima e una superficie massima stabilite, in ogni zona censuaria, per ciascuna categoria e classe. Questi dati sono consultabili, su richiesta, presso ciascun Ufficio Provinciale-Territorio, in riferimento ai Comuni di rispettiva competenza territoriale.

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

- a) **vani principali:** salone, galleria, camera o stanza, cucina saranno conteggiati per il loro numero effettivo, se aventi superficie almeno uguale a quella minima normale stabilita per il vano utile; sarà sempre inclusa la cucina - anche se di ampiezza inferiore a quella minima predetta - se per la sua speciale destinazione è fornita degli impianti consueti in quella categoria e classe; si computerà, inoltre, in termini di vani utili e frazioni di vani utili, l'eventuale maggiore superficie presentata dai vani principali rispetto a quella massima del vano utile normale, rapportando l'eccedenza alla superficie massima stessa;
- b) **accessori a servizio diretto:** gli elementi necessari al servizio o al disimpegno delle parti principali (bagno, ripostiglio, latrina, ingresso, corridoio, dispensa, veranda) nonché, in genere, i vani aventi superficie libera minore di quella minima stabilita per il vano normale della categoria e classe saranno conteggiati ciascuno nella misura di 1/3 di vano utile;

- c) **accessori a servizio complementare:** gli elementi annessi ed integranti la funzione delle parti principali ma non strettamente necessari per l'utilizzazione di esse (soffitte, cantine, locali di sgombero, legnaie, bucatari, spanditoi, stalle, granai, porcili, pollai, ecc.) saranno conteggiati nella misura di 1/4 di vano utile;
- d) **dipendenze:**
1. aree e suoli liberi a servizio esclusivo dell'unità immobiliare o a servizio comune di essa e di altre unità immobiliari (cortili, aie, giardini, terreni destinati a giochi e ad altri esercizi sportivi, terrazze usufruibili cioè non di semplice copertura, ecc.);
  2. locali e costruzioni destinati ad usi speciali (tettoie aperte, portici, cisterne, serre, ricoveri antiaerei);
  3. locali costruttivamente destinati al servizio comune dell'unità immobiliare e di altre (bucatai, spanditoi, cucine e latrine costruite per uso comune di più abitazioni, soffitte o cantine usate dai vari inquilini senza stabili pareti divisorie degli spazi a ciascuno assegnati);
- saranno valutate come di seguito specificato.

Al numero dei vani calcolato così come indicato nei punti a), b) e c), si apporta un'aggiunta o una detrazione, nei limiti del 10%, per tener conto delle dipendenze nonché di altri elementi influenti sul reddito lordo che aumentano i vantaggi o gli svantaggi dell'unità immobiliare in esame rispetto alla maggior parte delle altre unità della medesima categoria e classe. Il risultato del conteggio, infine, si arrotonda al mezzo vano.

### 2.1.2. La consistenza delle unità del gruppo "B"

La consistenza catastale delle unità immobiliari da accertarsi nelle categorie del gruppo B si misura assumendo come elemento unitario il metro cubo e si computa:

- 1) determinando la consistenza effettiva in metri cubi con le norme consuete, ovvero:
  - a. vuoto per pieno nel caso di uiu che occupano interi edifici o porzioni di edificio per tutta l'altezza, comprendendo anche le parti al disotto del livello del suolo che siano occupate da locali principali o accessori;
  - b. moltiplicando la superficie interna di ciascun vano (principale od accessorio) per la rispettiva altezza tra pavimento e soffitto, negli altri casi;
- 2) apportando un'aggiunta, o detrazione, nei limiti del 10% quando l'unità immobiliare in esame presenta - rispetto alla generalità delle unità analoghe - circostanze particolari che ne alterano, in aumento o in diminuzione, il reddito rispetto a quello normale delle unità analoghe stesse.
- 3) arrotondando il risultato del conteggio così eseguito al metro cubo.

### 2.1.3. La consistenza delle unità del gruppo "C"

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

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

Si ottiene poi la consistenza catastale in metri quadrati:

- 1) sommando la superficie utile degli ambienti principali e la superficie utile degli ambienti accessori, trasformata, per la sola categoria C/1 per moltiplicazione con il relativo coefficiente di ragguglio, in superficie utile equivalente principale;
- 2) apportando al risultato del conteggio un'aggiunta o una detrazione - nei limiti ammessi - sia per tenere conto delle dipendenze, sia per tener conto di utilità e svantaggi che siano particolari della unità immobiliare rispetto alla maggior parte delle altre unità della medesima categoria e classe ed influenti sul reddito; i limiti ammessi per le aggiunte o per le detrazioni sono del 10% per tutte le categorie del gruppo C, tranne che per la categoria C/1, per la quale sono del 20%.
- 3) arrotondando infine, il risultato del conteggio al metro quadrato.

I valori dei coefficienti di ragguglio da applicare alla superficie degli ambienti accessori delle unità in categoria C/1 per i diversi Comuni e le modalità di applicazione di tali coefficienti, possono essere oggetto di consultazione da parte dei professionisti, previa opportuna richiesta, presso gli Uffici Provinciali-Territorio di competenza.

## 2.2. Gli immobili a destinazione speciale e particolare

### 2.2.1. Le categorie catastali speciali e particolari

Nel capitolo relativo alla definizione e descrizione dell'Unità Immobiliare Urbana quale modulo inventariale minimo del catasto dei fabbricati, si è già avuto modo di specificare che, sin dalla nascita del Catasto, le UIU sono state suddivise in due distinti gruppi: le unità immobiliari a destinazione ordinaria e quelle a destinazione speciale e particolare.

Facendo riferimento a quanto già anticipato, saranno illustrati nel presente capitolo alcuni approfondimenti sull'argomento.

Come già detto, una determinata tipologia di unità immobiliare può essere considerata "ordinaria" quando è diffusa in una certa zona censuaria, talché è **possibile definire un campione significativo di unità di riferimento** e confronto; in questo caso, grazie alle tariffe, è possibile effettuare una **stima sintetica per comparazione** attraverso il semplice confronto tra l'unità immobiliare in esame e le unità di riferimento delle diverse categorie e classi.

Di contro vi sono una serie di unità immobiliari a destinazione produttiva, terziaria ed assimilabili oppure destinate a funzioni pubbliche o di interesse collettivo, che presentano peculiari caratteristiche costruttive, funzionali e reddituali tali da non poter consentire la raccolta - per ciascuna di esse - di un campione di unità di riferimento sufficientemente rappresentative.

È questo il caso delle **unità a destinazione speciale e particolare**, per le quali la rendita catastale può essere determinata solo in maniera diretta e puntuale per ciascuna di esse.

Le unità censite nelle categorie D ed E, pertanto, sono costituite da **immobili non ordinari**, non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni o che, per la singolarità delle loro caratteristiche, **non siano raggruppabili in classi**<sup>11</sup> e per tali UIU:

- non si procede alla classificazione ed alla determinazione delle «tariffe» come per gli immobili ordinari ma **la rendita catastale si determina con stima diretta per ogni singola unità**<sup>12</sup>;
- non si accerta la consistenza catastale ma sono descritte in catasto mediante la elencazione dei loro elementi costitutivi<sup>13</sup>.

Nei capitoli introduttivi della presente guida si è già riportato il vigente quadro generale delle categorie speciali e particolari.

In aggiunta va specificato che, a partire dal rilascio della Circolare n. 2/E del 1° febbraio 2016 e l'adozione del Docfa versione 4.00.3 (v. ISTRUZIONI OPERATIVE del 1° febbraio 2016), **i dati descrittivi delle UIU a destinazione speciale e particolare**, oggetto di dichiarazione di nuova costruzione o di

<sup>11</sup> Vedi articolo 8 del d.P.R. n. 1142 del 1° dicembre 1949

<sup>12</sup> Vedi articolo 30 del d.P.R. n. 1142 del 1° dicembre 1949

<sup>13</sup> Vedi articolo 53 del d.P.R. n. 1142 del 1° dicembre 1949

variazione, **sono integrati** da un ulteriore elemento informativo, rappresentato **dalla specifica destinazione d'uso dell'immobile**, codificata secondo un elenco di riferimento predefinito e direttamente disponibile all'interno dell'applicativo Docfa.

Ciascuna destinazione d'uso è compatibile con una sola categoria catastale, mentre a ciascuna categoria catastale può corrispondere una pluralità di destinazioni d'uso.

Tali destinazioni d'uso possono in alcuni casi avere formulazione simile a categorie catastali a destinazione ordinaria; in tali casi, in coerenza con i principi generali dell'estimo catastale, le stesse devono intendersi specificamente riferite a quegli immobili che, non risultando confrontabili con le unità di riferimento dei gruppi A, B, e C, sono da censire nelle categorie catastali a destinazione speciale e particolare.

L'elenco delle destinazioni d'uso codificate e le relative regole di compatibilità con le categorie catastali speciali e particolari è stato successivamente oggetto di revisioni ed integrazioni introdotte con il rilascio dell'applicazione Docfa nelle versioni 4.00.4 (v. ISTRUZIONI OPERATIVE 8 giugno 2017) e 4.00.5 (v. ISTRUZIONI OPERATIVE 2 luglio 2019), cui si rimanda.

### 2.2.2. Il classamento delle unità a destinazione speciale o particolare

Illustriamo in sintesi il percorso da seguire per l'individuazione e il classamento delle UIU in esame.

Per poter identificare l'unità immobiliare oggetto di censimento sarà innanzitutto necessario riconoscere il *minimo perimetro immobiliare, funzionalmente e redditualmente autonomo*<sup>14</sup> che la individua.

Tale operazione risulta sovente meno scontata di quanto possa apparire, in particolar modo nei casi in cui si affrontano compendi immobiliari complessi, per i quali non sempre è immediato isolare singole porzioni che possano costituire ciascuna una distinta entità fisica, giuridica ed economica dotata dei requisiti di autonomia funzionale e reddituale richiesti dall'articolo 2 del D.M. n. 28 del 2 gennaio 1998.

Identificata la UIU da accertare, ai fini della corretta attribuzione della pertinente categoria catastale, occorrerà effettuare un accurato esame delle **caratteristiche dell'immobile** oggetto di censimento tenendo conto soprattutto di quei connotati capaci di configurarne l'oggettivo classamento in una categoria ordinaria o speciale ed in particolare la sua **destinazione funzionale** e le sue specifiche **proprietà tipologiche, costruttive e dimensionali**, mentre nessun rilievo avrà la natura soggettiva della unità immobiliare.

Preliminarmente si dovrà verificare la possibilità che l'immobile possa essere annoverato in una delle categorie dei gruppi ordinari, mediante la comparazione a livello locale fra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di ciascuna unità oggetto di esame e i rispettivi requisiti delle "unità tipo" o di riferimento.

---

<sup>14</sup> Vedasi [Circolare n. 4 del 2006](#)

Esclusa la possibilità di impostare il confronto con le unità di riferimento delle diverse categorie del gruppo ordinario, si potrà procedere nell'attribuire la pertinente categoria speciale o particolare, avendo sempre un chiaro riferimento alle **caratteristiche oggettive** dell'immobile, valorizzandone – come già detto - gli aspetti della destinazione funzionale e di quei connotati propri di ciascuna unità immobiliare, che ne possano determinare l'idoneità per le *“speciali esigenze di un'attività industriale e commerciale”* o la cui singolarità ne impedisca oggettivamente il classamento in una categoria ordinaria o speciale.

In questa attività di valutazione non è possibile indicare in termini generali dei parametri univoci che possano fare da discriminante tra classificazione in categorie ordinarie e quella in categorie speciali, ma si dovrà ricorrere all'esperienza ed alla conoscenza a livello locale del patrimonio immobiliare per valutare tutte le caratteristiche di rilievo del bene (come più volte detto, in particolare: la destinazione, le proprietà tipologiche e costruttive, i parametri dimensionali, la presenza di specifici impianti, accessori e pertinenze catastalmente rilevanti, ecc.) in rapporto alla diffusione (o meno) nel territorio di interesse. Il tecnico che redige il docfa potrà in ogni caso rivolgersi all'Ufficio di riferimento per un confronto ed una assistenza in merito, soprattutto in quei casi, non del tutto inconsueti, in cui la unità immobiliare in disamina abbia caratteristiche tali da non farla inquadrare in maniera evidente e priva di dubbi tra gli immobili ordinari o tra quelli speciali/particolari.

La già citata circolare n. 4 del 2006, nelle conclusioni, indica i criteri operativi per il classamento dell'unità in esame, dedotti dai principi generali indicati dalla normativa istitutiva e attuativa del catasto edilizio urbano, che in sintesi si identificano:

- **per le categorie speciali, nella specifica caratterizzazione tipologica, costruttiva e dimensionale** degli immobili (tali da non permetterne una utilizzazione diversa senza radicali trasformazioni) e nella finalizzazione degli stessi a **speciali esigenze industriali e commerciali**;
- **per le categorie particolari, nella “singolarità” delle destinazioni e delle caratteristiche tipologiche, costruttive e dimensionali** degli immobili: circostanza quest'ultima che non ha permesso in fase di formazione o conservazione, la creazione di insiemi omogenei per caratteri intrinseci (categorie ordinarie) e tanto meno per redditività (classi).

Pertanto, semplificando, le unità immobiliari a destinazione commerciale in senso lato, per le quali non sia possibile impostare la stima diretta per confronto con le unità di riferimento del gruppo C, saranno ricomprese nel gruppo D; gli immobili con una marcata caratterizzazione tipologico-funzionale, costruttiva e dimensionale, tale da non permettere l'inserimento in categorie ordinarie o speciali e che esulano da una mera logica di commercio e di produzione industriale e sono piuttosto rivolte a funzioni di tipo pubblico o collettivo, saranno inserite invece nel gruppo E.

Nei casi in cui in una stessa unità immobiliare vi sia una compresenza di più attività o destinazioni, senza che queste possiedano i requisiti per un'autonoma iscrizione in catasto, si attribuirà alla UIU la categoria prevalente sulla base della maggiore rilevanza reddituale.

### 2.2.3. Le componenti oggetto di stima

Le previsioni normative della Legge di Stabilità del 2016 per gli immobili a destinazione speciale e particolare hanno innovato le modalità di individuazione delle componenti immobiliari oggetto di stima catastale, disponendo che:

*“A decorrere dal 1° gennaio 2016, la determinazione della rendita catastale degli immobili a destinazione speciale e particolare, censibili nelle categorie catastali dei gruppi D ed E, è effettuata, tramite stima diretta, tenendo conto del suolo e delle costruzioni, nonché degli elementi ad essi strutturalmente connessi che ne accrescono la qualità e l'utilità, nei limiti dell'ordinario apprezzamento. Sono esclusi dalla stessa stima diretta macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo.”<sup>15</sup>*

In applicazione operativa della disciplina riportata, le componenti costituenti l'unità immobiliare urbana possono essere sostanzialmente distinte, in relazione alla loro rilevanza o meno nella stima catastale, in quattro categorie:

- il **SUOLO**, ovvero il **lotto di terreno** su cui ricade l'unità immobiliare, costituito da aree coperte, sedime delle costruzioni, e da aree scoperte, accessorie e pertinenziali;
- le **COSTRUZIONI**, ovvero **le opere edili aventi i caratteri della solidità, della stabilità, della consistenza volumetrica**, nonché della immobilizzazione al suolo, quali ad esempio i fabbricati, le tettoie, i serbatoi, le cisterne e le vasche, ecc.;
- gli **ELEMENTI STRUTTURALMENTE CONNESSI**, che accrescono la qualità e l'utilità del suolo o delle costruzioni cui sono connessi, nei limiti dell'ordinario apprezzamento e che sono rappresentati, tipicamente, dagli impianti tecnologici che conferiscono all'unità immobiliare un'utilità trasversale, indipendente dal processo produttivo svolto al suo interno, quali ad esempio gli impianti elettrici ed idrico-sanitari, gli ascensori, ecc.;
- le **COMPONENTI IMPIANTISTICHE FUNZIONALI AL PROCESSO PRODUTTIVO**, che non conferiscono all'immobile un'utilità comunque apprezzabile, anche in caso di modifica del ciclo produttivo.

I primi tre gruppi individuano gli elementi da includere nella stima, mentre l'ultimo gruppo racchiude quelli da escludere.

### 2.2.4. La determinazione della rendita catastale delle UIU dei gruppi D ed E

Come detto, nel caso degli immobili a destinazione speciale e particolare si deve operare con la stima diretta, intendendosi con questo **una stima effettuata in maniera puntuale per ogni singola unità**.

La stima diretta di tale reddito può essere eseguita con due distinti procedimenti:

- Procedimento diretto (vedasi articolo 15 e seguenti del Regolamento);

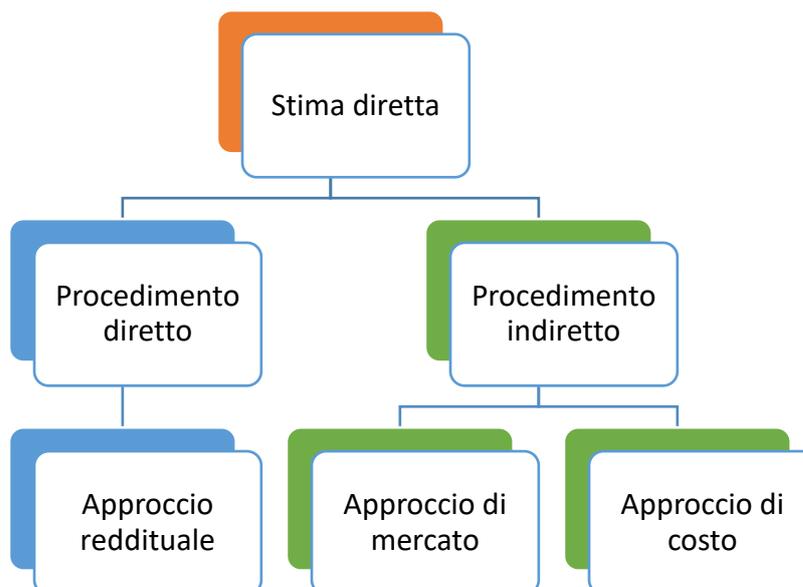
---

<sup>15</sup> Art. 1, comma 21, Legge 28 dicembre 2015, n. 208

- Procedimento indiretto (vedasi articolo 27 e seguenti del Regolamento).

Nel **procedimento diretto**, si valuterà direttamente il reddito prodotto o producibile dal bene oggetto di stima, ricorrendo al cosiddetto *“approccio reddituale”*.

Nel **procedimento indiretto** si perviene alla determinazione del reddito a partire dal valore di mercato dell’immobile secondo l’*“approccio di mercato”* o dal valore del costo di ricostruzione dello stesso secondo l’*“approccio di costo”*.



Come anticipato al par. 1.2.6, lo specifico riferimento operativo è costituito dalla [Circolare n. 6/T del 30 novembre 2012](#) e **relativi allegati**, che ha riordinato organicamente le modalità di calcolo della rendita e che, a seguito dell’entrata in vigore della Legge di Stabilità 2015, ha assunto a valore di legge quale modalità applicativa dell’articolo 10 del R.D.L. n. 652 del 1939.

Riferimenti di prassi:

[Circolare n. 4 del 2006](#), [Circolare n. 4 del 13 aprile 2007](#), [Circolare n. 6/T del 2012](#), [Circolare n. 2 del 2016](#),

## 2.3. I fabbricati rurali

### 2.3.1. La dichiarazione dei fabbricati rurali

Con l'articolo 9 della legge 26 febbraio 1994, n. 133, è stata disposta la costituzione dell'inventario completo ed uniforme del patrimonio edilizio prevedendo l'inserimento di tutti i fabbricati o porzioni di fabbricati rurali nel Catasto Edilizio Urbano che assumerà la denominazione di Catasto dei Fabbricati.

In precedenza, per i fabbricati rurali non era obbligatoria la dichiarazione al Catasto Edilizio Urbano, essendo sufficiente la sola dichiarazione al Catasto Terreni attraverso la presentazione del "modello 26".

Per la costituzione del Catasto Fabbricati sono state previste due fasi:

1. con il D.M. del 2 gennaio 1998, n. 28, è stato introdotto l'obbligo di dichiarare al Catasto Edilizio Urbano i fabbricati rurali di nuova costruzione, ovvero oggetto di interventi edilizi, le cui opere siano state effettuate successivamente alla data di entrata in vigore del decreto stesso (11 marzo 1998);
2. con il decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito con modificazioni dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, all'articolo 13, comma 14-ter, è stato introdotto l'obbligo di dichiarare al Catasto Edilizio Urbano entro il 30 novembre 2012, con le modalità stabilite dal D.M. 19 aprile 1994, n. 701, anche i fabbricati rurali ancora censiti al Catasto Terreni, sia a destinazione abitativa sia strumentali all'esercizio dell'attività agricola.

Il Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 26 luglio 2012 ha stabilito che ai fabbricati rurali è attribuito il classamento, in base alle regole ordinarie, in una delle categorie catastali previste nel quadro generale di qualificazione (articolo 1, comma 1).

Pertanto, i fabbricati rurali a destinazione abitativa saranno inseriti nella categoria ordinaria più rispondente tra quelle presenti nei quadri di qualificazione vigenti (categorie del gruppo A); i fabbricati rurali "strumentali" destinati ad attività produttive agricole, per contro, saranno censiti nella categoria D/10 "fabbricati per funzioni produttive connesse all'attività agricola" nel caso in cui le caratteristiche di destinazione e tipologiche siano tali da non consentire, senza radicali trasformazioni, una destinazione diversa da quella per la quale sono state originariamente costruiti. In caso contrario potranno essere censiti nelle categorie ordinarie più consone (C/2, C/3, C/6, ecc.).

L'articolo 1, comma 2, del Decreto ha anche stabilito che, ai fini dell'iscrizione negli atti del catasto della sussistenza del requisito di ruralità, per i fabbricati rurali diversi da quelli censibili nella categoria D/10 (Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole) è apposta una specifica annotazione.

La Direzione Centrale Catasto e Cartografia dell'Agenzia del Territorio ha emanato la Circolare n. 2/T del 7 agosto 2012, avente per oggetto la "Nuova disciplina in materia di censimento dei fabbricati rurali ai sensi dell'articolo 13, commi 14-bis, 14-ter, 14-quater del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201 e del Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze 26 luglio 2012".

Con questa Circolare sono state disciplinate in modo organico le modalità per trattare le varie casistiche che si possono presentare sull'argomento.

È necessario precisare che, in generale, le richieste per il riconoscimento della ruralità ai fini fiscali rappresentano una facoltà e non un obbligo, mentre, di contro, è obbligatoria la dichiarazione con la quale si comunica la perdita dei requisiti di ruralità precedentemente riconosciuti.

Il riconoscimento di ruralità di un'unità immobiliare in categoria ordinaria, sia abitativa che strumentale, comporta l'iscrizione, nel campo annotazioni, dell'avvenuto riconoscimento dei requisiti, mentre per quanto riguarda le categorie speciali, il riconoscimento è insito nell'attribuzione della categoria D/10.

Le richieste di riconoscimento con procedura Do.C.Fa. vanno sempre corredate dalle autocertificazioni riportate nei modelli B (fabbricati rurali a destinazione abitativa) e/o C (fabbricati rurali strumentali) del D.M. 26 luglio 2012; tali modelli devono essere allegati alla denuncia in formato *pdf/A* o *tif* per l'invio telematico tramite la piattaforma Sister.

Se la richiesta dei requisiti di ruralità non necessita della presentazione di una denuncia Do.C.Fa. è sufficiente presentare la richiesta di iscrizione negli atti del catasto della sussistenza del requisito di ruralità (allegato 1 della [circolare n. 2 del 2012](#)) allegando le autocertificazioni (modelli B e/o C).

La perdita dei requisiti fiscali di ruralità deve essere denunciata:

- a. con la presentazione presso l'Ufficio della richiesta di cancellazione dell'annotazione di ruralità (allegato 2 della [circolare n. 2 del 2012](#)) nel caso in cui tale perdita non necessiti di variazione della categoria e/o della rendita,
- b. con la presentazione della dichiarazione Do.C.Fa. per "*Variazione della destinazione*", con opzione di accatastamento "*Dichiarazione ordinaria*" nel caso in cui tale perdita necessiti della variazione della rendita e/o della categoria (da D/10 a D/7, D/8, C/2, ecc.).

### **2.3.2. Modalità di compilazione delle autocertificazioni - Immobili Abitativi**

La dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà per il riconoscimento dei requisiti fiscali di ruralità sulle abitazioni (Allegato "B" del D.M. del 26 luglio 2012) deve essere resa da uno degli intestatari dell'unità immobiliare o da un rappresentante legale qualora l'intestatario sia una persona giuridica.

Per ogni unità immobiliare su cui si chiede il riconoscimento di ruralità è necessario barrare solo uno dei tipi di utilizzazione, indicare l'identificativo catastale completo, la sua consistenza catastale e la dichiarazione (attraverso la barra) se tale abitazione appartiene alle categorie A/1, o A/8 ovvero abbia le caratteristiche di lusso indicate nel decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 agosto 1969.

Si precisa che i requisiti soggettivi e reddituali devono insistere sul conduttore del fondo, che può non coincidere con uno degli intestatari.

Qualora il conduttore non sia fra i titolari di diritto dell'unità immobiliare è indispensabile indicare negli appositi campi, il codice fiscale di quest'ultimo, la qualifica (affittuario, comodatario, ecc.), gli estremi di registrazione dell'atto.

I requisiti soggettivi e reddituali sono fondamentali per il riconoscimento della ruralità e pertanto è necessario barrare sul “sì” o sul “no” alle singole sussistenze richieste e indicare le particelle iscritte al Catasto terreni con Reddito Agrario che compongono l’azienda e la tipologia di possesso (proprietà, affitto, comodato, ecc.).

Nel caso in cui il dichiarante è diverso dal conduttore del fondo è possibile integrare la dichiarazione con un’autocertificazione del conduttore del fondo che attesta la sussistenza dei requisiti previsti.

È possibile allegare all’autocertificazione, oltre alla copia del documento d’identità, in corso di validità, ogni ulteriore elemento che il dichiarante ritenga possa essere utile all’Amministrazione (Contratti d’affitto, Registrazione dei contratti, ecc.).

### **2.3.3. Modalità di compilazione delle autocertificazioni - Immobili Strumentali all’Attività Agricola**

La dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà per il riconoscimento dei requisiti fiscali di ruralità sugli immobili strumentali (Allegato “C” del D.M. del 26 luglio 2012) deve essere resa da uno degli intestatari dell’unità immobiliare o da un rappresentante legale qualora l’intestatario sia una persona giuridica.

È necessario barrare uno solo dei tipi di utilizzazione dell’immobile strumentale, ovvero il tipo prevalente e dichiarare, barrando con un “sì” o con un “no”, se il conduttore è titolare di Partita IVA.

Anche in questo caso, i requisiti soggettivi e reddituali devono insistere sul conduttore del fondo che può anche non coincidere con uno degli intestatari.

Qualora il conduttore non sia fra i titolari di diritto dell’unità immobiliare è indispensabile indicare negli appositi campi, il codice fiscale di quest’ultimo, la qualifica (affittuario, comodatario, ecc.), gli estremi di registrazione dell’atto.

È del tutto evidente che è necessario che i terreni, a cui l’immobile è strumentale, devono essere nella disponibilità del conduttore, o in proprietà o a qualsiasi altro titolo. Questa eventualità si evidenzia attraverso la lista delle particelle dell’azienda, cui è dedicata una sezione apposita, e attraverso la dichiarazione dell’esistenza di un contratto (affitto, comodato, ecc.) registrato, dal quale si evince la persona del conduttore.

Quando la dichiarazione è resa dai rappresentanti legali di cooperative di imprenditori agricoli o di loro consorzi, è necessario integrare la presente dichiarazione con l’elenco degli identificativi catastali dei fondi che costituiscono le aziende agricole dei soci. In caso di cooperative o consorzi agricoli con elevato numero di soci, in luogo dell’elenco delle particelle possedute dai soci, è possibile allegare alla dichiarazione un’autocertificazione in formato libero da parte del rappresentante legale della cooperativa o consorzio. Tale autocertificazione deve riportare, fra l’altro, quanto segue: *"Si dichiara che i prodotti oggetto di manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione, sono conferiti in prevalenza dai propri soci che conducono i terreni a titolo di proprietà o altro titolo. Si dichiara altresì che detti soci sono quelli riportati nell'allegato alla presente dichiarazione, costituito da copia fotostatica del "libro soci", contenente anche i relativi codici fiscali"*. Ogni allegato deve essere datato e sottoscritto dal richiedente

Occorre indicare nell'apposito quadro gli identificativi catastali completi delle unità ad uso non abitativo, strumentali all'esercizio dell'attività agricola, su cui si chiede il riconoscimento di ruralità e il loro utilizzo.

È possibile allegare all'autocertificazione, oltre alla copia del documento d'identità, in corso di validità, ogni ulteriore elemento che il dichiarante ritenga possa essere utile all'Amministrazione (Contratti d'affitto, Registrazione dei contratti, ecc.).

Si rappresenta di seguito una tabella riassuntiva con le principali casistiche previste.

CASISTICA	TIPOLOGIA ADEMPIMENTI	TERMINI
<p><b>Fabbricati Rurali di nuova costruzione</b></p> <p>-----</p> <p><b>Fabbricati Rurali censiti al catasto fabbricati oggetto di interventi edilizi</b></p> <p>-----</p> <p><b>Fabbricati censiti al catasto fabbricati che acquisiscono i requisiti di ruralità e che sono oggetto di variazione di rendita e/o di categoria</b></p>	<p>Va presentata una dichiarazione Do.C.Fa. utilizzando la tipologia documento: <b>“Dichiarazione resa ai sensi del D.M. 26/7/2012”</b> ed allegando la dichiarazione o le dichiarazioni sostitutive (allegati B e/o C del D.M. 26 luglio 2012).</p>	<p><b>Entro 30 giorni dall'evento.</b></p> <p>È possibile avvalersi dell'istituto del ravvedimento operoso</p>
<p><b>Fabbricati Rurali ancora censiti al catasto terreni</b></p>	<p>Va presentata una dichiarazione Do.C.Fa. utilizzando la tipologia documento: <b>“Dichiarazione resa ai sensi dell'articolo 13 c. 14-ter del DL 201/2011”</b> ed allegando la dichiarazione o le dichiarazioni sostitutive (allegati B e/o C del D.M. 26 luglio 2012).</p>	<p><b>Entro il 30 novembre 2012.</b></p> <p>Essendo intervenuta, ad oggi, la decadenza quinquennale la fattispecie non è più sanzionabile</p>
<p><b>Fabbricati censiti al catasto fabbricati che acquisiscono i requisiti di ruralità e non sono oggetto di variazione per la quale sussiste l'obbligo di dichiarazione in catasto</b></p>	<p>Va presentata all'Ufficio Provinciale – Territorio competente <b>una richiesta di iscrizione del requisito di ruralità</b> (allegato 1 alla circolare n. 2/T del 2012) ed allegando la dichiarazione o le dichiarazioni sostitutive (allegati B e/o C del D.M. 26 luglio 2012).</p>	<p><b>Entro 30 giorni dall'evento</b> (articolo 2, comma 6, del D.M. 26 luglio 2012). La fattispecie, non costituendo un obbligo ma una facoltà, non è sanzionabile</p>

	<p>Per le sole unità già accertate in una categoria del gruppo D (diverse da D/10) che non abbiano subito variazioni, va presentata una dichiarazione <i>Do.C.Fa.</i> “semplificata”, utilizzando la tipologia documento: <b>“Dichiarazione resa ai sensi del D.M. 26/7/2012”</b>, con causale <b>“richiesta ruralità”</b> ed allegando la dichiarazione o le dichiarazioni sostitutive (allegati B e/o C del D.M. 26 luglio 2012).</p>	
<p><b><i>Fabbricati Rurali censiti al catasto fabbricati che perdono i requisiti di ruralità e non sono oggetto di variazione per la quale sussiste l’obbligo di dichiarazione in catasto</i></b></p>	<p>Va presentata all’Ufficio Provinciale – Territorio competente una <b>richiesta di cancellazione dell’annotazione</b> (<i>allegato 2 alla circolare n. 2/T del 2012</i>)</p>	<p><b>Entro 30 giorni dall’evento</b> (articolo 2, comma 6, del D.M. 26 luglio 2012). È possibile avvalersi dell’istituto del ravvedimento operoso</p>
<p><b><i>Fabbricati Rurali censiti al catasto fabbricati che perdono i requisiti di ruralità e sono oggetto di variazione per la quale sussiste l’obbligo di dichiarazione in catasto (rientrano in questa casistica anche i fabbricati in categoria D/10 che perdono i requisiti di ruralità)</i></b></p>	<p>Va prodotta una dichiarazione Do.C.Fa. utilizzando la tipologia documento: <b>“Dichiarazione ordinaria”</b></p>	<p><b>Entro 30 giorni dall’evento.</b> È possibile avvalersi dell’istituto del ravvedimento operoso</p>

I modelli da utilizzare, sono scaricabili dal sito *web* dell’Agenzia delle Entrate, reperibili al seguente indirizzo:

<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/it/web/guest/schede/fabbricatiterreni/fabbricati-rurali/modelli-e-istruzioni-fabbricati-rurali>

Riferimenti di prassi:

Circolare n. 2 del 2012, Nota DC CCPI prot. n. 213605 del 10 ottobre 2017

### 3. EVOLUZIONE DEL SISTEMA CATASTALE: IL SIT E LA SCRIVANIA DEL TERRITORIO

#### 3.1. L'Anagrafe Immobiliare Integrata e la nascita del SIT

La necessità di una gestione integrata dei dati catastali è sancita dalla nascita dell'**Anagrafe Immobiliare Integrata**, prevista dal decreto-legge del 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122 che all'articolo 19, in particolare, specifica quanto segue:

*“L'Anagrafe Immobiliare Integrata attesta, ai fini fiscali, lo stato di integrazione delle banche dati disponibili presso l'Agenzia del Territorio per **ciascun immobile**, individuandone il **soggetto titolare di diritti reali**”.*

L'Anagrafe Immobiliare Integrata è una nuova infrastruttura informativa che utilizza i sistemi preesistenti, rispettivamente del Catasto e della Pubblicità Immobiliare, e ne correla le informazioni mantenendo sostanzialmente inalterate le specifiche modalità di gestione di ciascun sistema.

Dal punto di vista progettuale della sua realizzazione, l'Anagrafe Immobiliare Integrata è stata suddivisa in due componenti:

1. il **Sistema Integrato del Territorio (SIT)**, evoluzione del sistema informativo catastale verso un modello georeferenziato, specializzato per la gestione delle informazioni oggettive degli immobili, quali la classificazione, la descrizione, il valore fiscale, e la localizzazione sul territorio, nonché i valori medi di mercato necessari alla validazione ed aggiornamento del valore fiscale;
2. la **Anagrafe dei Titolari (AdT)**, contenente le informazioni presenti nei registri di Pubblicità Immobiliare, in cui vengano anche rappresentate le relazioni fra gli immobili ed i soggetti titolari di diritti reali.

##### 3.1.1. L'impianto del Sistema Integrato del Territorio

La nascita del Sistema Integrato del Territorio è motivata dalla disponibilità dei **numerosi tipi di dati**, insieme alla **necessità di gestirli in maniera integrata e georiferita**, superando la separazione tra i 4 distinti archivi (cartografia Catasto Terreni, censuario Catasto Terreni, censuario Catasto Fabbricati, planimetrie Catasto Fabbricati) che hanno fino ad oggi costituito la struttura del Catasto; distinzione non più compatibile con le esigenze ed il livello di servizi richiesto ad una moderna Amministrazione finanziaria.

**Il SIT riunisce in un'unica base dati le informazioni cartografiche, grafiche e censuarie, del catasto terreni e urbano**, grazie al grande sforzo fatto dall'Agenzia in termini di:

- recupero della coerenza dei dati (maggiore qualità della banca dati digitale)
- costituzione delle relazioni spaziali esistenti tra le caratteristiche mappate, prima gestite in maniera isolata:
  - Ortofoto del territorio
  - Viabilità, toponomastica, civici

- Quotazioni del mercato immobiliare
- Cartografia catastale
- Immobili rurali e suoi attributi
- Immobili urbani e suoi attributi
- Soggetti detentori di diritti reali
- Titolarità e quote di diritto sugli immobili

L'impianto del SIT è basato sulla realizzazione di un'infrastruttura unica in architettura *web*, non più frammentata tra Cartografia, censuario terreni e urbano, dove tutte le entità, come detto, sono georiferite agli oggetti cartografici e distribuite in un continuo geografico unitario. **Completezza e coerenza dei dati** sono gli elementi portanti del Sistema Integrato.

Il SIT permette la corretta localizzazione, su base geografica, di ciascun bene immobile censito in Catasto, integrandone le informazioni identificative, tecniche, censuarie e reddituali ai fini fiscali, nonché la consultazione dei dati elaborati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, nell'ottica di una corretta e moderna gestione del territorio e della fiscalità immobiliare. Permette, inoltre, la integrazione di informazioni georiferite provenienti da altre basi dati, generando la possibilità di eseguire qualunque tipo di rappresentazione ed analisi del territorio.

Come detto, per quanto attiene alle informazioni relative ai soggetti titolari di diritti, il SIT è integrato con l'Anagrafe dei Titolari, ovvero l'archivio nazionale dei titolari di diritti reali sugli immobili ed afferente al sistema informativo della Pubblicità Immobiliare.

### 3.1.2. Il nuovo modulo inventariale catastale: il “FABBRICATO”

Nel nuovo sistema informativo è definito un nuovo modulo inventariale, ovvero l'entità “*fabbricato*”, che costituisce un elemento di semplificazione dell'inventario catastale, nonché un primo riferimento per una eventuale attuazione della riforma del sistema estimativo e, più in generale, del sistema di valutazione.

La nuova entità “*fabbricato*” consente di superare e rendere completamente allineate, in fase di acquisizione delle informazioni da dichiarazioni di variazione delle unità immobiliari (ad esempio indirizzo, categoria catastale), le disomogeneità nei dati spesso presenti tra unità immobiliari appartenenti allo stesso fabbricato.

Il Fabbricato è definito come la “*Costruzione che delimita, distinguendolo dall'ambiente esterno, uno spazio atto allo svolgimento di attività, realizzata in elevazione e/o interrata su una particella edilizia, priva di soluzione di continuità fuori terra o, se interamente interrata, priva di soluzione di continuità entro terra*”.

Al Fabbricato, si affianca l'Area ovvero “*l'area coperta o scoperta di una particella edilizia, priva di soluzione di continuità e non occupata da fabbricati fuori terra*”.

Fabbricato ed Area insieme identificano e compongono la particella edilizia catastale come “*Porzione continua di terreno, situata in un medesimo Comune, avente la medesima destinazione catastale a seguito di edificazione o di censimento di immobili urbani*”.

Il Fabbricato, in sostanza, si pone come una entità intermedia tra la particella e la unità immobiliare urbana, e consente l'assoluta coerenza ed allineamento dei dati attinenti unità ubicate nello stesso immobile.

### 3.2. La Scrivania del Territorio

La Scrivania del Territorio è un ambiente di lavoro che rende disponibile, in un'unica interfaccia sul proprio pc, una serie di **servizi per lo scambio di informazioni con le banche dati catastale e ipotecaria dell'Agenzia delle Entrate**, con l'obiettivo di semplificare le attività del professionista e stimolarne la *compliance*.

Una volta installata la Scrivania del Territorio, gli utenti avranno accesso a **una nuova generazione di applicazioni software in grado di fornire informazioni estratte dalle banche dati di riferimento**, senza dover passare necessariamente dal sito istituzionale dell'Agenzia. L'invio degli atti continuerà ad avvenire, come di consueto, tramite il portale Sister, in attesa dello sviluppo delle funzionalità di trasmissione all'interno della Scrivania.

La Scrivania del Territorio assiste, quindi, il professionista nella attività di compilazione e controllo degli atti di aggiornamento, all'interno di un processo articolato in cinque fasi:

1. l'autenticazione dell'utente ai servizi telematici
2. la disponibilità delle informazioni necessarie per compilare il documento
3. la compilazione vera e propria delle informazioni
4. l'attivazione di servizi di utilità finalizzati alla *compliance*
5. la trasmissione per via telematica del documento attraverso il portale Sister.

La Scrivania del Territorio consente la possibilità di lavorare in due distinte modalità:

- Modalità OFFLINE

La scelta offline consente di accedere al contenitore "*Scrivania del Territorio*" con una generica utenza che non deve essere necessariamente censita nei sistemi dell'Agenzia (deve però essere preventivamente creata dagli utenti attraverso la funzione "*Nuovo utente*").

- Modalità ONLINE

La scelta online richiede l'utilizzo delle credenziali con le quali si è censiti in Sister e abilitati alla presentazione telematica degli atti di aggiornamento ipotecari e catastali. In questa modalità si può usufruire dei servizi di aiuto alla compilazione degli atti, come la verifica dell'esistenza dei soggetti in Anagrafe tributaria, degli immobili negli archivi catastali e la visualizzazione delle risultanze catastali per un determinato immobile.

Attualmente sono disponibili i *software "Unimod online" e "Voltura 2.0 – Telematica"*; progressivamente saranno rilasciate le nuove versioni dei seguenti *software*, che permetteranno di dialogare con la Scrivania:

- **Docfa**, per l'aggiornamento delle unità immobiliari del Catasto dei Fabbricati;
- **Docte**, per l'aggiornamento delle qualità colturali delle particelle terreni;
- **Pregeo**, per la predisposizione degli atti geometrici di aggiornamento della cartografia.

#### 4. LA PROCEDURA DO.C.FA.

L'applicativo denominato DOCFA, **DO**cumenti **C**atasto **FA**bbricati, è l'applicazione informatica che il professionista abilitato deve utilizzare per la redazione degli atti di aggiornamento relativi alle unità immobiliari urbane, nel caso di:

- immobili di nuova costruzione;
- variazioni di immobili già presenti in archivio.



Il *software* guida il professionista, in una progressione di quadri successivi, nell'**inserimento dei dati alfanumerici e grafici dell'immobile interessato** e necessari a redigere in modo completo e corretto il documento finale che corrisponde, nella sostanza, alla integrale compilazione dei moduli cartacei in uso prima della adozione del DOCFA.

Durante la fase di inserimento, lo stesso applicativo evidenzia in tempo reale eventuali omissioni di elementi obbligatori ed eventuali incongruenze dei dati immessi, consentendo di effettuare le relative verifiche e correzioni.

Una specifica *utility* del programma, inoltre, consente di eseguire a compilazione ultimata un esame completo del documento e segnala la presenza di eventuali errori formali che renderebbero lo stesso inidoneo a perfezionare l'aggiornamento.

La maggiore innovazione apportata dal DOCFA rispetto al passato riguarda l'inserimento, nell'atto di aggiornamento, di una **proposta di classamento** da parte del tecnico redattore, operazione che in precedenza veniva svolta esclusivamente dall'Ufficio a valle della presentazione dell'accatastamento da parte dell'intestatario.

L'applicativo offre in proposito una serie di ausili al professionista, permettendo in particolare di acquisire gli archivi delle tariffe (con files suddivisi per provincia scaricabili liberamente dal sito web dell'Agenzia), far calcolare alla procedura il "*classamento automatico*" sulla base dei dati inseriti e di un apposito algoritmo, quantificare la rendita catastale "*proposta*" dell'immobile e confrontarla con quella "*automatica*"; in definitiva consente di effettuare una serie di valutazioni prima di validare le proprie scelte e terminare il documento.

A valle dell'inserimento di tutti i dati richiesti, l'applicativo consente di creare un file esportabile (in formato pdf/A) contenente tutte le informazioni - grafiche e censuarie - relative alle unità immobiliari oggetto di dichiarazione.

Tale file viene trasmesso all'Ufficio, firmato digitalmente ed esclusivamente in via telematica, e consente di **registrare in tempo reale gli esiti delle variazioni dichiarate** dopo aver passato il vaglio di una serie di verifiche e controlli - sia di tipo automatico che ad opera dei tecnici dell'Ufficio - in modo da aggiornare i dati contenuti nelle banche dati catastali.

#### 4.1. Creazione di un documento e compilazione dei modelli

La redazione di un documento Docfa consente la creazione del modello informatico di dichiarazione di un nuovo fabbricato urbano o di denuncia di variazione di un immobile già censito.

La compilazione di tale documento, guidata dall'applicazione informatica fornita dall'Agenzia, deve contenere tutte le indicazioni e le informazioni utili ad una compiuta descrizione, ai fini fiscali, dell'immobile oggetto di dichiarazione e si compone delle seguenti parti:

- **Modello D**, che specifica i dati generali del documento, la individuazione della/e UIU interessata/e, la relazione tecnica, i dati del dichiarante e del tecnico compilatore;
- **Elaborati grafici**, costituiti dalle planimetrie delle UIU e dall'eventuale Elaborato Planimetrico;
- **Modelli 1N / 2N**, parte prima e parte seconda, contenenti le informazioni descrittive e tecniche del fabbricato e delle UIU, essenziali per la determinazione del classamento;
- **Elenco dei subalterni**, presente solo nei casi previsti ed in abbinamento all'Elaborato planimetrico.

All'interno di ciascun modello vi sono quadri e campi che, anche in funzione della tipologia di documento e dell'oggetto della dichiarazione, vanno obbligatoriamente compilati, pena la non accettabilità del documento; in ogni caso è consigliabile, per una più completa descrizione delle caratteristiche degli immobili interessati, procedere alla compilazione anche dei dati richiesti in via facoltativa.

All'atto della creazione di un nuovo documento il *software* richiede la scelta tra due distinte tipologie di denuncia, ovvero "*Accatastamento*", riferito alle nuove costruzioni, e "*Variazione*" riferito agli immobili già presenti in banca dati.

## 4.2. Il Modello D

Dopo aver provveduto alla creazione di un nuovo documento, la redazione della dichiarazione procede con la compilazione del Modello D, la cui operazione preliminare consiste nella scelta del Comune in cui sono ubicate le UIU oggetto di denuncia.

Il mod. D1 descrive la tipologia del documento, la ditta da intestare con relativa natura del possesso o godimento (per le nuove costruzioni), i riferimenti catastali delle unità immobiliari trattate, la toponomastica, la causale (per le variazioni proposta dal tecnico, acquisita in automatico per le nuove costruzioni), la relazione tecnica o note relative al documento, i dati del dichiarante e i dati del tecnico incaricato dalla parte.

La compilazione segue, chiaramente, due percorsi distinti se la dichiarazione riguarda Nuova Costruzione o Variazione.

## 4.3. Dichiarazione di Nuova Costruzione

La Dichiarazione di Nuova Costruzione è la procedura da utilizzare per denunciare un fabbricato o altra stabile costruzione di nuova edificazione. La stessa procedura va utilizzata anche per le denunce di fabbricati già dichiarati al catasto terreni (ex fabbricati rurali), di fabbricati mai dichiarati e di porzioni di fabbricati.

Alla selezione di questa opzione è necessario scegliere il Comune nel cui territorio è ubicato l'immobile oggetto di dichiarazione e si procederà quindi con la compilazione del "*Quadro A (Dichiarazione di Fabbricato Urbano – Dati generali)*" con i dati di seguito illustrati.

### 4.3.1. Tipo mappale

Nella prima sezione del Quadro "A" sarà indicato, obbligatoriamente, il riferimento al Tipo Mappale (numero di protocollo e data) con cui il nuovo fabbricato oggetto di dichiarazione è stato inserito nella cartografia.

### 4.3.2. Unità immobiliari

In questa sezione sarà indicato il numero delle unità immobiliari oggetto della denuncia di Nuova Costruzione, suddivise tra UIU "*a Destinazione Ordinaria*" (ovvero appartenenti ai gruppi A, B e C) e "*Speciale e Particolare e categorie F*" (unità appartenenti ai gruppi D, E ed F).  
Eventuali Beni Comuni Non Censibili saranno dichiarati nel successivo "*Quadro D*" del programma, appositamente dedicato ai BCNC.

### 4.3.3. Data di ultimazione dei lavori

In questo campo sarà indicata, ai sensi dell'articolo 28 del R.D.L. n. 652 del 1939, la data in cui l'unità oggetto di denuncia è divenuta abitabile o servibile all'uso cui è destinata.

Si fa presente che la data di ultimazione dei lavori specificata nel Docfa (e, a partire al 10 agosto 2021, parimenti nella piattaforma Sister all'atto della trasmissione telematica dello stesso<sup>16</sup>) è utile al fine di verificare il rispetto del termine di presentazione dell'atto di aggiornamento (30 giorni dalla data di ultimazione) o per la eventuale irrogazione della sanzione in caso di tardiva presentazione, nonché per tutte le ricadute fiscali a cui l'immobile può essere assoggettato, incluso, ad esempio, il recupero di eventuali imposte pregresse dovute e non prescritte.

In questo ambito è bene rimarcare che gli elementi indicati nel Docfa si configurano come dichiarazioni rese ai sensi degli articoli 38 e 47 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, con quello che ne consegue in termini di responsabilità a carico dei soggetti interessati e del professionista che sottoscrive il documento su incarico degli stessi.

In proposito l'Agenzia effettua idonei controlli, anche a campione, sulle dichiarazioni rilasciate dai soggetti interessati e dai professionisti.

Con riguardo alla data di ultimazione dei lavori è richiesta una particolare attenzione ai tecnici dell'Ufficio - sia in fase di accettazione che in fase di revisione - nei casi in cui il Docfa in esame sia collegato ad uno specifico provvedimento normativo o ad un procedimento di accertamento in corso.

### 4.3.4. Causali di presentazione

Nell'apposita sezione della procedura è possibile selezionare la causale della presentazione del documento di nuova costruzione, scegliendo - in alternativa - uno dei seguenti campi:

**Nuova Costruzione:** causale da selezionare nel semplice caso di denuncia di nuova costruzione.

**Unità Afferenti:** causale da selezionare in caso di denuncia di nuova unità immobiliare appartenente ad immobile già (parzialmente) censito e quindi afferente ad enti urbani relativi a ditte in atti. È obbligatorio digitare l'identificativo della u.i.u. di riferimento e selezionare almeno una delle opzioni di seguito riportate:

#### a. Unità afferenti edificate in sopraelevazione

Opzione da indicare quando si accatasta una nuova unità immobiliare edificata in sopraelevazione ad UIU esistente.

La nuova unità può essere dotata di autonomia funzionale e reddituale oppure può appartenere ad una delle categorie fittizia del gruppo F coerenti con questo tipo di edificazione (F/3 - in corso di costruzione, F/5 - lastrici solari, F/7 - Infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione).

#### b. Unità afferenti edificate su aree di corte

Opzione da selezionare quando si procede alla dichiarazione di una nuova costruzione

<sup>16</sup> Vedi Nota DC prot. n. 191439 del 15 luglio 2021

edificata su un'area cortilizia.

Nel caso in cui l'area di corte interessata da edificazione sia un'area comune a più UIU e più intestatari, possono presentarsi diversi casi; per dettagli si rimanda al capitolo di questa guida in cui si affrontano tutti i casi particolari e le diverse modalità di compilazione dei Docfa.

#### **c. Altro.**

Quando trattasi di altro tipo di costruzione, ad esempio UIU edificate in sottosuolo oppure sfuggite all'accatastamento all'epoca della costruzione. Alla scelta di questa causale si attiva un campo di libera digitazione, in cui obbligatoriamente specificare in sintesi il tipo di edificazione posta in essere.

Sarà cura del tecnico redattore, inoltre, descrivere in maniera più estesa nel campo "Note" le circostanze all'origine della presentazione del documento di variazione ed altri dettagli utili a chiarire il caso in esame.

### **4.3.5. Tipologia di documento**

All'atto della creazione di un documento di aggiornamento Docfa per nuovo accatastamento di unità immobiliari urbane, è necessario specificare la Tipologia di documento, selezionando una delle opzioni previste dalla procedura stessa, come segue:

#### **1. "Dichiarazione ordinaria"**

Da utilizzare per le dichiarazioni ordinarie.

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

Da selezionare a fronte di atto di aggiornamento presentato a seguito della notifica effettuata dal Comune ai sensi dell'articolo 1, comma 336, della legge n. 311 del 2004. Tale notifica viene inviata dai Comuni quando è constatata la presenza di immobili di proprietà privata non dichiarati in catasto ovvero la sussistenza di situazioni di fatto non più coerenti con i classamenti catastali per intervenute variazioni edilizie. La selezione di questa opzione facilita il riconoscimento degli atti presentati ai sensi del comma 336 ed agevola l'Ufficio del Territorio nella trasmissione al Comune competente dei dati di classamento degli immobili oggetto dell'aggiornamento, determinando la chiusura del procedimento.

#### **3. "Fabbricato ex rurale – art. 2, comma 36 o 37, DL n. 262/06"**

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

#### **4. "Fabbricato mai dichiarato – art. 2 comma 36, DL n. 262/06"**

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

#### 5. **“Dichiarazione fabbricato rurale D.M. 26/7/2012”**

Utilizzata per le dichiarazioni di fabbricati di nuova costruzione od oggetto di interventi edilizi, per i quali sussistono i requisiti di ruralità, ai sensi dell'articolo 2, comma 5 del decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze 26 luglio 2012, ovvero del successivo comma 7 dello stesso articolo. Per tale opzione è necessaria l'allegazione delle previste autocertificazioni redatte utilizzando i modelli allegati al citato decreto ministeriale.

#### 6. **“Dichiarazione fabbricato rurale art. 13, comma 14 ter, del DL 201/2012”**

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

### 4.3.6. **Unità immobiliari e Tipo di operazione**

Nel successivo “Quadro U” del Docfa andranno inseriti i dati generali delle nuove unità immobiliari presenti nella dichiarazione e relative all'identificativo, alla ubicazione ed al classamento proposto di ciascuna di esse.

È presente inoltre un campo attraverso il quale è necessario selezionare il “Tipo Operazione” da effettuare; nelle denunce di nuova costruzione le operazioni possibili sono due: “C”, ovvero “costituzione di una nuova unità immobiliare” nel caso ordinario e “R”, ovvero “UIU recuperata”, da utilizzare nel caso sia necessario il ripristino in banca dati, di unità erroneamente soppressa (vedasi specifico paragrafo di approfondimento presente nella casistica).

Nel “Quadro D” immediatamente successivo, come anticipato, potranno infine essere inseriti i Beni Comuni Non Censibili a servizio delle UIU dichiarate.

### 4.4. **Dichiarazione di Variazione**

La Dichiarazione di Variazione è la procedura da utilizzare per denunciare le mutazioni nello stato, nella consistenza o nella destinazione di unità immobiliari urbane già censite al catasto fabbricati.

**La denuncia di variazione è obbligatoria in tutti i casi in cui l'immobile è stato oggetto di trasformazioni edilizie tali da comportare una variazione della rendita catastale**, nonché in tutti i casi di interventi con cui si realizza una rilevante redistribuzione degli spazi interni, ovvero si modifica l'utilizzazione di superfici scoperte, quali balconi o terrazzi, con **modifiche della rappresentazione rilevanti ai fini della conformità dei dati e delle planimetrie catastali con lo stato di fatto di dette unità immobiliari**.

Ricordiamo in proposito che, ai sensi del D.L. n. 78 del 2010, negli atti aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti, deve essere inserita, tra le altre, una dichiarazione resa dagli intestatari che attesti la corrispondenza della planimetria depositata con lo stato reale dell'immobile. Pertanto, nell'ipotesi in cui la planimetria catastale non riproduca fedelmente la configurazione effettiva dell'immobile al momento del trasferimento, al fine di consentire l'inserimento in atto della prescritta dichiarazione di conformità, l'intestatario dovrà presentare una denuncia di variazione, allegando la nuova planimetria aggiornata con lo stato reale dell'immobile.

Resta in ogni caso facoltà della parte presentare eventuali dichiarazioni di variazione relative a trasformazioni non rilevanti ai fini della attribuzione della rendita o ai fini della conformità oggettiva della u.i.u., ovvero minime modifiche interne che non modificano la consistenza e la funzionalità degli spazi interni e non incidono sulla redditività dell'immobile, variazioni che non hanno stretta rilevanza catastale e pertanto non sono soggette ad obbligo di dichiarazione.

È bene specificare che eventuali dichiarazioni di variazione Docfa non correlate a mutazioni delle unità immobiliari e aventi unica finalità di modificare la rendita già in atti (incluso il caso della variazione del solo saggio di fruttuosità per gli immobili appartenenti alle categorie speciali e particolari) non sono ammesse e pertanto saranno respinte.

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'articolo 38 del d.P.R. n. 917 del 1986. In caso di errore nella determinazione della rendita commesso dall'Ufficio in sede di classamento, si può procedere mediante presentazione di istanza di autotutela ai sensi del decreto del Ministero delle Finanze 11 febbraio 1997, n. 37. In caso di errore dovuto alla parte, infine, l'ufficio valuterà l'istanza in autotutela e/o la presentazione di un Docfa di rettifica.

La selezione della Dichiarazione di Variazione avviene all'apertura del *software*, in fase di creazione di un nuovo documento; si procede scegliendo questa tipologia, proseguendo con la selezione del Comune in cui sono ubicate le UIU oggetto di variazione e si passa quindi alla compilazione del "Quadro B (Denuncia di variazione – Dati generali)".

#### **4.4.1. Tipo mappale**

Nella prima sezione del Quadro "B" sarà indicato, unicamente nei casi dovuti, il riferimento al Tipo Mappale (numero di protocollo e data) con cui nella cartografia è stata eventualmente variata la geometria del fabbricato in cui sono presenti le UIU in variazione.

#### **4.4.2. Unità immobiliari / Unità derivate**

In queste sezioni del Quadro B è necessario indicare:

- il numero delle unità immobiliari *“in soppressione”* ed *“in costituzione”* nei casi in cui è necessario variare il numero di subalterno oppure *“in variazione”* nei casi in cui si conservi il numero di subalterno;
- il numero delle unità costituite o variate suddiviso tra UIU *“a Destinazione Ordinaria”* (ovvero appartenenti ai gruppi A, B e C), UIU *“Speciale e Particolare e categorie F”* (unità appartenenti ai gruppi D, E ed F) e *“Beni Comuni Non Censibili”*.

#### **4.4.3. Data di ultimazione dei lavori**

In questa sezione sarà indicata, ai sensi dell'articolo 20 del R.D.L. n. 652 del 1939, la data in cui si sono verificate le variazioni oggetto di dichiarazione.

Valgono anche in questo caso le considerazioni già espresse al paragrafo 4.3.3 in ordine agli aspetti sanzionatori, alla responsabilità del dichiarante/soggetto obbligato e del professionista redattore del Docfa e delle verifiche da parte dell'Ufficio.

#### **4.4.4. Causali di presentazione / Variazione**

Nel quadro B, dopo aver specificato le UIU coinvolte nella Variazione oggetto di denuncia, sarà indicata la Causale della variazione stessa, specificando altresì la data in cui la stessa è stata completata.

Le causali vanno selezionate tra quelle codificate e pre-impostate nel modello D salvo specifici casi trattati nel tempo dalla prassi catastale.

Nella trattazione delle variazioni è possibile presentare un'unica dichiarazione per più unità immobiliari, purché la causale sia la stessa per tutte le UIU, non ci sia nessun cambio di identificativo catastale e che la titolarità delle unità trattate sia unica.

Le causali selezionate nella compilazione dell'atto di aggiornamento devono riferirsi a tutte le unità immobiliari trattate nella medesima dichiarazione e non è consentito presentare causali diverse riferite a distinte unità immobiliari nello stesso documento.

È possibile, inoltre, indicare più causali contemporaneamente purché le stesse risultino compatibili secondo le specifiche regole della procedura (vedasi tabella nel paragrafo dedicato).

Eventuali altre motivazioni della dichiarazione o elementi di dettaglio saranno inseriti nel campo *“Note relative al documento e Relazione tecnica”*.

Di seguito l'elenco delle causali associate alle dichiarazioni di Variazione.

## 1) Planimetrica

### a) Divisione - DIV

La causale “*divisione*” va indicata nei casi in cui si deve procedere al frazionamento di una sola UIU in due o più unità, ciascuna delle quali presenta le caratteristiche proprie dell’unità immobiliare, dotata di autonomia funzionale e reddituale o priva di reddito (come nel caso delle categorie F o dei BCNC).

La UIU originaria viene soppressa ed alle nuove unità derivate dalla divisione si assegnano nuovi numeri di subalterno.

Operazioni ammesse (quadri B e U):

Soppressione	Variazione	Costituzione	Modelli 1N o 2N
1 unità	-	2 o più unità	SI

Riferimenti di prassi:

Circolare n. 4 del 29 ottobre 2009

### b) Frazionamento per trasferimento diritti - FRZ

La causale “*frazionamento per trasferimento di diritti*” va indicata nei casi in cui si deve procedere al frazionamento di una sola UIU in due o più unità, di cui almeno una sia una porzione immobiliare non avente i caratteri propri della unità autonoma.

Qualora la UIU originaria sia censita in catasto con attribuzione di rendita, alle UIU derivate - anche quelle non suscettibili di redditività autonoma - sarà comunque attribuita una propria rendita in termini di rispettiva quota parte di quella complessiva.

Alle UIU prive di autonomia funzionale e reddituale, quando originate da UIU censite con rendita, la categoria F/4 potrà essere attribuita solo nei casi particolari previsti dalla prassi, per i quali si rimanda allo specifico paragrafo dedicato alle unità in corso di definizione.

In tale causale, finalizzata a stralciare da una UIU in atti porzioni non autonome in vista di un trasferimento di diritti o altra finalità equivalente, si assegnano nuovi numeri di subalterno alle unità derivate.

Operazioni ammesse (quadri B e U):

Soppressione	Variazione	Costituzione	Modelli 1N o 2N
1 unità	-	2 o più unità	SI

Riferimenti di prassi:

Circolare n. 4 del 2009

### c) Fusione - FUS

La causale “*fusione*” va indicata quando due o più UIU vengono unite per costituirne una sola.

Per procedere alla fusione è necessario che le UIU originarie abbiano la medesima titolarità in termini di ditta, diritti e quote.

Operazioni ammesse (quadri B e U):

Soppressione	Variazione	Costituzione	Modelli 1N o 2N
2 o più unità		1 unità	SI

Riferimenti di prassi:

Circolare n. 1 del 3 gennaio 2006

### d) Ampliamento - AMP

La causale “*ampliamento*” va indicata nel caso in cui la UIU in oggetto è interessata da un aumento di volumetria con variazione della sagoma (esterna o interrata) dell’edificio esistente conseguente ad interventi quali (a titolo di esempio):

- sopraelevazione o sotto-edificazione con realizzazione di nuovi vani o porzioni di vano;
- realizzazione di nuovi vani o porzioni immobiliari in adiacenza a vani esistenti;
- chiusura di terrazzi o balconi con trasformazione dello spazio esterno in vano principale o accessorio;
- annessione di aree pertinenziali.

Alla unità generata dall’ampliamento va sempre attribuito un nuovo numero di subalterno.

È bene precisare che nel caso in cui, a seguito dell’ampliamento, la sagoma del fabbricato abbia subito modifiche, è necessario effettuare preliminarmente la variazione negli archivi del Catasto Terreni con la presentazione di un Tipo Mappale e conseguente aggiornamento della cartografia.

Nel caso in cui l’ampliamento non comporti tale eventualità, sarà cura del tecnico redattore darne evidenza nel campo riservato alla Relazione Tecnica.

Operazioni ammesse (quadri B e U):

Soppressione	Variazione	Costituzione	Modelli 1N o 2N
1 unità	-	1 unità	SI

Riferimenti di prassi:

Circolare n. 1 del 2006

### e) Demolizione Totale - DET

La causale “*demolizione totale*” va indicata nel caso in cui si proceda alla completa demolizione di un fabbricato e quindi alla soppressione di tutte le UIU facenti parte dello stesso immobile.

Prima di procedere con l’aggiornamento al C.E.U. la parte dovrà provvedere all’aggiornamento del catasto terreni con la presentazione del Tipo Mappale di demolizione, con cui saranno eliminate dalla mappa le geometrie relative al fabbricato e verrà attribuito un nuovo identificativo alla particella.

Nel caso in cui la particella conservi la natura urbana, nel TM si confermerà la destinazione “282 - *Ente Urbano*” e, successivamente, si procederà con dichiarazione Docfa per DET alla soppressione di tutti i beni in atti ed alla costituzione dell’area urbana da censire obbligatoriamente in categoria fittizia F/1, identificata con il nuovo numero particellare e senza assegnazione del subalterno.

Nel caso in cui, a seguito della demolizione del fabbricato, il lotto debba transitare al Catasto Terreni per assumere una destinazione agricola, nel campo Relazione del TM si farà richiesta di iscrivere in partita ordinaria con qualità “271 – *Area di fabbr dem*” la nuova particella risultante a seguito della demolizione.

L’Ufficio dovrà provvedere ad intestare la particella in catasto terreni, costituendo la ditta in coerenza con quella iscritta al Catasto Fabbricati, anche in relazione ad eventuali titoli prodotti dagli interessati.

La parte dovrà quindi sopprimere con il Docfa di DET tutte le UIU presenti in banca dati, senza la costituzione dell’area urbana e specificando in relazione tecnica l’operazione eseguita e dovrà presentare con Mod. 26 o Docte la richiesta di variazione della qualità di coltura relativa all’effettivo uso agricolo del suolo.

Operazioni ammesse (quadri B e U):

Soppressione	Variazione	Costituzione	Modelli 1N o 2N
1 o più unità	-	1 unità F/1 o nessuna UIU	NO

Riferimenti di prassi:

Circolare n. 2 del 1984

### f) Demolizione Parziale - DEP

La causale “*demolizione parziale*” va indicata nel caso in cui si proceda alla demolizione di parte della consistenza della UIU interessata o nel caso di completa demolizione di una singola UIU dalla quale si genera un lastrico solare da censire in categoria F/5.

Questa causale può riguardare tutte le tipologie di UIU, incluse quelle in partita speciale, e comporta l’attribuzione di un nuovo numero di subalterno alla UIU risultante dalla demolizione. Può essere inoltre combinata con altre causali, secondo le regole di compatibilità cui si rimanda.

Nel caso in cui la demolizione comporti una modifica della sagoma del fabbricato nella cartografia, si dovrà preliminarmente procedere all’aggiornamento del catasto terreni con la presentazione del Tipo Mappale.

Operazioni ammesse (quadri B e U):

Soppressione	Variazione	Costituzione	Modelli 1N o 2N
1 unità	-	1 unità	SI

Riferimenti di prassi:

Circolare n. 2 del 1984

### g) Diversa distribuzione spazi interni - VSI

La causale di “*diversa distribuzione degli spazi interni*” va indicata nel caso in cui la unità in oggetto sia stata interessata da opere interne di variazione della distribuzione degli ambienti (quali, ad esempio, spostamento di tramezzi, demolizione di divisori esistenti o realizzazione di nuovi, ecc.) senza modifiche al perimetro dell’immobile.

Questa causale può essere utilizzata da sola o in abbinamento ad altre, secondo le regole di compatibilità (v. paragrafo dedicato) e non comporta attribuzione di un nuovo subalterno.

La redazione di un Docfa per VSI, inoltre, può riguardare una unica UIU oppure anche più UIU della stessa particella, purché riferite alla medesima titolarità.

Operazioni ammesse (quadri B e U):

Soppressione	Variazione	Costituzione	Modelli 1N o 2N
-	1 o più unità	-	SI

Riferimenti di prassi:

Circolare n. 9 del 26 novembre 2001, circolare n. 2 del 9 luglio 2010, circolare n. 3 del 10 agosto 2010

### h) Ristrutturazione - RST

La causale “*ristrutturazione*” va indicata nel caso di interventi di riqualificazione delle unità immobiliari comportanti la realizzazione o la integrazione di servizi igienici, o altri **interventi significativi di riqualificazione delle singole unità immobiliari o delle parti comuni dell’edificio** in cui sono ubicate, quali l’integrazione degli impianti tecnologici o l’installazione di nuovi impianti, ovvero la radicale sostituzione degli originari materiali di finitura con altri di maggiore pregio, anche qualora non abbiano riflesso sulla consistenza o sulla rappresentazione grafico-planimetrica dell’unità immobiliare né delle parti comuni ma tali mutare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche incidenti sulla rendita della UIU.

Questa causale può essere utilizzata da sola, e in tal caso non comporta attribuzione di un nuovo subalterno, o in abbinamento ad altre secondo le regole di compatibilità (v. relativo paragrafo).

La redazione di un Docfa per RST, inoltre, può riguardare una unica UIU oppure più UIU della stessa particella, purché riferite alla medesima titolarità.

Operazioni ammesse (quadri B e U):

Soppressione	Variazione	Costituzione	Modelli 1N o 2N
-	1 o più unità	-	SI

Riferimenti di prassi:

Circolare n. 1 del 2006, Determinazione direttoriale del 16 febbraio 2005

### **i) Frazionamento e fusione - FRF**

La causale “*frazionamento e fusione*” va indicata quando si trasferiscono una o più porzioni immobiliari tra due o più UIU.

Pertanto si procede alla soppressione delle UIU in atti, con costituzione di nuove UIU derivate ed attribuzione di nuovi numeri di subalterno.

Per poter procedere a questa operazione le UIU interessate dovranno necessariamente avere la medesima titolarità.

Operazioni ammesse (quadri B e U):

Soppressione	Variazione	Costituzione	Modelli 1N o 2N
2 o più unità		2 o più unità	SI

Riferimenti di prassi:

Circolare n. 1 del 2006

## 2) Toponomastica – VTO

La causale “*variazione toponomastica*” va indicata per variare i dati di ubicazione (via e numero civico) della UIU interessata.

Questa variazione può riguardare una sola o più unità immobiliari e può essere utilizzata esclusivamente in abbinamento ad altre causali.

L’indirizzo variato dovrà necessariamente essere un **indirizzo codificato** presente negli archivi di programma, periodicamente aggiornati ed allineati all’Archivio nazionale dei numeri civici delle strade urbane (o ANNCSU, già Archivio nazionale degli stradari e dei numeri civici - ANSC).

Nel caso in cui l’indirizzo non dovesse essere presente nell’elenco fornito dalla procedura, questo potrà essere digitato liberamente dal tecnico compilatore che avrà cura di riportarlo in maniera esatta, completa (senza abbreviazioni o sigle) e nelle forme previste dalle specifiche dell’ANSC/ANNCSU e dovrà inoltre darne evidenza in relazione tecnica.

Nel caso in cui si debba modificare unicamente la toponomastica, non essendo più possibile come in precedenza presentare un Docfa per sola VTO, il soggetto titolare di diritti reali registrati in catasto o persona da esso delegata, possono presentare in alternativa:

- a. istanza libera alla competente Direzione Provinciale/Ufficio Provinciale -Territorio;
- b. richiesta al *contact center* trasmessa con modalità telematica.

La correzione di un indirizzo catastale è evasa positivamente dal personale dell’Agenzia abilitato, compreso quello dei *contact center*, solo dopo che sono stati effettuati tutti i controlli necessari, verificando, in particolare, che l’odonomo e il civico che si intendono utilizzare siano certificati dal Comune e che l’indirizzo risulti correttamente posizionato nel SIT.

Il sistema non consente l’utilizzo di odonimi non certificati mentre, all’attualità, è ancora possibile l’utilizzo di numeri civici non certificati. L’inserimento in banca dati di numeri civici non certificati va effettuato solo dopo le necessarie verifiche e nei soli casi in cui l’urgenza della trattazione dell’istanza non consenta di attendere che il Comune interessato inserisca il numero civico in ANNCSU prima che venga registrato il nuovo indirizzo nella banca dati catastale.

### 3) Ultimazione di fabbricato urbano – UFU

La causale “*ultimazione di fabbricato urbano*” va indicata per definire una UIU presente negli atti del catasto in categoria F/3 “*fabbricato in corso di costruzione*”.

Può riguardare una sola o più UIU dello stesso fabbricato e non comporta la modifica del numero di subalterno, salvo che sia abbinata ad altre causali, cui può essere associata secondo le consuete regole di compatibilità, ad esempio nel caso in cui - contestualmente alla ultimazione dei lavori - alcune UIU vengano suddivise o accorpate.

Nei Docfa per UFU va sempre prodotto l’elaborato planimetrico al fine di aggiornare l’elenco dei subalterni associato e in esse le nuove destinazioni d’uso delle UIU interessate dalla variazione.

Operazioni ammesse (quadri B e U):

Soppressione	Variazione	Costituzione	Modelli 1N o 2N
-	1 o più unità	-	SI

Riferimenti di prassi:

[Circolare n. 2 del 1984](#), [circolare n. 9 del 2001](#)

#### 4) Di destinazione - VDE

La causale “*variazione di destinazione*” va indicata nel caso in cui la UIU interessata abbia modificato la propria destinazione, senza mutamento della sagoma; alla selezione della causale andranno compilati necessariamente due campi a libera digitazione indicanti le destinazioni precedente e conseguente alla variazione dichiarata. È opportuno precisare che la nuova destinazione deve riferirsi alla UIU nella sua interezza (e non al singolo vano) e può eventualmente anche prescindere dalla realizzazione di opere edili.

Il Docfa redatto per VDE dovrà interessare unicamente una sola UIU, che assumerà un nuovo numero di subalterno, e non potranno essere abbinate altre causali.

Nel caso in cui contestualmente al cambio d’uso siano state realizzate opere rubricabili alla “diversa distribuzione interna” o alla “ristrutturazione”, non sarà necessario indicarle, essendo le stesse implicitamente correlate al cambio d’uso (vedasi [Circolare n. 4 del 2009](#)).

In casi frequenti alla variazione della destinazione è associata anche la modifica della sagoma della UIU (per fusioni, frazionamenti, ampliamenti, ecc.); quando tali operazioni avvengano effettivamente in maniera contestuale e quindi sia il cambio d’uso che la variazione planimetrica siano entrambe realizzate alla data della dichiarazione, è possibile presentare un unico atto di aggiornamento, seguendo le indicazioni specificate dalle Circolari [n. 1 del 2006](#) e [n. 4 del 2009](#). Per dettagli si rimanda al paragrafo sulle “Variazioni planimetriche e di destinazione d’uso contestuale” inserito nell’ambito della raccolta sulla casistica.

Operazioni ammesse (quadri B e U):

Soppressione	Variazione	Costituzione	Modelli 1N o 2N
1 unità	-	1 unità	SI

Riferimenti di prassi:

[Circolare n. 9 del 2001](#), [circolare n. 1 del 2006](#), [circolare n. 4 del 2009](#).

## 5) Altre - VAR

Nella compilazione dei documenti Docfa è obbligatorio ricorrere alle causali codificate o ad una combinazione compatibile di 2 o più di esse in modo da definire correttamente e compiutamente l'operazione da effettuare sulla UIU interessata.

Qualora questo non sia possibile - ovvero nei casi in cui la motivazione all'origine della variazione catastale non sia compresa tra quelle codificate o nei casi di non compatibilità tra più causali congiunte - ma in ogni caso **limitatamente alle fattispecie ammesse dalla prassi** in determinate circostanze, sarà utilizzata la causale generica "altre".

Alla selezione di tale causale nel quadro B si rende disponibile un apposito campo liberamente compilabile in cui andrà sinteticamente (sono ammessi massimo 35 caratteri) riportata la motivazione della variazione in oggetto; ulteriori dettagli saranno opportunamente specificati dal tecnico compilatore nella relazione tecnica.

Questa causale ricomprende tutta l'ampia casistica delle variazioni non codificate e va quindi utilizzata con attenzione, tenendo conto delle singolarità di ogni fattispecie e applicando le modalità di compilazione dei documenti indicate dalla prassi; sul tema si rimanda allo specifico capitolo contenente un'ampia raccolta di casi particolari ed esempi.

In ragione della specifica causa che genera la variazione catastale, in questa causale potranno essere coinvolte 1 o più UIU sia in soppressione/costituzione (con assegnazione di nuovi subalterni) che in variazione (con conferma di subalterno).

Operazioni ammesse (quadri B e U):

Soppressione	Variazione	Costituzione	Modelli 1N o 2N
1 o più unità	1 o più unità	1 o più unità	SI

## 6) Presentazione planimetria mancante - VRP

La causale “*planimetria mancante*” va indicata nel caso in cui sia necessario acquisire nella banca dati la planimetria di una UIU in atti e per la quale l’immagine planimetrica non risulti associata.

Nella compilazione di un Docfa con tale causale va indicata la sola categoria catastale mentre non vengono inseriti (perché non suscettibili di modifica) i dati censuari e di classamento, né vanno compilati i modelli 1N e 2N; si deve procedere, infine, alla introduzione dei poligoni per il calcolo della superficie catastale secondo decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 138 (v. [circolare n. 2 del 2016](#)).

La planimetria dovrà corrispondere allo stato accertato e quindi essere congruente alla categoria in atti ed alla consistenza dell’unità censita, non potendo utilizzarsi questa causale per introdurre surrettiziamente variazioni planimetriche o di altra natura intervenute sull’immobile in oggetto in un momento successivo. **L’Ufficio potrà procedere, anche dopo l’approvazione del documento di variazione, ai controlli del caso, verificando quanto accertato in sede di impianto della unità immobiliare e quanto riportato agli atti.**

Nel caso in cui la **planimetria non sia mai stata presentata dalla parte**, il titolare di diritti reali sulla UIU è tenuto alla presentazione della planimetria mancante ed al regolare versamento dei tributi catastali.

Nel caso in cui, invece, **la planimetria sia stata presentata dalla parte ma non risulti abbinata**, la ditta, che deve essere in grado di documentare di aver effettivamente adempiuto, procede alla presentazione della planimetria mancante con Docfa **esente** dal pagamento dei tributi catastali (v. [circolare n. 2 del 2010](#)).

In questa eventualità, prima di procedere con la presentazione del Docfa, sarà necessario verificare se la planimetria sia presente nell’archivio cartaceo ed acquisibile mediante rasterizzazione. In tal caso l’Ufficio, su istanza in carta libera presentata dagli interessati, procederà alla acquisizione della planimetria ed all’abbinamento alla UIU.

Qualora, invece, la planimetria non fosse reperibile, la parte potrà presentare, come detto, il Docfa in esenzione che riporterà nel “*Quadro D - Note Relative al Documento e Relazione Tecnica*” gli estremi (n. di protocollo e data) di presentazione della planimetria non reperibile e della istanza di rasterizzazione.

Analogamente potrà procedersi nel caso in cui la planimetria abbinata non sia conforme al formato catastale. Si fa riferimento nello specifico alle costruzioni degli IACP per i quali fu consentito in via eccezionale e comunque limitatamente alle denunce presentate ex articolo 52, comma 2, della Legge n. 47 del 1985 (vedi [circolare n. 14 del 27 maggio 1985](#)) la presentazione di copia del progetto del fabbricato, in luogo delle planimetrie disegnate sugli appositi modelli e relative a ciascuna unità immobiliare. Tale disposizione aveva valore transitorio, in quanto gli IACP avrebbero dovuto regolarizzare la documentazione tecnica presentando le prescritte planimetrie ed elaborato planimetrico non appena possibile e comunque prima dell’eventuale utilizzazione della

documentazione catastale per riscatto di alloggi e simili. Nei casi in cui questo non sia ancora avvenuto, si dovrà procedere con la presentazione della planimetria con causale VRP.

Nel caso in cui alla UIU sia associata una planimetria non leggibile o abbinata erroneamente, l'ufficio - dopo aver fatto le dovute verifiche in archivio cartaceo - procede alla acquisizione della planimetria corretta qualora questa sia stata reperita.

In caso contrario procede alla cancellazione della planimetria errata o non leggibile in modo che la ditta titolare possa procedere con la presentazione del grafico corretto, con o senza esenzione in base alle stesse eventualità già illustrate prima.

Diverso è invece il caso in cui la planimetria sia stata erroneamente abbinata in una dichiarazione Docfa della parte. In tal caso si procederà con altra causale (vedasi paragrafo "Rettifica Docfa"), soggetta al pagamento del tributo catastale, specificando in Relazione Tecnica l'errato abbinamento.

Operazioni ammesse (quadri B e U):

Soppressione	Variazione	Costituzione	Modelli 1N o 2N
-	1 unità	-	NO

Riferimenti di prassi:

[Circolare n. 2 del 2010](#), [circolare n. 2 del 2016](#), [circolare n. 2 del 2012-All.3](#), [circolare n. 9 del 2001](#), [circolare n. 14 del 1985](#)

## 7) Modifica identificativo - VMI

La causale “*modifica identificativo*” va indicata nel caso in cui si debba unicamente modificare l’identificativo catastale della UIU interessata, senza variare i dati censuari e planimetrici.

In questa fattispecie va dichiarata una sola unità per ogni singola denuncia Docfa (non sono consentite dichiarazioni multiple per più UIU) e non saranno indicati né i dati di classamento, né la superficie catastale; non va associata, infine, la planimetria in quanto agli esiti della registrazione il sistema abbinerà automaticamente al nuovo identificativo la planimetria presente in atti.

I casi più frequenti in cui si deve utilizzare la causale VMI sono i seguenti:

1. allineamento della mappa urbana con quella dei terreni;
2. rettifica di identificativo catastale erroneamente dichiarato;
3. denuncia di nuove unità immobiliari afferenti a un fabbricato già accatastato, avente una unica unità immobiliare con numero di mappa intero.

Nei casi 1 e 2 il tecnico incaricato dovrà effettuare una variazione per modificare l’identificativo esistente.

Nel caso 3 si dovrà sostituire il numero di mappa intero (cioè non subalternato) con il primo subalterno disponibile dello stesso mappale; la variazione per modifica dell’identificativo del mappale intero deve essere necessariamente presentata prima della dichiarazione di unità afferente.

Questo tipo di variazione è esente dal pagamento del tributo catastale.

Operazioni ammesse (quadri B e U):

Soppressione	Variazione	Costituzione	Modelli 1N o 2N
1 unità	-	1 unità	NO

Riferimenti di prassi:

Circolare n. 9 del 2001, circolare n. 2 del 2012 -All.3.

## 8) Richiesta ruralità – RUR (Docfa semplificato)

La causale di “*richiesta ruralità*” va indicata nei casi di dichiarazioni di fabbricati per i quali sussistono i requisiti di ruralità ai sensi dell’articolo 2, comma 5 o comma 7 del D.M. 26 luglio 2012 e si voglia procedere unicamente a dichiarare la ruralità del bene senza che siano intervenute variazioni di altro tipo.

Pertanto, selezionando tale causale, è possibile presentare una variazione semplificata riferita ad unità immobiliari già censite in una delle categorie del gruppo D (esclusa la D/10), compilando solo i dati identificativi della UIU e senza indicare i dati del classamento né la superficie catastale. All’esito della registrazione l’immobile sarà iscritto in categoria D/10, con la rendita precedentemente attribuita già in atti e conservando l’abbinamento alla planimetria in archivio.

Affinché l’atto di aggiornamento sia completo e registrabile, è necessario allegare al Docfa le previste autocertificazioni redatte utilizzando i modelli allegati al citato Decreto.

In caso di richiesta di ruralità relativa a UIU non appartenenti al gruppo D o per altre variazioni inerenti fabbricati rurali (con Docfa non semplificato) si rimanda al paragrafo dedicato.

Operazioni ammesse (quadri B e U):

Soppressione	Variazione	Costituzione	Modelli 1N o 2N
-	1 unità	-	NO

Riferimenti di prassi:

[Circolare n. 2 del 2012](#)

### Compatibilità fra le causali

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

### Compatibilità fra causali e operazioni associate

Causale di Variazione	Unità in Soppressione	Unità in Variazione	Unità in Costituzione	Utilizzo delle causali
AMPLIAMENTO	✓	✗	✓	SOPPRESSIONE (1 unità) COSTITUZIONE (1 unità) richiesta la compilazione dei Mod. 1N/2N prima e seconda parte
VARIAZIONE TOPONOMASTICA	✗	✓	✗	VARIAZIONE (1 o più unità) sempre abbinata ad altra causale
VARIAZIONE SPAZI INTERNI	✗	✓	✗	VARIAZIONE (1 o più unità) richiesta la compilazione dei Mod. 1N/2N prima e seconda parte
ULTIMAZIONE DI FABBRICATO	✗	✓	✗	VARIAZIONE (1 o più unità) richiesta la compilazione dei Mod. 1N/2N prima e seconda parte
RISTRUTTURAZIONE	✗	✓	✗	VARIAZIONE (1 o più unità) richiesta la compilazione dei Mod. 1N/2N prima e seconda parte
DEMOLIZIONE PARZIALE	✓	✗	✓	SOPPRESSIONE (1 unità) e COSTITUZIONE (1 unità), richiesta la compilazione dei Mod. 1N/2N prima e seconda parte
DEMOLIZIONE TOTALE	✓	✗	✓	SOPPRESSIONE (1 o più unità) COSTITUZIONE (1 unità in F/1 o nessuna ui se lotto assume dest. agricola) non richiesta la compilazione dei Mod. 1N/2N prima e seconda parte
FRAZIONAMENTO E FUSIONE	✓	✗	✓	SOPPRESSIONE (2 o più unità) COSTITUZIONE (2 o più unità) richiesta la compilazione dei Mod. 1N/2N N prima e seconda parte

<b>CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO</b>	✓	✗	✓	SOPPRESSIONE (1 unità) COSTITUZIONE (1 unità) richiesta la compilazione dei Mod. 1N/2N prima e seconda parte
<b>DIVISIONE</b>	✓	✗	✓	SOPPRESSIONE (1 unità) COSTITUZIONE (2 o più unità) richiesta la compilazione dei Mod. 1N/2N prima e seconda parte
<b>FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI</b>	✓	✗	✓	SOPPRESSIONE (1 unità) COSTITUZIONE (2 o più unità) richiesta la compilazione dei Mod. 1N/2N prima e seconda parte
<b>FUSIONE</b>	✓	✗	✓	SOPPRESSIONE (2 o più unità) COSTITUZIONE (1 unità) richiesta la compilazione dei Mod. 1N/2N prima e seconda parte
<b>ALTRE CAUSE DI VARIAZIONE</b>	✓	✓	✓	SOPPRESSIONE, COSTITUZIONE e VARIAZIONE richiesta la compilazione dei Mod.1N/2N prima e seconda parte
<b>PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE</b>	✗	✓	✗	VARIAZIONE (1 unità) indicare solo la categoria non richiesta la compilazione dei Mod. 1N/2N prima e seconda parte calcolare i poligoni
<b>MODIFICA IDENTIFICATIVO</b>	✓	✗	✓	SOPPRESSIONE (1 unità) COSTITUZIONE (1 unità) non richiesta la compilazione dei Mod. 1N/2N prima e seconda parte
<b>RICHIESTA DI RURALITA'</b>	✗	✓	✗	VARIAZIONE (1 o più unità) non indicare i dati di classamento e relativi Mod. 1N/2N, non dichiarare la superficie catastale

#### 4.4.5. Causali di presentazione / Unità afferenti

La causale “Unità afferenti” va utilizzata per dichiarare nuove unità immobiliari afferenti ad altre UIU già presenti in banca dati (ad esempio unità esistenti in categoria F/1 ed F/5), sopprimendo la/e unità in atti per costituirne delle nuove.

Nell’ambito delle dichiarazioni di Variazione per Unità Afferenti è necessario specificare la modalità di edificazione delle nuove UIU denunciate:

**a. Edificate su area urbana**

Opzione da selezionare quando l’unità presente in banca dati e su cui è stato edificato un nuovo immobile è un’area urbana (categoria F/1).

Questo caso prevede la preventiva presentazione del TM al catasto terreni per aggiornare la cartografia in conseguenza alla nuova costruzione.

In Docfa si eseguiranno la soppressione della area urbana e la costituzione delle nuove UIU.

**b. Edificate su lastrico solare**

Opzione da selezionare quando l’unità presente in banca dati e su cui è stato edificato un nuovo immobile è un lastrico solare (categoria F/5).

In questo caso non è prevista la presentazione del TM. Nella denuncia Docfa si eseguiranno la soppressione del lastrico solare e la costituzione delle nuove UIU.

**c. Altro tipo di edificazione**

Opzione da selezionare per casi particolari, non rientranti nelle due fattispecie precedenti. Alla scelta di questa causale si rende disponibile alla compilazione un campo di libera digitazione, in cui obbligatoriamente specificare il tipo di edificazione realizzata. Il tecnico redattore, inoltre, dovrà obbligatoriamente descrivere in maniera più estesa nella relazione tecnica le circostanze all’origine della presentazione del documento ed altri dettagli del caso.

Operazioni ammesse (quadri B e U):

Soppressione	Variazione	Costituzione	Modelli 1N o 2N
1 o più unità	-	1 o più unità	SI

#### 4.4.6. Tipologia di documento

All'atto della creazione di un documento di aggiornamento Docfa per variazione di unità immobiliari urbane già censite, è necessario specificare la Tipologia di documento, selezionando una delle opzioni previste dalla procedura stessa, come segue:

##### 1. ***“Dichiarazione ordinaria”***

Da selezionare nel caso di dichiarazioni ordinarie.

##### 2. ***“Dichiarazione resa ai sensi dell’art. 1, comma 336, L n. 311/04”***

Opzione che deve essere selezionata a fronte di atto di aggiornamento presentato a seguito della notifica effettuata dal Comune ai sensi dell’articolo 1, comma 336, della legge n. 311 del 2004. Tale notifica viene inviata dai Comuni quando è constatata la presenza di immobili di proprietà privata non dichiarati in catasto ovvero la sussistenza di situazioni di fatto non più coerenti con i classamenti catastali per intervenute variazioni edilizie. La selezione di questa opzione facilita il riconoscimento degli atti presentati ai sensi del comma 336 ed agevola l’Ufficio del Territorio nella trasmissione al Comune competente dei dati di classamento degli immobili oggetto dell'aggiornamento, determinando la chiusura del procedimento.

##### 3. ***“Dichiarazione resa ai sensi dell’art. 1, comma 340, L n. 311/04”***

Opzione selezionata quando l’atto di aggiornamento è presentato a seguito della notifica effettuata dal Comune ai sensi dell’articolo 1, comma 340, della legge n. 311 del 2004. Tale notifica viene inviata dai Comuni quando è constatata la mancanza, negli atti catastali, degli elementi necessari a determinare la superficie catastale. Il comma 340 stabilisce che la planimetria catastale dell’immobile oggetto della notifica venga presentata secondo le modalità stabilite dal D.M. n. 701 del 1994. L’opzione viene resa selezionabile in automatico solo in abbinamento alla causale “per presentazione di planimetria mancante”

##### 4. ***“Stralcio da categoria E – art. 2, comma 40, DL n. 262/06”***

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

##### 5. ***“Dichiarazione resa ai sensi del D.M. 26/7/2012”***

Da utilizzare per le dichiarazioni di fabbricati di nuova costruzione od oggetto di interventi edilizi, per i quali sussistono i requisiti di ruralità, ai sensi dell’articolo 2, comma 5 del decreto del Ministro dell’Economia e delle Finanze 26 luglio 2012, ovvero del successivo comma 7 dello stesso articolo. Per tale opzione è necessaria l’allegazione delle previste autocertificazioni redatte utilizzando i modelli allegati al citato decreto ministeriale.

**6. “Dichiarazione resa ai sensi dell’art. 13, comma 14 ter, del DL 201/2012”**

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

**7. “Dichiarazione resa ai sensi dell’art. 1, comma 22, del DL 208/2015”**

Selezione utilizzata per le dichiarazioni di variazione di immobili censiti nei gruppi D ed E, per la sola rideterminazione della rendita catastale per incorporare il valore degli impianti, ai sensi dell’articolo 1, comma 22, del D.L. n. 208 del 2015.

**8. “Dichiarazione resa ai sensi dell’art. 1, comma 579, L. n. 205/2017”**

Opzione utilizzata per le dichiarazioni di variazione di immobili censiti nel gruppo E, finalizzate alla revisione del classamento ex articolo 1, comma 579, della legge n. 205 del 2017.

**4.4.7. Unità immobiliari e Tipo di operazione**

Nel successivo “Quadro U” del Docfa andranno inseriti i dati generali delle unità immobiliari presenti nella dichiarazione e relative all’identificativo, alla ubicazione ed al classamento proposto per ciascuna di esse.

È presente inoltre un campo attraverso il quale è necessario selezionare il “Tipo Operazione” da effettuare; nelle denunce di variazione le operazioni possibili sono tre: “C”, ovvero UIU “costituita”, “S”, ovvero UIU “soppressa” e “V”, ovvero UIU “variata”.

Spuntando la casella “Partita speciale” sarà possibile, infine, specificare che la unità immobiliare in trattazione è un BCC oppure un BCNC.

## 5. I DOCUMENTI DOCFA: GLI ELABORATI GRAFICI

Oltre ai moduli dichiarativi che contengono i dati e le notizie riguardanti la UIU in trattazione e le operazioni effettuate, i Docfa includono tra i propri allegati una serie di elaborati grafici, atti ad individuare spazialmente ciascuna unità immobiliare nell'ambito del fabbricato in cui è ubicata (elaborato planimetrico ed entità tipologiche) e rappresentarne la planimetria in modo da poterne valutare le caratteristiche tipologiche, costruttive e distributive ai fini, in particolare, del corretto classamento e della attribuzione della rendita catastale.

I modelli informatici relativi alle planimetrie ed al modello EP vengono creati in automatico all'interno della procedura. Il professionista deve associare solamente il disegno planimetrico, mentre la vestizione del modello viene fatta da Docfa. Si possono associare disegni planimetrici redatti su carta libera o vettoriali nei formati standard *dxf/dwg*.

Se il disegno planimetrico è su carta, si può acquisire da scanner direttamente all'interno di Docfa o rasterizzarlo al di fuori della procedura, salvarlo in un formato immagine tra quelli previsti ed associare l'immagine così ottenuta al documento.

A prescindere dalla modalità con cui si è redatto il disegno planimetrico, questo deve essere inserito all'interno di un modello virtuale, di **formato A3 o A4**, che ha delle aree riservate ai dati alfanumerici (Comune, indirizzo dell'unità immobiliare, dati del tecnico, ecc.) che la procedura legge dal modello D preventivamente compilato. Quindi il disegno planimetrico prodotto dal professionista deve essere contenuto in un riquadro fisso le cui dimensioni sono:

- per i disegni su supporto cartaceo delle dimensioni fisse di 19,5 x 23,5 cm per il formato A/4 e 26 x 40,5 cm per il formato A/3;
- per i disegni vettoriali il riquadro (che corrisponderà alla cornice esterna del disegno) risulterà variabile in funzione della scala e del formato di planimetria prescelto:

Scala	Dimensioni cartiglio	
	Per disegni formato <b>A4</b>	Per disegni formato <b>A3</b>
1:100	19,5 x 23,5	26 x 40,5
1:200	39 - 47	52 - 81
1:500	97,5 - 117,5	130 - 202,5

Il prodotto finale è una immagine planimetrica composta dal disegno associato dal professionista (sia esso *raster* o vettoriale) e dai dati ricavati dal Modello D.

Per facilitare le operazioni di acquisizione delle planimetrie vettoriali, sono disponibili sul sito internet della Agenzia delle Entrate e unitamente al *software* di installazione della procedura (all'indirizzo (<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/software-docfa-4005-professionisti>)), modelli in *dxf* nei due formati A/3 e A/4, nelle scale più comuni, contenenti solo il riquadro in cui deve essere inserito il disegno planimetrico.

Anche se sono accettati entrambi i formati *dxf* e *dwg*, si consiglia l'utilizzo del formato *dxf* che consente al programma Docfa di acquisire i poligoni ed effettuare il calcolo delle superfici.

Per ulteriori dettagli tecnici, relativi in particolare alla corretta redazione dei file cad vettoriali, si rimanda all'*Help* in linea disponibile direttamente all'interno dell'applicazione Docfa.

### 5.1. L'elaborato planimetrico e l'elenco dei subalterni

Il modello EP è un'elaborazione grafica che rappresenta la chiave di lettura della subalternazione eseguita dal professionista, il quale indica anche la destinazione d'uso delle varie unità immobiliari e delle varie parti comuni (censibili e non censibili) esistenti in un corpo di fabbrica, allo scopo di permetterne un'agevole individuazione. La rappresentazione grafica può essere eseguita nella scala ritenuta più opportuna dal tecnico presentatore, preferibilmente 1:500 o 1:200, in relazione alle dimensioni del corpo di fabbrica da rappresentare.

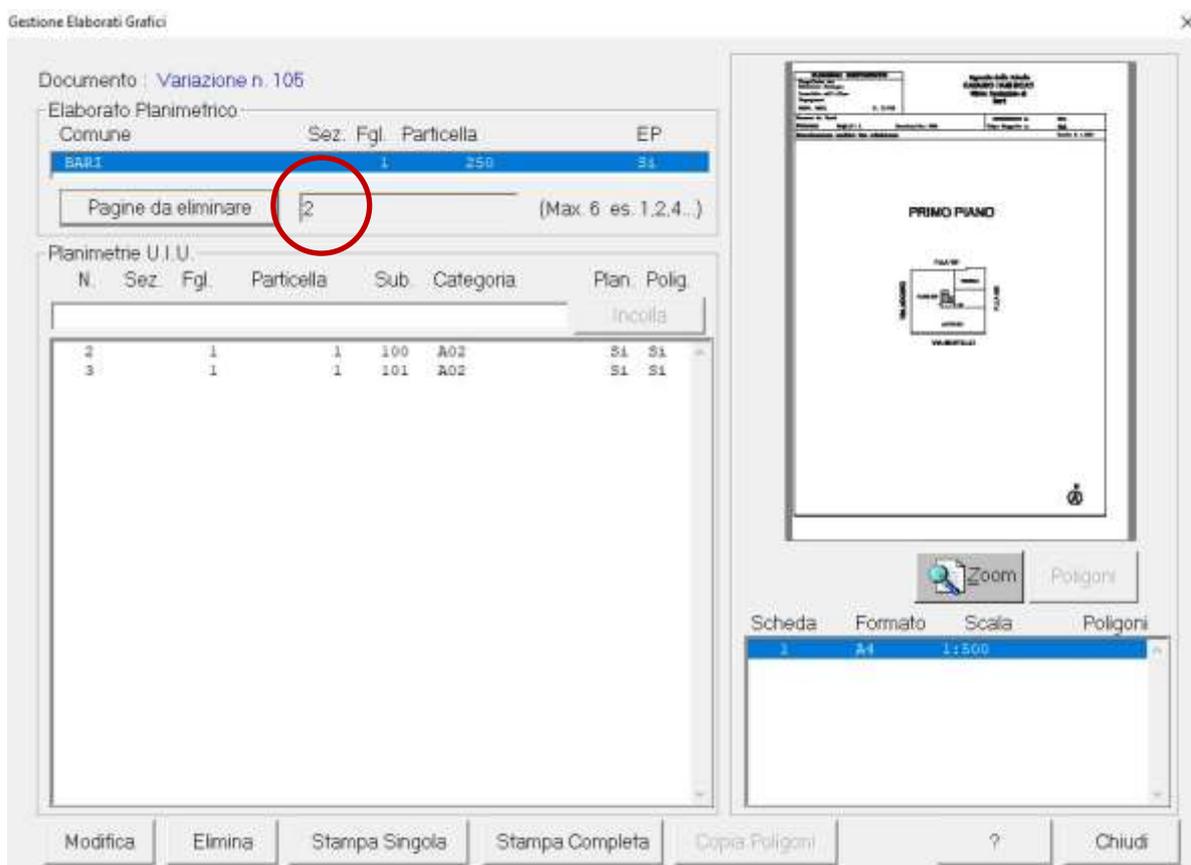
L'elaborato planimetrico è **obbligatorio** quando:

- nelle unità in costituzione (da nuova costruzione, unità afferenti o variazioni) vi siano dei **Beni Comuni Censibili** o **Beni Comuni non Censibili**;
- nelle unità in costituzione (da nuova costruzione, unità afferenti o variazioni) vi siano unità ascrivibili nelle **categorie fittizie del gruppo F**;
- agli atti dell'ufficio sia **già presente un Elaborato Planimetrico** e con la presentazione della dichiarazione si modifica la subalternazione.

Il Tecnico redattore, una volta appurato che il tipo di dichiarazione ricade nella casistica della presentazione dell'Elaborato Planimetrico descritta al paragrafo precedente deve aggiornare l'Elaborato Planimetrico se presente agli atti o, in caso contrario, produrre un Elaborato Planimetrico contenente in dimostrazione grafica e descrizione, almeno i subalterni oggetto di dichiarazione ed i piani sui quali insistono, 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**.

Nei casi si debba procedere all'aggiornamento di un Elaborato Planimetrico esistente e questo sia composto da più schede separate, si potrà procedere alla sostituzione/aggiornamento delle sole schede interessate dalla variazione.

In questa evenienza di sostituzione parziale, nella fase di caricamento delle immagini aggiornate dovranno essere indicate le pagine da eliminare dell'elaborato planimetrico esistente in atti, come da schermata di esempio che segue.



Nel caso di specie, la variazione interessa le UIU sub 100 e 101 e comporta la necessità di aggiornamento dell'Elaborato che supponiamo composto da più schede. Le due UIU sono ubicate al primo piano che immaginiamo riportato, nella ipotesi elaborata, alla scheda n. 2 dello stesso. Pertanto, cliccando sul box "pagine da eliminare" si indicherà 2 e si procederà al caricamento della sola scheda n. 2 aggiornata.

Nei casi in cui le schede da aggiornare siano più di una, si inseriranno di seguito e separati da una virgola i numeri di ogni scheda da sostituire, fino ad un massimo di 6.

L'opzione di sostituzione parziale è attivabile correttamente, come detto, in caso di unico EP composto da più schede; nel caso in cui, per il fabbricato in questione, non esista un Elaborato Planimetrico unico ma siano presenti diverse schede separate presentate in tempi successivi a seguito di variazioni che hanno interessato specifiche e distinte porzioni dell'edificio, non sarà possibile utilizzare il box "pagine da eliminare".

Quando non vengono indicate le pagine da eliminare, l'EP caricato andrà a sostituire integralmente quello in banca dati, indipendentemente dal numero di schede che compongono sia l'uno che l'altro; pertanto sarà necessario prendere in visione tutti gli EP pregressi per avere una panoramica completa ed aggiornata della subalternazione del fabbricato.

In ogni caso è importante che non vadano perse le informazioni già presenti in banca dati; pertanto nel nuovo grafico non si potrà limitare la rappresentazione alle sole porzioni di fabbricato interessate

dalla variazione (cosa possibile esclusivamente nel caso di immobili totalmente privi di EP) ma si dovrà riportare nuovamente tutto quanto già acquisito agli atti nella/e scheda/e pertinente/i, apportando su queste i dovuti aggiornamenti.

Nel caso di unità immobiliari “*graffate*” l’Elaborato Planimetrico dovrà riportare le porzioni interessate (o l’intero fabbricato) di entrambe le particelle coinvolte. Il tecnico redattore valuterà la opportunità, in base alle dimensioni effettive delle particelle e delle uiu nella scala di rappresentazione corretta, di produrre schede separate per ciascuna particella riportanti entrambe la uiu graffata per intero nonché la sagoma dell’altra particella disegnata con linea tratteggiata.

Nella nuova piattaforma SIT, l’EP viene automaticamente associato in banca dati alle due particelle coinvolte durante la fase di registrazione del Docfa; fino alla attivazione del SIT, la procedura genera l’associazione solo alla prima delle due particelle interessate, e l’Ufficio deve provvedere successivamente ad effettuare l’associazione con la seconda.

L’EP deve contenere sempre, a pena di rifiuto:

- per ogni piano, le parti coperte e quelle scoperte;
- il perimetro dell’edificato;
- l’indicazione degli accessi ed il perimetro delle singole unità immobiliari;
- per ogni porzione di fabbricato rappresentata, il subalterno assegnato ed eventuali riferimenti di piano;
- la rappresentazione con linea continua e senza interruzione della linea di confine che delimiti ciascuna porzione immobiliare coperta o scoperta, comprese quelle raggruppabili nelle categorie fittizie (categorie del gruppo “F”);
- 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 di almeno due particelle o la denominazione delle strade o delle acque a confine del lotto.

L’**Elenco subalterni**, che deve sempre obbligatoriamente accompagnare l’Elaborato Planimetrico, descrive la natura delle unità immobiliari presenti nell’elaborato grafico e deve contenere i subalterni contenuti nella dimostrazione grafica e comprensivo, quando previsto, della indicazione dei corpi di fabbrica correlati alle Entità Tipologiche (v. paragrafo seguente).

È obbligatorio indicare nella descrizione dei subalterni la destinazione di ognuno di essi (abitazione, autorimessa, negozio, ecc.) e per i B.C.C. e i B.C.N.C. è obbligatorio oltre alla descrizione (vano scale, corte, ripostiglio, centrale termica, ecc.) anche l’indicazione delle comunioni (comune ai sub ...).

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

In caso di subalterni graffati aggiungere nella descrizione l’espressione “*graffato col sub x*” o se il caso “*graffato col mapp y sub x*” per tutte le porzioni coinvolte.

Se nella stessa giornata vengono presentate contestualmente più denunce dello stesso fabbricato è possibile che ad uno solo (preferibilmente l'ultimo), venga associato l'elaborato planimetrico e l'elenco subalterni che riporta la situazione definitiva degli aggiornamenti presentati.

Riferimenti di prassi:

Circolare n. 2 del 1984, circolare n. 9 del 2001, circolare n. 4 del 2009

## 5.2. Le entità tipologiche

Con la circolare n. 2 del 2016 sono state introdotte nuove modalità di individuazione spaziale degli immobili, attraverso una preliminare definizione delle cosiddette diverse Entità tipologiche, ovvero entità che **individuano, anche graficamente, le parti edificate rispetto a quelle non edificate di una stessa particella**, prevedendone la correlazione automatica con ogni singolo identificativo catastale.

Le Entità tipologiche, da correlare ai singoli cespiti immobiliari, sono così definite dalla suddetta Circolare n. 2/E del 2016:

### 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, ...), 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 un'UIU o avendo altre destinazioni di rilevanza catastale, non costituisce costruzione di fabbricato. La costruzione sovrastante è delimitata nella mappa catastale con linea continua e tratteggiata.

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

Per le sole dichiarazioni di nuova costruzione presentate in catasto con la procedura Do.C.Fa., ciascun cespite deve essere associato alle correlate Entità tipologiche, con inserimento nell'elenco subalterni e rappresentazione grafica nell'EP. La rappresentazione delle Entità tipologiche negli elaborati grafici non è prevista quando nella particella oggetto di dichiarazione siano rappresentate solo un'Area Libera (AL) e/o una Costruzione di Fabbricato (CF).

Si evidenzia, inoltre, che nelle dichiarazioni di nuova costruzione, ciascun identificativo catastale - composto in genere da foglio, particella e subalterno - deve individuare sempre un'unica porzione immobiliare, intesa come la delimitazione di spazi privi di soluzioni di continuità, aventi caratteristiche omogenee (costruzione o area). Fanno eccezione a tale indirizzo gli immobili per i quali non è necessaria la suddivisione in subalterni e le dichiarazioni di variazione di unità già censite in atti.

L'associazione delle Entità tipologiche a ciascun cespite è effettuata nell'elenco subalterni. La procedura Do.C.Fa. consente di associare un massimo di cinque distinte Entità tipologiche a ciascun singolo identificativo.

### **5.3. Le planimetrie**

La planimetria deve essere correttamente ed accuratamente disegnata, secondo le regole correnti dei disegni edili, nella scala ordinaria 1:200 tenendo presente che, per unità immobiliari di dimensioni contenute, è consentita l'adozione della scala 1:100, ovvero 1:50.

Per le unità immobiliari di categoria A-B-C di dimensioni rilevanti, nonché per le unità a destinazione speciale o particolare, è consentito l'uso nella rappresentazione grafica della scala 1:500. Altresì, 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 verranno associate più schede con diverse scale di rappresentazione.

Il disegno dell'unità immobiliare deve quindi contenere gli elementi utili ai fini dell'individuazione spaziale della stessa nell'ambito del fabbricato.

In particolare, è necessario rappresentare, con tratto sottile e mediante semplice accenno, la posizione del vano scala comune, del pianerottolo e dell'eventuale disimpegno di accesso all'unità immobiliare e, in mancanza dell'EP, anche del perimetro del fabbricato. Nel caso in cui detto perimetro non rientri nel formato della scheda, è sufficiente un semplice accenno, limitandone la rappresentazione alle parti limitrofe all'unità immobiliare.

Oltre alle suddette indicazioni, per una corretta identificazione planimetrica è necessario attenersi alle seguenti istruzioni:

- l'indicazione della scala di rappresentazione deve essere unica all'interno di una singola scheda;
- l'indicazione dell'altezza dei locali: nel caso di altezza costante su tutto il piano è sufficiente riportarne la misura una volta sola (preferibilmente in corrispondenza dell'indicazione di piano); nel caso di locali ad altezza variabile, per ciascuno di essi devono essere riportate le altezze (eventualmente anche con il dato di altezza minima e massima); nel caso di altezza minima inferiore a m 1,50, deve essere rappresentata, a linea tratteggiata sottile, la delimitazione tra le porzioni a diversa altezza e, a margine della stessa, deve essere riportata l'indicazione  $h = m\ 1,50$  (o  $h=1,50$ ); i valori dell'altezza sono espressi in metri, con arrotondamento ai cinque centimetri, misurati da pavimento a soffitto.
- riportare il simbolo di orientamento a mezzo di freccia rivolta verso il Nord, tracciato esternamente al disegno, in qualunque posizione, ma preferibilmente in basso a destra del foglio;
- la corretta indicazione del piano o dei piani in caso questi fossero in numero maggiore di uno; la planimetria delle unità immobiliari a più piani deve essere estesa a tutti i piani, anche se solo alcuni accessori sono posti in piani differenti da quello che contiene il resto dell'unità immobiliare. Non deve mai mancare la rappresentazione della pertinenza scoperta esclusiva, se presente.

Le dizioni piano "*sottotetto*", "*rialzato*" o "*ammezzato*" sono ammesse esclusivamente se indicate assieme al corretto piano di pertinenza. Tali dizioni possono figurare tra parentesi ad integrazione della descrizione di piano ordinaria. Ad esempio "*Piano Terra (rialzato)*", "*Piano Terzo (sottotetto)*".

Infine, il piano soppalco, che non identifica mai un livello di piano trovandosi all'interno della volumetria dell'UIU, viene solo indicato in planimetria con la relativa altezza e non trova corrispondenza nel quadro U e nell'EP;

- all'interno del disegno, in corrispondenza del vano destinato a cucina, è necessario inserire la dicitura "cucina" o il simbolo "K" e, in corrispondenza di ciascun accessorio (a servizio diretto o indiretto), la denominazione che ne descrive l'uso: "*ingresso*", "*corridoio*", "*bagno*", "*w.c.*", "*w.c.-doccia*", "*ripostiglio*", "*veranda*", "*vano buio*", "*soffitta*", "*cantina*", "*legnaia*", "*retro*", ...

Tali indicazioni non vincolano il calcolo della consistenza e della connessa rendita catastale;

- 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.

Si raccomanda inoltre di:

- rappresentare con linea tratto e punto il confine tra le porzioni di una stessa unità immobiliare ricadenti su mappali adiacenti, indicandone il rispettivo identificativo di particella;
- rappresentare, in assenza di EP e nel caso in cui non ci sia l'obbligo di presentare un nuovo elaborato, le eventuali parti comuni dell'immobile rappresentate nella planimetria agli atti, che vanno quindi riproposte nella planimetria variata.

La planimetria non deve contenere:

- le retinature, gli arredi, le informazioni superflue, quali l'indicazione dei nominativi dei confinanti al posto dei quali sono indicati i numeri di mappa e subalterni (comunque non più necessari in presenza di EP redatto secondo le vigenti specifiche) e/o la dicitura "*altra u.i.u.*";
- le campiture o i riempimenti che pongano in evidenza muri portanti e pilastri o altri manufatti edilizi.

Riferimenti di prassi:

[Circolare n. 2 del 1984](#), [circolare n. 9 del 2001](#), [circolare n. 4 del 2009](#), [circolare n. 2 del 2016](#)

#### **5.4. I poligoni ed il calcolo delle superfici secondo il d.P.R. n. 138 del 1998**

La superficie catastale rappresenta il dato ragguagliato di superficie lorda, che comprende tutti gli ambienti costituenti ciascuna unità immobiliare (ambienti principali, accessori e pertinenze). E' calcolata mediante la costituzione di "poligoni" per tipologia di superfici omogenee, così come stabilito dall'Allegato C del d.P.R. n. 138 del 1998.

Il computo delle superfici dei diversi locali che costituiscono l'unità immobiliare si effettua definendone preliminarmente la specifica funzione, distinta tra principale, accessoria e pertinenziale. Infatti, mentre la superficie degli spazi a destinazione principale viene sempre computata per intero, le superfici degli spazi accessori e pertinenziali contribuiscono alla definizione della superficie catastale dell'unità immobiliare attraverso coefficienti di ragguaglio minori o uguale all'unità.

Si specifica che:

- rientrano nel calcolo della Superficie Catastale tutti i muri interni ed esterni per uno spessore max di 50 cm, nonché i muri in comunione con le altre proprietà computati al 50%, per uno spessore max di 25 cm.;
- la superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale. I poligoni relativi a tali superfici dovranno essere comunque realizzati, specificando come parametro "altezza <1,50 m", attraverso il doppio clic del mouse sulla dicitura dell'altezza "*valida*";
- gli elementi verticali di collegamento esclusivi interni delle u.i. vanno poligonati una sola volta per la loro proiezione nel piano in cui vi sono i locali principali; utilizzare la procedura

“*poligono interno*” in quei piani dove il professionista decide di sottrarre la superficie degli elementi di collegamento verticale;

- le scale esclusive esterne non vanno poligonate e si intendono concluse in corrispondenza dell’ultimaalzata. La poligonazione di queste ultime non va eseguita e va però poligonato il ballatoio di arrivo alla u.i. anche se di dimensioni contenute.

Elenco delle Tipologie di Poligoni presenti nella procedura Docfa:

#### **POLIGONO A1 (vani principali e accessori diretti con essi comunicanti)**

superficie dei vani aventi funzione principale nella specifica categoria (camere, cucina, stanze, tavernetta, veranda ...) e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, w.c., ripostigli, ingressi, corridoi e simili.

#### **POLIGONO A2 (Vani accessori diretti comunicanti con vani principali di tipo A1)**

superficie, solo per le categorie C/1 e C/6, dei vani accessori diretti quali retro negozio, bagno, ripostiglio, corridoio, wc, cucine o laboratori dei negozi, ecc.

#### **POLIGONO B (Vani accessori indiretti comunicanti con vani principali di tipo A1 o A2)**

superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, centrali termiche, cantine, lavanderie e simili qualora comunicanti con i vani di di tipologia A1 o A2.

#### **POLIGONO C (Vani accessori indiretti non comunicanti con vani principali di tipo A1 o A2)**

superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, solai, centrali termiche, cantine e simili qualora non comunicanti con i vani di tipologia A1 o A2.

#### **POLIGONO D (Balconi, terrazzi e simili comunicanti con vani principali di tipo A1 o A2)**

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 tipologia A1 o A2.

#### **POLIGONO E (Balconi, terrazzi e simili non comunicanti con vani principali di tipo A1 o A2)**

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 tipologia A1 o A2.

**POLIGONO F (Aree scoperte, corti, giardini o comunque assimilabili)**

superfici di aree scoperte, corti, giardini, piscine, pergolati o comunque assimilabili di pertinenza e dipendenza esclusiva della singola unità immobiliare.

**POLIGONO G (Superfici di ambienti non classificabili)**

Superfici di ambienti non rilevanti ai fini del calcolo della Superficie Catastale. Rientrano fra questi, le intercapedini, camere d'aria, cavedi, vuoti sanitari e comunque tutti i vani tecnici anche eventualmente sprovvisti di accesso.

Nel caso di incertezze interpretative per l'individuazione della tipologia del poligono, si rimanda a quanto previsto al punto 4 dell'Allegato C del d.P.R. n. 138 del 1998, precisando che i locali vanno considerati per le loro caratteristiche di fatto, che ne determinano la loro ordinaria utilità e valenza in relazione alla destinazione dell'unità immobiliare (categoria catastale) e non per l'indicazione nominale che viene loro assegnata. In particolare, gli accessori concorrono alla formazione della superficie catastale complessiva in base proprio al servizio diretto o indiretto svolto nei confronti dei vani principali (esempio: una lavanderia a servizio diretto dei vani principali è comunque individuata con un poligono A1).

## 6. I DOCUMENTI DOCFA: I MODELLI 1N E 2N

I **modelli 1NB-2NB** sono schede informatizzate di dichiarazione, presenti nell'applicativo Do.c.fa., che servono alla descrizione delle caratteristiche (tipologiche, costruttive e relative al classamento) dell'intero fabbricato e delle unità immobiliari in trattazione.

Gli elementi di identificazione dell'immobile sono quelli impostati nel quadro "U" (UIU –Dati Generali, ubicazione e classamento), a seconda che l'unità immobiliare appartenga alle categorie ordinarie o alle categorie speciali e particolari.

Essi distinguono in:

- **Mod. 1NB**, relativo alle **unità a destinazione ordinaria** censibili nei gruppi A, B e C, distinto in:
  - **parte I**, per la descrizione delle caratteristiche generali dell'intero fabbricato,
  - **parte II**, per la descrizione delle caratteristiche delle singole unità immobiliari.
- **Mod. 2NB**, relativo alle **unità speciali e particolari** censibili nei gruppi D ed E, distinto in:
  - **parte I**, per la descrizione delle caratteristiche dell'intero complesso immobiliare,
  - **parte II**, per la descrizione delle caratteristiche del corpo di fabbrica o dei diversi corpi di fabbrica che costituiscono l'unità immobiliare trattata. Quando vi sono diversi corpi di fabbrica **occorre redigere un modello 2NB parte II per ogni distinto corpo di fabbrica**, anche quando attinenti ad una stessa unità immobiliare.

I modelli sono composti da diversi quadri ai quali è possibile accedere utilizzando le etichette poste sulla sinistra dello schermo e contrassegnate da un identificativo. La sottolineatura presente in alcuni di tali identificativi indica l'obbligatorietà della compilazione dei relativi quadri.

All'interno di ciascuno dei quadri, inoltre, sono evidenziate con colore "*fucsia*" le sezioni da compilare obbligatoriamente. L'avvenuta compilazione di un quadro viene segnalata dall'accensione di un pallino verde posto sull'etichetta.

Costituisce buona norma da parte del tecnico redattore del Docfa, compilare quanto più possibile i campi relativi ai suddetti modelli, anche quando trattino dati non richiesti in maniera obbligatoria dalla procedura; ciò allo scopo di consentire all'Ufficio una migliore e più precisa conoscenza delle caratteristiche del fabbricato e dell'unità immobiliare in trattazione.

### 6.1. Il modello 1NB – Parte Prima

Il **modello 1NB - parte I** è da compilare nel caso si debbano dichiarare o variare unità immobiliari a destinazione ordinaria a cui attribuire il classamento. Tale modello è unico ed è relativo all'intero fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del documento. Questa funzione è propedeutica all'acquisizione dei modelli **1N parte II**.

I quadri costituenti il **modello 1NB - parte I** sono i seguenti:

**(A) – (B) Riferimenti al fabbricato**

Modello 110 - parte I

**[A] - Riferimenti catastali del fabbricato**

	Sez.	Foglio	Particella	
C.T.	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
C.E.U.	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

**[B] - Riferimenti temporali del fabbricato**

**Anno di costruzione**  - barrare la casella se anteriore al 1942

indicare l'anno se successivo al 1941

Anno di ristrutturazione totale:

[A] - [B] Riferimenti al fabbricato

Ok Annulla ?

**Sezione (A) - Riferimenti Catastali del Fabbricato:**

C.T. - occorre riportare i riferimenti censuari del Catasto Terreni;  
 C.E.U. - occorre riportare i riferimenti censuari del Catasto Urbano.

**Sezione (B) - Riferimenti temporali del Fabbricato:**

Va digitato l'anno di costruzione del fabbricato o barrata l'apposita casella se questo è anteriore al 1942. Riportare anche l'anno di realizzazione di eventuali di lavori di ristrutturazione totale.

**(C) - Elementi descrittivi del fabbricato (Sez. 1)**

**1.a Posizione rispetto ai fabbricati circostanti**

Isolato  Contiguo  A Schiera

**1.b Complesso immobiliare**

fa parte di un complesso immobiliare?  No  Si

se SI specificare fabbricati n.:

**1.a Posizione rispetto ai fabbricati circostanti:**

Occorre indicare le caratteristiche posizionali del fabbricato, selezionando una delle tre opzioni indicate, **Isolato / Contiguo / A Schiera**.

**1.b Complesso immobiliare:**

Il campo "**fabbricati n.**" viene abilitato per la compilazione nel solo caso in cui si dichiara l'appartenenza del fabbricato in oggetto ad un complesso immobiliare.

**(C) - Elementi descrittivi del fabbricato (Sez. 2, 3, 4)**

**2. Destinazione e numero di U.I. in cui è suddiviso il fabbricato:**

Occorre indicare le unità immobiliari che costituiscono l'intero fabbricato e le loro destinazioni. I campi predisposti per l'acquisizione di dati quantitativi sono abilitati solo se si è barrata la relativa casella della destinazione (abitazioni, laboratori, uffici ecc.).

**3. Il fabbricato:**

Campo non obbligatorio nel quale si può inserire il numero di scale presenti nell'intero corpo di fabbrica ed il loro accesso.

**4. Caratteristiche dimensionali del fabbricato:**

Occorre indicare il numero dei piani fuori terra ed entro terra, compilando almeno una delle due righe o entrambe. Per ogni riga potrà essere indicato il numero dei piani fuori/entro terra nella prima casella o – in alternativa – il numero di piani minimo e massimo nelle due successive caselle. Ricordiamo che nel numero dei piani fuori terra va compreso il piano terra nonché l'eventuale ammezzato, nel numero dei piani entro terra va compreso l'eventuale piano semi-interrato.

**(C) - Elementi descrittivi del fabbricato (Sez. 5, 6, 7):**

Modello IN - parte I

**5. Densità fondiaria**

rapporto fra volume fuori terra ed area del lotto

rapporto fra volume entro terra ed area del lotto

**6. Corpi accessori**

	n. 1	n. 2	n. 3	n. 4
n. piani fuori terra	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
n. piani entro terra	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**7. Il fabbricato**

è con cortile interno  No  Sì

[C] - Elementi descrittivi del fabbricato (Sez. 5, 6, 7)

Ok Annulla ?

Questo quadro è suddiviso nelle tre seguenti sezioni:

- 6. Densità fondiaria:** indicazione (non obbligatoria) dei rapporti volumetrici del lotto
- 7. Corpi accessori:** indicare la eventuale presenza ed il n. di piani di corpi accessori
- 8. Il fabbricato:** Indicare se in esso vi è la presenza di cortile interno.

**(D) - Destinazione degli spazi ad uso comune (Sez. 1, 2):**

Modello DI - parte I

**1. Destinazione degli spazi coperti nel fabbricato**

Alloggio custode  Porticato - Piloty m<sup>2</sup>

Guardiola  Lavatoio m<sup>2</sup>

Sala riunioni m<sup>2</sup>   Piscina m<sup>2</sup>

Altro m<sup>2</sup>   Altro tipo di destinazione

**2. Destinazione degli spazi scoperti nel fabbricato**

Terrazza m<sup>2</sup>   Tennis campi n.

Cortile e camminamenti m<sup>2</sup>   Piscina m<sup>2</sup>

Verde m<sup>2</sup>   Parcheggio auto posti n.

Altro tipo di destinazione

[D] - Destinazione degli spazi ad uso comune (Sez. 1, 2)

Ok Annulla ?

Questo quadro non va obbligatoriamente compilato ma è buona norma procedere all’inserimento delle informazioni richieste per una più completa descrizione del fabbricato; è suddiviso nelle due seguenti sezioni:

**1. Destinazione degli spazi coperti nel fabbricato**

**2. Destinazione degli spazi scoperti nel fabbricato**

In entrambi i casi va specificata la destinazione di spazi comuni del fabbricato, rispettivamente coperti e scoperti, barrando le relative caselle e, se del caso, specificandone i dati quantitativi.

Se si è barrata la casella "Altro tipo di destinazione" occorre necessariamente inserire una descrizione della destinazione degli spazi coperti/scoperti cui si fa riferimento.

**[E] - Posizione del Fabbricato:**

	n. 1	n. 2	n. 3	n. 4
Su strada larga oltre 10 metri	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Su strada larga fino a 10 metri	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Su piazza, largo o simili	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Su distacco con fabbricato per abitazioni	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Su distacco con fabbricato ad uso diverso	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Su verde pubblico	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Su verde privato: parco, giardino, attività agricola	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Altro tipo di affaccio <input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Facciata in aderenza	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Occorre indicare obbligatoriamente almeno un tipo di affaccio.

È buona norma indicare come tipo di affaccio n. 1 quello relativo al prospetto principale, proseguendo in senso orario. È possibile, inoltre, indicare più tipologie di affaccio per ciascun prospetto.

Nel caso si sia barrata una o più caselle relative alla voce "Altro tipo di affaccio" occorre riportarne una descrizione.

**(F) - Caratteristiche costruttive del fabbricato (Sez. 1, 2, 3):**

The screenshot shows a software window titled "Modello FN - parte I". On the left side, there is a vertical menu with buttons labeled "A.D.", "Q1", "Q2", "Q3", "Q4", "E", "F", "G", "H", "I", "L", "M", "N". The main area of the window contains three sections, each with a title in a pink box:

- 1. Strutture portanti verticali:** Contains checkboxes for "Muratura", "Cemento armato", "Ferro", "Prefabbricate", and "Altro o tipiche del luogo" followed by a text input field.
- 2. Copertura:** Contains checkboxes for "A terrazza praticabile", "A terrazza non praticabile", and "A tetto".
- 3. Tamponature:** Contains checkboxes for "Muratura", "Pannelli prefabbricati", "Facciate continue in vetro e metallo", "Muratura intercapedine isolante", and "Altro o tipiche del luogo" followed by a text input field.

At the bottom of the window, there is a label "[F] - Caratteristiche costruttive del fabbricato (Sez. 1, 2, 3)", and three buttons: "Ok", "Annulla", and a help button with a question mark.

**1. Strutture portanti verticali:**

Occorre indicare obbligatoriamente almeno una tipologia di struttura verticale con la quale è stata realizzata la struttura.

Nel caso si sia barrata la casella "Altro o tipiche del luogo" occorre riportare una descrizione del tipo di struttura realizzata.

**2. Copertura:**

Occorre indicare obbligatoriamente una tipologia di copertura del fabbricato.

**3. Tamponature:**

Occorre indicare obbligatoriamente almeno una tipologia di tamponatura realizzata nel fabbricato.

Nel caso si sia barrata la casella "Altro o tipiche del luogo" occorre riportare una descrizione della tamponatura realizzata.

**(G) - Dotazioni di impianti nel fabbricato:**

È buona norma elencare tutti gli impianti di cui è dotato il fabbricato. Inserire obbligatoriamente il numero di "**Ascensori**" esistenti, indicando "**0**" in mancanza degli stessi. Se si sono barrate le caselle "**Altro tipo di impianti**" o "**Fonti energetiche alternative**" occorre inserire una descrizione.

**(H) – Recinzioni del fabbricato**

Occorre riportare di buona norma, l'eventuale tipologia di recinzione esistente nel Fabbricato. Se si è barrata la casella "Altro tipo di recinzioni" occorre inserire una descrizione del tipo di recinzione realizzata.

**(I) - Finiture delle parti esterne del fabbricato (Sez. 1, 2, 3)**

1. Tipo prevalente di finitura esterna facciate		
	principale	altre
Tinteggiatura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Resino-plastica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Piastrelle di Klinker, cotto o simili	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Marmo o pietra naturale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pannelli in metallo, materiali plastici	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Legno	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Solo intonaco	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Altro o tipiche del luogo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

2. Serramenti esterni degli accessi al fabbricato		
	portone	altri accessi
Legno	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Metallo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Altro tipo di serramenti	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

3. Finiture di particolare pregio  
Indicare eventuali finiture di carattere ornamentale:

(I) - Finiture delle parti esterne del fabbricato (Sez. 1, 2, 3)

Ok Annulla

**1. Tipo prevalente di finitura esterna facciate:**

Occorre riportare almeno una tipologia di rifinitura esterna realizzata all'intero Fabbricato. Nel caso si sia barrata la casella relativa ad "Altro o tipiche del luogo" occorre inserire una descrizione.

**2. Serramenti esterni degli accessi al fabbricato:**

Occorre riportare il tipo di infissi del portone di accesso ed altri accessi presenti nel fabbricato. Nel caso si sia barrata la casella relativa ad "Altro tipo di serramenti" occorre inserire una descrizione del tipo di serramenti esistenti o realizzati.

**3. Finiture di particolare pregio:**

Indicare eventuali rifiniture di pregio presenti nel Fabbricato.

**(L) - Finitura delle parti interne del fabbricato (Sez. 1, 2):**

The screenshot shows a software window titled "Modello IN - parte 1". On the left is a vertical navigation menu with buttons labeled "A/B", "C", "D", "E", "F", "G", "H", "I", "L", "M". The main area contains two sections:

**1. Tipo prevalente di pavimentazione atrio e scale**

	atrio	scale
Marmo o pietra naturale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pastrelle in ceramica, cotto, gres e simili	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Moquette e altri tessili	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Materiali plastici e simili	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Legno	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Altro o tipiche del luogo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**2. Tipo prevalente di finitura pareti atrio e scale**

	atrio	scale
Idropittura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Resino-plastica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Smalto	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Laminati plastici	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Legno	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Marmo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Altro o tipiche del luogo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

At the bottom of the window, there is a label "[L] - Finitura delle parti interne del fabbricato (Sez. 1, 2)", "Ok" and "Annulla" buttons, and a small icon.

**1. Tipo prevalente di pavimentazione atrio e scale**

**2. Tipo prevalente di finitura pareti atrio e scale**

Campi non obbligatori in cui è buona norma riportare le tipologie di pavimentazione e di rifinitura delle pareti dell’atrio o delle scale dell’intero fabbricato.

Nel caso si siano barrate le caselle relative ad "Altro o tipiche del luogo" occorre inserire una descrizione.

**(M) - Vincoli artistici e storici:**

The screenshot shows a software window titled "Modello IN - parte 1". The main area contains the following text:

**Vincoli storico artistici**

L'immobile è soggetto a vincoli artistici o storici ai sensi della legge 1-6-1939 n. 1089:  No  Sì

Se 'Sì' specificare il tipo di vincolo:

Nel caso si dichiari che il fabbricato è soggetto a vincoli artistici o storici, occorre inserire una descrizione del tipo di vincolo in riferimento alla Legge n. 1089 del 1° giugno 1939.

## 6.2. Il Modello 1NB – Parte Seconda

Il modello 1NB - parte II è da compilare per ogni singola unità immobiliare a destinazione ordinaria trattata nel documento ed a cui attribuire il classamento. Vi si riportano i dati descrittivi della stessa quali in particolare i dati metrici, le altezze dei locali, le finiture e le dotazioni impiantistiche, le pertinenze esclusive, ecc... La compilazione viene integrata automaticamente con i dati provenienti dall'acquisizione delle superfici lorde tramite il metodo dei poligoni inseriti nelle planimetrie, necessari al calcolo della superficie catastale in metri quadri.

I quadri costituenti il modello 1NB parte II sono i seguenti:

### (A – B) Riferimenti al fabbricato

**(A) - Riferimenti Catastali dell'unità immobiliare:**

I riferimenti catastali dell'unità immobiliare sono acquisiti in automatico dal sistema e non sono modificabili. Nel caso di unità graffate l'applicativo propone solo i primi quattro identificativi catastali.

**(B) - Riferimenti temporali dell'unità immobiliare:**

Per ciascuna unità immobiliare si deve indicare l'anno di costruzione della stessa ed eventualmente (se pertinente) l'anno di ristrutturazione totale.

L'anno di ristrutturazione totale, indipendentemente da quanto riportato nel modello **1NB – parte I** (relativo all'intero fabbricato), si riferisce all'anno in cui l'unità ha subito interventi di ristrutturazione con miglioramento qualitativo delle caratteristiche dell'immobile.

**(C) - Dati metrici dell'unità immobiliare (C/1 Sez. 1, 4)**

The screenshot shows a form titled "C/1 Unità immobiliare censibile nel gruppo "A" e "B"". The form is organized into several sections with input fields for numbers and areas:

- 1) VANI PRINCIPALI**: Camere, cucina, stanze, ecc. (n.  sup. utile m² )
- 2) ACCESSORI DIRETTI**:
  - Bagni, W.C. (n.  sup. utile m² )
  - Corridoi, ripostigli, ecc. (n.  sup. utile m² )
- SUPERFICIE LORDA** (relativa ai punti 1 e 2) m² 
  - di cui con h<150 cm m²
- 3) ACCESSORI INDIRETTI** Accessori complementari, cantine, soffitte, lavandere e simili
  - n.  comunicanti sup. lorda m²  di cui con h<150 cm. m²
  - non comunicanti sup. lorda m²  di cui con h<150 cm. m²
- 4) DIPENDENZE ESCLUSIVE** ( Balconi, terrazzi, portici )
  - comunicanti sup. lorda m²
  - non comunicanti sup. lorda m²

**1) Vani Principali**

Occorre riportare il numero dei vani e la relativa superficie utile.

**2) Accessori diretti**

Occorre riportare il numero di eventuali accessori diretti e relativa superficie utile.

**Superficie lorda** (relativa ai punti 1 e 2)

Acquisita in automatico dalla procedura a seguito del calcolo dei poligoni effettuati (v. paragrafo 5.4).

**3) Accessori indiretti**

Occorre riportare solo il numero degli accessori mentre l'indicazione della superficie lorda viene acquisita in automatico dal calcolo poligoni.

#### 4) Dipendenze esclusive

Acquisita in automatico dalla procedura sulla base del calcolo dei poligoni.

#### (C) - Dati metrici dell'unità immobiliare (C/1 Sez. 5, 7)

The screenshot shows a software interface with a sidebar on the left containing buttons labeled 'C/1', 'C/2', 'D', 'E', and 'F'. The main area is titled 'C/1. Unità immobiliare censibile nel gruppo "A" e "B"'. It contains three main sections:

- 5) PERTINENZE SCOPERTE ESCLUSIVE**: Includes fields for 'di cui: Giardino, cortile', 'Piscina, tennis', and 'Parcheggio auto per n. posti'. To the right, there are input fields for 'Totale m²', 'sup. m²', and 'sup. m²'.
- 6) DATI RELATIVI ALL'ALTEZZA**: Includes fields for 'Altezza media utile della U.I.U.' (with a unit 'cm.'), and 'Superficie dei vani principali ed accessori diretti aventi altezze medie inferiori a centimetri 230' (with a unit 'm²').
- 7) PER LE U.I. CENSIBILI NEL GRUPPO "B" INTEGRARE CON LE SEGUENTI INFORMAZIONI**: Includes fields for 'piani fuori terra' and 'piani entro terra', each with sub-fields for 'n.' and 'm²'.

#### 5) Pertinenze scoperte esclusive:

Qualora sia presente una pertinenza scoperta esclusiva, il valore della superficie totale è calcolato in base ai poligoni acquisiti.

In presenza di pertinenze di diversa tipologia (giardino, cortile, piscina, campo da tennis, ecc.) occorre distinguere la superficie destinata a giardino da quella delle ulteriori tipologie, che andranno descritte nell'apposito campo. In caso di presenza di posti auto, andrà indicato il loro numero

#### 6) Dati relativi all'altezza:

Riportare l'altezza media utile dell'unità immobiliare trattata.

#### 7) Per le U.I. censibili nel gruppo "B":

Occorre inserire il numero dei piani fuori / entro terra e la volumetria sviluppata.

**(D) - Dotazioni tecnologiche dell'unità immobiliare**

**Impianto Autonomo.**

Inserire obbligatoriamente il numero di **"Ascensori"** se presenti, in mancanza di impianto **indicare "0"**.

E' in ogni caso buona norma, ai fini della completa descrizione della unità immobiliare in trattazione, identificare tutti gli impianti presenti.

Se si è barrata la casella **"Altro"** occorre inserire la descrizione di tale impianto.

**(E) - Caratteristiche costruttive e di finitura (Sez. 1, 2)**

**1. Tipo prevalente di pavimentazione:**

Di buona norma occorre barrare almeno una tipologia di pavimentazione presente nell'unità immobiliare.

Se si è barrata la casella **"Altro"** occorre inserire una descrizione.

## 2. Tipo prevalente di infissi interni:

Di buona norma occorre barrare almeno una tipologia di infissi di ingresso ed interni dell'unità immobiliare.

Se si è barrata la casella "**Altro**" occorre specificare la tipologia nell'apposito campo compilabile.

### (F) – Destinazione d'uso e osservazioni (Sez. 1, 2)

The screenshot shows a software interface for property classification. On the left, there are several buttons labeled 'A.B.', 'C.B.', 'D.', 'E.', and 'F.A.'. The main area is divided into two sections. The top section is titled '1) Destinazione d'uso' and contains a dropdown menu with the text 'ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO'. Below this is a large empty text area. The bottom section is titled '2) Osservazioni' and contains a text area with the label 'Osservazioni relative al CLASSAMENTO PROPOSTO'.

#### 1) Destinazione d'uso:

Per le categorie "A" è acquisita in automatico dal *software* la destinazione d'uso corrispondente alla categoria proposta dal tecnico redattore per la unità immobiliare in oggetto.

Per le categorie "B" e "C" il *software* restituisce un elenco di destinazioni compatibili con la categoria proposta della unità immobiliare trattata; il tecnico dovrà obbligatoriamente selezionare dalla list-box la destinazione d'uso più appropriata.

#### 2) Osservazioni:

Spazio nel quale si possono riportare eventuali motivazioni relative al classamento proposto.

### 6.3. Il Modello 2NB – Parte Prima

Il modello 2NB - parte I è da compilare nel caso in cui si debbano dichiarare o variare unità immobiliari urbane a destinazione speciale o particolare a cui attribuire il classamento.

Va compilato un modello per ogni unità immobiliare speciale/particolare oggetto del documento.

#### (A) – (B) Riferimenti catastali e Temporal

#### (A) - Riferimenti Catastali del Fabbricato:

C.E.U. - I riferimenti censuari del Catasto Urbano sono acquisiti in automatico.

C.T. - Occorre riportare i riferimenti censuari del Catasto Terreni.

#### (B) - Riferimenti temporali del Fabbricato:

Occorre inserire l'anno di costruzione del fabbricato.

Se il fabbricato è stato oggetto di lavori di ristrutturazione totale (per le dichiarazioni di variazione) occorre riportare l'anno in cui è stata realizzata.

**(C) - Azienda / (D) - Collegamento con infrastrutture**

**(C) – Azienda.**

**Azienda:** indicare la tipologia dell’attività esercitata.

**Articolata in n. fabbricati:** indicare il numero di fabbricati in cui è articolata l’azienda.

**(D) – Collegamento con infrastrutture:**

Occorre riportare il collegamento con le infrastrutture. Se si barra la casella "**autostrada**" e/o "**strade principali**" occorre indicare anche la loro distanza dall'azienda nelle apposite caselle.

Se si barra la casella "**Altro**" occorre indicarne la descrizione.

**(E) - Elementi generali strutturalmente connessi**

Quadro non obbligatorio inerente eventuali elementi strutturalmente connessi presenti nell’Azienda. Di buona norma si consiglia di riportare eventuali informazioni in merito.

Se si barra la casella "**Depurazione**" si abilitano le caselle 2) e 3), invece le caselle 6) e 7) si abilitano solo nel caso in cui si barra la casella "**Antincendio**".

Se si barrano le caselle "**Anti-intrusione**" o "**Altro**" occorre indicare nell'apposita casella una

descrizione in merito.

In assenza di impianti barrare la casella "**Nessun impianto**".

**(F) - Sistemazioni esterne**

1) PAVIMENTAZIONI :	Piazzali	<input type="text"/>
	Parcheggi	<input type="text"/>
2) SPAZI A VERDE :		<input type="text"/>
3) RECINZIONI :	cm.	<input type="text"/> (altezza media)
	Realizzate in:	<input type="text"/>
4) ACCESSO CUSTODITO CON :		<input type="text"/>
5) ALTRO :		<input type="text"/>

Si tratta di un quadro non obbligatorio inerente le sistemazioni esterne nell'Azienda; è in ogni caso buona norma riportare eventuali informazioni in merito.

Questo quadro è suddiviso nelle cinque seguenti sezioni:

- 1) **Pavimentazioni**
- 2) **Spazio verde**
- 3) **Recinzioni**
- 4) **Accesso custodito con**
- 5) **Altro**

in cui sarà possibile inserire una descrizione sintetica di ciascun elemento ritenuto pertinente al caso.

**(G) - Dati metrici dell'Azienda**

1) AREA TOTALE LORDA		m <sup>2</sup>	<input type="text"/>
<b>Area coperta</b>	- coperta (escluso tettoie)	m <sup>2</sup>	<input type="text"/>
	- tettoie	m <sup>2</sup>	<input type="text"/>
	- deposito materiali, vasche, ecc.	m <sup>2</sup>	<input type="text"/>
	- passaggi e piazzali di manovra	m <sup>2</sup>	<input type="text"/>
	- parcheggio : m <sup>2</sup>	<input type="text"/>	posti n. <input type="text"/>
	- a verde	m <sup>2</sup>	<input type="text"/>
2) VOLUME TOTALE :		m <sup>3</sup>	<input type="text"/>

Questo quadro è suddiviso nelle due seguenti sezioni:

**1) Area totale lorda:**

Occorre inserire l'**area totale lorda** dell'unità immobiliare, dettagliando, nei campi sottostanti, le superfici delle singole destinazioni.

Di norma dovrebbe coincidere con la superficie della particella, quando la UIU in trattazione la occupa interamente. Il sistema controlla che la somma delle superfici coincida con quella totale.

Nel caso sia presente il "**parcheggio**" occorre riportare sia i metri quadrati che il numero di posti.

**2) Volume totale:**

Occorre inserire il volume totale dei fabbricati che compongono l'intera unità immobiliare.

**(H) - Elementi estimali per la determinazione della rendita (Sez. 1)**

**Valutazione sommaria sulla base di elementi comparativi di valore o di costo**

Si inserisce una riga per ogni elemento (area, fabbricato o impianto) di valore o di costo pertinente. Per ogni riga vanno digitati tutti i campi, tranne l'ultimo che è un dato acquisito dal sistema ed è ottenuto moltiplicando la consistenza per il valore unitario; il numero massimo di righe da poter inserire è 18.

Nelle righe si indicano nell'ordine:

- il "**Rif.**", che rappresenta il numero o la lettera che in planimetria contraddistingue l'elemento cui si riferisce la stima;
- la "**Natura**" dello stesso elemento, che assume il valore "**S**" se trattasi di suolo, "**C**" se trattasi di costruzioni, "**E**" se trattasi di elemento strutturalmente connesso;
- la "**Descrizione**" dell'elemento stimato riporta la sua destinazione d'uso ed eventualmente le caratteristiche costruttive (ad es. laboratorio in c.a., deposito in muratura, uffici aziendali in c.a., tettoia in ferro, ecc.);

- la **“consistenza”**, viene indicata in mq o mc per i fabbricati, mq per le superficie coperte o scoperte, in numero per gli elementi strutturalmente connessi;
- il **“valore unitario attribuito”** è il costo unitario attribuito all’elemento oggetto di stima in riferimento alla consistenza (se espressa in mq, mc o ml. ecc.) e permette all’applicazione il calcolo automatico del valore complessivo del singolo elemento inserito in ciascuna riga.
- **“Valore complessivo”**: viene acquisito automaticamente dal sistema successivamente alla compilazione del quadro “H” (sez. 1) come somma dei valori di tutti gli elementi inseriti.

In alternativa, è possibile effettuare la valutazione sommaria sulla base di metodologie diverse da quelle indicate nel quadro **“H” sez. 1**, utilizzando il quadro **“H” (sez. 2)**.

### (H) - Elementi estimali per la determinazione della rendita (Sez. 2)

**(H) ELEMENTI ESTIMALI PER DETERMINARE LA RENDITA CATASTALE**  
**PROPOSTA CON RIFERIMENTO ALL'EPOCA CENSUARIA 1988/89**

2. Valutazione sommaria: sulla base di metodologie diverse da quelle indicate al punto 1), per immobili di aziende a destinazione singolare (case, ecc.)

Rendita Catastale (cifra tonda) Euro

Valore complessivo (cifra tonda) Euro Va =

#### Valutazione sommaria sulla base di metodologie diverse

In questo quadro, compilabile in formato libero, è possibile riportare analiticamente i criteri ed il calcolo utilizzati per la stima dell'immobile trattato, il cui esito va riportato alternativamente in uno dei due campi che seguono.

#### Rendita catastale:

Va inserita la rendita catastale in Euro scaturita dalla valutazione sommaria della sezione di cui sopra. Se si compila questo campo, il valore inserito viene riportato in automatico nel Quadro Estimale di stima della successiva **Sez. 3**.

#### Valore complessivo:

Va inserito il valore complessivo, in Euro, della unità immobiliare in trattazione.

**(H) - Elementi estimali per la determinazione della rendita (Sez. 3)**

In questo quadro viene calcolata la rendita catastale dell'immobile moltiplicando il suo valore complessivo per il saggio di fruttuosità.

**Va:** casella non digitabile nel quale il sistema riporta in automatico il valore complessivo dell'immobile in Euro, inserito nella **sez. 1** o nella **sez. 2** di stima.

**r:** casella nel quale va inserita la parte decimale del saggio di fruttuosità. Questo campo è inibito nel caso in cui nel quadro **(H) - sez. 2** sia stata riportata la rendita catastale.

**Rendita Catastale:** casella nel quale il sistema acquisisce, in euro, la rendita catastale calcolata come sopra o inserita in via diretta dal tecnico compilatore nel quadro **(H) - sez. 2**.

## 6.4. Il Modello 2NB – Parte Seconda

Il modello 2NB - parte II è da compilare relativamente al **singolo corpo di fabbrica o area di una unità immobiliare a destinazione speciale o particolare**. In questo schermo sono presenti tutti i quadri di cui si compone il modello 2NB-parte II.

### (A) – Riferimenti grafici / (B) – Riferimenti di mappa

#### (a) - Riferimenti grafici del Corpo di Fabbrica o dell'Area

Occorre riportare i riferimenti del corpo di fabbrica o dell'area, in lettere o numerico, indicati nella planimetria generale dell'unità immobiliare e il numero di schede di cui si compone l'unità immobiliare.

#### (b) - Riferimenti di mappa del Corpo di Fabbrica o dell'Area

Il campo viene acquisito in automatico con gli identificativi catastali dell'unità immobiliare di categoria D/E, dichiarati nel **Modello 2NB parte I**.

**(C) - Uso prevalente - (D) - Riferimenti temporali**

[c] - Uso prevalente del Corpo di Fabbrica o dell'Area

[d] - Riferimenti temporali

Anno di costruzione : [redacted]

Anno di ristrutturazione totale : [ ]

**(C) - Uso prevalente del Corpo di Fabbrica o dell'Area**

Occorre riportare l'uso prevalente del corpo di fabbrica o dell'Area dell'unità trattata.

**(d) - Riferimenti temporali:**

Indicare obbligatoriamente l'anno di costruzione del corpo di fabbrica ed eventualmente quello di ristrutturazione totale.

**(E) - Elementi strutturalmente connessi / (F) - Notizie particolari**

[e] - Elementi strutturalmente connessi

[f] - Notizie particolari

**(e) - Elementi strutturalmente connessi**

Descrivere gli elementi strutturalmente connessi in riferimento alla circolare n. 2/E del 2016.

**(f) - Notizie particolari**

Riportare altre eventuali informazioni che si desidera inserire in merito alla UIU trattata.

**(G) - Caratteristiche costruttive / (H) – Copertura**

The image shows a screenshot of a software interface with two sections:

- (g) - Caratteristiche costruttive:**
  - Muratura
  - Cemento armato
  - Ferro
  - Elementi prefabbricati pesanti
  - Elementi prefabbricati leggeri
  - Altro:
- (h) - Copertura:**
  - A tetto
  - Piana
  - Shed
  - A volta
  - Altro:
  - Ferro
  - Cemento armato
  - Mista con laterizi
  - Legno

**(g) - Caratteristiche costruttive**

**(h) - Copertura**

In queste due sezioni andranno indicate le caratteristiche strutturali costruttive e della copertura del corpo di fabbrica, barrando le rispettive caselle.

Nel caso si siano barrate le caselle relative ad "Altro" occorre inserire una descrizione.

**(I) - Altri elementi costruttivi e di finitura**

The image shows a screenshot of a software interface for section (I) - Altri elementi costruttivi e di finitura. It contains the following items:

- Solai:
- Tamponature:
- Finestre, luci, porte:
- Pavimentazione prevalente:
- Rifinitura esterna prevalente:
- Numero e dotazioni servizi igienici:

In questo quadro è possibile riportare la descrizione degli elementi costruttivi e di rifinitura del corpo di fabbrica trattato - solai / tamponature / finestre, luci e porte / pavimentazioni / rifiniture esterne - nonché il numero dei servizi igienici di cui è dotato.

**(L) - Locali aventi peculiari destinazioni / (M) - Dati metrici**

**(l) - Locali aventi peculiari destinazioni:**

È possibile inserire la superficie di vari locali aventi peculiari destinazioni riportate nel quadro ed eventualmente facenti parte dell’unità immobiliare trattata. In **“altro”** se è un locale non elencato nella lista del quadro stesso.

**(m) - Dati metrici:**

**Piani fuori / entro terra / interrati**

Inserire il numero dei piani entro terra, interrati o fuori terra costituenti l’unità immobiliare.

**Superficie coperta**

Inserire la consistenza totale del corpo di fabbrica o della sua porzione, limitata alla sua proiezione orizzontale, o la superficie dell’area nel caso di unità immobiliare composta soltanto da un’area.

**Superficie totale sviluppata**

Inserire la somma delle superfici lorde dei singoli piani di cui si compone il corpo di fabbrica o la sua porzione che identifica l’unità immobiliare, o la superficie dell’area, nel caso di unità immobiliare composta soltanto da un’area.

**Volume totale**

Riportare il volume vuoto per pieno del corpo di fabbrica oggetto del Modello di dichiarazione ed appartenente all’unità immobiliare, comprensivo dell’eventuale parte interrata. In caso di area inserire il valore 1.

È buona norma che il tecnico redattore della pratica verifichi che la somma delle superfici coperte/scoperte e del volume totali sviluppate dell’unità immobiliare (nei diversi corpi di fabbrica, locali ed aree che la costituiscono) siano coerenti con le consistenze dichiarate nel modello 2NB – parte I, quadro (G)-(H) sezione 1.

## 7. CASISTICHE PARTICOLARI

### 7.1. Variazioni relative a locali accessori, dipendenze, pertinenze

#### 7.1.1. Realizzazione di soppalchi interni

Nel caso di realizzazione di soppalchi interni ad una UIU già censita, senza modifica alcuna alla sagoma o al volume dell'immobile, la variazione va dichiarata ordinariamente indicando la causale VSI *"diversa distribuzione degli spazi interni"*.

Nella circostanza in cui il soppalco realizzato abbia comportato la esecuzione di interventi strutturali di rilevante entità nell'ambito di opere di ristrutturazione edilizia, sarà opportuno utilizzare la causale RST.

Nel campo Relazione Tecnica il tecnico redattore del Docfa avrà cura di specificare maggiori dettagli relativi alla operazione effettuata.

Riferimenti di prassi:

[Circolare n. 1 del 2006](#)

#### 7.1.2. Realizzazione balconi, realizzazione verande ed accessori su balconi o terrazzi esistenti

La realizzazione *ex-novo* di balconi a servizio di UIU esistenti o la realizzazione di verande chiuse e/o accessori su terrazzi a livello, balconi o portici esistenti e di pertinenza della UIU stessa, vanno dichiarate indicando la causale *"Ampliamento"*.

Se l'ampliamento in oggetto dovesse comportare modifica alla sagoma del fabbricato, andrà presentato preliminarmente il Tipo Mappale per aggiornamento del catasto terreni; in caso contrario il tecnico redattore dovrà inserire nel quadro "D" apposita dichiarazione, specificando che l'intervento realizzato non comporta la modifica della sagoma del fabbricato nella mappa catastale.

Riferimenti di prassi:

[Circolare n. 1 del 2006](#)

#### 7.1.3. Aree di corte esclusive

In una particella dove è presente una sola UIU residenziale unitamente a cantine ed autorimesse (censite autonomamente in altre categorie), l'eventuale area di corte va individuata come area esclusiva dell'abitazione e considerata ai fini del classamento e della determinazione della superficie

catastale della suddetta unità abitativa. In tal caso va ritenuta impropria l'iscrizione di tale area di corte nell'ambito dei BCNC.

Questa indicazione di prassi vale nei casi di dichiarazione di nuova costruzione ma non comporta alcun obbligo di variazione per le situazioni già in atti e consolidate.

È facoltà del professionista attribuire alla pertinenza esterna un nuovo subalterno (dando luogo conseguentemente ad un identificativo graffato), ovvero assegnare il medesimo subalterno dell'unità cui fa riferimento; in tale ultima circostanza nell'elenco dei subalterni si dovrà darne espressa menzione (ad es. "*abitazione con corte esclusiva*"). In ogni caso si suggerisce di evitare l'adozione del subalterno graffato in modo da semplificare la trattazione della UIU interessata anche per eventuali successive operazioni.

Riferimenti di prassi:

Circolare n. 2 del 2016, Nota DC CCPI prot. n. 60244 del 27 aprile 2016, Circolare n. 4 del 2009

#### **7.1.4. Autorimesse, soffitte, cantine e locali accessori ad uso esclusivo di UIU**

Le cantine, le soffitte, le autorimesse ed i locali accessori in genere, presenti in complessi ospitanti una o più unità immobiliari residenziali, quando hanno accesso autonomo da strada o da parti comuni, pur se con interposto cortile o giardino di uso esclusivo della unità cui essi sono collegati, sono da valutarsi autonomamente fruibili e pertanto potenzialmente suscettibili di autonomia funzionale e reddituale; costituiscono di norma, quindi, unità immobiliari a sé stanti, da censire autonomamente.

Pertanto, le suddette tipologie immobiliari sono censite ordinariamente nelle categorie *C/2 - Magazzini e locali di deposito* e *C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse*.

Qualora i locali deposito e cantina siano direttamente comunicanti con le abitazioni, costituendo di fatto pertinenze delle stesse, rientrano di norma nella maggiore consistenza delle unità immobiliari cui risultano correlate, in quanto privi di autonomia funzionale e reddituale.

Tali previsioni, specificate dalla circolare n. 2 del 2016, erano destinate inizialmente alle sole dichiarazioni di nuova costruzione e poi estese (con nota DC SCCPI prot. n. 223119 del 4 giugno 2020), anche alle dichiarazioni di variazione riferite alla mutazione dello stato dei beni, per le quali è stato introdotto, pertanto, l'obbligo di procedere allo scorporo dei beni in oggetto dalla originaria unità immobiliare in presenza di variazioni rilevanti ex art. 17 R.D.L. n. 652 del 1939<sup>17</sup>.

Laddove in sede di dichiarazione di variazione di unità abitative già censite, ricorrano anche le condizioni per lo "*scorporo*" dei beni in oggetto (ai fini del loro censimento autonomo), il tecnico redattore dell'atto di aggiornamento aggiungerà la causale "*DIV*" a quella del caso e indicherà in relazione tecnica che detto scorporo è effettuato in ottemperanza alle disposizioni di prassi 223119 del 2020. Questa dichiarazione risulta importante, in particolare, ai fini della eventuale irrogazione di

---

<sup>17</sup> Sono, pertanto, escluse le dichiarazioni di variazione per presentazione di planimetrie mancanti, modifica identificativo e similari.

sanzione in caso di tardiva dichiarazione della variazione, che si applicherà alla unità principale e non anche al bene oggetto di scorporo.

Resta confermato, in ogni caso, che non sussiste alcun obbligo alla “divisione” dell’originaria unica unità immobiliare, quando questa contiene già al suo interno tali beni, in assenza di eventi che ne richiedono la variazione in Catasto.

Di contro, le richieste riguardanti la “Fusione” di UIU abitative con vani accessori caratterizzati come sopra e originariamente censiti come cespiti indipendenti, non vanno accettate in quanto in contrasto con la richiamata prassi.

In tema di autonomo censimento di tali beni, subordinato alla verifica della suscettività di autonomia funzionale e reddituale degli stessi, la nota DC SCCPI prot. n. 321457 del 6 ottobre 2020 ha fornito degli schemi esemplificativi riferiti ad alcuni caratteri dei locali in oggetto, in ordine all’accessibilità ed al contesto di ubicazione, indicando i casi in cui questi possano nella maggioranza dei casi costituire concreto indizio di tale autonomia, determinando pertanto la modalità di dichiarazione in catasto. Si rimanda alla nota in argomento per ogni approfondimento del caso.

### 1) Autorimesse

Modalità di censimento		Accessibilità			
		da strada pubblica o privata	da corte comune	da corte esclusiva <sup>(1)</sup>	da beni/locali comuni
Contesto di ubicazione	In fabbricato residenziale isolato tipicamente unifamiliare o a sviluppo orizzontale, ovvero in separato fabbricato nel medesimo lotto residenziale	censimento autonomo	censimento autonomo	censimento autonomo	censimento autonomo
	In fabbricato residenziale plurifamiliare o promiscuo ovvero in separato fabbricato nel medesimo lotto residenziale/promiscuo	censimento autonomo	censimento autonomo	censimento autonomo	censimento autonomo

<sup>(1)</sup> Si fa riferimento alla corte esclusiva dell’unità abitativa principale di cui l’autorimessa costituirebbe pertinenza.

## 2) Cantine e soffitte <sup>(1)</sup>

Modalità di censimento		Accessibilità			
		da strada pubblica o privata	da corte comune	da corte esclusiva <sup>(2)</sup>	da beni/locali comuni
Contesto di ubicazione	In fabbricato residenziale isolato tipicamente unifamiliare o a sviluppo orizzontale, ovvero in separato fabbricato nel medesimo lotto residenziale	censimento <b>autonomo</b>	censimento <b>autonomo</b>	censimento come locale <b>accessorio</b>	censimento come locale <b>accessorio</b>
	In fabbricato residenziale plurifamiliare o promiscuo ovvero in separato fabbricato nel medesimo lotto residenziale/promiscuo	censimento <b>autonomo</b>	censimento <b>autonomo</b>	censimento come locale <b>accessorio</b>	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.

## 3) Locali per impianti tecnologici e servizi igienici

Modalità di censimento		Accessibilità			
		da strada pubblica o privata	da corte comune	da corte esclusiva <sup>(1)</sup>	da beni/locali comuni
Contesto di ubicazione	In fabbricato residenziale isolato tipicamente unifamiliare o a sviluppo orizzontale, ovvero in separato fabbricato nel medesimo lotto residenziale	censimento come locale <b>accessorio</b>			
	In fabbricato residenziale plurifamiliare o promiscuo ovvero in separato fabbricato nel medesimo lotto residenziale/promiscuo	censimento come locale <b>accessorio</b>			

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

Tali esemplificazioni costituiscono indicazioni di carattere generale; si rende quindi comunque necessaria una specifica valutazione di ogni caso in esame - che non può prescindere, peraltro, dalla verifica delle caratteristiche tecnico-fisiche del bene oggetto di censimento, in particolar modo riguardo l'ordinaria destinazione d'uso e la consistenza - al fine di **accertare in concreto la sussistenza (o meno) di quei requisiti di autonomia funzionale e reddituale** che richiedono l'autonomo censimento in Catasto di tali beni.

Riferimenti di prassi:

Circolare n. 2 del 2016, nota prot. n. 60244 del 2016, nota prot. n. 223119 del 2020, nota prot. n. 321457 del 2020

### 7.1.5. Dichiarazione di piscina ad uso esclusivo di UIU o comune a più UIU

In relazione alla dichiarazione di una piscina che sia a servizio di una o più UIU, andranno preliminarmente assolti i dovuti adempimenti di aggiornamento del catasto terreni, finalizzati – in particolare – a rappresentare in mappa la piscina stessa, riportandone la sagoma con linea tratteggiata (vedasi [circolare n. 44 del 14 dicembre 2016](#)).

Nel caso in cui la piscina sia al servizio di una singola UIU e costituisca pertanto una pertinenza della stessa, non andrà accatastata autonomamente in quanto non costituisce un cespite indipendente ma concorre alla determinazione della rendita dell'immobile principale.

Sarà pertanto valutata unitamente alla UIU di cui è pertinenziale:

- al fine di attribuire ad essa la categoria e la classe più opportune, nel caso di UIU ordinarie,
- nel calcolo del valore totale con stima diretta, nel caso di UIU a destinazione speciale,

includendo nella consistenza dell'immobile, in entrambi i casi, anche l'eventuale presenza di spogliatoi o vani accessori e di servizio (locali tecnici, ecc.).

Quando a servizio di UIU ordinarie dei gruppi "A" o "B", nel Docfa andrà altresì indicata la superficie della piscina nel modello 1N Parte II (Quadro C, n. 5 - "*Pertinenze scoperte esclusive*").

Nelle circostanze in cui si debba procedere a Variazione di una UIU esistente per realizzazione della piscina pertinenziale su area esclusiva (in epoca successiva alla costituzione della UIU), si procederà ordinariamente con la causale RST, salvo il caso in cui siano realizzati vani di servizio con creazione di nuove volumetrie, che richiedono la causale AMP.

Nel caso in cui, invece, la piscina sia comune a più unità immobiliari, andrà accatastata come UIU indipendente insieme ad eventuali vani accessori e di servizio, intestandola in Partita Speciale come Bene Comune Censibile.

Si procederà con dichiarazione di Nuova Costruzione o NC/Unità Afferenti o, ancora, Var/Unità Afferenti in base al caso di specie.

Dal punto di vista della corretta categoria, la piscina può essere censita in categoria ordinaria C/4 quando questa sia presente nel quadro tariffario del Comune di ubicazione e l'unità di interesse sia comparabile con le unità tipo e di riferimento; nel caso più probabile che la categoria C/4 non sia presente o comunque la piscina in oggetto abbia caratteristiche non comparabili con le unità tipo o di riferimento, andrà attribuita la categoria D/6, determinandone la rendita per stima diretta.

## 7.2. Causali che richiedono modalità particolari di compilazione del Docfa

### 7.2.1. Variazioni planimetriche e di destinazione d'uso contestuale

Come anticipato nello specifico paragrafo, la causale VDE può essere utilizzata unicamente quando il mutamento della destinazione avviene per la UIU nella sua interezza e senza una contestuale variazione del perimetro della stessa.

Avviene di frequente, invero, che un immobile interessato da un cambio di destinazione d'uso sia oggetto anche di altre operazioni quali ampliamenti, scorpori, fusioni e frazionamenti con altre UIU, ecc., cosa che comporterebbe la necessità di presentare distinti e successivi atti di aggiornamento.

Nell'ottica della semplificazione procedurale e del contenimento dei costi a carico degli utenti, la prassi catastale ha rimosso tale limitazione e, qualora le due variazioni avvengano effettivamente in maniera simultanea e siano già entrambe effettive al momento della dichiarazione, ha consentito la presentazione di un unico documento di aggiornamento.

Pertanto, nella compilazione del Docfa, si dovrà selezionare la causale di variazione "altre" e specificare nell'apposito campo una delle seguenti declaratorie:

- "FUSIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE"
- "FRAZ. CON CAMBIO DI DESTINAZIONE"
- "DEM. PARZ. CON CAMBIO DI DESTINAZIONE"
- "AMPLIAMENTO CON CAMBIO DI DESTINAZIONE"
- "FRAZ. E FUS. CON CAMBIO DI DESTINAZIONE"

Le prime due sono state introdotte dalla [circolare n. 1 del 2006](#) la cui portata è stata successivamente estesa con la [circolare n. 4 del 2009](#) che ha introdotto le ulteriori 3 ipotesi.

In tutti i casi si richiede al tecnico compilatore di specificare nella Relazione Tecnica le destinazioni precedente e successiva alla variazione della UIU in oggetto e descrivere ogni elemento atto a chiarire e dettagliare gli aspetti essenziali della operazione realizzata, per quanto pertinente l'aggiornamento catastale.

Operazioni ammesse (quadri B e U):

Soppressione	Variazione	Costituzione	Modelli 1N o 2N
1 o più unità	-	1 o più unità	SI

Riferimenti di prassi:

[Circolare n. 1 del 2006](#), [circolare n. 4 del 2009](#)

### 7.2.2. Porzione di U.I.U.

Quando due UIU vengono accorpate per andare a costituire un unico immobile avente autonomia reddituale e funzionale, di norma si procederà alla dichiarazione di variazione per Fusione (v. relativo paragrafo); per poter procedere in questi termini, però, è necessario che le due UIU originarie siano intestate alla stessa ditta, ovvero coincidano i soggetti titolari, i rispettivi diritti e le rispettive quote.

Quando, diversamente, si è in presenza di due immobili con titolarità non omogenea non è possibile fondere le due diverse parti; le quali d'altronde, a seguito delle opere con cui sono state rese di fatto una unità nuova ed unica, non hanno più le caratteristiche di UIU autonoma ciascuna distinta dall'altra.

Il bene immobile originario, pertanto, conserverà il proprio identificativo catastale ed una distinta iscrizione in catasto con la rispettiva ditta ma della peculiare situazione si darà evidenza negli atti catastali con la *“Dichiarazione di porzione di UI”*.

Il tecnico incaricato dovrà redigere due distinti atti di aggiornamento, indicando in ciascuno la causale *“altre”* e digitando nel campo di libera compilazione la declaratoria *“DICHIAZIONE DI PORZIONE DI U.I.”*.

Nel *“Quadro D - Note Relative al Documento e Relazione Tecnica”* verrà riportata la dicitura *“Porzione di U.I.U. unita di fatto con quella del Foglio X - Part. Y - Sub. Z. Rendita attribuita alla porzione di U.I.U. ai soli fini fiscali”*, indicando in ciascuna dichiarazione il riferimento agli identificativi dell'altra porzione.

Questa dicitura verrà riportata, agli esiti della registrazione degli atti di aggiornamento, nelle Annotazioni relative a ciascun identificativo e se ne avrà evidenza in visura.

Nelle planimetrie di ciascuna porzione è rappresentata l'intera unità immobiliare, con l'avvertenza di utilizzare il tratto continuo per la parte associata a ciascuna titolarità e quello tratteggiato per la parte rimanente. Un tratteggio a linea e punto è riportato nella planimetria per meglio distinguere e delimitare ciascuna delle parti da associare alla ditta avente diritto.

Ai fini del classamento, ad entrambi i beni è attribuita la stessa categoria e classe, considerando le caratteristiche proprie dell'unità immobiliare intesa nel suo complesso (cioè derivante dalla fusione di fatto delle due porzioni), mentre la rendita di competenza viene associata a ciascuna di dette porzioni, in ragione della rispettiva consistenza. Qualora una delle due porzioni presenti una consistenza minima inferiore ad un vano, la stessa deve essere sempre arrotondata, per eccesso, al vano intero.

Operazioni ammesse (quadri B e U):

Soppressione	Variazione	Costituzione	Modelli 1N o 2N
1 unità*	-	1 unità*	SI

\* per ciascun atto di aggiornamento presentato, ovvero 1 Docfa per ciascuna unità dichiarata come porzione.

Riferimenti di prassi:

Nota DC CCPI prot. n. 15232 del 21 febbraio 2002, nota DC CC prot. n. 23646 del 12 giugno 2013-All. tec., circolare n. 27 del 13 giugno 2016

### 7.2.3. Demolizione totale e ricostruzione di nuovo fabbricato

Nell'ipotesi in cui si proceda alla completa demolizione di un fabbricato (già censito in CF) ed alla successiva edificazione di un nuovo immobile sulla particella interessata, è necessario redigere una serie di atti di aggiornamento, sia al catasto terreni che al catasto fabbricati, secondo una specifica sequenza che dipende dal caso.

#### Caso A

Si procede alla demolizione di un fabbricato ed alla costruzione sulla stessa area di un nuovo fabbricato **senza soluzione di continuità**.

In questo caso sarà redatto un unico Tipo Mappale per Variazione del catasto terreni, sottoscritto da tutti gli intestatari delle unità immobiliari urbane presenti nell'immobile demolito, sopprimendo la vecchia particella e costituendo la nuova che avrà un nuovo identificativo.

In merito all'aggiornamento del catasto fabbricati, si procederà con la presentazione di un DOCFA per demolizione totale, con soppressione di tutte le UIU presenti e costituzione dell'area urbana F/1 (avente identificativo mappale coincidente con la nuova particella costituita al catasto terreni) e di un DOCFA per Variazione, causale "*Unità afferenti edificate su area urbana*", sopprimendo la UIU "*area urbana*" costituita in precedenza e registrando tutte le nuove UIU.

Le due variazioni Docfa potranno essere presentate contestualmente ed in tal caso il tecnico redattore avrà cura di indicare il collegamento tra le due pratiche, in modo che siano registrate nel corretto ordine senza generare errori.

#### Caso B

Si procede alla demolizione del fabbricato ed alla successiva costruzione con una **interruzione tra le due fasi che restano temporalmente distinte**.

In questa ipotesi anche gli atti di aggiornamento dovranno essere distinti per ciascuna fase.

Fase 1 / Demolizione:

- Si procede all'aggiornamento del catasto terreni con Tipo Mappale per demolizione e costituzione di particella (Ente Urbano) con un nuovo identificativo.
- Si procede all'aggiornamento del catasto fabbricati con DOCFA per demolizione totale, ovvero soppressione di tutte le UIU presenti e costituzione dell'area urbana (F/1) avente identificativo mappale coincidente con la nuova particella costituita al catasto terreni.

Fase 2 / Nuovo fabbricato:

- Si procede all'aggiornamento del catasto terreni con Tipo Mappale per edificazione del nuovo fabbricato, inserendo in mappa la sagoma del nuovo edificio e confermando l'identificativo (nuovo) attribuito con il Tipo Mappale per demolizione.

- Si procede all'aggiornamento del catasto fabbricati con DOCFA per Variazione, causale "Unità afferenti edificate su area urbana", sopprimendo la UIU "area urbana" costituita in precedenza e registrando tutte le nuove UIU.

Riferimenti di prassi:

Circolare n. 44 del 2016.

#### 7.2.4. Immobili con Rendita presunta - Dichiarazione di UIU art. 19 DL 78/10

Questa fattispecie riguarda la dichiarazione in catasto di UIU che sono state oggetto di accertamento da parte dell'Ufficio, con conseguente accatastamento ed attribuzione di rendita catastale presunta ai sensi dell'articolo 19 del D.L. n. 78 del 2010, convertito con modificazioni dalla legge n.122 del 30 luglio 2010.

Fermo restando i preliminari e propedeutici adempimenti al Catasto Terreni (vedasi nello specifico l'Allegato 2 alla Circolare n. 7 del 18 novembre 2011), le dichiarazioni relative a tali immobili devono essere redatte utilizzando la causale "Altre" e la specificazione nel campo di libera digitazione della seguente declaratoria: "DICHIAZIONE UIU ART 19 DL 78/10".

L'individuazione dell'unità immobiliare deve essere effettuata indicando sempre un nuovo subalterno, provvedendo alla soppressione di quello con cui è stata registrata negli atti con rendita presunta.

La dichiarazione Docfa deve essere predisposta con le modalità ordinarie, tenendo conto in particolare delle seguenti indicazioni:

- il riferimento alle corrispondenti UIU, identificate mediante il numero di mappa attribuito con l'atto di aggiornamento di catasto terreni, con le relative operazioni di soppressione e costituzione, secondo le vigenti regole ed in ragione della fattispecie dichiarata;
- la completa descrizione della geometria delle singole UIU, mediante redazione delle relative planimetrie urbane e corrispondente calcolo delle superfici, oltre alla redazione dell'elaborato planimetrico, nei casi previsti dalla vigente prassi catastale.

La causale sopra riportata può essere utilizzata solo per le dichiarazioni al catasto fabbricati riguardanti lo stadio dell'immobile correlato alla rendita presunta e non ad ulteriori eventuali variazioni ed interventi edilizi che abbiano potuto interessare le UIU in oggetto.

In tali evenienze è opportuno dichiarare prima l'aggiornamento dello stadio relativo all'attribuzione della rendita presunta, e poi procedere a qualsiasi susseguente dichiarazione di variazione con altre causali.

Operazioni ammesse (quadri B e U):

Soppressione	Variazione	Costituzione	Modelli 1N o 2N
1 unità	-	1 unità	SI

Riferimenti di prassi:

Circolare n. 7 del 18 novembre 2011

### 7.2.5. Demolizione di fabbricati con rendita presunta

Nel caso in cui si debba procedere ad aggiornamento relativo a fabbricati accertati dall'Ufficio con rendita presunta e successivamente demoliti, non sarà necessario far precedere il Docfa da TM, in quanto le particelle interessate non contengono la rappresentazione di alcun fabbricato, ma sarà necessario in ogni caso procedere alla cancellazione dei segni grafici introdotti in mappa con l'attribuzione della rendita presunta, e apporre un'opportuna annotazione nel *database* censuario del catasto terreni.

La procedura da seguire sarà la seguente:

1. Per la cancellazione del simbolo "<>" è necessaria un'apposita istanza in bollo della parte, in cui è specificata la data di demolizione e allegata apposita documentazione relativa all'avvenuta demolizione, resa ai sensi dell'articolo 47 del d.P.R. n. 445 del 2000, o altro idoneo atto.
2. La dichiarazione di variazione con procedura Docfa, resa dalla parte con la causale DET, precisa nella Relazione Tecnica la data dell'avvenuta demolizione dell'immobile oggetto di rendita presunta e la data di presentazione dell'istanza in bollo presentata. Con la variazione in commento non è possibile la costituzione di area urbana ad eccezione del caso in cui la particella interessata abbia avuto tale qualificazione precedentemente alla registrazione della *proposta di aggiornamento catastale* (PAC) scaturita dall'accertamento dell'Ufficio.

L'Ufficio, a seguito dell'istanza di cancellazione del simbolo testuale "<>" al catasto terreni per demolizioni, procede ad aggiornare la mappa e il *database* censuario, utilizzando la causale "*Verifica d'ufficio*", indicando nel campo "*Riferimenti*" la dizione "*Demolizione immobile oggetto di rendita presunta – Istanza n. xxxxx/aaaa*" e sostituendo, nel nuovo stadio, l'annotazione in precedenza apposta con la seguente: "*particella interessata da immobile urbano oggetto di attribuzione di rendita presunta e successivamente demolito come richiesto dalla parte con istanza del gg mm aaaa, acquisita al prot. n. xxxxx*". Relativamente alla nota di variazione d'ufficio, ordinariamente, nel campo "*Data validità*" è da indicare la data di demolizione.

Resta inteso che nell'ipotesi in cui la particella sia stata in precedenza censita con la qualità "*FUA – fabbricato urbano da accertare*", rimane a carico del soggetto dichiarante la presentazione della dichiarazione di variazione colturale, mediante mod. 26, o l'utilizzo della procedura Docte. In tale fattispecie la richiesta potrà essere avanzata, in alternativa, anche nella domanda in bollo richiamata al punto 1, se la coltura effettivamente praticata non è variata rispetto a quella iscritta negli atti precedentemente della qualità "*FUA*".

Riferimenti di prassi:

Nota DC CC prot. n. 4260 del 26 gennaio 2012

## 7.3. Categorie fittizie e partite speciali

### 7.3.1. Dichiarazione di unità collabente

La categoria F/2 può essere attribuita ad una UIU che sia caratterizzata da un livello di degrado tale da renderla non idonea a destinazioni produttive di reddito per un rilevante intervallo di tempo, così come sancito dall'articolo 3 del più volte citato D.M. 2 gennaio 1998, n. 28.

L'iscrizione in Catasto di una UIU in categoria F/2 prevede che l'immobile abbia perso del tutto la sua capacità reddituale 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 e straordinaria.

Non è ammissibile, di contro, qualora questo possa essere censito in altra categoria catastale con propria rendita e conservi pertanto una residua, sia pur minima, capacità di reddito potenziale.

Se l'immobile proviene dal Catasto Terreni (ex fabbricato rurale) l'atto di aggiornamento va prodotto come *"denuncia di nuova costruzione"*; se invece riguarda un cespite già censito al C.E.U. va prodotto come *"variazione"* avente causale *"altre"*, indicando nel campo digitabile *"Variazione da ui ordinaria (/speciale) a collabente"*.

Ai fini della dichiarazione in catasto di tali unità è necessario che l'atto di aggiornamento Docfa sia accompagnato:

- da una relazione tecnica sottoscritta dal tecnico redattore, riportante la descrizione dello stato dei luoghi con particolare riferimento allo stato di conservazione ed alle condizioni strutturali del manufatto, con documentazione fotografica a supporto;
- da una autocertificazione ex d.P.R. n. 445 del 2000 in cui il titolare di diritti reali sulla UIU in oggetto attesti l'assenza di allacciamento alle reti dei servizi pubblici dell'energia elettrica, dell'acqua e del gas (articolo 6 del D.M. n. 28 del 1998).

Non potranno essere censiti in F/2, infine, quegli immobili che non sono né individuabili e né perimetrabili ovvero quando siano:

- a) privi totalmente di copertura e delle relative strutture portanti o di tutti i solai,
- b) delimitati da muri che non abbiano almeno altezza di un metro.

In caso si verificano contestualmente le condizioni appena enunciate, il bene interessato, non possedendo nemmeno minimi requisiti che lo rendano riconoscibile come costruzione, non sarà censito al Catasto Fabbricati ma dovrà essere registrato in atti al Catasto Terreni con la qualità 280 *"Fabbricato diruto"* o altra qualità ritenuta consona nel caso di specie.

Si adotterà ordinariamente la causale RST per censire un immobile collabente che torna ad essere fruibile e potenzialmente produttivo di reddito, salvo che non sia stato oggetto di ulteriori variazioni (demolizioni parziali, ampliamenti, divisioni, ecc.) che saranno congiuntamente dichiarate con le causali del caso e dopo aver effettuato l'eventuale aggiornamento al Catasto Terreni.

Riferimenti di prassi:

Note DC Catasto e Cartografia prot. n. 29439 del 2013 e prot. n. 29440 del 2013

### 7.3.2. Dichiarazione di fabbricati e unità immobiliari in corso di costruzione

La categoria catastale F/3 può essere attribuita esclusivamente ad UIU di nuova edificazione per le quali non siano ancora ultimati i lavori di costruzione e pertanto non siano in possesso dei requisiti di autonomia funzionale e reddituale che ne obbligano l'iscrizione in catasto nelle ordinarie categorie. In questi casi, pertanto, l'accatastamento dell'immobile è una facoltà dell'intestatario del bene, legata alla necessità di darne una univoca identificazione per la redazione di atti traslativi di diritti reali da effettuare prima della ultimazione del fabbricato o altra equivalente finalità civilistica.

Questa categoria può essere attribuita unicamente a UIU di nuova costruzione e non può essere utilizzata per censire UIU sottoposte ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e per tale motivo temporaneamente non produttive di reddito. Tale circostanza, infatti, non giustifica la iscrizione della unità in categoria F/3, poiché nella tariffa catastale sono ordinariamente sottratte le perdite reddituali connesse ai periodi di inutilizzabilità della stessa (v. articolo 20 e seguenti del d.P.R. n. 1142 del 1949).

L'iscrizione in categoria F/3 rappresenta sempre uno stato temporaneo e limitato nel tempo della unità immobiliare e resta fermo l'obbligo del titolare a provvedere, non appena ultimate le opere, al perfezionamento dell'accatastamento ed alla iscrizione delle UIU nella corretta categoria di appartenenza, con attribuzione di rendita.

La dichiarazione di una unità in corso di costruzione, fermo restando i preliminari adempimenti al catasto terreni relativi alla presentazione del Tipo Mappale, può avvenire:

- **nel caso di nuova costruzione su lotto proveniente dal catasto terreni:** presentando una Dichiarazione di NC in cui costituire tutte le nuove UIU, attribuendo la relativa categoria (e quindi la F/3 per quelle non ultimate) ed assegnando in ordine numerico i subalterni disponibili;
- **nel caso di nuova costruzione su lotto già censito in catasto fabbricati come area urbana (F/1)** proveniente da demolizione di immobile preesistente, presentando una Dichiarazione di Variazione con causale di presentazione "*Unità afferenti*" / "*edificate su area urbana*". Si procederà in questo caso alla soppressione dell'area urbana ed alla costituzione delle nuove UIU realizzate, attribuendo la cat. F/3 a quelle non ancora ultimate.
- **per unità derivante da precedente/i UIU in F/3**, frazionata/e ed ultimata/e solo in parte: presentando una Dichiarazione di Variazione con causali congiunte UFU e DIV o UFU e FRF, con soppressione delle UIU originarie e costituzione delle nuove UIU derivanti da frazionamenti ed accorpamenti, attribuendo la cat. F/3 alle UIU derivate non ancora ultimate.

Quando si procede all'accatastamento di unità in corso di costruzione il tecnico compilatore avrà cura di:

- specificare nel “*Quadro D - Note relative al documento e Relazione tecnica*” lo stato attuale delle UIU, descrivendo i lavori effettuati e quelli non ancora realizzati e riportando, nello stesso campo note, una dichiarazione del tipo “*in vista di una sua utilizzazione per atti traslativi o per altra funzione giuridica*” o similare;
- allegare l’Elaborato planimetrico (sempre obbligatorio in presenza di operazioni che coinvolgono le categorie fittizie), con indicazione delle entità tipologiche, della suddivisione in porzioni del fabbricato e compilazione del relativo elenco completo ed aggiornato dei subalterni.

Una UIU in categoria F/3 che venga ultimata andrà dichiarata nella categoria di pertinenza con Docfa di Variazione, causale UFU, senza modifica del numero di subalterno, salvo che la causale non venga abbinata ad altre causali compatibili (in caso di accorpamenti o divisioni) ed in tal caso saranno assegnati nuovi subalterni alle unità derivate.

Riferimenti di prassi:

Circolare n. 4 del 2009, nota DC CCPI prot. n. 15232 del 21 febbraio 2002.

### 7.3.3. Dichiarazione di unità in corso di definizione

La categoria catastale F/4 è relativa ai casi di dichiarazione in atti di immobili o porzioni di essi che per le loro caratteristiche risultano non definiti funzionalmente o strutturalmente e pertanto, nello stato in cui si trovano, risultano privi di autonomia funzionale e capacità di produrre un reddito proprio in relazione a qualsiasi destinazione d’uso.

Anche in questo caso, come per le unità in corso di costruzione, il ricorso ad una categoria fittizia assolve alla esigenza di mera identificazione - per finalità di tipo civilistico e giuridico (ad esempio rogito di atti di compravendita o donazione, iscrizione ipoteche, ecc., ...) - di tali beni che di per sé non costituiscono unità immobiliari urbane autonome come definite dall’articolo 2 del D.M. n. 28 del 1998.

Si riepilogano di seguito i casi in cui è ammesso il censimento di un immobile in categoria fittizia F/4.

**All’atto della prima dichiarazione in catasto di un nuovo intero fabbricato** - in parte ultimato - potranno essere censite in F/4 le porzioni immobiliari ancora di incerta definizione funzionale o strutturale, per assenza di definizione della estensione di parti comuni coperte o scoperte, ovvero di divisione degli spazi disponibili ai piani terreni o interrati per attività commerciali o per box (vedasi circolare n. 2 del 1984).

**Nell’ambito di immobili esistenti e già censiti**, di contro, potrà essere attribuita la categoria catastale F/4 - fino all’eventuale recupero o alla completa demolizione dell’immobile – solo qualora gli stessi siano interessati da **radicali interventi edilizi** (come quelli richiamati dall’articolo 3, comma 1, lettera d, del d.P.R. n. 380 del 2001) e potrà quindi riguardare:

1. porzioni immobiliari oggetto di interventi rivolti a ridefinire radicalmente gli organismi edilizi mediante un **insieme sistematico di opere tese a trasformare un fabbricato**, o parte di esso,

in un insieme di unità immobiliari, in tutto o in parte diverse da quelle in precedenza iscritte in catasto (v. [circolare n. 4 del 2009](#));

2. fabbricati interessati da **radicali interventi edilizi** che ne comportino anche la *“sigillatura”*, ossia la completa e permanente inaccessibilità, annullandone, di fatto, in modo manifesto ogni autonomia funzionale e capacità reddituale e **tali da richiedere, per l'eventuale recupero dell'autonomia funzionale e reddituale dell'immobile, successivi interventi edilizi altrettanto radicali** (come ad esempio nel caso delle stazioni di servizio dismesse).

Al riguardo, occorre precisare che tale insieme sistematico di opere non deve necessariamente interessare l'intero fabbricato - inteso come costruzione indipendente realizzata in elevazione e/o interrata - potendosi limitare alla trasformazione anche solo di una porzione dello stesso (comunque relativa a più unità immobiliari).

Di contro, la semplice circostanza che una singola UIU sia sottoposta ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e per tale motivo sia temporaneamente non produttiva di reddito, non giustifica l'attribuzione della categoria F/4 e il conseguente annullamento della rendita catastale, poiché nella tariffa sono già ordinariamente sottratte le perdite reddituali connesse ai periodi di inutilizzabilità della stessa per le opere di manutenzione (v. articolo 20 e seguenti del d.P.R. n. 1142 del 1949).

Quanto, infine, al riferimento al d.lgs. n. 380 del 2001, questo deve considerarsi essenzialmente esemplificativo, atteso che l'attribuzione della corretta categoria catastale non può prescindere dagli accertamenti di natura tecnica relativi alle caratteristiche tecnico-fisiche dell'immobile e allo stato in cui esso si trova, di competenza dell'Ufficio Provinciale nel cui territorio sono ubicati i beni.

L'iscrizione in catasto di una UIU in F/4 è da considerare sempre come una condizione provvisoria in attesa della definitiva destinazione conferita al bene e può protrarsi, secondo le indicazioni di prassi, per un intervallo di tempo limitato a 6 mesi massimo (nota DC prot. n. 15232 del 2002) onde evitare di favorire comportamenti tesi all'elusione fiscale; tale intervallo è indicativo, potendo essere prorogato su apposita dichiarazione del titolare che motivi e documenti la mancata ultimazione dell'immobile.

Gli Uffici provvedono a controllare che la permanenza delle UIU in tale categoria sia solo transitoria e limitata nel tempo, eventualmente intervenendo con gli strumenti di controllo e verifica previsti; fermo restando, comunque, le segnalazioni che possano essere inoltrate da parte dei Comuni, ai sensi dell'articolo 3, comma 58, della legge n. 662 del 1996 o dell'articolo 1, comma 336, della legge n. 311 del 2004, nel caso ravvisino situazioni di fatto non coerenti con gli atti catastali.

Nel redigere la Dichiarazione di Variazione in cui si dichiarano unità in corso di definizione, il tecnico compilatore avrà cura di:

- specificare nel *“Quadro D - Note relative al documento e Relazione tecnica”* lo stato attuale delle UIU, descrivendo i lavori effettuati e quelli non ancora realizzati e riportando, nello stesso campo note, una dichiarazione del tipo *“in vista di una sua utilizzazione per atti traslativi o per altra funzione giuridica”* o similare;

- allegare l'Elaborato planimetrico (sempre obbligatorio in presenza di operazioni che coinvolgono le categorie fittizie), con indicazione della suddivisione in porzioni del fabbricato e compilazione del relativo elenco completo ed aggiornato dei subalterni.

In merito alla dichiarazione relativa ad unità immobiliari che passano da categoria con rendita ad unità in corso di definizione (nelle sole circostanze sopra dettagliatamente individuate ed illustrate), saranno adottate le causali del caso in funzione delle effettive operazioni realizzate alla data della dichiarazione, in ordine ai radicali interventi edilizi in corso, quali ad esempio FUS, FRF, ecc.; nei casi, residuali, in cui le uiu interessate conservino transitoriamente il proprio perimetro, potrà adottarsi la causale "*Altre – VAR UIU ORDINARIA IN F/4*".

Una UIU in categoria F/4 che venga portata a compiuta definizione e a cui debba pertanto essere attribuita la categoria di pertinenza, sarà dichiarata con Docfa di Variazione:

- nel caso di UIU in F/4 costituita come tale in sede di prima dichiarazione di nuovo fabbricato, indicando la causale UFU;
- nel caso di immobili oggetto di radicali interventi di ristrutturazione come sopra descritti, adottando ordinariamente la causale RST, salvo abbinamenti alle altre causali pertinenti al caso, nelle ipotesi di accorpamenti, divisioni, ecc., in base alle opere realizzate.

Riferimenti di prassi:

Circolare n. 2 del 1984, circolare n. 4 del 2009, nota DC prot. n. 15232 del 2002.

### 7.3.4. Operazioni relative a beni comuni

Nel capitolo dedicato alle generalità del Catasto dei Fabbricati, si è già data una definizione dei "*beni comuni*", ovvero quelle porzioni di immobili che assolvono ad una funzione di utilità comune a più unità immobiliari e sono da esse fruibili.

I **Beni Comuni Non Censibili** (PARTITA "A" del N.C.E.U.) sono quei beni che non possiedono autonoma capacità reddituale e sono posti al servizio di due o più unità immobiliari.

Tali porzioni vanno rappresentate nell'elaborato planimetrico ed inserite nell'elenco subalterni con la indicazione sia della destinazione (ad esempio vano scala, centrale termica, ...) che delle unità immobiliari alle quali sono comuni, i cui identificativi vengono riportati nella descrizione.

I **B.C.N.C.**, non iscritti in banca dati, vengono identificati come:

- denuncia di Nuova Costruzione, se costituiti insieme ad altre uu.ii., compilando gli appositi campi del Quadro D;
- denuncia di Variazione se costituiti come unica u.i., con Docfa avente come causale: Altre - "*COSTITUZIONE DI BCNC*", utilizzando il tipo di operazione "*C*" (costituzione) e ricordandosi di spuntare l'apposito campo "*Partita Speciale*" e selezionando l'opzione "*Beni Comuni Non Censibili*" nel Quadro U del Docfa.

I **B.C.N.C.**, se già identificati catastalmente, possono essere oggetto di divisione o causali multiple, in relazione alla tipologia d'intervento, quando sia necessario individuare più porzioni distinte da destinare sempre a B.C.N.C.; fermo restando che tutte le unità derivate in questo tipo di operazioni, quindi, debbano conservare la natura di Bene Comune Non Censibile, i Docfa saranno redatti con le ordinarie modalità.

Nel caso in cui, invece, da un **Bene Comune non Censibile** iscritto in banca dati sia necessario individuare una porzione da assegnare in proprietà esclusiva (mediante compravendita, permuta, etc...), non sarà possibile trattare all'interno della stessa denuncia di variazione sia il B.C.N.C. che una o più unità immobiliari in categoria ordinaria, speciale, particolare o di tipo F. Non è possibile, infatti, passare da una unità immobiliare priva di intestazione (partita A) ad una o più unità immobiliari con intestati.

Pertanto, la procedura di accatastamento è la seguente:

1. Presentazione di Denuncia di Variazione con causale *Altre: "SCORPORO DI BCNC"*  
L'operazione consiste nella soppressione del B.C.N.C. e la costituzione della eventuale parte residua di Bene Comune non Censibile (è obbligatorio trattare il campo "Partita speciale" del programma Docfa).
2. Presentazione di denuncia di "Nuova Costruzione - Unità Afferente" con causale *Altre: "Costituzione ex parte comune"*, da intestare a tutti gli aventi diritto (si veda paragrafo successivo per le modalità di intestazione).

La pratica, ancorché divisa in 2 file DOCFA diversi, sarà unica ed occorrerà procedere al suo inoltro in modo consequenziale indicando in relazione tecnica "*DOCFA 1 di 2*" per la dichiarazione di variazione e "*DOCFA 2 di 2*" per quella di nuova costruzione.

Ricordiamo che non è ammessa l'iscrizione come B.C.N.C. delle aree di corte in particelle 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 del 2016](#)).

I **Beni Comuni Censibili** (Partita Speciale "0" del catasto fabbricati) esplicano una utilità comune a più unità immobiliari ma sono connotati da autonomia funzionale e reddituale e pertanto vengono iscritti in catasto con attribuzione della pertinente categoria e dei dati di classamento e rendita, in base alla destinazione ed alle caratteristiche del bene, nonché rappresentati con una propria planimetria ed indicati nell'elaborato planimetrico.

Gli stessi, inoltre, devono essere associati alle UIU cui sono asserviti.

Ordinariamente i BCC sono dichiarati, alla ultimazione di un nuovo edificio, unitamente a tutte le altre unità immobiliari del fabbricato; quando costituiti successivamente saranno oggetto di uno specifico atto di aggiornamento.

In quest'ultima evenienza, la dichiarazione di un nuovo Bene Comune Censibile sarà realizzata con la presentazione di un Docfa di Nuova Costruzione per Unità Afferenti – Altre, indicando la causale *"COSTITUZIONE DI BCC"*. Nel quadro *"A"*, sezione *"Ditta da intestare"*, sarà selezionata l'opzione *"Nuova con intestati"*, indicando 1 e nel successivo quadro *"I"* sarà selezionata l'opzione *"Bene Comune Censibile"*.

La costituzione del BCC con questa modalità comporta la necessità di correlare tale bene a tutte le UIU che ne hanno diritto; l'Ufficio provvederà ad effettuare questa associazione in banca dati.

La UIU così dichiarata potrà successivamente essere oggetto di dichiarazioni di variazione relative a tutti gli eventuali mutamenti del caso (ad esempio diversa distribuzione interna, ampliamenti, divisioni, ...), analogamente alle UIU con Ditta, conservando però sempre lo status di partita speciale.

È opportuno ricordare in proposito che da UIU a partita speciale potranno derivare solo e soltanto altre UIU a partita speciale e quindi, ad esempio, in caso di divisione di un BCC potranno derivare solo altri (due o più) beni comuni.

Nel caso in cui il BCC derivi da porzione stralciata da UIU con intestati già in banca dati, si dovrà procedere alla redazione e presentazione di due documenti di variazione:

1. un primo Docfa di Variazione con causale *"altre"* e dizione *"SCORPORO DI BCC"*, finalizzato a stralciare dalla consistenza della uiu originaria la parte da destinare ad utilità comune: si sopprime l'originario subalterno e si costituisce la UIU derivata, priva della porzione stralciata;
2. un successivo Docfa di Nuova Costruzione per Unità Afferenti, compilato con le stesse modalità già viste per il caso generale.

Anche in questo caso il collegamento consequenziale dei due documenti dovrà essere indicato in relazione tecnica, in modo che la pratica sia istruita unitariamente e le variazioni registrate nel corretto ordine.

Nel caso di UIU con intestati che debba essere interamente destinata ad utilità comune a più UIU, si procederà con la redazione di un Docfa di variazione unico, con la causale *"Altre"* e dizione *"INTESTAZIONE A BENE COMUNE"*, con attribuzione di un nuovo numero di subalterno.

Nel caso in cui un Bene Comune Censibile debba, in tutto o in parte, essere trasferito ed intestato a Ditta catastale, non essendo possibile derivare direttamente una uiu con intestati da una uiu in partita speciale, si procederà con la redazione di due Docfa:

- nel primo si farà la soppressione del BCC (eventualmente derivando la porzione di BCC residua), con causale *"SOPPRESSIONE DI BCC"* O *"SCORPORO DA BCC"*;
- nel secondo si costituirà come Unità Afferente la nuova UIU, intestandola alla ditta (si veda paragrafo successivo).

Come nei casi visti in precedenza, il tecnico redattore avrà cura di evidenziare in relazione tecnica il collegamento tra i due docfa, come costituenti una pratica unica.

In tutte le operazioni relative ad un BCC già in banca dati e correttamente associato alle UIU aventi diritto è opportuno fare in modo da conservare sempre il numero di subalterno ricorrendo alla Variazione della UIU, in modo da preservare la correlazione registrata in banca dati. Quando ciò non sia possibile è richiesto che, prima della presentazione del Docfa, il tecnico di parte presenti istanza all'Ufficio al fine di rimuovere tale associazione prima della soppressione del sub interessato.

### **Intestazione di Bene Comune**

Come anticipato possono esservi casi in cui sorga la necessità di intestare ad alcuni soggetti un immobile che risulta censito come Bene Comune, sia Censibile che Non Censibile.

Qualora si derivi una unità da intestare da un Bene Comune e si tratti di immobile con diritti omogenei (ovvero unica ditta per tutte le UIU presenti nel fabbricato), si potrà semplicemente indicare la stessa ditta come già in atti.

Nel caso di diritti non omogenei (presenza di più ditte) al fine di intestare la nuova unità costituita, il tecnico compilatore avrà cura di indicare tutti gli aventi diritto, con i rispettivi titoli e quote, come già iscritti precedentemente in catasto o come risultanti da atto legale reso pubblico. Le quote da indicare devono essere quelle relative ai millesimi di proprietà ove presenti; in caso contrario, tali quote sono dichiarate dalle parti. Ove non presente atto legale, nel campo "*Eventuale specificazione del diritto*" del Quadro I "*Ditta da intestare*" sarà inserita la dizione "*QUOTE PROVVISORIE DA DEFINIRE CON ATTO LEGALE*". L'Ufficio provvederà, inoltre, alla eventuale apposizione delle riserve del caso, quando pertinente.

Oltre a dettagliare l'operazione compiuta nel quadro D, il tecnico redattore del Docfa dovrà allegare:

- il verbale della assemblea condominiale in cui è stata deliberato il trasferimento in oggetto;
- una dichiarazione sottoscritta da tutti gli intestatari, resa ai sensi dell'articolo 47 del d.P.R. n. 445 del 2000, relativa alla circostanza che non vi siano altri aventi diritto, con acclusa delega al soggetto che firma il Docfa in qualità di dichiarante.

## 7.4. Censimento di specifiche tipologie di immobili ed attribuzione della corretta categoria

### 7.4.1. Manufatti adibiti a serre

Ai sensi dell'articolo 3 del D.M. n. 28 del 1998, le serre adibite alla coltivazione e protezione delle piante sul suolo naturale non sono di norma oggetto di inventariazione, salvo una propria autonoma suscettività reddituale.

Pertanto andrà valutato caso per caso se la serra oggetto di esame sia da censire al catasto terreni nella specifica qualità colturale o sia da considerare fabbricato censibile all'urbano, laddove presenti appunto caratteri di autonomia funzionale e reddituale in quanto costruzione assimilabile, di fatto, a veri e propri fabbricati stabilmente fissi al suolo.

In tal evenienza la serra sarà dichiarata in catasto come UIU da censire in categoria D/10, se ricorrono i requisiti di ruralità, o altra eventualmente ritenuta maggiormente opportuna o pertinente per il caso di specie, quale ad esempio la categoria D del 8 per i vivai ed attività similari.

Riferimenti di prassi:

[Circolare n. 3 del 9 settembre 1993](#)

### 7.4.2. Edicole e chioschi per rivendita di giornali e riviste

Le innovazioni dettate dal decreto-legge 3 ottobre 2006, n. 262, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2006, n. 286, hanno sancito che non possono essere compresi tra le UIU delle categorie catastali del gruppo "E" immobili o porzioni di immobili **aventi fini esclusivamente o prevalentemente commerciali** e industriali, qualora gli stessi presentino autonomia funzionale e reddituale.

La nuova disciplina introdotta da tale provvedimento normativo, pertanto, prevede la variazione della categoria catastale per tutte quelle unità immobiliari in cui si svolgono esclusivamente attività commerciali - come nel caso delle edicole - che, precedentemente, la prassi catastale censiva nelle categorie del gruppo E, integrando le tipologie specificatamente previste dalla normativa, in relazione ai caratteri peculiari nelle stesse riscontrabili con riferimento al periodo di formazione del catasto e che rendevano di norma critica la loro articolazione in classi.

Le rivendite di giornali e riviste, pertanto, stante il carattere commerciale della loro destinazione, andranno censite nella categoria appropriata in base alla destinazione ed alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del manufatto e pertanto **ordinariamente classificate in categoria C/1**.

Riferimenti di prassi:

[Circolare n. 4 del 2006](#), [circolare n. 4 del 2007](#), [Provvedimento del 2 gennaio 2007](#)

### 7.4.3. Distributori di carburante

La prassi vigente prevede di attribuire la categoria E/3, che comprende “*costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche*”, anche alle stazioni di servizio per la vendita dei carburanti, in conformità al dettato letterale dell’articolo 8 del d.P.R. n. 1142 del 1949.

In questa categoria restano comprese, anche a seguito delle innovazioni dettate dal D.L. n. 262 del 2006, tutte le unità immobiliari nelle quali si esercitano attività finalizzate al soddisfacimento di esigenze pubbliche, con esclusione di quelle aventi fini esclusivamente o prevalentemente commerciali e industriali. Tra questi sicuramente sono annoverati gli impianti di erogazione carburanti ma limitatamente alla zona destinata alla erogazione e vendita di carburanti e lubrificanti.

In caso di attività collaterali rispetto all’attività principale (ad esempio bar, ecc.) ogni porzione di immobile diversamente attrezzata andrà censita nella categoria appropriata in base alla propria destinazione e alle peculiari caratteristiche intrinseche.

In coerenza alla consueta prassi catastale si provvederà pertanto ad individuare idoneamente e censire in maniera autonoma ciascuna componente e ciascuna porzione immobiliare dotata di autonomia funzionale e reddituale, allorché nei compendi ospitanti i citati impianti di erogazione siano presenti destinazioni complementari, come autofficine, ristoranti, bar.

Si distingueranno, pertanto:

- l’unità immobiliare principale adibita a vendita di carburanti o lubrificanti, in cui di norma rientrano gli spazi per autolavaggio scoperto a spazzole rotanti, chioschi, piccoli locali di deposito, nonché locali per una contenuta attività di vendita dei principali articoli di autoaccessori, unitamente alla porzione di area scoperta pertinente, da censire in categoria “E/3”;
- le porzioni immobiliari, adibite ad autofficina e/o autolavaggio chiuso, con idonee attrezzature e relative area asservite, classificabili nella categoria “C/3”, in quanto si tratta di attività basata principalmente su prestazione di lavoro manuale, ad esempio attività artigianale;
- eventuali locali destinati a bar, tavola calda o ristorante, nonché locali per la vendita di articoli vari (vasta ed ampia gamma di accessori auto ed autoricambi, giornali e riviste, alimentari, articoli da regalo, ecc.), con porzione di area asservita, censibili nella categoria “C/1”, ovvero nella categoria “D/8”, in relazione alle loro caratteristiche estrinseche ed intrinseche che determinano il carattere “ordinario” o “speciale”, con particolare riferimento al parametro dimensionale rilevabile nelle unità similari.

Riferimenti di prassi:

[Circolare n. 4 del 2006](#), [circolare n. 4 del 2007](#), nota DC CCPI prot. n. 60244 del 2016, [Provvedimento del 2 gennaio 2007](#)

#### 7.4.4. Immobili di interesse culturale

In merito al corretto classamento degli immobili dichiarati di interesse culturale ai sensi del cd. "*Codice dei beni culturali*" (d.lgs. n. 42 del 2004) e sottoposti al relativo regime vincolistico, si è in passato creato l'equivoco che andassero censiti nella categoria catastale "*A/9 - Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici*", nell'erronea convinzione che si trattasse della categoria di riferimento per gli immobili riconosciuti di interesse culturale.

Così non è in quanto l'attribuzione di una determinata categoria catastale va effettuata tenendo conto della destinazione di ciascuna UIU e delle caratteristiche, costruttive e tipologiche, proprie della stessa e del contesto in cui è inserita a prescindere dall'intervenuto riconoscimento o meno dell'interesse culturale.

Stante la autonomia fra la normativa catastale e la normativa urbanistica in senso lato, il riconoscimento dell'interesse culturale di un immobile non influisce di per sé sull'accertamento catastale dell'immobile né può essere determinante o condizionante ai fini dell'attribuzione della relativa categoria.

Di contro, l'attribuzione ad una unità immobiliare della relativa categoria catastale non può condizionare l'eventuale, successivo, riconoscimento dell'interesse culturale e le correlate agevolazioni fiscali.

Non può quindi stabilirsi una correlazione tra il riconoscimento di immobile vincolato ed una specifica categoria catastale.

Pertanto:

- se un immobile viene dichiarato di interesse culturale, lo stesso, a prescindere dalla sussistenza del vincolo, mantiene l'inquadramento nella categoria catastale corrispondente alle caratteristiche proprie dell'immobile stesso, che, quindi, non corrisponde necessariamente alla categoria A/9;
- nella categoria A/9, invece, saranno inquadrabili soltanto gli immobili che presentano le particolari caratteristiche costruttive e tipologiche specificatamente previste per tale categoria, indipendentemente dalla sussistenza del vincolo di interesse culturale.

Analoghe considerazioni possono essere svolte per le costruzioni tipiche, tra cui i trulli, che sono censiti nella categoria catastale A/11 – "*Abitazioni tipiche dei luoghi*", indipendentemente dall'eventuale attribuzione del vincolo di interesse culturale (v. anche paragrafo successivo).

Al fine di dare evidenza negli atti catastali (ed in particolare nella visura dell'immobile) del peculiare regime vincolistico cui una UIU è assoggettata ai sensi del Codice dei Beni Culturali, in considerazione delle implicazioni che la questione riveste in ambito fiscale, è prevista l'apposizione di una specifica annotazione da effettuare su richiesta della parte.

Il titolare dovrà presentare, dunque, istanza in bollo con la richiesta dell'annotamento, allegando copia del decreto di vincolo che dovrà obbligatoriamente riportare i dati catastali dell'immobile, al fine di una sua identificazione non dubbia.

Riferimenti di prassi:

[Circolare n. 5 del 9 ottobre 2012](#)

### 7.4.5. Dichiarazione di abitazione tipica dei luoghi

Ribadendo le considerazioni svolte nel paragrafo che precede, la categoria A/11 “abitazione tipica dei luoghi” va attribuita secondo le consuete direttive del classamento catastale.

Un dato immobile, pertanto, potrà essere censito in tale categoria solo se presenti le caratteristiche tipologiche e costruttive proprie della specifica costruzione “tipica” (è il caso ad esempio dei trulli) ed abbia altresì caratteristiche corrispondenti alla destinazione residenziale, sia pure in forme e declinazioni peculiari.

Non potranno essere iscritti in categoria A/11 immobili “tipici” ma aventi caratteristiche costruttive o distributive e destinazione non abitative, come ad esempio depositi. Questi andranno ordinariamente censiti in C/2 o, se inseriti nel contesto di una azienda agricola e strumentali all’attività, potranno essere censiti in D/10.

Stante la particolarità degli immobili, la categoria A/11 è presente solo in alcuni Comuni della Regione (vedi tabella sotto) per i quali la diffusione della tipologia è tale da giustificare la presenza della categoria nella tariffa.

Di seguito l’elenco dei Comuni in cui è presente la categoria A/11 nel quadro tariffario:

BA	Alberobello
BR	Cisternino
FG	Candela Monte Sant’Angelo Peschici
TA	Ginosa Martina Franca Massafra Palagianello Statte Taranto

In tutti gli altri Comuni i trulli abitativi andranno censiti nella categoria abitativa più idonea, per confronto con le unità di riferimento.

Riferimenti di prassi:

[Circolare n. 5 del 2012](#)

### 7.4.6. Dichiarazione di scorporo componenti impiantistiche - Variazione presentata ai sensi dell’art. 1, comma 22, L. n. 208/2015

A seguito delle disposizioni della Legge di Bilancio 2016, la determinazione della rendita catastale degli immobili a destinazione speciale e particolare è effettuata - a decorrere dal 1° gennaio 2016 -

escludendo dalla stima diretta macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo (articolo 1 comma 21 della legge n. 208 del 2015).

Per realizzare una uniformità di trattamento nella stima della rendita catastale tra le unità immobiliari già in atti e quelle oggetto di dichiarazione successivamente alla entrata in vigore della norma di cui sopra, è stata prevista la possibilità, da parte dei soggetti interessati, di presentare dichiarazioni di variazione per rideterminare la rendita degli immobili già censiti adottando i nuovi criteri (articolo 1, comma 22).

È stata pertanto introdotta (a partire dalla versione 4.00.3 della procedura Docfa) una specifica fattispecie di dichiarazione di variazione catastale, non correlata alla realizzazione di interventi edilizi sull'immobile censito in catasto ma unicamente finalizzata allo "*scorporo degli impianti*", ovvero a rideterminare la rendita catastale, escludendo dalla stessa eventuali componenti impiantistiche che non sono più oggetto di stima diretta. Tale tipologia di documento è indicata come "*Dichiarazione resa ai sensi dell'articolo 1, comma 22, L. n. 208/2015*" e andrà selezionata nell'apposita sezione dell'applicativo Docfa.

Selezionando tale tipologia di documento si genera automaticamente la specifica causale "*Rideterminazione della rendita ai sensi dell'articolo 1, comma 22, L. n. 208/2015*" e pertanto la Sezione "*Causale di Presentazione*" non dovrà essere compilata né potranno essere aggiunte ulteriori causali essendo la variazione per "*scorporo degli impianti*" (ex comma 22) incompatibile con qualunque altra causale. Laddove la UIU interessata, pertanto, sia stata oggetto di opere o variazioni di altra natura incidenti sul dato catastale, sarà necessario presentare un Docfa ordinario secondo le consuete modalità.

In merito al Docfa per "*scorporo di impianti*", è necessario compilare un documento di variazione per ciascuna singola UIU, senza variarne il numero di subalterno ed allegando le relative planimetrie.

La determinazione della rendita catastale proposta è effettuata secondo i consueti procedimenti dell'estimo catastale, escludendo dalla stima "*macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo*"; la redazione del documento e dei relativi quadri segue le usuali regole di compilazione dei Docfa per categorie speciali.

In fase di accettazione questo tipo di atto di aggiornamento viene sottoposto, da parte dell'Ufficio, a specifiche verifiche relative a:

1. la rappresentazione planimetrica, non essendo ammesse - con la specifica causale in oggetto - variazioni di sagoma/consistenza/distribuzione degli spazi delle UIU interessate;
2. la categoria catastale proposta, in quanto la variazione in oggetto non è compatibile con variazioni della categoria;
3. la rendita catastale proposta, che sarà accettata solo per variazioni in diminuzione della rendita già agli atti, dovuta alla esclusione delle componenti non più oggetto di stima ai sensi di legge.

Operazioni ammesse (quadri B e U):

Soppressione	Variazione	Costituzione	Modelli 1N o 2N
-	1 unità	-	SI

Riferimenti di prassi:

Circolare n. 2 del 2016, Istruzioni Operative 1° febbraio 2016, nota DC CCPI prot. n. 60244 del 2016

#### **7.4.7. Dichiarazione di infrastrutture di reti pubbliche - Variazione ex art. 86 del d.lgs. n. 259 del 2003**

Come accennato nel paragrafo relativo alle Categorie fittizie, il d.lgs. n. 33 del 2016 ha introdotto alcune modifiche al d.lgs. n. 259 del 2003, "*Codice delle comunicazioni elettroniche*", escludendo dal concetto di "*unità immobiliare*":

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

In applicazione di tali modifiche, è stata emessa la circolare n. 18 del 2017 che ha introdotto la nuova categoria fittizia "*F/7 - infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione*" per la individuazione di tali cespiti e delineato i profili catastali della fattispecie in esame.

È bene precisare che tutti gli immobili che siano suscettibili di una destinazione d'uso, anche solo prevalente, non strettamente funzionale alle reti di comunicazione, quali ad esempio uffici, alloggi, autorimesse, magazzini, etc., ..., sono esclusi dall'ambito applicativo della disposizione e pertanto vanno iscritti nei registri catastali nella rispettiva categoria ed attribuzione della rendita catastale che ne deriva.

Per quanto riguarda, invece, gli immobili che possono essere inclusi nelle tipologie di cui sopra e pertanto costituiscono infrastrutture di reti pubbliche di comunicazioni ai sensi di norma - sempre nei limiti relativi alle porzioni immobiliari strettamente funzionali alla rete di comunicazione - possono presentarsi due casi distinti:

1. Infrastrutture di nuova realizzazione

Trattandosi di beni che, per effetto delle disposizioni introdotte dal d.lgs. n. 33 del 2016, non costituiscono più "*unità immobiliari*", per essi non sussiste obbligo di iscrizione in catasto. Resta comunque aperta la facoltà, da parte dei soggetti interessati, di presentare atti di aggiornamento per l'iscrizione in catasto di tali immobili per la loro univoca identificazione, per finalità civilistiche ed inventariali, senza attribuzione di rendita ma con descrizione dei caratteri specifici e della destinazione d'uso (articolo 3, comma 2, del D.M. n. 28 del 1998). In tal caso sarà presentato Docfa per nuova costruzione con attribuzione della categoria F/7 e rappresentazione in elaborato planimetrico, preceduto dagli eventuali adempimenti al catasto terreni.

2. Infrastrutture già censite.

Per quegli immobili costituenti infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione che siano già iscritti nei registri del Catasto dei Fabbricati con attribuzione di rendita, gli intestatari possono

presentare una denuncia di variazione Docfa per attribuire a tali beni la nuova categoria "F/7". Nella elaborazione del documento, sarà selezionata la causale "altre", digitando nel campo di libera compilazione "VAR. EX ART. 86 D.LGS. 259/2003"; si procederà quindi a Variazione delle UIU, con attribuzione di un nuovo numero di subalterno e sua rappresentazione nell'elaborato planimetrico da redigere obbligatoriamente.

Sia in un caso che nell'altro, si ribadisce che tutte le eventuali porzioni immobiliari che presentano potenzialità di autonomia funzionale e reddituale in quanto suscettibili di usi non strettamente funzionali alla gestione e al funzionamento delle reti di comunicazione, costituiscono cespiti indipendenti da censire in catasto nella pertinente categoria, con attribuzione di rendita.

Riferimenti di prassi:

Circolare n. 18 del 2017

#### **7.4.8. Stabilimenti balneari su area demaniale**

Ai fini del corretto accatastamento degli immobili costituenti stabilimenti balneari realizzati su area demaniale, bisogna riferirsi alla più generale questione di riferibilità o meno di un determinato bene alla nozione di "unità immobiliare" come prevista dalle norme. Questione ampiamente trattata in numerose circolari e documenti di prassi catastale ai quali si rimanda, limitandosi in questa sede – in estrema sintesi - a puntualizzare come al fine di poter annoverare tra le "unità immobiliari" un manufatto debbano essere contemporaneamente soddisfatti, oltre ai requisiti di autonomia funzionale e reddituale del bene, anche quello della "stabilità nel tempo", tema particolarmente rilevante nel caso degli stabilimenti balneari, attesa la stagionalità dell'uso degli stessi.

Al riguardo, come chiarito da ultimo nella nota DC SCCPI prot. n. 661036 del 1° agosto 2019, laddove determinati manufatti siano posizionati in loco per un arco temporale limitato, per poi essere completamente smontati e rimossi, viene meno quel requisito - essenziale - di "stabilità nel tempo" che caratterizza, invece, i beni inquadrabili nel novero delle "unità immobiliari". Tali tipologie di opere, che hanno carattere di stagionalità, non costituiscono, pertanto, "unità immobiliari" (o porzioni delle stesse) ai sensi dell'articolo 2 del D.M. n. 28 del 1998 e non sono, quindi, soggette all'obbligo di dichiarazione in catasto.

Di contro, laddove un manufatto sia stato installato al suolo per essere mantenuto nel tempo, lo stesso viene ad assumere rilievo catastale - con conseguente obbligo di dichiarazione - ancorché sia stato realizzato con elementi prefabbricati e risulti semplicemente appoggiato al suolo (cfr. articolo 2, co. 3, D.M. n. 28 del 1998).

Pertanto:

- a) per gli stabilimenti balneari con opere esclusivamente stagionali, ossia con manufatti che vengono installati ad inizio stagione, per poi essere completamente smontati e rimossi al termine della stessa, non sussiste l'obbligo di accatastamento. In tali specifici contesti, non assume, altresì, rilevanza catastale - e non comporta, pertanto, l'obbligo di accatastamento - l'eventuale presenza, anche stabile nel tempo, sull'area data in concessione, di soli elementi

accessori o di abbellimento (ad esempio, piattaforme anche in conglomerato cementizio armato, pavimentazioni, pedane, camminamenti, fioriere, ecc.), quando questi risultino funzionali solo alle opere comunque rimosse a fine stagione, non assumendo altra utilità permanente nel tempo;

- b) per le opere rispondenti ai requisiti di cui all'articolo 2 del D.M. n. 28 del 1998 (generalmente riconducibili alle opere di "Tipo A", di "Tipo B" e di "Tipo C" di cui alla circolare congiunta Ministero dei Trasporti / Agenzia del Demanio / Agenzia del Territorio n. 2592 del 4 marzo 2008, ma che non necessariamente si limitano ad esse) sussiste l'obbligo di accatastamento. In tali contesti, la dichiarazione in catasto riguarderà ogni manufatto che abbia rilevanza catastale, anche al fine di determinare la rendita dell'unità immobiliare (arenile dato in concessione, fabbricati, eventuali costruzioni interrato, manufatti prefabbricati "*stabili nel tempo*" anche se solo semplicemente appoggiati al suolo, piattaforme e basamenti stabilmente assicurati al suolo, recinzioni, ecc.). Dall'accatastamento restano comunque esclusi i soli manufatti a carattere stagionale, ossia quelli che vengono installati ad inizio stagione, per poi essere completamente smontati e rimossi al termine della stessa.

Come già chiarito nella citata Circolare congiunta del 2008, la presentazione degli atti di aggiornamento per le costruzioni realizzate su terreno del demanio da un privato può essere effettuata dal concessionario stesso, con le modalità che seguono.

Al **Catasto dei Terreni** si provvederà alla iscrizione in *Partita Speciale 1 - Enti urbani e promiscui*:

- delle aree di sedime occupate dalle costruzioni, attribuendo un distinto numero di mappa a ciascun corpo di fabbrica realizzato sulle aree demaniali date in concessione;
- delle aree scoperte di pertinenza, costituendo una particella relativa alla porzione di arenile scoperta residuale, unicamente nel caso in cui lo stabilimento balneare dato in concessione insista (anche solo parzialmente) su particella avente superficie superiore a 10.000 mq.

Secondo quanto stabilito nella citata Circolare congiunta non si deve procedere necessariamente al frazionamento di arenili di superficie complessiva inferiore a 10.000 mq; in tal caso, derogando alla ordinaria prassi catastale, è consentito lo stralcio dalla particella originaria delle sole aree di sedime delle costruzioni e non si iscriveranno tra gli enti urbani le aree scoperte residuali. Fermo restando comunque che, laddove per esigenze di natura civilistica o amministrativa, vi sia la necessità di identificare autonomamente in catasto la porzione di arenile dato in concessione, il soggetto interessato può comunque presentare in catasto i relativi atti di aggiornamento.

I tipi mappali possono essere sottoscritti dal solo concessionario, con ordinaria assunzione di responsabilità in ordine alla conformità alla concessione rilasciata.

Al **Catasto Fabbricati** spetta sempre al concessionario sottoscrivere e presentare il relativo atto di aggiornamento riportando, nel quadro D, gli estremi della concessione demaniale e della relativa registrazione presso il competente Ufficio dell'Agenzia.

Nel Docfa, il tecnico professionista avrà cura di rappresentare, nell'Elaborato Planimetrico, i corpi di fabbrica edificati e le porzioni di arenile scoperte oggetto della concessione di cui si sta regolarizzando il profilo catastale, distinguendoli dalle restanti parti con uno o più subalterni.

Ogni stabilimento balneare sarà, conseguentemente, individuato attraverso un identificativo “*graffato*” costituito dai corpi di fabbrica edificati e dalla porzione di arenile scoperto dati in concessione.

In merito, inoltre, alla rappresentazione grafica nei documenti di aggiornamento Docfa, la planimetria dell’unità immobiliare dovrà includere, nei limiti consentiti dalla scala di rappresentazione utilizzata, le geometrie dell’intera area (coperta e scoperta) data in concessione e di ogni manufatto avente rilevanza catastale, anche ai fini della determinazione della rendita dell’unità immobiliare (fabbricati, eventuali costruzioni interrato, manufatti prefabbricati “*stabili nel tempo*” anche se solo semplicemente appoggiati al suolo, piattaforme e basamenti stabilmente assicurati al suolo, recinzioni, ecc.). I manufatti prefabbricati a carattere stagionale possono, pertanto, essere esclusi dalla rappresentazione in planimetria in quanto, come detto, gli stessi non assumono rilevanza catastale.

Dal punto di vista del classamento, gli stabilimenti balneari presentano caratteristiche tali per cui agli stessi è attribuita la categoria D/8, con conseguente determinazione della relativa rendita mediante stima diretta.

Nel caso in cui si proceda, per fini civilistici, ad accatastamento di porzione di arenile data in concessione e priva di costruzioni, ad essa è attribuita la categoria fittizia F/1, con rappresentazione della stessa nell’Elaborato Planimetrico.

Riferimenti di prassi:

Nota DC prot. n. 194063 del 2016, nota DC prot. n. 216473 del 2016, nota DC prot. n. 661036 del 2019, Circolare congiunta Agenzia del Demanio / Agenzia del Territorio / Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti prot. n. M TRA/DINFR 2592 del 4 marzo 2008

#### **7.4.9. Immobili ubicati nell'ambito dei porti di rilevanza economica nazionale e internazionale – Dichiarazioni ex art. 1, comma 579, L. n. 205/2017**

La legge 27 dicembre 2017, n. 205, (legge di bilancio 2018), ha introdotto – con decorrenza dal 1° gennaio 2020 - sostanziali modifiche relative al tema del classamento catastale dei beni immobili ubicati nell’ambito dei porti di rilevanza economica nazionale ed internazionale.

All’articolo 1 co. 578, in particolare, la Legge ha stabilito nuovi criteri di attribuzione della categoria catastale per specifiche tipologie di beni immobili ubicati nei suddetti porti, stabilendo che tali cespiti costituiscono immobili a destinazione particolare, da censire in catasto nella categoria “*E/1 - Stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi e aerei*”.

Gli immobili interessati dalla nuova disciplina sono:

- le banchine e le aree scoperte adibite alle operazioni e ai servizi portuali,
- le connesse infrastrutture stradali e ferroviarie,
- i depositi strettamente funzionali alle operazioni e servizi portuali,
- le banchine e le aree scoperte adibite al servizio passeggeri anche dei crocieristi.

Attesa la natura demaniale dei porti, la disposizione prevede esplicitamente, inoltre, l'applicazione dei nuovi criteri anche qualora gli immobili di cui sopra siano affidati in concessione a privati.

Oltre a indicare la natura e la destinazione d'uso degli immobili interessati dalla nuova disciplina, la norma circoscrive altresì la sua applicazione agli immobili siti nei soli porti di rilevanza nazionale ed internazionale di competenza delle Autorità di sistema portuale elencati nell'Allegato A annesso alla legge 28 gennaio 1994, n. 84. In merito, pertanto, occorre fare riferimento di volta in volta all'ambito territoriale definito e perimetrato dallo strumento di pianificazione portuale in vigore, che individua il perimetro del porto, le caratteristiche e la destinazione funzionale delle aree interessate.

Si rammenta, per completezza, che nell'ambito della Regione Puglia i porti in elenco nell'Allegato A alla Legge n. 84 del 1994 sono i porti di **Bari, Brindisi, Manfredonia, Barletta e Monopoli**, afferenti all'Autorità di sistema portuale del mare Adriatico meridionale, e il porto di **Taranto**, afferente all'Autorità di sistema portuale del mar Ionio.

Onde evitare disparità di trattamento tra le unità immobiliari già censite e quelle oggetto di dichiarazione - per nuovo accatastamento o variazione - dopo l'entrata in vigore delle nuove disposizioni, il successivo comma 579 prevede la possibilità di presentare, a partire dal 1° gennaio 2019, atti di aggiornamento catastale per la "*revisione del classamento*" nel rispetto dei nuovi criteri per le unità immobiliari già censite in categorie catastali diverse dalla E/1, fermo restando la decorrenza dal 1° gennaio 2020 degli effetti di tali variazioni.

A tale fine è stata introdotta, con il rilascio della versione 4.00.5 della procedura Docfa, una ulteriore specifica tipologia di documento di variazione, denominata "*Dichiarazione resa ai sensi dell'articolo 1, comma 579, L. n. 205/2017*", a cui è automaticamente connessa la causale "*Revisione del classamento ai sensi dell'articolo 1, comma 579, della L. n. 205/2017*".

La dichiarazione di variazione resa ai sensi del comma 579 va presentata unicamente per le finalità descritte ed è incompatibile con qualunque altra causale; viene redatta con riferimento ad una sola unità immobiliare urbana per ciascun documento di aggiornamento, e corredata della planimetria catastale dell'unità variata che mantiene immutato il proprio identificativo catastale originario.

In fase di accettazione tali atti di aggiornamento vengono sottoposti, da parte dei competenti Uffici Provinciali-Territorio, oltre agli usuali controlli, alle ulteriori verifiche di coerenza concernenti, in particolare, la rappresentazione planimetrica della unità immobiliare variata essendo, la variazione in argomento, non compatibile con modifiche di sagoma/consistenza/distribuzione degli spazi dell'unità immobiliare già censita.

Se la variazione riguarda un immobile destinato a deposito diverso da quelli doganali, al Docfa dovrà obbligatoriamente essere allegata una dichiarazione *ex* articolo 47 del d.P.R. n. 445 del 2000 (sulla base di uno schema disponibile sul sito *web* dell'Agenzia), sottoscritta dall'intestatario ovvero dal concessionario e corredata di copia fotostatica non autenticata di un documento di identità del sottoscrittore della stessa; dichiarazione inerente l'utilizzazione dei depositi per le operazioni e i servizi portuali di cui al comma 578, in base ad autorizzazione della competente Autorità di sistema portuale.

Quanto ai depositi doganali, per i quali la sussistenza del requisito di stretta funzionalità alle operazioni e ai servizi portuali è da ritenersi soddisfatto di per sé, il tecnico redattore, al fine di agevolare le attività di controllo da parte dell’Agenzia, avrà cura di indicare nella relazione tecnica gli estremi dell’autorizzazione (di norma, protocollo e data) e dell’Autorità doganale che l’ha rilasciata.

Operazioni ammesse (quadri B e U):

Soppressione	Variazione	Costituzione	Modelli 1N o 2N
-	1 unità	-	SI

Riferimenti di prassi:

Circolare n. 16 del 1° luglio 2019, nota DC SCCPI prot. n. 231800 del 2 luglio 2019 ed allegate Istruzioni Operative Docfa vers. 4.00.5

#### **7.4.10. Immobili ospitanti impianti di bonifica, scolo e difesa idraulica**

In merito agli immobili afferenti ai Consorzi di bonifica ed irrigazione, il cui classamento è stato oggetto di dubbi interpretativi e materia di contenzioso, si richiamano innanzitutto i concetti generali relativi agli elementi rilevanti ai fini del classamento catastale, ovvero le caratteristiche dell’immobile e la sua destinazione funzionale, indipendentemente dalla natura giuridica o dal fine perseguito dal soggetto titolare e dalla qualificazione ai fini fiscali dell’attività svolta dallo stesso (vedasi in proposito le Circolari n. 4 del 2006 e n. 4 del 2007).

In coerenza con tali principi, pertanto, si potranno distinguere gli immobili attinenti le attività istituzionali dei Consorzi di bonifica in due gruppi:

1. le costruzioni destinate esclusivamente alla bonifica, allo scolo e alla difesa idraulica del territorio che, attese le caratteristiche che le contraddistinguono e la particolare destinazione funzionale, costituiscono immobili da qualificare nelle categorie del Gruppo E;
2. le costruzioni ospitanti impianti funzionali alla canalizzazione e distribuzione dell’acqua impiegata per l’irrigazione dei terreni agricoli che - potendosi comunque definire “*industriali*” poiché combinano i fattori della produzione (macchine, energia elettrica, personale) per generare non beni materiali, ma comunque utilità equiparabili a servizi - costituiscono immobili da qualificare nelle categorie del Gruppo D.

Restano confermati, chiaramente, i criteri di classamento nelle pertinenti categorie catastali delle altre tipologie di immobili (uffici, case di guardia, magazzini, officine, opifici, ecc.) ancorché detenuti dagli stessi Consorzi di bonifica.

Riferimenti di prassi:

Circolare n. 4 del 2006, circolare n. 4 del 2007

#### **7.4.11. Immobili destinati all'esercizio pubblico dei culti**

Va osservato preliminarmente che per i fabbricati in questione non sussiste l'obbligo della dichiarazione in catasto, ai sensi dell'articolo 6, comma 3, lettera c), del R.D.L. n. 652 del 1939.

Qualora per eventuali esigenze di natura civilistica vengano dichiarati al catasto edilizio urbano, gli edifici o porzioni di edifici destinati all'esercizio pubblico dei culti - limitatamente a quelle parti in cui viene esercitato il culto stesso - sono censiti nella categoria catastale E/7, con attribuzione di rendita determinata mediante stima diretta.

Nel novero di tali fabbricati sono incluse le chiese, i santuari, le cappelle, i templi di ogni confessione religiosa e sono comprese le sacrestie e gli altri locali incorporati alle chiese ed ai templi, se funzionali alla custodia di ciò che, direttamente o indirettamente, serve all'esercizio dei culti o al trattenimento dei Ministri del culto per i loro esercizi spirituali.

Sono escluse, invece, le abitazioni e tutte le altre unità immobiliari o fabbricati o loro porzioni non strettamente destinate all'esercizio del culto anche qualora risultano connesse a parti di fabbricato ove si esercitano culti pubblici, quali ad esempio locali destinati ad opere umanitarie, eventuali ricreatori, le dipendenze che non siano destinate all'esercizio dei culti, ecc.

Tali beni saranno censiti nella categoria appropriata (diversa dalla E/7), secondo i consueti principi di iscrizione al catasto, in coerenza con la destinazione d'uso e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di ciascuna unità immobiliare.

È importante sottolineare che anche ai fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti censiti nella categoria E/7 vada attribuita la rendita catastale e che quindi gli atti di aggiornamento concernenti i suddetti immobili, presentati in catasto ai sensi del D.M. n. 701 del 1994, debbano necessariamente indicare una "*rendita proposta*" dalla parte dichiarante.

Le dichiarazioni Docfa per le unità immobiliari censite nella categoria a destinazione particolare E/7 contenenti una rendita proposta pari a zero euro non sono conformi alle previsioni di cui al D.M. n. 701 del 1994 e pertanto sono inidonee alla registrazione negli atti catastali e andranno rifiutate con provvedimento adeguatamente motivato.

È il caso di precisare, per completezza, che restano escluse dalla disciplina indicata cappelle ed oratori privati e pertanto non destinati all'esercizio pubblico dei culti, ordinariamente censiti nella categoria B/7.

#### **7.4.12. B&B, R.T.A., alberghi diffusi ed altre tipologie atipiche di ricettività turistica**

Negli ultimi anni c'è stata una progressiva diffusione di attività destinate alla ricettività turistica svolte in immobili aventi caratteristiche differenti dalla classica struttura alberghiera e per le quali, pertanto, si è posto il tema del corretto classamento catastale.

Nel merito è bene sinteticamente ribadire la più volte richiamata autonomia delle procedure e dei criteri di individuazione e classificazione delle unità immobiliari proprie dell'ambito catastale rispetto alle normative afferenti all'ordinamento urbanistico/edilizio e alla disciplina delle attività economiche

ed imprenditoriali.

Resta quindi fermo il concetto - del tutto generale e sempre applicabile - che ciascuna UIU deve essere classificata nella appropriata categoria in coerenza alla destinazione riscontrabile in modo oggettivo, in base alle caratteristiche della stessa e valutata in condizioni di ordinarietà.

In tale contesto le declaratorie delle categorie di classificazione catastale degli immobili non rappresentano le destinazioni previste dall'ordinamento normativo urbanistico ed edilizio, per quanto - in molti casi concreti - queste possano coincidere.

Le attività di "**bed and breakfast**", sia a conduzione familiare che svolte in forma imprenditoriale, sono ospitate in immobili idonei all'uso abitativo e saranno pertanto, ordinariamente, classificate nelle destinazioni catastali del gruppo A.

I cosiddetti "**Residence**", o Residenze Turistico Alberghiere, presentano caratteristiche non omogenee ed afferenti a diverse tipologie immobiliari; non è possibile, pertanto, inquadrarne in termini generali il classamento nella sola categoria D/2.

Solitamente nell'ambito di queste strutture ricettive possono individuarsi sia porzioni immobiliari con caratteristiche analoghe a quelle degli alberghi o in ogni caso di strutture ricettivo-turistiche tradizionali (e quindi censibili in D/2) che manufatti con caratteristiche simili alle abitazioni (aventi ingresso autonomo, vano cucina, servizi igienici, ecc.) e pertanto classificabili nelle pertinenti categorie del gruppo A.

In alcuni casi limite, tali strutture non presentano affatto i canoni del tradizionale organismo alberghiero ed hanno locali adibiti ai servizi comuni (reception, hall, ...) ridotti o quasi assenti; pertanto, accanto alle singole porzioni ricettive - come detto tipicamente classificabili nel gruppo A - le porzioni destinate a servizi quali ristorazione, bar, uffici, ecc., potranno essere classificate autonomamente nelle pertinenti categorie (ordinare o speciali), in funzione delle caratteristiche oggettive di ciascuna porzione.

Analogo discorso può farsi per gli **alberghi diffusi**, tipologia particolare di recente introduzione nell'ordinamento urbanistico (in particolare, nella Regione Puglia, questa attività ricettiva è regolata dalla legge regionale 15 luglio 2011, n. 17 e successivo Regolamento regionale 22 marzo 2012, n. 6).

Si tratta di strutture ricettive aperte al pubblico caratterizzate da uno stabile principale nel quale sono centralizzati i servizi comuni e da unità abitative dislocate anche in **edifici diversi vicini tra loro**.

Tali singole porzioni destinate ad ospitalità, quindi, sono diffuse in un ambito territoriale ristretto e delimitato (centri storici, borghi rurali, ...) ma sono comunque ubicate, di norma, in **fabbricati distinti e indipendenti**; saranno pertanto classificate ordinariamente come autonome abitazioni del gruppo A.

Le porzioni in cui sono erogati i servizi comuni (reception, bar-sala colazione, ...) verranno censite nelle categorie pertinenti in base alle caratteristiche della unità; tipicamente, si riscontrano locali a piano

terra con vetrina su strada, classificabili quindi in categoria C/1, ma possono presentarsi diversi casi che saranno valutati in maniera specifica.

### **7.4.13. Porti turistici**

I porti turistici, nei cui compendi siano assenti infrastrutture tese ad ospitare vettori deputati al trasporto pubblico di persone o merci, vanno iscritti in catasto con attribuzione della categoria speciale D/8 e determinazione per stima diretta della rendita catastale, in quanto considerati – da prassi ormai consolidata e confermata anche dalla giurisprudenza in materia – equiparabili, per funzioni, agli autosilos ed ai parcheggi.

Come per altre categorie speciali costituite da comprensori immobiliari complessi, un aspetto che si rileva di frequente in queste particolari tipologie è la presenza di porzioni destinate ad usi diversi (ad esempio bar/ristorante, attività commerciali, uffici, depositi, officine, ...) per i quali deve essere opportunamente valutata la eventuale autonomia funzionale e reddituale che, quando riscontrata, impone l'autonomo censimento di ciascuna di tali porzioni con attribuzione della pertinente categoria tenuto conto della tipologia e della destinazione d'uso, secondo le consueta prassi catastale.

Ricordiamo che, preliminarmente alla dichiarazione al catasto fabbricati, occorrerà procedere ai dovuti aggiornamenti al catasto terreni con iscrizione delle particelle interessate alla partita speciale "*Enti urbani*" per quelle edificate ed eventualmente "*Acque private*" nel caso vi siano specchi d'acqua ricadenti su suolo privato, e rappresentazione in cartografia del complesso immobiliare.

Dal punto di vista della intestazione, laddove il porto turistico sia ricadente su area demaniale oggetto di concessione, la corretta intestazione della dichiarazione di accatastamento prevede che la ditta proprietaria dell'area, "*Demanio Pubblico dello Stato – Ramo Marina Mercantile*", sia indicata con il titolo "*O1T Proprietà per l'area*" con la dicitura "*Concedente*" nel campo "*Eventuale specificazione del diritto*"; la ditta proprietaria delle costruzioni sarà indicata invece con il codice "*O1S – Proprietà superficiaria*" con la dicitura "*Concessionario per il fabbricato*" (vedasi anche nota DC CCPI prot. n. 194063 dell'11 novembre 2016).

Quando il compendio ricada in parte su suolo privato ed in parte su suolo demaniale, occorrerà necessariamente individuare la porzione su area del demanio come distinta UIU, al fine di procedere alla corretta intestazione con le modalità descritte.

Le due parti, quella ricadente su suolo privato e quella su area demaniale, andranno quindi dichiarate come porzioni di UI unite di fatto, salvo sia riscontrabile il carattere di autonomia funzionale e reddituale delle stesse.

### **Censimento di singoli posti barca**

Come già detto la dichiarazione al catasto fabbricati del porto turistico avviene, ordinariamente, con il censimento in catasto di un cespite unico costituito dal complesso delle opere edificate e finalizzate alla fruizione dei posti barca al netto di eventuali immobili o aree cui sia riconosciuta autonomia funzionale e reddituale.

Non può essere esclusa, in ogni caso, la circostanza che per finalità di tipo civilistico (costituzione di diritti reali, concessione in uso, ...) sorga l'esigenza di identificare singoli beni e pertanto possa procedersi all'accatastamento del porto turistico individuando al suo interno diverse unità immobiliari eventualmente iscritte quali porzioni unite di fatto.

In particolare vi può essere sovente la necessità di identificare i singoli posti barca.

In questi casi l'esigenza non eludibile di individuazione e perimetrazione del bene, nella impossibilità di procedere alla materiale delimitazione degli specchi acquei ed essendo improprio il loro autonomo accatastamento, sarà assolta attraverso la individuazione di singole porzioni di banchina e finger che costituiscano le strutture di approdo relative allo stesso posto barca, materializzate anche mediante semplici linee di demarcazione a terra, cui sarà comunque attribuita la categoria D/8.

In questa evenienza le residue parti di pontili e banchine saranno iscritte come Beni Comuni non Censibili, mentre le eventuali altre strutture presenti nel complesso portuale saranno censite ciascuna nella categoria appropriata.

Ferma restando l'individuazione delle unità immobiliari urbane nelle sole parti edificate dei compendi immobiliari in argomento, nella redazione dell'elaborato planimetrico e delle planimetrie di ciascuna unità immobiliare, potrà essere eventualmente riportata, con linea tratteggiata e al solo fine di agevolare la successiva regolamentazione dell'uso dei beni comuni, l'indicazione dei posti barca (specchi acquei) a cui si accede attraverso le porzioni di banchina, pontile o *finger* che costituiscono le unità immobiliari autonomamente censite in Catasto Edilizio Urbano.

### **Profili tecnico-estimativi**

Relativamente ai profili tecnico-estimativi connessi alla stima della rendita catastale, questa potrà essere valutata con riferimento all'intero complesso e poi eventualmente (nelle circostanze prima illustrate) ripartita per ciascuna unità iscritta in catasto, secondo le caratteristiche di ciascuna di esse, ovvero con riferimento a ciascuna porzione autonoma apprezzata nel mercato immobiliare locale.

Va in ogni caso sottolineato che le infrastrutture portuali in esame e le costruzioni facenti parte dello stesso compendio immobiliare, sono di norma funzionalmente e stabilmente finalizzate alla fruizione dei posti barca, i quali, essendo il principale oggetto dell'attività portuale, sono altresì l'elemento che maggiormente ne caratterizza la redditività.

Gli stessi, quindi, vanno tenuti in debito conto nella valutazione della rendita catastale, in coerenza con il principio sancito anche da giurisprudenza ormai consolidata per cui *"tutte le componenti che contribuiscono in via ordinaria ad assicurare ad una unità immobiliare una specifica autonomia funzionale e reddituale stabile nel tempo, sono idonei a descrivere l'unità stessa ed influenti rispetto alla quantificazione della relativa rendita catastale"*<sup>18</sup>; con specifico riferimento al caso in esame, quindi, *"nel calcolo del valore catastale di un porto turistico vanno ricompresi anche gli specchi d'acqua antistanti al porto ad ai singoli posti barca"*<sup>19</sup>.

<sup>18</sup> Cass., sent. 20 aprile 2016, n. 7868

<sup>19</sup> Cass., sent. 21 settembre 2016, n. 18492

Riferimenti di prassi:

Circolare n. 4 del 2006; circolare congiunta Min. Trasporti / Ag. Demanio / Ag. Entrate n. 2592 del 2008

#### **7.4.14. Cavità ipogee (grotte)**

In merito alle corrette procedure da seguire per l'accatastamento di cavità ipogee naturali e/o artificiali, si pongono in evidenza diversi aspetti da chiarire, da un lato in ordine alle modalità di redazione degli atti tecnici di aggiornamento dovuti e dall'altro in relazione ai soggetti tenuti e/o legittimati alla presentazione degli atti nonché alla corretta intestazione in catasto delle unità immobiliari derivanti da tali aggiornamenti.

La particolare tipologia immobiliare di questi vani, infatti, manifesta di frequente problematiche dovute alla ubicazione delle stesse, che in vari casi si estende al di sotto di particelle limitrofe e/o strade pubbliche, ed incertezze relative alla titolarità di questi beni, in quanto i possessori sono spesso privi di titolo legale.

Ai fini del censimento nell'archivio catastale, come di norma occorre preliminarmente provvedere ai dovuti aggiornamenti del Catasto Terreni, che per le cavità ipogee in esame consistono, in linea generale, nella rappresentazione in mappa, mediante linea punteggiata, del perimetro corrispondente alla costruzione interrata e, laddove necessario, nella rappresentazione del simbolo convenzionale di unione o nell'identificazione dell'area di sedime della grotta (o di porzione della stessa) mediante un numero tra parentesi.

Ai fini del censimento nel catasto fabbricati, occorre procedere diversamente a seconda che la cavità rappresenti un bene immobiliare dotato di autonomia funzionale e reddituale ovvero costituisca una estensione di una unità immobiliare urbana già censita, in quanto direttamente collegata a quest'ultima.

Nel primo caso, si procederà al censimento in catasto della cavità ipogea come "*unità immobiliare*" indipendente, attraverso una dichiarazione Docfa di nuova costruzione di "*unità afferente sfuggita all'accertamento*", con attribuzione della categoria catastale pertinente alla destinazione d'uso della stessa.

Nel secondo caso (cavità ipogea che costituisce pertinenza di una UIU già censita), si procederà al suo censimento in catasto con dichiarazione Docfa di variazione per "*ampliamento*" dell'unità già censita e di cui la cavità costituisce pertinenza.

Potranno presentare i dovuti atti di aggiornamento i soggetti interessati, anche qualora questi si qualificano come "*possessori*" dei beni in oggetto e siano privi di atto legale reso pubblico che sancisca il godimento di un diritto reale sugli stessi, fatta salva l'apposizione dell'annotazione di Riserva 1 di cui al paragrafo 15 del decreto del Ministro delle finanze 5 novembre 1969 e ferme

restando le questioni relative all'intestazione, per le quali si configura una articolata casistica. Sul tema si rimanda anche alle indicazioni della nota della DC CCPI prot. n. 23646 del 12 giugno 2013, e relativo allegato tecnico.

Riferimenti di prassi:

Nota DC CCPI prot. n. 23646 del 2013

## 7.5. Rettifica di planimetrie e/o di dichiarazioni in atti

### 7.5.1. Variazione per esatta rappresentazione grafica

Qualora la planimetria catastale agli atti contenga errori grafici non sostanziali e non influenti sul classamento (ad esempio: rettifica posizione porte e/o finestre, rappresentazione simbolo di orientamento, indicazione dell'altezza, destinazione locali accessori, riferimento del piano, denominazione delle strade confinanti, indicazione delle coerenze, ...), la ditta titolare della UIU potrà presentare un DOCFA di rettifica, selezionando la causale *“altre”* e specificando nel campo a libera digitazione la declaratoria *“ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA”*.

Può essere trattato con la causale *“esatta rappresentazione grafica”* anche il caso riguardante la mancata o incompleta rappresentazione di area pertinenziale esclusiva al fine di introdurre in atti la planimetria esatta e completa che integri, appunto, la corte esclusiva della UIU; questo unicamente nelle circostanze in cui la stessa sia **chiaramente indicata nel titolo di provenienza** e sia stata **accertata dall'Ufficio** e, inoltre, la planimetria in atti **risalga al periodo in cui non era obbligatoria** la rappresentazione delle corti (ovvero prima della entrata in vigore della legge 1° ottobre 1969, n. 679).

Si potrà adottare la medesima procedura, inoltre, per:

- allineare i dati di toponomastica o dell'identificativo dell'immobile riportati nel cartiglio della planimetria con dati che siano stati aggiornati nel censuario;
- correggere gli elaborati planimetrici contenenti errori grafici non sostanziali ai fini della definizione dei subalterni, e/o per adeguare la rappresentazione grafica a quanto correttamente riportato nelle rispettive planimetrie.

Nella redazione del Docfa, il tecnico compilatore dovrà specificare nel *“Quadro D - Note Relative al Documento e Relazione Tecnica”* l'errore oggetto di rettifica ed indicare data e n. di protocollo dell'atto di aggiornamento catastale cui l'errore fa riferimento.

La *“data”* della variazione da indicare, inoltre, dovrà coincidere con quella di ultimazione dei lavori riportata nell'atto di aggiornamento oggetto di rettifica, tenendo conto che l'eventuale tardivo adempimento non è comunque sanzionabile (v. [circolare n. 3 dell'11 aprile 2006](#)).

In questo tipo di variazione la UIU interessata conserva necessariamente il numero di subalterno ed i dati di classamento già in atti; dichiarazioni che dovessero riportare modifiche in tal senso saranno rigettate dall'Ufficio perché non compatibili con la causale indicata.

Operazioni ammesse (quadri B e U):

Soppressione	Variazione	Costituzione	Modelli 1N o 2N
-	1 unità	-	SI

Riferimenti di prassi:

Circolare n. 3 del 2006, circolare n. 2 del 2010

### **7.5.2. Variazione di rettifica Docfa**

Nel caso in cui vi sia la necessità di procedere alla rettifica di errori commessi nella presentazione di un documento Docfa già registrato, per inesattezze o imprecisioni nelle dichiarazioni di parte o erronea compilazione del documento, è possibile procedere alla presentazione di una nuova denuncia di variazione con la casuale "altre" e la specifica "Rettifica DOCFA prot. n. xxxxxx/xxxx".

In tale fattispecie, il tecnico redattore dovrà dettagliatamente descrivere l'oggetto e le motivazioni della rettifica nel "Quadro D - Note Relative al Documento e Relazione Tecnica".

Questo atto di aggiornamento, rettificativo di una precedente dichiarazione, dovrà essere necessariamente presentato dagli stessi dichiaranti e non è ammessa, quindi, nel caso ci siano stati atti di trasferimento (inter vivos e/o mortis causa) nell'intervallo di tempo trascorso dopo la prima presentazione.

Il Docfa di rettifica non potrà essere presentato, inoltre, nel caso in cui sia intervenuta nel frattempo una ulteriore variazione e/o il Docfa da rettificare sia stato già sottoposto ad accertamento/revisione da parte dell'Ufficio.

Trattandosi di una causale generica che può riguardare numerose fattispecie, l'Ufficio valuterà caso per caso, in ragione dell'errore descritto dal tecnico compilatore, la accettabilità o meno del documento di aggiornamento.

### **7.5.3. Recupero di situazione pregressa**

Nei casi in cui in un fabbricato vi siano locali accessori, quali ad esempio soffitte, cantine, vani di servizio, ecc., e/o intere unità immobiliari autonome sfuggite alla inventariazione, è necessario procedere a censire tali porzioni con una dichiarazione di Nuova Costruzione per Unità afferente – Altro: "Recupero di situazione pregressa"

Nel caso in cui la titolarità di tali porzioni non sia dubbia, ovvero quando ubicate in fabbricati composti da una o più unità immobiliari tutte intestate alla stessa ditta, saranno intestate in coerenza con le risultanze degli atti catastali.

Nella circostanza in cui la titolarità di tali porzioni possa essere dubbia, perché ubicate in edifici costituiti da una pluralità di UIU appartenenti a ditte distinte, andranno apposte le Riserve di legge previste in funzione di quanto riportato nei titoli di provenienza e della datazione degli stessi. Sarà onere della parte interessata procedere alla cancellazione delle riserve, producendo idonea documentazione.

La porzione accatastata potrà restare inventariata come UIU autonoma o, nel caso in cui costituisca pertinenza di altra unità e si verifichino i presupposti indicati dalla prassi, si potrà procedere alla fusione con la UIU principale.

La data della variazione da indicare è quella effettiva in cui il bene omesso è diventato utilizzabile o servibile all'uso e dovrebbe coincidere, nella norma, con la data di dichiarazione del fabbricato e/o della UIU di riferimento.

In tutti i casi prospettati il tecnico redattore avrà cura di descrivere nel campo Relazione Tecnica tutti gli elementi che giustificano la dichiarazione proposta, con particolare riguardo all'epoca della realizzazione che si va a dichiarare, nonché allegare ogni eventuale documento a supporto.

Questa tipologia di denuncia, rappresentando un caso di erronea dichiarazione di accatastamento per errore imputabile alla parte, è soggetta a sanzione, salvo il decorso dei termini di prescrizione.

Riferimenti di prassi:

Circolare n. 15 del 29 luglio 1985

#### 7.5.4. Variazione a seguito di accertamento d'Ufficio

Nei casi in cui, a seguito di accertamento, l'Ufficio abbia constatato la non correttezza della planimetria agli atti o abbia proceduto a realizzare divisioni o fusioni di unità immobiliari che siano state dichiarate in difformità alle norme ed alle prassi catastali, verrà apposta la specifica annotazione "*planimetria non rispondente allo stato di fatto*" sia sull'immagine planimetrica che nel *database* censuario delle UIU interessate.

In questo caso l'Ufficio provvede a notificare tempestivamente agli intestatari catastali degli immobili gli esiti dell'avvenuto accertamento, restando così impregiudicata ogni tutela in sede giurisdizionale delle parti interessate, ed invita gli stessi alla regolarizzazione.

Qualora la parte non intenda produrre ricorso e/o richiesta di annullamento in autotutela dell'accertamento e voglia ottemperare alla richiesta di regolarizzazione, dovrà procedere alla presentazione di un Docfa che dovrà attenersi alle indicazioni dell'Ufficio, **impartite in funzione delle difformità riscontrate** e che dovrà essere presentato entro il termine indicato nell'atto di accertamento.

#### 7.5.5. Unità immobiliari Recuperate

Nel caso di unità immobiliari erroneamente soppresse è possibile ripristinare le stesse in banca dati mediante la specifica operazione "*Recuperata*" selezionabile nei documenti di nuovo accatastamento.

Questa fattispecie deve essere adeguatamente motivata dal tecnico presentatore, che avrà cura di descrivere nel campo "*Note relative al documento e Relazione Tecnica*" le circostanze per le quali viene presentata la rettifica in oggetto e indicando gli estremi di protocollo della variazione che ha originato l'erronea soppressione.

La denuncia permette di ripristinare gli identificativi catastali in carico alla partita "C" e si effettua come un normale accatastamento, con obbligo – a pena di rigetto del documento - di proporre la

**stessa ditta, gli stessi dati censuari e la stessa rappresentazione grafica che aveva l'unità immobiliare al momento della soppressione**, calcolando anche le superfici catastali.

Nel caso in cui la rappresentazione grafica dell'unità recuperata non sia più attuale, perché variata o cambiata di destinazione, sarà comunque necessario procedere al suo recupero così come in atti prima dell'erronea soppressione, nelle modalità sopra descritte.

Contestualmente si presenterà la variazione relativa alla situazione attuale e definitiva della UIU interessata, indicando nelle Note il collegamento alla pratica di recupero, in modo che siano registrate nel corretto ordine senza generare errori.

Recuperata correttamente l'unità dalla partita "C", si dovranno sopprimere la o le unità che la stessa aveva eventualmente successivamente generato in seguito a frazionamento, fusione o altro, mediante la presentazione di nuova denuncia di variazione in cui vengono soppresse tutte le UIU erroneamente costituite.

Non è possibile ripristinare Beni Comuni Non Censibili erroneamente soppressi, che andranno ripristinati, quindi, con nuova denuncia assumendo nuovi numeri di subalterni e relativa presentazione di Elaborato Planimetrico aggiornato. Nel campo note, richiamando il Docfa che ha generato la soppressione erronea, si indicherà che gli attuali subalterni oggetto di denuncia sostituiscono i subalterni erroneamente soppressi.

La denuncia per Recupero di UIU soppressa è soggetta al pagamento del tributo catastale salvo che l'errata soppressione sia imputabile all'Ufficio.

Riferimenti di prassi:

[Circolare n. 9 del 2001](#)

#### **7.5.6. Modifica data ultimazione lavori erroneamente riportata nelle pratiche DOCFA.**

Nel caso in cui in una dichiarazione DOCFA sia stata erroneamente riportata la data di ultimazione dei lavori, capita di frequente che i tecnici richiedano di procedere a rettifica della stessa.

La data di ultimazione lavori non costituisce un'informazione che viene registrata nella banca dati catastale, tuttavia rappresenta un elemento che consente all'Ufficio, anche ai fini dell'eventuale irrogazione delle sanzioni previste, di verificare il rispetto del termine ordinario per dichiarare al catasto la mutazione dello stato di un immobile (30 giorni dal momento in cui i fabbricati sono divenuti *"abitabili o servibili all'uso cui sono destinati..."*).

Nel caso di erronea indicazione della data in questione - ai soli fini di evitare la irrogazione della sanzione o chiedere l'annullamento dell'eventuale sanzione già comminata - non è necessario procedere alla presentazione di una nuova dichiarazione DOCFA, ma risulta sufficiente presentare un'istanza di rettifica in bollo, corredata da una specifica dichiarazione sostitutiva, redatta in conformità agli artt. 47 e 76 del d.P.R. n. 445 del 2000, nella quale si evidenzia la data esatta di ultimazione dei lavori.

Tale dichiarazione dovrà essere sottoscritta dal Direttore dei lavori, oppure, in sua assenza o impossibilità a firmare, direttamente dal dichiarante, titolare di diritti sull'immobile e dal tecnico redattore dell'atto di aggiornamento catastale in cui è stata apposta l'errata indicazione.

Detta dichiarazione, ove ne ricorrano i presupposti, potrà eventualmente consentire l'annullamento in autotutela della sanzione e del relativo campione certo.

L'Ufficio potrà effettuare ogni utile approfondimento, al fine di verificare quanto dichiarato.

Per quanto sia sufficiente la presentazione di una istanza, resta in ogni caso facoltà della parte procedere con la presentazione di un Docfa di rettifica (v. paragrafo "*Variazione per rettifica Docfa*") che sia del tutto coincidente con il documento errato a meno della sola data di ultimazione dichiarata; nelle "*Note*" si dovranno riportare i riferimenti del Docfa errato e relazionare in merito alla correzione.

A seguito delle recenti innovazioni apportate sulla piattaforma Sister (vedi, per dettagli, il paragrafo 8.5), la fattispecie in questione dovrebbe limitarsi a casi estremamente rari.

Riferimenti di prassi:

nota DC SCCPI prot. n. 256831 del 12 ottobre 2018, nota DC SCCPI prot. n. 191439 del 15 luglio 2021

#### **7.5.7. Modifica della descrizione dell'elenco subalterni**

Quando sia necessario integrare o rettificare il campo di descrizione dell'elenco subalterni per errore di parte o per variazione delle comunioni dei beni comuni, si potrà presentare un Docfa di Variazione per procedere al corretto aggiornamento, adottando la causale "*altre*" con la dizione "*MODIFICA DESCRIZIONE ELENCO SUB*".

In questo caso andrà messo in variazione un qualsiasi BCNC e saranno redatti l'elaborato planimetrico e l'elenco dei subalterni aggiornato e rettificato. Qualora non fosse presente un BCNC, occorrerà variare una UIU presente in elenco.

La variazione deve essere giustificata in relazione tecnica e supportata dagli opportuni riscontri.

## 8. CONTROLLO DEGLI ATTI DI AGGIORNAMENTO

Gli Uffici provinciali, all'atto della verifica delle dichiarazioni presentate, procedono ad una serie di controlli relativi al contenuto dei modelli Do.C.Fa. e degli eventuali allegati, al fine di consentire un corretto aggiornamento della banca dati catastale.

Alcuni controlli, in particolare quelli relativi all'attribuzione degli identificativi e soprattutto nei casi di denunce di variazione, sono espletati in automatico dalla procedura che, qualora verifichi la non rispondenza a quanto presente nella banca dati censuaria, respinge automaticamente il documento prima che questo venga sottoposto al vaglio del tecnico preposto all'accettazione.

### 8.1. Controllo degli atti in fase di accettazione

In fase di accettazione vengono effettuati i seguenti controlli:

- **catastali:** informazioni presenti nei modelli D1, 1N, 2N ed eventuali allegati del Do.C.Fa. anche in riferimento alle informazioni presenti nella banca dati catastale;
- **planimetrici:** verifiche sul contenuto e le modalità di redazione degli elaborati grafici (schede planimetriche ed eventuale elaborato planimetrico) presenti nel documento e sui poligoni per il calcolo della superficie catastale;
- **indirizzi:** verifica sugli indirizzi dichiarati dal professionista e riscontro del corretto utilizzo dello stradario "*thesaurus*".

In dettaglio si riportano i controlli effettuati e che si traducono, parimenti, nelle più frequenti motivazioni di rifiuto dei Do.C.Fa. in caso di esito negativo.

Tali controlli fanno riferimento, in particolare, alle disposizioni dettate con le Circolari n. 9 del 2001, n. 1 del 2004 e n. 4 del 2009.

#### CONTROLLI CATASTALI

- **Errata tipologia di dichiarazione;**
- **Errata indicazione della causale** e/o utilizzo di causale non codificata in presenza di causale codificata;
- Intestazione in caso di nuova costruzione (**errata/parziale/incoerente indicazione di quote, titoli, intestatari catastali**, eventuale incoerenza della ditta dichiarata al catasto fabbricati e quella dichiarata al catasto terreni).
- **Soggetto dichiarante:** nel caso non abbia titolo o con titolo non specificato (per particolari casi di intestazione vedasi la nota prot. n. 23646 del 2013 della Direzione Centrale Catasto e Cartografia e relativo allegato tecnico);
- **Assenza in banca dati della u.i.u. in trattazione o sua incoerenza con la documentazione agli atti** (es.: unità immobiliare soppressa e/o costituita già esistente in banca dati, unità immobiliare inesistente – in caso di variazioni, ecc.);
- **Errata attribuzione degli identificativi** e della zona censuaria e/o sezione catastale;

- **Assenza o incompletezza dell'elenco subalterni** o mancata descrizione degli stessi (ove previsto), a tal proposito si evidenzia che l'elenco subalterni deve essere sempre completo e riferito all'intero immobile e non ai soli subalterni trattati nel documento;
- Mancata o errata indicazione degli **estremi del tipo mappale** (ove previsto);
- Mancato collegamento dell'unità immobiliare con l'utilità comune censibile;
- Mancata o errata indicazione delle unità immobiliari a cui è asservito il Bene Comune Censibile (BCC) e/o il Bene Comune Non Censibile (BCNC).
- **Assenza di relazione tecnica e delle autocertificazioni** (quando previste);
- Mancato o errato pagamento dei **tributi speciali catastali**;
- **Incongruenza tra modello D1 e modello 1N** nell'indicazione del piano.

## CONTROLLI PLANIMETRICI

- **Rappresentazione grafica della planimetria non coerente** con la causale di presentazione;
- Immagini *raster non leggibili*;
- Errata indicazione della scala di rappresentazione (scala ordinaria 1:200 per le planimetrie e 1:500 per l'elaborato planimetrico);
- **Utilizzo di diverse scale di rappresentazione** in una singola scheda;
- **Assenza o errata indicazione del toponimo** rispetto a quello riportato nel mod. D1;
- **Assenza del simbolo di orientamento** o sua errata indicazione rispetto alla mappa catastale;
- **Mancata o errata indicazione delle altezze**;
- **Mancata o errata indicazione del piano**;
- **Mancata indicazione del vano cucina e dei locali accessori**, diretti o indiretti (es.: ingresso, bagno, veranda, ripostiglio, deposito, c.t., ecc.) per le UIU pertinenti;
- **Indicazioni di elementi architettonici non di pertinenza o di arredo** (es.: retinature, campiture delle murature o dei pilastri, arredi, misure, ecc.);
- **Indicazione dei nominativi dei confinanti**;
- **Rappresentazione incompleta o errata delle aree pertinenziali** esclusive (es.: interruzione delle linee di confine con parziale rappresentazione, confini indicati con linee tratteggiate, puntinate o punto e tratto, ecc.);
- **Sagoma totale delle unità immobiliari costituite non corrispondente a quella presente in banca dati** nei casi di variazione;
- **Mancata corrispondenza** tra la **sagoma del fabbricato** (o dell'intera particella) e quella riportata nella mappa catastale;
- **Errata indicazione dei poligoni** per il calcolo delle superfici (tipologia, calcolo grafico, altezze);
- **Mancata e/o errata rappresentazione dell'elaborato planimetrico** (ove previsto) in particolare per l'errata indicazione dei subalterni rispetto a quelli attribuiti nelle singole planimetrie;

- **Assenza del perimetro dei B.C.N.C. nell'elaborato planimetrico;**
- Assenza della definizione del perimetro delle attinenze scoperte dei singoli sub.;
- **Mancata e/o errata indicazione delle entità tipologiche** per le nuove costruzioni (CF - Costruzione di Fabbricato; AL - Area Libera; AC - Area Coperta; CS - Costruzione Sovrastante; CI - Costruzione Interrata).

## CONTROLLI SUGLI INDIRIZZI

- **Indicazione dell'indirizzo non conforme:** il corretto toponimo deve essere scelto fra quelli proposti dal *software*, già presenti nello stradario certificato del Comune ove è ubicato l'immobile ed allineato alla banca dati dell'ANNCSU. Tali stradari vengono aggiornati periodicamente e sono disponibili sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate (se ne consiglia l'aggiornamento periodico).

## 8.2. Controlli aggiuntivi di coerenza a seguito della adozione del SIT

### 8.2.1. Controlli di registrabilità dei Docfa

La migrazione dal vecchio sistema catastale al SIT prevede la **piena integrazione** delle nuove informazioni registrate sulle diverse banche dati e l'**impossibilità di creare nuovi disallineamenti** con la introduzione di dati incoerenti o non correttamente e compiutamente correlati.

A tal fine, sul SIT sono stati rafforzati - o implementati *ex novo* - regole e controlli che impediscono la registrazione di un aggiornamento che porterebbe a informazioni incoerenti o disallineate.

Nella procedura di accettazione dei Docfa nel nuovo sistema, in particolare, sono state introdotte alcune **verifiche aggiuntive di "registrabilità"** del documento, relative in particolare alla definizione della correlazione catasto fabbricati-catasto terreni per le entità catastali coinvolte nell'aggiornamento.

Tali controlli consistono sostanzialmente nella **verifica della coerenza dell'aggiornamento proposto con i dati già presenti nelle banche dati censuaria del Catasto Terreni e cartografica** e, più nello specifico, si traducono nella verifica dello stato delle particelle terreni correlate alle particelle urbane interessate dal Docfa in trattazione.

In particolare, affinché il censimento di unità immobiliari al catasto fabbricati sia coerente con le informazioni riportate nelle banche dati censuaria del Catasto Terreni e cartografica, le condizioni richieste sono:

1. l'esistenza, nell'archivio censuario del catasto terreni, di ciascuna particella terreni correlata;
2. il censimento in Partita Speciale 1 di ciascuna particella terreni correlata;
3. la rappresentazione univoca di ciascuna particella terreni correlata nella mappa catastale.

L'esito dei controlli, a seconda del caso, conduce a dichiarare "*non registrabile*" il Docfa in trattazione (*controlli bloccanti*) oppure a segnalare l'incoerenza prodotta a seguito dell'aggiornamento effettuato, senza impedire la registrazione dell'atto (*controlli non bloccanti*).

Possono riscontrarsi diversi possibili casi, in relazione ai seguenti aspetti:

- il tipo di operazioni sulle unità immobiliari dichiarate nel Docfa in trattazione (Costituzione – C, Soppressione – S, Variazione – V);
- la presenza, nelle banche dati catastali, di correlazioni catasto fabbricati - catasto terreni per le particelle urbane interessate dal Docfa in trattazione;
- la possibilità di definire una correlazione catasto fabbricati - catasto terreni, laddove assente.

Ai fini della redazione e trasmissione di un documento di aggiornamento fabbricati e con l'obiettivo di evitare l'insorgere di problematiche originate da una imperfetta o incompleta correlazione catasto fabbricati - catasto terreni, si invitano i tecnici professionisti ad effettuare in via preliminare una verifica sulle UIU e sulle particelle interessate; in tal modo potranno essere preventivamente individuate eventuali incoerenze e si potranno delineare – con il supporto dell'Ufficio - i passi da effettuare per la rimozione delle anomalie e successivamente poter procedere all'aggiornamento Docfa.

### 8.2.2. Mancata gestione dei "*documenti pregressi*"

A seguito dell'impianto del SIT, i documenti pregressi (cd. "*Pre-allineamenti*") riportati nel Docfa non sono più gestiti tramite il processo di accettazione Docfa (ossia non ne viene più eseguita la preventiva registrazione in banca dati) e pertanto le **eventuali esigenze di pre-allineamento dovranno essere gestite mediante istanze**.

All'utenza professionale verrà quindi comunicata l'impossibilità, ad avvenuta migrazione al nuovo sistema, di presentare atti di aggiornamento Docfa con "*preallineamenti*" e i professionisti sono invitati a non compilare la relativa sezione "*Documenti pregressi*" nella predisposizione degli atti di aggiornamento ma a procedere alla preventiva presentazione di una istanza.

Eventuali "*preallineamenti*" presenti negli atti di aggiornamento Docfa, pertanto, potrebbero causare problemi di registrabilità dei documenti Docfa interessati, per la violazione di specifici prerequisiti (tipicamente, quando il preallineamento risulti essenziale per tale registrazione).

È bene precisare, infatti, che il *software* Docfa attualmente in uso all'utenza professionale (Docfa 4.00.5) non impedisce l'inserimento di un preallineamento, e un tale atto di aggiornamento Docfa non è intercettato e bloccato da Sister al momento dell'invio telematico. Non essendovi impedimenti automatici di sistema al riguardo, il professionista non avrà immediata evidenza della non conformità del documento e non può pertanto escludersi che un atto Docfa con preallineamento possa essere erroneamente presentato.

Qualora, all'interno di un Docfa trasmesso all'Ufficio, risultino comunque indicati documenti pregressi tale circostanza sarà riconoscibile da parte del tecnico accettatore e l'atto sarà comunque disponibile per la lavorazione.

In tale eccezionale evenienza potrebbero presentarsi diversi casi, in base allo specifico contenuto dei “Documenti pregressi”.

Pertanto si potrà, quando possibile, procedere d’Ufficio al preventivo aggiornamento della banca dati (sulla base dei dati presenti nel preallineamento) e alla successiva lavorazione del Docfa (ciò al fine di non rifiutare il Docfa).

Quando ciò non possa realizzarsi, l’Ufficio provvederà al rifiuto del Docfa, indicando al professionista le relative motivazioni, con l’invito a presentare preventivamente apposita istanza in bollo o altro atto di aggiornamento necessario.

### 8.3. Iscrizione delle riserve

A norma dell’istruzione per l’attuazione della legge 1° ottobre 1969, n. 679, concernente la semplificazione delle procedure catastali (decreto del Ministero delle Finanze del 05 novembre 1969), qualora l’Ufficio riscontri mutazioni eseguite ai soli fini della conservazione del catasto, senza pregiudizio di ragione o diritti, provvede ad iscrivere, per ciascuna unità immobiliare urbana, ovvero particella, un’apposita “riserva” secondo la seguente classificazione (allegato al D.M. 5 novembre 1969, § 15):

---

RIS 1 per inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi

---

RIS 2 per errati riferimenti catastali nel documento traslativo che dà luogo a voltura

---

RIS 3 per errate generalità nel documento traslativo che dà luogo a voltura

---

RIS 4 per cointestazione provocata dalla mancata presentazione del tipo di frazionamento

---

RIS 5 per mancata concordanza della superficie dichiarata del documento traslativo con quella risultante in catasto o per dichiarazione di inidoneità del tipo e conseguente rettifica eseguita dall’ufficio

---

RIS 6 per accertamento d’ufficio in base allo stato di fatto, non ancora convalidato da atto legale, di opere di pubblico interesse portanti intestazione

---

La cancellazione della riserva è consentita mediante la presentazione, da parte dell’intestatario catastale, di apposita domanda in bollo, corredata dai necessari documenti idonei a dimostrare l’estinzione dei motivi che l’hanno generata.

Quando sia trascorso un ventennio dalla data di iscrizione della riserva, la stessa può essere cancellata su richiesta di parte, con domanda in bollo, senza che siano allegati ulteriori documenti.

#### 8.4. Pagamento dei tributi catastali

In ottemperanza alla normativa vigente, la presentazione degli atti di aggiornamento del Catasto dei Fabbricati (Do.C.Fa.), è soggetta al versamento dei tributi catastali come quantificati dall'articolo 6, comma 5-*septies*, del decreto legge 2 marzo 2012, n. 16, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 aprile 2012, n. 44 (vedasi anche la [circolare n. 4 del 2012](#) e relativo Allegato).

In particolare, la norma prevede che, per ogni unità immobiliare di nuova costruzione, ovvero derivata da dichiarazione di variazione, si provveda al versamento di un tributo speciale catastale che varia a seconda dei seguenti casi:

- per ogni unità immobiliare appartenente alle **categorie a destinazione ordinaria** (A, B o C) e a quelle senza rendita: **€ 50,00**;
- per ogni unità immobiliare appartenente alle **categorie a destinazione speciale e/o particolare** (D, E): **€ 100,00**.

È appena il caso di evidenziare che, qualora venga proposto impropriamente in categoria ordinaria un immobile avente caratteristiche proprie dei fabbricati di tipo speciale e/o particolare, classificabile nelle categorie dei gruppi "D" o "E", l'Ufficio, effettuata la prevista revisione del classamento proposto, procederà al recupero della dovuta differenza dei tributi versati, con addebito dei relativi interessi di mora maturati, mediante accertamento.

In caso di ritardo, oltre i termini previsti, nella presentazione della dichiarazione Do.C.Fa., oltre ai necessari tributi, dovrà essere pagata anche la relativa sanzione.

#### Casi di esenzione dei tributi

In particolari casi di denuncia Do.C.Fa., potrebbero ricorrere le condizioni (previste dalla normativa) che consentono di presentare il documento in esenzione dal pagamento dei tributi speciali catastali.

In tali fattispecie il professionista redattore del documento dovrà farne menzione nella relazione tecnica, specificando le motivazioni ed il riferimento di legge che prevede l'esenzione.

L'esenzione dal pagamento dei tributi non esonera i soggetti obbligati dalla tempestiva presentazione del Docfa, che quindi è comunque soggetto a sanzione nel caso questa ecceda il prescritto termine di 30 giorni dalla data di ultimazione dei lavori.

Attraverso la piattaforma Sister, al momento della presentazione del documento, lo stesso professionista avrà la possibilità di indicare il motivo di esenzione tra quelli proposti dal sistema attraverso un menu a tendina, selezionando la corretta motivazione.

Informazioni per l'esenzione/tributo non dovuto

Selezionare una esenzione

- Selezionare una esenzione
- ESENZIONE TRIBUTI - Art. 91 Regolamento RD 8/12/1938 n. 2153
- ESENZIONE TRIBUTI - Art. unico L. 15/5/1954 n. 228
- ESENZIONE TRIBUTI - Art. 28 L. 5/10/1962 n. 1431
- ESENZIONE TRIBUTI - Art. 1 L. 21/11/1967 n. 1149
- ESENZIONE TRIBUTI - Art. 73 L. 14/05/1981 n. 219
- ALTRO - Inserire motivazione per la richiesta di esenzione
- ALLINEAMENTO IDENTIFICATIVO CATASTALE (Tributo non dovuto)
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA (Tributo non dovuto)
- PLANIMETRIA GIÀ PRESENTATA SU SUPPORTO CARTACEO (Tributo non dovuto)

Altra motivazione per esenzione

Selezionare un deposito

ed F)

I motivi che prevedono la presentazione dei documenti Do.C.Fa. in esenzione dal pagamento dei tributi speciali catastali si riassumono come di seguito:

- *“Art. 91 Regolamento RD 8/12/1938 n. 2153”*
- *“Art. unico L. 15/5/1954 n. 228”*
- *“Art. 28 L. 5/10/1962 n. 1431”*
- *“Art. 1 L. 21/11/1967 n. 1149”*
- *“Art. 73 L. 14/05/1981 n. 219”*
- *“ALTRO - Inserire motivazione per la richiesta di esenzione”*
- *“ALLINEAMENTO IDENTIFICATIVO CATASTALE (Tributo non dovuto)”*
- *“VARIAZIONE TOPONOMASTICA (Tributo non dovuto)”*
- *“PLANIMETRIA GIÀ PRESENTE SU SUPPORTO CARTACEO (Tributo non dovuto)”*

Nello specifico, le diverse casistiche previste dalla norma, sono dettagliate come di seguito:

**Art. 91 Regolamento RD 8/12/1938 n. 2153**

La norma prevede tale esenzione qualora il documento venga presentato da uffici governativi nell’esclusivo interesse dello Stato, specificandone lo scopo e l’oggetto. A tal proposito si evidenzia l’esclusione degli Enti che, nel tempo, hanno cambiato la loro natura giuridica; in modo particolare, quelli che hanno assunto natura giuridica prettamente privatistica, quali ad esempio le società per azioni.

**Art. unico L. 15/5/1954 n. 228**

Tale fattispecie è relativa all’esenzione dei tributi per la presentazione dei documenti da parte di Regioni, Province, Comuni ed Enti di Beneficenza. A tal proposito si evidenzia che per gli Enti di Beneficenza, alla presentazione del Do.C.Fa., è d’obbligo allegare lo statuto dell’Ente da cui si evinca l’effettiva natura di Ente di Beneficenza ed Assistenziale.

**Art. 28 L. 5/10/1962 n. 1431**

La norma è relativa ai provvedimenti per la ricostruzione e la rinascita delle zone colpite dal terremoto dell'agosto 1962 (Irpinia).

**Art. 1 L. 21/11/1967 n. 1149**

La casistica è relativa a documenti presentati nei procedimenti di espropriazione per causa di pubblica utilità, promossi dalle amministrazioni dello Stato o da Enti pubblici.

**Art. 73 L. 14/05/1981 n. 219**

La fattispecie è relativa ad interventi in favore delle popolazioni colpite dagli eventi sismici del novembre 1980 e del febbraio 1981; la legge prevede che, nei Comuni colpiti dal sisma, le domande, gli atti e qualsiasi documentazione relativa all'attuazione della legge e diretta a conseguirne benefici, siano esenti dal pagamento delle imposte e dai tributi speciali catastali.

**ALTRO - Inserire motivazione per la richiesta di esenzione**

In tal caso, qualora il professionista rilevi fattispecie particolari che prevedano l'esenzione dal pagamento dei tributi, diverse da quelle dettagliate, può evidenziare nel campo "*Altra motivazione per esenzione*" il motivo ritenuto valido. Qualora l'Ufficio, in sede di controllo, non trovi accettabile la motivazione indicata, provvede al rifiuto del documento indicandone le motivazioni.

Le ultime casistiche individuate come "*Allineamento identificativo catastale*" e "*Planimetria già presente su supporto cartaceo*" non prevedono, in ogni caso, il pagamento dei tributi. La fattispecie individuata come "*Variazione toponomastica*" non è più consentito utilizzarla se non in abbinamento ad altra causale e, pertanto, l'eventuale esenzione deve essere valutata per ogni singola casistica.

## 8.5. Le Sanzioni per tardiva/omessa presentazione

Com'è noto, nella compilazione del documento Do.C.Fa., si rende necessaria l'indicazione della "*data di ultimazione dei lavori*" ovvero la data in cui l'unità oggetto di denuncia è divenuta abitabile o servibile all'uso cui è destinata, nel caso di nuova costruzione (articolo 28 del R.D.L. n. 652 del 1939) o si sono verificate mutazioni dello stato dei beni delle unità immobiliari già censite, nel caso di dichiarazione di variazione (articolo 20 del R.D.L. n. 652 del 1939).

L'indicazione di tale data consente all'Ufficio di verificare la tempestività nella presentazione del documento Do.C.Fa., **entro il termine di trenta giorni** (termine modificato dall'articolo 34-*quinquies* del decreto-legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80), oltre il quale è prevista la comminazione della sanzione secondo i dettami dell'articolo 16 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 472.

Il termine sopra descritto, qualora corrisponda alle giornate di sabato, domenica o festivi, è da considerarsi coincidente con il primo giorno feriale utile successivo (es.: se la data di fine lavori

dichiarata è il 05/03/2021, la data ultima per la presentazione del Do.C.Fa. è il 04/04/2021 ma, poiché coincide con la giornata di domenica e il lunedì successivo è festivo - Lunedì dell'Angelo -, il termine è prorogato al 06/04/2021).

I documenti sanzionabili sono quelli relativi alle denunce di unità immobiliari per cui è prevista l'obbligatorietà di presentazione, poiché riguardanti dichiarazioni relative alla loro redditività. Non sono, invece, soggette a sanzione le dichiarazioni riguardanti le unità immobiliari appartenenti al gruppo F, i BCNC e le dichiarazioni per "esatta rappresentazione grafica" come descritte nell'apposito paragrafo.

La sanzione, a norma dell'articolo 20 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 472, e ss.mm.ii., è irrogabile entro il 31 dicembre del quinto anno successivo al trentesimo giorno dalla data dichiarata nel Do.C.Fa. (es.: se la data di fine lavori dichiarata è il 12/02/2020, la sanzione è irrogabile entro il 31/12/2025; se invece la data dichiarata è il 20/12/2020, il termine per la dichiarazione scade il 19/01/2021 e la sanzione è irrogabile entro il 31/12/2026).

Se le unità soggette a sanzione sono intestate a più soggetti, questi ultimi sono tutti obbligati in solido al pagamento; in tal caso è irrogata una sola sanzione e il pagamento eseguito da uno dei responsabili libera tutti gli altri, salvo il diritto di regresso.

L'onere del pagamento della sanzione non si trasmette agli eredi; il credito si estingue con la morte dell'autore della violazione a norma dell'articolo 8 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 472.

L'ammontare della sanzione, a norma dell'articolo 2, comma 12 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, varia da un minimo di € 1.032,00 ad un massimo di € 8.264,00 secondo i criteri fissati dall'articolo 7 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 472.

È bene specificare che l'eventuale rifiuto da parte dell'Ufficio, in fase di controllo in accettazione degli atti di aggiornamento, di un documento la cui redazione sia risultata non rispondente alle disposizioni normative e di prassi in materia, non produce alcun effetto ai fini della registrazione in Catasto e pertanto non può avere come effetto una "sospensione" dei termini previsti per l'adempimento. La ripresentazione dell'atto corretto a seguito del rifiuto, qualora avvenisse oltre il termine dei 30 giorni, è pertanto soggetta a sanzione, salvo che tale presentazione tardiva non sia diretta conseguenza di circostanze imputabili all'Ufficio.

Questo, ad esempio, nel caso in cui sia trascorso un intervallo di tempo eccessivo tra presentazione della pratica ed il rifiuto della stessa o nel caso in cui l'ufficio abbia effettuato più rifiuti per lo stesso Docfa, non segnalando in modo esaustivo già dal primo esame tutti i motivi di mancata accettazione. Nei casi in cui tali circostanze abbiano, di fatto, non consentito all'utente la ripresentazione della pratica in tempo utile, l'Ufficio potrà valutare, caso per caso, la sussistenza dei presupposti per annullare l'atto di irrogazione della sanzione.

Poiché è stato osservato che, in fase di predisposizione della dichiarazione, sono numerosi gli errori di compilazione del campo "*data di ultimazione*" da parte dei professionisti, è stata inserita, nella piattaforma Sister, una nuova finestra di controllo (attiva a partire dal 10 agosto 2021), con la quale si richiede al tecnico abilitato di ripetere la data di ultimazione dei lavori, già indicata nel documento, prima della sua presentazione.

Nel caso in cui la data indicata nel documento (e ripetuta su Sister al momento del suo caricamento

a sistema) ecceda il termine fissato dalla norma, il sistema informatico avviserà il professionista con uno specifico messaggio, invitandolo ad avvalersi dello strumento deflativo del ravvedimento operoso.

Ciò dovrebbe consentire, sotto il profilo della *compliance*, di prevenire eventuali errori di compilazione da parte del professionista e, soprattutto, di indirizzarlo verso l'istituto del ravvedimento, con evidenti risparmi sulla sanzione per il dichiarante e con prevenzione, auspicabilmente totale, del processo di irrogazione della stessa da parte dell'Ufficio Provinciale – Territorio.

Il sistema effettua, inoltre, ulteriori controlli e, in particolare, verifica che la data indicata sulla pagina Sister sia identica a quella del documento trasmesso: in caso di difformità, la dichiarazione Docfa viene respinta automaticamente (senza intervento dell'operatore) con motivazione congruente (vedasi nota DC prot. n. 191439 del 2021).

### 8.5.1. Il cumulo giuridico

La mancata o tardiva presentazione di un Do.C.Fa. costituisce una violazione formale in quanto correlata alla mancata esecuzione di obblighi di carattere formale, non incidenti sulla determinazione dell'imponibile o sulla liquidazione del tributo. Pertanto, nel caso tardiva presentazione di un Do.C.Fa che riguardi più unità immobiliari, è applicabile il regime sanzionatorio mitigato previsto dall'articolo 12 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 472, irrogando la sanzione secondo i criteri del **cumulo giuridico**, ovvero quella stabilita per la violazione più grave, aumentata da un quarto al doppio.

Ciascuna Direzione provinciale disciplina, con apposito atto dispositivo, lo schema di applicazione dell'istituto del cumulo giuridico.

### 8.5.2. Il ravvedimento operoso

Nella fase di presentazione del documento, attraverso il portale Sister, il professionista ha modo di verificare l'eventuale ritardo, segnalato in automatico dal sistema, e quindi assumere contezza della circostanza sanzionatoria. Al momento, quindi, il professionista che verifichi la sanzionabilità del documento, ha la possibilità di ricorrere all'istituto del "*Ravvedimento Operoso*" disciplinato dall'articolo 13 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 472.

A norma del citato articolo 13 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 472, qualora il professionista, in sede di presentazione del documento soggetto a sanzione, scelga di avvalersi del ravvedimento operoso, paga in misura ridotta la prevista sanzione.

**Ravvedimento Operoso** Selezionare una tipologia ▼

Ravvedimento Operoso per Docfa

Numero di uiu sanzionabili (categorie comprese nei gruppi denominati A, B, C)

Numero di uiu sanzionabili (categorie dei gruppi speciale e particolare D ed E)

Numero di uiu sanzionabili non soggette a tributo (casi particolari)

Data fine lavori

Ravvedimento Operoso per Pregeo

Data protocollo Pregeo

Tributi già versati per adempimento Pregeo

La sanzione è da considerarsi ridotta, anche successivamente alla presentazione del documento, qualora non sia stata già constatata dall’Ufficio e, comunque, non siano iniziate attività amministrative di accertamento delle quali vi sia formale conoscenza da parte dei soggetti obbligati.

L’articolo 1, comma 637, lettera b), della legge 23 dicembre 2014, n. 190 (Legge di Stabilità 2015), ha modificato l’istituto del ravvedimento operoso introducendo nuovi e più ampi termini a favore del contribuente per ravvedersi e beneficiare di ulteriori graduazioni della misura della sanzione, come riassunto nel seguente prospetto:

articolo 13, comma 1, del d. lgs. n. 472 del 1997 (lettera)	termine per il ravvedimento	rapporto di riduzione sanzione	importo sanzione (minimo)	importo dovuto con ravvedimento (minimo)
c)	entro 90 giorni dalla violazione	1/10	€ 1.032,00	€ 103,20
b)	oltre 90 giorni ed entro un anno dalla violazione	1/8	€ 1.032,00	€ 129,00
b-bis)	oltre un anno ed entro due anni dalla violazione	1/7	€ 1.032,00	€ 147,43
b-ter)	oltre due anni dalla violazione	1/6	€ 1.032,00	€ 172,00

## APPENDICE: RIFERIMENTI NORMATIVI

### Provvedimenti di Legge, Decreti

- **Regio decreto 8 dicembre 1938, n. 2153**  
Approvazione del regolamento per la conservazione del nuovo catasto dei terreni
- **Regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652**  
Accertamento generale dei fabbricati urbani, rivalutazione del relativo reddito e formazione del nuovo catasto edilizio urbano.
- **Legge 11 agosto 1939, n. 1249**  
Conversione in legge, con modificazioni, del R. Decreto-legge 13 aprile 1939-XVII, n. 652, riguardante l'accertamento generale dei fabbricati urbani, la rivalutazione del relativo reddito e la formazione del nuovo catasto edilizio urbano.
- **Decreto legislativo 8 aprile 1948, n. 514**  
Modificazioni alla legge sul nuovo catasto edilizio urbano e alla legge sulla costituzione, attribuzione e funzionamento delle Commissioni censuarie.
- **Decreto del Presidente della Repubblica 1° dicembre 1949, n. 1142**  
Approvazione del regolamento per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano.
- **Legge 21 novembre 1967, n. 1149**  
Esonero dall'imposta di bollo e dai diritti catastali e ipotecari sugli atti e documenti relativi ad espropriazioni per conto dello Stato o di enti pubblici.
- **Legge 1° ottobre 1969, n. 679**  
Semplificazione delle procedure catastali.
- **Decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 650**  
Perfezionamento e revisione del sistema catastale.
- **Decreto-legge 14 marzo 1988, n. 70**  
Norme in materia tributaria nonché per la semplificazione delle procedure di accatastamento degli immobili urbani.
- **Legge 13 maggio 1988, n. 154**  
Conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 14 marzo 1988, n. 70 recante norme in materia tributaria nonché per la semplificazione delle procedure di accatastamento degli immobili urbani.
- **Decreto 20 gennaio 1990 - Min. Finanze**  
Revisione generale degli estimi del catasto edilizio urbano.
- **Decreto 27 settembre 1991 - Min. Finanze**  
Determinazione delle tariffe di estimo delle unità immobiliari urbane per l'intero territorio nazionale.
- **Decreto-legge 23 gennaio 1993, n. 16**  
Disposizioni in materia di imposte sui redditi, sui trasferimenti di immobili di civile abitazione, di

termini per la definizione agevolata delle situazioni e pendenze tributarie, per la soppressione della ritenuta sugli interessi, premi ed altri frutti derivanti da depositi e conti correnti interbancari nonché altre disposizioni tributarie.

- **Legge 24 marzo 1993, n. 75**  
Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 23 gennaio 1993, n. 16, recante disposizioni in materia di imposte sui redditi, sui trasferimenti di immobili di civile abitazione, di termini per la definizione agevolata delle situazioni e pendenze tributarie, per la soppressione della ritenuta sugli interessi, premi ed altri frutti derivanti da depositi e conti correnti interbancari, nonché altre disposizioni tributarie.
- **Decreto-legge 30 dicembre 1993, n. 557**  
Ulteriori interventi correttivi di finanza pubblica per l'anno 1994.
- **Legge 26 febbraio 1994, n. 133**  
Conversione in legge, con modificazioni del decreto legge 30 dicembre 1993, n. 557, recante ulteriori interventi correttivi di finanza pubblica per l'anno 1994.
- **Decreto 19 aprile 1994, n. 701 - Min. Finanze**  
Regolamento recante norme per l'automazione delle procedure di aggiornamento degli archivi catastali e delle conservatorie dei registri immobiliari.
- **Decreto-legge 20 giugno 1996, n. 323**  
Disposizioni urgenti per il risanamento della finanza pubblica.
- **Legge del 8 agosto 1996, n. 425**  
Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 20 giugno 1996, n. 323, recante disposizioni urgenti per il risanamento della finanza pubblica.
- **Legge 23 dicembre 1996, n. 662**  
Misure di razionalizzazione della finanza pubblica.
- **Decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 472**  
Disposizioni generali in materia di sanzioni amministrative per le violazioni di norme tributarie, a norma dell'articolo 3, comma 133, della legge 23 dicembre 1996, n.662
- **Decreto 2 gennaio 1998, n. 28 - Min. Finanze**  
Regolamento recante norme in tema di costituzione del catasto dei fabbricati e modalità di produzione ed adeguamento della nuova cartografia catastale.
- **Decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 138**  
Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della legge 23 dicembre 1996, n. 662.
- **Decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 139**  
Regolamento recante norme per la revisione dei criteri di accatastamento dei fabbricati rurali, a norma dell'articolo 3, comma 156, della legge 23 dicembre 1996, n. 662.
- **Legge 30 dicembre 2004, n. 311**  
Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2005).
- **Decreto-legge 10 gennaio 2006, n. 4**  
Misure urgenti in materia di organizzazione e funzionamento della pubblica amministrazione.

- **Legge 9 marzo 2006, n. 80**  
Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 10 gennaio 2006, n. 4, recante misure urgenti in materia di organizzazione e funzionamento della pubblica amministrazione.
- **Decreto-legge 3 ottobre 2006, n. 262**  
Disposizioni urgenti in materia tributaria e finanziaria.
- **Legge 24 novembre 2006, n. 286**  
Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 3 ottobre 2006, n. 262, recante disposizioni urgenti in materia tributaria e finanziaria.
- **Legge 24 dicembre 2007, n. 244**  
Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2008).
- **Decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78**  
Misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica.
- **Legge 30 luglio 2010, n. 122**  
Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, recante misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica.
- **Decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201**  
Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici.
- **Legge 22 dicembre 2011, n. 214**  
Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, recante disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici.
- **Decreto 26 luglio 2012 - Min. Economia e Finanze**  
Individuazione delle modalità di inserimento negli atti catastali della sussistenza del requisito della ruralità.
- **Legge 11 marzo 2014, n. 23**  
Delega al Governo recante disposizioni per un sistema fiscale più equo, trasparente e orientato alla crescita.
- **Legge 23 dicembre 2014, n. 190**  
Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge di stabilità 2015).
- **Legge 28 dicembre 2015, n. 208**  
Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge di stabilità 2016).
- **Legge 27 dicembre 2017, n. 205**  
Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2018 e bilancio pluriennale per il triennio 2018-2020.

## Circolari e documenti di prassi catastale

### I. Documenti di prassi e istruzioni relative alla Formazione del Catasto Fabbricati

- **Circolare n. 146 del 2 agosto 1939** - Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali Nuovo Catasto Edilizio Urbano – Classificazione delle botteghe
- **Circolare n. 134 del 6 luglio 1941** - Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali Nuovo Catasto Edilizio Urbano - Quadro generale delle categorie e Massimario
- **Istruzione II del 24 maggio 1942** - Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali Accertamento e classamento
- **Istruzione III del 28 giugno 1942** - Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali Organizzazione dei lavori - Accertamenti particolari, collaudo, statistica
- **Istruzione IV del 28 luglio 1942** - Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali Qualificazione, classificazione e formazione delle tariffe
- **Istruzione XIV del 1° marzo 1949** - Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali Conservazione del Nuovo Catasto (modificata)
- **Istruzione del 20 marzo 1950** - Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali Istruzione sulla pubblicazione degli atti di formazione del Nuovo Catasto Edilizi Urbano e la trattazione dei relativi reclami

### II. Principali circolari e note relative alla procedura Docfa

- **Circolare n. 9 del 26 novembre 2001 - Agenzia del Territorio - Direzione Centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare**  
Attivazione della procedura DOCFA 3.0
- **Circolare n. 1 del 3 gennaio 2006 - Agenzia del Territorio - Direzione Centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare**  
Ulteriori chiarimenti per la corretta attuazione dell'art. 1, comma 336, della legge 30 dicembre 2004, n. 311 - Semplificazioni procedurali per la predisposizione di documenti di aggiornamento Docfa.
- **Circolare n. 1 dell'8 maggio 2009 - Agenzia del Territorio - Direzione Centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare**  
Sperimentazione nuove procedure di prima iscrizione degli immobili al Catasto Edilizio Urbano.
- **Circolare n. 4 del 29 ottobre 2009 - Agenzia del Territorio - Direzione Centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare**  
Adozione versione 4.0 della procedura DOCFA per la dichiarazione delle unità immobiliari urbane al Catasto Edilizio Urbano.
- **Circolare n. 2 del 7 agosto 2012 - Agenzia del Territorio - Direzione Centrale Catasto e cartografia**  
Nuova disciplina in materia di censimento dei fabbricati rurali ai sensi dell'art. 13, commi 14-bis, 14-

ter, 14-quater del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201 e del Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze 26 luglio 2012.

- **Provvedimento 11 marzo 2015 - Agenzia delle Entrate**  
Obbligatorietà della trasmissione telematica, con modello unico informatico catastale, per la presentazione degli atti di aggiornamento
- **Circolare n. 2 del 1° febbraio 2016 - Agenzia delle Entrate - Direzione Centrale Catasto, Cartografia e Pubblicità Immobiliare**  
Unità immobiliari urbane a destinazione speciale e particolare - Nuovi criteri di individuazione dell'oggetto della stima diretta. Nuove metodologie operative in tema di identificazione e caratterizzazione degli immobili nel sistema informativo catastale (procedura Docfa).
- **ISTRUZIONI OPERATIVE del 1° febbraio 2016 - Direzione Centrale Catasto, Cartografia e Pubblicità Immobiliare**  
Modifiche apportate alla procedura Docfa Versione 4.00.3
- **Circolare n. 18 dell'8 giugno 2017 - Agenzia delle Entrate - Direzione Centrale Catasto, Cartografia e Pubblicità Immobiliare**  
Infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione - Profili catastali
- **ISTRUZIONI OPERATIVE 8 giugno 2017 - Direzione Centrale Catasto, Cartografia e Pubblicità Immobiliare**  
Modifiche apportate alla procedura Docfa Versione 4.00.4
- **Nota della Direzione Centrale Servizi Catastali, Cartografici e di Pubblicità Immobiliare prot. n. 231800 del 2 luglio 2019**  
Nuovi criteri di classamento di taluni beni immobili ubicati nell'ambito dei porti di rilevanza economica nazionale e internazionale di competenza delle Autorità di sistema portuale di cui all'allegato A alla legge 28 gennaio 1994, n. 84.  
Modifiche apportate alla procedura DOCFA (nuova versione 4.00.5) ed al relativo servizio di trasmissione telematica (SISTER)
- **ISTRUZIONI OPERATIVE del 2 luglio 2019 – Allegate alla Nota DC SCCPI prot. n. 231800/2019**  
Modifiche apportate alla procedura DOCFA (nuova versione 4.00.5) ed al relativo servizio di trasmissione telematica (SISTER)

### **III. Altre circolari e note relative a catasto dei fabbricati, redazione degli atti di aggiornamento, tributi catastali, sanzioni.**

- **Circolare n. 29 del 21 novembre 1975 - Min. Finanze - Catasto e Servizi Tecnici Erariali**  
N.C.E.U.. D.P.R. 26.10.72, n. 650, art. 15. Iscrizione in catasto delle aree scoperte e dei lastrici solari.
- **Circolare n. 2 del 20 gennaio 1984 - Min. Finanze - Catasto e Servizi Tecnici Erariali**  
Assunzione nell'archivio catastale delle informazioni relative agli immobili urbani di nuova costruzione.
- **Circolare n. 5 del 18 marzo 1985 - Min. Finanze - Catasto e Servizi Tecnici Erariali**  
Adempimenti degli uffici per la legge 28.2.85, n. 47 relativi al C.T. e al C.E.U.

- **Circolare n. 14 del 27 maggio 1985 - Min. Finanze - Catasto e Servizi Tecnici Erariali**  
Chiarimenti su alcuni casi di intestazioni catastali.
- **Lettera Circolare del 20 luglio 1985, prot. n. 2223 - Min. Finanze - Catasto e Servizi Tecnici Erariali**  
Adempimenti degli uffici per la legge 28.2.1985, n. 47, relativi al C.T. e al C.E.U.
- **Circolare n. 15 del 29 luglio 1985 - Min. Finanze - Catasto e Servizi Tecnici Erariali**  
Integrazioni procedurali alle circolari 2/84 e 5/85 e lettera-circolare prot. n. 3/2223 per gli adempimenti relativi alle leggi nn. 47/85 e 52/85.
- **Circolare n. 2 del 9 gennaio 1990 - Min. Finanze - Catasto e Servizi Tecnici Erariali**  
Irpef. Catasto edilizio urbano. Revisione generale.
- **Circolare n. 4 del 3 maggio 1991 - Min. Finanze - Catasto e Servizi Tecnici Erariali**  
Revisione generale della qualificazione, della classificazione e del classamento del nuovo catasto edilizio urbano.
- **Circolare n. 5 del 14 marzo 1992 - Min. Finanze - Catasto e Servizi Tecnici Erariali**  
Revisione generale della qualificazione della classificazione e del classamento del N.C.E.U.)
- **Lettera Circolare del 2 gennaio 1993, prot. n. 1- Min. Finanze - Catasto e Servizi Tecnici Erariali**  
Seguito alle circolari, n. 4 del 3.5.91 e, n. 5 del 14.3.1992 sulla revisione generale del classamento del C.E.U.
- **Circolare n. 3 del 9 settembre 1993 - Min. Finanze - Catasto e Servizi Tecnici Erariali**  
Denunce di accatastamento dei manufatti adibiti a serre.
- **Circolare n. 193 del 13 luglio 1995 - Min. Finanze - Dip. Territorio Catasto Serv. III**  
Sperimentazione ed attivazione delle procedure informatizzate-decreto 19 aprile 1994, n. 701.
- **Circolare n. 118 del 15 maggio 1996 - Min. Finanze - Dip. Territorio Catasto Serv. III**  
Attivazione obbligatoria delle procedure di dichiarazione di nuova costruzione e di denuncia di variazione mediante l'utilizzo dei supporti informatici.
- **Circolare n. 189 del 19 luglio 1996 - Min. Finanze - Dip. Territorio Catasto Serv. I**  
Decreto legge 20 giugno 1996, n. 323 - Art. 10.
- **Circolare n. 305 del 23 dicembre 1996 - Min. Finanze - Dip. Territorio Catasto Serv. III**  
Procedure informatiche di cui all'art. 2 del decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701 - DOCFA - Controlli e verifiche
- **Circolare n. 2 del 3 gennaio 1997 - Min. Finanze - Dip. Territorio Catasto Serv. III**  
Attribuzione della rendita catastale alle unità immobiliari già dichiarate in catasto ma non ancora censite. Modalità di ripresentazione degli atti di aggiornamento tecnico da parte dei soggetti interessati, in conformità ai criteri dettati dal decreto del Ministro delle finanze, n. 701 del 1994.
- **Circolare n. 96 del 9 aprile 1998 - Min. Finanze - Dip. Territorio Catasto Serv. II**  
Regolamento recante norme in tema di costituzione del catasto dei fabbricati e modalità di produzione ed adeguamento della nuova cartografia catastale.
- **Circolare n. 13 dell'8 gennaio 1999 - Min. Finanze - Dip. Territorio Catasto Serv. I**  
D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138. Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri, nonché delle commissioni censuarie, in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della legge 23 dicembre 1996, n. 662. Adempimenti in materia di revisione delle zone censuarie e delle microzone comunali.

- **Circolare n. 83 del 9 aprile 1999 - Min. Finanze - Dip. Territorio Catasto Serv. I**  
Rilevanza della rendita catastale proposta ai fini dell'accertamento in materia d'imposta di registro, ipotecaria e catastale, successione e donazione, IVA, INVIM, ICI. Norme di semplificazione portate dai commi 20, 21 e 22 dell'art. 10 del decreto-legge 20 giugno 1996, n. 323, convertito con legge 8 agosto 1996, n. 425.
- **Risoluzione n. 87 del 31 maggio 1999 - Min. Finanze - Dip. Territorio Catasto Serv. II**  
Accatastamento dei fabbricati rurali. Istituzione del Catasto dei fabbricati e riconoscimento della ruralità.
- **Circolare n. 242 del 29 dicembre 2000 - Min. Finanze - Dip. Territorio Catasto Serv. I**  
Procedura Docfa - Rappresentazione grafica in formato raster o vettoriale delle planimetrie degli immobili urbani, degli elaborati planimetrici e dei relativi dati metrici.
- **Decreto 7 novembre 2001 - Agenzia del Territorio**  
Presentazione delle planimetrie degli immobili urbani e degli elaborati grafici, nonché dei relativi dati metrici, su supporto informatico unitamente alle dichiarazioni di nuova costruzione e di variazione di unità immobiliari da presentare agli uffici dell'Agenzia del territorio.
- **Nota della Direzione Centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare prot. n. 15232 del 21 febbraio 2002**  
Casi particolari di intestazioni catastali e disposizioni inerenti le categorie fittizie F/3 e F/4.
- **Circolare n. 2 del 17 aprile 2002 - Agenzia del Territorio – Direttore**  
Disposizioni in materia di sanzioni amministrative per le violazioni di norme catastali. Applicazione del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 472 e successive modificazioni ed integrazioni.
- **Nota della Direzione Centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare prot. n. 36363 del 31 maggio 2002**  
Procedura Docfa 3.0 - Elaborato planimetrico.
- **Circolare n. 9 del 25 novembre 2003 - Agenzia del Territorio – Direttore**  
Accesso alle planimetrie delle unità immobiliari urbane.
- **Circolare n. 1 del 13 febbraio 2004 - Agenzia del Territorio - Direzione Centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare**  
Procedure informatiche di cui all'art. 1 del decreto del Ministro delle Finanze 10.04.1994, n. 701 - DOCFA - Controlli e Verifiche.
- **Circolare n. 1 del 4 febbraio 2005 - Agenzia del Territorio – Direttore**  
Aggiornamento degli importi fissi dell'imposta ipotecaria, dell'imposta di bollo, delle tasse ipotecarie e dei tributi speciali catastali - Articolo 1, comma 300, della legge 30 dicembre 2004, n. 311 (legge finanziaria 2005) - Primi chiarimenti.
- **Determinazione 16 febbraio 2005 - Agenzia del Territorio**  
Provvedimento emanato ai sensi del comma 339 dell'articolo 1 della legge 30 dicembre 2004, n. 311, in materia di classamenti catastali di unità immobiliari di proprietà privata. Linee guida.
- **Provvedimento 22 marzo 2005 - Agenzia del Territorio**  
Termini, condizioni e modalità relative alla presentazione del modello unico informatico di aggiornamento degli atti catastali - articolo 1, comma 374, della legge 30 dicembre 2004, n. 311 (legge finanziaria 2005).

- **Provvedimento 22 marzo 2005 - Agenzia del Territorio**  
Attivazione del servizio di trasmissione telematica del modello unico informatico catastale relativo alle dichiarazioni per l'accertamento delle unità immobiliari urbane di nuova costruzione e alle dichiarazioni di variazione dello stato, consistenza e destinazione delle unità immobiliari urbane censite (Docfa), limitatamente ad alcune aree geografiche.
- **Circolare n. 4 del 5 aprile 2005 - Agenzia del Territorio - Direzione Centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare**  
Attivazione del servizio di trasmissione telematica del modello unico informatico catastale relativo alle dichiarazioni per l'accertamento delle unità immobiliari urbane di nuova costruzione e alle dichiarazioni di variazione dello stato, consistenza e destinazione delle unità immobiliari urbane censite (DOCFA) - Avvio del servizio in forma sperimentale.
- **Circolare n. 6 del 20 maggio 2005 - Agenzia del Territorio - Direzione Centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare**  
Pagamento anticipato, tramite deposito interno, delle tasse ipotecarie e dei tributi speciali catastali, dovuti per i servizi ipotecari e catastali erogati presso gli Uffici provinciali dell'Agenzia del territorio.
- **Determinazione 30 giugno 2005 - Agenzia del Territorio**  
Oneri dovuti per la redazione d'ufficio degli atti di aggiornamento catastali, da porre a carico dei soggetti inadempienti, per le ipotesi di cui all'articolo 1, comma 336, della legge 30 dicembre 2004, n. 311.
- **Circolare n. 7 del 4 luglio 2005 - Agenzia del Territorio - Direttore**  
Modalità e termini per la rettifica della rendita catastale "proposta" e relative annotazioni negli atti del catasto.
- **Circolare n. 9 del 1° agosto 2005 - Agenzia del Territorio - Direzione Centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare**  
Attuazione provvedimento di cui all'articolo 1, comma 335, della legge 30 dicembre 2004, n. 311.
- **Circolare n. 10 del 4 agosto 2005 - Agenzia del Territorio - Direzione Centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare**  
Accertamento delle unità immobiliari urbane ai sensi dell'articolo 1, comma 336, della legge 30 dicembre 2004, n. 311.
- **Circolare n. 11 del 26 ottobre 2005 - Agenzia del Territorio – Direttore**  
Esercizio dell'autotutela nel settore catastale - Tipologia - Efficacia temporale delle rettifiche catastali.
- **Circolare n. 12 del 6 dicembre 2005 - Agenzia del Territorio – Direttore**  
Soggetti passivi dei tributi speciali catastali - Termine per l'azione di accertamento in tema di tributi speciali catastali e tasse ipotecarie - Individuazione della normativa di riferimento
- **Circolare n. 13 del 7 dicembre 2005 - Agenzia del Territorio – Direttore**  
Legge 30 dicembre 2004, n.311 - Art. 1, comma 340 - Fornitura ai Comuni delle superfici catastali e incrocio dei dati comunali con quelli catastali per gli immobili a destinazione ordinaria - Chiarimenti e indicazioni operative.
- **Circolare n. 3 del 11 aprile 2006 - Agenzia del Territorio – Direttore**  
Nuovi termini per l'accatastamento delle unità immobiliari urbane, ai sensi dell'art. 34-quinquies, comma 2, del decreto legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito con modificazioni dalla legge 9 marzo

2006, n. 80. Ampliamento della possibilità di pagamento dei tributi speciali catastali attraverso il deposito interno anche per le dichiarazioni DOcFA.

- **Circolare n. 4 del 16 maggio 2006 - Agenzia del Territorio – Direttore**  
Modalità di individuazione e classamento delle unità immobiliari urbane censibili nei gruppi speciale e particolare D ed E.
- **Provvedimento 2 gennaio 2007 - Agenzia del Territorio**  
Definizione delle modalità tecniche ed operative per l'accertamento in catasto delle unità immobiliari urbane nelle categorie catastali E/1, E/2, E/3, E/4, E/5, E/6 ed E/9 e per l'autonomo censimento delle porzioni di tali unità immobiliari, destinate ad uso commerciale, industriale, ad ufficio privato, ovvero ad usi diversi, già iscritte negli atti del catasto
- **Provvedimento 9 febbraio 2007 - Agenzia del Territorio**  
Definizione delle modalità tecniche e operative per l'accertamento in catasto dei fabbricati non dichiarati e di quelli che hanno perso i requisiti per il riconoscimento della ruralità ai fini fiscali.
- **Provvedimento 20 marzo 2007 - Agenzia del Territorio**  
Estensione del servizio di trasmissione telematica del modello unico informatico catastale, relativo alle dichiarazioni per l'accertamento delle unità immobiliari urbane di nuova costruzione e alle dichiarazioni di variazione dello stato, consistenza e destinazione delle unità immobiliari urbane censite (Docfa) e approvazione di nuove specifiche tecniche.
- **Circolare n. 4 del 13 aprile 2007 - Agenzia del Territorio – Direttore**  
Articolo 2, commi 40 e seguenti, decreto legge 3 ottobre 2006, n. 262 - Accertamento in catasto delle unità immobiliari urbane censite nelle categorie particolari E/1, E/2, E/3, E/4, E/5, E/6, E/9 - Censimento delle porzioni di unità immobiliari destinate ad uso commerciale, industriale, ad ufficio privato, ovvero ad usi diversi, già iscritte negli atti del catasto.
- **Circolare n. 7 del 15 giugno 2007 - Agenzia del Territorio - Direzione Centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare**  
Accertamento dei fabbricati che hanno perso i requisiti per il riconoscimento della ruralità e di quelli mai dichiarati in catasto.
- **Determinazione 13 agosto 2007 - Agenzia del Territorio**  
Aggiornamento degli oneri dovuti per la redazione d'ufficio degli atti di aggiornamento catastali, da porre a carico dei soggetti inadempienti
- **Circolare n. 14 del 22 novembre 2007 - Agenzia del Territorio - Direzione Centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare**  
Circolare n. 4 del 16 maggio 2006 - Chiarimenti in materia di dichiarazioni di immobili ricompresi nella categoria D/1 - Le centrali eoliche.
- **Circolare Congiunta Agenzia del Demanio / Agenzia del Territorio / Min. Infrastrutture e Trasporti prot. n. M\_TRA/DINFR 2592 del 4 marzo 2008**  
Modalità operative per la generazione dei dati di aggiornamento/allineamento dei sistemi informativi dell'Agenzia del Territorio - Agenzia del Demanio e Ministero dei Trasporti.
- **Risoluzione n. 3 del 6 novembre 2008 - Agenzia del Territorio - Direzione Centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare**  
Accatastamento delle centrali elettriche a pannelli fotovoltaici.

- **Circolare n. 2 del 14 luglio 2009 - Agenzia del Territorio – Direttore**  
Tributi speciali catastali - Esenzione a favore degli Enti locali - Legge 15 maggio 1954, n. 228.
- **Provvedimento 15 ottobre 2009 - Agenzia del Territorio – prot. n. 54666**  
Approvazione delle specifiche tecniche e della procedura Docfa 4 per le dichiarazioni delle unità immobiliari urbane di nuova costruzione e di variazione nello stato, consistenza e destinazione delle unità immobiliari censite.
- **Provvedimento 25 giugno 2010 - Agenzia del Territorio**  
Regolamento di attuazione dell'articolo 2 della legge 7 agosto 1990, n. 241, come sostituito dall'articolo 7, comma 1, lettera b), della legge 18 giugno 2009, n. 69, relativo alla determinazione dei termini di conclusione dei procedimenti amministrativi di competenza degli uffici dell'Agenzia del territorio.
- **Circolare n. 2 del 9 luglio 2010 - Agenzia del Territorio – Direttore**  
Attuazione del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78 - Articolo 19, comma 14. Prime indicazioni
- **Circolare n. 3 del 10 agosto 2010 - Agenzia del Territorio – Direttore**  
Art. 19 del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122 - Aggiornamento del catasto.
- **Provvedimento 26 ottobre 2010 - Agenzia del Territorio – prot. n. 55643**  
Sottoscrizione dei modelli unici informatici catastali trasmessi per via telematica da parte dei professionisti abilitati alla presentazione telematica dei documenti di aggiornamento catastale.
- **Circolare n. 4 del 29 aprile 2011 - Agenzia del Territorio – Direttore**  
Articolo 2, comma 12, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23 - Aumento degli importi minimo e massimo della sanzione amministrativa prevista per l'inadempimento degli obblighi di dichiarazione degli immobili e delle variazioni di consistenza e di destinazione.
- **Circolare n. 6 del 22 settembre 2011 - Agenzia del Territorio - Direzione Centrale Catasto e cartografia**  
Articolo 7, commi 2-bis, 2-ter, 2-quater del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70, convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 2011, n. 106. Attribuzione delle categorie A/6 e D/10 ai fabbricati rurali. Prime indicazioni.
- **Circolare n. 7 del 18 novembre 2011 - Agenzia del Territorio - Direzione Centrale Catasto e cartografia**  
Attribuzione della rendita presunta, modalità di gestione dei connessi aggiornamenti negli atti del catasto, trattazione e notifica degli esiti.
- **Nota della Direzione Centrale Catasto e Cartografia prot. n. 4260 del 26 gennaio 2012**  
Trattamento catastale delle istanze di demolizione concernenti fabbricati con rendita presunta
- **Circolare n. 4 del 28 settembre 2012 - Agenzia del Territorio – Direttore**  
Decreto legge 2 marzo 2012, n. 16, convertito con modificazioni, dalla legge 26 aprile 2012, n. 44 - Consultazione delle banche dati ipotecaria e catastale -Consultazioni personali - Modifiche alla Tabella dei tributi speciali catastali e alla Tabella delle tasse ipotecarie. Prime indicazioni.
- **Circolare n. 5 del 9 ottobre 2012 - Agenzia del Territorio - Direzione Centrale Catasto e cartografia**  
Immobili di interesse culturale - Profili catastali
- **Circolare n. 6 del 30 novembre 2012 - Agenzia del Territorio - Direzione Centrale Catasto e cartografia**

Determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare: profili tecnico-estimativi

- **Nota della Direzione Centrale Catasto e Cartografia prot. n. 23646 del 12 giugno 2013**  
Estensione delle procedure relative alla prima iscrizione degli immobili al catasto edilizio urbano ed indicazioni sulle modalità di aggiornamento relative alle intestazioni catastali presenti nelle dichiarazioni di nuova costruzione e nelle domande di volture.
- **Nota della Direzione Centrale Catasto e Cartografia prot. n. 29439 del 30 luglio 2013**  
Dichiarazioni in catasto di Unità Collabenti (categoria F/2)
- **Nota della Direzione Centrale Catasto e Cartografia prot. n. 29440 del 30 luglio 2013**  
Dichiarazioni in catasto di Unità Collabenti (categoria F/2)
- **Nota della Direzione Centrale Catasto e Cartografia prot. n. 30663 del 8 agosto 2013**  
Software Docfa 4.00.2
- **Circolare n. 36 del 19 dicembre 2013 - Agenzia delle Entrate - Direzione Centrale Normativa**  
Impianti fotovoltaici - Profili catastali e aspetti fiscali
- **Nota della Direzione Centrale Catasto, Cartografia e Pubblicità Immobiliare prot. n. 60244 del 27 aprile 2016**  
Chiarimenti operativi in merito alle attività connesse alle disposizioni di cui all'art. 1, commi 21 e seguenti, della L. n. 208/2015, nonché della redazione degli atti di aggiornamento con la procedura Docfa 4.00.3.
- **Circolare n. 27 del 13 giugno 2016 - Agenzia delle Entrate - Direzione Centrale Normativa**  
Chiarimenti interpretativi relativi a quesiti posti dalla stampa specializzata in occasione del convegno Il Sole 24ore per i 130 anni del Catasto
- **Nota della Direzione Centrale Catasto, Cartografia e Pubblicità Immobiliare prot. n. 194063 del 11 novembre 2016**  
Attribuzione dei nuovi Codici fiscali per le intestazioni catastali dei beni immobili di proprietà dello Stato.
- **Nota della Direzione Centrale Catasto, Cartografia e Pubblicità Immobiliare prot. n. 216473 del 7 dicembre 2016**  
Accatastamento degli stabilimenti balneari su area demaniale.
- **Circolare n. 44 del 14 dicembre 2016 - Direzione Centrale Catasto, Cartografia e Pubblicità Immobiliare**  
Approvazione automatica degli atti di aggiornamento del Catasto Terreni con contestuale aggiornamento della mappa e dell'archivio censuario. Indirizzi operativi per l'utilizzo della procedura Pregeo 10 "versione 10.6.0 - APAG 2.08".
- **Nota della Direzione Centrale Catasto e Cartografia prot. n. 213605 del 10 ottobre 2017**  
Fabbricati rurali censiti al Catasto Terreni da dichiarare al Catasto Edilizio Urbano (art. 13, commi 14-ter e 14-quater, del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201). Chiarimenti operativi.
- **Nota della Direzione Centrale Servizi Catastali, Cartografici e di Pubblicità Immobiliare prot. n. 256831 del 12 ottobre 2018**  
Indicazioni su modifica data ultimazione lavori erroneamente riportata nelle pratiche DOCFA.

- **Circolare n. 16 del 1° luglio 2019 - Agenzia delle Entrate - Direzione Centrale Servizi Catastali, Cartografici e di Pubblicità Immobiliare**  
Nuovi criteri di classamento di taluni beni immobili ubicati nell'ambito dei porti di rilevanza economica nazionale e internazionale di competenza delle Autorità di sistema portuale di cui all'allegato A alla legge 28 gennaio 1994, n. 84.
- **Nota della Direzione Centrale Servizi Catastali, Cartografici e di Pubblicità Immobiliare prot. n. 661036 del 1° agosto 2019**  
Accatastamento degli stabilimenti balneari su area demaniale.
- **Nota della Direzione Centrale Servizi Catastali, Cartografici e di Pubblicità Immobiliare prot. n. 223119 del 4 giugno 2020**  
Ulteriori chiarimenti ed istruzioni in tema di autonomo censimento in catasto delle cantine e delle autorimesse (cfr. punto 3.3.2 della circolare, n. 2/E del 1° febbraio 2016).
- **Nota della Direzione Centrale Servizi Catastali, Cartografici e di Pubblicità Immobiliare prot. n. 321457 del 6 ottobre 2020**  
Censimento in catasto delle cantine e delle autorimesse.  
Schemi esemplificativi e precisazioni in tema di verifica delle dichiarazioni Docfa.
- **Provvedimento Direttore dell'Agenzia delle Entrate prot. n. 27427 del 28 gennaio 2021**  
Estensione del servizio telematico per la presentazione degli atti di aggiornamento catastale alle amministrazioni pubbliche.
- **Provvedimento Direttore dell'Agenzia delle Entrate prot. n. 41910 del 11 febbraio 2021**  
Implementazione delle modalità di consultazione telematica delle planimetrie catastali da parte dei pubblici ufficiali incaricati della stipula di atti immobiliari e dei professionisti abilitati alla presentazione telematica degli atti di aggiornamento catastale.
- **Nota della Direzione Centrale Servizi Catastali, Cartografici e di Pubblicità Immobiliare prot. n. 191439 del 15 luglio 2021**  
Irrogazione della sanzione per ritardata presentazione delle dichiarazioni di nuova costruzione e di variazione al Catasto Fabbricati – Modifiche al Front-End presentazione dichiarazioni Docfa di Sister.

**LEGENDA DELLE ABBREVIAZIONI**

Do.C.Fa / Docfa / = Documento di catasto fabbricati

Do.C.Te / Docte = Documento di catasto terreni

UIU / U.I.U. / uiu / u.i.u. = Unità immobiliare urbana

BCC / B.C.C. = Bene comune censibile

BCNC / B.C.N.C. = Bene comune non censibile

AII / A.I.I. = Anagrafe immobiliare integrata

SIT = Sistema integrato territorio

AdT / A.d.T. = Anagrafe dei titolari

EP / E.P. = Elaborato planimetrico

NC = Dichiarazione di nuova costruzione

VAR = Dichiarazione di variazione

DC CC = Direzione Centrale Catasto e Cartografia

DC CCPI = Direzione Centrale Catasto, Cartografia e Pubblicità Immobiliare

DC SCCPI = Direzione Centrale Servizi Catastali, Cartografici e di Pubblicità Immobiliare