



# QUADERNO APPUNTI DOC.FA. VERS.2018





## Sommario

---

PRESENTAZIONE.....	10
GRUPPO DI LAVORO.....	11
PER GLI ORDINI E COLLEGI PROFESSIONALI:.....	12
2 IL CATASTO FABBRICATI.....	14
3 IMMOBILI A DESTINAZIONE ORDINARIA.....	15
4 IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE O PARTICOLARE.....	16
5 CATEGORIA FITTIZIE.....	17
5.1 Categorie F.....	17
6 CATEGORIE CATASTALI.....	18
6.1 Categoria Catastale A.....	19
6.2 Categoria Catastale B.....	26
6.3 Categoria Catastale C.....	27
6.4 Categoria Catastale D.....	28
6.5 Categoria Catastale E.....	29
6.6 Categoria Catastale F.....	30
7 IMMOBILI OGGETTO DI CENSIMENTO.....	31
8 IMMOBILI CHE NON COSTITUISCONO OGGETTO DI CENSIMENTO.....	32
9 LA RENDITA CATASTALE DEI FABBRICATI.....	33
10 IL CALCOLO DELLA CONSISTENZA.....	35
11 Categoria A.....	36
11.1 Esempio.....	39
12 Categoria B.....	40
13 Categoria C.....	41
13.1 Esempio di calcolo categoria C/1. – per la provincia di IMPERIA.....	42



14	Categoria D .....	45
14.1	D1.....	45
14.2	D2.....	46
14.3	D3.....	46
14.4	D4.....	46
14.5	D5.....	46
14.6	D6.....	47
14.7	D7.....	48
14.8	D8.....	49
14.9	D9.....	49
14.10	D10.....	50
15	Categorie E.....	51
15.1	E/1.....	52
15.2	E/2.....	52
15.3	E/3.....	53
15.4	E/4.....	54
15.5	E/5.....	54
15.6	E/6.....	54
15.7	E/7.....	55
15.8	E/8.....	55
15.9	E/9.....	56
15.10	Il fine di lucro.....	57
16	Categorie F .....	58
16.1	F/1 Area urbana .....	58
16.2	F/2 Unità collabente .....	58



16.3	F/3 Unità in corso di costruzione .....	58
16.4	F/4 Unità in corso di definizione .....	59
16.5	F/5 Lastrico solare .....	59
16.6	F/6 Fabbricato in attesa di dichiarazione .....	59
16.7	F/7 Infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione .....	59
17	RACCOLTA NORMATIVA .....	60
18	IL SOFTWARE DO.C.FA.. 4.00.4 .....	71
18.1	Versione software 4.00.4 del 22/03/2018.....	71
18.2	Categorie escluse: .....	72
18.3	Operazioni preliminari .....	73
18.4	Requisiti hardware .....	73
18.5	Requisiti software .....	73
18.6	Software .....	73
18.7	Guida al software DO.C.FA. ....	75
18.8	Modelli.....	75
18.9	Archivi provinciali .....	76
18.10	Aggiornamenti .....	77
19	GUIDA PER ADESIONE AI SERVIZI SISTER .....	78
20	LA DICHIARAZIONE DO.C.FA. ....	87
21	DICHIARAZIONE DI NUOVA COSTRUZIONE .....	89
21.1	Dichiarazione ordinaria: .....	89
21.2	Dichiarazione resa ai sensi dell'art.1 Comma 336, l. 311/04: .....	89
21.3	Fabbricato ex rurale art.2 comma 36 o 37, DL 262/06:.....	90
21.4	Fabbricato mai dichiarato art. 2 comma 36 DL 262/2006: .....	91
21.5	Fabbricato di nuova costruzione per il quale sussistono i requisiti di ruralità DM 26/07/2012:.....	91



21.6	Dichiarazione di nuova costruzione presentata ai sensi dell'art. 13, comma 14-ter, L. n. 214 del 22/12/2011:.....	92
22	DICHIARAZIONE DI VARIAZIONE .....	93
22.1	Dichiarazione ordinaria: .....	94
22.2	Dichiarazione resa ai sensi dell'art.1 Comma 336, l. 311/04: .....	94
22.3	Dichiarazione resa ai sensi dell'art.1 Comma 340, l.311/04: .....	94
22.4	Stralcio di categoria E, art.2 comma 40 DL 262/06 .....	95
22.5	Dichiarazione di Fabbricato Rurale D.M. 26/07/2012.....	96
22.6	Dichiarazione presentata ai sensi dell'art. 13, comma 14-ter, L. n. 214 del 22/12/2011 .....	97
22.7	Dichiarazione resa ai sensi dell'art.1, comma 22, L.n.208/2015.....	98
23	DATA DI UTILIZZO - ULTIMAZIONE LAVORI .....	99
24	DATI DEL TIPO MAPPALE .....	100
24.1	Denuncia di Accatastamento .....	100
24.2	Denuncia di Variazione .....	101
25	UNITÀ IMMOBILIARI .....	102
26	UNITÀ DERIVATE .....	103
27	DITTA DA INTESTARE .....	104
28	CAUSALI DI PRESENTAZIONE – NUOVA COSTRUZIONE.....	108
28.1	Unità afferenti edificate in sopraelevazione .....	110
28.2	Unità afferenti edificate su aree di corte.....	110
28.3	Altro .....	110
29	CAUSALI DI PRESENTAZIONE – VARIAZIONE .....	111
29.1	Divisione .....	113
29.2	Frazionamento per trasferimento di diritti .....	115
29.3	Fusione .....	117



29.4	Ampliamento .....	119
29.5	Demolizione totale .....	121
29.6	Demolizione parziale.....	123
29.7	Diversa distribuzione degli spazi interni .....	125
29.8	La Norma D.L.78/2010.....	128
29.9	Frazionamento e fusione .....	130
29.10	Ristrutturazione .....	132
29.11	Toponomastica .....	134
29.12	Istruzione II accertamento e classamento, § 6, 7 .....	135
29.13	Ultimazione Di Fabbricato Urbano .....	141
29.14	Variatione della Destinazione.....	143
29.15	Altre.....	145
29.16	Fusione con Cambio di Destinazione .....	146
29.17	Demolizione Parziale con Cambio di Destinazione (Circolare N. 4/2009):	147
29.18	Ampliamento Con Cambio Destinazione (Circolare N. 4/2009): .....	147
29.19	Frazionamento e Fusione Con Cambio Di Destinazione (Circolare N. 4/2009)	147
29.20	Esatta Rappresentazione Grafica .....	147
29.21	Recupero di Situazione Pgressa: .....	148
29.22	Identificazione Di B.C.N.C.: .....	149
29.23	Ridefinizione Di B.C.N.C.: .....	149
29.24	Modifica Descrizione Elenco Sub.: .....	149
29.25	Dichiarazione Unità immobiliari urbane Art 19 DI 78/10:.....	149
29.26	Presentazione Planimetria Mancante .....	150
29.27	Modifica di Identificativo.....	152



29.28	Richiesta Ruralità.....	153
30	DICHIARAZIONE DI PORZIONE DI U.I.U .....	154
30.1	Causali delle denunce di variazione Stralcio Circolare 9/2001 .....	157
31	COMPATIBILITÀ TRA LE CAUSALI: .....	158
32	CODIFICA DELLE CAUSALI .....	159
33	COMPATIBILITÀ TRA CAUSALI E OPERAZIONI ASSOCIATE.....	160
34	COMPILAZIONE QUADRO U .....	161
34.1	Tipi Di Operazione .....	162
34.2	Partite Speciali .....	163
34.3	Bene Comune Censibile.....	163
34.4	Bene Comune non Censibile,.....	163
34.5	Identificativi Catastali .....	164
34.6	Sezione Urbana.....	165
34.7	Foglio .....	168
34.8	Particella .....	169
34.9	Subalterno ( Sub. ) .....	170
34.10	Ubicazione .....	172
34.11	Dati relativi all'ubicazione dell'unità immobiliare .....	172
34.12	Indirizzo .....	172
34.13	Numeri civici .....	173
34.14	Piano.....	173
34.15	Scala.....	173
34.16	Proposta Di Classamento .....	175
35	Relazione Tecnica.....	181
36	DATI DEL DICHIARANTE E DEL PROFESSIONISTA .....	184



37	GESTIONE ELABORATI GRAFICI .....	186
38	ELABORATO PLANIMETRICO.....	187
39	ELENCO SUBALTERNI.....	191
40	ENTITÀ TIPOLOGICHE.....	193
40.1	CF - Costruzione di fabbricato.....	193
40.2	AL - Area libera .....	193
40.3	AC - Area coperta .....	193
40.4	CI - Costruzione interrata.....	194
40.5	CS Costruzione sovrastante .....	195
41	ESEMPI SCHEMATICI DI INDIVIDUAZIONE E RAPPRESENTAZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI IN DICHIARAZIONE DI NUOVA COSTRUZIONE .....	196
42	PLANIMETRIE .....	197
43	LA SUPERFICIE CATASTALE .....	202
43.1	Poligono A1 .....	204
43.2	Poligono A2 .....	204
43.3	Poligono B.....	205
43.4	Poligono C .....	205
43.5	Poligono D .....	205
43.6	Poligono E.....	205
43.7	Poligono F .....	206
43.8	Poligono G.....	206
44	COMPILAZIONE MODELLI 1N / 2N .....	208
44.1	Modello 1N Parte I.....	209
44.2	Modello 1N Parte II .....	211
44.3	Modello 2N Parte I.....	213
44.4	Modello 2N Parte II .....	215





45	DOCUMENTI PREGRESSI .....	216
46	GUIDA PER L'INVIO TELEMATICO DOCFA.....	217
46.1	ACCESSO A SISTER .....	219
46.2	Dati relativi alla pratica .....	221
46.3	Allegati.....	222
46.4	Informazioni per l'esenzione/tributo non dovuto.....	224
46.5	Descrizione Esenzioni Previste per Tributi DO.C.FA.....	225
46.6	Dati per il pagamento .....	228
46.7	Richiesta Ravvedimento Operoso .....	229
46.8	determinazione ed applicazione delle sanzioni in ambito catastale .	230
46.9	Eventuali integrazioni da parte del professionista.....	231
46.10	Documento da inviare.....	231
46.11	Controllo pratiche inviate.....	233
47	RURALITA' .....	236
47.1	Ruralità Abitazioni.....	241
47.2	Ruralità Immobili Strumentali all'Attività Agricola.....	242
48	CATEGORIE FITTIZIE .....	243
48.1	Categoria F/1 (Area Urbana) .....	244
48.2	Categoria F/2 (Unità Collabenti) .....	246
48.3	Categoria F/3 (Unità in Corso di Costruzione).....	248
48.4	Categoria F/4 (Unità in Corso di Definizione) .....	249
48.5	Categoria F/5 (Lastrico Solare).....	250
48.6	Categoria F/6 (Fabbricato in attesa di dichiarazione) .....	251
48.7	Categoria F/7 (Infrastrutture Reti Pubbliche ) .....	252
49	INTESTAZIONI F/6 .....	253



49.1	Ditta Allineata .....	255
49.2	Ditta Disallineata.....	256
50	Contact Center.....	261
50.1	Cosa si può correggere online .....	261
50.2	Cosa non si può correggere online .....	264
51	EVIDENTI ERRORI .....	265
52	INTERROGAZIONI ON LINE .....	266
53	L'EVOLUZIONE DELLA "SCRIVANIA DEL TERRITORIO.....	267
53.1	Servizi di Consultazioni e Certificazioni .....	268
53.2	Gli aggiornamenti .....	268
53.3	Rettifiche e correzioni .....	268
53.4	La sperimentazione del nuovo DO.C.FA. all'interno della "Scrivania del Territorio" .....	270



## PRESENTAZIONE

---

L'Elaborato predisposto è il risultato della collaborazione fra la Direzione Regionale della Liguria – Ufficio Attività Immobiliari, gli Uffici Provinciali – Territorio delle singole Direzioni Provinciali della regione nonché i rappresentanti dei vari Ordini/Collegi rappresentativi di un mondo tecnico che giornalmente si interfaccia con i vari uffici del catasto.

Il “*Quaderno appunti Do.C.Fa. 2018*” è un aggiornamento della precedente pubblicazione avvenuta nel 2014, nel quale si sono aggiunte alcune novità introdotte in questi anni.

Come noto il catasto per i suoi risvolti fiscali e civilistici, nonché per gli strumenti tecnologici che utilizza, richiede una sempre maggiore professionalità, e questo documento vuole dare un contributo in tal senso.

Difatti l'obiettivo di tale pubblicazione è principalmente quello di fornire uno strumento di consultazione, anche se non esaustivo, utile alla predisposizione di un documento Do.C.Fa., con una particolare attenzione verso i nuovi giovani tecnici che si avvicinano alla compilazione di una dichiarazione di aggiornamento al catasto fabbricati.

E' in tale ottica che a tale documento se ne aggiunge un altro decisamente più “*Smart*” contenente alcuni esempi “base” di presentazione di documenti Do.C.Fa.

Alcuni aspetti trattati, per figure professionali ormai esperte, potranno apparire ridondanti, ma sicuramente per un neofita della materia risulteranno di estrema utilità.

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



## GRUPPO DI LAVORO

---

Hanno partecipato alle attività di redazione del presente Manuale:

Per l' Agenzia delle Entrate:

**Direzione Regionale per la Liguria – Ufficio Attività Immobiliari**

*BIASCO Piergiorgio*

*RUBI Alessandro*

*Redattori del Quaderno Appunti DO.C.FA vers. 2018*

**Direzione Provinciale – Ufficio del Territorio di Genova**

*GUGLIOTTA Antonio*

*IORFINO Antonino*

**Direzione Provinciale – Ufficio del Territorio di Savona**

*GRISANTI Marco*

**Direzione Provinciale – Ufficio del Territorio di Imperia**

*SAVIOLI Alessandro*

*ZACCAGNINO Valerio*

**Direzione Provinciale – Ufficio del Territorio di La Spezia**

*GALLETTI Enrica*

*TRUFFELLO Marco*



## PER GLI ORDINI E COLLEGI PROFESSIONALI:

### **Comitato Regionale Geometri e Geometri Laureati Regione Liguria**

#### **Collegio Provinciale Geometri di Genova**

*ZUPPINGER Enrico*

*ARENA Roberta*

*OLITA Andrea*

*GIROTTI Leonardo*

*RATTO Massimo*

#### **Collegio Provinciale Geometri di Savona**

*FALCO Simone*

*BADOINO Claudio*

*RICCHEBONE Gianluca*

#### **Collegio Provinciale Geometri di Imperia**

*FLORIMONTE Elisabetta*

*MARTELLA Walter*

*OLIVIERI Adriano Maurizio*



**Collegio Provinciale Geometri di La Spezia**

*VEZZI Corrado*

*DE BERNARDI Francesco Maria*

*GRASSI Roberta*

*DAZZINI Terenzio*

**Si ringrazia, inoltre la partecipazione**

**Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori di Genova**

*ZONCA Daniele*

**Collegio Unico Dei Periti Agrari E Periti Agrari Laureati Della Liguria**

*GRANDE Aldo*

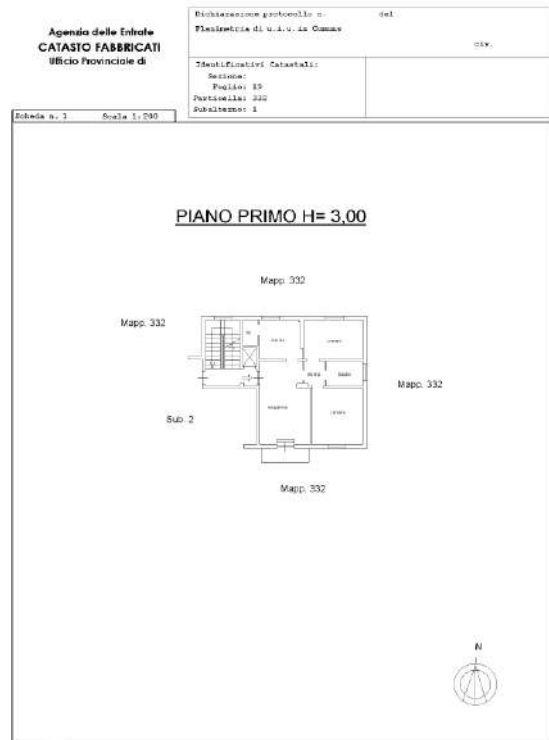
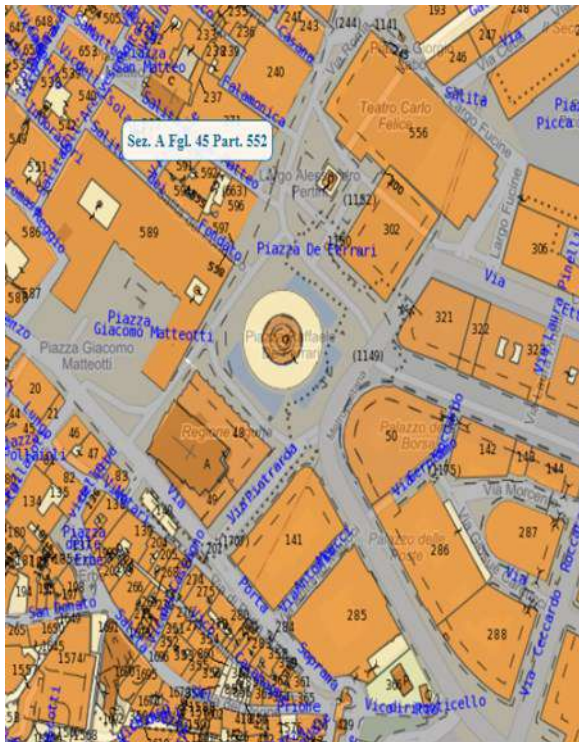


## 2 IL CATASTO FABBRICATI

È l'inventario di tutti i fabbricati presenti sul territorio nazionale, contenenti informazioni per l'identificazione del bene, dei dati anagrafici dei titolari di diritto reali sullo stesso, della sua natura tecnica, nonché dati di redditività dell'immobile medesimo.

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

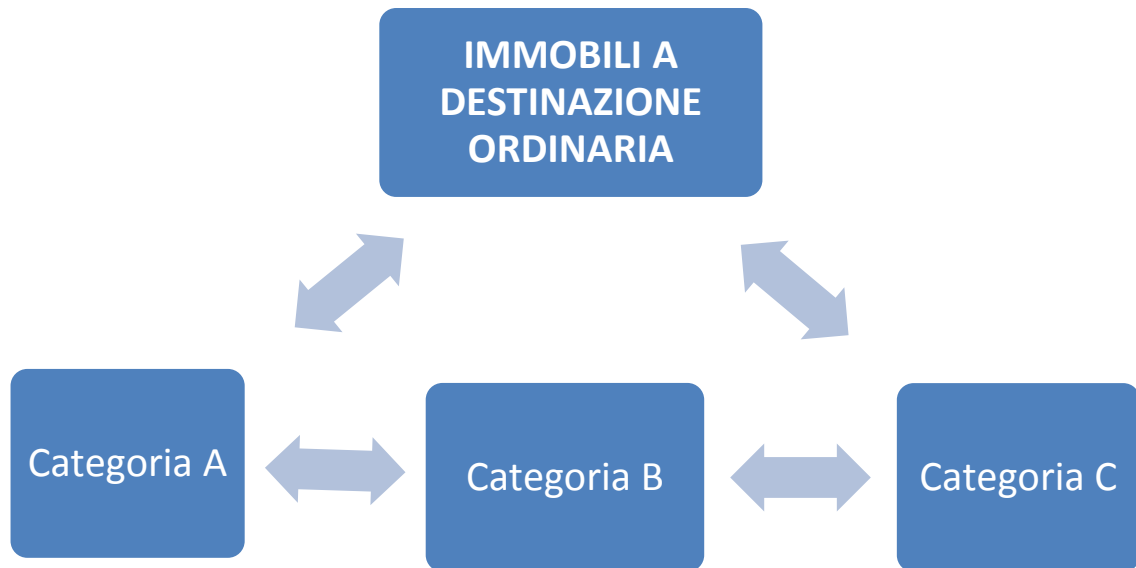
Gli immobili ai fini catastali sono stati divisi in categorie ricomprese all'interno di due insiemi.





### 3 IMMOBILI A DESTINAZIONE ORDINARIA

---



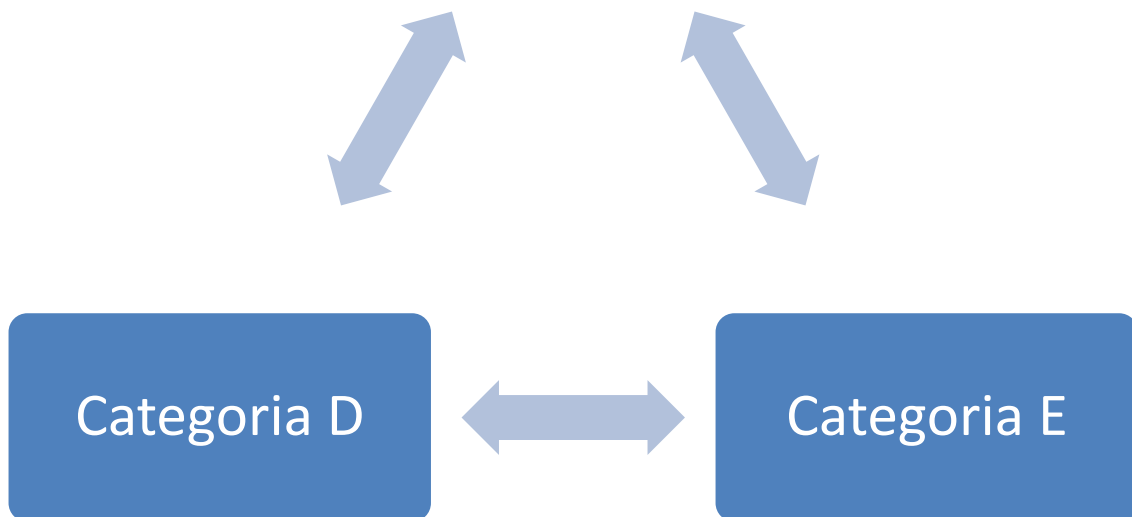




## 4 IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE O PARTICOLARE

---

**IMMOBILI A DESTINAZIONE  
SPECIALE O PARTICOLARE**





## 5 CATEGORIA FITTIZIE

---

### 5.1 Categorie F





## 6 CATEGORIE CATASTALI

---

Furono previste con il regio decreto-legge 13 aprile 1939 n. 652, che successivamente convertito in legge n.1249 del 11/08/1939 che disciplinò l'attività di accertamento dei fabbricati urbani.<sup>1</sup>



Di seguito si riporta l'elenco delle categorie catastali.

---

<sup>1</sup> Articolo 8 - Suddivisione degli immobili in categorie e classi. In vigore dal 28 gennaio 1990

1. Per la determinazione della rendita, le unità immobiliari di gruppi di comuni, comune o porzione di comune, sono distinte, a seconda delle loro condizioni intrinseche ed estrinseche, in categorie e ciascuna categoria in classi.

2. Per ciascuna categoria e classe e' determinata la relativa tariffa, la quale esprime in moneta legale la rendita catastale con riferimento agli elementi di valutazione che saranno definiti dal regolamento.



## 6.1 Categoria Catastale A

### A/1 Abitazioni di tipo signorile

Unità immobiliari appartenenti a fabbricati ubicati in zone di pregio con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello superiore a quello dei fabbricati di tipo residenziale.



### A/2 Abitazioni di tipo civile

Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale.





### A/3 Abitazioni di tipo economico

Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche di economia sia per i materiali impiegati che per la rifinitura, e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili.





#### A/4 Abitazioni di tipo popolare

Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifiniture di modesto livello. Dotazione limitata di impianti quantunque indispensabili.





### A/5 Abitazioni di tipo ultrapopolare

Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifiniture di bassissimo livello. Di norma non dotate di servizi igienico-sanitari esclusivi.



### A/7 Abitazioni in villini

Per villino deve intendersi un fabbricato, anche se suddiviso in unità immobiliari, aventi caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture proprie di un fabbricato di tipo civile o economico ed essere dotato, per tutte o parte delle unità immobiliari, di aree esterne ad uso esclusivo.





## A/8 Abitazioni in ville

Per ville devono intendersi quegli immobili caratterizzati essenzialmente dalla presenza di parco e/o giardino, edificate in zone urbanistiche destinate a tali costruzioni o in zone di pregio con caratteristiche costruttive e di rifiniture, di livello superiore all'ordinario.







## A/9 Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici

Rientrano in questa categoria i castelli ed i palazzi eminenti che per la loro struttura, la ripartizione degli spazi interni e dei volumi edificati non sono comparabili con le Unità tipo delle altre categorie; costituiscono ordinariamente una sola unità immobiliare. È compatibile con l'attribuzione della categoria A/9 la presenza di altre unità, funzionalmente indipendenti, censibili nelle altre categorie.





## A/10 Uffici e studi privati

Rientrano in questa categoria quelle unità immobiliari che per tipologia, dotazione di impianti e finiture sono destinate all'attività professionale.



## A/11 Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi

Baite, baracche in zone terremotate, chalet, **dammusi**, **nuraghi**, rifugi di montagna, sassi, **trulli**, ecc.





## 6.2 Categoria Catastale B

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

B/2 - Case di cura ed ospedali

B/3 - Prigioni e riformatori

B/4 - Uffici pubblici

B/5 - Scuole, laboratori scientifici

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

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

B/8 - Magazzini sotterranei per deposito di derrate





### 6.3 Categoria Catastale C

C/1 - Negozi e botteghe

C/2 - Magazzini e locali di deposito

C/3 - Laboratori per arti e mestieri

C/4 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi

C/5 - Stabilimenti balneari e di acque curative

C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

C/7 - Tettoie chiuse od aperte





## 6.4 Categoria Catastale D

D/1 - Opifici

D/2 - Alberghi e pensioni

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

D/4 - Case di cura ed ospedali

D/5 - Istituti di credito, cambio ed assicurazione

D/6 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi

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

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

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

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





## 6.5 Categoria Catastale E

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

E/2 - Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio

E/3 - Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche

E/4 - Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche

E/5 - Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze

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

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

E/8 - Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia

E/9 - Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del gruppo E





## 6.6 Categoria Catastale F

F/1 - Area urbana

F/2 - Unità collabenti

F/3 - Unità in corso di costruzione

F/4 - Unità in corso di definizione

F/5 - Lastrico solare

F/6- Fabbricati in attesa di dichiarazione

F/7 - Infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione

Con il D.M. 02.01.1998, n. 28 - **"Regolamento recante norme in tema di costituzione del catasto dei fabbricati e modalità di produzione ed adeguamento della nuova cartografia catastale"** sono stati definiti alcuni concetti di base nell'ambito dei servizi catastali erogati dagli Uffici Provinciali - Territorio dell'Agenzia delle Entrate: IL CATASTO DEI FABBRICATI conserva l'inventario del patrimonio edilizio nazionale costituito dalle UNITÀ IMMOBILIARI, oggetti che nella minima definizione catalogabile rappresentano la *"...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"*.

Ne consegue che le abitazioni, gli edifici funzionali per lo svolgimento delle attività agricole, le costruzioni stabilmente assicurate al suolo (compresi gli edifici sospesi o galleggianti), ma anche quegli edifici semplicemente appoggiati al suolo, però stabili e con autonomia funzionale o reddituale, costituiscono delle UNITÀ IMMOBILIARI da denunciare al Catasto autonomamente.



## 7 IMMOBILI OGGETTO DI CENSIMENTO

---

Oltre alle unità immobiliari del precedente paragrafo, l'art. 3 del citato D.M. 02.01.1998, n. 28 dispone che, al solo fine dell'identificazione e con una precisa descrizione dei caratteri specifici e della destinazione d'uso, possono formare oggetto d'iscrizione in catasto, senza attribuzione di rendita catastale, altre unità.

Si elencano tali tipologie tenendo conto delle recenti disposizioni concernenti le categorie F/1 a F/7:

- Fabbricati o loro porzioni in corso di costruzione o di definizione (rispettivamente categorie F/3 e F/4)
- Costruzioni inidonee ad utilizzazioni produttive di reddito, a causa dell'accentuato livello di degrado (categoria F/2, Unità collabenti)
- Lastrici solari; (categoria F/5)
- Aree urbane (Categoria F/1)
- Fabbricati in attesa di dichiarazione (Categoria F/6) di cui alla nota della DC Catasto e Cartografia del 12/06/2013, n. 23646 *"Estensione delle procedure relative alla prima iscrizione degli immobili al Catasto edilizio urbano ed indicazioni sulle modalità di aggiornamento relative alle intestazioni catastali presenti nelle dichiarazioni di nuova costruzione e nelle domande di voltura"*.
- Infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione (Categoria F/7)  
Circolare n.18/E/2017 dell'Agenzia delle Entrate.

In definitiva, ogni ambiente o insieme di ambienti o aree che appartengano alla stessa proprietà, che dispongano di ingresso indipendente da strada, cortile, pianerottolo, androne, ecc., destinati ad uno qualunque degli usi previsti dal quadro generale delle categorie, costituiscono delle unità immobiliari.





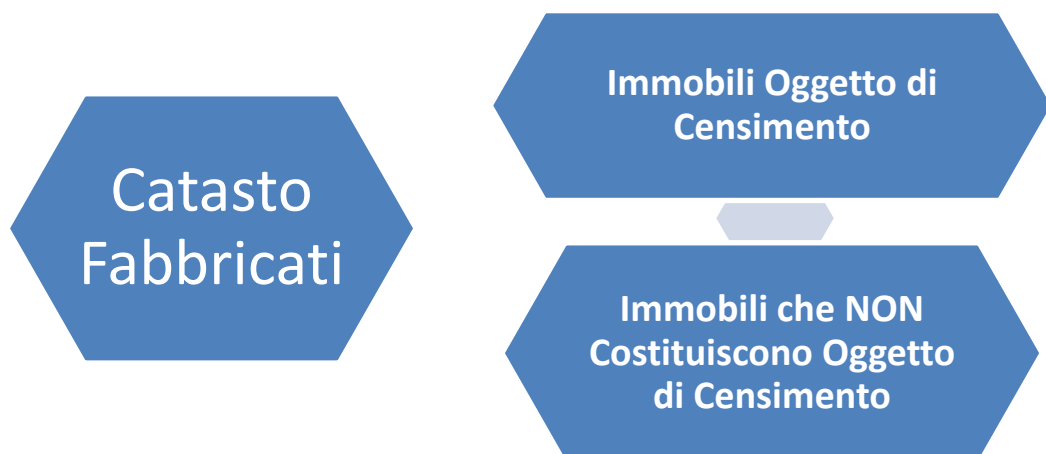
## 8 IMMOBILI CHE NON COSTITUISCONO OGGETTO DI CENSIMENTO

---

Secondo il comma 3 dell'art. 3 del menzionato D.M. 02.01.1998, n. 28 non sono invece oggetto di inventariazione i seguenti immobili, a meno di una ordinaria autonoma suscettibilità reddituale:

- a) Manufatti isolati con superficie coperta inferiore a mq. 8;
- b) Serre adibite alla coltivazione e protezione delle piante su suolo naturale senza copertura stabile;
- 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 m. 1.80, purché di volumetria inferiore a mc. 150;
- f) Manufatti precari, privi di fondazione, non stabilmente infissi al suolo.

Le opere di cui alle precedenti lettere **“a”** ed **“e”** nonché quelle di cui alla lettera **“c”** rivestite con paramento murario, qualora accessori a servizio di una o più unità immobiliari ordinarie, sono oggetto di iscrizione in Catasto contestualmente alla predette unità.





## 9 LA RENDITA CATASTALE DEI FABBRICATI

---



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

La definizione di rendita catastale è fissata dall'art. 9 comma 1 del RDL 9 R.D.L. 13/4/39, n. 652 convertito con legge 11/8/39, n. 1249, che riporta:

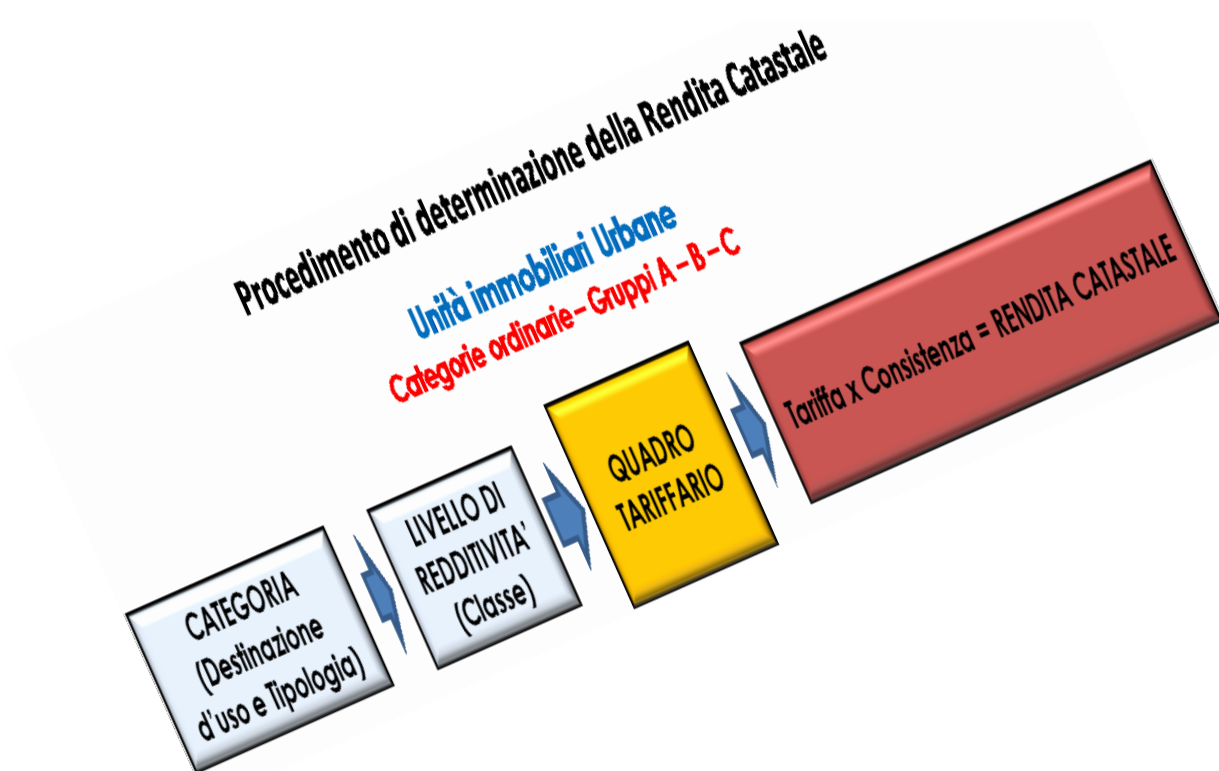
*“La rendita catastale è la rendita lorda media ordinaria ritraibile previa detrazione delle spese di ripartizione, manutenzione e di ogni altra spesa o perdita eventuale. Nessuna detrazione avrà luogo per decime, canoni, livelli, debiti e pesi ipotecari e censuari, nonché per imposte, sovraimposte e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

Il calcolo della rendita catastale delle unità immobiliari è differente a seconda se gli immobili ricadono nelle categorie a “*destinazione ordinaria*” o a quelle a “*destinazione speciale o particolare*”.



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

- per le unità immobiliari a destinazione ordinaria viene impiegato il *sistema tariffario per categoria e classi di redditività*



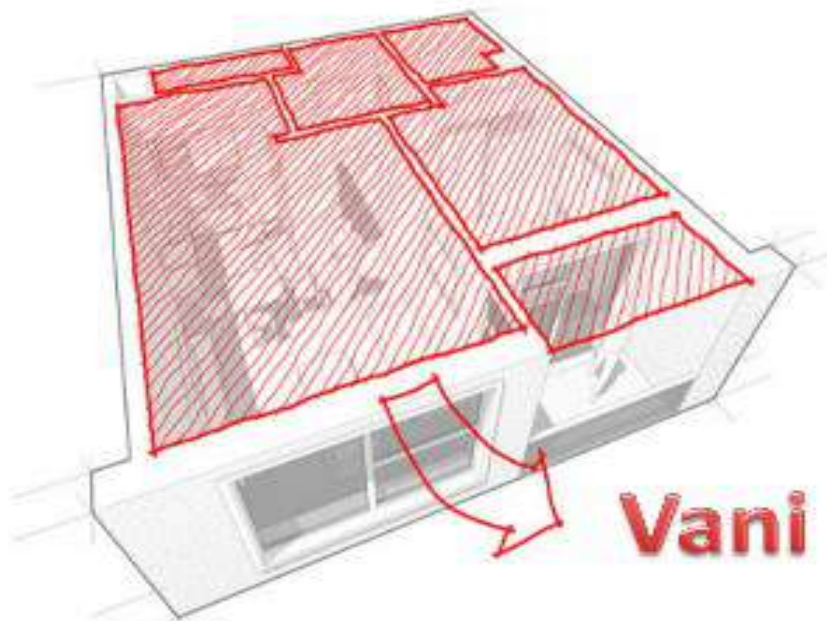
- per le unità immobiliari a destinazione speciale o particolare viene utilizzata la stima diretta per ciascun cespite, i valori delle rendite catastali sono riferiti al biennio economico 1988-89.



## 10 IL CALCOLO DELLA CONSISTENZA

Per quanto concerne gli immobili inseriti nelle categorie del “Gruppo A”, l' ISTRUZIONE II della Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE., stabilisce che: *“La consistenza catastale delle unità immobiliari da accertarsi nelle categorie del gruppo A si misura assumendo come elemento unitario il vano utile”*.

*“Si considera come **vano utile** <sup>2</sup>lo spazio chiuso da muri o pareti dal pavimento al soffitto, avente generalmente luce diretta ed una superficie libera, che, in relazione alla categoria e classe di cui trattasi, è stato stabilito come normale.”*



### <sup>2</sup> DEFINIZIONE DI VANO UTILE

(Circolare del Ministero LL.PP. n. 1820 del 23/7/1960)

STANZA - (Vano utile) –

Per stanza (vano utile) si intendono le camere da letto, le camere da pranzo, da studio, da soggiorno, le soffitte abitabili, le camere dei domestici, le cucine e gli altri spazi destinati all'abitazione, separati da pareti che vadano di norma dal pavimento al soffitto, che abbiano luce ed aria dirette ed un'ampiezza sufficiente a contenere un letto di adulto (almeno 8 metri quadri) ed il cui soffitto si trovi ad una altezza media di almeno metri 2,20 dal pavimento



## 11 Categoria A

---

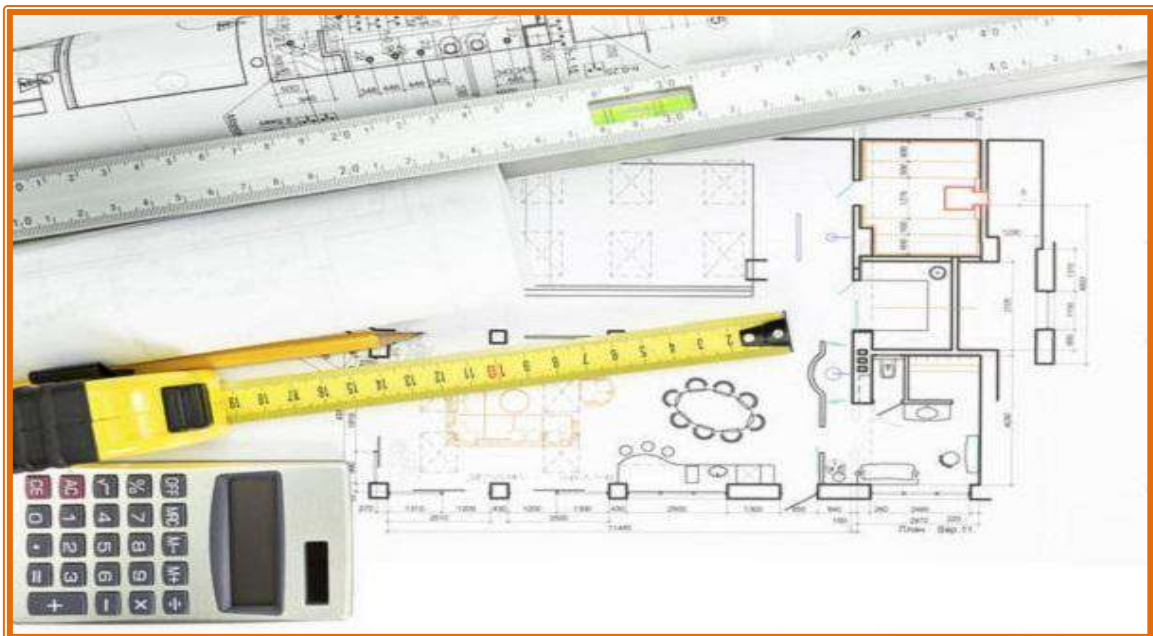
Per il computo della consistenza delle unità immobiliari da accertarsi nelle categorie del gruppo A si devono distinguere i seguenti elementi:

- Vani principali (salone, galleria, camera o stanza, cucina), la cucina (anche se di superficie minore al vano tipo va considerata un vano utile, mentre se trattasi di angolo cottura all'interno di un vano, non entra nel computo).
- Accessori a servizio diretto: cioè gli elementi necessari al servizio o al disimpegno delle parti principali (bagno, ripostiglio, ingresso, corridoio, dispensa, veranda), nonché, in genere, i vani aventi superficie libera minore di quella minima stabilita per il vano normale della categoria e classe;
- Accessori a servizio complementare: cioè gli elementi annessi ed integranti la funzione delle parti principali ma non strettamente necessari per l'utilizzazione di esse (soffitte, cantine, locali di sgombero) e cioè:
  - a) 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.);
  - b) locali e costruzioni destinati ad usi speciali (tettoie aperte, portici, serre);
  - c) locali costruttivamente destinati al servizio comune dell'unità immobiliare e di altre (stenditoi, soffitte o cantine usate dai vari inquilini senza stabili pareti divisorie degli spazi a ciascuno assegnati).



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

1. il numero dei vani principali;
2. la cucina
3. come altri vani utili e frazioni di vani utili - sinteticamente apprezzati l' eccedenza di superficie libera presentata eventualmente dai vani principali, rispetto a quella massima del vano utile normale;
4. i vani accessori a servizio diretto esclusivo dei vani principali ed i vani accessori a servizio completamente esclusivo, conguagliati a vani utili, tenendo conto degli usi locali accertati per la categoria, ovvero, in mancanza di usi locali, contando ogni vano accessorio a servizio diretto esclusivo per 1/3 di vano utile ed ogni vano accessorio a servizio complementare esclusivo per 1/4 di vano utile;
5. percentuale di incremento per dipendenze, che deve essere compreso nei limiti del 10%.
6. Il risultato del conteggio eseguito, deve essere quindi arrotondato al mezzo vano.





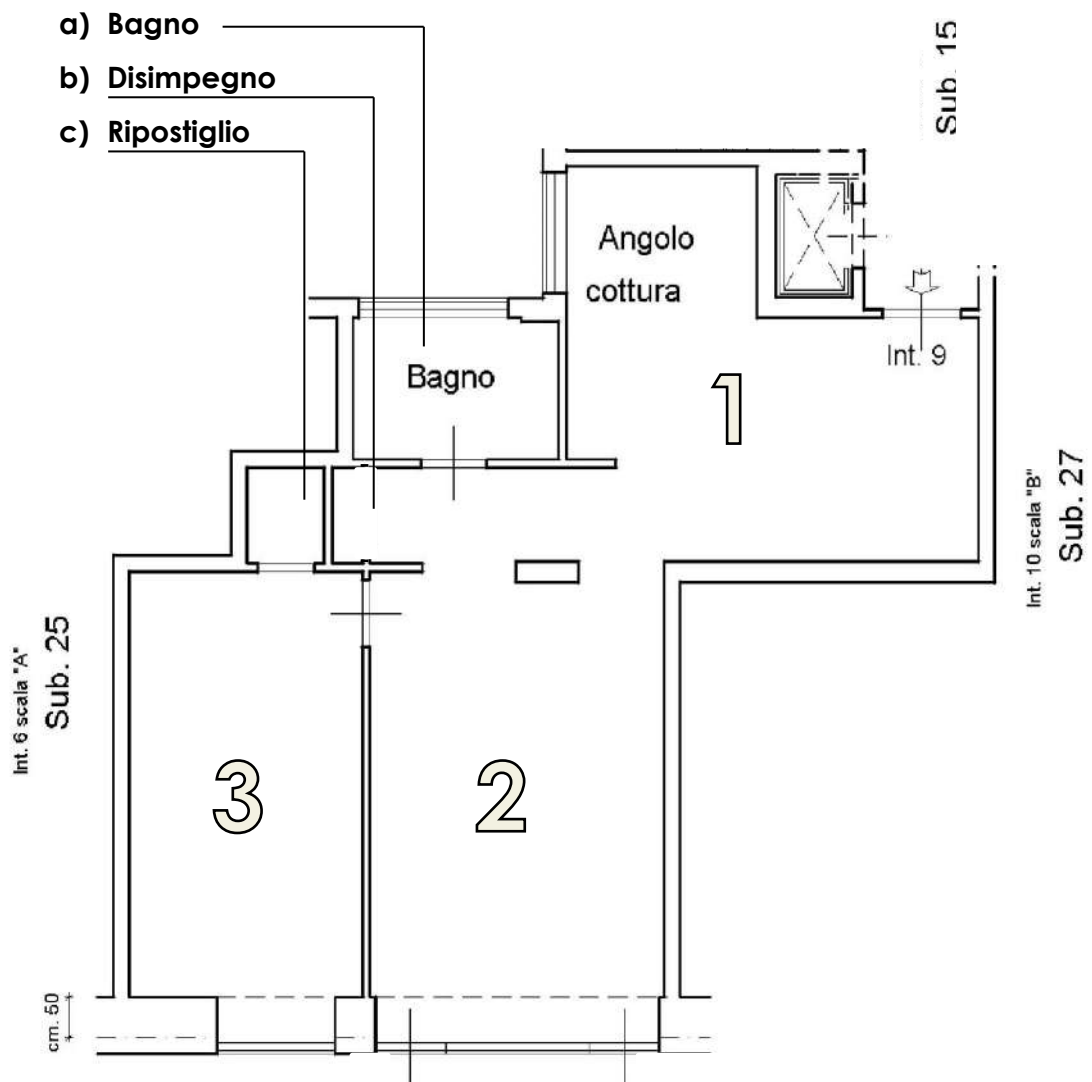
## PIANO TERZO

H: m. 3,00

(Appartamento Int. 9)

### Accessori diretti

#### 1/3 di vano





## 11.1 Esempio

Calcolo della consistenza, di una U.I. con destinazione abitativa composta da angolo cottura, ingresso, due locali un bagno, un disimpegno, ed un ripostiglio.

L'appartamento è classabile per le sue caratteristiche nella categoria A :

### ESEMPIO DI CALCOLO

Descrizione	Vani utili	Vani catastali
<b>Vani principali: due locali</b>	2	2
<b>Ingresso + Angolo cottura</b>	1	1
<b>Accessori diretti ( 1/3 di vano = 0.33 )</b>	3*1/3 (0.33)	1
Totale		<b>4</b>
<b>TOTALE VANI CATASTALI</b>		<b>4</b>

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

Per il calcolo dell'eccedenza ogni Ufficio provinciale – Territorio dispone di tabelle per ogni singolo Comune – il professionista può farne richiesta agli Uffici per averne copia.

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





## 12 Categoria B

---

La consistenza catastale delle unità immobiliari da accertarsi nella categoria "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;
2. apportando ad essa un'aggiunta o detrazione, nei limiti del 10% quando si verificano le circostanze già ricordate in precedenza;
3. arrotondando il risultato del conteggio così eseguito al metro cubo.





## 13 Categoria C

---

La consistenza catastale delle unità immobiliari da accertarsi nella categoria 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, dipendenze ad uso esclusivo - che costituiscono l'unità immobiliare.

Si ottiene poi la consistenza catastale in metri quadrati sommando:

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

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

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

Il risultato finale del conteggio andrà arrotondato al metro quadrato.



### 13.1 Esempio di calcolo categoria C/1. – per la provincia di IMPERIA

Per il calcolo della consistenza delle Unità Immobiliari di questa Categoria, la cui unità di misura è il metro quadrato di superficie utile, è necessario attenersi a quanto di seguito riportato dovendosi tener conto, al fine di una corretta determinazione della stessa, del rapporto tra la superficie del negozio (SN) e la superficie del retro (SR).

Come retro vanno considerati non il solo locale di deposito, ma anche gli accessori diretti.

A maggior chiarimento del calcolo della consistenza si porta in esempio una U.I.U. con destinazione commerciale che abbia una Superficie del Negozio (SN) di 65 mq ed una Superficie del Retro (SR) di 42 mq.

$$K = SR/SN = 42/65 = 0,65$$

(coefficiente 0,70 rilevato dalla tabella che segue.)

*Tabella per il calcolo del coefficiente K:3*

<b>Rapporto SN/SR</b>	SN/SR	K
<b>Sino a</b>	0,25	0,90
<b>Sino a</b>	0,50	0,80
<b>Sino a</b>	0,75	0,70
<b>Sino a</b>	1,00	0,60
<b>oltre</b>	1,00	0,50

A questo punto non rimane che sommare alla Superficie del Negozio (SN) il valore della Superficie del Retro raggugliata con il coefficiente K per ottenere la Superficie Totale (ST) da considerare come consistenza dell'Unità Immobiliare.

$$ST = SN + (SR \times K) = 65 + (42 \times 0,70) = 65 + 29 = 94 \text{ mq}$$

<sup>3</sup> Tabella ad uso meramente indicativo al fine dell'esempio indicato nel testo



Per il calcolo della consistenza catastale della Categoria C/1 si "consiglia" al professionista di confermare il solo dato derivante dall'elaborazione del classamento automatico per quanto concerne la "consistenza" (derivante dai dati metrici inseriti nel Modello D 1N- parte II.).

A.B ●

C/2 Unità immobiliare censibile nel gruppo "C"  
(Commerciale ed usi diversi da quelli indicati nel prospetto c/1)

C<sub>2(1-4)</sub> ●

C<sub>2(5-7)</sub> ●

D ●

E<sub>(1-4)</sub> ●

F<sub>(1-4)</sub> ●

1) LOCALI PRINCIPALI

piano T lordi m<sup>2</sup> 36 di cui utili m<sup>2</sup> 34 con h<150 cm m<sup>2</sup>

2) LOCALI ACCESSORI DIRETTI

piano TI lordi m<sup>2</sup> 27 di cui utili m<sup>2</sup> 23 con h<150 cm m<sup>2</sup>

Classamento Automatico - Validazione Classamento

Totale U.I.U. presenti: 00001

Sez.	Foglio	Particella	Sub.	Classam. Automatico		Classam. Proposto	
				Categoria	Consistenza	Categoria	Consistenza
GEC	0013	00247	0047	c01 10	41	c01 02	15

Totale U.I.U. presenti: 00001

Sez.	Foglio	Particella	Sub.	Classam. Automatico		Classam. Proposto	
				Categoria	Consistenza	Categoria	Consistenza
GEC	0013	00247	0047	c01 10	41	c01 02	15

Convalida... Modifica... Rendita...



Modifiche Classamento

**Classamento Automatico**

Categoria	Classe	Consistenza	
C	10	Mq.	41

↓ Automatico su Proposto ↓

**Classamento Proposto**

Categoria	Classe	Consistenza	
C	02	Mq.	15

OK Annulla ?

Riportare il dato della consistenza (15 errata) a 41 (giusta).

Qualora in fase di accertamento catastale l'Ufficio, come da prassi catastale proceda al ricalcolo della consistenza con l'ausilio di tabelle dei coefficienti di ragguglio in uso in ogni singolo Ufficio Provinciale Territorio, il professionista, alla luce di un'eventuale ricorso, può richiedere le stesse all'Ufficio di competenza.



## 14 Categoria D

---

In tale categoria vi rientrano i fabbricati o parti distinte ed autonome di essi destinati ad opifici, teatri, cinematografi ed alberghi, anche se non appositamente costruiti per le speciali esigenze di un'attività industriale o commerciale (comprendendo in quest'ultima grandi magazzini di vendita, sedi di banche, stabilimenti balneari, ecc.) e, tali da non essere suscettibili di destinazioni ordinarie senza radicali trasformazioni.

Di seguito si riporta una sintetica descrizione delle singole fattispecie

### 14.1 D1

#### Opifici

Fabbricati ove si svolge un'attività industriale a mezzo di meccanismi inamovibili per necessaria infissione ovvero gli stabilimenti o le fabbriche che occupano interi fabbricati o porzioni di fabbricati nei quali si svolge un'attività intesa a produrre un bene economico e, comunque, capace di trasformare la materia prima in prodotti finiti e vendibili (ad esempio una fabbrica di automobili o di motocicli, un polverificio, uno zuccherificio, una distilleria, ecc.), o intesa a generare prodotti e servizi per venderli ad altri o ricavarne un utile (ad esempio, autosilos dotati di impianti di sollevamento delle autovetture); falegnamerie che non hanno carattere artigianale, cabine elettriche, centrali idroelettriche; rientrano nella stessa categoria anche i forni da pane, caseifici e molini di rilevante importanza economica e cioè, quando, per le condizioni di fatto, si possono, loro riconoscere le caratteristiche di opifici.



## 14.2 D2

Alberghi e pensioni

Alberghi e strutture simili - Residenze turistiche alberghiere, alloggi per vacanze e altre strutture per soggiorni brevi - Alloggi per studenti e lavoratori con servizi accessori di tipo alberghiero

## 14.3 D3

Teatri, cinematografi, sale per concerti, spettacoli e simili

Arene, discoteche, parchi giochi, parchi zoo e zoosafari. - quando abbiano le caratteristiche per rientrare nell'art.10 della Legge n.1249 del 11/08/1939

## 14.4 D4

Case di cura ed ospedali, poliambulatori

## 14.5 D5

Istituti di credito, cambio ed assicurazione

Istituti di credito, cambio ed assicurazioni, limitatamente ai fabbricati o parti autonome di essi che hanno le caratteristiche strutturali che determinano le speciali esigenze di un'attività bancaria o parabancaria (ad esempio i Palazzi della Banca d'Italia, le sedi centrali degli Istituti di credito, cambio ed assicurazione) e non le comuni agenzie bancarie o quelle assicurative che, secondo il concetto dell'ordinarietà prevalente (e non occasionale) nella zona ed in base alle caratteristiche costruttive e all'uso appropriato, devono rientrare in una delle categorie del gruppo "A" (ad esempio, "A/10") o del gruppo "C" (ad esempio, "C/1").



Vanno inclusi in questa categoria anche gli Uffici postali di maggiore consistenza, nei quali – di norma – si svolgono anche operazioni finanziarie assimilabili ad attività parabancarie purché si tratti di edifici progettati specificatamente per l'attività postale (spesso costruiti con moduli prefabbricati) e cioè non siti in locali ordinariamente destinati ad attività commerciali (categoria "C/1"), anche se dotati di eventuali blindature e di locali di sicurezza per accogliere i valori.

Ad esempio: banche, istituti di credito, istituti di assicurazione con strutture specifiche per la conservazione del denaro o dei titoli dotate di caveau, uffici postali, etc.

#### 14.6 D6

Fabbricati e locali per esercizi sportivi

Sale per bowling; stadi e piscine; aree con attrezzature sportive; campi sportivi senza costruzioni (ad es.: calcetto, tennis, palla a volo, basket, baseball, ecc.) o con semplici gradinate, impianti con attrezzature sportive, anche con coperture pressurizzate. Si considerano attrezzature sportive anche i campi da golf, i maneggi e simili, - quando abbiano le caratteristiche per rientrare nell'art.10 della Legge n.1249 del 11/08/1939 .





## 14.7 D7

Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni

Sono compresi in essi i caselli esistenti negli svincoli autostradali ed i locali per deposito di attrezzi esistenti lungo le autostrade concesse all'industria privata, gli impianti per lavaggio auto (se del tipo automatico con presenza di attrezzature specifiche e sempreché non rientrino a far parte delle stazioni di servizio); le discariche per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani con gestione reddituale; aree di deposito di rottami, inerti, ecc.

Nel caso in cui, oltre al deposito, nelle aree si svolga l'attività di lavorazione e commercializzazione del materiale, anche se con carattere sussidiario; gli impianti di depurazione delle acque di rifiuto di proprietà di persona o società esterna o estranea al complesso abitativo (condomini "orizzontali" o consorzi residenziali) per cui si possa ipotizzare che la relativa gestione sia reddituale; le porzioni di costruzioni utilizzate dai concessionari d'auto, se dotati di locali con attrezzature specifiche per le operazioni di manutenzione degli autoveicoli; i caselli ferrotranviari; centrali del latte; i fabbricati per gli impianti di estrazione di acque dal sottosuolo ed in genere le industrie denominate "di occupazione" ovvero le "industrie estrattive" (quelle cioè, che hanno lo scopo di ricavare direttamente dal sottosuolo i suoi prodotti).



#### 14.8 D8

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

Sono compresi in essi: le aree per deposito di rottami o inerti, ecc.

Qualora la loro destinazione sia di semplice stoccaggio; capannoni industriali utilizzati per la conservazione dei surgelati; macelli; campeggi; fabbricati destinati a grande distribuzione, specialmente nei casi di grossi complessi e con rilevanti caratteristiche prettamente commerciali (grandi magazzini supermercati, ipermercati ed autogrill autostradali); autosilos privi di impianti di sollevamento ed i parcheggi "a raso" di tipo pubblico; i posti barca nei porti turistici costituiti da ben delimitati specchi d'acqua sui quali vengono esercitati diritti reali – ancorché in regime di concessione demaniale – e caratterizzati dalla presenza di servizi, quali l'approdo, anche se del tipo galleggiante, l'allaccio per la fornitura d'acqua, luce, telefono, oltre ad eventuali locali di uso esclusivo.

#### 14.9 D9

Edifici galleggianti o sospesi, assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggi.



#### 14.10 D10

Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole.

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 furono costruiti (costruzioni strumentali all'esercizio delle attività agricole diverse dalle abitazioni, quali, ad esempio, i silos in muratura per stagionatura di foraggi o per la conservazione di cereali, locali o strutture a servizio dell'attività agricola adibite alla mera "protezione" di piante allo stato vegetativo non su suolo naturale, che siano, però, prodotti delle colture praticate dall'azienda cui i manufatti stessi sono asserviti, ecc.), comprese quelle costruzioni destinate ad attività agrituristiche.





## 15 Categorie E

---

In tale categoria vi rientrano i fabbricati ad uso pubblico costruiti per particolari esigenze di servizio collettivo ed in particolare come disciplinato da articolo 8 comma 2 - decreto del Presidente della Repubblica 1 dicembre 1949, n. 1142 Accertamento di immobili a destinazione speciale o particolare e successiva Circolare n. 4 del 16 maggio 2006, e l'intera Circolare n. 4 del 13 aprile 2007, dell'Agenzia del Territorio.



La classificazione non si esegue nei riguardi delle categorie comprendenti unità immobiliari costituite da opifici ed in genere dai fabbricati previsti nell'art. 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.*



## 15.1 E/1

Stazioni per servizi di trasporto, terrestri e marittimi ed aerei, impianti di risalita in genere (stazioni ferroviarie, porti, aeroporti, stazioni per metropolitane, funivie, sciovie, ecc.) . Si rimanda, comunque, a quanto dettato dalla Direzione dell'Agencia del territorio con Circolare 16 maggio 2006, n. 4, specificatamente, al § 2.3, e all'art. 2, comma 40, del decreto-legge 3 ottobre 2006, n. 262, al correlativo Provvedimento del 2 gennaio 2007 dell'Agencia del territorio, alla Circolare 4 del 13 aprile 2007 dell'Agencia del territorio, nonché alle Lettere circolari n. 40789 del 23 maggio 2007 e n. 54376 dell'11 luglio 2007 dirette anche alla Rete Ferroviaria Italiana.

### **Non sono censibili in categoria “E/1”:**

1. I porti turistici
2. Gli aeroporti per voli non di linea
3. Gli impianti di risalita (funivie, sciovie, seggiovie, ecc.). quando hanno esclusivamente o prevalentemente destinazione commerciale in quanto non assimilabile a servizio di trasporto, ma al soddisfacimento di fini ricreativi, sportivi o turistico -escursionistici.

## 15.2 E/2

Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio, nonché passi volanti in prosecuzione di strade pubbliche (esenti permanentemente dall'imposta fabbricati).

La declaratoria delle tipologie previste è talmente circoscritta per cui non occorrono particolari chiarimenti. L'attribuzione di tale categoria non si ritiene più attuale e si conserva solo per memoria in relazione a quei classamenti rinvenibili negli atti storici del catasto.



### 15.3 E/3

In questa categoria restano comprese 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.

Ad esempio: chioschi per informazioni al pubblico, per impianti di erogazione carburanti limitatamente alla zona destinata alla erogazione del carburante, in uso alle forze dell'ordine, tettoie ad uso pubblico sulle spiagge, padiglioni destinati ad uso di refettori per finalità di assistenza pubblica, le pese ed i gabinetti pubblici, e le discariche pubbliche, con l'esclusione di quelle in cui sono presenti immobili o impianti destinati al riciclaggio.

Non rientrano in tale categoria manufatti, anche se eretti su suolo pubblico assegnato in concessione, ove risultino soddisfatti i requisiti di stabile permanenza nel luogo in cui sono installate e di autonomia funzionale e reddituale, previsti dal decreto del Ministero delle finanze n. 28/1998.

In particolare dette unità, laddove «raggruppabili in classi», sono da censire nella pertinente categoria ordinaria.

Solo immobili «singolari» per l'estrema precarietà della struttura, l'assenza di una permanenza continuativa nel luogo in cui sono installate, nonché per la scarsa diffusione sul territorio, tali da non permetterne il raggruppamento in «classi», possono essere censiti nella categoria E/3.

**La prassi catastale ha modificato i propri orientamenti disponendo che il classamento degli immobili con destinazione produttiva ad edicole, chioschi ed simili non debba più avvenire in categoria catastale E/3, bensì nella più rispondente categoria C/1 (negozi e botteghe).**



#### 15.4 E/4

Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche (per mercati, per posteggio bestiame, ecc.). Rientrano in questa categoria le unità immobiliari destinate a fiera, spazi espositivi, mostre, mercati e simili, costituite soprattutto da aree scoperte, saltuariamente attrezzate con strutture e stand amovibili per le esigenze espositive, e con modeste costruzioni destinate a soddisfare alcune esigenze primarie (biglietteria, servizi igienici, accoglienza, ecc.); tettoie infisse su suolo pubblico o di transito adibite a mercato pubblico e le aree attrezzate a sosta per caravan quando non presentano caratteristiche che determinano le speciali esigenze per un'attività commerciale.

#### 15.5 E/5

Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze (esenti permanentemente dall'imposta fabbricati). Sono censibili in questa categoria gli immobili adibiti a caserme o fortificazioni, purché abbiano carattere monumentale. Nell'eventualità che in questi immobili o complessi immobiliari trovino ospitalità funzioni "culturali" (ad esempio, musei, scuole, circoli culturali e ricreativi, ecc.), "commerciali" o "terziarie" (negozi, uffici, ecc...), è necessario verificare preliminarmente la possibilità di articolare gli stessi in distinte unità immobiliari, da censire nelle pertinenti categorie ordinarie o speciali, ed, in caso negativo, operare sulla base del criterio di prevalenza.

#### 15.6 E/6

Fari, semafori, torri per rendere di uso pubblico l'orologio comunale (esenti permanentemente dall'imposta fabbricati).

La declaratoria delle tipologie previste è talmente circoscritta per cui non occorrono particolari chiarimenti. Nell'eventualità che negli immobili o complessi immobiliari trovino ospitalità altre funzioni culturali, commerciali o terziarie ecc., trovano applicazione i criteri già indicati per la categoria E/5



### 15.7 E/7

Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti (esenti permanentemente dall'imposta fabbricati).

Questa categoria comprende esclusivamente i luoghi di culto pubblici, ossia aperti a tutti coloro che professano una determinata confessione religiosa e che risulta coerente con le caratteristiche intrinseche dell'immobile. Al riguardo si evidenzia che già nelle massime vigenti è previsto che destinazioni correlabili a questa fattispecie siano censite in unità autonome (ad esempio uffici parrocchiali, oratori, cinema parrocchiali, magazzini, autorimesse, casa canonica, ecc.).

### 15.8 E/8

Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia (esenti permanentemente dall'imposta fabbricati).

Anche nella fattispecie la declaratoria delle destinazioni previste è univocamente definita, per cui non occorrono particolari chiarimenti. E' da rilevare tuttavia che anche nella fattispecie non possono essere ricompresi immobili o porzioni di immobili, con destinazione autonoma, (ad. esempio uffici, magazzini, autorimessa, casa custode, ecc.), ancorché correlate alle specifiche funzioni indicate nella declaratoria





## 15.9 E/9

Edifici ed aree a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del gruppo «E», quali, ad esempio: le discariche per lo smaltimento di rifiuti solidi urbani, quando la loro gestione non configura fonte reddituale (Lettera circolare n. C3/1898 del 28 dicembre 1994 della Direzione Centrale del Catasto, dei Servizi Geotopocartografici e della Conservazione dei RR II.); i magazzini per consorzi agrari, gli acquedotti civici (torri piezometriche, vasche per la riserva idrica, locali per i depuratori e regolazione dell'acqua potabile), i mattatoi pubblici, i campi sportivi pubblici, i campi di tiro a segno, le piscine, ecc., i manufatti realizzati lungo i metanodotti, le attrezzature utilizzate per stabilimenti balneari ad uso pubblico e gratuito realizzate dagli Enti locali (Lettera circolare n. C3/10980 del 21 febbraio 2001 della ex Direzione Centrale del Catasto, dei Servizi Geotopocartografici e della Conservazione dei RR.II.). Nelle unità immobiliari censite nelle categorie catastali E/1, E/2, E/3, E/4, E/5, E/6 ed E/9 non possono essere compresi immobili o porzioni di immobili destinati a uso commerciale, industriale, a ufficio privato ovvero a usi diversi, qualora gli stessi presentino autonomia funzionale e reddituale. Per le stesse categorie del gruppo E, con l'esclusione, quindi, delle categorie E/7 ed E/8, è bene consultare i paragrafi 2.3, 3.1.3, lettere a) e b), della Circolare n. 4 del 16 maggio 2006, e l'intera Circolare n. 4 del 13 aprile 2007, dell'Agenzia del Territorio.



### 15.10 Il fine di lucro

Questo criterio, specie se correlato alla natura del soggetto intestatario, è previsto dal quadro generale delle categorie pubblicato nel 1942 in allegato alle Istruzioni II e IV.

La circolare 4/2006, tuttavia, afferma come tale criterio *non possa essere discriminante e determinante per l'attribuzione della categoria. Il tecnico, pertanto, indipendentemente dalla natura giuridica dei soggetti proprietari e dagli eventuali interessi pubblici perseguiti, nel condurre l'attività di classamento delle unità immobiliari del gruppo D, deve fare riferimento essenziale alle caratteristiche oggettive dell'immobile, che ne determinano la idoneità per le "speciali" esigenze di un'attività industriale e commerciale. Parimenti, in coerenza con le previsioni normative, il tecnico deve tenere conto soprattutto della "singolarità delle caratteristiche" delle unità del gruppo E, che ne impediscono oggettivamente il classamento in una categoria ordinaria o speciale.*

*Peraltro, è carattere peculiare dei sistemi catastali il censimento degli immobili solo in funzione delle caratteristiche oggettive degli stessi e delle loro variazioni nel tempo e non in relazione a variazioni di natura soggettiva.*

*In sintesi si ritiene che le unità immobiliari a destinazione commerciale in senso lato (cfr. art. 72 del DPR n. 645 del 1958), per le quali non sia possibile impostare la stima diretta per confronto con le unità di riferimento del gruppo C, debbano essere ricomprese nel gruppo D.*

*Di contro la qualificazione nel gruppo E è propria di quegli 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.*



## 16 Categorie F

---

Il gruppo F (categorie fittizie) comprende le unità immobiliari urbane (u.i.u.) non idonee a produrre ordinariamente un reddito, anche solo temporaneamente.

A tali entità urbane non è associata alcuna rendita catastale.

Esse sono state previste per poter comunque consentire la presentazione in Catasto di unità particolari.

Di seguito si riportano una sintetica descrizione delle singole fattispecie.

### 16.1 F/1 Area urbana

Aree urbane

Aree di corte urbana che non risultano legate ad alcuna unità immobiliare appartenente agli altri gruppi.

### 16.2 F/2 Unità collabente

Fabbricati o porzioni di essi che nello stato in cui si trovano, non sono suscettibili a fornire reddito.

*“Costruzioni non abitabili o non agibili e comunque, di fatto, non utilizzabili, a causa di dissesti statici, di fatiscenza o inesistenza di elementi strutturali e impiantistici, ovvero delle principali finiture ordinariamente presenti nella categoria catastale, cui l'immobile è censibile ed in tutti i casi nei quali la concreta utilizzabilità non è conseguibile con soli interventi edilizi di manutenzione ordinaria o straordinaria...” (Vedi Capitolo “Categorie Fittizie “.)*

### 16.3 F/3 Unità in corso di costruzione

Unità in corso di costruzione: unità immobiliari di nuova costruzione, non ancora ultimate. In genere, si adotta questa categoria quando si vuole procedere ad una compravendita prima del completamento del fabbricato.



#### 16.4 F/4 Unità in corso di definizione

Unità in corso di definizione: unità immobiliari non ancora definite: ad esempio, frazionamento di ville da cui sono ricavati miniappartamenti, non già definiti nella forma e/o nel numero; oppure, parti di unità immobiliari non idonee a produrre reddito autonomamente, come nel caso di stanze scorporate da un appartamento per una successiva compravendita.

#### 16.5 F/5 Lastrico solare

Lastrici solari: unità costituente copertura piana dell'edificio che assolve contemporaneamente la funzione di riparare i piani sottostanti dalle intemperie e di consentire l'utilizzo quale area aperta variamente fruibile.

#### 16.6 F/6 Fabbricato in attesa di dichiarazione

Prevede che alla presentazione del tipo mappale, fatti salvi alcuni casi residuali, la particella su cui è stato edificato l'immobile sia, di norma, automaticamente trasferita alla partita speciale 1 "Area di enti urbani e promiscui": mentre l'immobile oggetto di rilievo viene **da subito iscritto** al CEU con il medesimo identificativo attribuito nella mappa e censito nella categoria fittizia F/6 "Fabbricato in attesa di dichiarazione", che non è modificabile da professionista e che viene automaticamente cancellato con la presentazione del DO.C.FA di nuovo accatastamento.

#### 16.7 F/7 Infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione

A partire dal 1 luglio 2017, i nuovi immobili che costituiscono infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione non devono più essere obbligatoriamente dichiarati al catasto. Quanto agli immobili di tal genere già iscritti al catasto, dal 3 luglio è possibile presentare un atto di aggiornamento per richiedere l'attribuzione nella nuova categoria catastale F/7 – Infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione, senza l'attribuzione della rendita.





- **Regio decreto legge**

13 aprile 1939, n. 652, convertito con legge 11 agosto 1939, n. 1249

- **Circolare 134**

6 luglio 1941 NCEU Massimario Quadro generale delle categorie

- **Istruzione II del 24/05/1942**

Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali

- **Istruzione III del 28/06/1942**

Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali

- **Istruzione IV del 28/07/1942**

Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali

- **Decreto legislativo 8 aprile 1948, n. 514**

- **D.P.R. 1 dicembre 1949, n. 1142**

- **Circolare 03 del 21 novembre 1975**

Iscrizione in catasto delle aree scoperte e dei lastrici solari

- **Circolare n. 3 del 12 gennaio 1976**

Concernente "Accertamenti di unità immobiliari urbane. Divario tra stato di fatto e planimetrie"

- **Circolare n.2 del 19.01.1984**

Assunzione nell'archivio catastale delle informazioni relative agli immobili urbani di nuova costruzione.



▪ **Circolare n.5 del 18.03.1985**

Procedure della legge n. 47/85 riguardanti l'opera del C.T. e C.E.U. relativamente ad acquisizioni di atti, rapporti con enti, modulistica e verifiche di ufficio

▪ **Circolare n.10 del 18.05.1985**

Nuovo Modello 1N CEU

▪ **Circolare n.14 del 05.06.1985**

Chiarimenti NCEU su particolari intestazioni

▪ **Circolare n.15 del 29.07.1985**

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.6 del 30.05.1988**

Rivalutazione rendite Modifiche DL 70 / 88

▪ **Lettera circolare prot. 3/1273 del 19 aprile 1989**

▪ **Circolare n.9 del 17.04.1990**

Classamento uiu Istanza L 154-88 art 12

▪ **Circolare n.10 del 23.06.1990**

Istanze variazione modalità ricezione legge 154/88

▪ **Circolare n.3 del 29.01.1991**

Normativa e procedure riguardanti l'iscrizione e la denuncia di fabbricati rurali al catasto urbano.

▪ **Circolare n.4 del 11.03.1992**

Disposizioni circa il classamento delle u.i.u. Mancanti dei requisiti di ruralità.



▪ **Circolare n.5 del 14.03.1992**

Revisione generale della qualificazione della classificazione e del classamento del N.C.E.U. Integrazione e modifiche al quadro generale delle categorie. (Soppresses: A/5. A/6. B/8 ) (Istituite: D/10. D/11. D/12)

▪ **Circolare n.3 del 09.09.1993**

Denunce di accatastamento dei manufatti adibiti a serre.

▪ **Decreto del Ministro delle Finanze 19 aprile 1994, n. 701**

Regolamento recante norme per l'automazione delle procedure di aggiornamento degli archivi catastali e delle conservatorie dei registri immobiliari

▪ **Lettera - Circolare prof. n. 1898 del 28 dicembre 1994**

Classamento delle discariche per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani.

▪ **Decreto legge 20 giugno 1996, n. 323**

"Disposizioni urgenti sul risanamento della finanza pubblica", come convertito con legge 8 agosto 1996, n. 425

▪ **L. 662 del 23/12/1996**

Misure di razionalizzazione della finanza pubblica

▪ **Circolare n. 02/T del 03 Gennaio 1997**

Attribuzione della rendita catastale alle unità immobiliari già dichiarate in catasto ma non ancora censite

▪ **Circolare n. C3 del 25 Febbraio 1997**

Saggio di fruttuosità per le determinazioni delle rendite catastali delle unità destinazione speciale e particolare





▪ **Circolare n. 112/E del 17 Aprile 1997**

Attribuzione rendita catastale beni in successione Legge 154/88

▪ **Circolare n. 46/T del 10 febbraio 1998**

Quesiti riguardanti le esenzioni dal pagamento dei tributi speciali e del rimborso spese, nonché la firma dei documenti tecnici di aggiornamento del catasto

▪ **D.P.R. n.138 del 23.03.1998**

Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla Legge n.662/96

▪ **Circolare n. 96 del 09 Aprile 1998**

Indirizzi e direttive per la formazione del catasto dei fabbricati e per il censimento delle costruzioni rurali

▪ **Circolare n.83/E/T del 09.04.1999**

Rilevanza della rendita catastale proposta ai fini dell'accertamento in materia d'imposta di registro, ipotecaria e catastale, successione e donazione, IVA, INVIM, ICI

▪ **Risoluzione n.87 del 31 Maggio 1999**

Specificazioni dei tempi tecnici per il completamento dell'accatastamento dei fabbricati rurali, iscritti d'ufficio al catasto dei fabbricati, oggetto di trasferimento nella titolarità dei diritti reali

▪ **Lettera circolare del 26 settembre 2000**

Fondo Unico di Amministrazione - anno 1999 - Completamento ed allineamento della banca dati planimetrie e calcolo delle superfici.



▪ **Circolare n. 242/T del 29 dicembre 2000**

Procedura DO.C.FA. - Rappresentazione grafica in formato raster o vettoriale delle planimetrie degli immobili urbani, degli elaborati planimetrici e dei relativi dati metrici

▪ **Decreto direttoriale del 7 novembre 2001, prot. UDA/2425**

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

▪ **Circolare n. 9 del 26 novembre 2001**

Attivazione della procedura DO.C.FA. 3.0

▪ **Nota prot. 15232 del 21/02/2002**

DC Catasto, Cartografia e Pubblicità Immobiliare "Casi particolari di intestazioni catastali e disposizioni inerenti le categorie fittizie F/3 e F/4"

▪ **Regolamento Agenzia del Territorio del 28 febbraio 2002**

Attuazione degli articoli 2 e 4 della legge 7 agosto 1990, n. 241

▪ **Circolare n. 2 del 17.04.2002**

Applicazione delle sanzioni amministrative

▪ **Nota prot. 36363 del 31/05/2002**

Procedura DO.C.FA. 3.0 – Elaborato planimetrico

▪ **Circolare n. 9 del 25.11.2003**

Accesso alle planimetrie delle unità immobiliari urbane



▪ **Circolare n. 1 del 13 febbraio 2004**

Procedure informatiche di cui all'art. 1 del decreto del Ministro delle Finanze 19.01.1994, n. 701, – DO.C.FA. – Controlli e verifiche

▪ **Circolare n. 4 del 5/4/2005**

Attivazione del servizio di trasmissione telematica del modello unico informatico catastale relativo alle dichiarazioni per l'accertamento delle unità immobiliari urbane di nuova costruzione e alle dichiarazioni di variazione dello stato, consistenza e destinazione delle unità immobiliari urbane censite (DO.C.FA.) – Avvio del servizio in forma sperimentale

▪ **Circolare n. 7 del 4/7/2005**

Modalità e termini per la rettifica della rendita catastale "proposta" e relative annotazioni negli atti del catasto

▪ **Circolare n. 10 del 4/8/2005**

Accertamento delle unità immobiliari urbane ai sensi dell'articolo 1, comma 336, della legge 30 dicembre 2004, n. 311

▪ **Circolare n. 11 del 26/10/2005**

Esercizio dell'autotutela nel settore catastale - Tipologia – Efficacia temporale delle rettifiche catastali

▪ **Circolare n. 12 del 6/12/2005**

Soggetti passivi dei tributi speciali catastali - Termine per l'azione di accertamento in tema di tributi speciali catastali e tasse ipotecarie - Individuazione della normativa di riferimento



▪ **Circolare n. 1 del 3/1/2006 (Allegato A, Allegato B)**

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 DO.C.FA.

▪ **Circolare n. 3 del 11/4/2006**

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 DO.C.FA..

▪ **Circolare n. 4 del 16/5/2006**

Modalità di individuazione e classamento delle unità immobiliari urbane censibili nei gruppi speciale e particolare D ed E

▪ **Decreto 6 dicembre 2006 del Direttore dell'Agenzia del Territorio**

Determinazione delle procedure attuative, delle tipologie e dei termini per la trasmissione telematica ai comuni delle dichiarazioni di variazione e di nuova costruzione e relative modalità di interscambio, applicabili fino all'attivazione del modello unico digitale per l'edilizia, ai sensi dell'articolo 34-quinquies del decreto-legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80

▪ **Circolare n. 4 del 13/4/2007 (Allegato)**

Articolo 2, commi 40 e seguenti, del decreto legge 3/10/2006, 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 ed E/9. Censimento delle porzioni di tali unità immobiliari destinate ad uso commerciale, industriale, ad ufficio privato, ovvero ad usi diversi, già iscritte negli atti del catasto



- **Circolare n. 7 del 15/6/2007**

Accertamento dei fabbricati che hanno perso i requisiti per il riconoscimento della ruralità e di quelli mai dichiarati in catasto

- **Nota della Direzione Centrale Cartografia e Catasto prot. 51894 del 3/07/2007**

Attività conseguenti al Decreto direttoriale 6 dicembre 2006 "Determinazione di procedure attuative, tipologie e termini per la trasmissione telematica ai comuni delle dichiarazioni di variazione e nuova costruzione e relative modalità di interscambio" – Istruzioni relative alla trattazione delle segnalazioni delle incoerenze riscontrate dai Comuni nei documenti DO.C.FA..

- **Nota della Direzione dell’Agenzia prot. 64051 del 28/08/2007**

Azioni di salvaguardia – Azioni di prevenzione

- **Circolare n. 14 del 22/11/2007**

- **Circolare n. 4 del 16 maggio 2006 –**

Chiarimenti in materia di dichiarazioni di immobili ricompresi nella categoria D/1 – Le centrali eoliche"

- **Circolare n.4 del 29.10.2009**

Adozione versione 4.0 della procedura DO.C.FA. per la dichiarazione delle unità immobiliari urbane al Catasto Edilizio Urbano

- **Nota 17471 del 31.03.2010**

Adozione versione 4.0 della procedura DO.C.FA. Chiarimenti operativi

- **Circolare 2 del 09/07/2010**

Attuazione del decreto legge 31 maggio 2010, n.78 - Articolo 19, comma 14. Prime indicazioni



▪ **Circolare 3 del 10/08/2010**

Interpretazione dell'art. 19 del decreto legge 31 maggio 2010, n.78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n.122 - Aggiornamento del catasto

▪ **Nota protocollo n. 28458 del 05/06/2012 Agenzia del Territorio**

Accertamento degli immobili posti in aree cimiteriali o adiacenti ad esse

▪ **Nota protocollo n. 31892 del 22/06/2012 Agenzia del Territorio**

Accatastamento immobili ospitanti impianti fotovoltaici

▪ **Circolare 2 del 07/08/2012 (Allegato 1, Allegato 2, Allegato 3)**

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

▪ **Nota protocollo n. 23646 del 12/06/2013 (Allegato)**

Estensione delle procedure relative alla prima iscrizione degli immobili al Catasto Edilizio Urbano ed indicazioni sulle modalità di aggiornamento relativo alle intestazioni catastali presenti nelle dichiarazioni di nuova costruzione e nelle domande di volture .

▪ **Circolare 36E del 19/12/2013**

Impianti fotovoltaici - Profili catastali e aspetti fiscali

▪ **Protocollo n.123479 del 29/09/2015 (Allegato)**

Adempimenti catastali e ravvedimento operoso – Modifiche introdotte dalla Legge di stabilità 2015 all'articolo 13 del decreto legislativo n.472 del 18/12/1997 – Implementazione delle procedure informatiche e indicazioni operative.



▪ **Circolare 2/E del 01/02/2016**

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 DO.C.FA.)

▪ **Nota prot.60244 del 27/04/2016**

Chiarimenti operativi in merito alle attività connesse alle disposizioni di cui all'articolo 1, commi 21 e seguenti della legge n.208/2015

▪ **Circolare 27/E del 13/06/2016**

Chiarimenti interpretativi relativi a quesiti posti dalla stampa specializzata in occasione del convegno Il Sole 24ore per i 130 anni del Catasto

▪ **Circolare 18/E del 18/07/2017 della DC CC**

Profili catastali connessi alle reti pubbliche di comunicazione – nuova categoria catastale Categoria F/7 - Infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione



## 18 IL SOFTWARE DO.C.FA.. 4.00.4

### 18.1 Versione software 4.00.4 del 22/03/2018

Il software DO.C.FA permette la compilazione del modello di "Accertamento della Proprietà Immobiliare Urbana".

Con questo modello si possono presentare al Catasto dichiarazioni di fabbricato urbano o nuova costruzione (accatastamento), dichiarazioni di variazione e di unità afferenti ad enti urbani.

Ministero dell'Economia e delle Finanze

**agenzia entrate**

Cittadini ▾ Imprese ▾ Professionisti ▾ Intermediari ▾ Enti e PA ▾ L'Agenzia ▾

Ti trovi in: [Home](#) / [Professionisti](#) / [Fabbricati e terreni](#) / Aggiornamento dati catastali e ipotecari

**PROFESSIONISTI**

- Agevolazioni
- Dichiarazioni
- Pagamenti
- Rimborsi
- Fabbricati e terreni**
- Accertamenti e regolarizzazioni
- Istanze
- Comunicazioni

### Aggiornamento dati catastali e ipotecari

- ▶ [Adempimento Unico telematico Professionisti](#)
- ▶ [Aggiornamento banche dati catastale ipotecaria con piattaforma Sister](#)
- ▶ [Aggiornamento Catasto fabbricati - Docfa](#)
- ▶ [Aggiornamento Catasto terreni - Preg](#)
- ▶ [Correzione dati catastali](#)
- ▶ [Fabbricati non dichiarati](#)
- ▶ [Fabbricati rurali](#)
- ▶ [Revisioni parziali del classamento per microzone](#)
- ▶ [Variazioni culturali](#)
- ▶ [Voltura catastale](#)

**Aggiornamento Catasto fabbricati - Docfa**

Servizi di Aggiornamento dati catastali e ipotecari

Con il Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 11 marzo 2015 (Prot.n.2015/35112), dal 1° giugno 2015, è obbligatoria la trasmissione telematica, con modello unico informatico catastale (MUIC), per la presentazione degli atti di aggiornamento della banca dati del CEU e del CT.





## 18.2 Categorie escluse:

1. Dipendenti pubblici che predispongono atti tecnici per conto degli enti da cui dipendono;
2. Dipendenti di cui al punto 1 che predispongono atti tecnici di aggiornamento di immobili di proprietà privata, muniti specifico nulla osta da parte delle amministrazioni cui appartengono;
3. Professionisti iscritti ad albi qualificati, tenuti in base alla disciplina in vigore in ciascuno degli Stati UE, cui è riconosciuta in Italia la possibilità di esercitare la libera prestazione di servizi con carattere di temporaneità in base alla Direttiva 2005/36/CE;
4. Professionisti provenienti da Stati con cui l'Italia ha accordi bilaterali in cui sono regolamentate le professioni connesse all'ingegneria e all'architettura.

In questi casi, l'atto di aggiornamento viene comunque sottoscritto con firma digitale ed è presentato presso gli Uffici su supporto informatico.

Per consentire l'archiviazione elettronica dei documenti informatici, in luogo di quella cartacea, è necessario che il documento sia realizzato in un formato che lo renda visualizzabile all'utente al momento dell'apposizione della firma elettronica e compatibile con le norme che regolano la conservazione sostitutiva dei documenti, assicurandone la corretta conservazione e la possibilità di esibizione nel tempo.

A tal fine, la nuova versione della procedura **DO.C.FA. 4.00.4 permette di produrre i documenti per la presentazione in formato PDF/A, che garantisce tale requisito.**

*Gli atti originali devono comunque essere custoditi per almeno cinque anni a cura dei professionisti che li hanno sottoscritti e presentati (cfr. articolo 3 del Provvedimento del Direttore dell'Agenzia del Territorio 22 marzo 2005).*



### 18.3 Operazioni preliminari

Per eseguire il software è necessario utilizzare una Java Run Time (requisito minimo JRE 1.5 o superiore).

### 18.4 Requisiti hardware

- Personal Computer con processore Pentium o superiore
- Personal Computer con la disponibilità di memoria RAM di 64 Mb
- Hard disk con la disponibilità di 18 Mb
- CD ROM drive
- Stampante con driver compatibile MS/Windows.

### 18.5 Requisiti software

- MS-Windows XP o superiori
- Software per la lettura di file in formato PDF (stampa)

### 18.6 Software

Per predisporre l'ambiente del proprio PC allo scarico del prodotto è necessario:

- creare sul proprio disco una directory in cui verrà scaricato il prodotto, ad esempio "c: \ appoggio"
- copiare nella directory il seguente file
- DO.C.FA.4.00.4\_Setup - Connessione analogica - zip
- DO.C.FA.4.00.4\_Setup - Connessione ADSL - zip

In questo modo si può installare direttamente la procedura eseguendo il file DO.C.FA.4.00.4-Setup.exe. Prima dell'utilizzo della procedura si invita a leggere il file LEGGIMI.TXT presente nella directory di installazione.



In caso di malfunzionamento o di errore durante la fase di installazione si ricorda che è necessaria la creazione manuale della cartella di destinazione dell'applicazione e la ripetizione del set up per gli utenti che non hanno i privilegi di amministrazione del sistema operativo utilizzato (utenti di Windows Vista o Windows 7) l'esecuzione della stampa e delle funzioni di import/export dei documenti sono subordinate all'installazione dell'ambiente operativo JAVA



per la funzione di import dei disegni nei formati vettoriali DXF e DWG è necessario che il file "ADINIT.DAT", utilizzato dalla libreria di gestioni delle immagini, sia presente nella cartella di sistema "SYSTEM32" (tipicamente C:WindowsSystem32) se il sistema operativo del pc è a 32 bit; "sysWOW64" se il sistema operativo del pc è a 64 bit.

I documenti prodotti dalla procedura sono, oltre che in formato compresso per la presentazione agli sportelli degli Uffici Provinciali – Territorio dell'Agenzia, anche in formato PDF/A. Questo formato consente al professionista di visualizzare il contenuto del documento su cui appone la firma digitale ed è compatibile con le norme che regolano la conservazione sostitutiva dei documenti.



La procedura permette l'uso di nuovi stradari comunali certificati, dai quali selezionare gli indirizzi delle unità immobiliari presenti nell'atto di aggiornamento. I nuovi stradari vengono continuamente aggiornati, anche attraverso una collaborazione diretta con i comuni, responsabili del dato relativo alla toponomastica.



## 18.7 Guida al software DO.C.FA.

È possibile scaricare la guida operativa del software in formato word

- *Guida Operativa - Connessione analogica - .zip*
- *Guida Operativa – Connessione ADSL - .zip*

## 18.8 Modelli

È possibile scaricare i modelli dei riquadri, divisi per formato e scala, in cui inserire le planimetrie disegnate con prodotti CAD. I file, salvati in formato dxf, sono leggibili anche con programmi CAD non recenti come, ad esempio, AutoCAD R12.

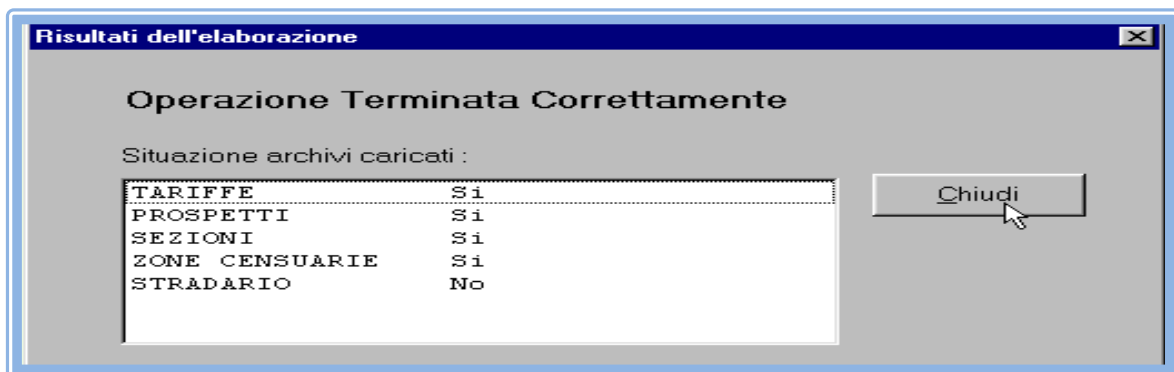
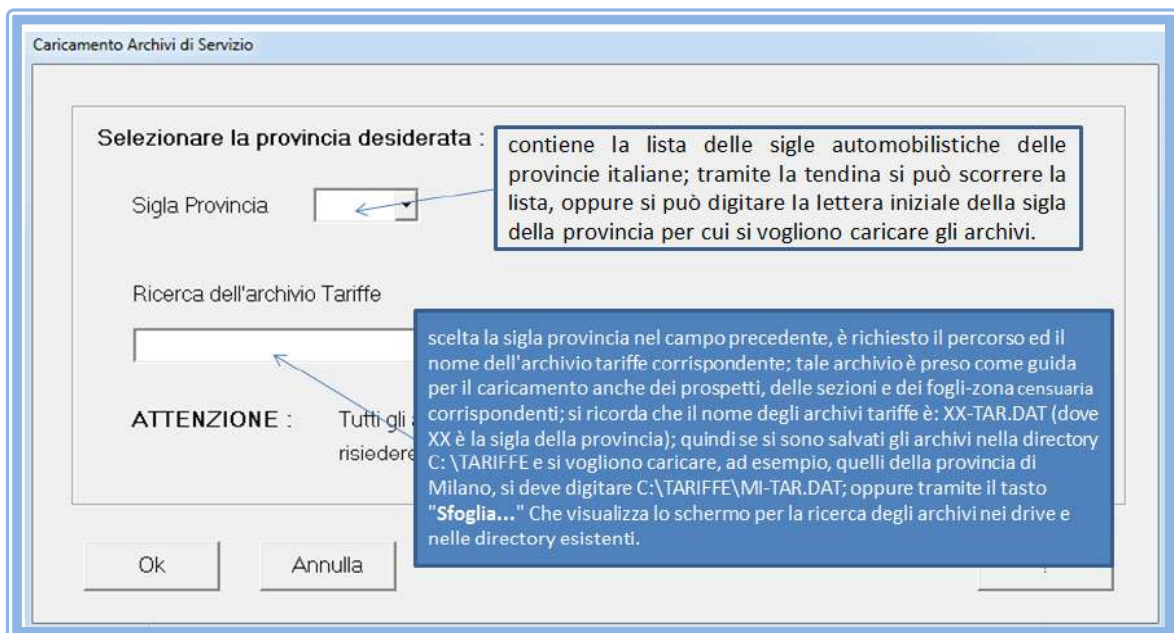
- *Modelli - Connessione analogica - .zip*
- *Modelli - Connessione ADSL - .zip*



## 18.9 Archivi provinciali

Per il funzionamento del pacchetto è necessario scaricare l'archivio provinciale di riferimento che contiene le tariffe di estimo catastale, i prospetti per il classamento automatico, le sezioni relative ai comuni catastali, l'associazione per ogni comune tra fogli di mappa e zone censuarie, gli elenchi dei nomi delle strade per ogni comune.

Per predisporre l'ambiente del proprio PC al download del prodotto bisogna creare sul disco una directory in cui verrà scaricato il prodotto, ad esempio "c:\archivi".





## 18.10 Aggiornamenti

Di seguito si riportano le novità previste per la redazione degli atti di aggiornamento con la nuova versione DO.C.FA. 4.00.4 del 22/03/2018:

- la modifica degli indirizzi con la procedura DO.C.FA., può essere inoltrata all'Ufficio solo contestualmente alla presentazione di una variazione catastale di cui all'art. 20 del Regio Decreto Legge 13 aprile 1939, n. 652
- inserimento della categoria professionale degli agrotecnici nell'elenco dei tecnici abilitati a presentare gli atti di aggiornamenti.
- introduzione di una nuova categoria catastale denominata *F/7 – Infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione* nella quale possono essere censite, senza attribuzione di rendita catastale, ma con descrizione dei caratteri specifici della destinazione d'uso, le infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione, oggetto di dichiarazione in catasto;
- aggiornamento delle [tabelle di correlazione - pdf](#) fra le Categorie catastali dei gruppi D ed E e le specifiche destinazione d'uso delle unità immobiliari
- eliminazione del blocco che impedisce la chiusura della pratica DO.C.FA. per assenza dell'elaborato planimetrico e per la mancata associazione alle entità tipologiche nell'elenco subalterni per il solo caso di nuova costruzione di una unica unità immobiliare sull'intera particella (una sola area libera [AL] e un solo corpo di fabbricato [CF1]);
- aggiornamento del menù a tendina delle entità tipologiche con incremento del numero dei CF associabili (da CF1 a CF9)
- inserimento nei campi "Rendita catastale" e "Valore complessivo" del quadro H2, della cifra in "€".



## 19 GUIDA PER ADESIONE AI SERVIZI SISTER

Collegarsi al sito <https://sister.agenziaentrate.gov.it> utilizzando un qualsiasi motore di ricerca.

Una volta collegati apparirà la seguente schermata, selezionare la voce “adesione ai servizi”

The screenshot shows the website interface for 'agenzia entrate' (Agenzia Entrate). The main navigation bar includes links for 'Cittadini', 'Imprese', 'Professionisti', 'Intermediari', 'Enti e Pa', and 'L'Agenzia', along with an 'Area riservata' (Reserved Area) button. A search bar is located in the top right corner. The 'SISTER' menu is open, displaying a list of services: 'Adesione ai servizi', 'Primo Accesso Responsabile', 'Servizi disponibili', and 'Assistenza'. A red arrow points to the 'Adesione ai servizi' option. To the right, there is a 'Accedi ai servizi' (Access services) section with a 'Accedi con SPID' button, input fields for 'Nome utente' (Username) and 'Password', and an 'Accedi' button. Below the login section, there are links for 'Hai dimenticato la password?' (Forgot your password?), 'Adesione ai servizi' (Access services), and 'Primo Accesso Responsabile' (First Access Responsible). At the bottom right, there is a logo for 'ASSISTENZA ONLINE'.



Nella schermata sarà possibile selezionare due voci “**Convenzioni di consultazioni**” dove sarà possibile, una volta abilitati, effettuare visure, richiedere estratti di mappa, elaborati planimetrici ecc. e “**Richiesta abilitazione telematica presentazione documenti**” dove sarà possibile, una volta abilitati, inviare documenti telematicamente (DO.C.FA. e PREGEO) richiedere visure planimetriche o estratti di mappa per aggiornamenti.

Cittadini Imprese Professionisti Intermediari Enti e Pa L'Agenzia Area riservata

Adesione ai servizi

Ti trovi in: Home / Adesione ai servizi

### ADESIONE AI SERVIZI - SISTER

Mediante la piattaforma tecnologica Sister è possibile effettuare:

- la consultazione delle banche dati per eseguire visure, ricerche catastali ed ispezioni ipotecarie. La **consultazione** delle banche dati prevede la stipula di una **convenzione** con l'Agenzia, che varia in base al profilo dell'utenza.  
[Convenzioni di consultazione](#)
- la presentazione dei documenti di aggiornamento delle banche dati catastale e ipotecaria agli Uffici provinciali - Territorio dell'Agenzia delle Entrate, previo completamento delle procedure di abilitazione.  
Modalità di abilitazione:
  - per i **notai e i tecnici professionisti** tramite compilazione di apposito **modulo di richiesta online**:  
[Richiesta Abilitazione telematica presentazione documenti](#)
  - per le altre categorie di utenza le procedure sono descritte nelle seguenti pagine del sito dell'Agenzia:  
[Presentazione domanda di abilitazione al servizio](#)

Mediante la piattaforma tecnologica Sister è possibile effettuare:

- la consultazione delle banche dati per eseguire visure, ricerche catastali ed ispezioni ipotecarie. La **consultazione** in base al profilo dell'utenza.  
[Convenzioni di consultazione](#) ←
- la presentazione dei documenti di aggiornamento delle banche dati catastale e ipotecaria agli Uffici provinciali - Territorio dell'Agenzia delle Entrate, previo completamento delle procedure di abilitazione.  
Modalità di abilitazione:
  - per i **notai e i tecnici professionisti** tramite compilazione di apposito **modulo di richiesta online**:  
[Richiesta Abilitazione telematica presentazione documenti](#) ←
  - per le altre categorie di utenza le procedure sono descritte nelle seguenti pagine del sito dell'Agenzia:  
[Presentazione domanda di abilitazione al servizio](#)





Selezionando la voce **“Convenzioni di consultazioni”** apparirà la seguente schermata dove si dovrà indicare se il richiedente all'abilitazione dei servizi è una Persona fisica o una Persona giuridica. Inoltre selezionando la voce “guida alla compilazione del modello Persona fisica e Persona giuridica” si sarà reindirizzati in una nuova pagina dove viene elencato passo a passo la procedura per la registrazione.

Adesione ai servizi

Ti trovi in: Home / Adesione ai servizi / Consultazioni

### CONVENZIONI DI CONSULTAZIONE

La sottoscrizione delle convenzioni di consultazione avviene in via telematica e **esclusivamente** con firma digitale.

Sono previste due tipologie di accesso:

**Accesso telematico alle banche dati catastale ed ipotecaria per persona fisica e persona giuridica ai sensi del decreto del direttore dell’Agenzia del territorio del 4 maggio 2007**

[Guida alla compilazione del modello Persona fisica e Persona giuridica.](#)

L’abilitazione, valida per la banca dati catastale e la banca dati ipotecaria, è rilasciata dietro compilazione del modello di richiesta di convenzione:

- Richiesta convenzione per Persona fisica
- Richiesta convenzione per Persona Giuridica - Organi dello Stato, Enti territoriali, Società e “Persone non fisiche” (associazioni non riconosciute, ordini professionali) -

A seguito di esito positivo dell’istruttoria l’utente indicato in convenzione come “Responsabile del collegamento” riceverà istruzioni per prendere possesso delle credenziali di accesso al sistema. In caso di soggetti diversi dalle Pubbliche Amministrazioni di cui all’articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 156, il Responsabile del collegamento dovrà procedere al pagamento di 15,00 euro per ogni password di accesso richiesta, per anno solare. Tale pagamento consentirà l’attivazione dei servizi. L’utente potrà consultare le banche dati ipotecaria e catastale dietro versamento anticipato delle tasse ipotecarie e dei tributi speciali catastali.

Si fa presente che con questo tipo di convenzione non sono disponibili le visure planimetriche. La consultazione di una [planimetria catastale](#) per via telematica è consentita unicamente ai professionisti abilitati alla [Presentazione telematica dei documenti](#).

**Accesso telematico alle banche dati catastale ed ipotecaria per i comuni, comunità montane, unioni di comuni ed altre forme associative tra comuni ai sensi del decreto del direttore dell’Agenzia del territorio del 18 dicembre 2007**

[Guida alla compilazione del modello Comuni.](#)

Compilando la [Richiesta di convenzione per i Comuni](#), l’abilitazione è rilasciata per la consultazione della banca dati catastale e banca dati ipotecaria dietro dichiarazione di diritto all’esenzione dal versamento dei tributi. Qualora l’utente non dichiara di avere diritto all’esenzione dal versamento dei tributi la richiesta sarà rifiutata.

Per maggiori informazioni consultare la pagina [Consultazione banche dati - Istruzioni](#) oppure la pagina [Consultazione banche dati - Professionisti](#).

## Accesso telematico alle banche dati catastale ed ipotecaria territorio del 4 maggio 2007

[Guida alla compilazione del modello Persona fisica e Persona giuridica.](#)

L’abilitazione, valida per la banca dati catastale e la banca dati ipotecaria, è rilasciata dietro compilazione del modello di richiesta di convenzione:

- Richiesta convenzione per Persona fisica
- Richiesta convenzione per Persona Giuridica - Organi dello Stato, Enti territoriali, Società e “Persone non fisiche” (associazioni non riconosciute, ordini professionali) -



Selezionando la voce "Richiesta convenzione per Persone fisiche" apparirà la seguente schermata che deve essere compilata in ogni sua parte, una volta compilata cliccare sull'icona conferma.

Cittadini Imprese Professionisti Intermediari Enti e Pa L'Agenzia

Adesione ai servizi

Consultazioni

Persona fisica

Persona giuridica

Comuni

Modifica dati utenza

Presentazione documenti

Stato della richiesta

Primo accesso responsabile

ASSISTENZA online

Ti trovi in: [Home](#) / [Adesione ai servizi](#) / [Consultazioni](#) / Inserimento dati convenzione persona fisica

## ACQUISIZIONE RICHIESTA CONVENZIONE PERSONA FISICA

Convenzione per l'accesso al sistema telematico dell'Agenzia delle entrate per la consultazione delle banche dati ipotecaria e catastale tra L'Agenzia delle entrate, con sede in Roma, in persona del legale rappresentante, di seguito denominata "Agenzia" e

Tutti i campi del modulo con il simbolo (\*) sono obbligatori.

Cognome (*)	<input type="text"/>	Nome (*)	<input type="text"/>
Data di nascita (*)	<input type="text"/> / <input type="text"/> / <input type="text"/>	Sesso (*)	<input type="text"/>
Provincia di nascita (*)	<input type="text"/> scegli il comune		
Comune di nascita (*)	<input type="text"/>		
Codice Fiscale (*)	<input type="text"/>		
Indirizzo (Via/Piazza) (*)	<input type="text"/>	CAP (*)	<input type="text"/>
Provincia di residenza (*)	<input type="text"/> scegli il comune		
Comune di residenza (*)	<input type="text"/>		
Telefono (*)	<input type="text"/>	Fax	<input type="text"/>
E-mail (*)	<input type="text"/>	Conferma E-mail (*)	<input type="text"/>



**ATTENZIONE:** ALL'INDIRIZZO DI POSTA ELETTRONICA SOPRA INDICATA SARANNO TRASMESSE TUTTE LE COMUNICAZIONI RELATIVE AL SERVIZIO. NEL CASO SI SIA INDICATA UNA CASELLA DI POSTA ELETTRONICA CERTIFICATA (P.E.C.), OCCORRE CHE QUESTA SIA CONFIGURATA PER ACCETTARE MESSAGGI ANCHE DA CASELLE DI POSTA ELETTRONICA NON CERTIFICATE. IN PARTICOLARE PER RICEVERE LE RISPOSTE AUTOMATICHE DA SISTEMA. TALI COMUNICAZIONI RIGUARDERANNO ANCHE **DATI PERSONALI**. PERTANTO SI RACCOMANDA PARTICOLARE CURA NELLE ABILITAZIONI DI ACCESSO ALLA CASELLA STESSA.

di seguito denominato "Utente"

**Classificazione dell'utenza ai fini di una efficace comunicazione**

*Al fine di consentire una efficace comunicazione, si invita ad indicare la categoria professionale o l'ambito di lavoro cui l'utenza appartiene*

Tipologia di utenza (\*):  Altra Tipologia di utenza:

**INFORMATIVA AI SENSI DELL'ART. 13 DEL DECRETO LEGISLATIVO N. 196/2003, "CODICE IN MATERIA DI PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI"**

Si informa, ai sensi dell'art. 13 del D. Lgs. n. 196 del 30 giugno 2003 ("Codice in materia di protezione dei dati personali"), che i dati comunicati formano oggetto di trattamento da parte dell'Agenzia delle Entrate, nel rispetto della normativa citata.

Per trattamento si intende qualunque operazione o complesso di operazioni concernenti "la raccolta, la registrazione, l'organizzazione, la conservazione, la consultazione, l'elaborazione, la modificazione, la selezione, l'estrazione, il raffronto, l'utilizzo, l'interconnessione, il blocco, la comunicazione, la diffusione, la cancellazione e la distruzione di dati, anche se non registrati in una banca dati".

I dati verranno trattati in adempimento degli obblighi legali e convenzionali ed il trattamento è effettuato, anche attraverso l'ausilio di strumenti elettronici, in modo da garantire la sicurezza e la riservatezza dei dati stessi, nel rispetto del Codice.

L'Utente dichiara di aver preso visione dell'informativa ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs n.196 del 30 giugno 2003

stessa.  
I dati verranno comunicati a terzi esclusivamente in adempimento di specifici obblighi di legge, ovvero qualora tale comunicazione risulti necessaria o funzionale alla gestione del servizio.

**Art. 11**  
(Comunicazioni)

Tutte le comunicazioni e notifiche all'Agenzia connesse all'esecuzione della presente convenzione dovranno essere eseguite esclusivamente con lettera raccomandata con avviso di ricevimento al seguente indirizzo: Agenzia delle entrate - Direzione Centrale Amministrazione, Pianificazione e Controllo - Settore Rapporti Istituzionali - Ufficio Servizi in Convenzione ad Enti - Via Giorgione N. 159, 00147 Roma, ovvero, mediante posta elettronica certificata, all'indirizzo reso noto dall'Agenzia delle entrate.

L'Utente dichiara di accettare integralmente le condizioni contenute nel testo riportato.

Accetto

L'Utente, come sopra rappresentato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 del C.C., approva specificamente gli artt. 4, 6 e 9 della convenzione.

Accetto

Conferma



la stessa cosa vale se viene selezionata la voce "Richiesta convenzione per Persone giuridiche", bisogna compilare ogni campo ed infine cliccare l'icona conferma.

Adesione ai servizi

Ti trovi in: Home / Adesione ai servizi / Consultazioni / Inserimento dati convenzione persona giuridica

### ACQUISIZIONE RICHIESTA CONVENZIONE PERSONA GIURIDICA

Al fine di consentire la corretta conclusione di compilazione del modulo di richiesta, completo dei suoi allegati, si invita l'utente a predisporre la sotto elencata documentazione:

- documento attestante poteri di rappresentanza
- documento di identità del Responsabile della Gestione del collegamento (qualora venga richiesta l'esenzione dai tributi)
- dichiarazione di impegno (qualora venga richiesta l'esenzione dai tributi) **da firmare digitalmente nel formato pdf - scarica modello - pdf**

Convenzione per l'accesso al sistema telematico dell'Agenzia delle entrate per la consultazione delle banche dati ipotecaria e catastale tra l'Agenzia delle entrate, con sede in Roma, in persona del legale rappresentante, di seguito denominata "Agenzia" e

Tutti i campi del modulo con il simbolo (\*) sono obbligatori.

Denominazione (\*):

Codice Fiscale (\*):  Partita IVA:

Sede legale (Via/Piazza) (\*):  CAP (\*):

Provincia (\*):

Comune (\*):

Telefono (\*):  Fax:

E-mail (\*):  Conferma E-mail (\*):

**ATTENZIONE:** ALL'INDIRIZZO DI POSTA ELETTRONICA SOPRA INDICATA SARANNO TRASMESSE TUTTE LE COMUNICAZIONI RELATIVE AL SERVIZIO. NEL CASO SI SIA INDICATA UNA CASELLA DI POSTA ELETTRONICA CERTIFICATA (P.E.C.), OCCORRE CHE QUESTA SIA CONFIGURATA PER ACCETTARE MESSAGGI ANCHE DA CASELLE DI POSTA ELETTRONICA NON CERTIFICATE. IN PARTICOLARE PER RICEVERE LE RISPOSTE AUTOMATICHE DA SISTEMA, TALI COMUNICAZIONI RIGUARDERANNO ANCHE DATI PERSONALI. PERTANTO SI RACCOMANDA PARTICOLARE CURA NELLE ABILITAZIONI DI ACCESSO ALLA CASELLA STESSA.

di seguito denominato "Utente"

**Legale rappresentante:**

Cognome (\*):  Nome (\*):

Data di nascita (\*):  /  /  Sesso (\*):

Provincia di nascita (\*):

Comune di nascita (\*):

Codice Fiscale (\*):

**Responsabile della Gestione del Collegamento:**  
(inserire i dati solo se diversi dal Legale Rappresentante)

Cognome:  Nome:

Data di nascita:  /  /  Sesso:

Provincia di nascita:

Comune di nascita:

Codice Fiscale:

Telefono:  Fax:

E-mail:  Conferma E-mail:

L'utente, come sopra rappresentato, dichiara, sotto la propria responsabilità, di avere diritto all'esenzione dal versamento dei tributi, dovuti per la consultazione delle banche dati ipotecaria e catastale, in base alla seguente normativa (INDICARE LA NORMATIVA DI ESENZIONE E GLI SCOPI PER CUI IL COLLEGAMENTO VERRA' UTILIZZATO)



**Classificazione dell'utenza ai fini di una efficace comunicazione**

*Al fine di consentire una efficace comunicazione, si invita ad indicare la categoria professionale o l'ambito di lavoro cui l'utenza appartiene*

Tipologia di utenza (\*):  ▼    Altra Tipologia di utenza:

2. L'interessato ha diritto di ottenere l'indicazione:

- a) dell'origine dei dati personali;
- b) delle finalità e modalità del trattamento;
- c) della logica applicata in caso di trattamento effettuato con l'ausilio di strumenti elettronici;
- d) degli estremi identificativi del titolare, dei responsabili e del rappresentante designato ai sensi dell'articolo 5, comma 2;
- e) dei soggetti o delle categorie di soggetti ai quali i dati personali possono essere comunicati o che possono venire a conoscenza in qualità di rappresentante designato nel territorio dello Stato, di responsabili o incaricati.

3. L'interessato ha diritto di ottenere:

- a) l'aggiornamento, la rettificazione ovvero, quando vi ha interesse, l'integrazione dei dati;
- b) la cancellazione, la trasformazione in forma anonima o il blocco dei dati trattati in violazione di legge, compresi quelli di cui non è necessaria la conservazione in relazione agli

L'Utente dichiara di aver preso visione dell'informativa ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs n.196 del 30 giugno 2003

legge 20 settembre 1994, n. 000, concernente i fondi speciali catastali.

Considerato infine che ai sensi dell'articolo 23-quater del decreto legge 6 luglio 2012, n. 95, inserito dalla legge di conversione 7 agosto 2012, n. 135, a decorrere dal 1° dicembre 2012 l'Agenzia del territorio è stata incorporata nell'Agenzia delle entrate, che dalla predetta data esercita le funzioni e i compiti facenti capo all'Ente incorporato.

Tutto ciò premesso, si conviene e si stipula quanto segue:

**Art. 1**  
(Oggetto)

L'Utente è abilitato a collegarsi al sistema elettronico dell'Agenzia al fine di accedere al servizio di consultazione telematica della banca dati ipotecaria e/o della banca dati catastale.

**Art. 2**

L'Utente dichiara di accettare integralmente le condizioni contenute nel testo riportato.

Accetto

L'Utente, come sopra rappresentato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 del C.C., approva specificamente gli artt. 4, 6 e 9 della convenzione.

Accetto



Se invece si vuole solamente richiedere una convenzione relativamente alla “Richiesta abilitazione telematica presentazione documenti” si dovrà cliccare su di essa nella schermata “adesione ai servizi” e compilare la pagina che apparirà

Cittadini Imprese Professionisti Intermediari Enti e Pa L'Agenzia Area riservata

**Adesione ai servizi**

Ti trovi in: Home / Adesione ai servizi / Inserimento dati convenzione di presentazione documenti

### ACQUISIZIONE RICHIESTA ABILITAZIONE PER PRESENTAZIONE DOCUMENTI

Richiesta di abilitazione alla presentazione telematica dei documenti di aggiornamento della banca dati ipotecarie (ai sensi del [Decreto Interministeriale](#) del 13/12/2005) e catastale (ai sensi del [Provvedimento dell'Agenzia del Terziario](#) del 22/03/2005)

**ATTENZIONE!** Possono utilizzare il modulo solamente i notai e i professionisti iscritti all'albo, con l'invio di DOCFA e PREGEO.  
Per le altre categorie si rimanda al link [Presentazione domanda di abilitazione al servizio](#)

Tutti i campi del modulo con il simbolo \* sono obbligatori.

Cognome \*:  Nome \*:   
Data di nascita \*:  Sesso \*:   
Provincia di nascita \*:    
Comune di nascita \*:   
Tipologia di servizio \*:   
Codice Fiscale \*:   
Domicilio (Via/Piazza) \*:  CAP \*:   
Provincia \*:    
Comune \*:   
Telefono \*:  Fax \*:   
E-mail \*:  Conferma e-mail \*:   
Tipologia diutenza \*:   
Albo professionale \*:   
Numero iscrizione \*:  Provincia di iscrizione \*:   
Ufficio delle Entrate:   
Intermediario:  Sì   No

Intermediario:  Sì   No

**ATTENZIONE:** All'indirizzo di posta elettronica sopra indicato saranno trasmesse tutte le comunicazioni relative al servizio. Nel caso in cui venga indicata una casella di posta elettronica certificata, occorre configurarla per accettare messaggi anche da caselle di posta elettronica non certificate, come ad esempio le risposte automatiche generate dal sistema. Tali comunicazioni potranno riguardare anche dati sensibili, si raccomanda pertanto la massima cura nell'utilizzo delle abilitazioni di accesso alla casella.

sicurezza e la riservatezza dei dati stessi, nel rispetto del Codice.

Ai sensi dell'art. 13, 1° comma lett. b) e c), si evidenzia che il trattamento dei dati da parte dell'Agenzia delle Entrate è essenziale per l'adempimento degli obblighi di legge o convenzionali e che, pertanto, il mancato conferimento di tali dati può impedire l'instaurazione o la prosecuzione del rapporto convenzionale con l'Agenzia stessa.

Si sottolinea che i dati verranno comunicati a terzi esclusivamente in adempimento di specifici obblighi di legge, ovvero qualora tale comunicazione risulti necessaria o funzionale alla gestione della Convenzione.

Si precisa, inoltre, che "Titolare" del trattamento dei dati è l'Agenzia delle Entrate con sede in Roma.

Il "Responsabile" del trattamento è il Responsabile della Direzione Centrale Amministrazione, Pianificazione e controllo.

L'Utente dichiara di aver preso visione dell'Informativa ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs n.196 del 30 giugno 2003



**Nota**

Il professionista, dopo aver inoltrato all'ufficio una o più denunce DO.C.FA. qualora si accorga di un errore, una dimenticanza o qualunque altra anomalia, può chiedere all'ufficio che la stessa (o le stesse) venga respinta in fase di lavorazione. In tal caso la procedura da seguire è la seguente:

Inviare una mail all'indirizzo di posta elettronica specificando nel testo il motivo di tale richiesta;

Contattare telefonicamente l'Ufficio

L'Ufficio provvederà ad esaminare quanto richiesto.

Direzioni Provinciali	Indirizzo mail	Recapito
Direzione Provinciale di GENOVA Ufficio Provinciale Territorio	<a href="mailto:dp.genova.uptgenova@agenziaentrate.it">dp.genova.uptgenova@agenziaentrate.it</a>	010.5548.1
Direzione Provinciale di IMPERIA Ufficio Provinciale Territorio	<a href="mailto:dp.imperia.uptimperia@agenziaentrate.it">dp.imperia.uptimperia@agenziaentrate.it</a>	0183.7139.91
Direzione Provinciale di SAVONA Ufficio Provinciale Territorio	<a href="mailto:dp.savona.uptsavona@agenziaentrate.it">dp.savona.uptsavona@agenziaentrate.it</a>	019.4511.111
Direzione Provinciale di LA SPEZIA Ufficio Provinciale Territorio	<a href="mailto:dp.laspezia.uptlaspezia@agenziaentrate.it">dp.laspezia.uptlaspezia@agenziaentrate.it</a>	0187.7714.689



## 20 LA DICHIARAZIONE DO.C.FA.

---

Il Catasto descrive gli immobili da un particolare punto di vista, quello fiscale.

I documenti di aggiornamento devono, perciò, contenere tutte le indicazioni utili e rilevanti ai fini della corretta individuazione degli stessi, dei relativi dati tecnico-censuari e di classamento, nonché dei titolari dei diritti reali sugli stessi. In particolare devono essere presenti le informazioni che permettono di localizzare “l’unità immobiliare” sul territorio e che ne permettono di comprendere sia le caratteristiche che determinano la sua destinazione ordinaria e permanente, sia le condizioni fisiche ed economiche influenti sulla redditività catastale.

Alcune di queste informazioni vengono fornite in forma alfanumerica ed alcune in forma grafica. In questo capitolo ci concentreremo sui dati alfanumerici che servono per far comprendere essenzialmente le caratteristiche costruttive e tipologiche del fabbricato e delle unità immobiliari che lo costituiscono.







## Dichiarazione di Nuova Costruzione - Accatastamento

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

La stessa procedura è da utilizzare anche per i fabbricati già esistenti e rappresentati sulla mappa CT ma mai prima denunciati al catasto urbano, come i fabbricati rurali o i fabbricato al CT a partita 1 (ente urbano) ma mai censiti al catasto fabbricati.

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

The screenshot shows a dialog box titled "Nuovo Documento". It contains two radio buttons for selecting the document type: "Accatastamento" (with a house icon) and "Variazione" (with a building icon). Below these are two input fields: "Numero documento" and "Descrizione documento". At the bottom of the dialog are three buttons: "OK", "Annulla", and "?".



## Dichiarazione di Variazione

E' la procedura da utilizzare per dichiarare variazioni nello stato o consistenza di unità immobiliari preesistenti già censite, avvenute in seguito a trasformazioni edilizie che comportino aumenti o diminuzione della rendita catastale, o una diversa distribuzione degli spazi interni (modifiche nella rappresentazione).

Lo schermo consente di acquisire un nuovo documento, scegliendone il tipo tra "**Accatastamento**" e "**Variazione**", assegnando ad esso un numero progressivo e una breve descrizione esplicativa. Il numero progressivo del documento viene assegnato in automatico dalla procedura e può essere modificato dall'utente.



## 21 DICHIARAZIONE DI NUOVA COSTRUZIONE

Tipo documento		<input checked="" type="radio"/> Accatastamento		<input type="radio"/> Variazione
Numero documento	<input type="text"/>			
Descrizione documento	<input type="text"/>			

### 21.1 Dichiarazione ordinaria:

Va utilizzata quando si iscrive per la prima volta una unità immobiliare urbana al catasto fabbricati ad eccezione dei casi sotto elencati.

Tipologia documento	<input type="text" value="Dichiarazione ordinaria"/>	<input type="button" value="v"/>
---------------------	--	----------------------------------

### 21.2 Dichiarazione resa ai sensi dell'art.1 Comma 336, l. 311/04:

Va utilizzata quando l'avente diritto dichiara l'avvenuta variazione a seguito di comunicazione da parte del Comune di appartenenza.

Indicare la data a partire dalla quale gli immobili sono divenuti abitabili e/o servibili all'uso nell'apposito campo codificato.

Tipologia documento	<input type="text" value="Dichiarazione resa ai sensi dell'art. 1, comma 336, L n. 311/04"/>	<input type="button" value="v"/>
---------------------	--	----------------------------------



### 21.3 Fabbricato ex rurale art.2 comma 36 o 37, DL 262/06:

Va utilizzata quando l'avente diritto dichiara l'avvenuta variazione per la perdita dei requisiti fiscali di ruralità a seguito segnalazione dell'Agea (**A**genzia per le **E**rogazioni in **A**gricoltura - elenchi pubblicati sul sito [www.agenziaentrate.it](http://www.agenziaentrate.it)) e in relazione scrive: "accatastamento di fabbricato ex rurale per perdita dei requisiti fiscali di ruralità, comma 36".

Indicare nel campo obbligatorio la data di ultimazione della perdita di tali requisiti.

In alternativa l'avente diritto dichiara la variazione dell'abitazione a seguito della perdita dei requisiti di ruralità legati al possesso della partita I.V.A. (comma 37, art.2 D.L. 262/06) e/o su segnalazione dell'Agea e in relazione scrive: "dichiarazione di abitazione ex rurale per perdita dei requisiti fiscali di ruralità, comma 37". Indicare la data a partire dalla quale sono stati persi i requisiti fiscali di ruralità;

Tipologia documento	Fabbricato ex rurale - art. 2, comma 36 o 37, DL n. 262/06
---------------------	--



#### 21.4 Fabbricato mai dichiarato art. 2 comma 36 DL 262/2006:

Va utilizzato quando l'avente diritto dichiara a seguito di segnalazione di Agea quegli immobili o ampliamenti di fabbricati esistenti totalmente sconosciuti sia al Catasto Fabbricati che al Catasto Terreni. La modalità si riferisce ai fabbricati per i quali l'Agenzia delle Entrate ha pubblicato in Gazzetta Ufficiale degli appositi elenchi. Per i fabbricati per i quali l'Agenzia ha proposto una rendita presunta, si applicano le modalità di accatastamento previste dalla circ. 7/2011.

Tipologia documento	Fabbricato mai dichiarato - art. 2, comma 36, DL n. 262/06
---------------------	--

#### 21.5 Fabbricato di nuova costruzione per il quale sussistono i requisiti di ruralità DM 26/07/2012:

Va utilizzata quando l'avente diritto dichiara unità immobiliari di nuova costruzione per le quali sussistono i requisiti di ruralità ai sensi dell'art. 2, commi 5 e 7 del decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 26/07/2012. Alla dichiarazione sono da allegare le autocertificazioni modello B e/o C previste dal decreto citato.

Tipologia documento	Dichiarazione fabbricato rurale DM 26/7/2012
---------------------	--



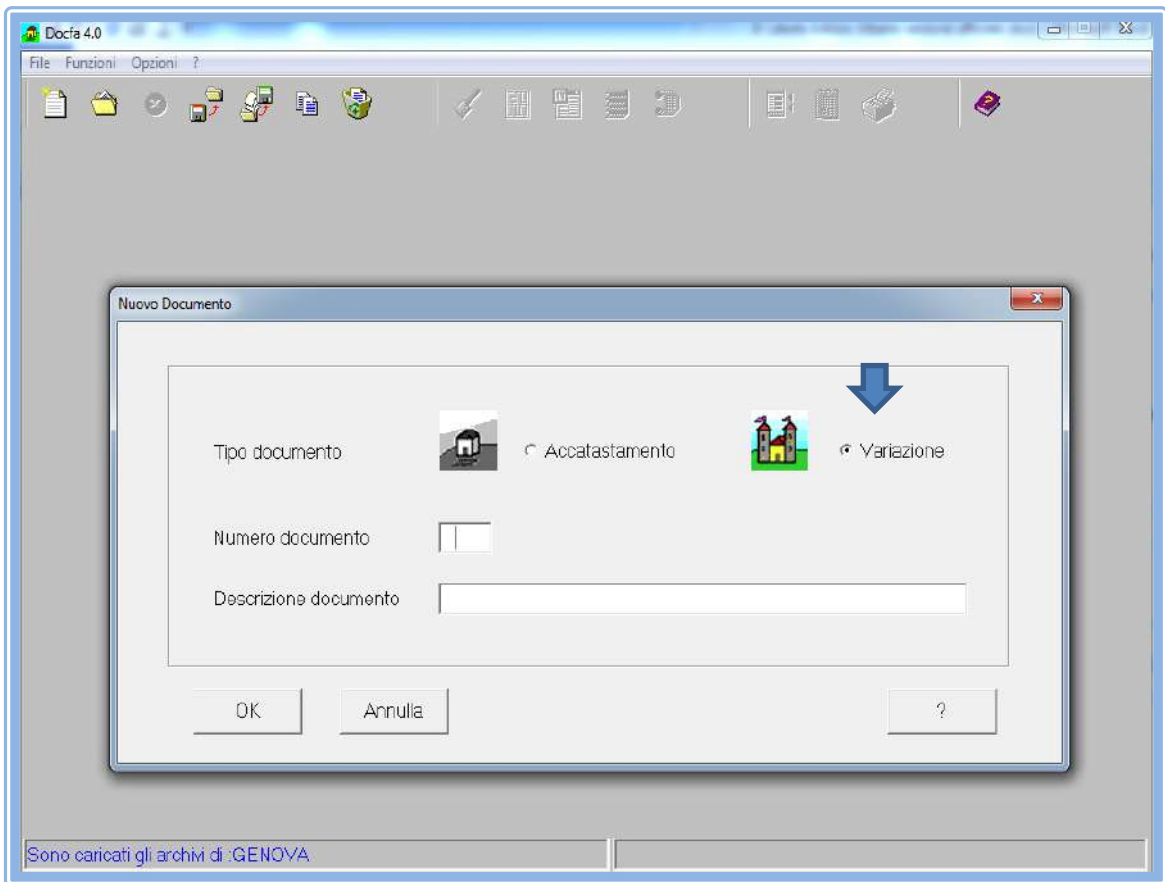
## 21.6 Dichiarazione di nuova costruzione presentata ai sensi dell'art. 13, comma 14-ter, L. n. 214 del 22/12/2011:

Va utilizzata quando l'avente diritto dichiara al Catasto Fabbricati immobili già in atti al Catasto Terreni come fabbricati rurali che mantengono i requisiti di ruralità. Alla dichiarazione sono da allegare le autocertificazioni modello B e/o C previste dal decreto del MEF del 26/07/2012 già indicate nel campo "Note relative al Documento e Relazione Tecnica del DO.C.FA.

Tipologia documento	Dichiarazione fabbricato rurale art.13 comma 14 ter del DL 201/2011
---------------------	---



## 22 DICHIARAZIONE DI VARIAZIONE



E' la procedura da utilizzare per denunciare le variazioni nello stato e/o nella consistenza di unità urbane già censite, nei casi in cui le trasformazioni edilizie effettuate siano influenti sul classamento, con conseguenti aumenti o riduzioni della rendita catastale, o abbiano comunque comportato un'apprezzabile modifica alla distribuzione degli spazi interni.

Il procedimento riguarda anche le U.I. già censite nelle categorie F/3 ed F/4 (in corso di costruzione e/o definizione) presentate per ultimazione lavori, e le U.I. che sono variate nella destinazione d'uso.



### 22.1 Dichiarazione ordinaria:

Va utilizzata per tutte le variazioni non comprese nelle seguenti opzioni.

Tipologia documento	Dichiarazione ordinaria
---------------------	-------------------------

### 22.2 Dichiarazione resa ai sensi dell'art.1 Comma 336, l. 311/04:

Va utilizzata quando L'avente diritto dichiara la variazione a seguito di comunicazione da parte del Comune di appartenenza che citi nella stessa l'adempimento al comma 336 e cioè che l'eventuale dichiarazione è richiesta a seguito di iniziativa del Comune (Circ. 1/2006).

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

### 22.3 Dichiarazione resa ai sensi dell'art.1 Comma 340, l.311/04:

Va utilizzata quando la proprietà, a seguito comunicazione del Comune di appartenenza, presenta la planimetria mancante agli atti dell'Agenzia delle Entrate.

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



#### 22.4 Stralcio di categoria E, art.2 comma 40 DL 262/06

Va utilizzata quando si individuano all'interno della categoria "E" immobili o porzioni di immobili ad uso commerciale, industriale, ad ufficio privato ovvero ad usi diversi, qualora gli stessi presentino autonomia funzionale e reddituale (Circolare n.4/2007). Sono escluse le categorie E/7 e E/8.

Tipologia documento	Stralcio da categoria E - art. 2, comma 40, DL n. 262/06
---------------------	--





## 22.5 Dichiarazione di Fabbricato Rurale D.M. 26/07/2012

Questa opzione va utilizzata per le variazioni di fabbricati già censiti al Catasto Fabbricati, per i quali sussistono o insorgono i requisiti fiscali di ruralità, il tutto ai sensi dell'art.2, comma 5 del decreto del Ministro dell' Economia e delle Finanze 26 luglio 2012, ovvero del successivo comma 7 dello stesso articolo. Tale opzione riguarda pertanto, oltre al resto che seguirà, tutti quei fabbricati che già posseggono i requisiti fiscali di ruralità e che necessitano di variazioni per modifica dello stato di fatto. Parimenti tale opzione si utilizza quando i fabbricati già censiti acquisiscono i requisiti fiscali di ruralità e necessitano per tale evenienza, della modifica della rendita catastale (da C/2, C/3, C/6, ecc. a Categoria D/10). Se tale modifica si rende necessaria su un immobile già censito in categoria speciale (D/1, D/7, D/8), a questa opzione va affiancata la causale "Richiesta Ruralità". Nella stessa opzione confluiscono tutti quei fabbricati già censiti che subiscono modifica dello stato di fatto a vario titolo (Fusione, Divisione, Fusione e Frazionamento, ecc.) e per i quali, almeno su una delle unità derivate, si richiedono i requisiti fiscali di ruralità.

Questo tipo di denuncia necessita delle autocertificazioni previste dal D.M. 26/07/2012 e scaricabili dal sito dell' Agenzia delle Entrate alla sezione **"Modelli e Istruzioni Fabbricati Rurali"**.

Tipologia documento	Dichiarazione fabbricato rurale DM 26/7/2012
---------------------	--



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

Questa opzione va utilizzata quando si dichiarano al Catasto Edilizio Urbano fabbricati già censiti al Catasto Terreni come "Fabbricati Rurali" e che vanno ad aggiungersi ad unità immobiliari già censite al Catasto dei Fabbricati. E' il tipico caso in cui ad un fabbricato già censito in categoria D/10, si aggiungono corpi di fabbrica adiacenti o preesistenti sullo stesso lotto ma ancora censiti al catasto terreni come "Fabbricati Rurali" ma facenti parte a tutti gli effetti dell'immobile censito in precedenza. Parimenti, anche per unità già censite senza i requisiti fiscali di ruralità, acquisiscono tali requisiti in conseguenza dell'accorpamento con ulteriori corpi di fabbrica provenienti da porzioni censite al Catasto Terreni come "Fabbricati Rurali".

Le unità così costituite ovviamente mantengono o acquisiscono i requisiti fiscali di ruralità, a condizione che siano di per se stessi utili ed atti a produrre un reddito proprio, ai sensi dell'art. 13, comma 14-ter, del decreto legge 6 dicembre 2011 n. 201, convertito con modificazioni dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214. Si fa presente che la presentazione di tale fattispecie aveva scadenza il 30/11/2012 e pertanto nel campo codificato della data va indicata necessariamente tale scadenza. Riguardo i comuni terremotati (evento sismico del 20 e 29 maggio 2012 per le province di Bologna, Ferrara Modena e Reggio Emilia) tale scadenza è il 31.05.2013.

Questo tipo di denuncia necessita delle autocertificazioni previste dal D.M. 26/07/2012 e scaricabili dal sito dell'Agenzia delle Entrate alla sezione "Modelli e Istruzioni Fabbricati Rurali".

Tipologia documento	Dichiarazione fabbricato rurale art.13 comma 14 ter del DL 201/2
---------------------	--



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

Questa opzione va utilizzata solo ed esclusivamente in adempimento dell'art.1, comma 22, Legge n.208/2015 e cioè per quelle unità immobiliari accertate in categoria speciale e particolare (D ed E) che necessitino di revisione della Rendita Catastale per sottrarre da quest'ultima la componente impiantistica in precedenza considerata.

L'utilizzo di questa opzione non prevede la scelta di alcuna causale di variazione e presuppone la presentazione di una planimetria che non necessariamente deve riportare il posizionamento delle componenti impiantistiche non più oggetto di stima. E' solo in fase di attribuzione della rendita che il professionista escluderà la parte impiantistica dalla valutazione.

Tipologia documento	Dichiarazione resa ai sensi dell'art. 1, comma 22, L. n. 208/2015
---------------------	---



## 23 DATA DI UTILIZZO - ULTIMAZIONE LAVORI

---

Ogni dichiarazione DO.C.FA.. deve indicare la data in cui le unità sono divenute abitabili o servibili all'uso cui sono destinate, inserendo il dato nel rispettivo campo.



<b>Causale di Presentazione</b>
<input checked="" type="radio"/> Variazione (di cui ai punti 1, 3, 4 e 5 è stata completata in data <input type="text"/> )

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

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

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



## 24 DATI DEL TIPO MAPPALE

---

### 24.1 Denuncia di Accatastamento

Nelle denunce di Nuova Costruzione, il Tipo Mappale deve essere obbligatoriamente presentato prima della denuncia al Catasto Fabbricati (art. 8 della legge 1° ottobre 1969 n.679) quando si ha:

- modifica allo stato dei luoghi che determinano variazione della mappa del Catasto Terreni (Nuova Costruzione o Ampliamento) per effetto della avvenuta edificazione;
- passaggio di fabbricato rurale (o porzione) al Catasto Fabbricati;
- passaggio di porzioni rurali di fabbricati promiscui al Catasto Fabbricati;
- area priva di fabbricato ma con capacità reddituale propria dei fabbricati (es. parcheggi a raso, cave estrattive, parco fotovoltaico, ecc.) o senza capacità reddituale propria in caso di particelle da destinare a Area Urbana (F1). Si rammenta parimenti che le aree prive di reddito destinate a Beni Comuni Non Censibili (es. aree condominiali, ecc.) possono essere accatastate solo se la denuncia contiene altre unità immobiliari con attribuzione di categoria. La necessità di accatastare Beni Comuni Non Censibili, da soli, è possibile solo attraverso le denunce di variazione.

Nei documenti DO.C.FA. relativi a queste denunce i dati del Tipo Mappale e Frazionamento da inserire sono solo il numero di protocollo e la data, entrambi campi obbligatori.



## 24.2 Denuncia di Variazione

Nelle Denunce di Variazione il **Tipo Mappale** deve essere obbligatoriamente presentato prima della denuncia al Catasto Fabbricati (art. 8 della legge 1° ottobre 1969 n.679) quando si verifica la necessità di un aggiornamento cartografico e si ha:

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

Nei casi di variazione a seguito di Tipi di Frazionamento, il campo relativo al Tipo Mappale non deve essere compilato, è necessario indicare in alternativa, il relativo protocollo e data nel campo della relazione tecnica poiché tale documento non prevede alcun profilo sanzionatorio (T.F. prot. xxxxxx del gg/mm/aaaa).

Nei casi di redazione di Tipi di Frazionamento + Tipo Mappale, il sistema assegna due distinti protocolli, rispettivamente uno al Tipo di Frazionamento e l'altro immediatamente successivo, al Tipo Mappale. In questi casi è preferibile indicare il protocollo assegnato al Tipo Mappale (quello con la numerazione più alta), anche se non rappresenta un errore indicare il protocollo dell'atto di aggiornamento che coincide con quello del tipo di frazionamento che tra l'altro compare anche nella visura al catasto terreni della particella interessata.



## 25 UNITÀ IMMOBILIARI

---

Questa sezione è dedicata al numero di unità immobiliari oggetto della denuncia di Nuova Costruzione, suddivise in “**a Destinazione Ordinaria**” e quindi le unità appartenenti ai gruppi **A, B e C** ed in “**Speciale e Particolare e Categorie F**” ossia le unità appartenenti ai gruppi **D, E ed F**.

I relativi campi possono essere compilati indifferentemente da soli o contemporaneamente, in base alla tipologia delle unità oggetto di

Unità Immobiliari	
A destinazione ordinaria n.	<input type="text"/>
Speciale e particolare e categorie F n.	<input type="text"/>
Unità in costituzione tot.	<input type="text"/>

denuncia, in quanto è comunque possibile l'accatastamento contemporaneo di unità appartenenti ai diversi gruppi. Si rammenta che nelle denunce di nuova costruzione, non si dichiarano nel quadro A gli eventuali Beni Comuni non Censibili

in quanto questi ultimi sono oggetto di accatastamento al Quadro D del programma.

Per quanto riguarda il “*Quadro generale delle categorie*” si fa riferimento a quanto previsto all'Appendice D dell'**Istruzione II** “Accertamento e Classamento” emanata dal Ministero delle Finanze - anno 1942.



## 26 UNITÀ DERIVATE

---

Questa sezione è dedicata alla dichiarazione delle tipologie di unità immobiliari "costituite" o "variate". In buona sostanza il programma necessita della suddivisione di tali unità variate o costituite in unità "a destinazione ordinaria", in unità "speciali e particolari e categoria F" e in "beni comuni non censibili".

Alla prima fattispecie appartengono le unità immobiliare ordinarie e quindi appartenenti ai gruppi A, B e C.

Unita' derivate	
a destinazione ordinaria	n. <input type="text"/>
speciale e particolare e categorie F	n. <input type="text"/>
beni comuni non censibili	n. <input type="text"/>

Alla seconda fattispecie appartengono le unità Speciali e Particolari e quindi appartenenti ai gruppi D ed E, nonché le unità appartenenti al gruppo F (Categorie Fittizie).

La terza fattispecie è dedicata al numero di unità di Beni Comuni non Censibili.

E' il caso di sottolineare che la somma delle unità dichiarate in questa sezione deve essere uguale al numero delle unità dichiarate nel quadro delle "unità immobiliari", nel campo delle unità "in costituzione" oppure "in variazione".





## 27 DITTA DA INTESTARE

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

**Ditta da Intestare**

Nuova con Intestati n.

Già in atti al C.E.U.

Comune	Sez.	Foglio	Particella	Sub.
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Già in atti al C.T.

Comune	Foglio	Particella	Sub.
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

La Circolare 9/2011 prevede in particolare che:

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



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

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

In predetta nota è stato altresì evidenziato che il trasferimento della sede nell'ambito dello stesso comune amministrativo non comporta mutamento dell'intestazione catastale e pertanto, in tale caso, non sorge obbligo di voltura.

Con riferimento alla nota della DCCC (Direzione Centrale Catasto e Cartografia) del 12.06.2013, n. 23646 si ricorda che l'evoluzione delle procedure informatiche causa la non accettabilità delle dichiarazioni dei cespiti al Catasto Fabbricati, fatti salvi i casi descritti nell'allegato tecnico, che non superano il controllo della coerenza tra il codice fiscale riportato nella dichiarazione ed i dati presenti nell'Anagrafe Tributaria.

**Nei soli casi per denuncia di variazione che tratti unità urbane da fondere** tra di loro della **stessa proprietà ma con disallineamenti** per:

- quote diversamente espresse (esempio una u.i.u. proprietà 1/1 e una u.i.u. proprietà 100/100);
- scambio di sesso (esempio Mario con Maria dove il Codice Fiscale esatto sia validato dall'Anagrafe Tributaria);
- società con equivalente Codice Fiscale ma denominazione diversa (esempio "tor di valle" e "Tor di Valle" con stesso CF);



- società con medesimo Codice Fiscale ma con sede diversa (società con uguale CF ma sede legale differente esempio Milano e Roma - in questo caso va allegata visura camerale);
- società con s.r.l. (e simili) puntato e srl senza puntini;

Il tecnico provvederà, qualora si presentassero le anomalie sopra descritte di operare per l'allineamento delle medesime optando per due soluzioni:

- a) con l'inserimento nel documento DO.C.FA. – nel campo Relazione Tecnica della seguente frase:

*“...si richiede la preventiva uniformazione della ditta catastale dei sub interessati da fusione....”;*

*Oppure:*

Nel caso di denuncia di variazione che tratti di u.i. da fondere tra di loro della stessa proprietà ma diversamente iscritte in banca dati, **solo** con i casi sopra descritti, è possibile effettuare tramite le funzioni di pre-allineamento del DO.C.FA.:

- b) una voltura (VUF) per “Riunione di intestazione”.

Come data di validità deve essere indicata quella dell'ultimo atto di provenienza. Nel campo “Soggetti da intestare” inserire l'unità immobiliare con l'intestazione e quote giuste.



Dati generali documento progresso di voltura

**Nota**  
Notan.: 1 di 1

**Protocollo**  
 Numero   
Data di presentazione:   
 Ante '69  
 Non reperibile

**Estremi del documento**  
Causale: VUF VOLTURA D'UFFICIO  
Descr. Atto: RIUNIONE DI INTESTAZIONE  
Efficace da: 01/01/2018  
Rog./Den.:  
Provincia: Sede:

**Soggetti da intestare**  
 Nuova con intestati n.  
 Già in atti al C.E.U.  
 Già in atti al C.T.

Comune	Sez.	Foglio	Particella	Sub

**U.I.U. da volturare**  
Numero

OK Annulla Cancellata Nota ?

data di validità deve essere indicata quella dell'ultimo atto di provenienza

Per l'invio telematico, la stessa informazione è da inserire anche nel campo "EVENTUALI INTEGRAZIONI DA PARTE DEL PROFESSIONISTA".

È possibile utilizzare ditte già in atti al Catasto Terreni anche nel caso di subalterni rurali che risultano soppressi nella banca dati.

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

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



## 28 CAUSALI DI PRESENTAZIONE – NUOVA COSTRUZIONE

**Causali di Presentazione**

Nuova Costruzione Data di ultimazione lavori :

Unità Afferenti al seguente Identificativo :  Sez.  Foglio  Particella

Unità afferenti edificate in sopraelevazione

Unità afferenti edificate su aree di corte

Altro

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

Nelle dichiarazioni di nuova costruzione le cantine, i depositi (anche se ubicati nei sottotetti) e le autorimesse presenti in complessi ospitanti una o più unità immobiliari residenziali, quando hanno accesso autonomo da strada o da corte esclusiva o da parti comuni, costituiscono di norma unità immobiliari a sé stanti.

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

Se le porzioni immobiliari destinate a deposito e cantina **sono direttamente comunicanti** con le abitazioni, costituendo, di fatto, pertinenze delle stesse, rientrano di norma nella maggiore consistenza delle unità immobiliari cui risultano correlate, in **quanto prive di autonomia funzionale e reddituale** (rif. Circolare 2E / 2016 vedi chiarimenti operativi forniti con nota della Direzione Centrale Catasto, Cartografia e Pubblicità Immobiliare prot.n. 60244 del 27 aprile 2016).



Nel caso di Unità Afferenti è' obbligatorio digitare l'identificativo dell'unità di riferimento.

La Circolare n.2 del 07/08/2012, emanata dall' Agenzia del Territorio, all'allegato 3 prevede che:

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

Le causali da scegliere sono:

**Causali di Presentazione**

Nuova Costruzione Data di ultimazione lavori :

Unità Afferenti al seguente Identificativo : Sez.  Foglio  Particella

Unità afferenti edificate in sopraelevazione

Unità afferenti edificate su aree di corte

Altro



### 28.1 Unità afferenti edificate in sopraelevazione

Per gli accatastamenti di U.I. edificate al di sopra di fabbricati esistenti.

### 28.2 Unità afferenti edificate su aree di corte

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

1. il B.C.N.C. è già agli atti del Catasto Fabbricati: in questo caso la dichiarazione è di completamento e quindi contestuale a quella di variazione per "Ridefinizione di B.C.N.C."
2. il B.C.N.C. non è agli atti del Catasto Fabbricati: in questo caso oltre alla dichiarazione della unità in questione, si dichiara (nel quadro "D") anche il B.C.N.C.

### 28.3 Altro

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



## 29 CAUSALI DI PRESENTAZIONE – VARIAZIONE

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

### Causale di Presentazione

Variazione (di cui ai punti 1, 3, 4 e 5 è stata completata in data  )

1 - Planimetrica                       2 - Toponomastica

3 - Ultimazione di fabbricato urbano

4 - di Destinazione da :

a :

5 - Altre

6 - Presentazione planimetria mancante

7 - Modifica identificativo       8 - Richiesta ruralità

Unità Afferenti ( la variazione è stata completata in data  )

Edificate su area urbana       Edificate su lastrico solare

Altro tipo di edificazione





Scegliendo l'opzione **1-planimetrica** si aprirà la videata seguente:

**Causale di Presentazione**

Variazione (di cui ai punti 1, 3, 4 e 5 è stata completata in data [ ] )

1 - Planimetrica       2 - Toponomastica

a - divisione

b - frazionamento per trasferimento di diritti

c - fusione

OK

Elenco causali codificate :

a - divisione

b - frazionamento per trasferimento di diritti

c - fusione

d - ampliamento

e - demolizione totale

f - demolizione parziale

g - diversa distribuzione degli spazi interni

h - ristrutturazione

i - frazionamento e fusione

OK

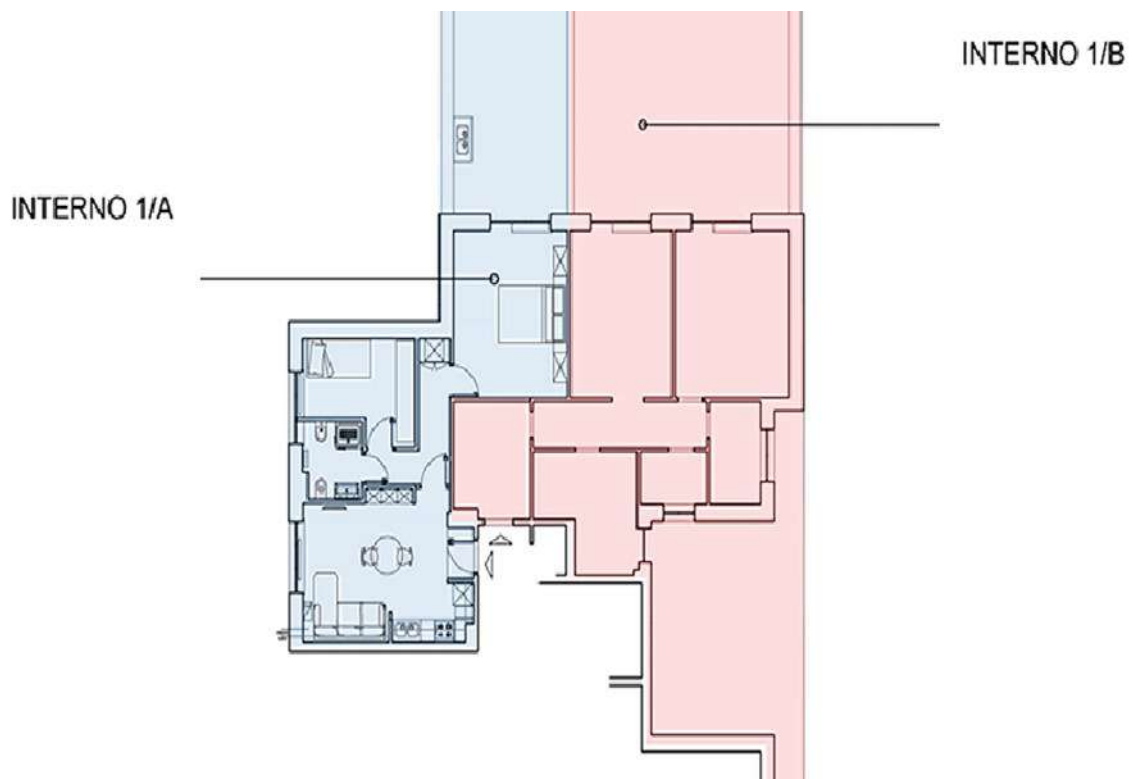


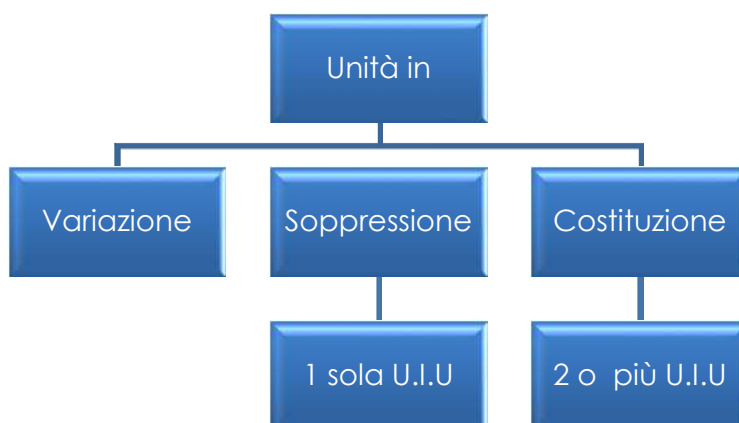
## 29.1 Divisione

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

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

*“La causale “divisione” è utilizzata ogni qualvolta l'unità immobiliare è oggetto di frazionamento e genera due o più porzioni, ciascuna delle quali presenta le caratteristiche proprie dell'unità immobiliare e ciò indipendentemente dal fatto che le unità immobiliari derivate debbano formare oggetto di trasferimento di diritti reali”.*





<b>Utilizzo</b>	in caso di frazionamento di una unità immobiliare da cui ne derivano due o più unità
<b>Normativa</b>	Circolare 4/2009
<b>Categorie Interessate</b>	Tutte
<b>Nota</b>	Fanno eccezioni le categorie F/4
<b>Subalterno</b>	Subalterno originario viene soppresso e ricostituiti nuovi subalterni
<b>Tipo Mappale</b>	Non è richiesto
<b>Elaborato Planimetrico</b>	Richiesto se già presente in atti - ovvero se si costituiscono BCNC o BCC oppure categorie F
<b>Compatibilità</b>	Fusione – Ampliamento – Demolizione Parziale Diversa distribuzione spazi interni Ristrutturazione Toponomastica Ultimazione Fabbricato Urbano .
<b>Pagamento Tributo</b>	È dovuto

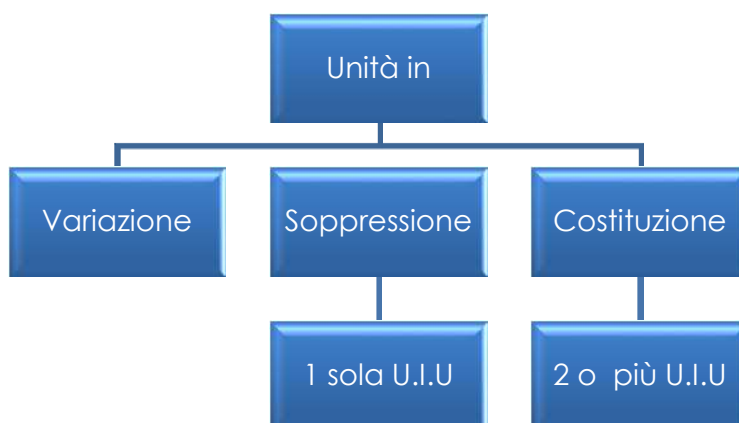


## 29.2 Frazionamento per trasferimento di diritti

La Circolare 4 emanata dall' Agenzia del Territorio il 29/10/2009 prevede che in caso di individuazione di porzioni immobiliari - facenti parte di unità immobiliare censita in catasto con attribuzione di rendita in vista di trasferimento di diritti o di altra equivalente finalità , a ciascuna di esse deve essere comunque attribuita una propria redditività (quota parte di quella complessiva), al fine di porre il contribuente nella condizione di espletare i propri doveri fiscali. Resta inteso che permane l'obbligo di correlare tra loro le diverse porzioni immobiliari oggetto di iscrizione negli atti catastali, al fine di rendere evidente l'insieme delle porzioni costituenti l'unità immobiliare; nel rispetto delle direttive di prassi in vigore la causale da utilizzare per detta variazione è "frazionamento per trasferimento di diritti". Tale stato di censimento rappresenta una condizione transitoria in quanto permane l'obbligo, a trasferimento avvenuto ed a lavori edilizi ultimati, di provvedere al perfezionamento dell'accatastamento per l'esatto accertamento catastale delle unità immobiliari definitivamente costituite.

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

Si ritiene di dover confermare che, di norma si indica la causale "*frazionamento per trasferimenti di diritti*" quando si individua una porzione di unità immobiliare priva di autonomia funzionale e reddituale (ad esempio la linea di frazionamento interseca un vano suddividendolo in due porzioni, ovvero l'unità derivata censita nel gruppo A risulta privo di servizio igienico o vano cucina). Di solito tali interventi individuano delle porzioni immobiliari che successivamente sono oggetto di trasferimenti di diritti reali e presuppongono ulteriori interventi edilizi.



<b>Utilizzo</b>	in caso di frazionamento di una unità immobiliare da cui ne derivano due o più unità di cui almeno una è censibile in categoria F/4.
<b>Normativa</b>	Circolare 4/2009
<b>Categorie Interessate</b>	Tutte
<b>Nota</b>	Deve essere utilizzata quando si individua una porzione di unità immobiliare priva di autonomia funzionale e reddituale (ad esempio la linea di frazionamento interseca un vano suddividendolo in due porzioni, ovvero l'unità derivata censita nel gruppo A risulta privo di servizio igienico o vano cucina)
<b>Subalterno</b>	Subalterno originario viene soppresso e ricostituiti nuovi subalterni
<b>Tipo Mappale</b>	Non è richiesto
<b>Elaborato Planimetrico</b>	Richiesto
<b>Compatibilità</b>	Ampliamento – Demolizione Parziale Diversa distribuzione spazi interni Ristrutturazione Toponomastica Ultimazione Fabbricato Urbano
<b>Pagamento Tributo</b>	È dovuto



### 29.3 Fusione

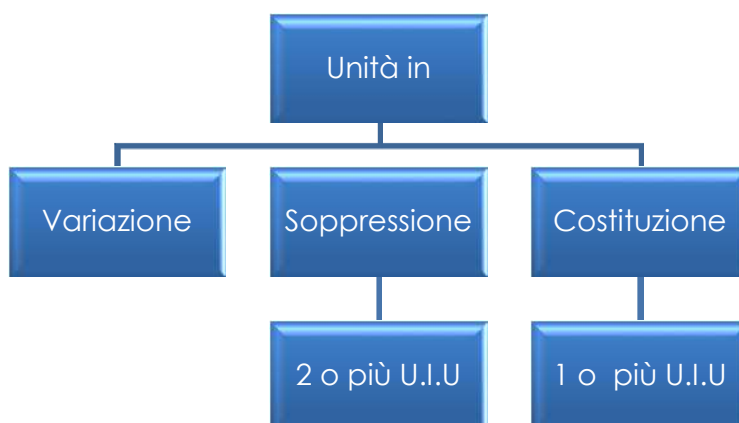
Da utilizzare esclusivamente quando due o più unità (di qualsiasi categoria e partita speciale) vengono fuse in una sola unità.

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

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

Non sono da stralciare le cantine qualora, risultino già pertinenziali dell'unità immobiliare principale. Non è possibile la fusione tra abitazione e cantina **quando soddisfino i requisiti di autonomia** ai sensi di quanto disposto nella Circolare 2E/2016 e siano state, in origine, censite separatamente.





<b>Utilizzo</b>	In caso di Fusione di due o più unità immobiliari da cui ne derivano una sola o più unità
<b>Normativa</b>	Circolare 4/2009 ; Circolare 2E/2016
<b>Categorie Interessate</b>	Tutte
<b>Nota</b>	Non sono da stralciare le cantine qualora, risultino già pertinenti dell'unità immobiliare principale. Non è possibile la fusione tra abitazione e cantina quando soddisfino i requisiti di autonomia
<b>Subalterno</b>	Subalterno originari vengono soppressi e ricostituiti nuovi subalterni
<b>Tipo Mappale</b>	Non è richiesto
<b>Elaborato Planimetrico</b>	Richiesto se già presente in atti - ovvero se si costituiscono BCNC o BCC oppure categorie F
<b>Compatibilità</b>	Divisione - Ampliamento – Demolizione Parziale - Diversa distribuzione spazi interni Ristrutturazione Toponomastica Ultimazione Fabbricato Urbano .
<b>Pagamento Tributo</b>	È dovuto



## 29.4 Ampliamento

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

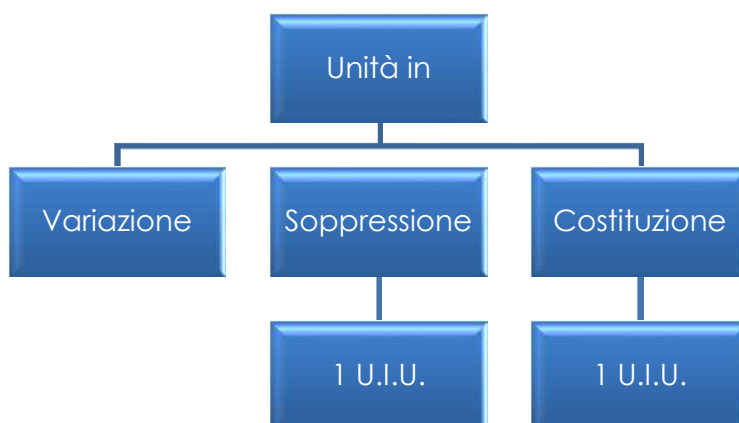
Si hanno due casi:

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

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







<b>Utilizzo</b>	In caso di aumento della superficie utile dell'unità immobiliare.
<b>Normativa</b>	
<b>Categorie Interessate</b>	Qualsiasi categoria Ordinaria e Speciale
<b>Nota</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ampliamento superficie interna ( soppalchi o sottotetti)</li> <li>2. Ampliamento della superficie esterna ( terrazze o verande)</li> <li>3. Ampliamento della superficie esterna con modifica della sagoma del fabbricato.</li> </ol>
<b>Subalterno</b>	Deve essere attribuito nuovo subalterno
<b>Tipo Mappale</b>	Non è richiesto punti 1 e 2 – Richiesto punto 3
<b>Elaborato Planimetrico</b>	Richiesto se già presente in atti - ovvero se si costituiscono BCNC o BCC oppure categorie F
<b>Compatibilità</b>	Divisione - Ampliamento – Demolizione Parziale - Diversa distribuzione spazi interni Ristrutturazione – Frazionamento per trasferimento diritti – Fusione – Frazionamento e fusione - Toponomastica Ultimazione Fabbricato Urbano
<b>Pagamento Tributo</b>	È dovuto



### 29.5 Demolizione totale

Da utilizzare nei casi in cui si interviene per demolire totalmente un fabbricato e costituire un'area urbana (F/1) o area di fabbricato demolito riportata al Catasto Terreni.

E' necessaria la presentazione del tipo mappale di demolizione.

Questa causale ammette le operazioni di SOPPRESSIONE (1 o più unità) e COSTITUZIONE (1 o più unità) – nel caso si volesse costituire F1.

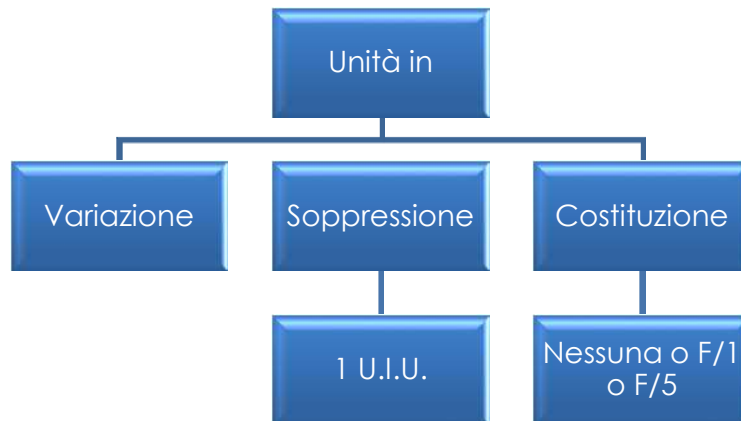
Qualora un fabbricato rurale allo stato dei fatti risulti demolito e/o diruto occorre compilare la pratica DocTe 2.0 (mod. 26-R) ed attribuire alla particella con fabbricato demolito la qualità area fabbricato demolito, oppure la qualità di una particella limitrofa.





Riferimento normativo :

- Circolare 7 del 13/08/2002
- Nota n° 14063 del 22/02/2005



<b>Utilizzo</b>	In caso di demolizione totale della consistenza dell'unità immobiliare da cui deriva un'area urbana o un lastrico solare.
<b>Normativa</b>	Circolare 7 del 13/08/2002 - Nota n°14063 del 22/02/2005
<b>Categorie Interessate</b>	Qualsiasi categoria Ordinaria e Speciale
<b>Nota</b>	Dalla demolizione totale nascono solo le categorie F/1 e F/5
<b>Subalterno</b>	Deve essere attribuito nuovo numero di particella
<b>Tipo Mappale</b>	Richiesto
<b>Elaborato Planimetrico</b>	Richiesto
<b>Compatibilità</b>	Toponomastica
<b>Pagamento Tributo</b>	È dovuto



## 29.6 Demolizione parziale

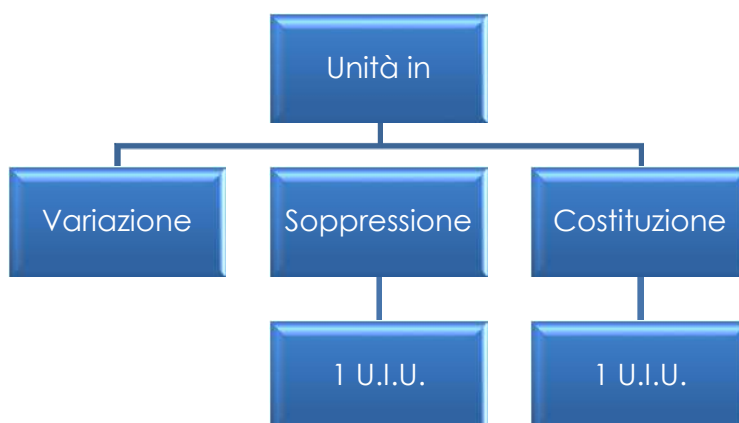
Da utilizzare quando viene demolita parte della consistenza dell'unità originaria.

La causale ha le seguenti caratteristiche:

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

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





<b>Utilizzo</b>	Nel caso di demolizione parziale della consistenza dell'unità immobiliare originaria
<b>Normativa</b>	
<b>Categorie Interessate</b>	Qualsiasi categoria Ordinaria e Speciale
<b>Nota</b>	
<b>Subalterno</b>	Deve essere attribuito nuovo subalterno
<b>Tipo Mappale</b>	Richiesto se modifica la sagoma del fabbricato
<b>Elaborato Planimetrico</b>	Richiesto se già presente in atti
<b>Compatibilità</b>	Divisione - Ampliamento – Diversa distribuzione spazi interni Ristrutturazione – Frazionamento per trasferimento diritti – Fusione – Frazionamento e fusione - Toponomastica Ultimazione Fabbricato Urbano .
<b>Pagamento Tributo</b>	È dovuto



## 29.7 Diversa distribuzione degli spazi interni

La diversa distribuzione degli spazi interni, ai sensi della circ. 9/2001, viene utilizzata, quando vi siano modifiche interne alla U.I.U per permettere la presentazione di una nuova planimetria.

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

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

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

Inoltre la Circolare 2 del 29.07.2010, recita:

*“Si ritiene opportuno precisare, per una migliore identificazione delle fattispecie riconducibili nell'ambito delle novellate disposizioni, che **non hanno rilevanza catastale le lievi modifiche interne, quali lo spostamento di una porta o di un tramezzo che, pur variando la superficie utile dei vani interessati, non variano il numero di vani e la loro funzionalità.***

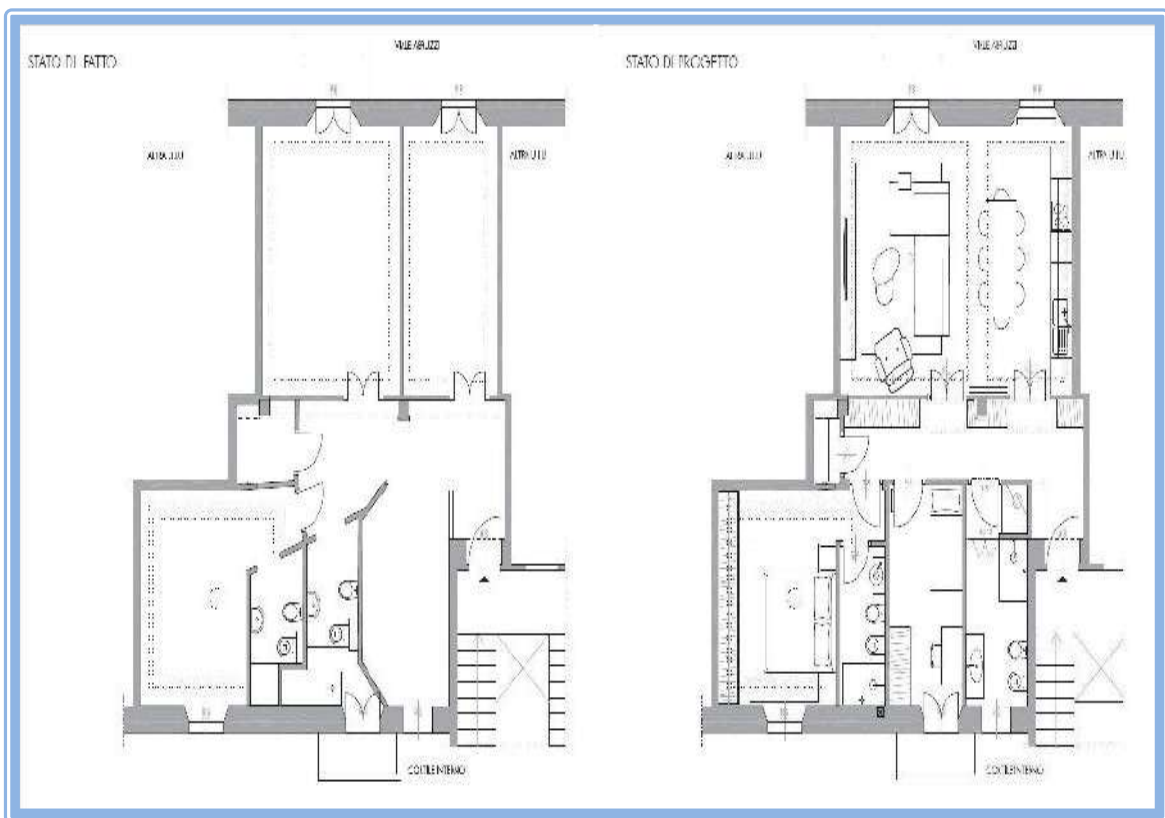
*Comportano, invece, **l'obbligo di presentazione della dichiarazione di variazione l'effettuazione di interventi con cui si realizza una rilevante redistribuzione degli spazi interni, ovvero si modifica l'utilizzazione di superfici scoperte, quali balconi o terrazze.***

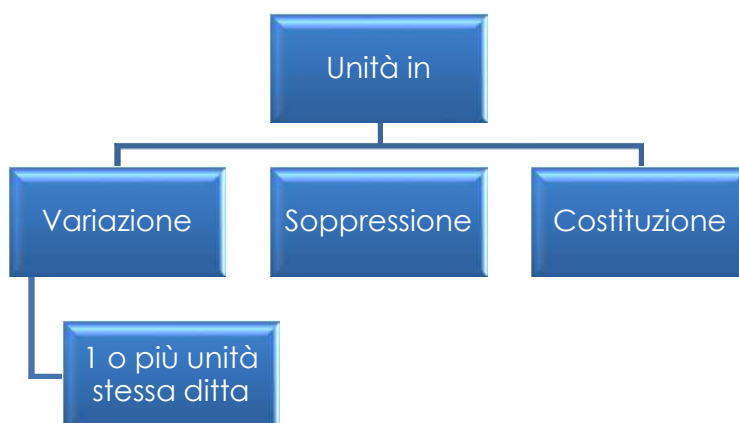


Analogamente, per le unità immobiliari ordinarie per le quali la consistenza è calcolata in metri quadrati o in metri cubi, le modifiche interne di modesta entità, non incidenti sulla consistenza dei beni iscritta negli atti catastali ovvero sulla destinazione dei singoli ambienti, non comportano l'obbligo della presentazione di una nuova planimetria in catasto.

Di contro, è necessaria la presentazione della dichiarazione di variazione nei casi in cui la mutazione incide sulla consistenza o sulla classe (esempi tipici sono il caso del retrobottega di un negozio che, se trasformato in ambiente destinato alla vendita, incrementa l'originaria superficie dell'unità, ovvero la realizzazione di soppalchi, servizi igienici, ecc...).

In ogni caso, su richiesta della parte, codesti Uffici **accetteranno anche eventuali dichiarazioni di variazione non rilevanti ai fini della attribuzione della rendita, dovendosi ritenere superate le diverse precedenti indicazioni sull'argomento.**"





<b>Utilizzo</b>	Nel caso di modifiche alla distribuzione interna dell'unità immobiliare originaria
<b>Normativa</b>	Circolare 9/2001
<b>Categorie Interessate</b>	Qualsiasi categoria Ordinaria e Speciale
<b>Nota</b>	È ammessa la modifica del classamento
<b>Subalterno</b>	Non è richiesto
<b>Tipo Mappale</b>	Non è richiesto
<b>Elaborato Planimetrico</b>	Non è richiesto
<b>Compatibilità</b>	Divisione - Ampliamento – Diversa distribuzione spazi interni Ristrutturazione – Frazionamento per trasferimento diritti – Fusione – Frazionamento e fusione - Toponomastica Demolizione parziale Ultimazione Fabbricato Urbano .
<b>Pagamento Tributo</b>	È dovuto





## 29.8 La Norma D.L.78/2010

L'art. 19 comma 14 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78, convertito in legge con legge 30 luglio 2010 n. 122 così dispone:

*“All'articolo 29 della legge 27 febbraio 1985, n. 52, è aggiunto il seguente comma: “1-bis. Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti, ad esclusione dei diritti reali di garanzia, devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale. La predetta dichiarazione può essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale”.*

Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari.

Per effetto del successivo comma 16 del medesimo art. 19 la disposizione sopra riportata si applica a decorrere dal 1° luglio 2010.

L'Agenzia del Territorio in data 9 luglio 2010 ha emanato la Circolare n. 2/2010 con la quale ha fornito “una prima serie di indicazioni finalizzate a consentire una omogenea applicazione” delle disposizioni dettate dall'art. 19 comma 14 D.L. 78/2010 ed in data 10 agosto 2010 ha emanato la Circolare n. 3/2010 con la quale ha fornito una “panoramica sulle novità di maggior rilievo” introdotte dall'art. 19 D.L. 78/2010 “anche alla luce delle modificazioni apportate al testo normativo dalla legge di conversione”.



L'art. 19 comma 14 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78, nel testo definitivamente approvato con la legge di conversione (legge 122/2010) (di seguito anche "la norma in commento") si suddivide in due distinti periodi:

- **il primo periodo** mira a perseguire la "conformità oggettiva" degli immobili (o "coerenza oggettiva" come definita nella Circolare A.T. n. 2/2010 sopra citata) ossia la conformità degli immobili esistenti alle risultanze del catasto, stabilendo che gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali (ad esclusione dei diritti reali di garanzia) debbano contenere, a pena di nullità, l'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie catastali depositate in catasto e la dichiarazione di parte di conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale (dichiarazione, peraltro, che può essere sostituita, da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato).
- **Il secondo periodo** mira a perseguire la "conformità soggettiva" degli immobili o "coerenza soggettiva" (come definita nell Circolare A.T. n. 2/2010 sopra citata), ossia la corrispondenza tra le risultante del Catasto e le risultanze dei RR.II, la cui sussistenza deve essere invece verificata dal Notaio.

I due periodi sono tra loro strettamente correlati tra di loro, in relazione a quello che è lo scopo della norma e quale in appresso analizzato.

Il collegamento tra due periodi è evidenziato dall'inciso "dei predetti atti" contenuto nel secondo periodo.

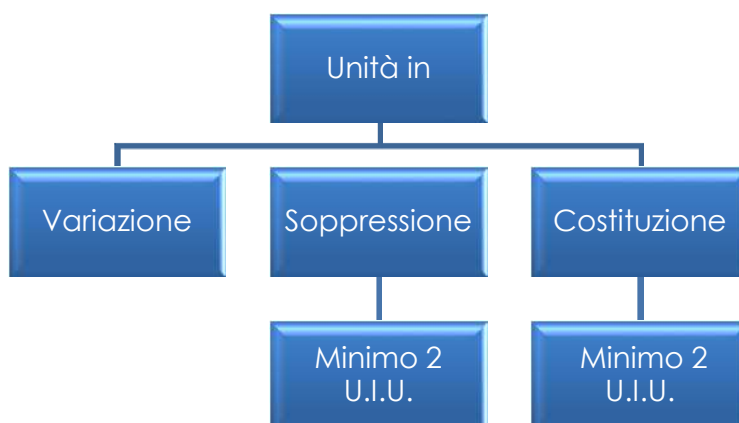


## 29.9 Frazionamento e fusione

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

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





<b>Utilizzo</b>	Nel caso di soppressione di almeno due unità immobiliari e costituzione di almeno altre due unità ove avviene necessariamente scambio di consistenza tra le unità sopresse
<b>Normativa</b>	
<b>Categorie Interessate</b>	Qualsiasi categoria Ordinaria e Speciale
<b>Nota</b>	
<b>Subalterno</b>	I subalterni originari vengono soppressi e ricostituiti nuovi subalterni
<b>Tipo Mappale</b>	Non è richiesto
<b>Elaborato Planimetrico</b>	Richiesto se già presente in atti ovvero se si costituiscono BCNC o BCC.
<b>Compatibilità</b>	Ampliamento – Diversa distribuzione spazi interni Ristrutturazione – Toponomastica - Demolizione parziale Ultimazione Fabbricato Urbano .
<b>Pagamento Tributo</b>	È dovuto



## 29.10 Ristrutturazione

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

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

*"In alcuni casi, gli interventi edilizi sulle singole unità immobiliari, ovvero sull'edificio in cui le stesse sono ubicate, si concretano nell'introduzione di nuovi impianti tecnologici ovvero in una radicale ristrutturazione con sostituzione degli originari materiali di finitura con altri di maggiore pregio; tali interventi,*



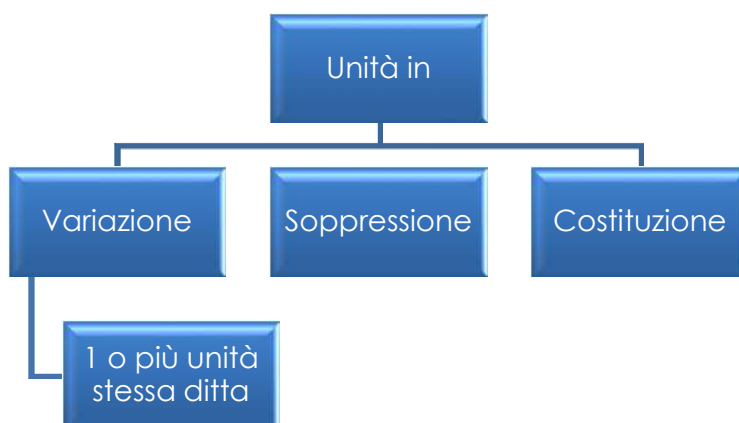
*peraltro, non comportano, di norma, una modificazione della rappresentazione grafica né delle parti comuni, né delle singole unità immobiliari.*

Detti interventi, tuttavia, qualora determinino un incremento della redditività delle singole unità immobiliari, impongono l'obbligo di produrre, da parte dei soggetti

interessati, un atto di aggiornamento catastale ai sensi del comma 336 in esame.

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

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



<b>Utilizzo</b>	Interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente senza modifiche della sagoma delle U.I
<b>Normativa</b>	Circolare 1/2006
<b>Categorie Interessate</b>	Qualsiasi categoria Ordinaria e Speciale
<b>Nota</b>	È ammessa la modifica del classamento
<b>Subalterno</b>	Non è richiesto
<b>Tipo Mappale</b>	Non è richiesto
<b>Elaborato Planimetrico</b>	Non è richiesto
<b>Compatibilità</b>	Divisione - Ampliamento – Diversa distribuzione spazi interni - Frazionamento per trasferimento diritti – Fusione – Frazionamento e fusione - Toponomastica Demolizione parziale .
<b>Pagamento Tributo</b>	È dovuto



## 29.11 Toponomastica

**Causale di Presentazione**

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

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

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

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



medesimo dell'unità principale. (Istruzione II accertamento e classamento, § 6, 7).

## 29.12 Istruzione II accertamento e classamento, § 6, 7

### § 6 Identificazione dell'unità immobiliare

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

### § 7 Ubicazione

*dati di ubicazione sono:*

- a) *via (o vicolo, calle, piazza, ecc.) dalla quale si accede alla unità immobiliare, ovvero località ove essa è situata (frazione, borgata, villaggio, casale, contrada, ecc.);*
- b) *numero civico del suo ingresso da strada;*
- c) *scala, segnando la parola «unica» se dall'ingresso da strada dell'unità immobiliare parte una sola scala, segnando invece la lettera (A, B, C,...) o il numero (I, II, III,...), che distingue la scala attraverso alla quale si accede all'unità immobiliare, quando dal suo ingresso da strada partono più scale;*
- d) *piani , indicando o l'unico piano della costruzione al quale si trova l'unità immobiliare o tutti i differenti piani nei quali essa è ripartita. I piani si contano cominciando da quello ove è posto l'ingresso da strada (eventualmente da corte, da giardino), che si usa per accedere all'unità immobiliare. Si denomina quindi piano terreno il piano dove è posto l'ingresso stesso. I piani sovrapposti al piano terreno si chiamano successivamente: piano primo, piano secondo, ecc. I piani sottostanti al piano terreno si chiamano successivamente ed a partire da esso: primo piano sotto strada, secondo piano sotto strada, ecc. Si considera posizione a pianterreno anche la posizione*





dei locali che hanno il pavimento fino ad un metro più basso o più alto del livello della strada (o della corte, o del giardino) di accesso e) numeri interni , indicando il numero o i numeri che distinguono la unità immobiliare accertata o le diverse porzioni di essa.”

Per le indicazioni dei piani si devono adottare i seguenti simboli:<sup>4</sup>

- p. T. (piano terreno);
- p. 1 (piano primo sovrastante al piano terreno);
- p. 2 (piano secondo sovrastante al piano terreno);
- p. 3 (piano terzo sovrastante al piano terreno);
- S1 (piano primo sottostante al piano terreno)
- S2 (piano secondo sottostante al piano terreno);

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



**La causale non è più utilizzabile singolarmente.**

---

<sup>4</sup> Nel DO.C.FA. i piani sottostada sono codificati come S1,S2, ecc... .



### Novità sull'aggiornamento del dato Toponomastico

La Divisione Servizi Direzione Centrale Catasto Cartografia e Pubblicità Immobiliare nell'ottica di una maggiore semplificazione per i cittadini, ha ritenuto opportuno innovare le procedure amministrative previste per la correzione degli indirizzi nella banca dati catastale, prevedendo le seguenti modalità:

- a) presentazione di un'istanza in carta semplice alla Direzione Provinciale/Ufficio Provinciale -Territorio;
- b) richiesta al contact center con modalità telematica.

Ne consegue che la richiesta della modifica degli indirizzi con la procedura DO.C.FA. prevista in precedenza, potrà essere inoltrata all'Ufficio **solo** contestualmente alla presentazione di una variazione catastale di cui all'art. 20 del Regio Decreto Legge 13 aprile 1939, n. 6521.

La correzione di un indirizzo catastale è evasa positivamente dal personale dell'Agenzia abilitato, solo dopo che sono stati effettuati tutti i controlli necessari.



Buongiorno !....  
Devo aggiornare il mio indirizzo di casa come posso fare ?



**Contribuente**

**Funzionario AdE**



- A • presentare un'istanza in carta semplice alla Direzione Provinciale/Ufficio Provinciale -Territorio;
- B • richiedere con modalità telematica al contact center la rettifica
- C • **No pratica DO.C.FA per aggiornare IL SOLO INDIRIZZO**

Qualora si voglia aggiornare il dato **toponomastico in planimetria**, presentando una nuova planimetria in sostituzione di quella già agli atti catastali, si può utilizzare la causale **"5-Altre"** specificando la dizione **"per migliore**



**identificazione di planimetria"**, come indicato nell'allegato 3 della Circolare 07.08.2012, n. 2 dell'Agazia del Territorio.

**In questo caso la pratica è soggetta al pagamento dei tributi.**

**Causale di Presentazione**

Variazione (di cui ai punti 1, 3, 4 e 5 è stata completata in data  )

1 - Planimetrica                       2 - Toponomastica

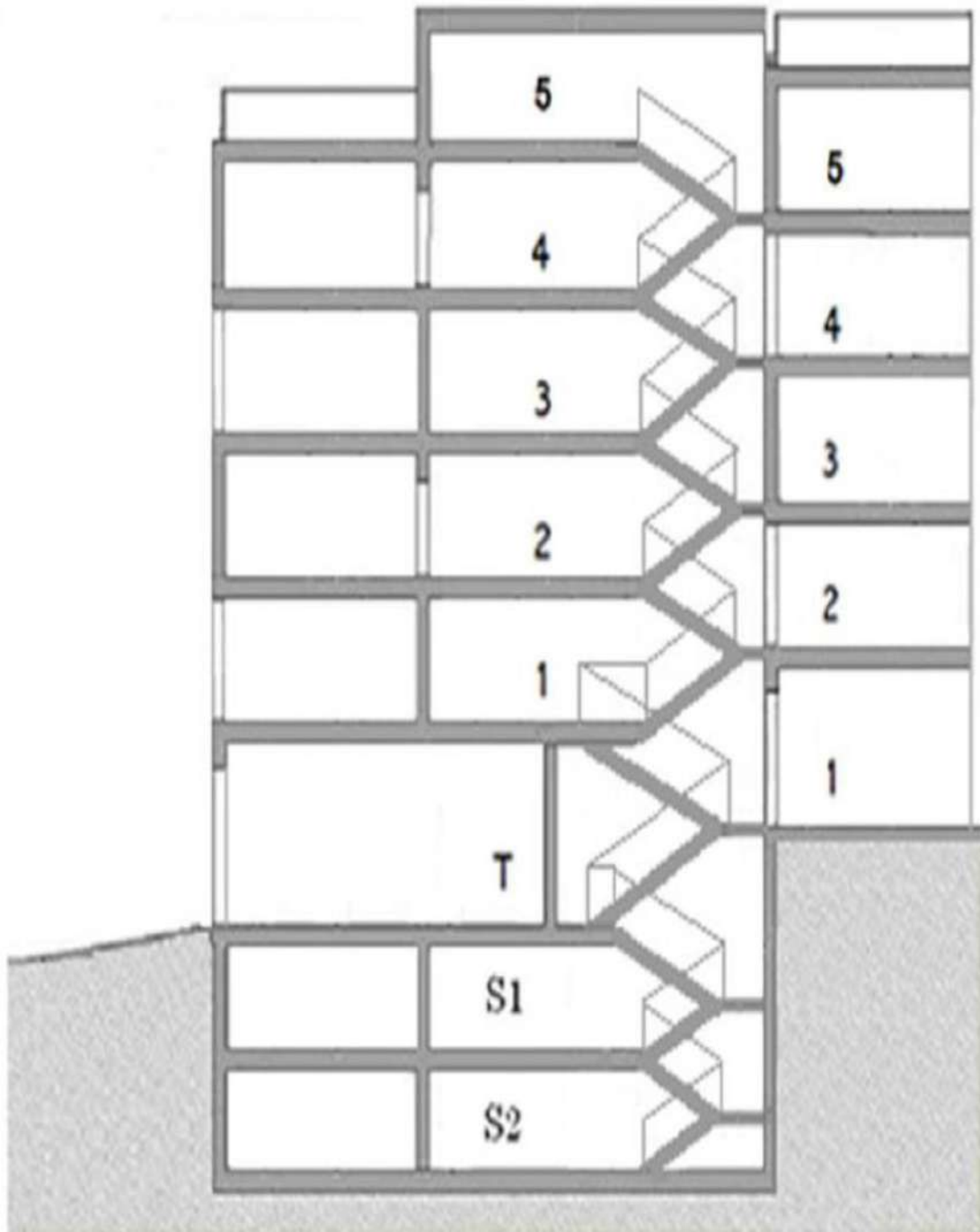
3 - Ultimazione di fabbricato urbano

4 - di Destinazione da :

a :

5 - Altre

Questa causale ammette la sola operazione di VARIAZIONE (1 o più unità).





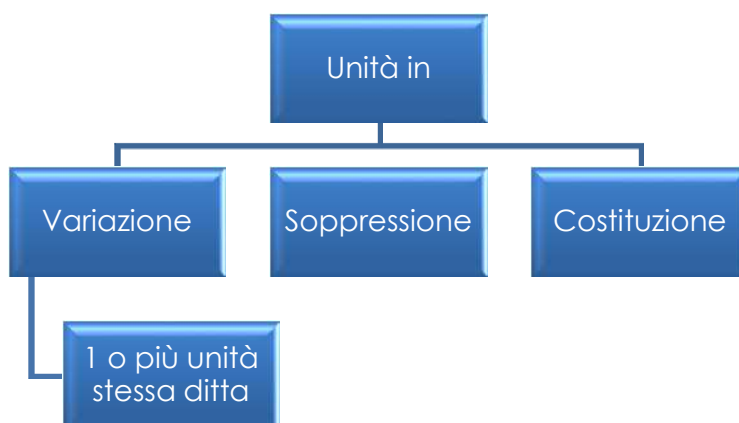
### 29.13 Ultimazione Di Fabbricato Urbano

Viene utilizzata esclusivamente per definire le unità precedentemente accatastate in qualità di "unità in corso di costruzione" (u.i. dichiarate in categoria F/3).

La causale ha le seguenti caratteristiche:

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

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



<b>Utilizzo</b>	Nel caso di ultimazione unità immobiliari già accampionate come unità in corso di costruzione.
<b>Normativa</b>	
<b>Categorie Interessate</b>	Solo unità in categoria F/3 ed alcuni casi di unità immobiliari urbane in categoria F/4
<b>Nota</b>	
<b>Subalterno</b>	Non è richiesto
<b>Tipo Mappale</b>	Non è richiesto
<b>Elaborato Planimetrico</b>	Richiesto se già presente in atti
<b>Compatibilità</b>	Divisione - Ampliamento - Diversa distribuzione spazi interni - Frazionamento per trasferimento diritti - Fusione - Frazionamento e fusione - Toponomastica Demolizione parziale
<b>Pagamento Tributo</b>	È dovuto



#### 29.14 Variazione della Destinazione

Viene utilizzata per variare la destinazione d'uso di una u.i.

La causale ha le seguenti caratteristiche:

1. deve essere compilata una singola dichiarazione per ogni unità immobiliare;
2. il subalterno originario deve essere soppresso e costituito un nuovo subalterno.

La Circolare n. 9/2001 dell'Agenzia del Territorio prevede che:

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

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

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

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

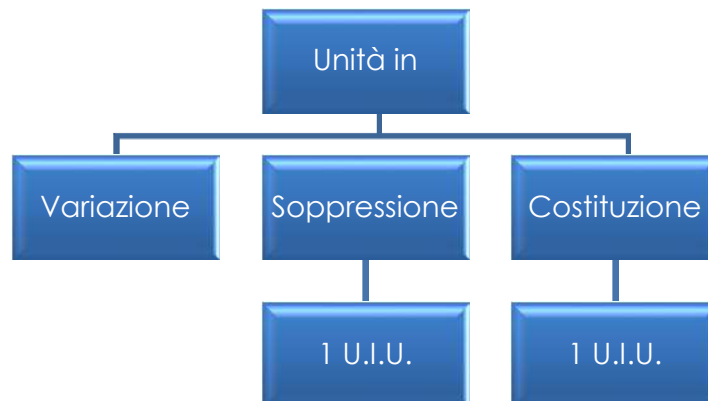
Il tecnico può motivare nella relazione tecnica la richiesta.





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

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



<b>Utilizzo</b>	Nel caso di variazione nella destinazione dell'unità immobiliare
<b>Normativa</b>	Circolare 9/2001
<b>Categorie Interessate</b>	Qualsiasi categoria ordinaria e speciale ad eccezione delle categorie F
<b>Nota</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Variazione dell'unità per cambio di destinazione d'uso CAUSALE Variazione della destinazione</li> <li>2. Variazione dell'unità immobiliare per cambio di destinazione d'uso combinata a mutazione della consistenza ( frazionamento o fusione) Es. CAUSALE Fusione con cambio di destinazione</li> </ol>
<b>Subalterno</b>	Deve essere attribuito nuovo subalterno
<b>Tipo Mappale</b>	Non è richiesto
<b>Elaborato Planimetrico</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Richiesto se già presente in atti - punto 1</li> <li>• Richiesto se già presente in atti - ovvero se si costituiscono BCNC o BCC - punto 2</li> </ul>
<b>Compatibilità</b>	
<b>Pagamento Tributo</b>	È dovuto



## 29.15 Altre

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

Quadro 8 - ( Denuncia di Variazione - Dati Generali )

**Tipo Mappale - protocollo e data**  
n.  del

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

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

**Causale di Presentazione**  
 Variazione (di cui ai punti 1, 3, 4 e 5 è stata completata in data  1 - Planimetrica  2 - Toponomastica  
 3 - Ultimazione di fabbricato urbano  
 4 - di Destinazione da :   
a :   
**5 - Altre**   
 6 - Presentazione planimetria mancante  
 7 - Modifica identificativo  8 - Richiesta ruralità

Unità Afferenti ( la variazione è stata completata in data  Edificate su area urbana  Edificate su fascio solare  
 Altro tipo di edificazione

Tipologia documento

Ok Scelta Comune ?

**Preallineamento**  
Vulture n.   
Variazioni n.   
Accatastamenti n.   
Unita' afferenti con intestati n.   
Unita' afferenti n.

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

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

Di seguito, alcune indicazioni sulle definizioni da usare obbligatoriamente.



### 29.16 Fusione con Cambio di Destinazione

Come è noto, la circolare n. 9/2001 prevede che la causale: “variazione di destinazione” possa essere utilizzata solamente quando l'unità immobiliare viene interamente trasformata nella sua destinazione, senza cioè fondersi e/o dividersi con altre, con l'obbligo di attribuzione di un nuovo subalterno. La prassi catastale relativa ai casi riguardanti il frazionamento (e/o la fusione) unitamente al cambio di destinazione si è finora articolata nella presentazione di distinte dichiarazioni di variazione, di cui la prima avente ad oggetto la modifica planimetrica - con l'attribuzione alle unità immobiliari derivate della categoria provvisoria F/3, o F/4, ovvero di quella già iscritta in atti - e le successive attribuenti le categorie catastali più confacenti alle nuove destinazioni edilizie. Nell'ottica di favorire una semplificazione procedurale, nonché di contenere i costi sostenuti dagli utenti, si consente che dette fattispecie dichiarative, qualora le due variazioni avvengano effettivamente in maniera simultanea (frazionamento e cambio di destinazione già realizzati al momento della dichiarazione) possano essere presentate mediante un unico atto di aggiornamento”.

A tale scopo dovrà essere indicata la seguente causale di variazione: “ALTRE”, unitamente alla declaratoria “FUSIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE”, ovvero “FRAZ. CON CAMBIO DI DESTINAZIONE”.



### 29.17 Demolizione Parziale con Cambio di Destinazione (Circolare N. 4/2009):

Da utilizzare quando vi è contestuale variazione della destinazione (della u.i. in soppressione) oltre alla demolizione parziale della unità. Si rammenta che tale tipologia di denuncia, al pari della "Demolizione Parziale" codificata, necessita della presentazione di una unità immobiliare per volta.

### 29.18 Ampliamento Con Cambio Destinazione (Circolare N. 4/2009):

Da utilizzare quando vi è contestuale variazione della destinazione (della u.i. in soppressione) a seguito di un ampliamento. Si rammenta che tale tipologia di denuncia, al pari della "Ampliamento" codificata, necessita della presentazione di una unità immobiliare per volta.

### 29.19 Frazionamento e Fusione Con Cambio Di Destinazione (Circolare N. 4/2009)

Da utilizzare quando vi è contestuale variazione di destinazione di tutte le unità derivate rispetto ad una o più delle unità di partenza.

### 29.20 Esatta Rappresentazione Grafica

**Da usare quando è necessario correggere piccole imperfezioni grafiche e quando è necessario rappresentare la corte esclusiva "già presente nella consistenza" in unità accatastate in periodi in cui non correva l'obbligo della sua rappresentazione.** In tutti i casi la **proposta di rendita deve essere uguale a quella agli atti.** La data da indicare è quella della planimetria agli atti e comunque la denuncia non è soggetta a sanzione poiché non corre l'obbligo dell'accatastamento. La stessa causale può essere utilizzata quando si vuole caricare un elaborato planimetrico; in questo caso si mette in variazione uno dei Beni Comuni non Censibili presenti nella particella interessata;



### 29.21 Recupero di Situazione Progressa:

Da utilizzare quando vi sono delle porzioni di unità **sempre esistite e facenti parte dell'unità**, (Mod. 5) ma sfuggite all'inventariazione (cantine, soffitte, vani, ecc.) ma comunque di medesima proprietà.

In tali casi è obbligatorio indicare in relazione tecnica se la circostanza è quella prevista dal Codice Civile, se risulti da atto notarile (indicarne gli estremi), o da eventuali ulteriori elementi in possesso del dichiarante.

La data da indicare è quella della planimetria agli atti e si fa presente che questa tipologia di denuncia è soggetta a sanzione (se il termine ultimo di presentazione cade fra la data di presentazione e il 1 Gennaio del quinto anno precedente) poiché corre l'obbligo della presentazione della parte catastale in quanto difforme dallo stato di fatto e di diritto.

Fatte queste considerazioni, per questa fattispecie non sono ammesse dichiarazioni DO.C.FA. per "ampliamento" dell'unità principale o per "esatta rappresentazione grafica" in cui si rappresentano in planimetria e con lo stesso subalterno le nuove porzioni.

Per questa fattispecie infatti è necessario cambiare il subalterno.

E' del tutto evidente che rientrano in questa fattispecie anche porzioni di unità che mai hanno fatto parte della stessa e che si vuole eliminare dallo stato catastale poiché non facenti parte dell'unità né di fatto e né di diritto, ma comunque già facenti parte di altre u.i.u.

Nel caso in cui l'**unità immobiliare non risulti da ricerche nella banca dati catastale** è corretto e in linea con le disposizioni di prassi emanate la presentazione di dichiarazione DO.C.FA per unità afferente.



#### 29.22 Identificazione Di B.C.N.C.:

Da utilizzare quando si accatastano dei beni comuni non censibili non esistenti in precedenza.

#### 29.23 Ridefinizione Di B.C.N.C.:

Da utilizzare in caso di edificazione di unità afferenti su aree di corte, quando le unità derivate necessitano di intestazione ed è necessario presentare anche l'area o le unità da censire con denuncia di nuova costruzione-unità afferenti.

#### 29.24 Modifica Descrizione Elenco Sub.:

Da utilizzare quando si modifica il campo descrizione dell'elenco subalterni per errore di parte o per variazione delle comunioni dei beni comuni, in questo caso andrà messo in variazione un qualsiasi B.C.N.C..

#### 29.25 Dichiarazione Unità immobiliari urbane Art 19 DI 78/10:

Questa causale si utilizza per dichiarazioni relative ad unità immobiliari accatastate con rendita presunta. I termini di presentazione relativi a questa casistica sono il 31.08.2012 e il 30.11.2012 per i comuni terremotati.



## 29.26 Presentazione Planimetria Mancante

Viene utilizzata nei casi di planimetria mai presentata. La presentazione del documento è soggetto a tributi.

**Causale di Presentazione**

Variazione (di cui ai punti 1, 3, 4 e 5 è stata completata in data )

1 - Planimetrica                       2 - Toponomastica

3 - Ultimazione di fabbricato urbano

4 - di Destinazione da :

a :

5 - Altre

6 - Presentazione planimetria mancante

7 - Modifica identificativo                       8 - Richiesta ruralità

Unità Afferenti ( la variazione è stata completata in data )

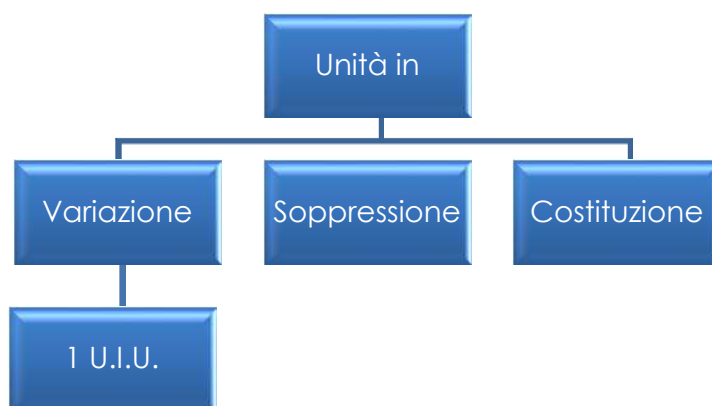
Edificate su area urbana                       Edificate su lastrico solare

Altro tipo di edificazione

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

Sarà cura del professionista prima della presentazione della variazione eseguire "regolare Istanza" all'Ufficio competente per effettuare le verifiche in archivio della presenza o meno della scheda catastale.

Qualora l'Ufficio non avesse riscontro presso l'archivio catastale planimetrico rilascerà esito che dev'essere citato nel campo relazione del documento DO.C.FA. ( citando gli estremi del documento rilasciato )



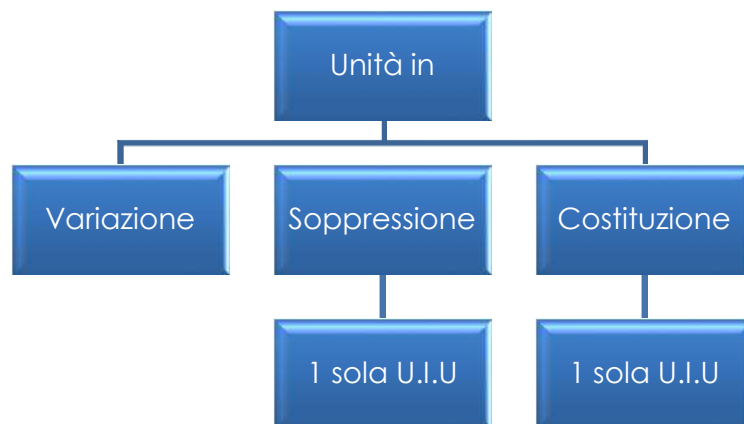
<b>Utilizzo</b>	In caso di inserimento di planimetria di unità immobiliare censita ma mancante agli atti
<b>Normativa</b>	
<b>Categorie Interessate</b>	Qualsiasi categoria ordinaria e speciale
<b>Nota</b>	Planimetria mai presentata
<b>Subalterno</b>	Mantiene subalterno originale
<b>Tipo Mappale</b>	Non è richiesto
<b>Elaborato Planimetrico</b>	Non è richiesto
<b>Compatibilità</b>	Nessuna
<b>Pagamento Tributo</b>	È dovuto solo se non si è mai presentata la planimetria





### 29.27 Modifica di Identificativo

Viene utilizzata nei casi di collegamento dell'identificativo del Catasto urbano con la mappa di Catasto Terreni. Viene compilata una singola denuncia di variazione per ogni singola unità interessata dall'operazione. Non sono consentite soppressioni e costituzioni multiple. La variazione è esente dai tributi.



<b>Utilizzo</b>	In caso di collegamento degli identificativi con la mappa dei terreni
<b>Normativa</b>	
<b>Categorie Interessate</b>	Tutte
<b>Nota</b>	Va compilato un singolo file per ogni unità immobiliare
<b>Subalterno</b>	Varia con il numero di particella
<b>Tipo Mappale</b>	Richiesto nel caso di attribuzione di nuovo numero di particella al Catasto Terreni
<b>Elaborato Planimetrico</b>	Richiesto se in atti
<b>Compatibilità</b>	Nessuna
<b>Pagamento Tributo</b>	Non dovuto



## 29.28 Richiesta Ruralità



Questo tipo di denuncia viene utilizzata in concomitanza con l'opzione di accatastamento "Dichiarazione Fabbricato Rurale D.M. 26/07/2012" e consiste nell'attribuire alle sole unità immobiliari presenti in banca dati come categorie speciali (D/1, D/7, D/8) la categoria rurale D/10. Il tipo di denuncia infatti non richiede l'attribuzione della nuova rendita in quanto

quest'ultima viene riproposta in automatico dal sistema che trasporta il dato reddituale sotto la categoria D/10. Identica operazione viene fatta per la planimetria che non necessita quindi di una ripresentazione in quanto il sistema trascina quella esistente abbinandola ai nuovi dati reddituali. Si rammenta che la denuncia ovviamente necessita della presentazione contestuale delle autocertificazioni di ruralità per i fabbricati strumentali all'attività agricola, modelli reperibili sul sito dell'Agenzia delle Entrate.



## 30 DICHIARAZIONE DI PORZIONE DI U.I.U

E' una dichiarazione la cui procedura è descritta nella **Nota Prot. 15232 del 21 febbraio 2002**, emanata dalla Direzione Centrale dell'Agenda del territorio, e di seguito illustrata. La dichiarazione catastale di porzione di unità immobiliare urbana (u.i.u.), generalmente si rende necessaria quando sono da unire due o più unità immobiliari aventi intestazione/titolarietà diverse ovvero di proprietari differenti, considerato che la normativa catastale non prevede la possibilità di fondere unità immobiliari con intestazioni catastali differenti.

Quadro B - (Denuncia di Variazione - Dati Generali)

Tipo Mappale - protocollo e data  
n. [ ] del [ ]

Unità immobiliari  
in soppressione n. [ ]  
in variazione n. 1  
in costituzione n. [ ]

Unità derivate  
a destinazione ordinaria speciale e particolare e categorie F n. 1  
beni comuni non censibili n. [ ]

Causale di Presentazione  
 Variazione (di cui ai punti 1, 3, 4 e 5 è stata completata in data 11/12/2017)  
 1 - Planimetrica  2 - Toponomastica  
 3 - Ultimazione di fabbricato urbano  
 4 - di Destinazione da : [ ]  
a : [ ]  
 5 - Altre  
Dichiarazione di porzione di u.i.u.  
 6 - Presentazione planimetria mancante  
 7 - Modifica identificativo  8 - Richiesta ruralità  
 Unità Afferenti ( la variazione è stata completata in data [ ] )  
 Edificato su area urbana  Edificato su fabbrico solido  
 Altro tipo di edificazione [ ]

Tipologia documento Dichiarazione ordinaria

Ok Scelta Comune ?

Preallineamento  
Vulture n. [ ]  
Variazioni n. [ ]  
Accatastamenti n. [ ]  
Unità afferenti con intestati n. [ ]  
Unità afferenti n. [ ]

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

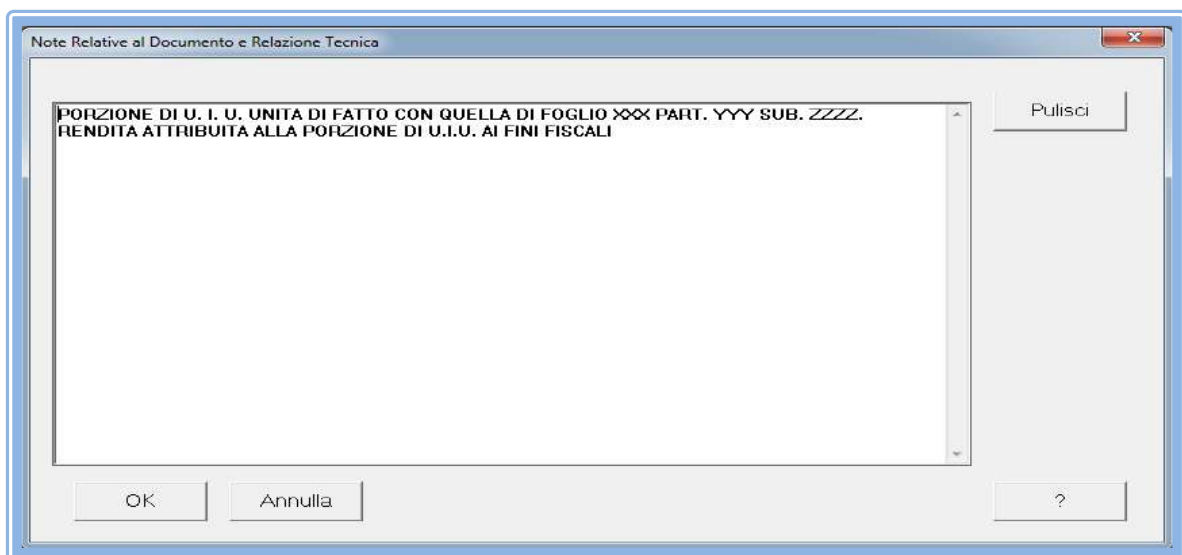
Elaborati Grafici  
Planimetrie n. [ ]  
Elaborato planim. pag. n. [ ]

Si pensi a coniugi che hanno comprato un primo appartamento intestandolo solo ad uno dei due come bene personale e, poi, per l'esigenza di ampliare la casa acquistano l'appartamento limitrofo – confinante , questa volta in comunione legale dei beni. In questo caso, pur trattandosi delle stesse persone, di fatto i diritti reali che gravano sui due immobili sono differenti e, quindi, si rende necessario procedere con la "Dichiarazione di Porzione di u.i.u".



Posto che la tipologia del documento è dichiarazione di variazione presentata ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652, vanno predisposti due file DO.C.FA. distinti, uno per ogni unità immobiliare trattata, e la causale da utilizzare è la **5 – Altre** dove si dovrà scrivere: "DICHIARAZIONE DI PORZIONE DI U.I.U.

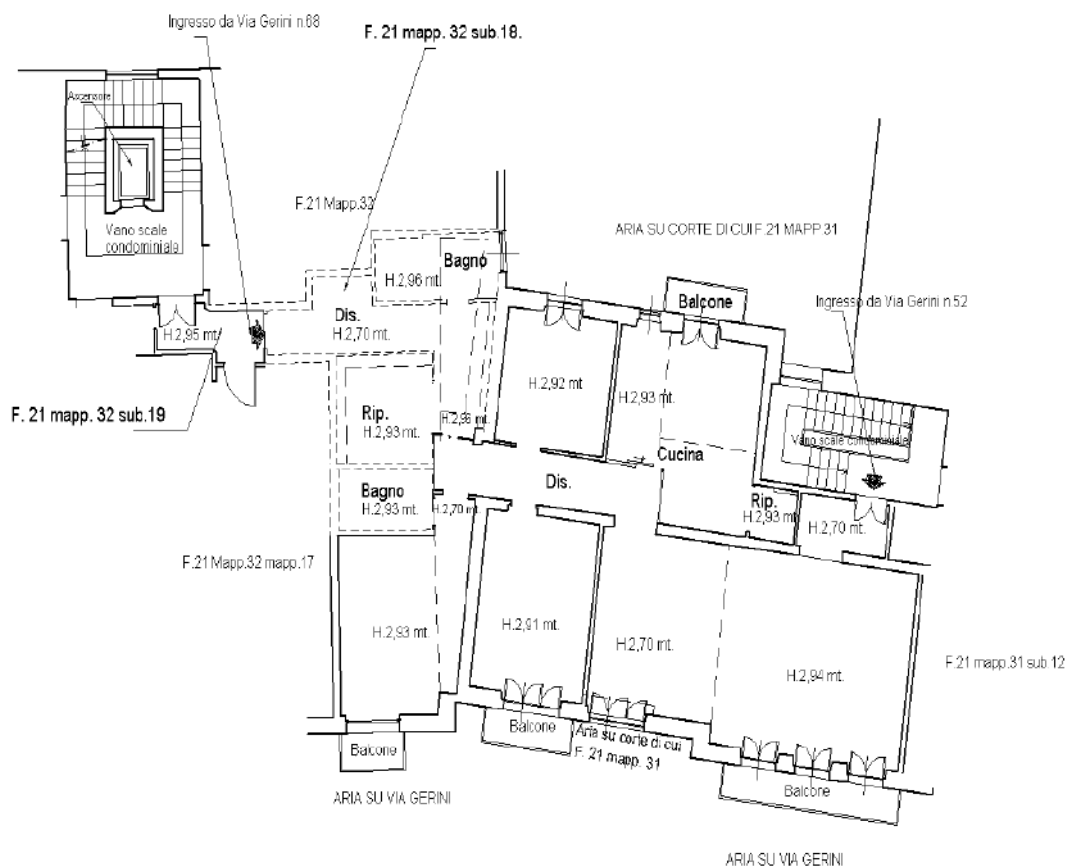
Si passa poi alla compilazione del quadro relativo a "Note relative al documento e Relazione Tecnica" dove è necessario inserire la seguente dizione "Porzione di u. i. u. unita di fatto con quella di foglio xxx Part. yyy sub. zzzz. rendita attribuita alla porzione di u.i.u. ai fini fiscali"; si suggerisce di inserire la dizione anche sulla planimetria catastale al fine di rendere corretta la lettura di tutti gli elaborati tecnici.



Successivamente, va compilato il quadro u - dati generali, ubicazione e classamento - relativo alla unità immobiliare, inserendo tutte le notizie necessarie e corrispondenti alle informazioni inserite nella planimetria catastale (scala, piano, interno, ecc.), prestando attenzione al classamento al fine di renderlo omogeneo tra le due unità immobiliari.



Gli elaborati grafici, ovvero le planimetrie, andranno predisposti rappresentando per intero l'unità o le unità immobiliari interessate e facendo attenzione a rappresentare con tratto continuo la parte associata a una singola titolarità/ditta e con linea tratteggiata quella che rappresenta l'altra ditta catastale.



Successivamente alla registrazione in banca dati della variazione catastale, l'ufficio provvede, con le funzioni d'ausilio, ad inserire l'annotazione "Porzione di u. i. u. unita di fatto con quella di foglio xxx Part. yyy sub. zzzz. rendita attribuita alla porzione di u.i.u. ai fini fiscali"; naturalmente questa annotazione deve essere inserita su ogni porzione di unità immobiliare interessata dall'aggiornamento catastale.





### 31 COMPATIBILITÀ TRA LE CAUSALI:

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

#### NOTA BENE

Si rammenta infine che è' possibile utilizzare più causali contemporaneamente secondo la griglia di compatibilità



32 CODIFICA DELLE CAUSALI

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





## 33 COMPATIBILITÀ TRA CAUSALI E OPERAZIONI ASSOCIATE

Causale di Variazione	Unità in Soppressione	Unità in Variazione	Unità in Costituzione	Utilizzo delle causali
AMPLIAMENTO	SI	NO	SI	questa causale ammette le operazioni di SOPPRESSIONE (1 unità) e COSTITUZIONE (1 unità), è richiesta la compilazione dei Mod. 1N o 2N prima e seconda parte
VARIAZIONE TOPONOMASTICA	NO	SI	NO	questa causale ammette la sola operazione di VARIAZIONE (1 o più unità), non è richiesta la compilazione dei Mod. 1N o 2N prima e seconda parte
VARIAZIONE SPAZI INTERNI	NO	SI	NO	questa causale ammette la sola operazione di VARIAZIONE (1 o più unità), è richiesta la compilazione dei Mod. 1N o 2N prima e seconda parte
UTILIMAZIONE DI FABBRICATO	NO	SI	NO	questa causale ammette la sola operazione di VARIAZIONE (1 o più unità), è richiesta la compilazione dei Mod. 1N o 2N prima e seconda parte
RISTRUTTURAZIONE	NO	SI	NO	questa causale ammette la sola operazione di VARIAZIONE (1 o più unità), è richiesta la compilazione dei Mod. 1N o 2N prima e seconda parte
DEMOLIZIONE PARZIALE	SI	NO	SI	questa causale ammette le operazioni di SOPPRESSIONE (1 unità) e COSTITUZIONE (1 unità), è richiesta la compilazione dei Mod. 1N o 2N prima e seconda parte
DEMOLIZIONE TOTALE	SI	NO	SI	questa causale ammette le operazioni di SOPPRESSIONE (1 o più unità) e COSTITUZIONE (1 o più unità), l'urbano in costituzione deve essere obbligatoriamente un'area urbana (F/1) non è richiesta la compilazione dei Mod. 1N o 2N
FRAZIONAMENTO E FUSIONE	SI	NO	SI	questa causale ammette le operazioni di SOPPRESSIONE (2 o più unità) e COSTITUZIONE (2 o più unità) è richiesta la compilazione dei Mod. 1N o 2N prima e seconda parte
CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO	SI	NO	SI	questa causale ammette le operazioni di SOPPRESSIONE (1 unità) e COSTITUZIONE (1 unità), è richiesta la compilazione dei Mod. 1N o 2N prima e seconda parte
DIVISIONE	SI	NO	SI	questa causale ammette le operazioni di SOPPRESSIONE (1 unità) e COSTITUZIONE (2 o più unità) è richiesta la compilazione dei Mod. 1N o 2N prima e seconda parte
FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI	SI	NO	SI	questa causale ammette le operazioni di SOPPRESSIONE (1 unità) e COSTITUZIONE (2 o più unità), che utilizzo solo in presenza di unità del gruppo F, non è richiesta la compilazione dei Mod. 1N o 2N prima e seconda parte
FUSIONE	SI	NO	SI	questa causale ammette le operazioni di SOPPRESSIONE (2 o più unità) e COSTITUZIONE (1 unità), è richiesta la compilazione dei Mod. 1N o 2N prima e seconda parte
ALTRE CAUSE DI VARIAZIONE	SI	SI	SI	questa causale ammette le operazioni di SOPPRESSIONE, COSTITUZIONE e VARIAZIONE, è richiesta la compilazione dei Mod. 1N o 2N prima e seconda parte
PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE	NO	SI	NO	questa causale ammette la sola operazione di VARIAZIONE (1 unità), bisogna indicare solo la collocazione senza dati di classamento; non è richiesta la compilazione dei Mod. 1N o 2N prima e seconda parte; bisogna calcolare i poligoni per ottenere la superficie catastale
MODIFICA IDENTIFICATIVO	SI	NO	SI	questa causale ammette le operazioni di SOPPRESSIONE (1 unità) e COSTITUZIONE (1 unità), non è richiesta la compilazione dei Mod. 1N o 2N prima e seconda parte
RICHIESTA DI RIRAUTA*	NO	SI	NO	questa causale ammette la sola operazione di VARIAZIONE (1 o più unità), non bisogna indicare i dati di classamento e relativi modelli 1N / 2N, non bisogna dichiarare la superficie catastale



### 34 COMPILAZIONE QUADRO U

Quadro U - (U.I.U. - Dati generali, Ubicazione e Classamento)

Comune di : **GENOVA (GE)**  
Archivi di : **GENOVA**

Numero d'ordine : **1**

Nuova U.I.U.  Elimina U.I.U.

Tipo Operazione **V - Variata**  Partita Speciale  Beni Comuni Censibili  Beni Comuni Non Censibili

Associa Beni Comuni Censibili

**Identificativi Catastali**

Sez.	Fgl.	Particella	Sub.	(Alt-I)	Op.	Sez.	Fgl.	Particella	Sub.	(Alt-B)
GEA	83	18	3							

**Ubicazione**

N° C/visi

(Alt-U)

Piani

via venti settembre

Scala  Interno  Lotto  Edificio

A  1

T-1  2-3

A  1

**Dati di Classamento Proposti**

Zona Cens.	Categoria	Classe	Vani	Superf.Cat.	n° Mod. 1N/2N	Rendita Euro
1	A03	1	5		1	516.46 €

Ok Annulla Caricamento Archivi ?



### 34.1 Tipi Di Operazione

Tipo di operazione da effettuare sull' unità immobiliare; campo obbligatorio. Nei casi di dichiarazione di fabbricato urbano e denuncia di unità afferenti con Intestati può assumere i valori:

- C Costituita
- R Recuperata.

Questa operazione può essere effettuata su quelle unità immobiliari, erroneamente soppresse, che si vogliono ripristinare in atti.

Per la **denuncia di variazione** può, invece, assumere i valori:

- V Variata,
- C Costituita
- S Soppresa .

Per la **denuncia di unità afferente**, può assumere i valori:

- S Soppresa
- C Costituita.

Tali valori si possono selezionare con l'apposita tendina. Si ricorda che per u.i.u soppresa gli unici campi dichiarabili sono quelli relativi ai riferimenti catastali.



### 34.2 Partite Speciali

Nel quadro U del DO.C.FA. è possibile dichiarare la presenza della unità a partita speciale e precisamente, flaggando il riquadro **“Partita Speciale”** è obbligatorio dichiarare la natura di **“Bene Comune Censibile”** o **“Bene Comune non Censibile”**. E' importante dichiarare tale natura anche per le unità immobiliari in soppressione, in quanto in fase di controllo, il data-base catastale in assenza di tale dichiarazione non riconosce l'unità immobiliare da movimentare. Tale tipo di controllo ovviamente non viene fatto in modalità stand-alone e pertanto la denuncia viene sospesa solo una volta inviata all'Ufficio.

Tipo Operazione	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/> Partita Speciale	<input type="checkbox"/> Beni Comuni Censibili	<input type="checkbox"/> Beni Comuni Non Censibili
-----------------	----------------------	---	--	--

### 34.3 Bene Comune Censibile

È quel bene, con autonoma capacità reddituale, che fornisce servizi comuni o è fruibile da più unità immobiliari (es. l'alloggio del portiere, ecc.).

I “beni comuni censibili ” devono essere dichiarati con propria planimetria catastale ed elaborato planimetrico

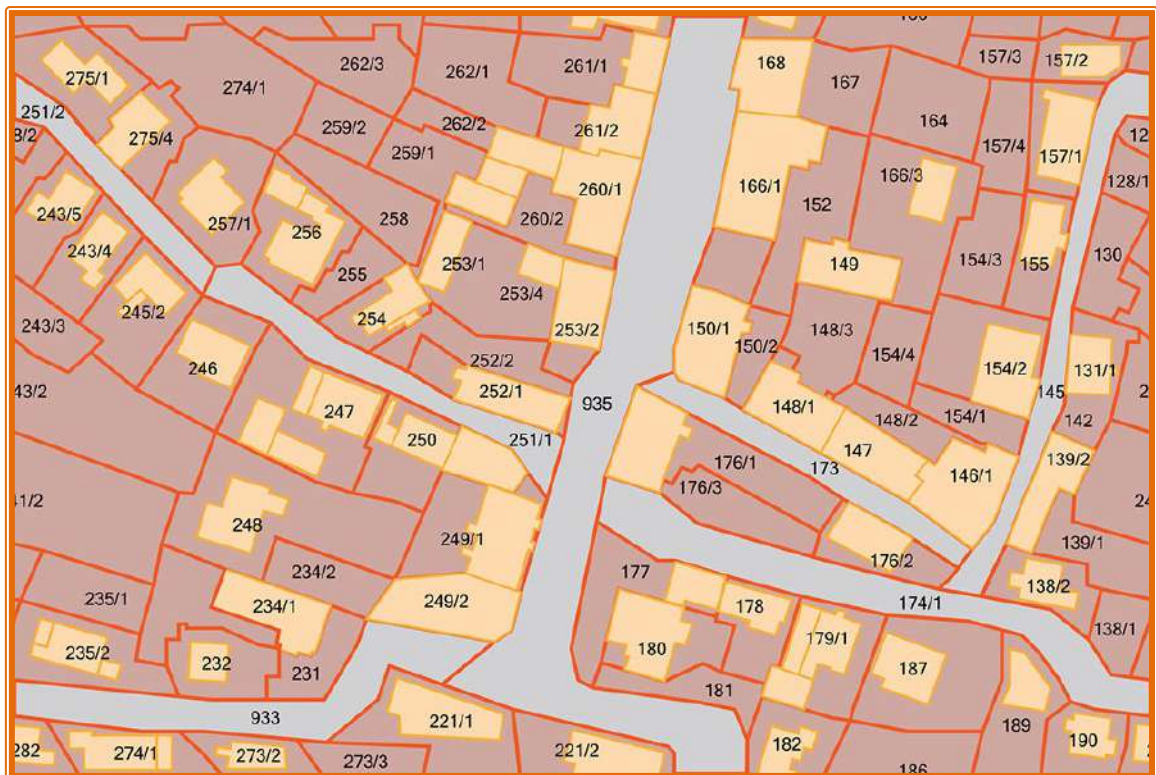
### 34.4 Bene Comune non Censibile,

Abbreviato BCNC, come definito dalla Circolare N° 2 del 1984, è una porzione di fabbricato che **non** possiede autonoma capacità reddituale, ed è **comune** almeno a due unità immobiliari urbane, in genere si tratta di androne, scale, locale centrale termica, locale vasche ecc.



### 34.5 Identificativi Catastali

Identificativi Catastali				
Sez.	Fgl.	Particella	Sub.	(Alt-I)
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	





### 34.6 Sezione Urbana

La sezione catastale individua un'area del territorio Comunale con caratteristiche morfologiche ed urbanistiche simili. Non tutti i Comuni sono suddivisi in Sezioni Catastali.

Per quanto concerne la regione Liguria esistono Comuni all'interno di ogni singola provincia aventi sezioni, nello specifico:

#### Provincia di Savona

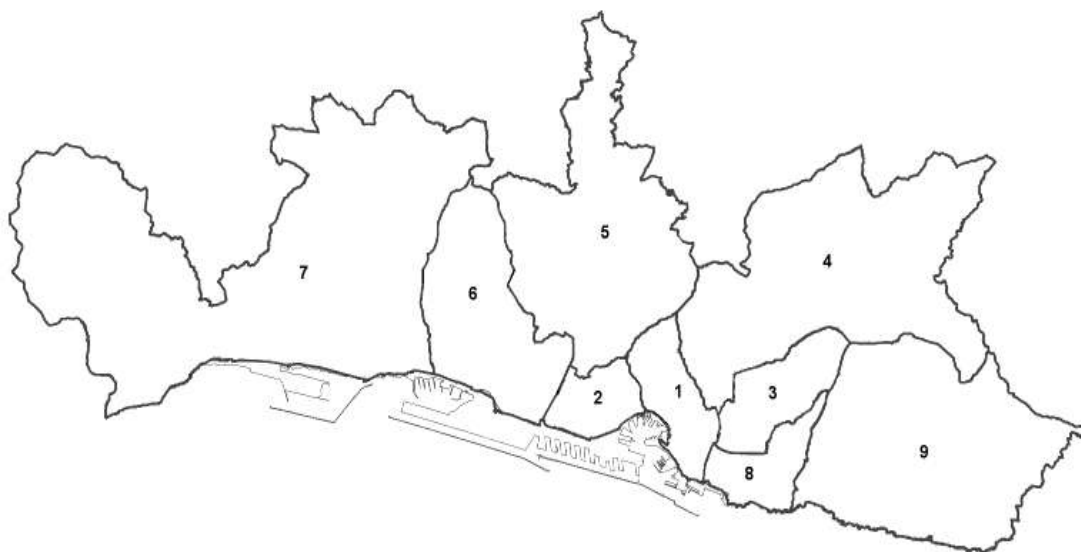
Comune	SEZ. URBANE
Albenga	ALB
	CAM
Borgio Verezzi	BOR
	VER
Pietra Ligure	PL
	RAN

#### Provincia di La Spezia

Comune	SEZ. URBANE
Rocchetta Vara	A
	B



Comune di Genova :



ZONE	AREE	COMUNE CATASTALE D969		SEZ. URBANE
Centro-Est	1	<b>Q</b>		APP
Centro-Ovest	2			BAV
Medio Levante	8			GEA
Lev ante	9			GEB
Bassa Val Bisagno	3			GEC
Media Val Bisagno	4			GED
				GEP
				MOL
				NER
		QUA		
		QUI		
		SI		
		STA		
		STR		

ZONE	AREE	COMUNE CATASTALE D969		SEZ. URBANE
Medio Ponente	6	<b>S</b>		BOR
Ponente	7			COR
				PEG
				PRA
				SEP
				VOL

ZONE	AREE	COMUNE CATASTALE D969		SEZ. URBANE
Centro-Ovest	2	<b>R</b>		BOL
Valpolcevera	5			PON
				RIV
				SAM
				SQ



**Provincia di Imperia**

Comune	COMUNE CATASTALE	SEZ. URBANE
Bordighera	Bordighera	BOR
	Borghetto San Nicolò	BSN
	Sasso di Bordighera	SDD
Borghetto D'Arroschia	Borghetto	BDA
	Gavenola	GAV
Borgomaro	Borgomaro	BOG
	Candiasco	CAN
	Conio	CON
	Maro Castello	MC
	San Lazzaro Reale	SRL
	Ville San Pietro	VSP
	Ville San Sebastiano	VSS
Caravonica	Caravonica	CAR
	San Bartolomeo D'Arzeno	SBA
Cesio	Cesio	CES
	Cartari	CAR
	Arzeno D'Oneglia	ARZ
Chiusanico	Chiusanico	CHI
	Gazzelli	GAZ
	Torria	TOR
Chiusavecchia	Chiusavecchia	CHI
	Olivastri	OLI
	Sarola	SAR
Cipressa	Cipressa	CIP
	Lingueglietta	LIN
Diano Arentino	Diano Arentino	DA
	Diano Borello Arentino	DBA
Diano Marina	Diano Marina	DM
	Diano Calderina	DC
Diano San Pietro	Diano San Pietro	DBS
	Diano Borello San Pietro	DBS

Comune	COMUNE CATASTALE	SEZ. URBANE
Imperia	Borgo Sant'Agata	BSA
	Caravagna	CAR
	Castelvecchio	CAS
	Costa d'Oneglia	CDO
	Moltelo	MOL
	Montegrazie	MON
	Oneglia	ON
	Piani	PIA
	Poggi	POG
	Porto Maurizio	PR
Pietrabruna	Pietrabruna	PIE
	Boscomare	BOS
Pieve di Teco	Pieve di Teco	PDT
	Calderara	CAL
	Moano	MOA
Pontedassio	Pontedassio	PON
	Bestagno	BES
	Villa Guardia	VG
	Villa Viani	VV
Prelà	Prelà	PRE
	Tavole	TAV
	Valloria	VAL
	Villatalla	VIL
Rezzo	Rezzo	REZ
	Cenova	CEN
	Lavina	LAV
Sanremo	Sanremo	SR
	Bussana	BUS
	Coldirodi	COL
Triora	Triora	TRI
	Realdo	REA
Vasia	Vasia	VAS
	Pantasina	PAN
	Pianavia	PIA
Vessalico	Vessalico	VES
	Siglioli	SIG

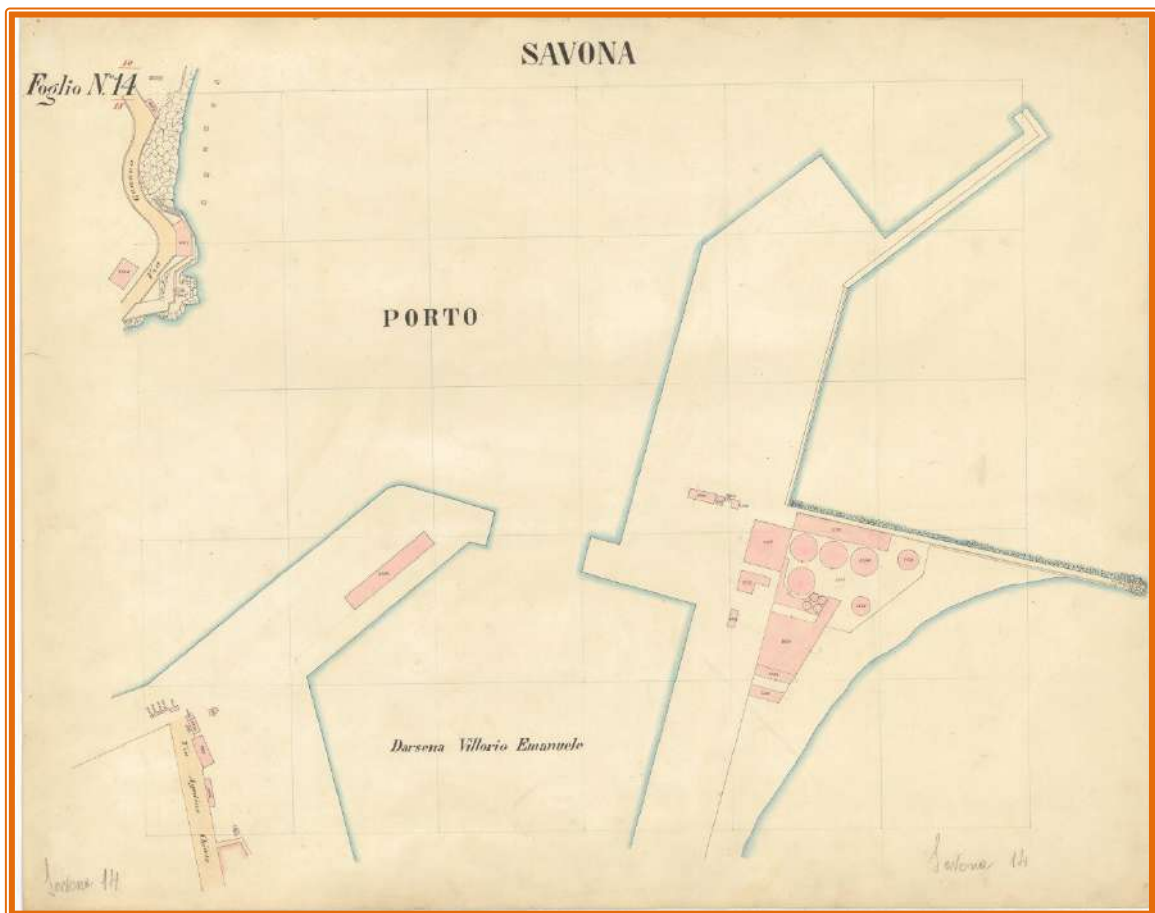




### 34.7 Foglio

Il foglio catastale è la rappresentazione grafica di un'area della superficie di circa 1 km<sup>2</sup>. Riproduce l'unità territoriale in cui è suddiviso catastalmente ogni comune. Il foglio catastale è indicato con un numero. In alcuni comuni i fogli vengono suddivisi in sezioni.

Ogni foglio catastale è ripartito in particelle catastali.





### 34.8 Particella

Detta anche mappale, è una porzione di un terreno o di un fabbricato di proprietà di uno stesso individuo o società. La particella catastale è l'unità di riferimento del catasto terreni.





### 34.9 Subalterno ( Sub. )

E' l'identificazione di un bene immobile, compresa la singola unità immobiliare esistente su una particella.

Nell'ambito di un fabbricato ogni unità immobiliare è **identificata da un proprio subalterno**; nel caso in **cui l'edificio sia costituito da un'unica unità** immobiliare il subalterno potrebbe essere assente, in tal caso **l'ultimo dato utile è la particella**.

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

L'assegnazione dei subalterni per la presentazione di dichiarazione di:

- **dichiarazione di nuova costruzione**

Avviene partendo dal numero 1, con assegnazione dei subalterni partendo possibilmente dal piano di ingresso a salire (Istruzione I, nota 18).

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



Istruzione I, nota 18

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

▪ **dichiarazione di variazione**

Avviene conservando il subalterno presente in atti, solo nei casi di “diversa distribuzione degli spazi interni”, “ristrutturazione”, “variazione toponomastica”, “ultimazione fabbricato urbano”, “presentazione di planimetria mancante”.

In tutti gli altri casi è necessario provvedere al cambio del subalterno.





### 34.13 Numeri civici

Sono ammessi tre numeri civici per ciascun indirizzo e non possono essere duplicati tra loro; è un dato obbligatorio; ogni campo può contenere caratteri numerici, alfabetici ed un trattino. Una volta digitato un indirizzo e al massimo tre civici si inseriscono tali dati nella tabella sottostante tramite il tasto ; a questo riguardo occorre notare il posizionamento del cursore nella tabella per evitare di ricoprire i dati già inseriti: l'indirizzo che si sta trattando sarà inserito nella riga evidenziata dal colore diverso.

Per modificare o cancellare un indirizzo ci si posiziona sulla relativa riga di tabella e si seleziona, i dati vengono quindi riportati nel campo di acquisizione per poter essere modificati o cancellati.

Per causale 'DET' (Demolizione Totale) non devono essere indicati altri campi della ubicazione.

### 34.14 Piano

Sono tre campi di cui almeno uno è obbligatorio; ogni campo ammette solo i seguenti valori: o un numero o la sola lettera T (piano terra) o la S (piano sotto strada) seguita da un numero, oppure qualora si vogliono inserire più piani su ciascun campo, si dovrà digitare il piano iniziale ed il piano finale separati da un trattino ("-").

### 34.15 Scala

Interno, Lotto, Edificio: questi campi possono contenere caratteri alfanumerici. In fase di prima acquisizione, per facilitare l'inserimento dei dati il sistema propone indirizzi, civici e piano della unità immobiliare precedente, permettendo di modificarli i dati qualora fossero diversi.



Comune di : **GENOVA (GE)**      Numero d'ordine : **1**

Archivi di : **GENOVA**

**Nuova U.I.U.**      **Elimina U.I.U.**

Tipo Op: **LUIGI SETTEMBRINI, PIAZZA**  
**VENTI SETTEMBRE, VIA**

Identif. Sez.      Comuni Non Censibili

Sub. (Alt-B)

Ubica:      SETTE

Scala    Interno    Lotto    Edificio

Ubicazione	N° Civici	(Alt-U)	Piani			
<input type="text" value="via venti settembre"/>	<input type="text" value="32A"/>	<input type="text"/>	<input type="text" value="T-1"/>	<input type="text" value="2-3"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
			Scala	Interno	Lotto	Edificio
			<input type="text" value="A"/>	<input type="text" value="1"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>



### 34.16 Proposta Di Classamento

La proposta di classamento è lo strumento con cui il professionista, in base alla propria esperienza e alla conoscenza del bene, attribuisce la rendita catastale. **Per quanto sopra il tecnico può proporre un classamento difforme da quanto eventualmente ottenuto in automatico dalla procedura.**

*Stralcio Circolare 9/2001 :*

#### §6. ACCETTABILITA' DEGLI ATTI PRESENTATI CON IL DO.C.FA.

*L'Ufficio non potrà rifiutare gli atti di aggiornamento prodotti con la procedura DO.C.FA. che risultino conformi alle indicazioni dettate dal D.M. 701/94, dalla presente circolare e fatta salva la iscrivibilità in banca dati (possibili casi di rifiuto: mancanza in banca dati del subalterno variato o soppresso; intestazione con mancata quadratura dei titoli, ....).*

*Si riserva, peraltro, la possibilità di rifiutare la pratica DO.C.FA. qualora:*

- *si riscontri una scarsa leggibilità delle immagini raster allegate al documento*
- *il documento presenti errori formali*
- *conservazione della copia documento firmata in ufficio riportante lo stesso codice di riscontro del documento inviato all'Agenzia delle Entrate*

**L'Ufficio motiverà in forma scritta le ragioni del rifiuto degli atti di aggiornamento.**

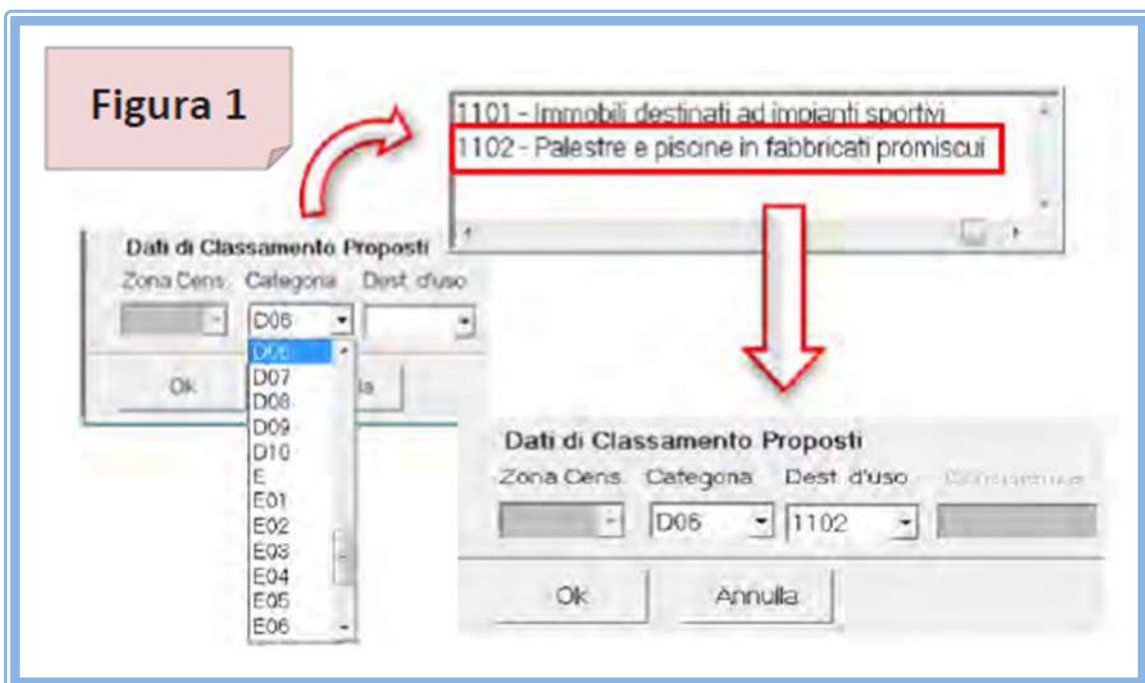
*Si precisa, inoltre, che l'ufficio **non dovrà** richiedere in copia alcuna documentazione non espressamente prevista dalla normativa catastale vigente.*

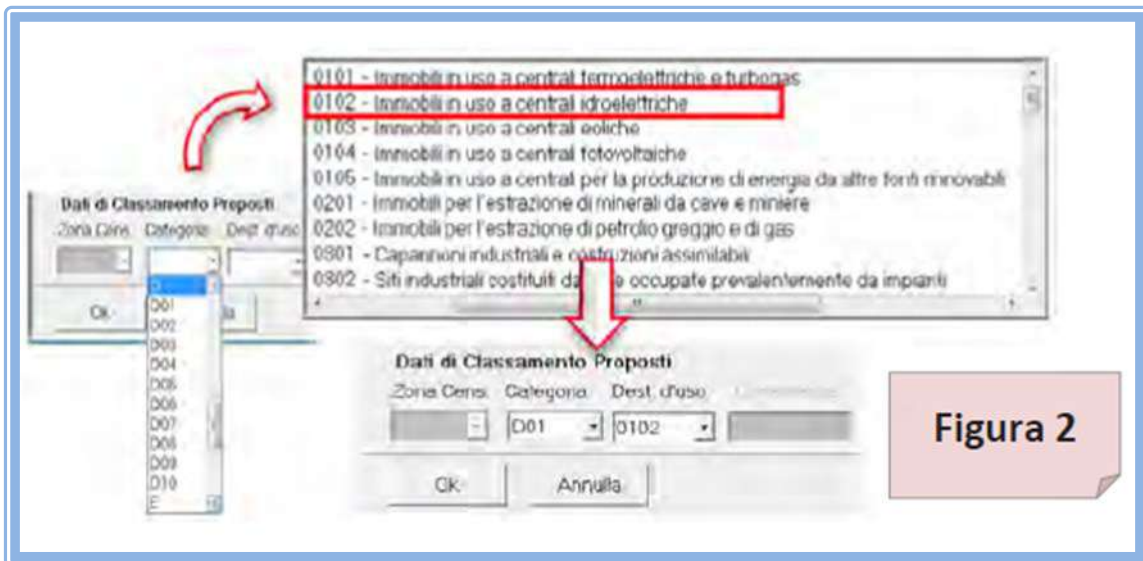




Qualora il tecnico presentatore lo ritenga utile, viceversa, potrà citare gli estremi di documenti prodotti da altre Amministrazioni (protocollo, data ed autorità emittente), da indicare nel "**Quadro D – riquadro "Note relative al documento e relazione tecnica" o allegare eventuale documentazione fotografica.** Si coglie l'occasione per ribadire che la procedura di classamento automatico, resa disponibile al professionista in sede di redazione della dichiarazione, costituisce un semplice ausilio al fine di definire la rendita da proporre. **In nessun caso, la mancata aderenza della rendita proposta a quella automatica, potrà costituire motivo di rifiuto in sede di accettazione della pratica.**

Si fa presente che con la nuova versione 4.00.4 è necessario in fase di proposta di rendita delle categorie speciali e particolari D ed E andare ad indicare anche la "destinazione d'uso" (figura 1) compatibile con la categoria catastale presente o prescelta o viceversa, ossia con l'indicazione della destinazione d'uso sarà il programma stesso che selezionerà la corrispondente categoria catastale (figura 2).





Riferimento Circolare n.6 del 30/11/2012 (Allegato 1, 2, 3, 4) dell'ex Agenzia del Territorio e Circolare n.2/E del 01/02/2016 dell'Agenzia delle Entrate.

La stessa identica proposta di rendita si effettua anche in caso di denuncia di variazione.

Nelle tabelle successive si riassumono le destinazioni d'uso possibili per ogni categoria catastale.



<b>REGOLE DI COMPATIBILITA'</b>		
<b>TRA CATEGORIA CATASTALE E DESTINAZIONE D'USO</b>		
<b>Categoria Catastale</b>	<b>Destinazione d'Uso (compatibile)</b>	
	<b>cod.</b>	<b>Descrizione</b>
<b>D/1 Opifici</b>	101	Immobili in uso a centrali termoelettriche e turbogas
	102	Immobili in uso a centrali idroelettriche
	103	Immobili in uso a centrali eoliche
	104	Immobili in uso a centrali fotovoltaiche
	105	Immobili in uso a centrali per la produzione di energia da altre fonti rinnovabili
	201	Immobili per l'estrazione di minerali da cave e miniere
	202	Immobili per l'estrazione di petrolio greggio e di gas
	301	Capannoni industriali e costruzioni assimilabili per attività produttive
	302	Siti industriali costituiti da aree occupate prevalentemente da impianti
	503	Discariche per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani (con produzione annessa)
	504	Immobili destinati al trattamento delle acque reflue (con produzione annessa)
<b>D/2 Alberghi e pensioni</b>	1701	Immobili destinati ad ospitare impianti per il trasporto e la distribuzione dell'energia
	901	Alberghi e strutture simili
	902	Residenze turistiche alberghiere, alloggi per vacanze e altre strutture per soggiorni brevi
<b>D/3 Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili</b>	904	Alloggi per studenti e lavoratori con servizi accessori di tipo alberghiero
	1001	Teatri, cinema, sale per concerti e arene
	<b>D/4 Case di cura e ospedali</b>	1201
1203		Strutture per l'assistenza sociale residenziale
<b>D/5 Istituti di credito, cambio e assicurazione</b>	602	Immobili destinati ad attività del settore terziario provvisti di specifiche dotazioni di sicurezza non classificabili in categoria ordinaria
<b>D/6 Fabbricati e locali per esercizi sportivi</b>	1101	Immobili destinati ad impianti sportivi
	1102	Palestre e piscine in fabbricati promiscui
<b>D/7 Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni</b>	402	Magazzini e altre strutture di stoccaggio
	403	Aree scoperte di stoccaggio
	501	Discariche per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani (senza produzione annessa)
	502	Immobili destinati al trattamento delle acque reflue (senza produzione annessa)
	706	Autofficine meccaniche e carrozzerie ubicate in fabbricati industriali
	1702	Immobili destinati ad ospitare ripetitori di segnali audiovisivi (*)
	1703	Immobili destinati ad ospitare impianti per la regolazione dei fluidi
	1705	Altri immobili realizzati per le specifiche esigenze di una attività industriale



<b>REGOLE DI COMPATIBILITA'</b>		
<b>TRA CATEGORIA CATASTALE E DESTINAZIONE D'USO</b>		
Categoria Catastale	Destinazione d'Uso (compatibile)	
	cod.	Descrizione
<b>D/8</b> <b>Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni</b>	401	Interporti e terminal portuali
	601	Uffici strutturati
	701	Centri commerciali
	702	Immobili destinati a grande distribuzione organizzata in fabbricati autonomi
	703	Altri immobili destinati al commercio all'ingrosso o al dettaglio
	704	Immobili destinati ad attività fieristiche
	705	Autorimesse pluripiano e autosilos
	801	Scuole
	802	Istituti universitari e conservatori
	803	Collegi e convitti, educandati e seminari
	804	Accademie e scuole militari
	903	Aree di campeggio e aree attrezzate per camper e roulotte
	905	Immobili per servizi di ristorazione
	1002	Discoteche, sale da ballo e simili
	1003	Salè da gioco
	1004	Parchi di divertimento, tematici e zoo
	1005	Orti e giardini botanici
	1006	Stabilimenti balneari
	1103	Immobili destinati ad impianti di risalita commerciali non finalizzati al trasporto pubblico
	1104	Porti turistici
1105	Aeroporti turistici o per voli non di linea	
1202	Stabilimenti termali	
1301	Immobili militari	
1302	Caserme destinate ai Corpi preposti alla tutela dell'ordine e della sicurezza pubblica	
1501	Palazzi a destinazione terziaria o commerciale di pregio storico-artistico architettonico	
1704	Aree attrezzate per servizi ai veicoli	
<b>D/9</b> <b>Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio</b>	1601	Costruzioni galleggianti e strutture assimilabili
<b>D/10</b> <b>Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole</b>	1401	Immobili destinati ad attività agrituristiche
	1402	Immobili destinati all'esercizio delle attività di coltivazione dei terreni e della silvicoltura
	1403	Immobili destinati all'attività di allevamento e ricovero di animali
	1404	Immobili destinati all'allevamento di prodotti di acquacoltura
	1405	Costruzione strumentale alla protezione delle piante
	1406	Costruzione strumentale alle attività di cui al comma 3 dell'art.2135 del Codice Civile
	1407	Immobili destinati all'attività di alpeggio in zona di montagna
	1408	Immobili destinati ad uso ufficio dell'azienda agricola
	1409	Immobili destinati all'esercizio dell'attività agricola in maso chiuso
	1410	Immobili strumentali alla produzione di energia elettrica da fonti fotovoltaiche
	1411	Immobili strumentali alla produzione di energia elettrica da fonti agroforestali
	1412	Immobili strumentali alla produzione di carburanti o prodotti chimici ottenuti da prodotti agricoli



<b>REGOLE DI COMPATIBILITA'</b>		
<b>TRA CATEGORIA CATASTALE E DESTINAZIONE D'USO</b>		
Categoria Catastale	Destinazione d'Uso (compatibile)	
	cod.	Descrizione
<b>E/1</b> Stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi e aerei	1801	Stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi e aerei
<b>E/2</b> Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio	1806	Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio
<b>E/3</b> Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche	1802	Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche
	1805	Impianti per la distribuzione dei carburanti
<b>E/4</b> Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche	1803	Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche
<b>E/4</b> Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche	1803	Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche
<b>E/5</b> Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze	1807	Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze
<b>E/6</b> Fari, semafori, torri per rendere d'uso pubblico l'orologio comunale	1808	Fari, semafori, torri per rendere d'uso pubblico l'orologio comunale
<b>E/7</b> Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti	1809	Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti
<b>E/8</b> Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri, e le tombe di famiglia	1804	Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri, e le tombe di famiglia
<b>E/9</b> Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del Gruppo E	1810	Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del Gruppo E



## 35 Relazione Tecnica

Nota: L'immagine mostra una finestra di dialogo con un campo di testo libero. Il titolo della finestra è "Note Relative al Documento e Relazione Tecnica". All'interno del campo di testo, è presente il testo "Campo libero". A destra del campo di testo c'è un pulsante "Pulisci". In basso a sinistra ci sono i pulsanti "OK" e "Annulla", e in basso a destra c'è un pulsante con un punto interrogativo.

Il campo della relazione tecnica è un campo libero, ad esempio da utilizzare per:

- specificare le particolarità dell'elaborato, per agevolare la comprensione della pratica al personale dell'Agenzia;
- indicare la qualifica del dichiarante e per conto di chi firma in caso di intestazione dell'U.I. a persona giuridica o non coincidente col proprietario, ovvero di erede per beni intestati al defunto o di C.T.U. su incarico del Tribunale, ecc...;
- integrare le causali specificando eventuali titoli autorizzativi comunali;
- indicare gli estremi del protocollo di richiesta di eventuali esenzioni dal pagamento dei tributi (la richiesta va fatta sempre prima della presentazione del DO.C.FA.);
- indicare gli estremi del protocollo della notifica comunale nel caso di denunce ai sensi dell'art.1 comma 336 della L. 311/2004 e dell'art. 2 comma 36 e 37 del D.L. 262/2006;



- indicare eventuale perdita o mantenimento dei requisiti di ruralità e relativa data;
- per le U.I. con i requisiti di ruralità, indicare la presenza delle autocertificazioni allegati B e/o C e del documento d'identità (D.L. 06.12.2011, n. 201);
- indicare la presenza in allegato di relazione tecnico-illustrativa sullo stato dei lavori per la categoria F/3 – in corso di costruzione;
- in caso di costituzione di categorie F4 – in corso di definizione, presenta la relazione tecnico-illustrativa sullo stato dei lavori;
- per la categoria F2 – unità collabenti indicare la presentazione in allegato di:
  - a) relazione datata e firmata, redatta dal professionista incaricato, riportante lo stato dei luoghi con particolare riferimento alle strutture ed alla conservazione del manufatto che deve essere debitamente rappresentato mediante documentazione fotografica (vedasi nota prot.n. 29439 della DC Catasto e Cartografia 30.07.2013);
  - b) autocertificazione resa dall'intestatario dichiarante ai sensi degli artt. 46 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 attestante l'assenza di allacciamento della U.I. alle reti dei servizi pubblici di energia elettrica, dell'acqua e del gas;
- indicare l'eventuale presenza di ulteriori allegati nell'invio telematico;
- specificare se gli estremi del Pregeio nel Quadro "A" sono relativi al tipo di frazionamento;
- dichiarare il possesso dell'attestazione rilasciata dall'Ufficio per la mancanza in atti della planimetria smarrita dallo stesso (es. risposta all'istanza di rasterizzazione);
- allegare la dichiarazione relativa alla difficoltà oggettiva nella misurazione dello spessore dei muri e la conseguente rappresentazione grafica stimata degli stessi;



- dichiarare che le aree urbane F1 costituite nella dichiarazione, non derivanti da Tipo di Frazionamento, rimarranno correlate al lotto edificato poiché, dopo il trasferimento di diritti, diverranno BCNC a più subalterni, corti esclusive di una singola UI oppure verranno fuse con unità immobiliari presenti nell'edificio (Circolare n.4/T/2009, n. 4 e Nota DC Catasto e Cartografia 31.03.2010, prot.n. 17471);
- dichiarare la correlazione della UI, come previsto dalla Nota 21.02.2002, prot.n. 15232 della DC Catasto, Cartografia e Pubblicità Immobiliare, e cioè "porzione di U.I. unità di fatto con quella censita al foglio... mapp.... sub... appartenente ad altra ditta - rendita attribuita ai soli fini fiscali" ;
- specificare qualsiasi altra nota utile alla descrizione della pratica.

E' possibile, se ritenuto utile, allegare alla pratica DO.C.FA. documentazione integrativa non compresa nel documento.





## 36 DATI DEL DICHIARANTE E DEL PROFESSIONISTA

Questo quadro è suddiviso in due sezioni: nella prima il professionista indica il cognome e il nome nonché il codice fiscale, il tipo di albo di iscrizione (da scegliersi nel menù a tendina) ed infine la provincia di appartenenza dell'albo e relativo numero di iscrizione a quest'ultimo.

Nella seconda sezione, il campo del dichiarante deve sempre contenere solo il cognome e il nome della persona firmataria della denuncia. Non è consentito in questo campo l'indicazione della persona giuridica.

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

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

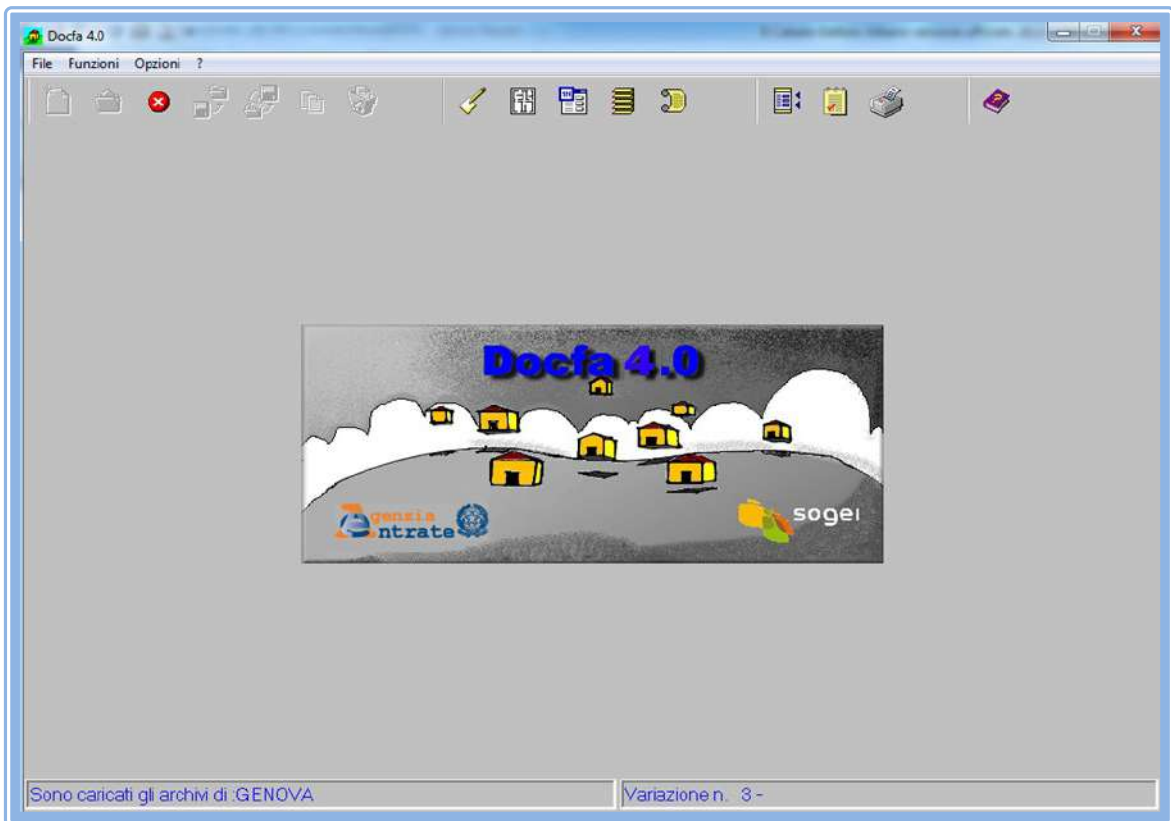


Ciò premesso possono verificarsi due casi:

- a) il dichiarante corrisponde all'unico o ad uno degli intestati catastali (Proprietario, Nudo Proprietario, Usufruttuario, Comproprietario, ecc.).
- b) il dichiarante è diverso da quanto risulta agli atti catastali:
  1. in caso di persona giuridica il tecnico professionista indica in relazione tecnica la qualifica rivestita dal dichiarante e la denominazione completa della persona giuridica rappresentata (ad es. "Il sig. Rossi Mario firma in qualità di legale rappresentante, presidente ... della società o impresa, con sede in ...");
  2. in caso di soggetto esecutato, interdetto o usucapito, è necessario allegare l'atto (esecuzione, interdizione, usucapione) che giustifica la circostanza comportante la firma del dichiarante diversa dagli intestati. Anche in questo caso il professionista dichiarerà "Il sig. Rossi Mario firma in qualità di ... (esecutore, aggiudicatario, ecc... del sig. ...), vedasi atto allegato";
  3. in caso di morte dell'unico intestato, il dichiarante può essere uno degli eventuali eredi legittimi e in relazione tecnica va dichiarato che: "Il/La Sig./ra Rossi Mario firma in qualità di erede di ...";
  4. in caso di tutoraggio o analoghi, il campo della relazione tecnica conterrà la dicitura: "Il/La Sig./ra Rossi Mario firma in qualità di tutore di ...", con delega allegata alla denuncia;
- c) Nel campo dell'indirizzo, in caso di unità immobiliari intestate a persone giuridiche l'indirizzo coincide con la sede legale.
- d) In tutti gli altri casi coincide con la residenza del firmatario.



## 37 GESTIONE ELABORATI GRAFICI



La redazione degli elaborati grafici è indispensabile all'interno della procedura DO.C.FA., per recepire le istruzioni impartite a seguito della costituzione del Nuovo Catasto Edilizio Urbano, che stabilisce tra le altre cose che il catasto italiano è di tipo Geometrico e pertanto ogni unità immobiliare, anche non produttiva di reddito, necessita di una rappresentazione planimetrica.

Tale rappresentazione avviene attraverso la presentazione dell'Elaborato Planimetrico (ove necessario, come appresso spiegato) e delle Planimetrie.



## 38 ELABORATO PLANIMETRICO

---

La redazione dell'Elaborato planimetrico ed il relativo Elenco subalterni deve essere conforme a quanto stabilito dalla normativa catastale (Circolare n.2/1984, Circolare n.9/2001 e Circolare n.4/2009).

In particolare vengono messi in evidenza i seguenti punti: che l'elaborato planimetrico è obbligatorio per:

- denuncia di nuova costruzione quando siano presenti due o più unità immobiliari aventi porzioni e/o dipendenze in comune;
- denunce di unità in corso di costruzione quale che sia il numero di u.i. anche se non sono presenti parti comuni;
- denunce di variazione qualora l'elaborato sia già presente agli atti dell'ufficio e quando si costituiscono beni comuni censibili e beni comuni non censibili;
- l'elaborato planimetrico può essere omesso qualora siano presenti solo corti di proprietà esclusiva di ogni singola unità immobiliare, le quali devono essere rappresentate graficamente per intero e senza interruzioni della linea di confine, esclusivamente nella corrispondente planimetria;
- le unità ascrivibili alle cosiddette categorie fittizie (F1, F2, ...), devono essere individuate esclusivamente nell'elaborato planimetrico, con esclusione della presentazione di singole planimetrie;
- le parti comuni (cortili, ingressi, vani scale, centrale termica ...) devono essere indicate, in modo completo, solo nell'elaborato planimetrico, in quanto, a seguito di una eventuale variazione dei beni comuni non censibili, sarà possibile ripresentare solo il modello EP di aggiornamento e non tutte le singole planimetrie nelle quali sono rappresentate le parti comuni oggetto di variazione;



- le corti comuni ed i beni comuni non censibili, come i vani scala, le lavanderie, le centrali termiche ecc..., indicati nel modello EP vanno rappresentati interamente, evitando interruzioni della linea di confine;

qualora si debba variare un elaborato planimetrico già depositato agli atti, si possono ripresentare le sole pagine variate;

- i beni comuni non censibili (vano scala, centrale termica ...) ed i beni comuni censibili (garage condominiale, cantina condominiale, alloggio del portiere ...), indicati nell'elenco subalterni, devono essere chiaramente definiti nella loro destinazione e nel loro abbinamento agli identificativi principali (...comune ai sub...);
- l'elaborato planimetrico a seguito di tipi di frazionamento, per espropri relativi a strade, ferrovie e canali deve essere ripresentato qualora sia già agli atti, mentre può esserne omessa la presentazione qualora non sia presente. In entrambi i casi non è comunque obbligatoria la ripresentazione delle planimetrie.

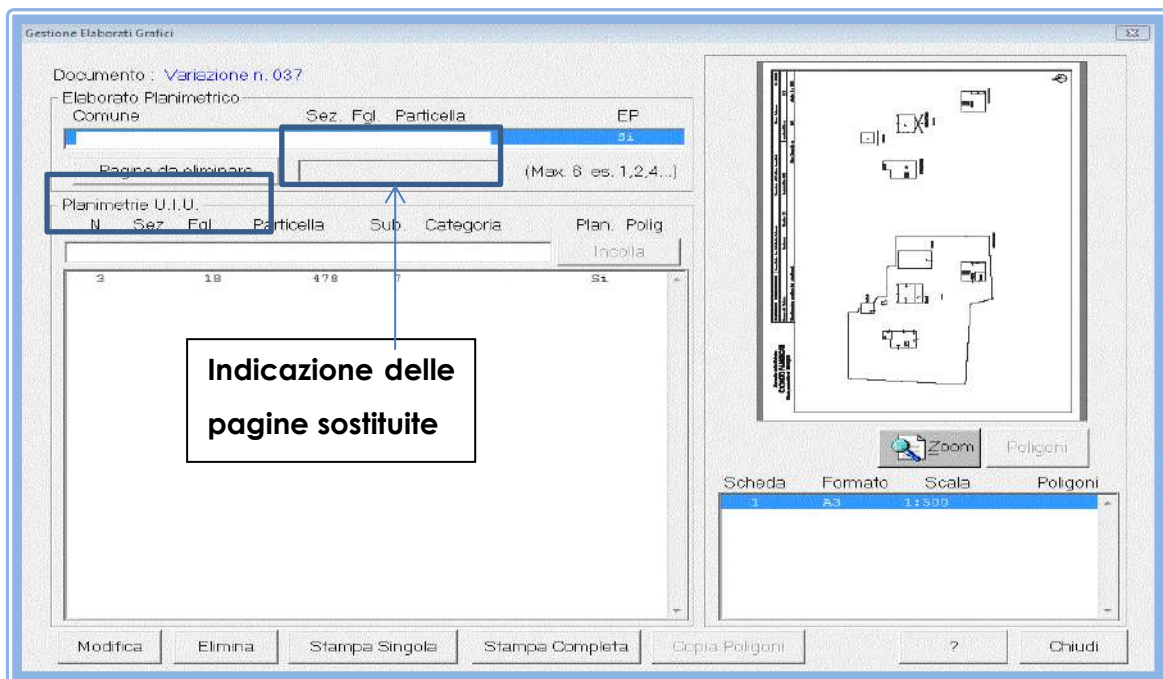
L'elaborato planimetrico deve contenere le seguenti indicazioni:

- a) per ogni piano, le parti coperte e scoperte (Circ.4/2009) ;
- b) il perimetro dell'edificato (Circ.4/2009);
- c) l'indicazione degli accessi ed il perimetro delle singole unità immobiliari (Circ.4/2009);
- d) per ogni porzione di fabbricato rappresentata, il subalterno assegnato ed eventuali riferimenti di piano (Circ.4/2009);
- e) la rappresentazione con linea e senza interruzione della linea di confine che delimiti ciascuna porzione immobiliare coperta o scoperta, comprese quelle raggruppabili nelle categorie fittizie F/1, F/2,F/3,F/4 ed F/5 (Circ.4/2009);
- 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 (Circ.4/2009);



- g) l'indicazione del numero di almeno due particelle o la denominazione delle strade e delle acque (fiume, lago,ecc..) a confine del lotto (Circ.4/2009);
- h) l'elaborato in esame deve riportare inoltre l'orientamento (Circ.2/1984);
- i) vanno evidenziate le linee di confine tra le u.i. di cui si è a conoscenza con posizione della linea continua sulla mezzeria dei muri in comunione e/o al filo esterno delle murature di proprietà esclusiva.

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





A maggior completamento di quanto sopra, si precisa che nell'elaborato planimetrico non devono essere rappresentati:

1. lo spessore dei muri;
2. le quote planimetriche o altimetriche di qualsiasi natura;
3. indicazioni di ogni tipo all'interno del cartiglio (protocollo del tipo mappale, elementi del rilievo topografico, commenti, scritte o diciture non pertinenti e non previste dalle istruzioni).

La redazione dell'Elaborato planimetrico e relativo Elenco subalterni deve essere conforme a quanto stabilito dalla normativa catastale (circ. 2/1984 - 15/1985 - 9/2001 - circolare 4/2009 – circolare 2E/2016 ).

ELABORATO PLANIMETRICO				Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Terni	
Compilato da:					
Iscritto all'albo: Geometri					
Prov. N.					
Comune di		Protocollo n. del			
Sezione: Foglio: Particella:		Tipo Mappale n. del			
Dimostrazione grafica dei subalterni				Scala 1 : 500	
<h2>PIANO SEMINTERRATO</h2>					
<h2>PIANO PRIMO</h2>					



## 39 ELENCO SUBALTERNI

---

L'elenco subalterni deve essere completo di tutti i subalterni presenti nella dimostrazione grafica ed eventualmente di quelli soppressi.

I BCNC e i BCC, indicati nell'elenco subalterni, devono essere chiaramente definiti nella loro destinazione e nel loro abbinamento agli identificativi principali (Circolare n.9/2001).

Qualora la descrizione dei subalterni contenga dei Beni Comuni che non sono oggetto della denuncia e che non sono comuni ai subalterni trattati nella denuncia stessa, il Tecnico redattore si limiterà a copiare la descrizione contenuta nell'Elaborato Planimetrico precedente.

Se nell'elaborato precedente il B.C.N.C. o il B.C.C. non trattato in denuncia, non abbia descrizioni e/o comunioni, il Tecnico non è obbligato a specificare natura del bene e sue comunioni.

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

E' 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 graffiati 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.

L'elaborato planimetrico, (e il relativo elenco dei subalterni) non deve essere redatto nel caso di semplici variazioni che non prevedono assegnazione di nuovo subalterno e quando in assenza di elaborato planimetrico agli atti non si individuano u.i. in categoria F e/o B.C.N.C e/o B.C.C.

A maggior chiarezza si aggiunge che nel caso di utilizzo della sola causale **"Ultimazione di fabbricato urbano"** è comunque obbligatorio aggiornare entrambi gli elaborati. Infatti pur confermando il subalterno, la descrizione varia (da "fabbricato in corso di costruzione" a "abitazione , autorimessa", ecc...)

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA							Elenco Subalterni		
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI									
		Sezione		Foglio		Particella		Tipo mappale del:	
				I		555		n. 11111111 11/11/2011	
Sub.	UBICAZIONE via/piazza	n° civ.	Piani	Scala	Int.	Entità di Costruzione	DESCRIZIONE		
501	via giuseppe di vittorio	13	3			7 CF1	ABITAZIONE		
502	via giuseppe di vittorio	13	2			4 CF1	ABITAZIONE		
503	via giuseppe di vittorio	11	T			CF1	NEGOZIO		
504	via giuseppe di vittorio	9	T			CF1	MAGAZZINO		
505	via giuseppe di vittorio	9	T				AREA URBANA DI MQ. 132		

Protocollo \_\_\_\_\_ data \_\_\_\_\_

IL TECNICO Geom. \_\_\_\_\_

ALBO DEI GEC IA L. \_\_\_\_\_

Codice Fiscale: \_\_\_\_\_ firma e timbro \_\_\_\_\_



## 40 ENTITÀ TIPOLOGICHE

---

Nell'ambito delle denunce di nuova costruzione è necessario, come da Circolare n.2E/2016, indicare le "Entità Tipologiche" in base alla rappresentazione cartografica della particella.

Tale rappresentazione, va ripetuta anche nei casi di variazione di elaborati planimetrici già presentati con la rappresentazione e la descrizione delle **"Entità Tipologiche"**.

In base alla rappresentazione cartografica si verificano i seguenti casi:

### 40.1 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.

### 40.2 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.

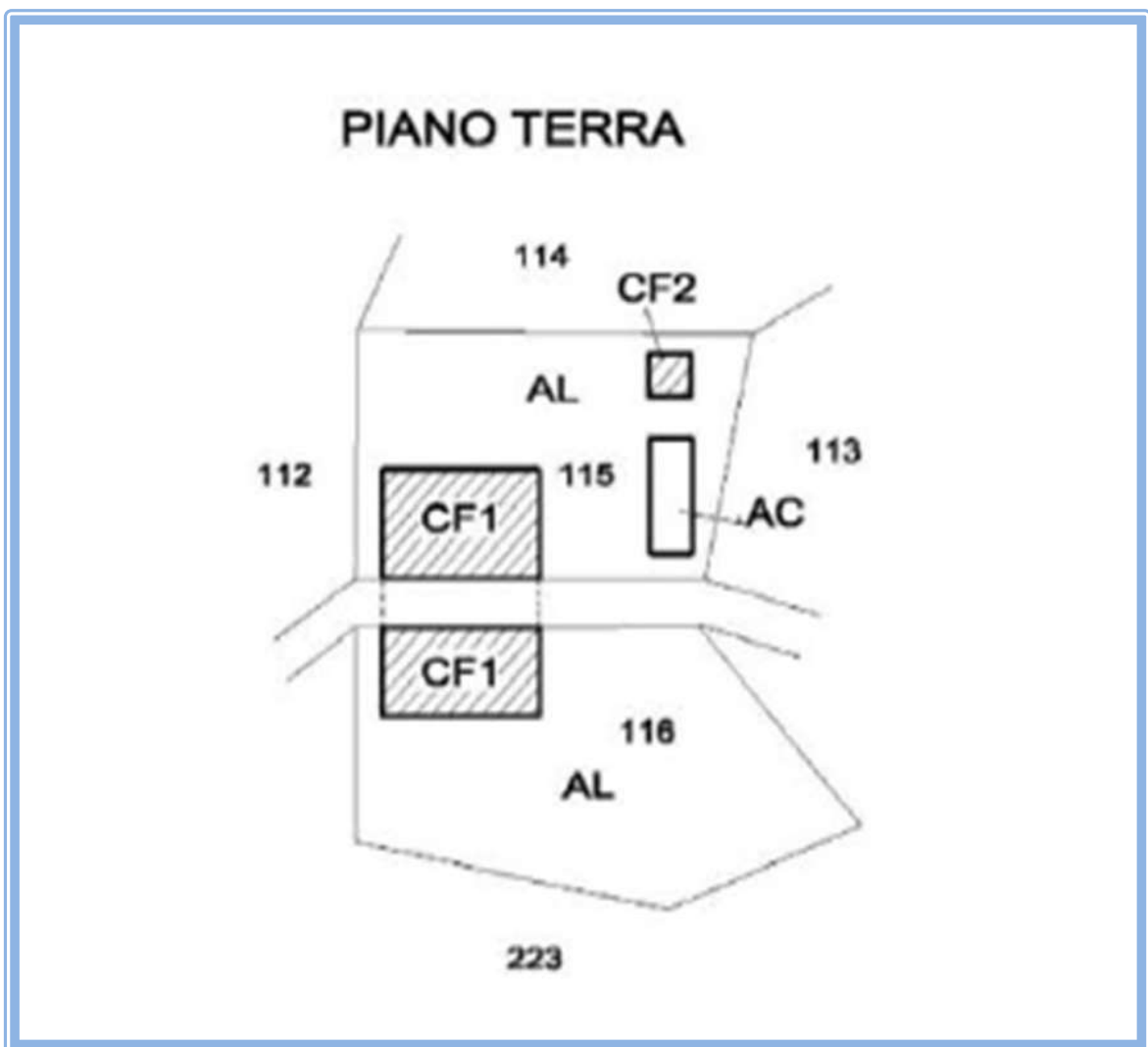
### 40.3 AC - Area coperta

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



#### 40.4 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.





#### 40.5 CS Costruzione sovrastante

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

Alle Costruzioni di fabbricato presenti nella medesima particella sono attribuiti identificativi progressivi crescenti (CF1, CF2, etc.) 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.

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

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.



## 41 ESEMPI SCHEMATICI DI INDIVIDUAZIONE E RAPPRESENTAZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI IN DICHIARAZIONE DI NUOVA COSTRUZIONE

**Non previsto**  
(Cfr. Circolare n. 2 del 2016 - Pag. 10)

Elaborato Planimetrico	Elenco subalterni	Entità Tipologiche
<b>Piano Terreno</b> 	Sub.1 - BCNC, area comune a tutti i subalterni	AL
	Sub.2 - Abitazione a P.T. con corte esclusiva sub.6	CF1
	Sub.3-Autorimessa a P.T. con passaggio su corte sub.6	CF1
	Sub.4 - Abitazione a P.T. con corte esclusiva sub.7	CF1
	Sub.5-Autorimessa a P.T. con passaggio su corte sub.7	CF1
	Sub.6 - Corte esclusiva del sub.2	AL
	Sub.7 - Corte esclusiva del sub.4	AL
		<b>Piano Terreno</b> 

Elaborato Planimetrico	Elenco subalterni	Entità Tipologiche
<b>Piano Terreno</b> <b>Piano 1*</b> 	Sub.1 - BCNC, cortile comune a tutti i sub.	AL
	Sub.2 - Abitazione a P.T.	CF1
	Sub.3 - Abitazione a P.1*	CF1
	Sub.4 - Autorimessa a P.T.	CF2
	Sub.5 - Autorimessa a P.T.	CF2
		<b>Piano Terreno, Piano 1*</b> 

Elaborato Planimetrico	Elenco subalterni	Entità Tipologiche
<b>Piano Terreno</b> <b>Piano 1*</b> 	Sub.1 - Abitazione a P.T. con corte esclusiva sub.5	CF1
	Sub.2 - Abitazione a P.1* con passaggio su corte sub.5	CF1
	Sub.3-Autorimessa a P.T. con passaggio su corte sub.5	CF2
	Sub.4-Autorimessa a P.T. con passaggio su corte sub.5	CF2
	Sub.5 - Corte esclusiva del sub.1	AL
		<b>Piano Terreno, Piano 1*</b> 

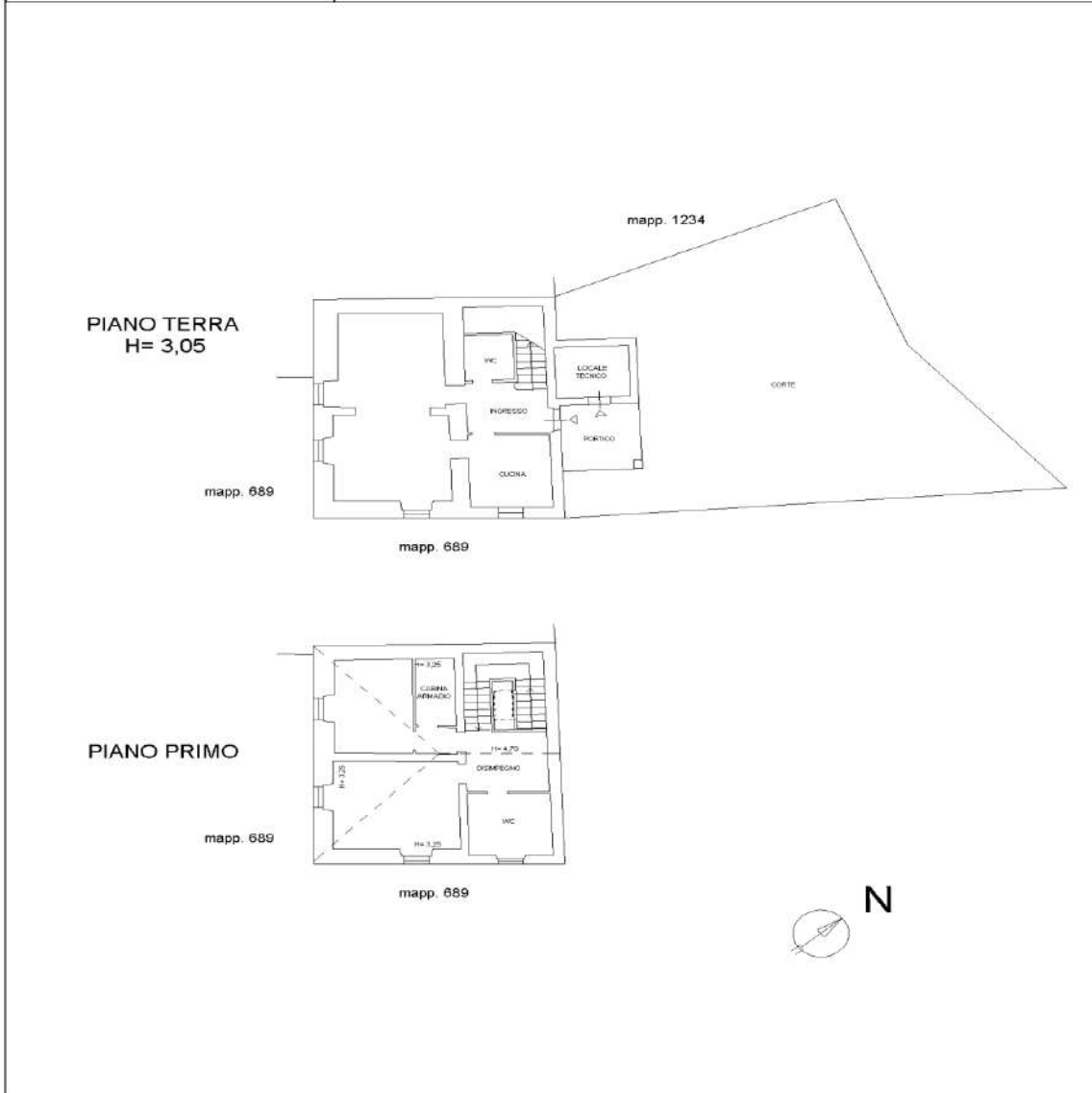


## 42 PLANIMETRIE

**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
La Spezia**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di _____	
Via Di Mezzo _____ civ. 41	
Identificativi Catastali:	
Sezione: _____	
Foglio: 9	
Particella: 517	
Subalterno: 8	

Scheda n. 1 Scala 1:200



Le planimetrie devono essere complete e conformi a quanto stabilito dalla normativa catastale e delle Circolari n. 2/1984, 9/2001 e n. 4/2009.



La planimetria deve contenere quegli elementi indispensabili ad individuare la sua esatta posizione all'interno di un fabbricato, nonché tutti gli elementi necessari al calcolo della consistenza e della superficie catastale.

Si riportano alcune indicazioni più significative da seguire per la redazione delle planimetrie:

- le planimetrie devono essere disegnate normalmente in scala 1:200, mentre per le unità di dimensioni contenute è consentita la scala 1:100 o 1:50. Per le u.i. invece di grandi dimensioni è consentita la scala 1:500 o superiore (1:1.000, 1:2.000);
- la scala di rappresentazione deve essere corretta ed unica all'interno della singola scheda;
- Il simbolo dell'orientamento della rappresentazione grafica (Nord) è parte integrante del disegno della planimetria e deve essere disegnato all'interno del riquadro preferibilmente in basso a destra.
- E' obbligatorio scrivere le altezze dei locali:
  1. unità con altezze uniformi: va indicata una sola volta preferibilmente in corrispondenza dell'indicazione del piano;
  2. unità con locali con altezze diverse: opportuno indicarle in ogni ambiente;
  3. locale con altezza variabile: indicare l'altezza minima e massima;
  4. si devono evidenziare con linea tratteggiata le parti che hanno altezza inferiore a m1,50 riportando la linea virtuale che ne evidenzia la proiezione a terra;
  5. i valori delle altezze sono espressi in metri con arrotondamento ai 5 cm. misurati da pavimento a soffitto, tuttavia il professionista ha facoltà di riportare la misura reale, con arrotondamento al centimetro (nota n.17471/10).



- La rappresentazione delle corti esclusive deve essere redatta senza interruzione delle linee di confine e quindi della loro estensione; nel caso di corti esclusive di estensione tale che la rappresentazione alla scala ordinaria della unità immobiliare (1:200) eccede il formato disponibile, la corte potrà essere rappresentata in una scheda separata, nella scala più opportuna; conseguentemente al medesimo identificativo catastale vengono associate più schede con diverse scale di rappresentazione;
- il disegno dell'unità immobiliare deve essere essenziale nella rappresentazione della parte esclusiva di proprietà ma è necessario disegnare la posizione del vano scale e del corridoio di accesso alla unità immobiliare, **nonché gli identificativi catastali delle u.i.u. (subalterni) adiacenti o l'indicazione "altra u.i.u." (preferita) come da Circolare n. 4/2009<sup>5</sup>**;
- indicare la destinazione di tutti i vani accessori diretti e indiretti, per la cucina è consentito l'utilizzo del simbolo "K", mentre per gli altri accessori si fa riferimento alle prassi già consolidate, per esempio: "ingresso", "corridoio", "bagno", "w.c.", "w.c.- doccia", "ripostiglio", "veranda", "soffitta" (non è ammessa la destinazione sottotetto), "cantina", "legnaia", "retro", vano buio (vani senza luce diretta), ecc.;
- non sono ammesse le destinazioni generiche e comunque non previste dalle norme vigenti quali "servizio", "sgombero", "sala giochi", ...;
- l'unità rappresentata deve contenere l'indicazione dei muri delimitanti gli ambienti ivi compresi quelli perimetrali dell'unità immobiliare, anche se in comunione; ogni muro deve essere sempre delimitato da linee continue, anche allo scopo di un corretto calcolo della superficie (poligoni). Qualora sussistono oggettive difficoltà nella misurazione di tali spessori ed in particolare dei muri delimitanti le unità immobiliari

---

<sup>5</sup> §3.6 Circolare 4/2009

La planimetria non deve contenere:

- le retinature, gli arredi , le informazioni superflue , quali indicazioni dei nominativi dei confinanti , al posto dei quali sono indicati i numeri di mappa e subalterni e/o la dicitura "ALTRA U.I.U"
- Le campiture od i riempimenti che pongano in evidenza muri portanti e pilastri o altri manufatti edilizi .





contigue, il tecnico ne stima la dimensione, riportandola nella planimetria.

Tale circostanza è menzionata nella relazione tecnica (nota prot. n.17471/10);

- il disegno **non deve contenere** retinature, arredi (armadi a muro), informazioni superflue **quali le indicazioni dei nominativi dei confinanti**, le campiture o i riempimenti che pongono in evidenza muri portanti e pilastri o altri manufatti edilizi;
- l'indicazione del piano deve trovare corrispondenza con i dati del quadro "U" della denuncia DO.C.FA.;
- le dizioni piano "sottotetto" o piano "rialzato" o piano "ammezzato" devono essere accompagnate dal numero di piano immediatamente più basso, ad esempio: "piano terzo (sottotetto)", "piano terra (rialzato)", "piano primo (ammezzato)";
- il piano soppalco, che non è mai un livello piano ma è all'interno della volumetria della u.i., viene solo indicato in planimetria e non trova corrispondenza nel quadro U e nell'elaborato planimetrico;
- è buona norma nella rappresentazione delle planimetri evidenziare con linea tratto e punto (— · — · — · —) il confine tra le porzioni ricadenti su mappali adiacenti apportando l'indicazione della rispettiva particella;
- si fa presente che in base alla Massima 100 del "Quadro Generale delle Categorie e Massimario", in presenza di una sola unità di tipo abitativo, la corte va data in esclusiva alla abitazione stessa. Questa circostanza deve essere limitata alle sole dichiarazioni di Nuova Costruzione come chiarito dalla nota prot. n.60244/2016 (che ha fatto seguito alla Circolare n.2/2016 dell'Agenzia delle Entrate). Tale disposto va limitato ai contesti abitativi (spesso villini o case a schiera) con una o più autorimesse o compresenza di depositi, tettoie e similari. Tale massima non va estesa ai contesti diversi dall'abitativo, come per esempio i contesti rurali con compresenza di unità in categoria D/10 oppure C/2 e/o C/6 comunque rurali e alla fattispecie che, similmente, sono contesti che prevedono



oltre all'abitazione, la presenza di unità di tipo commerciale (C/1, D/8, ecc.) o industriale (C/3, D/7, D/1, ecc.);

- nel caso di planimetrie di u.i. di fabbricati presentati in assenza di elaborato planimetrico, o di elaborati parziali che non contengono l'unità trattata, va riportata inoltre la rappresentazione della sagoma del fabbricato (Circolare n.4/2009). Sovente può verificarsi che la rappresentazione della sagoma del fabbricato al piano interrato possa essere difficoltosa. In tale caso, si può evitare tale rappresentazione, indicando il medesimo vano scale di accesso alla u.i.u. principale ed il corridoio di accesso alla cantina stessa;
- si rammenta, inoltre, che qualora il perimetro del fabbricato non rientri nel formato della scheda, è sufficiente un semplice accenno, limitandone la rappresentazione alle parti limitrofe all'unità immobiliare; è possibile utilizzare due schede: nella prima si rappresenta il disegno della u.i. in scala 1:200, nella seconda si rappresenta la sagoma del fabbricato in scala 1:500 con l'indicazione (campitura) della posizione dell'immobile

Si rammenta che, con la nuova procedura, l'esatta consistenza delle parti comuni (beni comuni non censibili) è rappresentata sull'elaborato planimetrico (Circolare n.9/2001), ed è del tutto evidente che in assenza di quest'ultimo è buona norma rappresentare le eventuali parti comuni presenti nella planimetria agli atti ed oggetto di variazione.

Planimetrie U.I.U.						
N.	Sez.	Fgl.	Particella	Sub.	Categoria	Plan. Polig.
1	GEA	83	18	3	A03	Incolla



## 43 LA SUPERFICIE CATASTALE

La Superficie Catastale, ( D.P.R. 138/98), è la somma della superficie lorda di ambienti con apprezzamento diverso. Anche le superfici scoperte come balconi, terrazzi, aree, ecc. concorrono alla determinazione di tale superficie. E' obbligatoria e indispensabile, pertanto, la **“Poligonazione”** di tutte le componenti delle unità immobiliari, coperte e scoperte.

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 ragguglio minori o uguale all'unità











Al riguardo di quanto stabilito dal D.P.R. 138/98 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'ultima alzata. La poligonazione di queste ultime non va eseguita e va però poligonato il ballatoio di arrivo alla u.i. anche se di dimensioni contenute.
- gli accessori indiretti "non" comunicanti con vani principali (es. bagni esterni o con accesso da soffitte e/o cantine, corridoi con accesso da locali di deposito, ecc.) vanno poligonati come degli accessori complementari non comunicanti e pertanto in Poligono C.



Elenco delle **Tipologie di Poligoni** presenti nella procedura DO.C.FA.:

	"A1" - Vani Principali
	"A2" - Vani accessori diretti
	"B" - Vani accessori indiretti comunicanti
	"C" - Vani accessori indiretti non comunicanti
	"D" - Balconi terrazzi e simili comunicanti
	"E" - Balconi terrazzi e simili non comunicanti
	"F" - Aree scoperte o assimilabili
	"G" - Superfici non rilevabili a fini catastali

#### 43.1 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.

#### 43.2 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.



### 43.3 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 tipologia A1 o A2.

### 43.4 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.

### 43.5 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.

### 43.6 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.



### 43.7 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.

### 43.8 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 DPR n. 138/1998, 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 .



Calcolo delle Superfici

Adatta Zoo... Zoo... Vertici Trasla

Dimensioni: A4

Scala: 1/100

Categoria: A04

Velocità cursore

Tipologia Poligoni

- "A" - Vani principali e accessori diretti
- "A2" - Vani accessori diretti
- "B" - Vani accessori indiretti comunicanti
- "C" - Vani accessori indiretti non comunicanti
- "D" - Balconi, terrazzi e simili comunicanti
- "E" - Balconi, terrazzi e simili non comunicanti
- "F" - Aree scoperte o assimilabili
- "G" - Superfici non rilevanti ai fini catastali

Nuovo

Interno

Elimina

Tipo	Area Calc.	Area Dich.	Altezza
A	50.55	50.56	Valida

Area Totale

50.56

OK

Annulla

**PIANO TERZO**  
h<sub>i</sub> = variabile

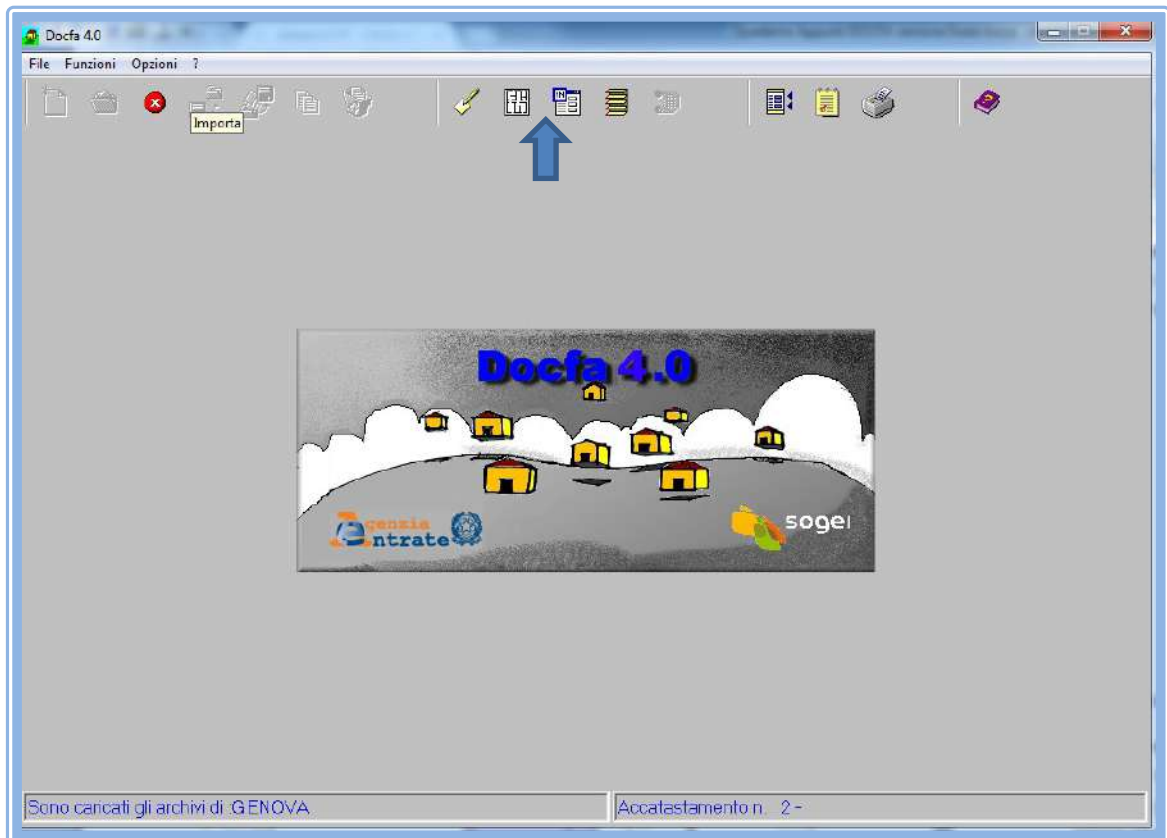
(917.553)





## 44 COMPILAZIONE MODELLI 1N / 2N

I modelli 1N Parte I/II e 2N Parte I/II servono alla procedura DO.C.FA per fornire quegli elementi necessari al controllo dei dati del classamento proposti nel quadro A del programma e, per quanto riguarda le categorie Speciali e Particolari dei gruppi D ed E, per formulare la proposta di classamento.





### 44.1 Modello 1N Parte I

Questo modello viene compilato dal professionista quando la denuncia contiene la proposta di classamento di almeno una unità in Categoria Ordinaria (Gruppi A, B e C) e consiste nel fornire informazioni riguardanti il fabbricato (che coincide con una particella nella maggior parte dei casi) che contiene la o le unità immobiliari oggetto di denuncia.

Selezione Modelli 1N/2N

**1N Parte Prima**

Situazione dei quadri compilati : Compila  
Quadri obbligatori mancanti : A, B, C2, C4, E, F1, F2, F3, I1, I2 Elimina

**Denuncia di Variazione**

**1N Parte Seconda**

Identificativi Catastali			Classamento Proposto				Dati Obbligatori		Altri Dati	
Sez.	Fgl.	Num.	Sub.	Z.c.	Cat.	Cls.	Consist.	Superf.		
1	1	1	1	1	A03	01	3	155	Incolla	Incolla
1	1	1	2	1	A03	01	3	186	Compila	
1	1	1	3	1	A03	01	3	80	Copia	
1	1	1	4	1	C01	01	54	93	Elimina	
1	1	1	5	1	C01	01	54	111		
1	1	1	6	1	C01	01	54	119		
1	1	1	7	1	C01	01	54	38		

**2N Parte Prima**

Identificativi Catastali			Classamento Proposto				Rendita Euro
Sez.	Fgl.	Num.	Sub.	Cat.	Superf.		

**2N Parte Seconda**

Corpi Fabbrica compilati

Compila

Elimina

? Chiudi



Una volta cliccato il tasto **"Compila"** si apre una nuova interfaccia che è la seguente:

Modello 1N - parte

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

	Sez.	Foglio	Particelle	
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 ?

Il software a questo punto propone una serie di cartelle ognuna delle quali contenente notizie riguardanti il fabbricato che ospita la o le unità oggetto di denuncia.

Queste cartelle, come si evince dall'immagine sovrastante, sono suddivise fra quelle sottolineate in color fucsia e quelle non evidenziate.

Tale differenza indica che le informazioni contenute nei tasti sottolineati in fucsia sono obbligatorie mentre le informazioni contenute nei tasti non sottolineati sono facoltative.

È buona norma, onde consentire all'Ufficio una migliore conoscenza del fabbricato, compilare il più possibile i campi proposti dal programma.



## 44.2 Modello 1N Parte II

Questo modello viene compilato dal professionista quando la denuncia contiene la proposta di rendita di una o più unità immobiliari in categoria ordinaria (Gruppi A, B e C) e consiste nel fornire informazioni riguardanti la singola unità immobiliare.

A differenza del Mod. 1N Parte I, il numero dei Modelli 1N Parte II coincide con il numero di unità immobiliari a destinazione ordinaria dichiarate in denuncia.

Selezione Modelli 1N/2N

**1N Parte Prima**  
Situazione dei quadri compilati :    
Quadri obbligatori mancanti : A, B, C2, C4, E, F1, F2, F3, I1, I2

**Denuncia di Variazione**

**1N Parte Seconda**

Identificativi Catastali			Classamento Proposto			Dati Obbligatori		Altri Dati	
Sez.	Fgl.	Num.	Sub.	Z.c.	Cat.	Cls.	Consist.	Superf.	
1	1	1	1	1	A03	01	3	155	<input type="button" value="Incolla"/>
1	1	1	2	1	A03	01	3	186	<input type="button" value="Incolla"/>
1	1	1	3	1	A03	01	3	80	<input type="button" value="Compila"/>
1	1	1	4	1	C01	01	54	93	<input type="button" value="Copia"/>
1	1	1	5	1	C01	01	54	111	<input type="button" value="Elimina"/>
1	1	1	6	1	C01	01	54	119	
1	1	1	7	1	C01	01	54	38	

**2N Parte Prima**

Identificativi Catastali			Classamento Proposto			Rendita Euro
Sez.	Fgl.	Num.	Sub.	Cat.	Superf.	

**2N Parte Seconda**

Corpi Fabbrica compilati



**Quadri da compilare- Fig. 1**

Il programma propone una serie di tasti, ognuno contenente notizie riguardanti la singola unità immobiliare e contenente già alcuni dati di superficie, desunti dalla poligonazione della scheda planimetrica associata.

Questi tasti, come si evince dalla fig. 1, sono suddivisi fra quelli con sottolineatura di color fucsia e quelli senza.

Le informazioni contenute nei tasti sottolineati in fucsia **sono obbligatorie** mentre le informazioni contenute nei tasti non sottolineati sono facoltative.

È buona norma, onde consentire all'Ufficio un migliore apprezzamento dell'unità immobiliare, la compilazione di tutte le notizie proposte dalla procedura ed è altrettanto importante la compilazione nella sezione F, al punto 2, del campo "Osservazioni". Quest'ultima è la sede deputata alle osservazioni relative al classamento proposto; il professionista può fornire informazioni sulle caratteristiche estrinseche (posizione, vicinanza a servizi, trasporti, verde pubblico, ecc.) ed intrinseche (distribuzione dei vani, ampiezza locali, dotazioni tecnologiche, ecc.).



### 44.3 Modello 2N Parte I

Questo modello viene compilato dal professionista quando la denuncia contiene almeno una unità in Categoria Speciale o Particolare (Categorie D e/o E) e consiste nel fornire informazioni riguardanti la singola unità immobiliare in categoria speciale oggetto di denuncia.

Il numero dei modelli da compilare dipende dal numero di unità in categoria speciale contenute nella denuncia.

**Selezione Modelli 1N/2N**

**1N Parte Prima**

Situazione dei quadri compilati :

Quadri obbligatori mancanti :

**Denuncia di Variazione**

**1N Parte Seconda**

Identificativi Catastali			Classamento Proposto				Dati			
Sez.	Fgl.	Num.	Sub.	Z.c.	Cat.	Cls.	Consist.	Superf.	Obbligatori	Altri Dati
									<input type="button" value="Incolla"/>	<input type="button" value="Incolla"/>

**2N Parte Prima**

Identificativi Catastali			Classamento Proposto				Rendita Euro
Sez.	Fgl.	Num.	Sub.	Cat.	Superf.		
1	1	1	1	D07			

**2N Parte Seconda**

Corpi Fabbrica compilati

Corpo n° 1



Il programma propone una serie di cartelle ognuna delle quali contiene notizie riguardanti l'unità immobiliare.

Al di là del criterio di compilazione obbligatoria delle cartelle sottolineate in fucsia, è molto importante la compilazione dei tasti H1 e/o H2 (in alternativa fra loro), che anche se non sottolineati (proprio perché è facoltà compilare l'uno o l'altro), danno la possibilità di effettuare la proposta di rendita.

Il tasto H1 serve per fare la proposta di rendita col Metodo Indiretto del Valore di Mercato all'88/89, mentre il tasto H2 consente di fare la proposta di rendita o con il Metodo Indiretto del Valore di Costo o con il Metodo Diretto (attribuendo direttamente una rendita catastale desunta dalla redditività).



#### 44.4 Modello 2N Parte II

Questo modello viene compilato dal professionista a completamento delle notizie riguardanti l'unità a Categoria Speciale contenuta nella denuncia. Il criterio di compilazione è identico ai precedenti per quanto riguarda l'obbligatorietà o meno delle singole cartelle e cioè, compilazione dei campi obbligatori per quanto riguarda le cartelle sottolineate con colore fucsia, facoltativa gli altri. Dopo aver cliccato il tasto "Compila" si apre una nuova interfaccia che è la seguente (vedi figura):

Identificativi Catastali			Classamento Proposto					Dati Obbligatori	
Sez.	Fgl.	Num.	Sub.	Z.c.	Cat.	Cls.	Consist.	Superf.	Altri Dati
GEA	83	8	1A	A04	02		3		

Identificativi Catastali			Classamento Proposto				Dati Obbligatori	
Sez.	Fgl.	Num.	Sub.	Cat.	Superf.	Rendita Euro	Corpi Fabbrica compilati	
GEA	83	8	1	D07			Corpo n° 1 --	

In presenza di edifici "complessi" cioè fabbricati che presentano corpi di fabbrica costruiti in epoche differenti o con distinte caratteristiche costruttive, è obbligatorio compilare singoli modelli 2N parte II. Diversamente, qualora non sussistano tali discriminazioni è consentita la compilazione di un unico modello.



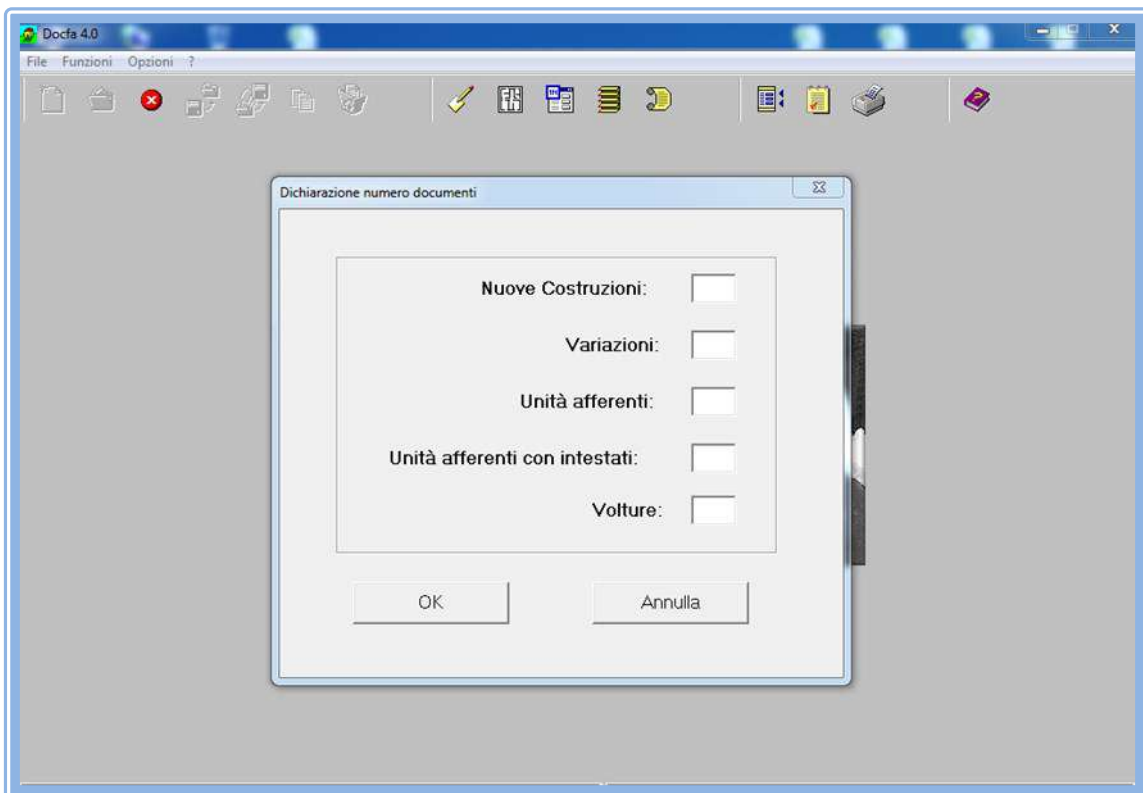


## 45 DOCUMENTI PREGRESSI

---

Ha la funzione di allineare la banca dati di una u.i. per aggiornarla prima di presentare pratiche DO.C.FA., in presenza di documenti precedenti che non sono ancora agli atti (vulture, variazioni, nuove denunce). La compilazione avviene con le stesse modalità dei **modelli D1 del DO.C.FA.**

Deve **essere effettuata dopo aver interamente completato la compilazione della denuncia** a cui sono allegati. Attivabile solo per denunce di variazione o unità afferente senza intestati.





## 46 GUIDA PER L'INVIO TELEMATICO DOCFA

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

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

Quadro DATI del DICHIARANTE

Dati del tecnico

Cognome  Nome

Codice Fiscale

Albo di iscrizione

Provincia  Numero di iscrizione   
o circondario di iscriz.

Dati del dichiarante

Cognome  Nome

Indirizzo  N. Civ.

Provincia  Comune  C.A.P.

Indirizzo PEC

OK Annulla **Attestazione per invio telematico** ?



A questo punto si aprirà la schermata sotto indicata:

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

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

Il Tecnico

Io sottoscritto:

- dichiaro di non essere nella condizione di sospensione o revoca dell'esercizio della professione;
- dichiaro di effettuare la presentazione del presente atto su incarico di:  
quale soggetto obbligato;
- dichiaro che il presente modello unico informatico di aggiornamento degli atti catastali è conforme ai documenti cartacei in originale sottoscritti da me medesimo e dal soggetto obbligato.

Si       No

Chiudi

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

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

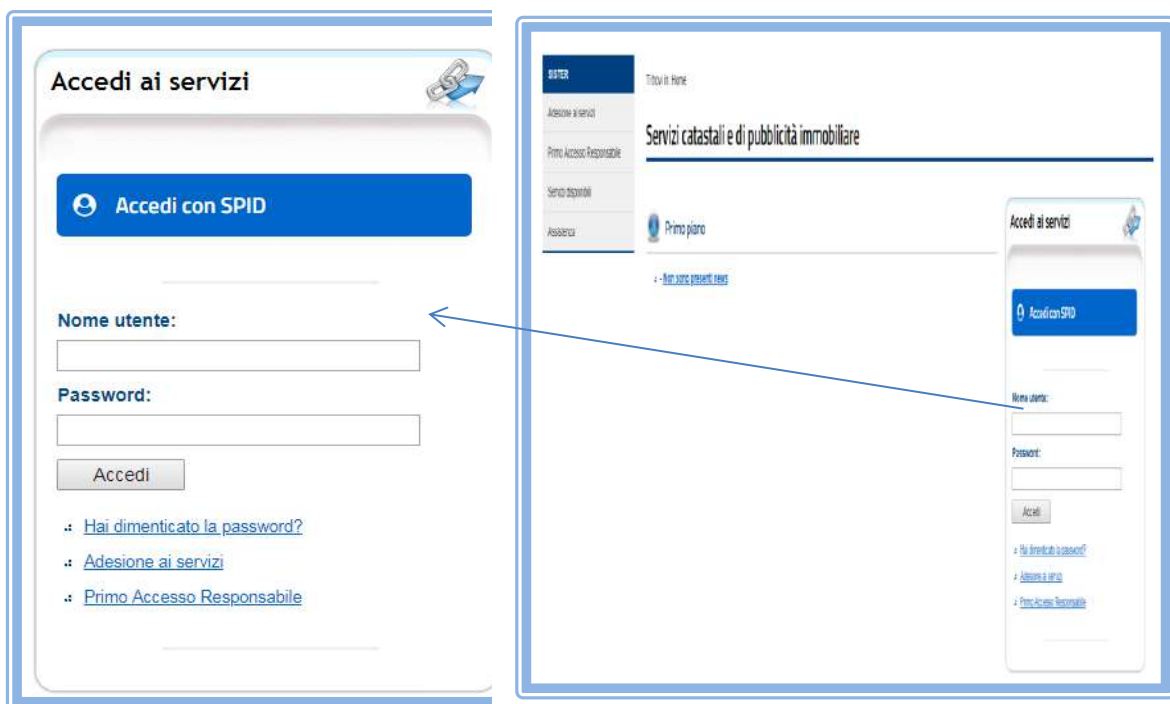


## 46.1 ACCESSO A SISTER

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

In entrambi i casi si accede alla prima schermata Sister all'indirizzo <http://sister.agenziaentrate.gov.it>

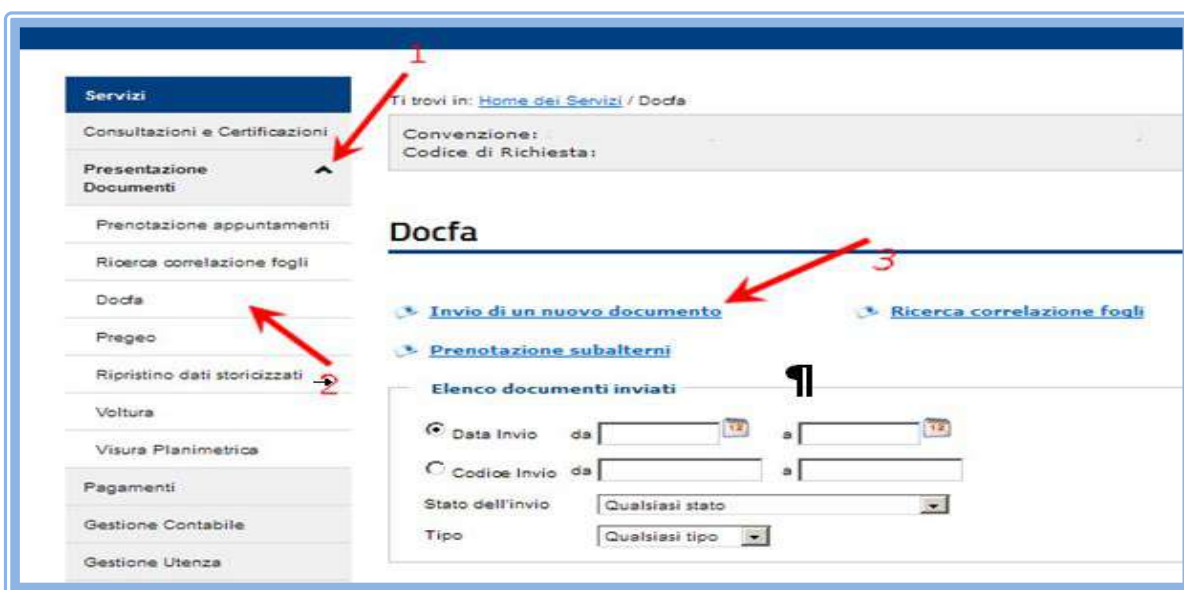
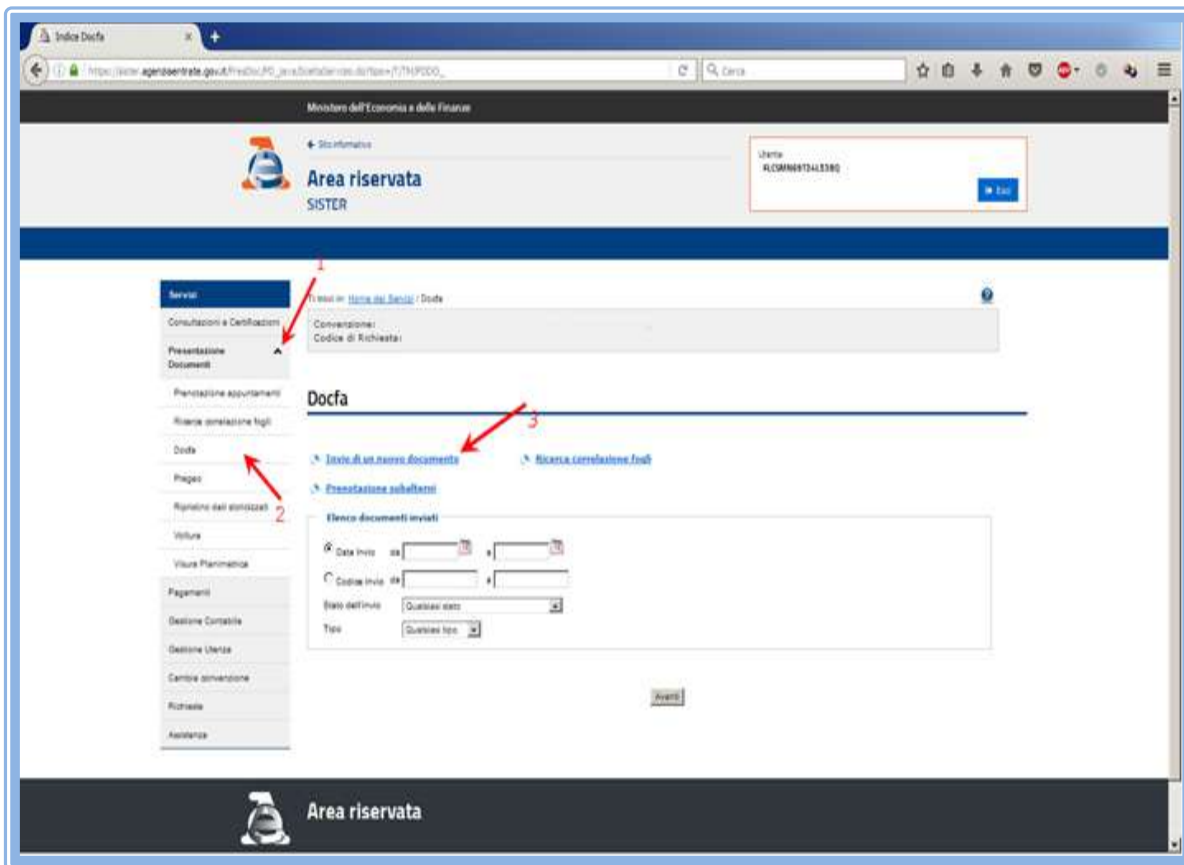
Alla prima schermata occorre inserire le proprie credenziali "nome utente" e "password" per entrare nella propria area riservata



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



“DO.C.FA.”. Si aprirà una nuova finestra al centro e sarà possibile selezionare “Invio di un nuovo documento” per procedere all'invio del file.





## 46.2 Dati relativi alla pratica

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

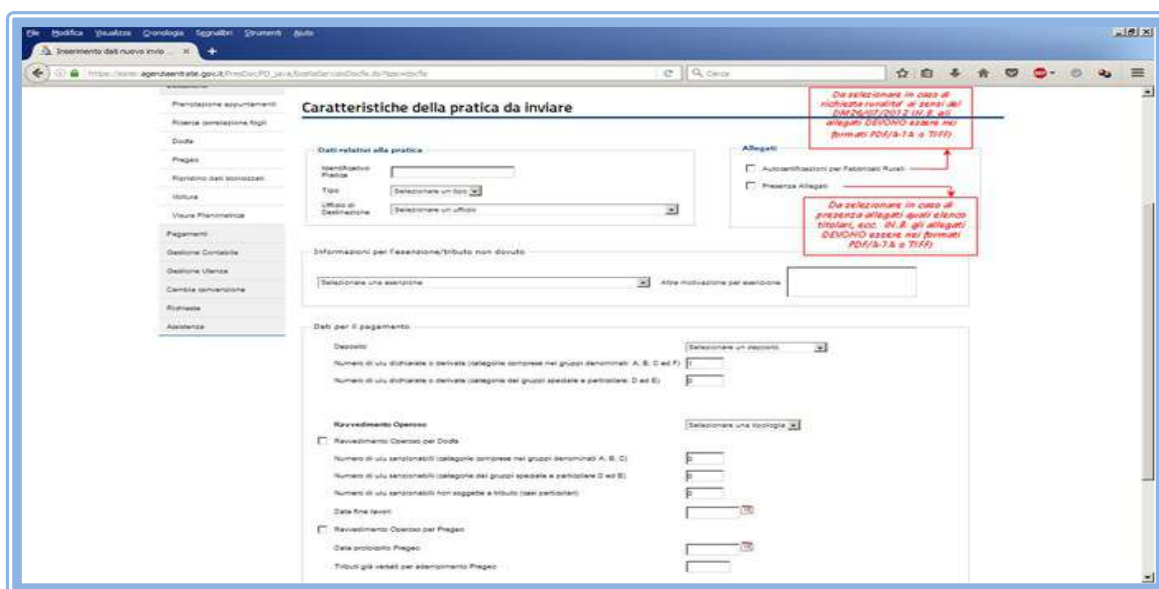
Poi indicare il "Tipo" di operazione (Accatastamento o variazione)

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



### 46.3 Allegati

E' possibile allegare documenti al DO.C.FA.. Il programma distingue se trattasi di allegati per richiesta ruralità ai sensi dell'art.2, comma 5 del decreto del Ministro dell' Economia e delle Finanze 26 luglio 2012, ovvero del successivo comma 7 dello stesso articolo. Per tali unità devono essere allegati le previste autocertificazioni redatte utilizzando i modelli "B" (per i fabbricati rurali destinati ad edilizia abitativa) e/o "C" (per le U.I. ordinarie destinate ad attività produttiva con annotazione di ruralità) allegati al Decreto del Ministro dell' Economia e delle Finanze 26 luglio 2012.



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



N.B. qualsiasi allegato sia per richiesta per richiesta ruralità che per ogni altro genere deve essere in formato PDF/A-1A (possono essere creati per esempio utilizzando Open Office oppure con PDF24 Creator) oppure in formato TIF e firmato digitalmente con chiavetta allo stesso modo del file DO.C.FA. "p7m".

E' importante ricordare che gli allegati devono essere di piccole dimensioni (dimensione massima circa 3 Mb), altrimenti l'invio telematico non va a buon fine.

*Da selezionare in caso di richiesta ruralità ai sensi del DM26/07/2012 (N.B. gli allegati DEVONO essere nei formati PDF/A-1 A o TIFF)*

**Allegati**

Autocertificazioni per Fabbricati Rurali

Presenza Allegati

*Da selezionare in caso di presenza allegati quali elenco titolari, ecc. (N.B. gli allegati DEVONO essere nei formati PDF/A-1 A o TIFF)*

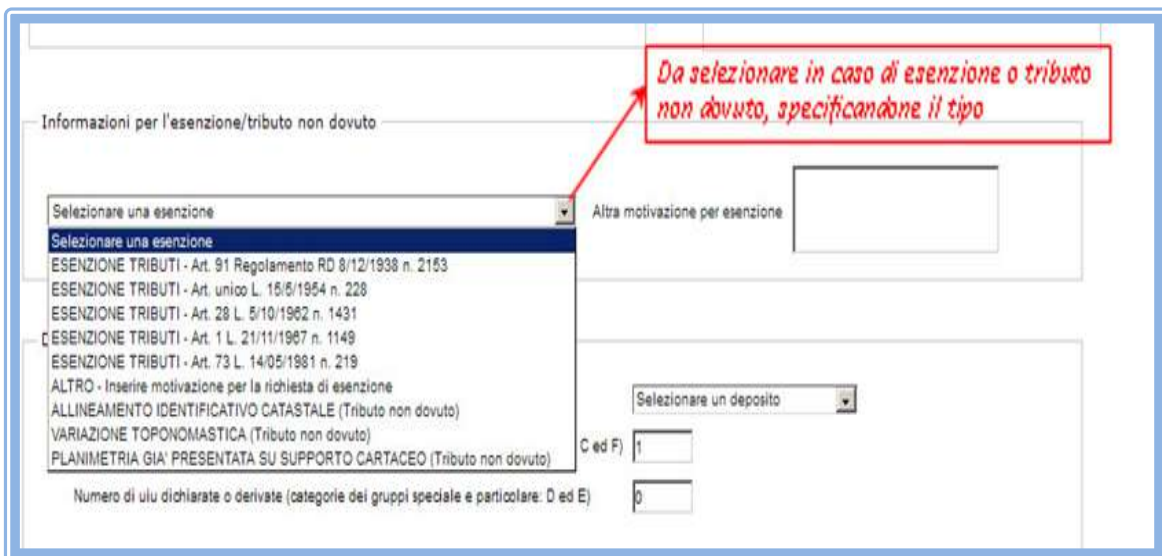
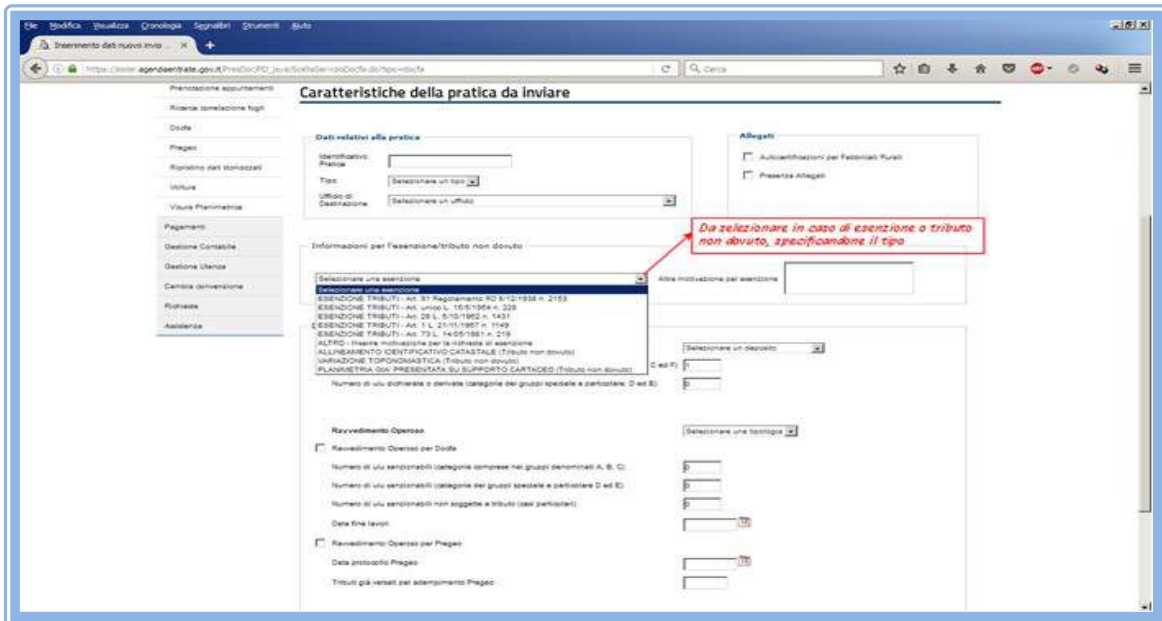
motivazione per esenzione





#### 46.4 Informazioni per l'esenzione/tributo non dovuto

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





## 46.5 Descrizione Esenzioni Previste per Tributi DO.C.FA.

### **Art. 91 Reg. RD 8/12/1938 n. 2153**

Conservazione catasto terreni. Esenz. Diritti su copie, certificati, estratti e consultazioni:

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

### **Art. unico L. 15/5/1954 n. 228**

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

### **Art. 28 L. 5/10/1962 n. 1431 Art. 28**

Provvedimenti per la ricostruzione e la rinascita delle zone colpite dal terremoto dello agosto 1962.

Gli atti e i contratti relativi all'attuazione della presente legge sono esenti dalle imposte di bollo, dalle tasse di concessione governativa, nonché dai diritti catastali.



Detti atti, ove vi siano soggetti, scontano le sole imposte fisse di registro o ipotecarie salvo gli emolumenti dovuti ai conservatori dei registri immobiliari, nonché i diritti e i compensi spettanti agli uffici del registro e delle imposte dirette o agli uffici tecnici erariali e del catasto. Sulle opere attuate in esecuzione della presente legge non è dovuta l'imposta comunale sui materiali da costruzione.

L'importo dei contributi di cui agli articoli 3 e 18 è esente dall'imposta generale sull'entrata. Per conseguire le agevolazioni tributarie, stabilite dalla presente legge, occorre apposita dichiarazione, rilasciata in carta semplice, della amministrazione dei lavori pubblici.

**Art. 1 L. 21/11/1967 n. 1149**

Esonero dall'imposta di bollo sui documenti relativi alla procedura di espropriazione per pubblica utilità:

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

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



### **Art 73 L. 14/05/1981 n. 219 - Art. 73**

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

### **ALTRO Inserire motivazione per la richiesta esenzione**

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

### **Allineamento Identificativo Catastale**

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

### **Presentazione Planimetrie in Esenzione**

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



## 46.6 Dati per il pagamento

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

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

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

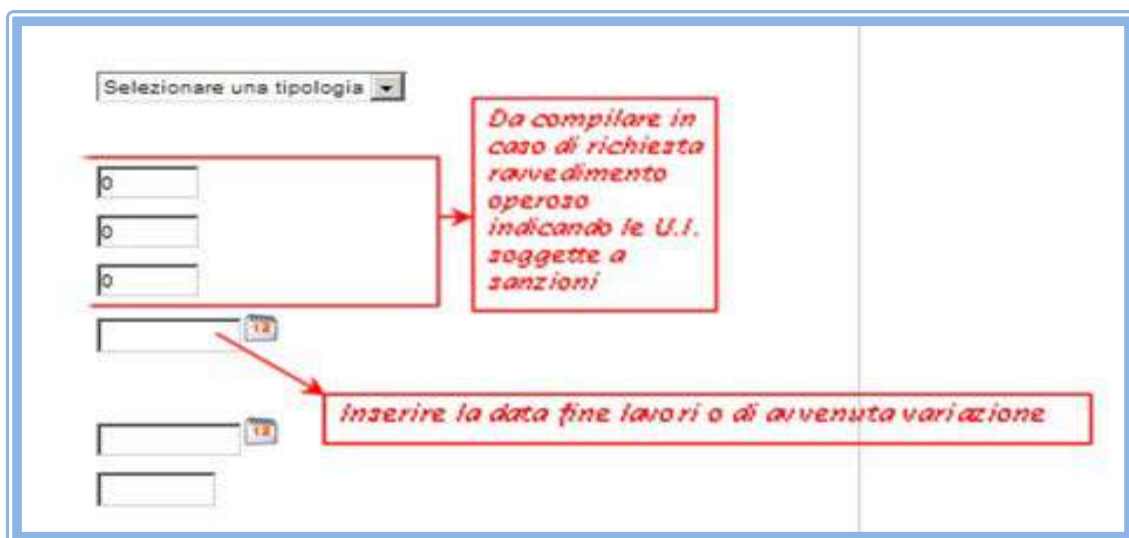
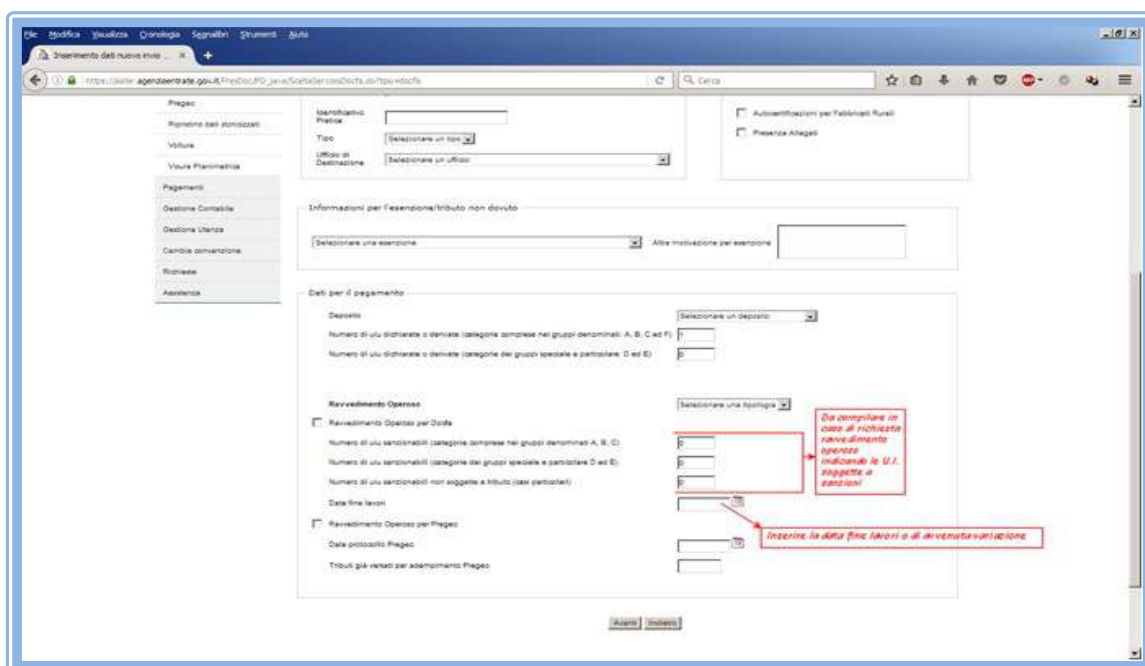
The screenshot shows the 'Dati per il pagamento' section of the DOC.FA. application. It includes a sidebar menu with options like 'Dati', 'Pagamenti', 'Ripristino dati adattizzati', 'Vedute', 'Visura Pianificazione', 'Destinazione Contabile', 'Destinazione Utente', 'Cambio dimensione', 'Richieste', and 'Assistenza'. The main content area has several sections: 'Dati relativi alla pratica' with fields for 'Identificativo Pratica', 'Tipo', and 'Ufficio di Destinazione'; 'Informazioni per l'esenzione/tributo non dovuto' with a dropdown for 'Selezionare una sezione' and a text box for 'Altra motivazione per esenzione'; and 'Dati per il pagamento' which contains several sub-sections: 'Deposito' with a dropdown 'Selezionare un deposito' and two input fields for 'Numero di uiu dichiarate e derivate (categorie comprese nei gruppi denominati A, B, C ed F)' and 'Numero di uiu dichiarate e derivate (categorie dei gruppi speciali e particolari: D ed E)'; 'Ravvedimento Operoso' with a dropdown 'Selezionare una tipologia' and three input fields for 'Numero di uiu sanzionabili (categorie comprese nei gruppi denominati A, B, C)', 'Numero di uiu sanzionabili (categorie dei gruppi speciali e particolari D ed E)', and 'Numero di uiu sanzionabili non soggette a tributo (case particolari)'; and 'Ravvedimento Operoso per Pagati' with input fields for 'Data fine lavori', 'Data prossimo Pagato', and 'Tributi già versati per adempimento Pagati'. Red annotations with arrows point to the 'Selezionare un deposito' dropdown and the two input fields under 'Deposito', with text boxes containing the instructions: 'Selezionare il deposito sul quale verrà addebitato il tributo' and 'Indicare il numero delle U.I. trattate nel DOCFA'.

This is a close-up view of the 'Dati per il pagamento' section, specifically the 'Deposito' part. It shows the 'Selezionare un deposito' dropdown menu and the two input fields for the number of UIUs. Red annotations with arrows point to the dropdown and the input fields, with text boxes containing the instructions: 'Selezionare il deposito sul quale verrà addebitato il tributo' and 'Indicare il numero delle U.I. trattate nel DOCFA'.



### 46.7 Richiesta Ravvedimento Operoso

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





#### 46.8 determinazione ed applicazione delle sanzioni in ambito catastale

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

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

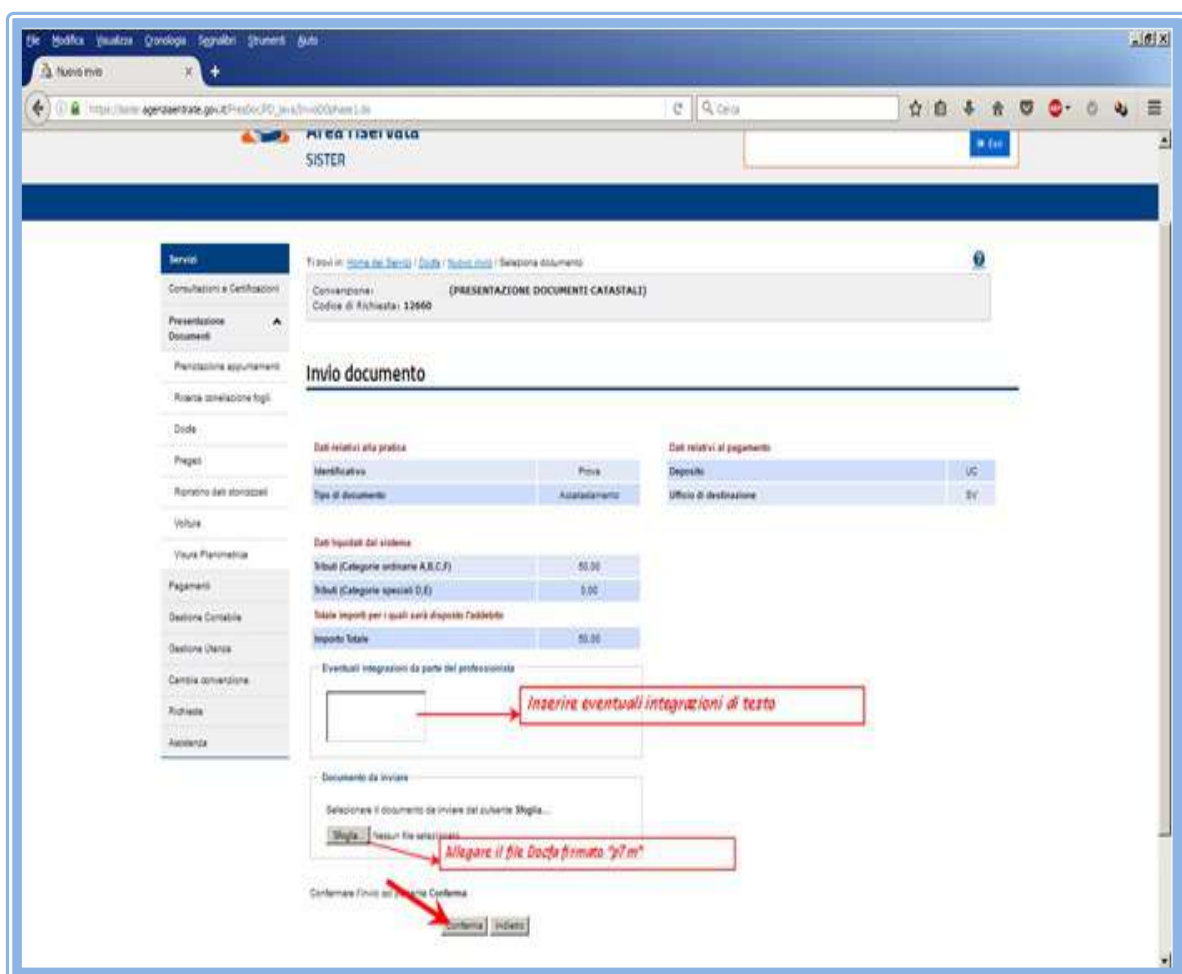


#### 46.9 Eventuali integrazioni da parte del professionista

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

#### 46.10 Documento da inviare

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







### Invio documento

Dati relativi alla pratica		Dati relativi al pagamento	
Identificativo	Prova	Deposito	UC
Tipo di documento	Accatamento	Ufficio di destinazione	SV

Dati liquidati dal sistema	
Tributi (Categorie ordinarie A,B,C,F)	50,00
Tributi (Categorie speciali D,E)	0,00

Totale importi per i quali sarà disposto l'addebito

Importo Totale	50,00
----------------	-------

Eventuali integrazioni da parte del professionista

Inserire eventuali integrazioni di testo

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



## 46.11 Controllo pratiche inviate

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

Vediamo nel dettaglio come procedere:

Una volta inviata la pratica DO.C.FA., cliccare a sinistra su "DO.C.FA.", si riaprirà la schermata iniziale DO.C.FA. nell'area riservata. A questo punto selezionare il periodo per cui si intende visionare lo stato delle pratiche e confermare premendo "AVANTI"

Docfa

Invio di un nuovo documento

Prenotazione subalterni

Elenco documenti inviati

Data invio da [ ] a [ ]

Codice invio da [ ] a [ ]

Stato dell'invio: Qualsiasi stato

Tipo: Qualsiasi tipo

Definire il periodo che si desidera controllare

Avanti



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

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

Una volta selezionata la pratica interessata si aprirà una nuova schermata riportante il dettaglio della pratica. Nell'esempio indicato di seguito il DO.C.FA., a seguito di invio, era stato correttamente Registrato (vedi riquadro "Stato della Pratica), e pertanto non resta che aprire la ricevuta di registrazione e la relativa di cassa per stamparla e/o salvarla sul proprio computer.

Convenzione: (PRESENTAZIONE DOCUMENTI CATASTALI)  
Codice di Richiesta: 12660

### Elenco Documenti Docfa

Data Invio: da 07/05/2018 a 08/05/2018  
Pagina 1 di 1

Dettaglio Pratica	Codice Invio	Identificativo Pratica	Tipo Documento	Stato Pratica	Data e ora di Trasmissione	Dichiarante	Ricevuta di trasmissione	Segnalazioni/Conferma
	115072500	211	Variazione	Elaborato Ufficio - Registrato	08/05/2018 13.01.33			

Pagina 1 di 1  
[Indietro](#)



Convenzione:  
Codice di Richiesta: **12660**

**Dati Relativi alla pratica**

Codice Invio	
Data e ora di Trasmissione	08/05/2018 13:01:33
Identificativo Pratica	211
Tecnico compilatore	
Cognome Dichiarante	
Nome Dichiarante	
Protocollo di accettazione	
Data di accettazione	08/05/2018
Esito	Registrato
Protocollo di registrazione	
Data di registrazione	08/05/2018

**Elenco dei documenti che compongono la pratica**

Descrizione	Data	Dimensioni
Documento trasmesso	08/05/2018	971.16KB (994.464 bytes)
Ricevuta di Trasmissione	08/05/2018	10.49KB (10.746 bytes)
Ricevuta di Trasmissione	08/05/2018	9.06KB (9.275 bytes)
Ricevuta di ricezione	08/05/2018	6.12KB (6.270 bytes)
Ricevuta di ricezione	08/05/2018	4.71KB (4.819 bytes)
Ricevuta di registrazione	08/05/2018	7.28KB (7.458 bytes)
Ricevuta di registrazione	08/05/2018	5.86KB (6.001 bytes)
Ricevuta di cassa	08/05/2018	26.19KB (26.819 bytes)
Ricevuta di cassa	08/05/2018	24.69KB (25.284 bytes)

**Stato Pratica**

Richiesta stato pratica protocollata
--------------------------------------

**Elenco dei documenti che compongono la pratica**

Descrizione	Data	Dimensioni
Documento trasmesso	08/05/2018	971.16KB (994.464 bytes)
Ricevuta di Trasmissione	08/05/2018	10.49KB (10.746 bytes)
Ricevuta di Trasmissione	08/05/2018	9.06KB (9.275 bytes)
Ricevuta di ricezione	08/05/2018	6.12KB (6.270 bytes)
Ricevuta di ricezione	08/05/2018	4.71KB (4.819 bytes)
Ricevuta di registrazione	08/05/2018	7.28KB (7.458 bytes)
Ricevuta di registrazione	08/05/2018	5.86KB (6.001 bytes)
Ricevuta di cassa	08/05/2018	26.19KB (26.819 bytes)
Ricevuta di cassa	08/05/2018	24.69KB (25.284 bytes)

**Stato Pratica**

Richiesta stato pratica protocollata
--------------------------------------



## 47 RURALITA'

---

Il riconoscimento dei requisiti fiscali di ruralità è una attività posta in capo agli Uffici Provinciali-Territorio delle Direzioni Provinciali dell'Agenzia delle Entrate. Tale riconoscimento prevede una richiesta da parte dei contribuenti.

Prima delle modalità di inoltro è necessario premettere che tali richieste rappresentano una facoltà e non un obbligo, di contro, è obbligatoria, la comunicazione della perdita dei requisiti di ruralità precedentemente riconosciuti.

Il riconoscimento di ruralità di una **categoria ordinaria** sia abitativa che strumentale, porta all'iscrizione nel campo annotazioni dell'avvenuto riconoscimento, mentre per quanto riguarda le **categorie speciali**, il riconoscimento è insito nell'attribuzione della categoria D/10.

In questo capitolo ci occuperemo sia delle modalità di richiesta di riconoscimento che delle modalità di cancellazione dei requisiti fiscali di ruralità, poiché sia le une che le altre, in specifici casi, interessano la procedura DO.C.FA..

È bene precisare che le modalità di richiesta di riconoscimento dei requisiti fiscali di ruralità, variano a seconda dell'eventualità che gli immobili siano già accatastati al Catasto dei Fabbricati o siano ancora accatastati al Catasto dei Terreni o sono di Nuova Edificazione.

A questo va aggiunto che vi sono due modalità differenti, in base alla circostanza che il riconoscimento di tali requisiti porti ad una nuova attribuzione della categoria e/o della rendita, oppure l'unità non necessita di variazione di categoria e reddituale.

Una ulteriore differenza è rappresentata dalla tipologia degli immobili su cui si chiede il riconoscimento o la cancellazione dei requisiti fiscali di ruralità, e precisamente se trattasi di immobili di tipo "Abitativo" o "Strumentale" all'attività agricola.



La procedura DO.C.FA., come prima specificato, rappresenta uno dei veicoli per l'iscrizione o la cancellazione dei requisiti fiscali di ruralità ed appartengono a questa categoria quegli immobili "Abitativi" o "Strumentali", già censiti al Catasto Fabbricati, oppure al Catasto Terreni o di nuova edificazione.

Le richieste di riconoscimento con procedura DO.C.FA., vanno sempre corredate dalle autocertificazioni cui ai modelli B e/o C del D.M. 26/07/2012 ed allegate alla denuncia in formato pdf/A o Tif per l'invio telematico nella piattaforma Sister.

Se la richiesta dei requisiti di ruralità non necessita della presentazione di una denuncia DO.C.FA., è sufficiente allegare le autocertificazioni cui ai modelli B e/o C, al modello di richiesta cui all'allegato 1 della Circolare n. 2/2012 reperibile sul sito.

<http://www.agenziaentrate.gov.it/FabbricatiTerreni/Fabbricati+rurali/Modelli+e+istruzioni+Fabbricati+rurali>

The screenshot shows the Agenzia Entrate website interface. At the top left is the logo 'agenzia entrate'. Below it is a navigation menu with categories: Cittadini, Imprese, Professionisti, Intermediari, Enti e PA, and L'Agenzia. A breadcrumb trail reads: 'Ti trovi in: Home / Professionisti / Fabbricati e terreni / Aggiornamento dati catastali e ipotecari / Fabbricati rurali / Modelli e istruzioni'. The main content area is titled 'Modelli e istruzioni' and 'Regolarizzazione catastale dei Fabbricati rurali'. It contains the following text: 'Eventuali segnalazioni relative alle costruzioni censite al Catasto dei Terreni, possono essere presentate compilando il seguente modulo: [Modulo di segnalazione su fabbricati rurali ancora censiti al Catasto Terreni - pdf](#)'. Below this is a section 'Requisiti di ruralità' with the text: 'Per l'annotazione negli atti del catasto della sussistenza o meno dei requisiti di ruralità utilizzare i seguenti modelli:'. It lists three links: 1. 'Dichiarazione sostitutiva atto notorietà per le abitazioni rurali - pdf (Allegato B al Decreto ministeriale 26 luglio 2012)'; 2. 'Dichiarazione sostitutiva atto notorietà per i fabbricati strumentali - pdf (Allegato C al Decreto ministeriale 26 luglio 2012)'; 3. 'Richiesta di iscrizione negli atti del catasto della sussistenza del requisito di ruralità - pdf (Allegato 1 alla circolare 2 del 7 agosto 2012)'; 4. 'Richiesta di cancellazione dell'annotazione relativa alla ruralità - pdf (Allegato 2 alla circolare 2 del 7 agosto 2012)'. On the left side of the page, there is a sidebar menu with sections: 'FABBRICATI RURALI', 'INFORMAZIONI' (with sub-items: 'Che cos'è', 'Come e dove ottenere il servizio', 'Come regolarizzare', 'Quando non è obbligatorio fare la dichiarazione'), 'Modelli e istruzioni' (with sub-item: 'Normativa e prassi'), and 'SERVIZI' (with sub-item: 'Servizio online "Fabbricati rurali - Ricerca particelle"').



Se la perdita dei requisiti fiscali di ruralità comporta invece la variazione della rendita e/o della categoria (da D/10 a D/7, D/8, C/2, ecc), è necessaria la presentazione di un DO.C.FA. per “**Variazione della destinazione**”, con opzione di accatastamento “Dichiarazione ordinaria”.

Per maggiore semplicità, nel prossimo schema sono state riassunte le modalità di richiesta dei requisiti fiscali di ruralità:

Tabella di modalità di richiesta dei <b>Requisiti Fiscali di Ruralità</b>	Nuova Edificazione	<b>Fabbricati Rurali</b> (ancora in carico al Catasto Terreni)	Già Censiti al CATASTO FABBRICATI
Unità Abitative	<b>A</b>	<b>C</b>	<b>E</b>
Unità Strumentali in Categoria Ordinaria	<b>B</b>	<b>D</b>	<b>F</b>
Unità Strumentali in Categoria Speciale D/10	<b>B</b>	<b>D</b>	<b>G-H</b>

- A. Redazione del Tipo Mappale per inserimento in mappa del fabbricato, e redazione del DO.C.FA. di Nuova Costruzione con allegate le Autocertificazioni cui al Modello “B” del D.M. del 26/07/2012, con Opzione di Accatastamento “Dichiarazione di Fabbricato Rurale D.M. 26/07/2012”
- B. Redazione del Tipo Mappale per inserimento in mappa del fabbricato, e redazione del DO.C.FA. di Nuova Costruzione con allegate le Autocertificazioni cui al Modello “C” del D.M. del 26/07/2012, con Opzione di Accatastamento “Dichiarazione di Fabbricato Rurale D.M. 26/07/2012”
- C. Redazione del Tipo Mappale in deroga per conferma di mappa del fabbricato e redazione del DO.C.FA. di Nuova Costruzione con allegate le Autocertificazioni cui al modello “B” del D.M. del 26/07/2012, con opzione di accatastamento “Dichiarazione di Fabbricato Rurale art. 13 comma 14 ter del d.l. 201/2011”



- D. Redazione del Tipo Mappale in deroga per conferma di mappa del fabbricato, e redazione del DO.C.FA. di Nuova Costruzione con allegate le Autocertificazioni cui al modello "C" del D.M. del 26/07/2012, con opzione di accatastamento "Dichiarazione di Fabbricato Rurale art. 13 comma 14 ter del d.l. 201/2011";
- E. Non necessita di procedura DO.C.FA. ma della presentazione presso l'Ufficio dell'Allegato 1 della Circolare 2/2012 e relativa Autocertificazione cui all'Allegato "B" del D.M. del 26/07/2012;
- F. Non necessita di procedura DO.C.FA. ma della presentazione presso l'Ufficio dell'Allegato 1 della Circolare 2/2012 e relativa Autocertificazione cui all'Allegato "C" del D.M. del 26/07/2012;
- G. Per i fabbricati "Strumentali" all'attività agricola già censiti al Catasto Fabbricati in categoria speciale (D/7, D/8, D/1, ecc.), è necessaria l'attribuzione della Categoria D/10 attraverso redazione di DO.C.FA. semplificato con causale "Richiesta Ruralità", corredando la denuncia con Allegato "C" del D.M. del 26/07/2012 e Opzione di Accatastamento "Dichiarazione di Fabbricato Rurale D.M. 26/07/2012";
- H. Per i fabbricati "Strumentali" all'attività agricola già censiti al Catasto Fabbricati in categoria ordinaria che necessitano dell'attribuzione della Categoria D/10 attraverso redazione di DO.C.FA., utilizzare la causale "Variazione della destinazione", corredando la denuncia con Allegato "C" del D.M. del 26/07/2012 e Opzione di Accatastamento "Dichiarazione di Fabbricato Rurale D.M. 26/07/2012".

Nota :

scaricare dal sito dell'Agenzia delle Entrate la modulistica aggiornata

<http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/nsilib/insi/schede/fabbricatiterr/eni/fabbricati+rurali/modelli+e+istruzioni+fabbricati+rurali/indice+modelli+fabbricati+rurali>





Per maggiore semplicità, nel prossimo schema sono state riassunte le modalità di cancellazione dei requisiti fiscali di ruralità:

Tabella di Modalità di Cancellazione dei REQUISITI FISCALI DI RURALITA'	Unità Immobiliari in Banca Dati CON I REQUISITI DI RURALITA' GIA' RICONOSCIUTI
Unità Abitative	<b>A</b>
Unità Strumentali in Categoria Ordinaria	<b>A</b>
Unità Strumentali in Categoria Speciale D/10	<b>B</b>

- A. Non necessita di procedura DO.C.FA. ma della presentazione presso l'Ufficio dell' Allegato 2 della Circolare n. 2/2012;
- B. Presentazione con procedura DO.C.FA. di denuncia di variazione per "Variazione della destinazione" e Opzione di Accatastamento "Dichiarazione Ordinaria".



#### 47.1 Ruralità Abitazioni

Il riconoscimento dei requisiti fiscali di ruralità sulle abitazioni avviene con le modalità sopra descritte ed elemento imprescindibile è la contestuale presentazione dell'Allegato "B" del D.M. del 26/07/2012, reperibile sul sito dell'Agenzia delle Entrate.

Tale dichiarazione viene resa sempre da uno dei comproprietari dell'unità immobiliare o da un rappresentante legale qualora la proprietà sia una persona giuridica.

E' indispensabile barrare **solo uno dei tipi di utilizzazione dell'abitazione** e bisogna indicare l'identificativo catastale completo dell'unità su cui si chiede il riconoscimento di ruralità, nonché la relativa consistenza catastale e la dichiarazione (attraverso la barra) se l'abitazione appartenente alle categorie A/1 o A/8 e le abitazioni considerate di lusso ai sensi del Decreto del 2 agosto 1969 – Ministero dei Lavori Pubblici e nota n.94241/2014.

I requisiti soggettivi, devono insistere sul "Proprietario" o sul "Conduttore" del fondo, che ovviamente può coincidere con uno dei proprietari oppure no.

Per quest'ultimo è indispensabile indicare negli appositi campi, il codice fiscale, "il titolo" (Affittuario, Comodatario, ecc.), gli estremi di registrazione dell'atto.

Il modello si conclude con l'elenco delle particelle iscritte al Catasto terreni con Reddito Agrario che compongono l'azienda e la tipologia di possesso (Proprietà, affitto, comodato, ecc.).

E' sempre possibile aggiungere all'autocertificazione ogni ulteriore elemento che il dichiarante ritenga possa essere utile all'Amministrazione (Contratti d'affitto, Registrazione dei contratti, Elenco Particelle costituenti l'azienda, Certificazioni Anagrafiche, ecc.).



## 47.2 Ruralità Immobili Strumentali all'Attività Agricola

Il riconoscimento dei requisiti fiscali di ruralità sugli immobili strumentali all'attività agricola avviene con le modalità già descritte; elemento imprescindibile è la contestuale presentazione dell'Allegato "C" del D.M. del 26/07/2012, reperibile sul sito dell'Agenzia delle Entrate.

Tale dichiarazione viene resa sempre da uno dei proprietari dell'unità immobiliare o da un rappresentante legale qualora la proprietà fosse una persona giuridica.

E' indispensabile barrare uno (o il prevalente) dei tipi di utilizzazione dell'immobile strumentale ed inoltre bisogna dichiarare, barrando con un "si" o con un "no", se il conduttore è titolare di Partita IVA e se i requisiti di ruralità si ritengono posseduti da più di 5 anni da quello di presentazione della domanda.

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.

L'autocertificazione si chiude con l'indicazione degli identificativi catastali su cui si richiede il riconoscimento di ruralità e il loro utilizzo. E' sempre possibile aggiungere all'autocertificazione ogni ulteriore elemento che il dichiarante ritenga possa essere utile all'Amministrazione (Contratti d'affitto, Registrazione dei contratti, Elenco Particelle costituenti l'azienda, Certificazioni Anagrafiche, ecc.).



## 48 CATEGORIE FITTIZIE

---

Fanno parte delle categorie fittizie le Aree Urbane (F/1), le Unità Collabenti (F/2), unità immobiliari in Corso di Costruzione (F/3), unità immobiliari in Corso di Definizione (F/4) e i Lastrici Solari (F/5), le unità in corso di accatastamento (F/6) e le infrastrutture reti pubbliche (F/7).

L'identificazione delle unità in categoria fittizia, a differenza di quelle produttive di reddito, è facoltativa e non obbligatoria ma può diventare necessaria per finalità civilistiche, ad esempio nei casi di trasferimento di diritti su tali unità. La rappresentazione grafica delle unità censite in categoria fittizia avviene solo attraverso la redazione dell'Elaborato Planimetrico e del relativo Elenco dei Subalterni, anche se le unità oggetto di denuncia fossero particelle intere.



#### 48.1 Categoria F/1 (Area Urbana)

Questa Categoria è utilizzabile nel caso di costituzione di aree urbane al Catasto Fabbricati. L'area urbana va considerata come un'entità indipendente rispetto ai compendi immobiliari da cui vengono stralciate,



pertanto nella predisposizione dei Tipi Mappali o Tipi di Frazionamento per le aree scoperte che si volessero censire come aree urbane (F/1), occorre procedere alla costituzione di specifici lotti autonomi.

L'identificazione di aree urbane provenienti da lotti già censiti, e quindi senza la redazione di Tipo di Frazionamento, è possibile purché le aree stralciate restino correlate al lotto edificato e quindi, successivamente al rogito, dichiarate come bene comune non censibile a più unità o corte esclusiva di una singola unità immobiliare, ovvero, fuse con unità immobiliari presenti nell'edificio. In questa circostanza, nella relazione tecnica, il professionista deve indicare lo scopo della presentazione del documento di aggiornamento tecnico, sulla base di eventuale dichiarazione del titolare di diritti sull'immobile.

In mancanza di tale esplicita indicazione, nella relazione tecnica, il documento di aggiornamento è oggetto di rifiuto (Ag Territorio – Prot. n. 17471 del 31/03/2010 "Adozione versione 4.0 della procedura DOFCA. Chiarimenti operativi. ").

Nella redazione del documento in particolare è obbligatorio indicare nel Quadro U del DO.C.FA. la superficie dell'area – campo superficie catastale – che nel caso di particella intera è corrispondente alla superficie agli atti del Catasto Terreni.

Nel caso di presentazione di un DO.C.FA. di divisione a seguito di un tipo di frazionamento, nel quale dalla particella originaria (già ente urbano e area



urbana F/1), viene stralciata una o più particelle, la denuncia verrà così impostata:

Denuncia di Variazione con causale "Divisione"

1. Soppressione di Fg A Particella XXX
2. Costituzione di Fg A Particella XXX
3. Costituzione di Fg A Particella YYY
4. Costituzione di Fg A Particella ZZZ
5. Ecc.....

Ossia, in costituzione, non è necessario procedere alla subalternazione della particella originaria, ancorché diminuita di superficie.

Stesso dicasi nel caso di abitazione e giardino (corte) graffati; in caso di divisione (sgraffatura della corte) se il giardino è una particella intera non bisognerà assegnar alcun subalterno.

Per cui sarà:

Denuncia di Variazione con causale "Divisione"

1. Soppressione di Fg A Particella XXX Sub 1
2. Particella YYY
3. Costituzione di Fg A Particella XXX Sub 1 (Abitazione)
4. Costituzione di Fg A Particella YYY (Area Urbana)



## 48.2 Categoria F/2 (Unità Collabenti)

Questa Categoria è utilizzabile nel caso di fabbricato o porzione di fabbricato non in grado di fornire reddito autonomo (collabente) in quanto non recuperabile neanche mediante lavori di manutenzione ordinaria o straordinaria.

L'attribuzione della collabenza, e quindi della categoria F/2, è regolamentata dal D.M. n. 28/98, art. 3 comma 2, che stabilisce che è facoltà l'iscrizione ai soli fini inventariali, negli atti catastali, di quelle costruzioni caratterizzate da un notevole livello di degrado che ne determina una incapacità reddituale temporalmente rilevante.



A questa fattispecie appartengono quelle costruzioni non abitabili o non agibili e comunque di fatto non utilizzabili, a causa di dissesti statici, di fatiscenza o inesistenza di elementi strutturali e impiantistici, ovvero delle principali finiture ordinariamente presenti nella categoria catastale cui l'immobile è censito o censibile, ed in tutti i

casi nei quali la concreta utilizzabilità non è conseguibile con soli interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Le modalità operative della dichiarazione delle unità collabenti in categoria F/2, sono regolate dalla nota Agenzia delle Entrate del 30 luglio 2013, n. 29440 che qui di seguito viene esplicitata.



Prima di procedere il professionista è tenuto a verificare che l'unità immobiliare non può produrre reddito neanche con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, che non vi siano allacci alla rete di acqua, luce e gas, e che l'unità immobiliare non possa essere ascrivibile in altra categoria catastale (ad esempio, una abitazione può perdere la sua redditività nella sua categoria ma può avere una redditività come locale di deposito ascrivibile nella categoria C/2).

Un'altra verifica necessaria che il professionista è tenuto a fare, è che sono escluse dalla dichiarazione in categoria F/2 quelle unità che catastalmente non sono né individuabili e né perimetrabili e cioè quelle unità:

- a) prive totalmente di copertura e della relative struttura portante o di tutti i solai;
- b) delimitate da muri che non abbiano almeno altezza di un metro.

Infatti, se dovessero verificarsi entrambe le circostanze cui ai punti **a) e b)** l'unità è ascrivibile alla più consona qualità **280 "Fabbricato diruto"** del catasto terreni.

Se dal controllo di tutti i requisiti sopra citati, si ritiene che sia possibile l'iscrizione in categoria F/2, ai fini della dichiarazione è necessario che il professionista predisponga la relativa denuncia con :

1. specifica Relazione Tecnica, datata e firmata, riportante lo stato dei luoghi, con particolare riferimento alle strutture e alla conservazione del manufatto, che deve essere debitamente rappresentato mediante documentazione fotografica;
2. autocertificazione, resa dall'intestatario dichiarante, ai sensi dell'art. 47 e 76 del Decreto del Presidente della Repubblica 28 Dicembre 2000 n.445, attestante l'assenza di allacciamento dell'unità alle reti dei servizi pubblici dell'energia elettrica, dell'acqua e del gas. Tale autocertificazione va corredata da un documento di identità del dichiarante.





### 48.3 Categoria F/3 (Unità in Corso di Costruzione)

Questa Categoria è utilizzabile nel caso di costituzione di unità immobiliari **non ancora presenti al catasto dei fabbricati, che al momento dell'accatastamento non risultano ancora capaci di produrre un reddito autonomo**. Generalmente le unità oggetto di denuncia appartengono a fabbricati non ancora ultimati e pertanto riguardano nella maggior parte dei casi unità di nuova edificazione in attesa di ultimazione. Sovente può anche verificarsi che le unità in categoria F/3 possano essere costituite con denunce di variazione, quando per esempio una unità già in categoria F/3 viene ultimata in parte e necessita dell'accatastamento sia della porzione ultimata che della porzione ancora da ultimare.



La sola circostanza che l'eventuale unità immobiliare non sia produttiva di reddito per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, non giustifica la trasformazione della o delle unità in categoria F/3, poiché ordinariamente, nella tariffa catastale, sono sottratte le perdite reddituali

connesse ai periodi di inutilizzabilità dell'unità immobiliare, come può desumersi dagli articoli 20 e seguenti del regolamento approvato con Decreto del Presidente della Repubblica 1 Dicembre 1949, n. 1142.

In ogni caso, in tali denunce, è necessaria la compilazione nel campo della "Relazione Tecnica" di una descrizione sommaria dello stato dei luoghi che giustifichi la costituzione delle unità in corso di costruzione, per esempio indicando per i subalterni dichiarati in Categoria F/3 la mancanza di pavimenti e/o infissi e/o impianti e/o intonaci, ecc.



#### 48.4 Categoria F/4 (Unità in Corso di Definizione)

Questa Categoria è utilizzabile solo in presenza di autorizzazioni e/o permessi del Comune, richiesti ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera d, del Decreto Legislativo 6 giugno 2001, n. 380. Tale norma richiama gli interventi di ristrutturazione edilizia "rivolti" a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

**Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica".**

Ne consegue pertanto che senza l'autorizzazione e/o il permesso del Comune sulla base della norma di cui sopra, non è possibile inoltrare all'Ufficio richiesta di accatastamento in Categoria F/4, come da **nota prot. 62871 del 07/05/2015 della Direzione Centrale Catasto e Cartografia dell'Agenzia delle Entrate.**





La sola circostanza che l'eventuale unità immobiliare non sia produttiva di reddito per interventi non conformi alla norma sopra citata, non consente l'azzeramento della rendita catastale poiché ordinariamente, nella tariffa catastale, sono sottratte le perdite reddituali connesse ai periodi di inutilizzabilità dell'unità immobiliare per le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, come può desumersi dagli articoli 20 e seguenti del regolamento approvato con Decreto del Presidente della Repubblica 1 Dicembre 1949, n. 1142.

La denuncia contenente unità in categoria F/4 deve obbligatoriamente contenere in relazione tecnica la dicitura: "Trattasi di intervento edilizio ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera d, del Decreto Legislativo 6 giugno 2001, n. 380.

#### 48.5 Categoria F/5 (Lastrico Solare)

Questa Categoria è utilizzabile nel caso di costituzione di lastrici solari al catasto dei fabbricati. Nella redazione del documento è obbligatorio indicare nel Quadro U del DO.C.FA. la superficie del lastrico.

Nell'elenco dei subalterni (campo descrizione), il professionista aggiunge la superficie in mq. dell'unità dichiarata.

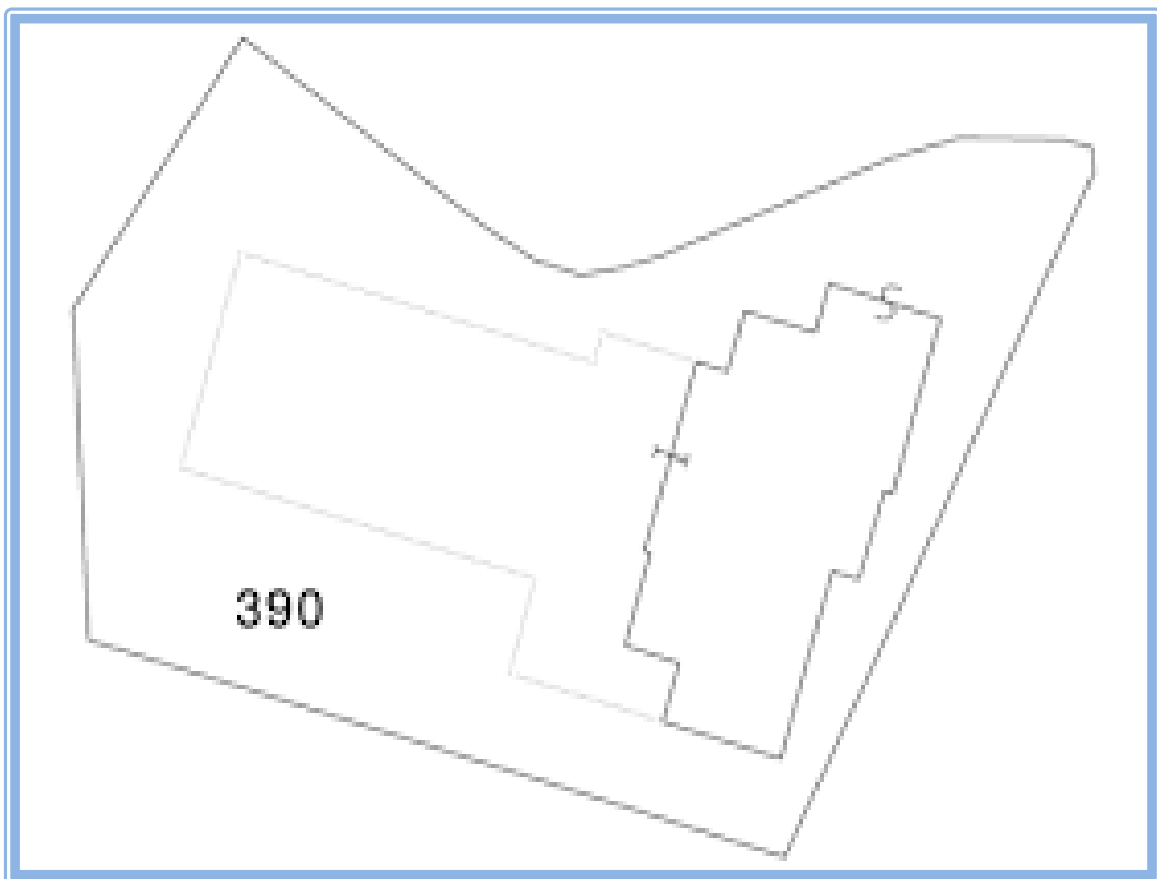




#### 48.6 Categoria F/6 (Fabbricato in attesa di dichiarazione)

Questa Categoria non è utilizzabile con la procedura DO.C.FA. in quanto non è presente fra le possibili categorie da proporre. Tale Categoria pertanto **viene creata automaticamente con la presentazione di Tipi Mappali o Tipi di Frazionamento + Tipi Mappali**

I riferimenti tecnici e normativi sono illustrati dalla Circolare n.1/2009 (Agenzia del Territorio) e dalla Nota prot. 23646/2013 (Agenzia delle Entrate).





#### 48.7 Categoria F/7 (Infrastrutture Reti Pubbliche )



La circolare n. 18/E dell'Agenzia delle Entrate, fornisce indicazioni sulle modalità di iscrizione in catasto di beni costituenti infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione, alla luce delle novità introdotte dal D.lgs. n. 33/2016.

Il D.lgs. n. 33/2016 ha escluso 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, comprese 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 ultra-larga.

Per le infrastrutture di questo tipo che risultano già iscritte in catasto, è possibile, quindi, presentare un atto di aggiornamento per variare la vecchia categoria catastale (con rendita) e attribuire la nuova categoria F/7 (senza rendita).

Per le nuove realizzazioni, invece, l'iscrizione in catasto (sempre in categoria F/7 senza attribuzione di rendita) rappresenta una facoltà - generalmente connessa all'eventuale costituzione o trasferimento di diritti reali che richiedono l'identificazione catastale del bene - e non più, quindi, un obbligo da 1 luglio 2016. Resta fermo, invece, l'obbligo di dichiarazione in catasto dei fabbricati o porzioni di fabbricato con una destinazione d'uso non strettamente funzionale alle reti di comunicazione, come uffici, alloggi, autorimesse, magazzini, ecc., da censire nella apposita categoria, con attribuzione di rendita.



## 49 INTESTAZIONI F/6

---

L'articolo 4 del **Provvedimento del Direttore dell'Agenzia del Territorio 1 ottobre 2009** ha introdotto, a partire dal 1° giugno 2010, l'obbligo della predisposizione degli atti di aggiornamento del CT con la procedura **Pregeo 10**<sup>6</sup>.

Il nuovo software prevede che alla presentazione del tipo mappale, fatti salvi alcuni casi residuali, la particella su cui è stato edificato l'immobile sia, di norma, automaticamente trasferita alla **partita speciale 1 "Area di enti urbani e promiscui"**, mentre l'immobile oggetto di rilievo viene da subito iscritto al CEU con il medesimo identificativo attribuito nella mappa e censito nella **categoria fittizia F/6 "Fabbricato in attesa di dichiarazione"**.

L'articolo 8 della legge 1 ottobre 1969, n.679, individua come soggetti obbligati alla presentazione del Tipo Mappale e della connessa denuncia di variazione dello stato dei suoli, non tanto i soggetti intestatari dei beni censiti al catasto terreni, bensì coloro che ne sono i "possessori", valorizzando con ciò, a fini fiscali, la concreta disponibilità del bene e della connessa redditività ordinaria.

Proprio in virtù di questo assunto, possono verificarsi, anche se residuali, casi in cui la ditta catastale agli atti del catasto terreni possa essere diversa da quella di prima iscrizione al catasto dei fabbricati, con modalità che affronteremo in seguito.

---

<sup>6</sup> PREtrattamento atti GEOMETRICI – Catasto Terreni



Allo stato attuale le tipologie di presentazione degli atti di aggiornamento Pregeo per i quali è iscritta in automatico al CEU la categoria **F/6**, sono le seguenti :

- TM - Conformità di mappa con conferma di numero di particella
- TM - Conformità di mappa con variazione del numero di particella
- TM - Nuova costruzione sull'intera particella
- TM - Nuova costruzione di superficie inferiore a 20 m<sup>2</sup>
- TM - Nuova costruzione ricadente in una particella a superficie reale, definita da precedente Tipo di Frazionamento redatto ai sensi della Circolare 2/1988
- TM - Inserimento nuovo fabbricato (con graffa o numero) e superficie maggiore di 20 m<sup>2</sup>
- TM - Inserimento nuovo fabbricato e scorporo di corte (TM con stralcio di corte)
- TF - Tipo Frazionamento + Tipo Mappale.

Nella compilazione del Pregeo, se il professionista **non dichiara nessun disallineamento della ditta** consentirà l'iscrizione al Catasto dei Fabbricati di una unità immobiliare in **categoria F/6** intestata all'ultima ditta presente al Catasto Terreni e che in fase di denuncia della o delle unità immobiliari con procedura DO.C.FA., quest'ultima non è più modificabile, se non attraverso istanza da presentare e motivare all'Ufficio.

È necessaria la massima attenzione nel momento della compilazione del Pregeo che costituisce la categoria F/6, nel dichiarare se ne ricorrono i presupposti, i motivi di disallineamento della ditta, perché consente in fase di accatastamento, la modifica della ditta, attraverso la denuncia di nuova costruzione con procedura DO.C.FA.

Verifichiamo pertanto le due casistiche di presentazione del Pregeo per quanto attiene la ditta.



### 49.1 Ditta Allineata

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

In questo caso, in sede di denuncia DO.C.FA., il professionista si limita a confermare la ditta già in precedenza iscritta al CEU, scegliendo l'opzione **"Già in atti al C.E.U."** e riportando l'identificativo dell' immobile già costituito in categoria **F/6**.

The screenshot shows the 'Quadro A - (Dichiarazione di Fabbricato Urbano - Dati Generali)' window. The 'Ditta da intestare' section is highlighted with a red box. It contains two radio button options: 'Nuova con Intestati n.' (unchecked) and 'Già in atti al C.E.U.' (checked). Below the 'Già in atti al C.E.U.' option, there are fields for 'Comune' (H282), 'Sez.' (RI), 'Foglio' (125), and 'Particella' (51). There is also a 'Sub.' field which is empty. Below this, there is another set of fields for 'Già in atti al C.T.' which are also empty. The 'Causali di Presentazione' section has 'Nuova Costruzione' selected. The 'Modelli 1N/2N' section shows '1N parte I' with value 1 and '1N parte II' with value 2. The 'Elaborati Grafici' section shows 'Elab. plan. pag. n.' with value 1 and 'Planimetrie' with value 2. The 'Tipologia documento' is set to 'Dichiarazione ordinaria'. Buttons for 'OK', 'Scelta Comune', and '?' are visible at the bottom.

In questa circostanza, se anche si dovesse dichiarare una **ditta diversa** da quella in carico alla particella urbana accatastata in **F/6** il sistema caricherà la o le unità immobiliari della denuncia di nuova costruzione alla ditta già agli atti in categoria F/6 in quanto **non modificabile**.

Si rende necessario in questi casi, presentare istanza di correzione della ditta in carico all'unità F/6 prima della presentazione del DO.C.FA..





## 49.2 Ditta Disallineata

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

si verificano uno dei seguenti casi da scegliere:

### A. Per incompletezza dei dati anagrafici e/o delle titolarità:

Il professionista indica nel Pregeco la ditta completa di tutta l'anagrafica e la titolarità; di conseguenza viene creata l'unità in categoria **F/6** contenente l'annotazione "*Ditta dichiarata disallineata per incompletezza dei dati anagrafici e/o delle titolarità*". Gli intestati sono quelli dell'ultima ditta al C.T. ma sono modificabili in sede di denuncia DO.C.FA., indicando la ditta corretta e completa di tutti i dati. In questa sede però può succedere che:

1. uno o più C.F. non siano presenti in Anagrafe Tributaria e il documento viene respinto. In alternativa il tecnico professionista può indicare "Ditta già presente al N.C.E.U." e il documento viene registrato con l'intestazione della categoria **F/6** che corrisponde all'ultima ditta C.T;
2. i codici fiscali sono presenti in Anagrafe Tributaria ma i dati anagrafici sono diversi. Il sistema rileva l'incongruenza ma è possibile forzare la registrazione;
3. la ditta da dichiarare al N.C.E.U. è differente da quella della categoria **F/6**, non ci sono u.i. di riferimento e non è possibile risalire al Codice Fiscale (es. Rossi Mario fu Alberto). Il tecnico indica "Già in atti al N.C.E.U." indicando l'unità in categoria **F/6**, poi presenta istanza all'Ufficio per l'allineamento della ditta, facendo riferimento al protocollo del DO.C.FA.. Nella voltura di correzione, nel campo "Annotazione" l'Ufficio scriverà "*Rettifica su istanza allegata al DO.C.FA. Protocollo n. ... del gg\_mm\_aaaa*".



## B. Per omessa presentazione o mancata /errata registrazione della voltura:

Preliminarmente il professionista chiede all'Ufficio l'evasione della voltura per allineare la ditta e solo se l'Ufficio non ne è in possesso o il professionista sia impossibilitato a sanare preventivamente, si può presentare il Pregeco con tale disallineamento. In tal caso si crea una categoria **F/6** con l'ultima ditta C.T. con annotazione: *"Dichiarazione di variazione dello stato dei suoli, sottoscritta da un soggetto non intestatario, in quanto la ditta risulta disallineata per mancata o errata registrazione della voltura"*. A questo punto con Istanza all'Ufficio, o attraverso il Contact Center o con Voltura 1.1, è necessario l'aggiornamento della ditta in modo tale da far rientrare l'unità iscritta in categoria **F/6** nella fattispecie della "Ditta Allineata".

Dopo tale variazione è possibile presentare il DO.C.FA..

## C. Per stato di fatto non legittimato

Il Pregeco deve riportare nella pagina **"Informazioni Generali"** i nominativi di tutti i soggetti interessati alla presentazione dell'atto e parimenti nella pagina **"Informazioni sui soggetti"**, devono essere dichiarati tutti i dati anagrafici, la tipologia e le quote dei vari titoli di possesso di tutti i dichiaranti in catasto, distinguendo con "proprietà per l'area" quei soggetti che sono intestati al Catasto Terreni e con il titolo "proprietà superficaria" e "ris.1-ditta priva di titolo", quei soggetti che saranno intestati al N.C.E.U. Viene creata dunque una categoria **F/6** con l'ultima ditta C.T. e in annotazione *"Dichiarazione di variazione dello stato dei suoli, sottoscritta da un soggetto non intestatario, in quanto la ditta risulta disallineata per stato di fatto non legittimato"*.



Una volta registrato il Pregeco con la relativa creazione della particella in Categoria F/6, va compilato il DO.C.FA. come segue:

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

Quadro I - (Ditta da intestare)

Numero d'ordine: 1

Persona fisica

Cognome: ROSSI Nome: MARIO

Data di nascita: 23/03/1942 Provincia: RM Comune o Stato estero di nascita: ROMA

Sesso: Maschio Codice Fiscale: RSSMRA42C28H501Z

Calcola

Titolo

Titolo: 01T Proprietà per l'Area

Quota: /

Eventuale specificazione del diritto: PROPRIETA' PER L'AREA LA QUOTA DI

Regime: N° Intestato di riferim:

OK Annulla ?

Il professionista dichiara come "proprietà superficiaria" quei soggetti che non erano iscritti al C.T. e nell'eventuale specificazione del diritto appone la dicitura "Ris. 1 - Ditta priva di titolo legale reso pubblico".

Quadro I - (Ditta da intestare)

Numero d'ordine: 1

Persona fisica

Cognome: VERDI Nome: ANTONIO

Data di nascita: 11/03/1954 Provincia: RM Comune o Stato estero di nascita: ROMA

Sesso: Maschio Codice Fiscale: VRDNTN64C11H501P

Calcola

Titolo

Titolo: 01S Proprietà Superficiaria

Quota: 1 / 1

Eventuale specificazione del diritto: RIS. 1 - DITTA PRIVA DI TITOLO LEGALE RESO PUBBLICO

Regime: N° Intestato di riferim:

OK Annulla ?



L'Ufficio poi provvede ad apporre la **riserva 1** "Atti passaggi intermedi non esistenti".

In tutti i casi di disallineamento è comunque sempre possibile, se non fosse rintracciabile una unità del C.F. o una anagrafica o una titolarità e quota, intestare con l'opzione già in atti al N.C.E.U. , i beni alla ditta dell'unità in **F/6**, che corrisponde all'ultima ditta del C.T.

Si fa presente che l'opzione di ditta allineata nella procedura Pregeo, genera una categoria **F/6** con la ditta immodificabile dal professionista che se si accorge successivamente del disallineamento, deve necessariamente produrre istanza prima del DO.C.FA..

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

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

Nel caso in cui non viene creata l'unità in categoria **F/6** (ad esempio un sub rurale) è possibile in fase di accatastamento col DO.C.FA. utilizzare l'opzione "Ditta già presente al C.T.", inserendo l'identificativo catastale citato nel Pregeo e presente nel data-base censuario del C.T. alla partita 1.

Quesito della Direzione Regionale Entrate Liguria sulla problematica della dichiarazione di possesso n. 40756 del 29/09/2017 – vedi sottotitolo successivo.



Oggetto: Richiesta di parere sulle modalità di accatastamento dei fabbricati ex rurali denunciati con dichiarazione di possesso.

Il caso in esame è stato oggetto di un quesito e riguarda la presentazione di una dichiarazione di accatastamento (DO.C.FA.), relativa ad un bene già iscritto al Catasto Terreni come fabbricato ex rurale, da parte di un soggetto che non risulta intestatario catastale del bene dichiarato.

A seguito di predetto quesito è stato fatto presente che il caso in questione può essere assimilato a quello di ditta disallineata per stato di fatto non legittimato, che presenta una dichiarazione di nuova costruzione, per un fabbricato realizzato su terreno appartenente ad altra ditta già intestata al CT e pertanto dovrà essere attribuita, rispettivamente la proprietà dell'area alla ditta già iscritta al CT e la proprietà superficaria ai soggetti che vantano un semplice possesso sul manufatto. In tal caso verrà apposta la riserva 1, "*ditta priva di titolo legale reso pubblico*", che andrà notificata secondo le modalità ordinarie.



## 50 Contact Center

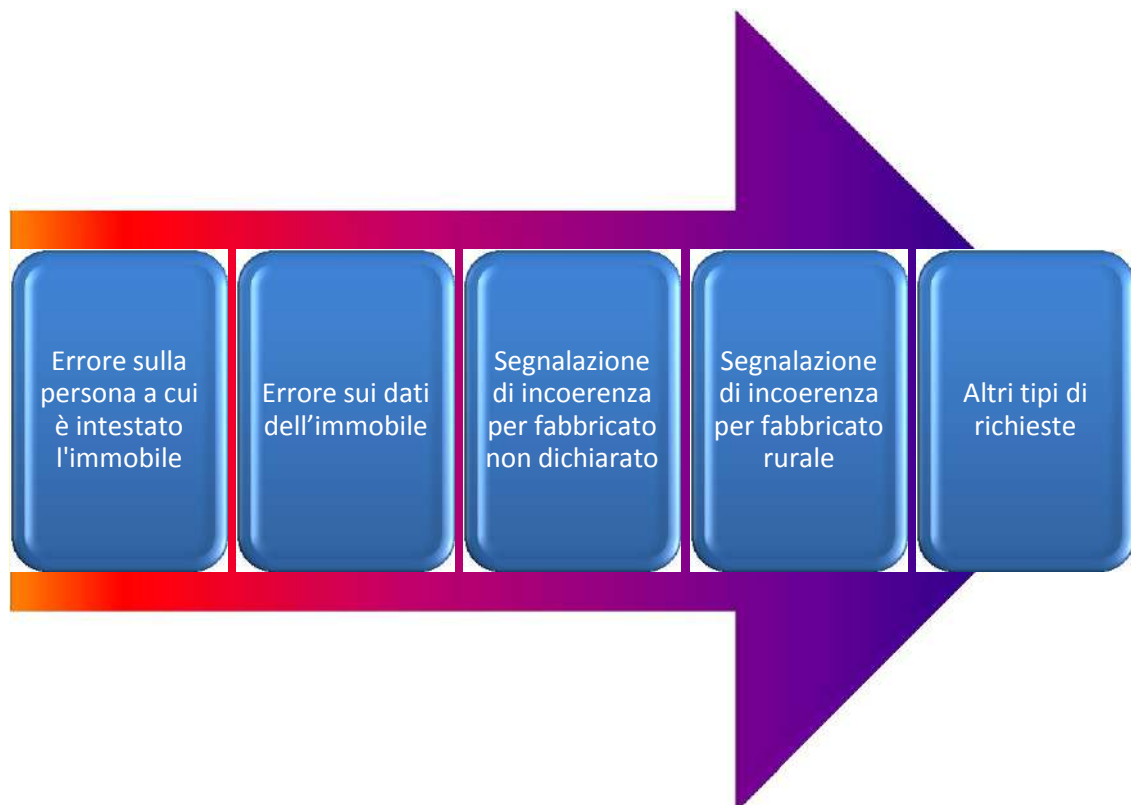
---

In caso di errori riscontrati nei dati catastali relativi ai propri immobili, gli interessati possono richiederne la correzione nella banca dati del Catasto.

La domanda di correzione può essere presentata presso gli **Uffici Provinciali - Territorio** o, utilizzando il servizio online **“Contact center”**.

Il richiedente deve indicare le proprie generalità, i dati catastali dell'immobile, la situazione riscontrata e le notizie utili alla correzione dell'errore.

### 50.1 Cosa si può correggere online





- Errore sulla persona a cui è intestato l'immobile.

L'errore può riguardare: cognome e nome (per le aziende "denominazione"), codice fiscale, luogo e data di nascita (per le aziende "sede legale"), diritti e quota di possesso. Per presentare la richiesta occorre disporre dell'identificativo catastale dell'immobile (foglio, particella, subalterno) e degli estremi di uno dei seguenti documenti: atto notarile di acquisto (o altro atto pubblico), dichiarazione di successione, domanda di voltura catastale, denuncia al catasto di nuova costruzione o variazione. Questi dati sono contenuti sulla visura catastale e sui documenti citati (atto notarile, successione, ecc.)

- Errore sui dati dell'immobile.

L'errore può riguardare indirizzo, ubicazione (numero civico, piano, interno, ecc.) o evidenti inesattezze nella consistenza (numero vani o metri quadri). Per presentare la richiesta occorre disporre dell'identificativo catastale dell'immobile (foglio, particella, subalterno) e degli estremi di uno dei seguenti documenti: atto notarile di acquisto, dichiarazione di successione, denuncia al catasto di nuova costruzione o di variazione o altro documento comprovante l'avvenuta variazione.

Segnalazione di incoerenza per fabbricato non dichiarato.

L'Agenzia ha il compito di individuare fabbricati non dichiarati in Catasto, richiedendo ai titolari di regolarizzarne la situazione. A tal fine l'Agenzia ha pubblicato gli elenchi dei Comuni e delle particelle di terreno nei quali è stata accertata la presenza di fabbricati o di ampliamenti di costruzioni che non risultano dichiarati in Catasto. L'identificazione dei fabbricati è avvenuta mediante un'attività di foto-identificazione da immagini territoriali, condotta in collaborazione con l'Agenzia per le erogazioni in agricoltura (Agea), e successivi processi "automatici" di incrocio con le banche-dati catastali. Trattandosi di elaborazioni massive, è possibile che negli elenchi si riscontrino incoerenze quale l'indicazione, in qualche caso, di immobili già censiti in Catasto.



Vi sono situazioni particolari (fabbricati non dichiarati) in cui i titolari non sono tenuti ad alcun adempimento. Con il servizio Contact Center è possibile segnalare queste situazioni, così da risolvere il problema senza ulteriori passaggi. Le segnalazioni possono riguardare solo immobili presenti negli elenchi pubblicati sul sito internet dell'Agenzia.

- Segnalazione di incoerenza per fabbricato rurale.

I fabbricati rurali produttivi di reddito ancora censiti al Catasto dei Terreni devono essere censiti al Catasto dei Fabbricati e il termine per la dichiarazione è scaduto il 30 novembre 2012. L'Agenzia ha pubblicato gli elenchi dei fabbricati rurali non ancora dichiarati al Catasto dei Fabbricati (per saperne di più Fabbricati rurali Ricerca particelle) Vi sono situazioni particolari (Fabbricati rurali - Quando non è obbligatorio fare la dichiarazione) in cui i titolari non sono tenuti ad alcun adempimento. Eventuali segnalazioni relative a tali fabbricati possono essere presentate all'Agenzia con il servizio Contact Center (Fabbricati rurali - Come e dove ottenere il servizio).

**Nota bene:** queste segnalazioni possono riguardare solo i fabbricati presenti negli elenchi pubblicati sul sito internet dell'Agenzia.

- Altri tipi di richieste.

Si tratta di casi particolari, la cui individuazione richiede una approfondita conoscenza della materia catastale e buone capacità di diagnosi delle cause delle incongruenze. Pertanto, questo tipo di richieste è rivolto per lo più a tecnici professionisti. Queste le richieste consentite: registrazione atto Catasto fabbricati, assegnazione identificativo definitivo, informatizzazione planimetria, registrazione atto Catasto terreni, registrazione variazione colturale, rettifica duplicati di particella, passaggio particella terreni a ente urbano, segnalazione errori monografie dei punti fiduciali, correzione identificativo (da impianto meccanografico), assegnazione rendita catastale.

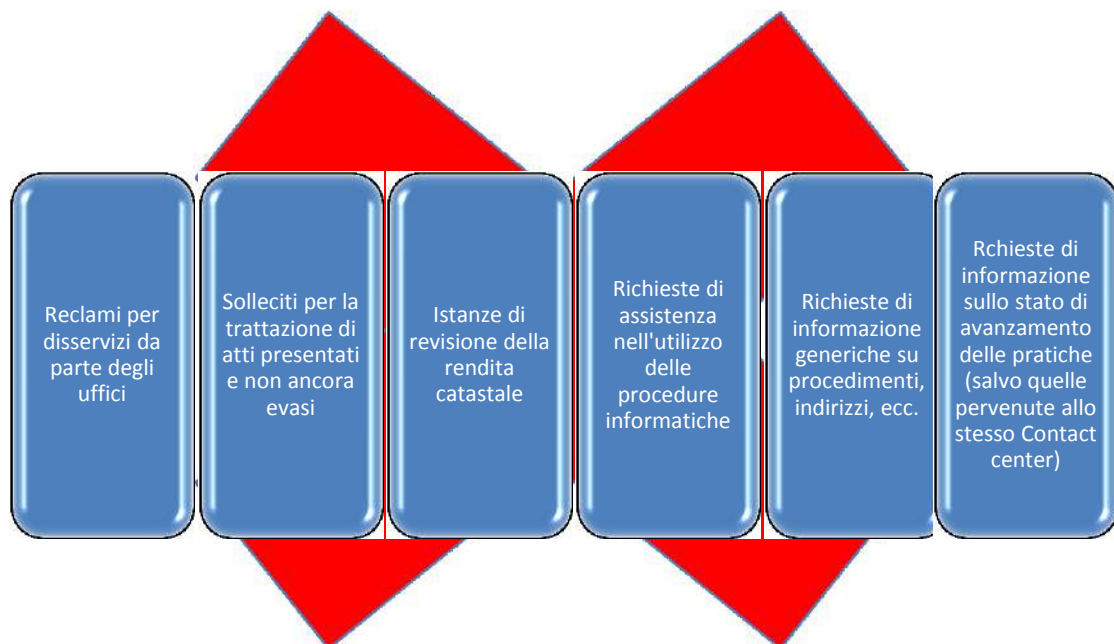




## 50.2 Cosa non si può correggere online

- reclami per disservizi da parte degli uffici
- solleciti per la trattazione di atti presentati e non ancora evasi
- istanze di revisione della rendita catastale
- richieste di assistenza nell'utilizzo delle procedure informatiche
- richieste di informazione sullo stato di avanzamento delle pratiche (salvo quelle pervenute allo stesso Contact center)
- richieste di informazione generiche su procedimenti, indirizzi, ecc.

**In questi casi l'utente può rivolgersi agli uffici Provinciali competenti per territorio.**





## 51 EVIDENTI ERRORI

---

Per eventuali palesi errori materiali che si riferiscono al classamento (es. saggio di fruttuosità utilizzato 20% in luogo del 2%, vani 55 in luogo di vani 5,5, ecc.) è possibile la presentazione di istanza di parte in bollo da inoltrare all'Ufficio oppure presentare un DO.C.FA. di rettifica nel rispetto delle indicazioni fornite dal singolo ufficio.



## 52 INTERROGAZIONI ON LINE

---

Per l'accesso al servizio l'utente deve inserire il proprio codice fiscale, selezionare l'ufficio provinciale di riferimento e indicare il numero, l'anno di protocollo e il codice di riscontro, riportati nella ricevuta del pagamento eseguito al momento della richiesta del servizio presso l'ufficio.

Il codice di riscontro consente l'interrogazione dello stato della pratica solo all'utente che ha richiesto il servizio.

L'assenza del codice di riscontro sulla ricevuta di pagamento indica che per quel servizio non è prevista la possibilità di interrogazione telematica della relativa pratica.

Prima di inoltrare la richiesta, il sistema verifica la disponibilità del collegamento con l'ufficio di riferimento.

In caso di differimento della ricerca è possibile consultarne successivamente il risultato nella sezione "richieste".

Le richieste sono classificate secondo i seguenti stati

- prelevate: la ricerca è stata effettuata e l'esito è stato già consultato dall'utente
- espletate: la ricerca è stata effettuata e l'esito non è stato ancora consultato dall'utente
- da trattare: il sistema deve ancora effettuare la ricerca
- non evadibili: il servizio non può espletare la ricerca

Nel caso in cui vengano riscontrate incongruenze, o per richiedere ulteriori informazioni, è possibile rivolgersi all'ufficio provinciale - Territorio presso il quale è stata presentata la pratica.



## 53 L'EVOLUZIONE DELLA "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, per agevolare le attività dei liberi professionisti.

La "**Scrivania del Territorio**" è una piattaforma ancora in fase di sperimentazione, nata da un progetto fortemente voluto dall'Agenzia delle Entrate, che si è avvalsa della collaborazione di Sogei per realizzare un moderno sistema applicativo in grado di lavorare sia online che off-line.

Nel primo caso, il libero professionista accede direttamente alla banca dati di riferimento, senza dover necessariamente passare dal sito istituzionale dell'Agenzia delle Entrate, potendo verificare istantaneamente l'esistenza degli immobili in banca dati o l'esistenza dei soggetti in anagrafe ad esempio. Viceversa, nel secondo caso, la modalità off-line consente ugualmente di operare con il sistema ma senza collegamento internet.

La "**Scrivania del Territorio**", assiste il libero professionista nelle diverse attività per la consultazione, per la compilazione e per il controllo degli atti di aggiornamento, diventerà come un cruscotto, che conterrà al suo interno i seguenti applicativi:

1. Servizi di Consultazioni e Certificazioni":
2. Gli aggiornamenti":
3. Rettifiche e Correzioni":



### 53.1 Servizi di Consultazioni e Certificazioni

- Visure censuarie;
- Visure della mappa;
- Visure planimetriche;
- Visure elaborati planimetrici;
- Visure elenco immobili;
- Estratti di mappa;
- Certificazioni.

### 53.2 Gli aggiornamenti

- Unimod (per l'aggiornamento del registro e delle titolarità del sistema di pubblicità immobiliare e catastale);
- Voltura (per l'aggiornamento delle intestazioni e dei diritti iscritti in catasto);
- Pregeo (per la predisposizione degli atti geometrici di aggiornamento della cartografia);
- DO.C.FA. (per l'aggiornamento delle unità immobiliari del Catasto dei Fabbricati);
- Docte (per l'aggiornamento delle qualità colturali delle particelle terreni)

### 53.3 Rettifiche e correzioni

- Istanze soggettive;
- Istanze oggettive;
- Istanze miste.

Inoltre, sarà disponibile sempre all'interno della **“Scrivania del Territorio”**, una serie di servizi telematici di ausilio per la richiesta di informazioni dalle banche dati dell'Agenzia delle Entrate, per il pagamento dei tributi o dei bolli, ma anche servizi in grado di inviare e/o ricevere comunicazioni da parte dell'Ufficio.



Come ormai noto, dal 1° gennaio 2018 è stata eliminata la possibilità del pagamento in contanti presso tutti gli Uffici dell'Agenzia (crf. Provv. Prot. n.120473 del 28/06/2017), consentendo il pagamento attraverso tre modalità:

- .1 **Modelli F24** (con il sistema dei modelli F24 è possibile eseguire anche il calcolo corretto delle sanzioni e relativi interessi.)
- .2 **Contrassegni sostitutivi** (la marca Servizi consentirà quindi il pagamento dei tributi ma non delle sanzioni, attraverso un lettore ottico per il riconoscimento automatico delle marche)
- .3 **Uso del castelletto centrale anche in front-office** (i professionisti che già oggi sono registrati al Portale Sister, disponendo di un castelletto presso la cassa centrale, potranno utilizzarlo anche in front-office per il pagamento.)

Dalla **“Scrivania del Territorio”**, sarà quindi possibile inviare i documenti al sistema telematico, liquidare gli oneri, consultare planimetrie ed elaborati planimetrici. In attesa dello sviluppo delle multi funzionalità di trasmissione all'interno della Scrivania stessa, gli atti di aggiornamento continueranno ad essere trasmessi tramite il portale Sister.

Una volta che entrerà in funzione il nuovo sistema operativo, allora si potrà predisporre il processo di compilazione assistita che prevede:

- **l'autenticazione** dell'utente ai servizi telematici (con username e password);
- utilizzare la **disponibilità** delle informazioni presenti in banca dati, che è in continuo aggiornamento;
- la **compilazione** vera e propria delle informazioni;
- l'attivazione di servizi di utilità finalizzati alla compliance;
- la trasmissione per **via telematica** del documento attraverso il portale



#### 53.4 La sperimentazione del nuovo DO.C.FA. all'interno della "Scrivania del Territorio"

A partire da gennaio 2017, è stata avviata la sperimentazione del nuovo DO.C.FA., grazie alla collaborazione dell'Agenzia delle Entrate con gli Ordini Professionali, che ha fatto sì, che si venisse a creare un Gruppo di lavoro ristretto, costituito da professionisti abilitati a sperimentare all'interno della "**Scrivania del Territorio**", la nuova versione del DO.C.FA in modalità off-line.

Al fine di predisporre una dichiarazione di accatastamento o di variazione con il nuovo sistema DO.C.FA, è necessario accedere alla nuova visura catastale, denominata **VUA (Visura Unica per aggiornamento)**.

La **VUA** ha una veste completamente innovativa, si sviluppa in formato A4 verticale e si suddivide principalmente in due aree, ove al suo interno sono contenuti molti più dati rispetto a quanto venga estrapolato oggi dall'attuale certificato catastale (visura), al suo interno vi sarà anche una parte grafica dedicata allo "stralcio della mappa" che si sta trattando.

La **VUA** sarà inoltre corredata da una serie di note a piè pagina, in modo da spiegare tutte le sigle, gli acronimi e i codici presenti al suo interno.

Le informazioni presenti nella **VUA** vengono utilizzate per precompilare l'atto tecnico del DO.C.FA, ecco perché è una delle prime funzioni che vengono eseguite una volta entrati nel software.

Il nuovo DO.C.FA, visualizza una prospettiva articolata in due aree: la prima posta a sinistra, detta anche **TreeView**, tramite la quale sarà possibile avere una vista di insieme dei riquadri di cui è composto il documento. Accanto a ciascuna sezione che si andrà via via a compilare, comparirà un simbolo di colore verde, mentre accanto alle sezioni ancora da compilare comparirà un simbolo di colore rosso.



La seconda sezione invece, è posta sulla parte destra della videata e rappresenta l'**Area di compilazione**, riproduce l'interno delle sezioni in fase di compilazione e permette il controllo di tutte le informazioni inserite.

Successivamente sarà necessario importare l'elaborato planimetrico, a tal proposito è importante ricordare che il nuovo DO.C.FA ha previsto uno specifico strumento CAD posto al suo interno, che consente la specializzazione delle planimetrie e degli elaborati planimetrici, mediante strumenti di disegno, per lo più in grado di modificare o aggiornare alcuni dettagli come linee, testi, ecc...

Il sistema CAD del DO.C.FA è molto basilico, consente quindi di apportare eventuali correzioni a disegni già preimpostati con i più sofisticati programmi di disegno.

A differenza dell'attuale software, con il nuovo DO.C.FA è possibile utilizzare un unico file di disegno (non è necessario quindi che ogni planimetria venga disegnata su uno specifico file) e non sono più richiesti gli specifici cartigli predefiniti in funzione delle dimensioni del foglio e delle scale di rappresentazione.

Tutti gli elaborati grafici saranno georeferenziati rispetto ad un sistema di riferimento noto, dovranno essere disegnati all'interno di un unico file, considerando la scala di rappresentazione di 1 metro = 1 unità di disegno.

Una volta importato l'elaborato planimetrico, si eseguirà la definizione delle entità tipologiche con l'assegnazione dei relativi subalterni, nonché il calcolo delle superfici utili per la determinazione automatica da parte del software della consistenza. All'interno della procedura c'è stata un'implementazione di nuovo algoritmo di classamento automatico, che interagisce in tempo reale con la banca dati dell'Agenzia (se si lavora all'interno della "**Scrivania del Territorio**" in modalità online), che è in grado di individuare la categoria e la classe più opportuna per via comparativa. Tale comparazione viene fatta in





base ad alcune caratteristiche tipologiche e dimensionali dell'immobile, tenendo conto anche di fabbricati individuati in zone limitrofe.

Resta come sempre, la facoltà al libero professionista, la possibilità di scegliere se, convalidare il classamento automatico oppure quello proposto. Nel secondo caso però, il tecnico dovrà motivare la scelta, all'interno dell'apposito campo descrittivo, oltre ad aggiungere i riferimenti catastali di almeno tre immobili con caratteristiche similari che siano in linea con il classamento proposto.

