

Vademecum

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



Direzione Regionale Lazio
Settore Servizi – Ufficio Servizi Catastali Cartografici
e di Pubblicità Immobiliare

*ORDINI
DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI E CONSERVATORI
DEL LAZIO*

*COLLEGI
PROVINCIALI DEI
GEOMETRI
E GEOMETRI LAUREATI
DEL LAZIO*

*ORDINI
DEGLI
INGEGNERI
DEL LAZIO*

*COLLEGI
PROVINCIALI DEI PERITI
E PERITI LAUREATI
DEL LAZIO*

INDICE

PREMESSA	3
A) DICHIARAZIONE DO.C.FA.	4
A1) Obbligo di dichiarazione	6
A2) Tipologia di documento	7
A3) Data di utilizzo	14
A4) Ravvedimento Operoso	15
A5) Dati del tipo mappale	18
A6) Identificativi catastali	19
A7) Toponomastica	19
A8) Dati del dichiarante	20
A9) Relazione tecnica	23
A10) Intestazioni	24
A11) Proposta di classamento	25
A12) Calcolo Consistenza	25
A13) Preallineamento	27
B) CAUSALI	28
B1) Unità afferenti edificate in sopraelevazione	29
B2) Unità afferenti edificate su aree di corte	29
B3) Altre	31
B4) Divisione	33
B5) Frazionamento per trasferimento di diritti	33
B6) Fusione	34
B7) Ampliamento	34
B8) Demolizione totale	35
B9) Demolizione parziale	36
B10) Diversa distribuzione degli spazi interni	36
B11) Ristrutturazione	37
B12) Frazionamento e fusione	37
B13) Ultimazione di fabbricato urbano	37
B14) Variazione della destinazione	38
B15) Altre	39
B16) Presentazione planimetria mancante	42
B17) Modifica di identificativo	42
B18) Richiesta ruralità in modalità semplificata	43
B19) Unità afferenti	43
B20) Cantine e autorimesse	45
C) PLANIMETRIE	48
C.1) Planimetrie	48
C.2) Poligoni	51
D) ELABORATO PLANIMETRICO ED ELENCO SUBALTERNI	56
D1) Obbligo di presentazione (Circolare 9/2001)	56
D2) Entità tipologiche (Circolare 2/E/2016)	59
D3) Dimostrazione grafica subalterni	60
D4) Elenco subalterni	61
E) APPENDICE	62
E1) Categorie fittizie	62
E2) Informazioni varie	73
E3) Fabbricati Rurali	75
E4) Esempio di calcolo della consistenza per unità immobiliare di categoria catastale del gruppo A	88
E5) Normativa di riferimento	92

Premessa

Questo prontuario ha il duplice scopo di delineare le linee guida per la compilazione dei documenti di aggiornamento del Catasto Fabbricati con l'ausilio del software Do.C.Fa. (Documentazione Catasto Fabbricati, di seguito denominato Docfa) e di descrivere le procedure per la gestione di casistiche ordinarie, particolari e ricorrenti non sempre trattate o trattate in modo non esaustivo dalla normativa vigente.

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

Di seguito vengono richiamati i principali documenti normativi e di prassi cui si fa riferimento nel prontuario.

La sezione è organizzata in cinque capitoli:

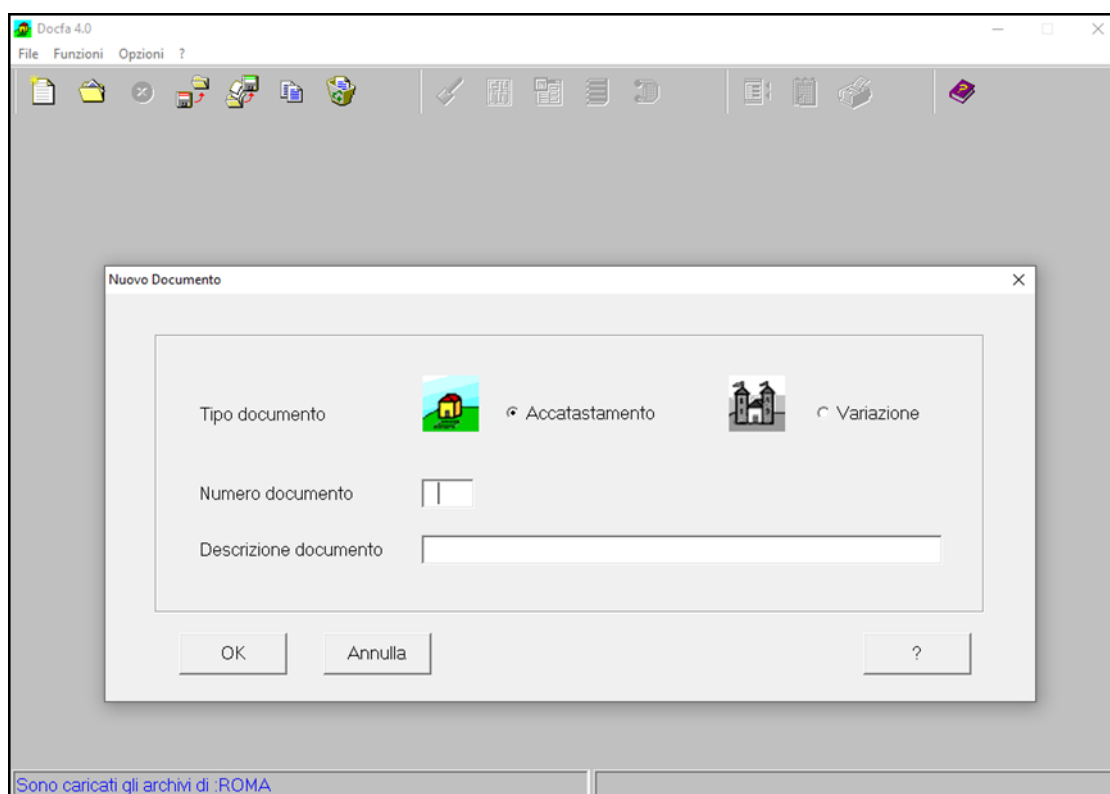
- A. Dichiarazione Docfa**
- B. Causali**
- C. Planimetrie**
- D. Elaborato planimetrico ed elenco subalterni**
- E. Appendice**

A) Dichiarazione Do.C.Fa.

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

Alcune di queste informazioni vengono fornite in forma alfanumerica, altre in forma grafica. Nel capitolo seguente viene posta attenzione alla prima categoria di dati, quelli alfanumerici, necessari a delineare le caratteristiche del fabbricato nel suo complesso e delle singole unità immobiliari di cui lo stesso si compone. Tali dati vengono inseriti nel **quadro D** e nei **modelli 1N** e **2N parte 1 e parte 2** del Docfa.

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



Dichiarazione di nuova costruzione

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

La stessa procedura è da utilizzare per il censimento di fabbricati già esistenti che passano dalla categoria degli esenti (ex rurali) a quella dei fabbricati produttivi di reddito.

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

Dichiarazione di variazione

È la procedura da utilizzare per dichiarare variazioni nello stato o nella consistenza di unità immobiliari urbane già censite, avvenute in seguito a trasformazioni edilizie che comportino aumenti o diminuzione della rendita catastale, o una diversa distribuzione degli spazi interni (modifiche nella rappresentazione). La stessa dichiarazione può essere presentata anche se le variazioni edilizie, purché presenti, non sono rilevanti ai fini della conformità oggettiva dell'unità immobiliare ed ininfluenti sulla rendita già attribuita ([Circolare n. 2/2010](#) e [n. 3/2010](#)).

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

A1) Obbligo di dichiarazione

Costituiscono oggetto dell'inventario del Catasto dei Fabbricati, con obbligo di denuncia di accatastamento, tutte le unità immobiliari come definite dall'art. 2 del Decreto del Ministro delle Finanze 2 gennaio 1998 n. 28, ovvero "una porzione di fabbricato, o un fabbricato, o un insieme di fabbricati ovvero un'area, che, nello stato in cui si trova e secondo l'uso locale, presenta potenzialità di autonomia funzionale e reddituale" (comma 1) e "anche le costruzioni ovvero porzioni di esse, ancorate o fisse al suolo, di qualunque materiale costituite, nonché gli edifici sospesi o galleggianti, stabilmente assicurati al suolo, purché risultino verificate le condizioni funzionali e reddituali di cui al comma 1. Del pari sono considerate unità immobiliari i manufatti prefabbricati ancorché semplicemente appoggiati al suolo, quando siano stabili nel tempo e presentino autonomia funzionale e reddituale" (comma 3).

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

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

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

Il comma 4 dispone, inoltre, che le opere di cui al comma 3, 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 alle predette unità.

A2) Tipologia di documento

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

Dichiarazione di Nuova Costruzione

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

Tipo Mappale - protocollo e data
n. _____ del: _____

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

Causali di Presentazione
 Nuova Costruzione
Data di ultimazione lavori: _____
 Unità Afferenti al seguente Identificativo : _____
 Unità afferenti edificate in sopraelevazione
 Unità afferenti edificate su aree di corte
 Altro _____

Ditta da Intestare
 Nuova con Intestati n. _____
 Già in atti al C.E.U. _____
 Già in atti al C.T. _____

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

Elaborati Grafici
Elab. plan. pag. n. _____
Planimetrie n. _____

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

Dichiarazione ordinaria

Tipologia di documento da utilizzare quando si iscrive per la prima volta una unità immobiliare urbana al Catasto fabbricati, ad eccezione dei casi sotto elencati.

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

Tipologia di documento da utilizzare a seguito di comunicazione da parte del Comune, relativa alla presenza di immobili di proprietà privata non dichiarati in catasto. È necessario indicare la data a partire dalla quale gli immobili sono divenuti abitabili e/o servibili all'uso nell'apposito campo codificato.

Fabbricato ex rurale art.2, comma 36 o 37, D. L. n. 262/06

Tipologia di documento da utilizzare per:

- dichiarare l'avvenuta variazione per la perdita dei requisiti fiscali di ruralità a seguito di segnalazione dell'Agenzia delle Entrate (elenchi pubblicati sul sito www.agenziaentrate.gov.it). In relazione tecnica è necessario indicare che trattasi di "**accatastamento di fabbricato ex rurale per perdita dei requisiti fiscali di ruralità, comma 36, dal XX/XX/XXXX**". Tale data deve coincidere con quella inserita nel campo "data ultimazione lavori".
- dichiarare la variazione dell'abitazione a seguito della perdita dei requisiti di ruralità legati al possesso della partita I.V.A. (art. 2, comma 37, D.L. n. 262/06) e/o su segnalazione dell'Agenzia delle Entrate. In relazione tecnica è necessario indicare che trattasi di "**dichiarazione di abitazione ex rurale per perdita dei requisiti fiscali di ruralità, comma 37, dal XX/XX/XXXX**". Tale data deve coincidere con quella inserita nel campo "data ultimazione lavori".

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

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

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

Tipologia di documento da utilizzare per dichiarare unità immobiliari di nuova costruzione per le quali sussistono i requisiti di ruralità ai sensi dell' [art. 2, commi 5 e 7, del Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 26 luglio 2012](#). Per quanto concerne l'attribuzione del classamento, le autocertificazioni da allegare al documento e l'annotazione negli atti catastali della richiesta ruralità, si veda il successivo paragrafo relativo alla dichiarazione di variazione presentata ai sensi del D. M. 26/7/2012.

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

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

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

Dichiarazione di Variazione

Quadro B - (Denuncia di Variazione - Dati Generali)

Tipo Mappale - protocollo e data n. <input type="text"/> del <input type="text"/>	
Unita' immobiliari in soppressione n. <input type="text"/> in variazione n. <input type="text"/> in costituzione n. <input type="text"/>	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"/>
Causale di Presentazione <input checked="" type="radio"/> Variazione (di cui ai punti 1, 3, 4 e 5 è stata completata in data <input type="text"/>) <input type="checkbox"/> 1 - Planimetrica <input type="checkbox"/> 2 - Toponomastica <input type="checkbox"/> 3 - Ultimazione di fabbricato urbano <input type="checkbox"/> 4 - di Destinazione da : <input type="text"/> a : <input type="text"/> <input type="checkbox"/> 5 - Altre <input type="text"/> <input type="checkbox"/> 6 - Presentazione planimetria mancante <input type="checkbox"/> 7 - Modifica identificativo <input type="checkbox"/> 8 - Richiesta ruralità <input type="radio"/> Unità Afferenti (la variazione è stata completata in data <input type="text"/>) <input type="checkbox"/> Edificate su area urbana <input type="checkbox"/> Edificate su lastrico solare <input type="checkbox"/> Altro tipo di edificazione <input type="text"/>	
Tipologia documento Dichiarazione ordinaria	
Ok	Scelta Comune

Preallineamento	
Volture	n. <input type="text"/>
Variazioni	n. <input type="text"/>
Accatastamenti	n. <input type="text"/>
Unita' afferenti con intestati	n. <input type="text"/>
Unita' afferenti	n. <input type="text"/>
Modelli 1N/2N	
1N parte I	n. <input type="text"/>
1N parte II	n. <input type="text"/>
2N parte I	n. <input type="text"/>
2N parte II	n. <input type="text"/>
Elaborati Grafici	
Planimetrie	n. <input type="text"/>
Elaborato planim. pag.	n. <input type="text"/>

Dichiarazione ordinaria

Tipologia di documento da utilizzare per dichiarare la variazione di una unità immobiliare già censita al Catasto fabbricati, ad eccezione dei casi sotto elencati.

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

Tipologia di documento da utilizzare a seguito di comunicazione da parte del Comune, relativa alla sussistenza di situazioni di fatto non più coerenti con i classamenti catastali per intervenute variazioni edilizie. È necessario indicare la data a partire dalla quale gli immobili sono divenuti abitabili e/o servibili all'uso nell'apposito campo codificato. ([Circolare n. 1/2006](#)).

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

Tipologia di documento da utilizzare quando, a seguito di comunicazione da parte del Comune, si debba depositare per la prima volta agli atti del Catasto la planimetria di una unità immobiliare.

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

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

Dichiarazione presentata ai sensi del D. M. 26/7/2012

Tipologia di documento da utilizzare per dichiarare le variazioni di unità immobiliari già censite al Catasto fabbricati, per le quali sussistono o insorgono i requisiti fiscali di ruralità, ai sensi dell'art. 2, commi 5 e 7 del Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze 26 luglio 2012.

La dichiarazione riguarda, pertanto:

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

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

Immobili a destinazione abitativa

Pertanto, alle unità immobiliari di cui sopra, aventi **destinazione abitativa**, deve essere attribuita una delle categorie catastali del **gruppo A** (es. A/2, A/3, A/4, A/7), **ad esclusione di A/1 e A/8**. Il requisito di ruralità **non** può essere riconosciuto per le abitazioni che possiedono le **caratteristiche di lusso** previste dal Decreto del 2 agosto 1969 del Ministero dei Lavori Pubblici. Al documento deve essere allegata la dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà redatta in conformità al modello di cui all' **allegato B** del **Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 26 luglio 2012**, unitamente a copia del documento di identità del firmatario della stessa.

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

Immobili strumentali con caratteristiche ordinarie

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

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

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

Immobili strumentali con caratteristiche non ordinarie

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

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

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

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

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

Da utilizzare per le variazioni di UIU a cui accorpate fabbricati ancora censiti come rurali al CT che mantengono i requisiti di ruralità posseduti in data antecedente al 30/11/2012, purché costituenti immobili che, nello stato in cui si trovano, risultino autonomamente dotati della capacità di produrre un reddito, ai sensi dell'art. 13, comma 14-ter, del D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito con modificazioni dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214. Questo tipo di denuncia necessita delle autocertificazioni previste dal D.M. 26 luglio 2012, scaricabili dal sito dell'Agenzia delle Entrate alla sezione "Modelli e Istruzioni Fabbricati Rurali".

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

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

Dichiarazione presentata ai sensi dell'art. 1, comma 579, L. n. 205/2017

Tipologia di documento da utilizzare per le dichiarazioni di variazione di immobili censiti nel gruppo E, finalizzate alla revisione del classamento ex art. 1, comma 579, della L. 205/2017.

Gli intestatari catastali degli immobili di cui al comma 578 della legge sopra citata, ovvero i loro concessionari possono presentare atti di aggiornamento, ai sensi del regolamento di cui al decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701, per la revisione del classamento degli immobili già censiti in

categorie catastali diverse dalla E/1. In base alla norma di cui trattasi, le banchine e le aree scoperte dei porti di rilevanza economica nazionale e internazionale di competenza delle Autorità di sistema portuale di cui all'allegato A annesso alla legge 28 gennaio 1994, n. 84, adibite alle operazioni e ai servizi portuali di cui al comma 1 dell'articolo 16 della medesima legge, le connesse infrastrutture stradali e ferroviarie, nonché i depositi ivi ubicati strettamente funzionali alle suddette operazioni e servizi portuali, costituiscono immobili a destinazione particolare, da censire in catasto nella categoria E/1, anche se affidati in concessione a privati. Sono parimenti censite nella categoria E/1 le banchine e le aree scoperte dei medesimi porti adibite al servizio passeggeri, compresi i crocieristi. Ai fini della sussistenza del requisito della stretta funzionalità dei depositi, diversi da quelli doganali, alle operazioni e ai servizi portuali, si fa riferimento alle autorizzazioni rilasciate dalla competente Autorità di sistema portuale ai sensi dell'art. 16 comma 3 della legge n. 84/1994.

A3) Data di utilizzo

Nella redazione del documento *Do.C.Fa.* è obbligatorio indicare, nel campo specifico, **la data in cui le unità sono divenute abitabili e/o servibili all'uso cui sono destinate**. Tale data non coincide necessariamente con la data di fine lavori indicata nel titolo abilitativo edilizio.

Nei casi di denunce di variazione, la data di completamento dei lavori, da inserire nell'apposito campo del quadro B del Docfa, corrisponde alla data in cui si è verificata la variazione dichiarata.

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

Nei casi di unità immobiliari non di nuova edificazione, come ad esempio gli ex fabbricati rurali che vengono dichiarati al CEU, la data di ultimazione dei lavori corrisponde alla data in cui sono stati persi i requisiti fiscali di ruralità.

La data di utilizzo da indicare nei casi di docfa in correzione, quali la presentazione planimetria mancante, modifica identificativo, modifica toponomastica su planimetria, recupero situazione pregressa è quella della precedente dichiarazione. In caso di data di utilizzo di tali causali, non è dovuta la relativa sanzione.

Ai sensi dell'art. 34-*quinquies*, comma 2, lettere a) e b), del Decreto Legge 10 gennaio 2006 n. 4, convertito in Legge 9 marzo 2006 n. 80, a decorrere dal 12 marzo 2006 scatta un profilo sanzionatorio per quelle dichiarazioni presentate oltre il termine di 30 giorni dalla data inserita nell'apposito campo "data ultimazione lavori" della procedura Docfa ([Circolare n. 3/2006](#) e [Circolare n. 4/2005, paragrafo 7](#)). Lo stesso profilo sanzionatorio si applica quando la "data ultimazione lavori" è antecedente di oltre sei mesi dalla data di presentazione del Tipo Mappale, anche questa inserita nello specifico campo della procedura Docfa.

I Docfa in sanzione potranno comunque essere inviati senza il ravvedimento operoso ma saranno oggetto di atto di contestazione (fino al 31 dicembre del quinto anno successivo alla data della violazione).

A4) Ravvedimento Operoso

Le possibili *tipologie di Ravvedimento Operoso* sono:

- **Ordinario**
- **Rendita Presunta**
- **Dichiarazione di ruralità**
([art. 13, c. 14-ter, D.L. 201/2011](#))
- **Sisma 2012**
- **Altro**
 - Nel caso di Ravvedimento Operoso **"Ordinario"**

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

Si precisa che l'obbligo di dichiarazione di variazione previsto dagli articoli 20 e 17, comma 1, lettera b), del R.D.L. n. 652/1939 è correlato a mutazioni

nello stato che implicano, di fatto, un riesame della categoria, della classe e della consistenza originariamente attribuite all'unità immobiliare variata, indipendentemente da quale sia stato l'esito finale dei controlli effettuati dall'Ufficio ai sensi del decreto del Ministero delle Finanze 19 aprile 1994, n. 701.

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

Il professionista può decidere di avvalersi del ravvedimento operoso.

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

- Nel caso di Ravvedimento Operoso "**Rendita presunta**"

Compilati i campi relativi al numero di U.I.U. soggette a tributo e sanzione, si abilita il campo "**Data scadenza termine**" ¹ ed il professionista deve selezionare, come ultima data utile per la presentazione del documento, una delle seguenti opzioni:

- **31 agosto 2012**, per gli immobili oggetto di rendita presunta di cui al Comunicato dell'Agenzia del Territorio pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 3 maggio 2012²
- **2 aprile 2013**, per gli immobili oggetto di rendita presunta di cui al Comunicato dell'Agenzia del Territorio pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 30 novembre 2012³⁽³⁾
- **30 aprile 2013**, per gli immobili oggetto di rendita presunta di cui ai comunicati del 3 maggio 2012 (prima fase di attribuzione della rendita presunta) e del 30 novembre 2012 (seconda fase di attribuzione della rendita presunta) per i soggetti interessati dagli eventi sismici del maggio 2012;
- **Altra data**, campo libero in cui il professionista inserisce manualmente il 121° giorno successivo alla data di ricezione dell'avviso di accertamento notificato con procedura ordinaria

¹ A differenza del precedente caso dove è indicata la "Data fine lavori".

² Escluse le dichiarazioni dei soggetti interessati dagli eventi sismici del maggio 2012.

³ Essendo il 30 marzo 2013 giorno di sabato e il giorno 1° aprile 2013 festivo.

Sono escluse le dichiarazioni dei soggetti interessati dagli eventi sismici del maggio 2012

manuale⁴ (ad es. avviso di accertamento emesso dall'Ufficio a seguito di autotutela)

- Nel caso di Ravvedimento Operoso "Fabbricati rurali" (art. 13 comma 14-ter)

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

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

- Ravvedimento operoso "Sisma maggio 2012"

Tale opzione riguarda le dichiarazioni Docfa ordinarie⁵ presentate dai soggetti interessati dal sisma del maggio 2012, relativamente alle quali il termine per la presentazione è scaduto il 30 aprile 2013⁶

Nel caso in questione il sistema abilita la compilazione del campo "**Data fine lavori**".

- Ravvedimento operoso "Altro"

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

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

Casi particolari

La procedura di inoltro dei Docfa telematici è stata integrata per meglio disciplinare anche i possibili casi in cui il numero delle unità soggette a tributi speciali presenti nel Docfa non coincide con il numero di unità soggette a

⁴ E non con pubblicazione all'albo pretorio comunale come nei casi precedenti.

⁵ Quelle per le quali il termine di scadenza cade nel 31° giorno successivo alla "Data fine lavori".

⁶ Per la proroga a tale data dei termini di scadenza degli adempimenti tributari in precedenza sospesi dal 20 maggio al 30 novembre 2012, ai sensi dei Decreti del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 1° giugno, del 24 agosto e del 21 dicembre 2012.

sanzione, per le quali il professionista indica di volersi avvalere del ravvedimento operoso. È il caso, ad esempio, di una dichiarazione Docfa di due unità immobiliari, una ordinaria ed una iscrivibile nella categoria fittizia F/5. In tal caso, per l'unità dichiarata in categoria F/5 è dovuto il solo tributo speciale catastale, ma non è applicabile la sanzione, in quanto per tale fattispecie non esiste l'obbligo della dichiarazione.

Si ricorda inoltre, che i termini per le violazioni catastali, se non notificate con l'atto di contestazione, decadono entro il termine del 31 dicembre del quinto anno successivo a quello in cui si è consumata la violazione stessa (art.20 del D.lgs. n. 472/1997⁷).

A5) Dati del tipo mappale

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

- modifica allo stato dei luoghi che determina **variazione della mappa** del Catasto Terreni;
- **passaggio di fabbricato rurale** (o porzione) al Catasto Fabbricati;
- **particella iscritta alla "partita 1-Ente Urbano"** sin dall'impianto meccanografico, in quanto per tale particella non risulta essere stata mai dichiarata alcuna ditta in Catasto e pertanto necessita di conferma della mappa e dell'intestazione da iscrivere agli atti;
- **area priva di fabbricato** ma con capacità reddituale propria dei fabbricati (es. parcheggi a raso, cave estrattive, ecc.) o senza capacità reddituale propria in caso di particelle da destinare a B.C.N.C. (es. aree condominiali).

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

⁷ L'atto di contestazione di cui all'articolo 16, ovvero l'atto di irrogazione della sanzione, devono essere notificati, a pena di decadenza, entro il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello in cui è avvenuta la violazione o nel diverso termine previsto per l'accertamento dei singoli tributi.

A6) Identificativi catastali

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

L'assegnazione dei subalterni per la presentazione di:

- **dichiarazione di nuova costruzione** avviene partendo dal **numero 1**, con assegnazione 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. occorre attribuire il mappale intero;
- **dichiarazione di variazione** avviene conservando il subalterno presente in atti, solo nei casi di "diversa distribuzione degli spazi interni", "ristrutturazione", "variazione toponomastica", "ultimazione fabbricato urbano", "presentazione di planimetria mancante". In tutti gli altri casi è necessario provvedere al cambio del subalterno.

A7) Toponomastica

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

Può essere presentata solo contestualmente alla presentazione di una variazione catastale ([nota n°55038/2018](#)), ovvero qualora si voglia aggiornare l'indirizzo riportato nella scheda planimetria.

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

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

Tuttavia, nella compilazione della dichiarazione *Do.C.Fa.* occorre:

- utilizzare i nomi delle **strade codificate** presenti negli archivi del programma (esempio, il file *rm -tar.dat* - ove *rm* indica la sigla della provincia di Roma - che contiene lo stradario che viene aggiornato circa ogni 30 gg. ed è possibile scaricarlo dal sito dell'Agencia delle Entrate). L'utilizzo, in questi casi, di toponimo in "modalità non codificata" comporta la mancata accettazione della pratica;
- in **mancanza di codifica** riportare il nome della strada per esteso ma completo di tutte le indicazioni ovvero toponimo (via, piazza, largo ecc....), nome e cognome completo senza punteggiature in modo da permettere una corretta codifica da parte dell'Ufficio.
- Sono altresì parte integrante della toponomastica anche i dati di Piano, Interno, Scala, ecc. Ai fini della corretta individuazione dei livelli di piano su cui si sviluppa ciascuna unità immobiliare, il primo dei campi disponibili nella procedura Docfa deve ospitare il livello di piano ubicato più in basso che contiene i vani o i locali principali dell'unità immobiliare, menzionando per ultimi i piani contenenti i vani o i locali accessori.

Il mancato utilizzo del toponimo codificato ovvero la mancata corrispondenza tra i dati di toponomastica presenti nei dati censuari del documento Docfa presentato e nelle corrispondenti schede planimetriche è motivo di rifiuto dell'atto di aggiornamento.

A8) Dati del dichiarante

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

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

L'unico soggetto legittimato a presentare la dichiarazione Docfa è quindi uno degli intestatari degli immobili oggetto di aggiornamento.

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

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

Ciò premesso possono verificarsi due casi:

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

- nel caso di bene comune condominiale, il campo della relazione tecnica conterrà la dicitura: "Il/La Sig./ra Rossi Mario firma in qualità di amministratore del condominio ... con delega dell'assemblea condominiale", allegando il verbale dell'assemblea; laddove il condominio non sia costituito, il documento può essere sottoscritto anche da qualunque altro condomino, allegando la lettera di incarico sottoscritta da tutti gli aventi diritto.
- nel caso in cui si presenti una "Variazione DocFa" a firma di un Possessore del bene, occorre allegare dichiarazione sostitutiva di atto notorio, in cui quest'ultimo dichiara che nel ventennio precedente non sia stata presentato nessun atto di aggiornamento dal proprietario).

Nel caso di un fabbricato già iscritto al catasto edilizio urbano, è necessario, qualora il dichiarante non sia intestatario, il preliminare aggiornamento degli atti catastali tramite domanda di voltura.

La modifica delle intestazioni catastali è possibile solo in presenza di un atto che determina il trasferimento o l'acquisto della proprietà (o altro diritto reale) di un immobile⁸.

L'unica eccezione alla regola enunciata è quella della prima iscrizione degli immobili al catasto edilizio urbano⁹.

⁸ Cfr. art. 3 del decreto Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 650, commi 1 e 2: *Ogni qualvolta vengono posti in essere atti civili o giudiziali od amministrativi che diano origine al trasferimento di diritti censiti nel catasto dei terreni, coloro che sono tenuti alla registrazione degli atti stessi hanno altresì l'obbligo di richiedere le conseguenti volture catastali. Lo stesso obbligo incombe, nei casi di trasferimenti per causa di morte, a coloro che sono tenuti alla presentazione delle denunce di successione.*

⁹ Al riguardo l'articolo 8 della legge 1° ottobre 1969, n. 679, stabilisce che *i possessori di particelle censite nel catasto terreni sulle quali vengono edificati nuovi fabbricati ed ogni altra stabile costruzione nuova, da considerarsi immobili urbani ai sensi dell'articolo 4 della legge 11 agosto 1939, n. 1249, e successive modificazioni, indipendentemente dalle dichiarazioni previste dall'articolo 28 della suddetta legge, hanno l'obbligo di denunciare all'Ufficio tecnico erariale il cambiamento verificatosi nello stato del terreno per effetto della avvenuta edificazione.*

A9) Relazione tecnica

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

- specificare le particolarità dell'elaborato, per agevolare la comprensione della pratica al personale dell'Agenzia;
- indicare la qualifica del dichiarante: in caso di intestazione dell'u.i.u. a persona giuridica, di erede per beni intestati al defunto o di consulente tecnico se incaricato dal Tribunale;
- integrare le causali codificate;
- indicare eventuale perdita o mantenimento dei requisiti di ruralità;
- relazione sullo stato dei lavori per le categorie F/3;
- relazione sullo stato delle categorie F/2;
- eventuale presenza di allegati nell'invio telematico;
- la dichiarazione, in caso di costituzione di categorie F/4;
- dichiarare il possesso dell'attestazione rilasciata dall'Ufficio per la momentanea irreperibilità della planimetria depositato presso l'archivio cartaceo;
- la dichiarazione della difficoltà oggettiva nella misurazione dello spessore dei muri e la conseguente rappresentazione grafica stimata degli stessi;
- la dichiarazione che le aree urbane costituite nella dichiarazione, non derivanti da Tipi di Frazionamento, rimarranno correlate al lotto edificato poiché dopo il trasferimento di diritti diverranno b.c.n.c. a più subalterni o corti esclusive di una singola unità immobiliare oppure saranno fuse con unità immobiliari presenti nell'edificio;
- la correlazione delle u.i.u. come previsto dalla [nota n°15232 del 2002](#) e cioè *"Porzione di u.i.u. unita di fatto con quella censita al foglio x part. y sub. z appartenente ad altra ditta. Rendita attribuita ai soli fini fiscali"*;
- segnalazioni di eventuali dichiarazioni, riferite agli stessi beni, collegate tra loro.

A10) Intestazioni

L'intestazione all'interno della dichiarazione *Do.C.Fa.* è obbligatoria per le **nuove costruzioni** e deve essere corrispondente all'ultima intestazione del bene al Catasto Terreni, tranne per i casi di possesso non convalidato da titolo legale reso pubblico (Circolare n. 1/2009 e Nota n. 23646/2013). È anche possibile fare riferimento a unità immobiliari intestate alla ditta in oggetto presenti nella banca dati catastale ed indicarle nell'apposito campo del quadro "A", sempre che la ditta delle unità di riferimento sia completa di titolarità e relative quote.

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

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

il tecnico provvederà a richiedere l'allineamento con l'inserimento nel campo Relazione Tecnica del Docfa la seguente frase "**Si richiede la preventiva uniformazione della ditta catastale dei sub interessati da fusione**". L'informazione deve essere inserita anche nel campo "EVENTUALI INTEGRAZIONI DA PARTE DEL PROFESSIONISTA".

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

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

A11) 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 sia da quanto ottenuto in automatico dalla procedura, sia da quello inserito in atti conformemente con la [Circolare n. 2/2010 \(paragrafo 3 lettera "e"\)](#). È opportuno riportare, nel campo specifico, le osservazioni relative al classamento proposto (Modello 1N, parte II, Quadro F).

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

Come si vedrà nei successivi capitoli, per alcune tipologie di interventi (causali Docfa) non è possibile modificare il classamento presente in banca dati.

Lo stesso principio si ritiene opportuno venga seguito anche in presenza di un contenzioso definitivamente passato in giudicato.

A12) Calcolo Consistenza

Categorie del gruppo A

La consistenza catastale delle unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali del gruppo A si misura assumendo come elemento unitario il vano utile e si computa conteggiando separatamente e sommando:

- i vani principali "normali" per il loro numero effettivo;
- come vano utile, la cucina, purché dotata di luce diretta, anche se di ampiezza inferiore a quella minima ritenuta normale;
- come vani utili e frazioni di vani utili frutto dell'eccedenza di superficie libera dei vani principali;

- i vani accessori a servizio diretto esclusivo dei vani principali, contando ognuno di essi per 1/3 di vano utile;
- i vani accessori a servizio complementare esclusivo, contando ognuno di essi per 1/4 di vano utile.

Alla somma dei vani utili, viene apportata infine un'aggiunta o detrazione nei limiti del 10% per tener conto di quegli elementi che aumentano o diminuiscono le utilità, i vantaggi o svantaggi.

Il risultato, infine, viene arrotondato al mezzo vano.

Categorie del gruppo B

La consistenza catastale delle unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali del gruppo B si misura assumendo come elemento unitario il metro cubo e si computa:

- determinando la consistenza effettiva in metri cubi, eseguendo il calcolo del volume "vuoto per pieno", ovvero moltiplicando la superficie coperta per l'altezza totale delle corrispondenti singole porzioni della costruzione;
- apportando alla consistenza effettiva un'aggiunta o detrazione, nei limiti del 10%, con gli stessi criteri descritti per le categorie del gruppo A;
- arrotondando il risultato del conteggio al metro cubo.

Categorie del gruppo C

La consistenza catastale delle unità immobiliari da dichiarare nelle categorie del gruppo C si misura assumendo come elemento unitario il metro quadrato e si computa determinando le superfici interne (spazi compresi fra le pareti) degli ambienti con i seguenti criteri:

- sommando la superficie utile degli ambienti principali con la superficie utile degli ambienti accessori, quest'ultima, limitatamente alla categoria C/1, moltiplicata per un coefficiente di ragguaglio;
- alla somma suddetta si apporta un'aggiunta o detrazione (fino al 10%, tranne che per la categoria C/1 in cui si può avere anche una variazione positiva o negativa fino al 20%) per tener conto sia di elementi che aumentano i comodi e sia per tener conto di utilità e svantaggi particolari;

- infine, si arrotonda il risultato del conteggio suddetto al metro quadrato.

Il calcolo della consistenza errata, non è motivo di rifiuto del Docfa, ma se presenti altri motivi di respingimento, il tecnico dell'ufficio può suggerire di rivedere la consistenza; in ogni caso se questa è imprecisa il Docfa sarà inserito a collaudo.

A13) Preallineamento

A far data della migrazione dei sistemi informatici del Catasto verso la piattaforma SIT – Sistema Integrato del gli eventuali “preallineamenti” presenti negli atti di aggiornamento Docfa non saranno più gestiti dal relativo work-flow di accettazione Docfa, ovvero non verrà più eseguita la preventiva registrazione in banca dati.

Per l'eventuale “preallineamento” della banca dati occorrerà, quindi, la preventiva presentazione di una istanza attraverso i canali già in uso a tal fine (posta, sportello, Contact Center, ecc.).

Per ciò che concerne il preallineamento delle intestazioni si rimanda al Capitolo *E) Appendice, paragrafo E1) Categorie Fittizie*, relativamente alla trattazione della categoria F/6.

B) Causali

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

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

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

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

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

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

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

Dichiarazione di Nuova Costruzione

Per le nuove costruzioni la causale è intrinseca nella tipologia del documento specifico (nuova costruzione).

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

- il B.C.N.C. è già agli atti del Catasto Fabbricati: in questo caso la dichiarazione è contestuale a quella di variazione per "*Ridefinizione di corte*" o "*Stralcio di particella/e n° xxx*" a cui segue quella di accatastamento dell'area urbana;
- il B.C.N.C. non è agli atti del Catasto Fabbricati: in questo caso oltre all'accatastamento della unità in questione, si accatista (nel quadro "D") anche il B.C.N.C.

In una particella ove è presente una sola unità immobiliare residenziale unitamente a cantine e autorimesse, l'eventuale area di corte va individuata, di norma, come area esclusiva dell'abitazione e, conseguentemente, considerata ai fini del classamento e della determinazione della superficie catastale della suddetta unità abitativa (Circolare n. 2/E del 01 febbraio 2016, punto 3.3.1).

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

B1) Unità afferenti edificate in sopraelevazione

Si utilizza quando si dichiara una nuova unità immobiliare edificata al di sopra di un fabbricato esistente.

B2) Unità afferenti edificate su aree di corte

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

- il 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.*" (Figura 1 e Figura 2); le due dichiarazioni sono consequenziali.
- 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.

Quadro B - (Denuncia di Variazione - Dati Generali)

Tipo Mappale - protocollo e data
 n. 10000 del 10/03/2010

Unita' immobiliari
 in soppressione n. 1
 in variazione n.
 in costituzione n. 1

Unita' derivate
 a destinazione ordinaria n.
 speciale e particolare e categorie F n.
 beni comuni non censibili n. 1

Causale di Presentazione
 Variazione (di cui ai punti 1, 3, 4 e 5 è stata completata in data 10/03/2010)
 1 - Planimetrica 2 - Toponomastica
 3 - Ultimazione di fabbricato urbano
 4 - di Destinazione da :
 a :
 5 - Altre RIDEFINIZIONE DI B.C.N.C.
 6 - Presentazione planimetria mancante
 7 - Modifica identificativo

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

Tipologia documento Dichiarazione ordinaria

Ok Scelta Comune ?

Preallineamento
 Volture 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.

Figura 1

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

Tipo Mappale - protocollo e data
 n. 10000 del 01/03/2010

ditta n. 1 di n. 1

Unità Immobiliari
 A destinazione ordinaria n. 1
 Speciale e particolare e categorie F n.
 Unità in costituzione tot. 1

Ditta da Intestare
 Nuova con Intestati n.
 Già in atti al C.E.U. Comune Sez. Foglio Particella Sub. A944 10 10 1
 Già in atti al C.T. Comune Foglio Particella Sub.

Causali di Presentazione
 Nuova Costruzione Data di ultimazione lavori : 10/03/2010
 Unità Afferenti al seguente Identificativo : Sez. Foglio Particella 10 10
 Unità afferenti edificate in sopraelevazione
 Unità afferenti edificate su aree di corte
 Altro

Tipologia documento Dichiarazione ordinaria

OK Scelta Comune ?

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

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

Figura 2

B3) Altre

Si utilizza quando si afferiscono Beni Comuni Censibili con causale "Identificazione di B.C.C." oppure quando vi sono delle unità immobiliari sfuggite all'inventariazione, utilizzando la causale "Recupero di situazione pregressa". Nella relazione tecnica è necessario specificare le circostanze per cui si rende necessaria la dichiarazione (u.i.u. sfuggite all'inventariazione, come soffitte condominiali, lavanderie comuni, centrali termiche comuni, cantine comuni, ecc.). Per l'identificazione di B.C.C. nel quadro "A" della "ditta da intestare" inserire nel campo "Nuova con intestati" n. 1 e nella maschera successiva (Quadro "I"), cliccare sul tasto del Bene Comune Censibile.

Per i B.C.C. è necessario stabilire quale "Ditta catastale" dichiarare.

Può essere utilizzata altresì, per ripristinare unità immobiliari erroneamente sopresse utilizzando la causale "Altro - Recupero per errata soppressione", selezionando il tipo di operazione R-Recuperata. È sempre necessario riproporre i dati del classamento e allegare la planimetria.

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

Dichiarazione di Variazione

Per le dichiarazioni di variazione si riporta di seguito la tabella riepilogativa delle compatibilità tra le causali e la codifica delle causali.

Compatibilita' 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	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	X				
UFU	X	X	X	X		X	X		X	X	X	X				
VDE	X	X	X	X		X	X	X	X	X	X	X				
VAR										X			X			
VRP														X		
VMI															X	
RUR																X

Codifica delle causali

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

Attenzione: l'utilizzo di causali diverse da quelle codificate e l'utilizzo degli acronimi riportati in tabella al posto della causale per esteso costituirà motivo di rifiuto. Nel caso di più causali, occorre riportare la sola causale principale e le altre inserirle in relazione tecnica

Per le “variazione planimetriche” le causali codificate della procedura sono le seguenti:

B4) Divisione

Si utilizza esclusivamente quando si divide una unità immobiliare da cui ne derivano due o più che siano funzionalmente e redditualmente autonome. È possibile per tale causale di variazione proporre un classamento diverso da quello esistente in atti.

B5) Frazionamento per trasferimento di diritti

Si utilizza esclusivamente quando da una u.i.u. ne derivano due o più di cui almeno una non è funzionalmente e redditualmente autonoma. A quest’ultima deve essere attribuita una consistenza tale che sommata a quelle delle altre u.i.u. derivate, restituisca la consistenza della u.i.u. di origine. Tale causale è compatibile con la dichiarazione in categoria F/4, ma solo se le u.i.u. derivate sono conformi ai dettami del D.P.R. n. 380/2001, art.3, comma 1, lettera d, circostanza quest’ultima che va dichiarata in relazione tecnica (Circolare n. 4/2009).

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

Per tale causale di variazione è possibile proporre un classamento diverso da quello esistente in atti.

B6) Fusione

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

Va sempre attribuito un nuovo subalterno.

È possibile per tale causale di variazione proporre un classamento diverso da quello esistente in atti.

B7) Ampliamento

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

Si hanno due casi:

- **l'ampliamento modifica la sagoma in pianta del fabbricato** ed è necessario presentare il Tipo Mappale per la modifica della mappa del Catasto Terreni;
- **l'ampliamento ricade all'interno della sagoma del fabbricato** e non è quindi necessaria la presentazione del Tipo Mappale (es. realizzazione del sottotetto in sopraelevazione da collegarsi con l'unità sottostante, su balcone o terrazzo di proprietà esclusiva ecc.).

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

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

È possibile per tale causale di variazione proporre un classamento diverso da quello esistente in atti.

Sono esclusi dall'utilizzo di tale causale i casi di realizzazione di soppalchi eseguiti all'interno del volume dell'unità immobiliare già censita, che vanno dichiarati come diversa distribuzione degli spazi interni, specificando la circostanza in relazione.

B8) Demolizione totale

Da utilizzare esclusivamente nei casi in cui si interviene per **demolire totalmente un fabbricato e costituire un'area urbana (F/1)**.

È necessaria la presentazione del Tipo mappale di demolizione.

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

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

Se invece, l'area di risulta e quelle di pertinenza sono destinate alla produzione agricola, nel campo "Relazione" del tipo mappale è richiesta l'intestazione alla partita ordinaria con la destinazione d'uso "area di fabbricato demolito" (cod. 271). L'ufficio provvederà alla costituzione della nuova ditta in coerenza con quella descritta al Catasto Fabbricati, anche in relazione ad eventuali titoli prodotti dai soggetti interessati. A quest'ultimi è fatto carico di provvedere alla soppressione degli identificativi catastali censiti all'urbano e, successivamente, alla dichiarazione di variazione nella qualità di coltura catastale mediante presentazione di Mod. 26 o documento di aggiornamento Docte ([Nota n. 17471/2010](#)).

B9) Demolizione parziale

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

La causale ha le seguenti caratteristiche:

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

È possibile per tale causale di variazione proporre un classamento diverso da quello esistente in atti.

B10) Diversa distribuzione degli spazi interni

La diversa distribuzione degli spazi interni, ai sensi della Circolare n. 9/2001, viene utilizzata per permettere la presentazione di una nuova planimetria.

Viene anche utilizzata in caso di piccoli spostamenti di tramezzi divisorii, realizzazione di porte di collegamento e comunque per quelle modifiche che non comportano variazioni del perimetro della u.i.u. e dei vani prima e dopo la modifica stessa unità.

Rientra in tale causale anche la realizzazione di soppalchi di altezza inferiore a 1,50 ml; per tale fattispecie l'obbligo di dichiarazione è facoltativo, in quanto la conformità oggettiva prevista dalla legge in caso di compravendita è comunque da ritenersi verificata.

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

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

Tale causale di variazione, ordinariamente, non dovrebbe comportare un classamento diverso da quello esistente in atti, salvo che la realizzazione degli

interventi non modifichi sensibilmente le caratteristiche dell'unità immobiliare (ad esempio, la realizzazione o rimozione di servizi igienici per le abitazioni).

B11) Ristrutturazione

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

È possibile per tale causale di variazione proporre un classamento diverso da quello esistente in atti.

B12) Frazionamento e fusione

Da utilizzare nei casi in cui vengono soppresse minimo 2 unità e costituite almeno altre 2, indipendentemente da categorie e partite speciali di appartenenza. In tutti gli altri casi si tratta di *divisione, fusione, ecc.*

È possibile per tale causale di variazione proporre un classamento diverso da quello esistente in atti.

B13) Ultimazione di fabbricato urbano

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

La causale ha le seguenti caratteristiche:

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

B14) Variazione della destinazione

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

La causale ha le seguenti caratteristiche:

- deve essere compilata una singola dichiarazione per ogni unità immobiliare;
- il subalterno originario deve essere soppresso e costituito un nuovo subalterno (*Circolare n. 9/2001*).

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

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

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

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

La variazione di destinazione può essere indicata in "ALTRE" unitamente alla declaratoria "FUSIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE", "FRAZ. CON CAMBIO DI DESTINAZIONE", "DEM. PARZIALE CON CAMBIO DI DESTIN", "AMPLIAMENTO CON CAMBIO DI DESTINAZ" ovvero "DIV. E FUS. CON CAMBIO DI DESTINAZ".

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

Nell'indicazione della specifica della causale occorre non indicare:

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

È obbligatorio utilizzare le indicazioni di:

- **fraz. con cambio di destinazione** ([Circolare n.1/2006](#));
- **fusione con cambio di destinazione** ([Circolare n.1/2006](#));
- **dem. parz. con cambio di destinaz.** ([Circolare n. 4/2009](#));
- **ampliamento con cambio destinaz.** ([Circolare n. 4/2009](#));
- **fraz e fus. con cambio di destinaz.** ([Circolare n. 4/2009](#));
- **dichiarazione di porzione di u.i.u.** ([Nota n.15232/2002](#));
- **esatta rappresentazione grafica**, da utilizzare solo per correggere "piccoli errori grafici che non comportano mutazioni nella geometria della u.i.u. e variazioni del classamento"; tali errori devono essere espressamente dichiarati dal tecnico redattore nel campo relazione tecnica.

Da utilizzare anche nel caso di u.i.u. o porzioni sfuggite all'accatastamento (quali soffitte, cantine, annessi, ecc.) non rappresentate nella planimetria di appartenenza, ma che comunque sono citate negli atti traslativi di proprietà e comprese nella consistenza della u.i.u. desumibile dal Mod.5; può essere mantenuto il subalterno originario.

In quest'ultimo caso la proposta di rendita deve essere uguale a quella agli atti. La data da indicare è quella della planimetria agli atti e comunque la denuncia non è soggetta a sanzione poiché non corre l'obbligo dell'accatastamento.

La stessa causale può essere utilizzata quando si vuole caricare un elaborato planimetrico; in questo caso si mette in variazione uno dei Beni Comuni non Censibili presenti nella particella interessata.

- **dichiarazione di u.i.u. ex art. 19 D. L. 78/10** (da usare solo nel caso di attribuzione di Rendita Definitiva per gli immobili oggetto di Rendita Presunta);
- **ridefinizione di B.C.N.C.**, da usare in caso di edificazione di unità afferenti su aree di corte quando le unità derivate necessitano di intestazione;
- **modifica descrizione elenco sub./rettifica elaborato planimetrico** da utilizzare quando si modifica il campo descrizione dell'elenco subalterni per errore di parte o per variazione delle comunioni dei beni comuni, in questo caso andrà indicato in variazione un qualsiasi B.C.N.C.;
- **recupero di situazione pregressa**, da utilizzare quando si censiscono u.i.u. o porzioni sfuggite all'accatastamento (quali soffitte, cantine, annessi, ecc.) non rappresentate nella planimetria di appartenenza, citate ed individuabili negli atti traslativi di proprietà, ma non comprese nella consistenza della u.i.u. desumibile dal Mod.5. Per questa casistica, l'Ufficio provvederà ad apporre la Riserva 2 (errati elementi catastali in atti). Le u.i.u. di cui sopra, possono essere dichiarate anche come unità afferenti indipendenti (Circolare n. 2/E del 01 febbraio 2016).

Per questa fattispecie non sono ammesse dichiarazioni Do.C.Fa. per "ampliamento" dell'unità principale o per "esatta rappresentazione grafica".

Nel caso di mappale intero o comunque di unica u.i.u., le nuove porzioni in sopra/sotto edificazione verranno trattate in variazione con la causale "ampliamento" o come "unità afferente":

1. se oggetto di atti di trasferimento pregressi (da indicare in relazione tecnica) vanno intestate al precedente proprietario per poi far seguire voltura per aggiornamento della ditta.
2. in assenza di titolo idoneo, va apposta la declaratoria "Ris1- ditta priva di titolo legale reso pubblico".

- **variazione per rettifica di errore materiale**, da utilizzare per rettificare un errore nella redazione del Docfa imputabile alla parte (8,5 vani in luogo di 5,5 o l'inserimento di una classe sbagliata laddove un fabbricato abbia

uno stato consolidato, altezza discordante rispetto a quella riportata in una precedente planimetria, ecc.). L'unità immobiliare mantiene il subalterno originale e la variazione è soggetta al pagamento dei tributi catastali. Tale errore, se oltre la parte grafica revisiona anche il classamento, deve essere rettificato entro un anno e, comunque, non oltre la data di validazione da parte dell'Ufficio. Se l'errore è dovuto all'Ufficio in sede di classamento, si può procedere mediante presentazione di istanza di autotutela ai sensi del D.M. 37 del 11/2/1997 e relativa Circolare n. 7/2005.

- **“Rettifica indirizzo in planimetria”** da utilizzare nei casi di variazione toponomastica, qualora si intenda aggiornare il dato della toponomastica anche nella scheda. Sono dovuti i diritti catastali.
- **Modifica di identificativo catastale**, da utilizzare per aggiornare i dati di degli identificativi catastali anche nella Banca Dati Planimetrica in presenza di planimetria che non ha subito variazioni. La variazione è soggetta a tributi. Tale adempimento è facoltativo.
- **Adeguamento categoria catastale**, può essere utilizzata esclusivamente per adeguare la categoria e/o classe delle unità immobiliari per le quali è stata fatta esplicita richiesta da parte del Comune ai sensi dell' art. 1, comma 336, Legge n. 311/2004.
- **Identificazione di BCNC:** da utilizzare quando si accatastano dei BCNC non esistenti agli atti.
- **Per migliore identificazione planimetrica:** questa causale si utilizza ogni qualvolta il soggetto titolare di diritto voglia allineare ai dati censuari gli identificativi del bene e i riferimenti riportati sul cartiglio della planimetria, nonché per l'aggiornamento delle informazioni presenti sulla planimetria stessa. Ad associazione planimetrica avvenuta (elaborato planimetrico e/o planimetria) ogni qualvolta vengono apportate modifiche nel mod. D1 del docfa (identificativi catastali, toponomastica, dati del tecnico), al fine di aggiornare i dati presenti nel cartiglio degli elaborati grafici si deve procedere alla riassociazione degli stessi. Per tale causale, la rendita catastale proposta deve essere uguale a quella presente in atti. La dichiarazione, inoltre, in quanto non obbligatoria, non è soggetta a sanzione ma sconta il pagamento dei tributi speciali catastali.

- **Variazione ex art. 86 d.lgs. 259/2003**: questa causale va utilizzata quando si variano unità immobiliari già censite in catasto per l'attribuzione della categoria F/7 – Infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione.
- **Variazione per soppressione uiu duplicata**: questa causale va utilizzata quando occorre sopprimere una uiu duplicata (occorre indicare "UIU DUPLICATA CON FG P.LLA E SUB").

B16) Presentazione planimetria mancante

Da utilizzare nei casi di:

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

La consistenza dichiarata deve corrispondere a quella già in atti o differire da quest'ultima in misura minima.

B17) Modifica di identificativo

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

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

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

B18) Richiesta ruralità in modalità semplificata

Questa causale permette la presentazione di variazioni "semplificate", per la cui compilazione sono richiesti solo i dati identificativi, nel caso di unità immobiliari già censite in una delle categorie del gruppo D, diversa dalla categoria D/10, e si voglia solo dichiarare la ruralità del bene (UIU a destinazione speciale, strumentale all'attività agricola).

La causale può essere utilizzata solo con la tipologia documento "Dichiarazione di fabbricato rurale D.M. 26/07/2012".

La denuncia richiede obbligatoriamente la presentazione contestuale delle autocertificazioni di ruralità per i fabbricati strumentali all'attività agricola, reperibili sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate.

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

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

B19) Unità afferenti

Edificate su area urbana

Viene utilizzata quando l'unità originaria è un'area urbana censita in categoria F/1 e sulla stessa è stato realizzato un fabbricato. La dichiarazione è preceduta Tipo Mappale o Tipo di Demolizione e Ricostruzione.

Edificate su lastrico solare

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

Dichiarazione di subalterno rurale con particella originaria in fabbricato promiscuo

È utilizzata per l'accatastamento di un subalterno rurale al catasto edilizio urbano, facente parte di un immobile censito al catasto terreni come "Fabbricato promiscuo".

La discontinuità fra l'intestazione catastale riportata nel tipo mappale e quella da associare all'unità immobiliare oggetto di dichiarazione, rende necessaria la presentazione dell'istanza in bollo richiamata al punto 2.1 dell'allegato tecnico alla nota prot. [n. 23646 del 12 giugno 2013](#).

La dichiarazione Docfa deve essere presentata utilizzando l'opzione "unità afferente con intestati", che consente di procedere nella dichiarazione della nuova ditta, nella menzione dei soggetti titolari del diritto "proprietà per l'area" e di quelli che vantano la "proprietà superficiaria".

Altro tipo di edificazione

Viene utilizzata quando non si ricade nelle due causali precedenti.

B20) Cantine e autorimesse

Per le dichiarazioni Docfa 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, qualora sussistono le condizioni di autonomia reddituale e funzionale, **sono da considerare u.i.u. a se stanti.** ([Note prot. 223119 del 4/6/2020](#) e [prot. 321457 del 6/10/2020](#))

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

In tema di variazioni, a partire dal 1° luglio 2020, si esegue lo scorporo dalla unità immobiliare a destinazione abitativa di cantine ed autorimesse. A tal proposito, pur non sussistendo l'obbligatorietà della presentazione di una dichiarazione Do.C.Fa., finalizzata esclusivamente a separare le due porzioni immobiliari ([nota prot. 223119 del 4/6/2020](#) e [prot. 321457 del 6/10/2020](#)), quando l'unità immobiliare è oggetto di variazione catastale deve essere eseguita l'operazione di divisione delle unità immobiliare destinate ad abitazione e ad autorimessa e cantina, anche se ad essa materialmente collegata (*cf. circolare n. 127/1939*).

Sono da considerarsi escluse dallo scorporo, le dichiarazioni di variazione per presentazione di planimetria mancante, modifica identificativo e richiesta ruralità, nonché quelle finalizzate alla migliore identificazione o esatta rappresentazione dei dati delle unità immobiliari già iscritte in catasto che - per prassi degli Uffici - sono dichiarate utilizzando la causale "Altre" della procedura Docfa (quali: l'esatta rappresentazione grafica, il recupero situazione pregressa e la migliore identificazione planimetrica).

Qualora in fase di verifica di conformità degli atti di aggiornamento presentati per la registrazione l'Ufficio ravveda elementi per il censimento autonomo dei beni in oggetto che sono, invece, dichiarati come accessori unitamente alle unità principali, lo stesso avrà cura di restituire il documento al professionista con le consuete indicazioni in merito al rifiuto operato.

Quanto sopra, salvo che il tecnico redattore dell'atto, nell'esercizio della propria responsabile professionalità abbia riportato in relazione tecnica le motivazioni per cui i locali in parola non sarebbero suscettibili di autonomia funzionale e reddituale, nel qual caso l'Ufficio – in assenza di eventuali ulteriori elementi ostativi – provvederà a registrare in banca dati la dichiarazione presentata, disponendone comunque la successiva verifica nel merito, apportando le eventuali rettifiche ove dovute.

Per maggiore chiarezza si riportano gli schemi, contenuti nella già citata nota [prot. 321457 del 6/10/2020](#), che prendono a riferimento alcuni caratteri dei beni in esame al fine della valutazione della sussistenza, o meno, dell'autonomia funzionale e reddituale:

Autorimesse

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

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

Cantine e soffitte (1)

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

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

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

Locali per impianti tecnologici e servizi igienici

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

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

C) Planimetrie

Le planimetrie devono essere complete e conformi a quanto stabilito dalla normativa catastale e dalla [Circolare n. 9/2001](#) integrata dalla [Circolare n. 4/2009](#).

C.1) Planimetrie

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

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

- La rappresentazione delle corti esclusive deve essere redatta senza interruzione delle linee di confine e quindi della loro estensione; nel caso di corti esclusive di estensione tale che la rappresentazione alla scala ordinaria dell'unità immobiliare (1:200) ecceda il formato disponibile, la corte potrà essere rappresentata in una scheda separata, nella scala più opportuna; conseguentemente, al medesimo identificativo catastale vengono associate più schede con diverse scale di rappresentazione; nel caso in cui l'unità immobiliare e la corte esclusiva siano identificate da particelle diverse o da subalterni diversi, gli stessi possono essere riportati nella planimetria.
- Indicare la destinazione di tutti i vani accessori diretti e indiretti, per la cucina è consentito l'utilizzo del simbolo "K", mentre per gli altri accessori si fa riferimento alle prassi già consolidate, per esempio: "ingresso", "corridoio", "bagno", "w.c.", "w.c.- doccia", "ripostiglio", "veranda", "vano buio", "soffitta", "cantina", "legnaia", "retro", ecc.
- L'unità rappresentata deve contenere l'indicazione dei muri delimitanti gli ambienti ivi compresi quelli perimetrali dell'unità immobiliare, anche se in comunione; ogni muro deve essere sempre delimitato da linee continue, anche allo scopo di un corretto calcolo della superficie (poligoni). Qualora sussistono oggettive difficoltà nella misurazione di tali spessori ed in particolare dei muri delimitanti le unità immobiliari contigue, il tecnico ne stima la dimensione, riportandola nella planimetria. Tale circostanza è menzionata nella relazione tecnica ([*Nota n. 17471/10*](#)).
- Il disegno non deve contenere retinature, arredi, informazioni superflue quali le indicazioni dei nominativi dei confinanti, le campiture o i riempimenti che pongono in evidenza muri portanti e pilastri o altri manufatti edilizi.
- L'indicazione del **piano** deve trovare corrispondenza con i dati del quadro "U" della dichiarazione Docfa.
- Le dizioni piano "sottotetto" o piano "rialzato" devono essere accompagnate dal numero di piano, ad es: "piano terzo (sottotetto)", "piano terra (rialzato)", "piano primo sottostrada (seminterrato)".
- Sono accettabili nell'elaborato grafico le dizioni di **piano "soppalco"** o **piano "ammezzato"**.

- **Il piano soppalco** viene solo indicato in planimetria e non trova corrispondenza nel quadro U e nell'elaborato planimetrico.
- I piani ammezzati in planimetria vengono indicati come intermedi rispetto a due piani. (Es. "piano ammezzato tra terra e primo"). Nel quadro U viene indicato il solo piano più basso, (nell'esempio precedente "piano terreno"). Trova corrispondenza anche nell'elaborato planimetrico (con indicazione di piano ammezzato tra terra e primo, ad esempio).
- 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. adiacenti o l'indicazione "altra u.i.u." (preferita) ([Circolare n. 4/2009](#)).
- Nel caso di planimetrie di u.i.u. di fabbricati presentati in assenza di elaborato planimetrico va riportata inoltre la rappresentazione della sagoma del fabbricato ([Circolare n. 4/2009](#)). Si rende necessario, per un corretto classamento, riportare in planimetria anche le parti comuni dell'unità immobiliare, qualora presenti in quella da variare (esempio corti, c.t., lavanderie, vani scala). Si rammenta, inoltre, che qualora il perimetro del fabbricato non rientri nel formato della scheda, è sufficiente un semplice accenno, limitandone la rappresentazione alle parti limitrofe all'unità immobiliare.
- In caso di stralcio di una u.i.u. non funzionalmente autonoma (è il tipico caso dello stralcio di vano o porzione di esso), qualora non vengano ancora fisicamente eseguiti i lavori di separazione, ciascuna nuova unità immobiliare avrà una scheda planimetrica autonoma; in ogni scheda andranno rappresentate con linea tratto e punto le linee di divisione tra le diverse porzioni e con linea tratteggiata la porzione di u.i.u. complementare.
Si rammenta che, con la nuova procedura, l'esatta consistenza delle parti comuni (beni comuni non censibili) è rappresentata sull'elaborato planimetrico ([Circolare n. 9/2001](#)).

C.2) Poligoni

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

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

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

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

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

Poligono D = superficie dei balconi, terrazze, logge, terrazzi coperti, portici, tettoie e simili, di pertinenza e dipendenza esclusiva della singola unità immobiliare (sono escluse le porzioni comuni di "uso esclusivo") qualora comunicanti con i vani di cui alla lettera A.

Poligono E = superficie dei balconi, terrazze, logge, terrazzi coperti, portici, tettoie e simili, di pertinenza e dipendenza esclusiva della singola unità immobiliare (sono escluse le porzioni comuni di "uso esclusivo") qualora non comunicanti con i vani di cui alla lettera A.

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

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

Si precisa che tutti i vani **sprovvisi di accesso** (intercapedini, camere d'aria, cavedi, sottotetti, vuoti sanitari, ecc.) sono considerati volumi tecnici e pertanto non vanno considerati al fine del calcolo delle superfici.

NOTE:

- La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non rientra nel computo della superficie catastale. I poligoni relativi a tali superfici dovranno essere realizzati, specificando come parametro "altezza <1,50 m".
- Gli elementi verticali di collegamento esclusivi interni delle u.i.u. vanno poligonati una sola volta per la loro proiezione nel piano in cui vi sono i locali principali; è facoltà del tecnico per gli altri piani, non poligonare tali porzioni, utilizzare la procedura "poligono interno" ovvero utilizzare il poligono "G"; le scale esclusive esterne non vanno poligonate e si intendono concluse in corrispondenza dell'ultima alzata. La poligonazione di queste ultime non va eseguita e valgono i criteri delle scale di collegamento interne. Va ovviamente poligonato il ballatoio di arrivo alla u.i.u. anche se di dimensioni contenute.
- La tavernetta, essendo un vano principale, va calcolata con il poligono "A" e pertanto gli accessori ad essa collegati vanno trattati come tutti gli altri accessori, quindi con poligono "A" se diretti e poligono "B" se indiretti. Occorre fare particolare attenzione nell'assegnazione della corretta tipologia di **poligoni**, per la determinazione della superficie delle u.i.u. in base al D.P.R. n. 138/98:
 - in una particella ove è presente una sola unità immobiliare residenziale unitamente a box e cantina, l'area di corte va individuata, di norma, come area esclusiva dell'abitazione (Circolare n. 2/E del 01 febbraio 2016, punto 3.3.1);
 - le aree, individuate come B.C.N.C., in presenza di sole abitazioni, box e cantine, devono essere associate unicamente alle residenze (Circolare n. 2/E del 01 febbraio 2016, punto 3.3.1).

In particolare si evidenzia:

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

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

poligono A2: superficie non destinata alla vendita, degli accessori diretti comunicanti ossia indispensabili all'attività commerciale come bagni, corridoi di disimpegno, spogliatoi, retro-negozi, cucine e laboratori in caso di ristoranti, pasticcerie-bar e simili;

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

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

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

poligono A1: superficie utile al ricovero degli automezzi;

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

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

- **Altre categorie**

C/2 (magazzino), C/3 (laboratorio artigiano), C/4 (fabbricati e locali per esercizi sportivi), è prevista solo la tipologia di superficie principale (tipologia poligono "A") per i vani principali e gli accessori diretti, mentre gli accessori indiretti andranno nelle più appropriate tipologie di poligono "B" (se collegate alle superfici principali) o poligono "C" (se non collegate agli ambienti principali).

Prospetto di ausilio al calcolo delle superfici

Allegato C

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

Abitazioni

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

Garage e posti auto coperti o scoperti

Tipologia dell'unità immobiliare	Tipologia degli ambienti	Descrizione degli ambienti	Superficie lorda in mq	Calcolo della superficie catastale	
				Coefficiente Moltiplicatore	Superficie catastale in mq
				(a)	(b)
Garage, posti auto coperti o scoperti	A1	Sup. principali		1,00	
	A2	Sup. accessori diretti (wc, ripostigli)		0,50	
	B	Sup. accessorie a utilizzo indiretto direttam. comunic. con sup. principali		0,50	
	C	Sup. accessorie a utilizzo indiretto NON dirett. comunic. con sup. principali		0,25	
	F1	Pertinenze esterne (es. giardini, corti esclusive) fino alla sup. di A1+A2		0,10	
	F2	Pertinenze esterne (es. giardini, corti esclusive) per la sup. eccedente la somma di A1 e A2		0,02	

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

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

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

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

4 - La superficie catastale viene arrotondata al metro quadrato.

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

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

Negozi

Tipologia dell'unità immobiliare	Tipologia degli ambienti	Descrizione degli ambienti	Superficie lorda in mq	Calcolo della superficie catastale	
				Coefficiente Moltiplicatore	Superficie catastale in mq
			(a)	(b)	(c) = (a) x (b)
Negozi	A1	Sup. principali		1,00	
	A2	Sup. accessorie a diretto utilizzo (es. bagni, wc, spogliatoi, retronegozi)		0,50	
	B	Sup. accessorie a utilizzo indiretto (es. sottonegozi, soffitte, locali magazzino) direttam. comunic. con sup. principali		0,50	
	C	Sup. accessorie a utilizzo indiretto (es. sottonegozi, soffitte, locali magazzino) NON dirett. comunic. con sup. principali		0,25	
	D, E	Balconi o terrazzi		0,10	
	F	Pertinenze esterne (es. giardini, corti esclusive)		0,20	

D) Elaborato planimetrico ed elenco subalterni

La redazione dell'Elaborato planimetrico e del relativo Elenco subalterni deve essere conforme a quanto stabilito dalla normativa catastale ([Circolare n. 2/1984](#), [Circolare n.15/1985](#), [Circolare n. 9/2001](#), [Circolare n. 4/2009](#) e [Circolare n. 2/E del 01 febbraio 2016, punto 3.2](#)) e [nota 16458/2021](#). Si consiglia di redigere elaborati suddivisi in più pagine (es. una pagina per piano) al fine di agevolare successivi interventi di aggiornamento.

In particolare vengono messi in evidenza i seguenti punti.

D1) Obbligo di presentazione (Circolare 9/2001)

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

- nelle unità in costituzione (da nuova costruzione, unità afferenti o variazioni) vi siano dei Beni Comuni Censibili o Beni Comuni non Censibili;
- nelle unità in costituzione (da nuova costruzione, unità afferenti o variazioni) vi siano unità ascrivibili nelle cat. F/1, F/2, F/3, F/4 e F/5;
- agli atti dell'ufficio sia già presente un Elaborato Planimetrico e con la presentazione della dichiarazione si modifica la subalternazione (come ad esempio nel cambio d'uso).

Occorre precisare che per "definizione" di B.C.N.C. o di immobili in categorie del gruppo "F" devono intendersi le operazioni di "costituzione" (C) o di "variazione" (V) di detti immobili, riportate nell'ambito del Quadro U - Unità immobiliari dell'atto di aggiornamento Docfa.

Si ritiene opportuno evidenziare, inoltre, che la procedura Docfa richiede l'elaborato planimetrico e la compilazione dell'elenco subalterni quando sono presenti 2 o più unità.

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

redattore indicare in descrizione tutti o più subalterni del necessario contenuti nella particella.

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

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

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

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

Come comportarsi al momento della redazione dell'Elaborato Planimetrico.

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

- **se non esiste agli atti dell'Ufficio un Elaborato Planimetrico**, produrre l'Elaborato Planimetrico contenente in dimostrazione grafica e descrizione, almeno i subalterni oggetto di dichiarazione, nelle modalità contenute al paragrafo precedente, avendo l'avvertenza di rappresentare graficamente i contorni del fabbricato e la posizione delle eventuali scale

comuni, per consentire una individuazione spaziale delle unità rappresentate;

È facoltà e non motivo di sospensione, la dimostrazione grafica e la descrizione di altri subalterni non strettamente necessari alla dichiarazione, purché dimostrati e descritti con i criteri cui al paragrafo precedente;

- **se esiste agli atti dell'Ufficio un Elaborato Planimetrico**, produrre un nuovo Elaborato Planimetrico che sostituisca o integri il precedente, ossia vada ad aggiungere all'Elaborato Planimetrico esistente sia in dimostrazione grafica che in descrizioni i subalterni oggetto di dichiarazione.

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

- la variazione della correlazione dei beni comuni alle unità immobiliari o la loro diversa perimetrazione, rispetto all'elaborato presente agli atti del catasto deve essere asseverata da una dichiarazione dell'amministrazione di condominio o dei proprietari delle altre unità interessate.

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

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

Inoltre una sua nuova presentazione non è necessaria nel caso di dichiarazioni di variazione di immobili non caratterizzati da una modifica nella forma delle singole unità interessate (es. variazioni di toponomastica, di identificativo, ultimazione lavori, diversa distribuzione degli spazi interni, ecc.). Infatti la variazione dell'Elaborato Planimetrico esistente ha ragione di essere richiesta

se e solo se vi è da registrare la generazione di nuove geometrie ovvero la cancellazione o la modifica di geometrie esistenti

D2) Entità tipologiche (Circolare 2/E/2016)

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

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

CF - Costruzione di fabbricato

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

AL - Area libera

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

AC - Area coperta

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

CI - Costruzione interrata

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

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

CS - Costruzione sovrastante

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

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

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

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

D3) Dimostrazione grafica subalterni

L'elaborato planimetrico deve contenere:

- per ogni piano le parti coperte e scoperte;
- il simbolo dell'orientamento (Nord) deve essere disegnato all'interno del riquadro possibilmente in basso a destra;
- la rappresentazione grafica della sagoma del fabbricato con l'accesso alle u.i.u. ed il numero corrispondente del subalterno, nonché i riferimenti di piano;
- la rappresentazione grafica delle Entità Tipologiche relative ai Corpi di Fabbrica delle Aree nei casi di Nuova Costruzione (*Circolare 2/E del 1 febbraio 2016, punto 3.2*);

- la raffigurazione delle linee di confine tra le u.i.u. di cui si è a conoscenza e delle categorie F che devono essere individuabili con rappresentazione mediante linea continua;
- le corti comuni ed i beni comuni non censibili, come i vani scala, le lavanderie, le centrali termiche ecc., vanno rappresentati interamente evitando interruzioni della linea;
- il subalterno di ogni porzione immobiliare identificata, ovvero il numero di mappa per le aree urbane, in modo che tutte le superfici di piano risultino completamente identificate;
- l'indicazione del numero di almeno due particelle o la denominazione delle strade e delle acque (fiume, lago, ecc.) a confine del lotto.

Si precisa, infine, che nell'Elaborato Planimetrico:

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

D4) Elenco subalterni

L'elenco subalterni deve essere completo di tutti i subalterni presenti nella dimostrazione grafica e comprensivo, quando previsto, della indicazione dei corpi di fabbrica correlati alle Entità Tipologiche (Circolare 2/E del 1 febbraio 2016, punto 3.2). Nell'elenco subalterni i B.C.N.C. e i B.C.C. devono essere descritti chiaramente quanto alla destinazione, ed indicato le u.i.u. a cui sono a comune (Circolare n. 9/2001).

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

Se nella stessa giornata vengono presentate contestualmente più dichiarazioni dello stesso fabbricato è possibile che ad uno solo vengano associati l'elaborato planimetrico e l'elenco subalterni che riportino la situazione definitiva degli aggiornamenti presentati (è comunque necessario

allegare sempre l'elaborato e l'elenco nei casi di costituzione di u.i.u. in categoria F e B.C.N.C.).

E) Appendice

E1) Categorie fittizie

Categoria F/1 (area urbana)

È utilizzabile nel caso di costituzione di aree urbane al Catasto Fabbricati. L'area urbana va considerata come un'entità indipendente rispetto ai compendi immobiliari da cui 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 aree di pertinenza già censite, e quindi senza la redazione di Tipo di Frazionamento, è possibile purché le aree stralciate restino correlate alle aree di pertinenza edificate e, successivamente al rogito, dichiarate come bene comune non censibile a più unità oppure come corte esclusiva di una singola unità immobiliare, ovvero, fuse con unità immobiliari presenti nell'edificio; per area di pertinenza si intende l'appezzamento di terreno di attinenza ad uno o a più fabbricati anche identificati da più mappali. In questa circostanza, nella relazione tecnica, il professionista deve indicare lo scopo della presentazione del documento di aggiornamento tecnico, sulla base di eventuale dichiarazione del titolare di diritti sull'immobile. In mancanza di tale esplicita indicazione, nella relazione tecnica, il documento di aggiornamento è oggetto di rifiuto (nota 17471/10). Nella redazione del documento in particolare:

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

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

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

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

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

Categoria F/2 (unità immobiliari collabenti)

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

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

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

Lo stesso Decreto Ministeriale, all'art. 6, comma 1 lettera c), in relazione alle modalità semplificate per la dichiarazione delle costruzioni di scarsa rilevanza cartografica o censuaria, di cui al successivo art. 7, ne stabilisce l'applicazione per *"le costruzioni non abitabili o agibili e comunque di fatto non utilizzabili, a causa di dissesti statici, di faticenza o inesistenza di elementi strutturali e impiantistici, ovvero delle principali finiture ordinariamente presenti nella categoria catastale, cui l'immobile è censito o censibile, ed in tutti i casi nei quali la concreta utilizzabilità non è conseguibile con soli interventi edilizi di manutenzione ordinaria o straordinaria. In tali casi alla denuncia deve essere allegata una apposita autocertificazione, attestante l'assenza di allacciamento alle reti dei servizi pubblici dell'energia elettrica, dell'acqua e del gas."*

Come richiamato nella normativa citata, l'iscrizione nella categoria F/2 prevede la presenza di un fabbricato che abbia perso del tutto la sua capacità reddituale; ne consegue che la stessa categoria non è ammissibile, ad esempio, se l'unità che si vuole censire, risulta ascrivibile in altra categoria catastale, ovvero, non è individuabile e/o perimetrabile.

Si considerano non individuabili né perimetrabili le costruzioni ed i manufatti:

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

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

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

- rediga una specifica relazione, datata e firmata, riportante lo stato dei luoghi, con particolare riferimento alle condizioni in cui versano gli elementi strutturali e allo stato di conservazione generale del manufatto, che deve essere debitamente rappresentato mediante

documentazione fotografica in modo da permettere già nella fase di presentazione dell'atto di aggiornamento una rapida verifica di quanto descritto in relazione;

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

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

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

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

Generalmente sono utilizzate per accatastamento di nuove costruzioni con lavori edilizi non ultimati.

Nel caso di u.i.u. già dichiarata come ultimata, ma nella realtà ancora in corso di costruzione, va presentata apposita dichiarazione DOCFA, al fine di aggiornare gli elaborati grafici. La dichiarazione deve essere debitamente documentata (relazione tecnica e idonea documentazione fotografica). Tale circostanza darà seguito a segnalazione alla proprietà, agli Ordini e Collegi Professionali, Comune ed alle Autorità competenti riguardo la pratica in precedenza iscritta in atti.

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

Nella redazione del documento in caso di:

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

l'attribuzione della categoria F/3 derivi da una dichiarazione di variazione ovvero che l'unità di partenza venga divisa e ultimata solo in parte

- **variazione per definizione della u.i.u.** la causale da utilizzare è quella già *preimpostata "ultimazione di fabbricato urbano"*;
 - il subalterno in questo caso **non deve** essere cambiato.
 - può essere prodotto un nuovo Elaborato Planimetrico per aggiornare la destinazione dell'unità da *"in corso di costruzione"* alla destinazione definitiva.
- **variazione per fusione o frazionamento e definizione della u.i.u.** si utilizza la causale *"ultimazione di fabbricato urbano" insieme alla "fusione" e/o "divisione" e/o "frazionamento e fusione"*. In questo caso **deve** essere attribuito nuovo subalterno.

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

Ai sensi della circolare n. 4/2009, per gli interventi di ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'articolo 3, comma 1 lettera d) del D.P.R. del 06 giugno 2001, n. 380, rivolti a ridefinire radicalmente gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere tese a trasformare un fabbricato in un insieme di unità immobiliari, in tutto o in parte diverse da quelle in precedenza iscritte in catasto, può essere attribuita la categoria F/4 priva di rendita catastale.

Al riguardo, [la nota del 31 marzo 2010, prot. n. 17471](#), esplicitiva alla [circolare n. 4/2009](#), riporta che *il censimento nella categoria fittizia F/4 è consentito solo in presenza di interventi di ristrutturazione dell'intero organismo edilizio, limitatamente all'intervallo temporale che intercorre fra la completa demolizione dei tramezzi e la realizzazione delle nuove unità immobiliari, con o senza ampliamento della volumetria preesistente.*

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

Nella redazione del documento in particolare, in caso di:

- **costituzione** è opportuno redigere apposita relazione tecnica descrittiva dello stato dell'immobile e idonea documentazione fotografica;

- **variazione per definizione della u.i.u.**, la causale da utilizzare è la "variazione della destinazione" da "unità in corso di definizione" a "abitazione, autorimessa, magazzino, ecc."; è obbligatorio redigere l'*Elaborato Planimetrico* poiché tale operazione comporta l'attribuzione di un nuovo subalterno anche in caso di un'unica u.i.u.;
- **variazione per fusione o frazionamento e definizione della u.i.u.**, le causali da utilizzare sono quelle già codificate della "fusione", "divisione", "frazionamento e fusione". In questo caso deve essere attribuito **nuovo subalterno** alle u.i.u. derivate.

Categoria F/5 (lastrico solare)

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

Categoria F/6 (fabbricato in attesa di dichiarazione)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Per un **fabbricato già a partita 1 al CT prima dell'estensione delle procedure relative** alla costituzione automatica dell'U.I.U. in F/6, il professionista nel redigere la dichiarazione Docfa riporta, come da prassi, la ditta completa, così come indicata nel documento Pregeo.

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

In ipotesi contraria il documento è respinto.

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

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

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

A. DITTA ALLINEATA

Nella predisposizione del documento Pregeo, si ribadisce, che se il professionista non dichiara alcun disallineamento della ditta, automaticamente quest'ultima si intende allineata. Pertanto ne conseguirà una iscrizione della particella trasferita alla partita 1 degli Enti Urbani, in

categoria F/6 al Catasto dei Fabbricati con la ditta identica all'ultima presente al Catasto dei Terreni: in questo caso, in sede di denuncia Docfa, il professionista si limita a confermare la ditta già in precedenza iscritta al CEU, scegliendo l'opzione "**Già in atti al C.E.U.**" e riportando l'identificativo dell'immobile già costituito in categoria **F/6**.

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

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

ditta n. 1 di n. 1

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

Ditta da Intestare
 Nuova con Intestati n.
 Già in atti al C.E.U. Comune H501 Sez. Foglio 121 Particella 51 Sub.
 Già in atti al C.T. Comune Foglio Particella Sub.

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

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

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

Tipologia documento Dichiarazione ordinaria

OK Scelta Comune ?

In questa circostanza, se anche si dovesse dichiarare una **ditta diversa** da quella in carico alla particella urbana accatastata in **F/6** il sistema caricherà la o le unità immobiliari della denuncia di nuova costruzione alla ditta già agli atti in categoria F/6 in quanto **non modificabile**. È del tutto evidente che si rende necessario in questi casi, presentare istanza di correzione della ditta in carico all'unità F/6 prima della presentazione del Docfa.

B. DITTA DISALLINEATA

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

1. Per incompletezza dei dati anagrafici:

il professionista indica nel Pregeo la ditta completa di tutta l'anagrafica e la titolarità; di conseguenza viene creata l'unità in categoria **F/6** contenente

l'annotazione "Ditta dichiarata disallineata per incompletezza dei dati anagrafici e/o delle titolarità". Gli intestati sono quelli dell'ultima ditta al C.T. ma sono modificabili in sede di denuncia Docfa, indicando la ditta corretta e completa di tutti i dati. In questa sede però può succedere che:

- uno o più codici fiscali non siano presenti in Anagrafe Tributaria e il documento viene respinto. In alternativa, il tecnico professionista può indicare "Ditta già presente al N.C.E.U." e il documento viene registrato con l'intestazione della categoria **F/6** che corrisponde all'ultima ditta C.T.
- i codici fiscali sono presenti in Anagrafe Tributaria ma i dati anagrafici sono diversi. Il sistema rileva l'incongruenza ma è possibile forzare la registrazione.

2. Per stato di fatto non legittimato

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

Una volta registrato il Pregeco con la relativa creazione della particella in Categoria **F/6**, va compilato il Docfa come segue:

- Il professionista indica i soggetti presenti nell'ultima ditta C.T. come "proprietari per l'area" e nel campo eventuali specificazioni del diritto, la quota e il titolo con cui erano iscritti al C.T.
- Il professionista dichiara come "proprietà superficiaria" quei soggetti che non erano iscritti al C.T. e nell'eventuale specificazione del diritto appone la dicitura "*Ris. 1 – Ditta priva di titolo legale reso pubblico*".

L'ufficio poi provvede ad apporre la **riserva 1** "Atti passaggi intermedi non esistenti".

In tutti i casi di disallineamento è comunque sempre possibile, se non fosse rintracciabile una unità del C.F. o una anagrafica o una titolarità e quota, intestare, con l'opzione già in atti al N.C.E.U., i beni alla ditta dell'unità in **F/6**, che corrisponde all'ultima ditta del C.T.

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

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

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

Nel caso in cui non viene creata l'unità in categoria **F/6** (ad esempio un sub rurale) è possibile in fase di accatastamento col Docfa utilizzare l'opzione "Ditta già presente al C.T.", inserendo l'identificativo catastale citato nel Pregeo e presente nel data-base censuario del C.T. alla partita 1.

Ulteriori indicazioni sono riportate nel precedente paragrafo A8 "Intestazioni".

Infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione (F/7)

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

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

E2) Informazioni varie

- Si ritiene opportuno segnalare la necessità di collegare il subalterno spento al Catasto Terreni con la costituzione del medesimo all'NCEU se disponibile.
- In presenza di u.i.u. che con Tipo Mappale transitano al Catasto Fabbricati, nel caso di "fusione" o "frazionamento e fusione" con subalterni urbani è ammessa la sola soppressione del o dei subalterni urbani e la costituzione di una o più unità urbane.

- **Delega del professionista sottoscrittore.**

Qualora la presentazione avvenga per il tramite di persona diversa da professionista sottoscrittore dell'atto tecnico ovvero da uno dei titolari dei diritti sull'immobile dovrà essere allegata dallo stesso professionista, datata e contenente le generalità della persona delegata, unitamente alla copia di un documento di identità del delegante.

La delega deve contenere l'indicazione specifica della pratica cui si riferisce. Ai professionisti che si vogliono avvalere in maniera continuativa di personale del proprio studio

tecnico per la presentazione delle pratiche è data facoltà di presentare all'ufficio una delega che consenta ad un soggetto delegato tale possibilità.

In questo caso la delega, datata e sottoscritta dovrà contenere le generalità del delegato e varrà fino ad eventuale nuova

comunicazione o al termine che varrà nella stessa indicato. La delega redatta in doppia copia sarà consegnata all'ufficio che ne rilascerà un esemplare datato, protocollato e sottoscritto dal responsabile del servizio, mentre l'altra verrà conservata agli atti. Una copia di tale documento dovrà essere esibita ad ogni presentazione di documento Do.C.Fa. o Pre.Geo.

- **Indicazione della data dell'evento che comporta l'obbligo di dichiarazione Do.C.Fa.**

Per effetto della modifica apportata dall'art.34-quinques lettera a) del D.L. n.4 del 10.01.2006, aggiunto in sede di conversione della legge 09.03.2006 n. 80, il nuovo termine per la presentazione delle dichiarazioni

relative alle unità immobiliari di nuova costruzione, alle unità che transitano dalla categoria esente a quella soggetta all'imposta, nonché per la presentazione delle dichiarazioni relative alle mutazioni nello stato di unità immobiliari già censite, viene stabilito in **30 giorni** dalla data (giorno, mese, anno) dell'evento cui la norma riconnette l'obbligo della dichiarazione (se l'ultimo giorno cade di sabato o domenica la scadenza è prorogata al primo giorno lavorativo).

- È importante sottolineare che nei casi di presentazione di pratiche che costituiscono dichiarazioni facoltative o dichiarazione di variazione finalizzate a rettifiche o integrazioni "meramente formali" (ovvero tali da non incidere sulla determinazione del tributo e da non arrecare pregiudizio all'attività di accertamento), quale ad esempio presentazione di planimetrie di unità immobiliari con la causale "esatta rappresentazione grafica" che non siano dipendenti da lavori successivamente intervenuti che comunque non diano luogo ad una nuova determinazione della rendita la data da indicare deve corrispondere a quella della presentazione dell'ultima dichiarazione relativa all'unità immobiliare, la cui planimetria si intende correggere in assenza di lavori successivamente intervenuti. L'eventuale superamento dei termini previsti per la presentazione della dichiarazione non comporta l'applicazione di sanzioni catastali.
- Nei casi di "recupero di situazione pregressa" nei quali vi sono "aggiunte" o "detrazioni" di porzioni di immobile, rappresentando queste ultime una probabile variazione di rendita e comunque un recupero di una unità immobiliare erroneamente accatastata, è necessario indicare la data di presentazione dell'ultima dichiarazione presente in banca dati e la nuova pratica è soggetta ad eventuale sanzione.
- **Problematiche inerenti ai beni comuni e loro eventuale intestazione.**

Sempre più spesso capita che vi sia la necessità di frazionare dei beni comuni censibili e non censibili e di assegnare a porzioni di questi una ditta catastale. Si rammenta che, in caso di divisione di B.C.N.C. o B.C.C. è consentito far derivare solo altre unità immobiliari a partita speciale. Solo nel caso in cui sul bene da frazionare, i diritti sono omogenei, ossia sono riconducibili ad una stessa ditta, è possibile spezzare la dichiarazione

in due parti: con la prima, che è una dichiarazione di variazione si sopprime il bene comune costituendo il bene comune residuo e con la seconda (dichiarazione di nuova costruzione – unità afferenti), si accatasta il bene derivato intestandolo all'unica ditta cui il bene comune è riconducibile. Nel caso di più ditte, il professionista, individua le quote millesimali di proprietà con indicazione dei giusti diritti da iscrivere in Catasto.

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

E3) Fabbricati Rurali

Riconoscimento dei requisiti fiscali di ruralità

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

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

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

Per le richieste di riconoscimento con procedura Docfa, **che necessitano di una variazione della categoria o rendita catastale**, occorre obbligatoriamente anche autocertificazioni di cui ai [modelli B](#) (dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà per i fabbricati rurali a destinazione abitativa) e/o [modelli C](#) (dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà per i fabbricati rurali a destinazione strumentale) del [Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 26/07/2012](#).

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

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

Perdita dei requisiti fiscali di ruralità

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

Se la perdita dei requisiti fiscali di ruralità **comporta la variazione della rendita e/o della categoria** (da D/10 a D/7, D/8, C/2, ecc), è necessaria la presentazione di un Docfa per "**Variazione della destinazione**", con tipologia del documento "[Dichiarazione ordinaria](#)".

II modelli utilizzati per la dichiarazione viene resa da titolare di diritto reali uno dei comproprietari dell'unità immobiliare o da un rappresentante legale qualora il titolare di diritti reali sia una persona giuridica.

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

È facoltà del Dichiarante aggiungere all'autocertificazione ulteriori elementi che ritenga utili all'Amministrazione (Contratti d'affitto, Registrazione dei contratti, Elenco Particelle costituenti l'azienda, Certificazioni Anagrafiche, ecc.).

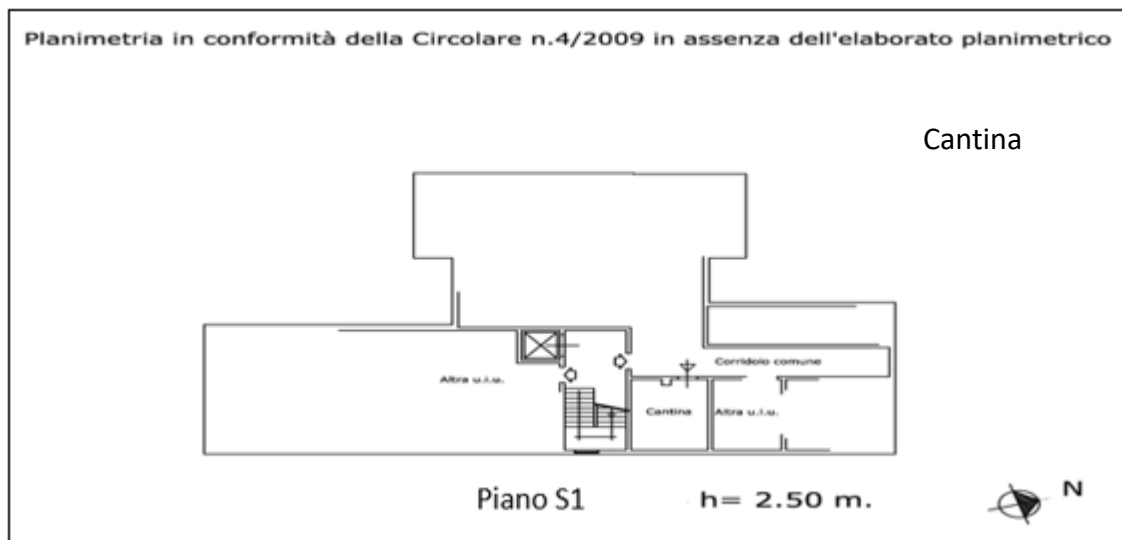
Il termine ultimo per la domanda di ruralità (con effetto retroattivo di 5 anni) per immobili già in atti al catasto fabbricati (*mod. A + mod. B e/o C del decreto ministeriale*) è scaduto il 30/09/2012, mentre l'obbligo di dichiarazione per i fabbricati rurali in carico al catasto terreni con conferma di ruralità è scaduto il 30/11/2012.

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

Tabella riassuntiva:

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

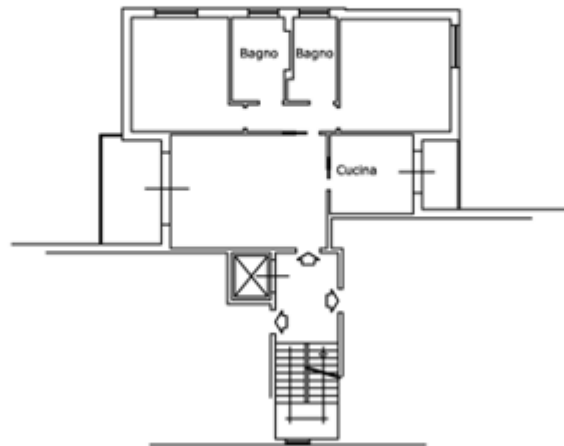
Esempi di redazione di planimetrie:



È buona norma, quando nella planimetria da variare siano rappresentate le parti comuni, costituirle tramite attribuzione di subalterno con redazione di elaborato planimetrico parziale, o in alternativa rappresentarle con linea tratteggiata.

Planimetria in conformità della Circolare n.4/2009 in presenza dell'elaborato planimetrico

Abitazione

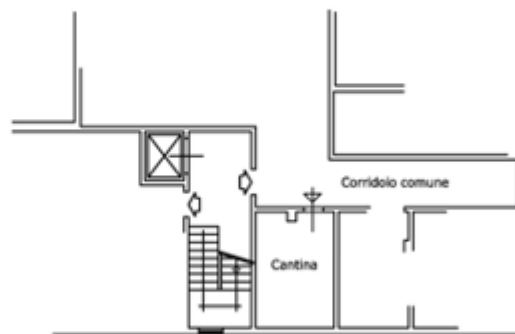


Piano quarto h= 2.80 m.



Planimetria in conformità della Circolare n.4/2009 in presenza dell'elaborato planimetrico

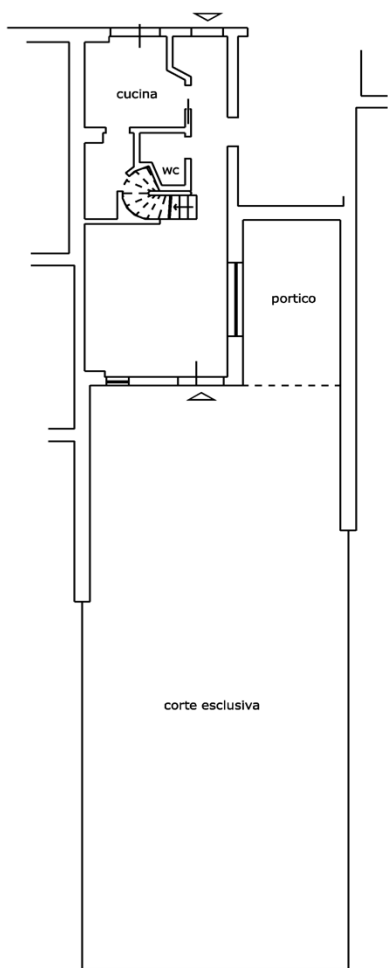
Cantina



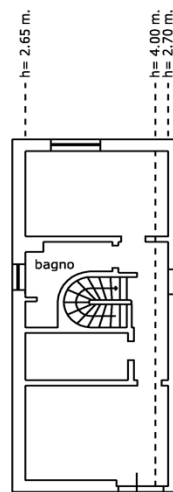
Piano S1 h= 2.50 m.



Planimetria in conformità della Circolare n.4/2009 in presenza dell'elaborato planimetrico



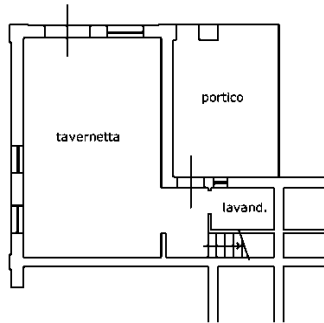
Pianta piano terra h= 2.70 m.



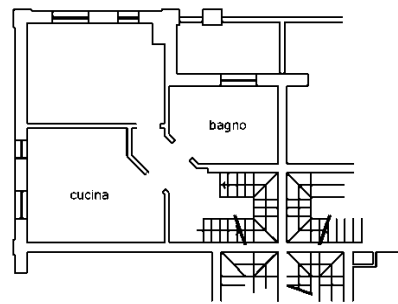
Pianta piano primo



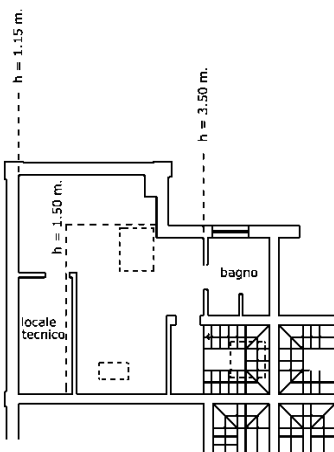
Planimetria in conformità della Circolare n.4/2009 in presenza dell'elaborato planimetrico



Piano terra h= 2.40 m.



Piano primo h= 2.70 m.

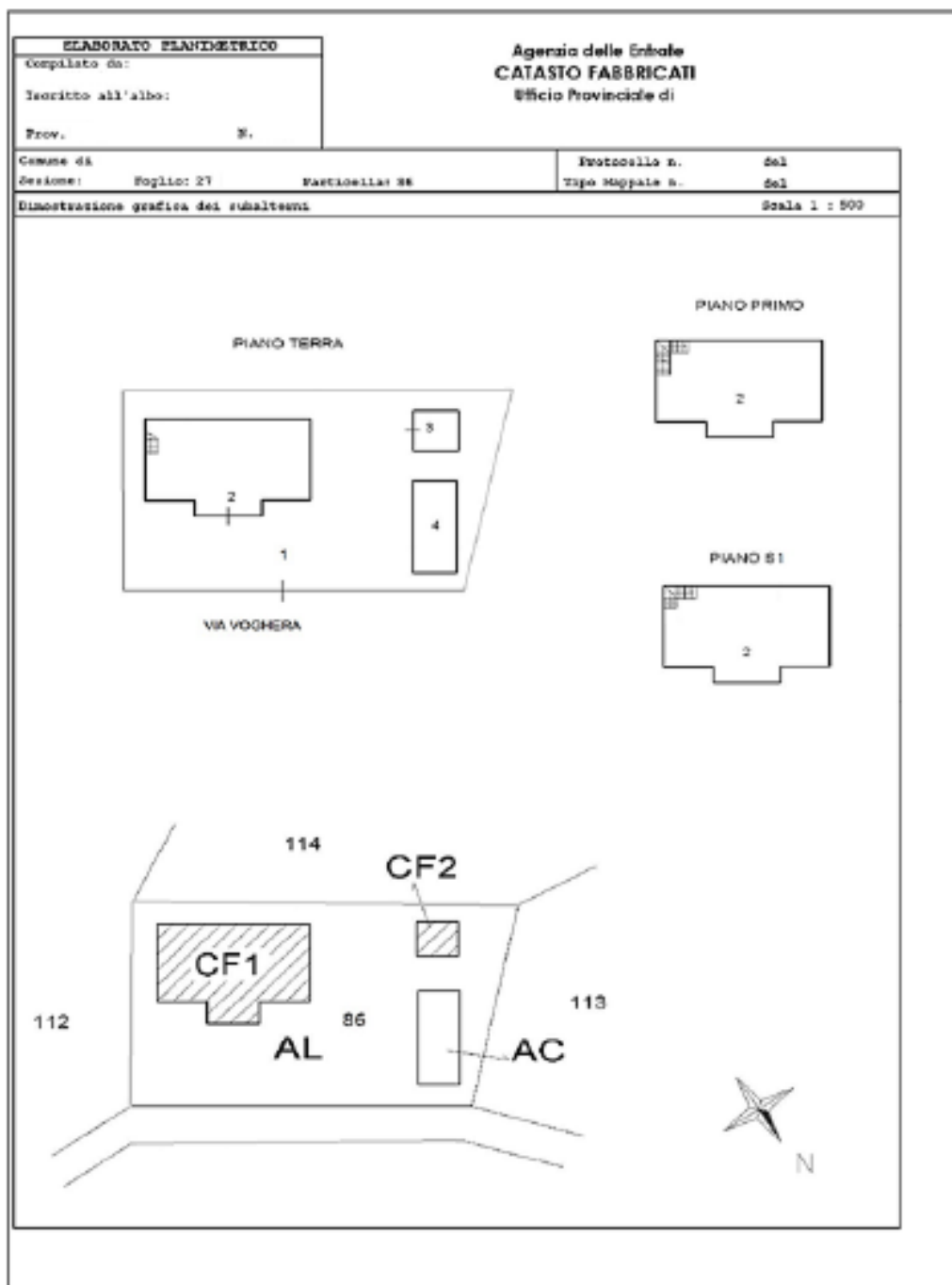


Piano secondo



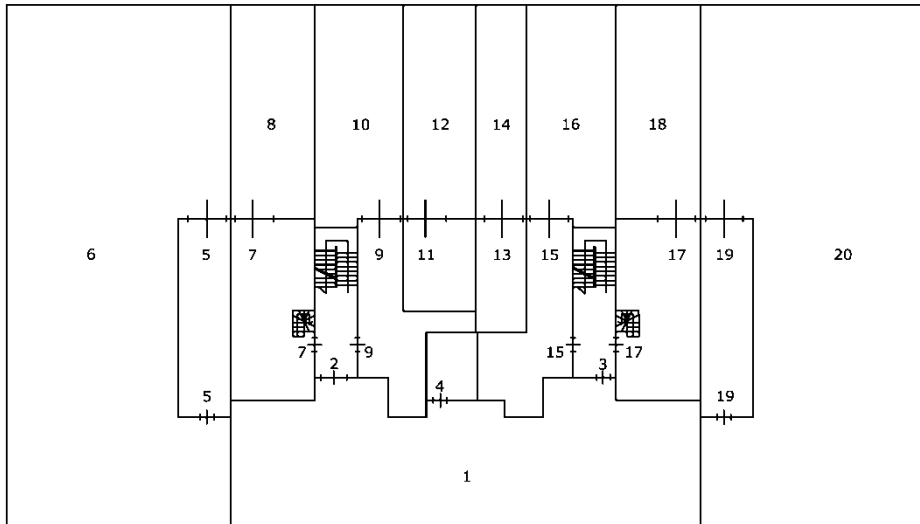
Esempi di redazione di elaborati planimetrici:

Rappresentazione di un elaborato planimetrico riportante un fabbricato di nuova costruzione con una sola unità immobiliare a destinazione abitativa, una tettoia e un'autorimessa (Circolare n. 2/E del 01 febbraio 2016, punto 3.2).



Mappale 54

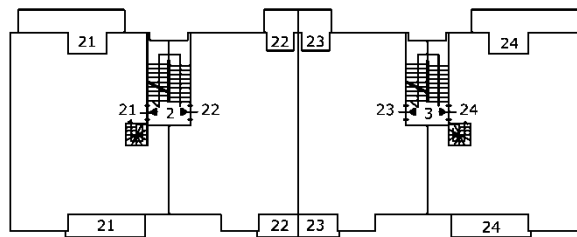
Mappale 124



Mappale 136

Piano Terra

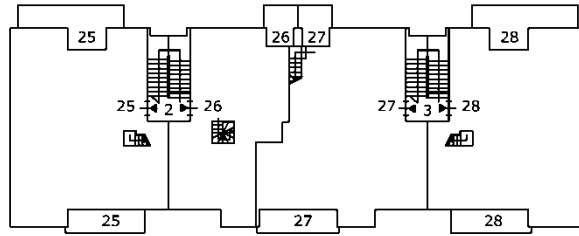
Via Guglielmo Marconi



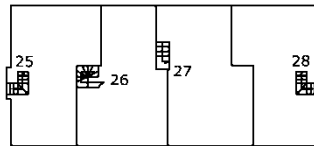
Piano Primo



Elaborato planimetrico in conformità della Circolare n.4/2009



Piano Secondo



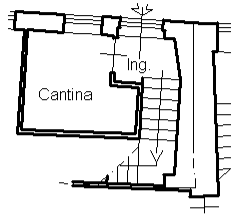
Piano Terzo (Sottotetto)



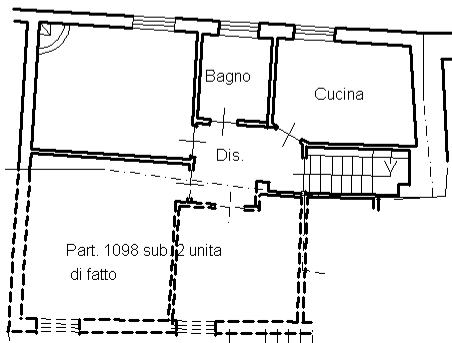
Esempio di rappresentazione di U.I.U. aventi diverse titolarità ma riguardanti un'unica unità immobiliare (U.I.U. unite di fatto)

Part. 290 sub 5 porzione di U.I.U. unita di fatto alla particella 1098 sub. 2

Piano Terra
H: ml. 2,45

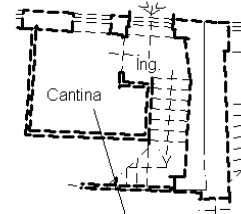


Piano Primo
H: ml. 2,75

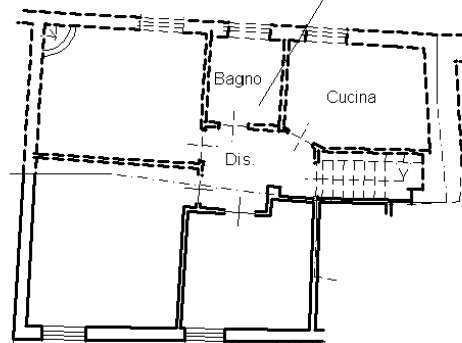


Part. 1098 sub 2 porzione di U.I.U. unita di fatto alla particella 290 sub. 5

Piano Terra
H: ml. 2,45



Piano Primo
H: ml. 2,75



Esempio di redazione dell'elenco dei subalterni:

Ufficio Provinciale di: ROMA
Comune di: ROMA

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Elenco Subalterni

Comune ROMA		Sezione		Foglio 10		Particella 369		Tipo mappa del:	
Sub.	UBICAZIONE via/piazza	n° civ.	Piani	Scala	Int.	Entità di Costruzione		DESCRIZIONE	
1	via andrea solarío	89	T			AL		BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB 2-3-4	
2	via andrea solarío	89	T			CF1		MAGAZZINO	
3	via andrea solarío	89	1			CF1		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
4	via andrea solarío	89	2			CF1		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	

Protocollo _____ data _____

IL TECNICO **Geom. ROSSI MARIO**

ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI ROMA n. 9999

Codice Fiscale: **RSSMRA00A01HS01C**

firma e timbro

E4) Esempio di calcolo della consistenza per unità immobiliare di categoria catastale del gruppo A

L'algoritmo di calcolo del classamento della procedura Docfa, per le unità immobiliari di categoria catastale del gruppo A procede al calcolo della consistenza in vani dividendo la superficie della unità immobiliare per la superficie del vano medio, riportata in specifiche tabelle parametriche compilate dall'Ufficio.

In alcuni casi il calcolo della consistenza può risultare inesatto tanto in eccesso quanto in difetto e ciò in relazione alla distribuzione interna dell'unità immobiliare e ampiezza dei vani.

A legislazione corrente, la consistenza deve essere calcolata secondo il regolamento per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano, approvato, con decreto del Presidente della Repubblica dell' 1.12.1949, n. 1142, con le regole meglio illustrate nella [Istruzione II per la formazione del Nuovo catasto edilizio urbano del 24 maggio 1942](#). Pertanto è necessario che il tecnico, che confermi come rendita proposta quella determinata dall'algoritmo di classamento ovvero che assuma solo la consistenza determinata dalla procedura, proceda a verificarne la correttezza.

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 sono da considerare u.i.u. a se stanti (*Circolare n. 2/E del 01 febbraio 2016, punto 3.3.2*).

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

Si riassumono le modalità di calcolo della consistenza per queste unità immobiliari il cui parametro di misura è il vano catastale, con arrotondamento al mezzo vano. (L'arrotondamento al mezzo vano si effettua nel modo seguente: da 0,01 a 0,24 = 0 vani; da 0,25 a 0,74 = 1/2 vano; da 0,75 a 0,99 = 1 vano).

È considerato vano qualsiasi 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 cioè compresa tra un intervallo minimo ed uno massimo valido per uno specifico Comune di una data zona censuaria e per singole categorie.

Ciò significa che un vano reale può contare meno o più di un vano utile ai fini del calcolo della consistenza catastale.

Tali regole non si applicano per la cucina, che è sempre computata in un vano intero a prescindere dalla superficie, purché abbia gli impianti di cottura ed illuminazione ed aerazione.

Gli accessori indiretti, cioè quelli ai quali si accede uscendo dalla porta di casa: le cantine, i ripostigli posti nel cortile, le soffitte, ecc. sono computati 1/4 di vano.

Alle attinenze scoperte, quali terrazze, cortili esclusivi e comuni, ecc. viene assegnata una percentuale che si va a sommare al totale dei vani, accessori diretti e accessori indiretti, fino a un massimo del 10%.

Questa percentuale può essere anche negativa, fino a un massimo del -10%. Possono essere cause 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.

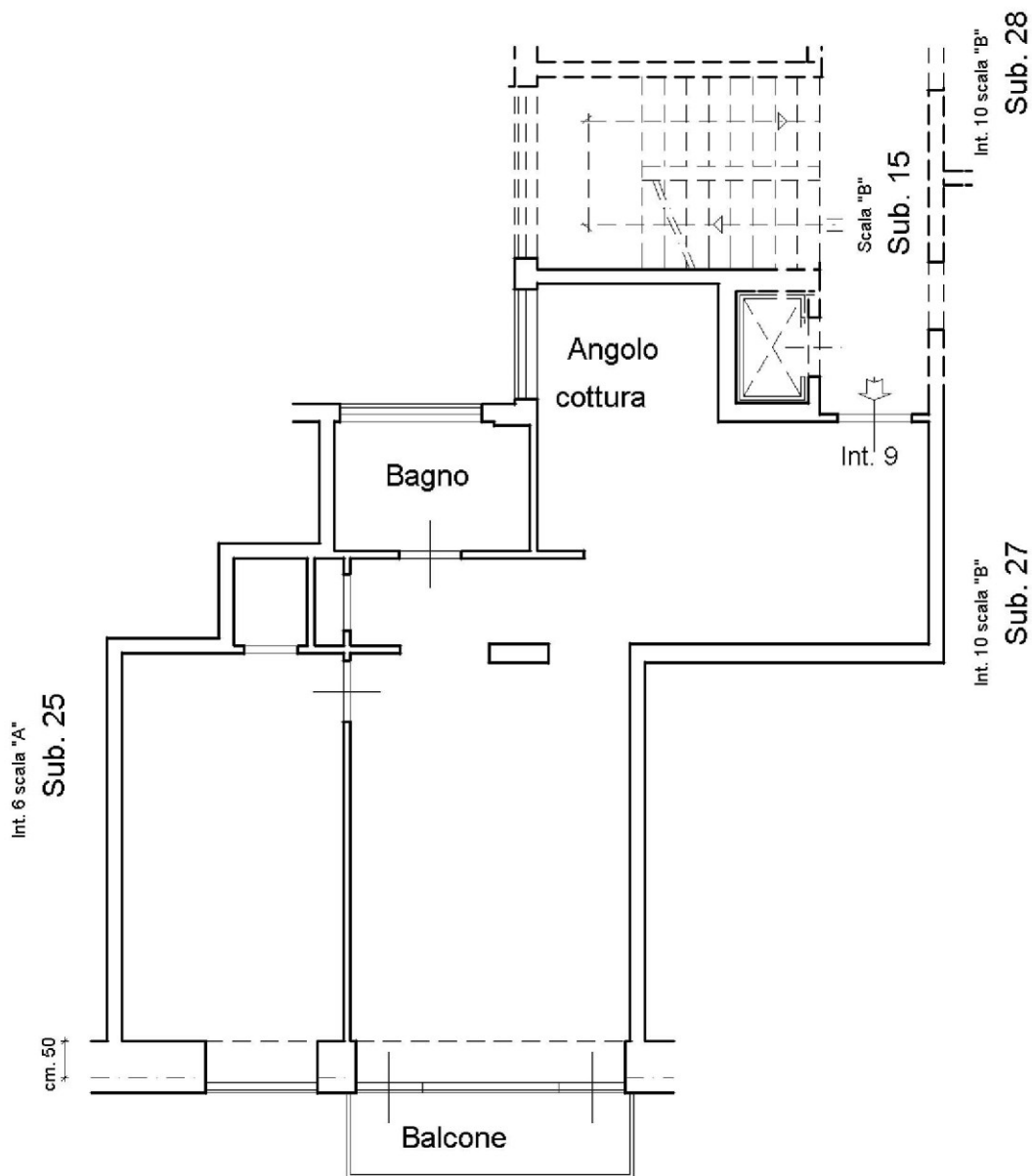
Ciò premesso, per rendere più chiara questa procedura si riporta un esempio opportunamente selezionato per evidenziare come comportarsi in caso di abitazioni che abbiano un posto cottura (lavandino e macchina gas), a giorno, in un ambiente più vasto (di solito salone).

Si tratta di una tipologia attualmente abbastanza diffusa, ma non disciplinata dalla prassi catastale di formazione, per cui pare opportuno fornire indicazioni per il calcolo della consistenza per le unità immobiliari che presentino tale tipologia di ambiente.

PIANO TERZO

H: m. 3,00

(Appartamento Int. 9)



Nella planimetria sopra rappresentata è riportato un appartamento in un fabbricato condominiale, di categoria A/2, posto al terzo piano, composto da:

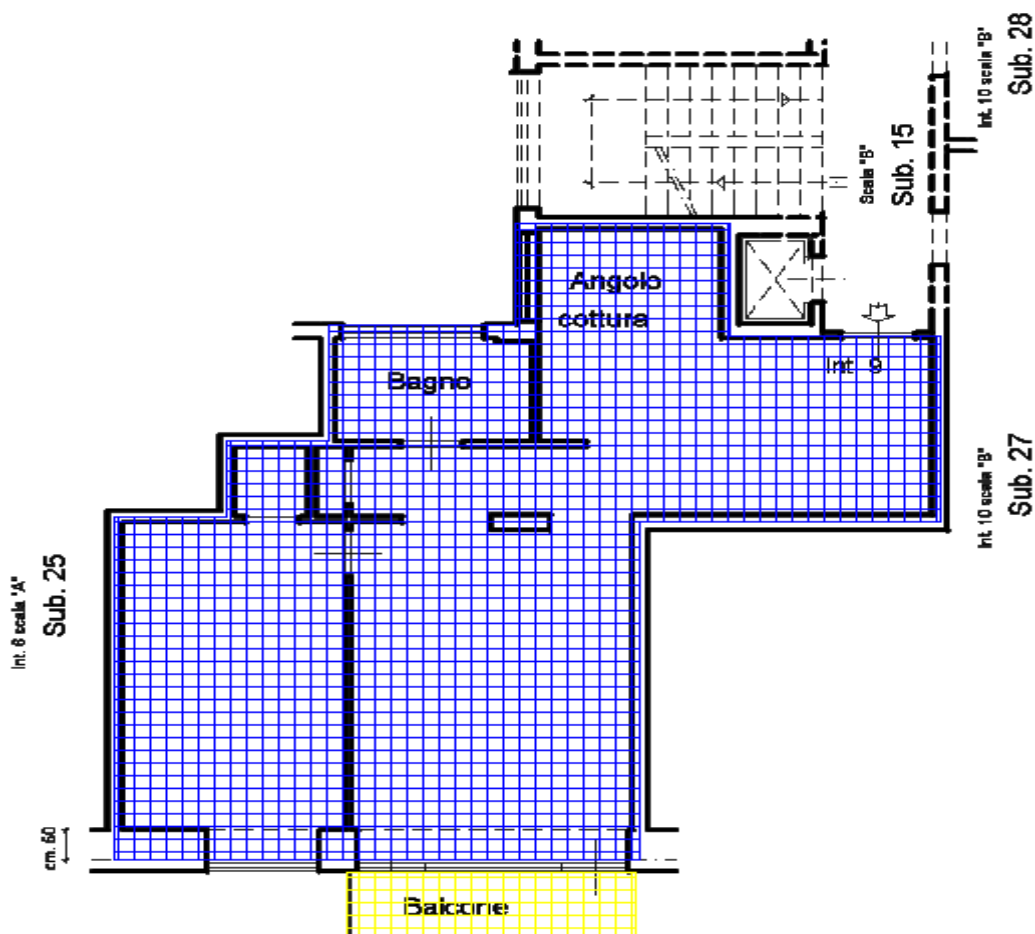
- 1 posto cottura, salone e atrio **44 m².**
 - 1 camera di **17 m².**
 - 1 bagno di **5 m².**
 - 1 balcone di **4 m².**
- servita da un cortile condominiale di 500 m².

Per la zona censuaria in cui l'immobile è ubicato il **vano minimo è di 9 m²**.
e il **vano massimo di 27 m²**.

Il conteggio sarà il seguente:

AMBIENTE		N° VANI
bagno		(1/3 di vano) 0,33
camera		1,00
angolo cottura salone e atrio		1,00
eccedenza salone	$(44 \text{ vano} / 27 \text{ vano massimo}) - 1 =$	0,63
TOTALE PARZIALE		2,96
Balcone e pertinenze comuni	$0,05 \times 2,96 =$	0,15
TOTALE		3,11
Consistenza arrotondata		3,00

RELATIVI POLIGONI:



In ultimo si chiarisce che le verande (ad esempio portici e balconi chiusi con vetrate) si computano 1/3 di vano.

E5) Normativa di riferimento

Principali norme

1. [R.D.L. 13/04/39, n. 652, convertito con L. 11/08/39, n. 1249](#)
2. [D.M. n.701 del 19.04.1994](#)
3. [L. 662 del 23/12/1996](#)
4. [D.P.R. n.138 del 23.03.1998](#)
5. [D. M. 16784 26/07/2012 del Ministro delle Finanze](#)
6. [L. 208 del 28/12/2015](#)

Principali documenti di prassi

7. [Circolare 134 del 06.07.1941 Min.Finanze-Catasto e Serv.Tecnici Erariali](#)
8. [Circolare 2 del 20.01.1984 Min.Finanze-Catasto e Serv.Tecnici Erariali](#)
9. [Circolare 83/E/T del 09.04.1999](#)
10. [Circolare 9 del 26.11.2001](#)
11. [Nota Circolare n. 36363 del 31.05.2002 DC CCPI](#)
12. [Nota n. 15232 del 21.02.2002 DC CCPI](#)
13. [Circolare 1 del 01.03.2004 AdT](#)
14. [Circolare 4 del 05.04.2005 AdT](#)
15. [Circolare 1 del 03.01.2006 AdT](#)
16. [Circolare 3 del 11.04.2006 AdT](#)
17. [Circolare 4 del 13.04.2007 AdT](#)
18. [Circolare 2 del 14.07.2009 AdT](#)
19. [Circolare 4 del 29.10.2009 AdT](#)
20. [Circolare 1 del 08.05.2009 della DC CC](#)
21. [Nota n. 17471 del 31.03.2010 della DC CC](#)
22. [Circolare 2 del 09.07.2010 AdT](#)
23. [Circolare 3 del 10.08.2010 AdT](#)
24. [Circolare 2 del 10.03.2011 AdT](#)
25. [Circolare 6 del 22.09.2011 AdT](#)
26. [Circolare n. 7 del 18.11.2011 AdT](#)

27. [**Circolare 2 del 07.08.2012 AdT**](#)
28. [**Circolare 2/E del 01.02.2016 AdE**](#)
29. [**Nota n. 21680 del 27.04.2012**](#)
30. [**Nota n. 43927 del 17.09.2012 AdT**](#)
31. [**Nota n. 31892 del 22.06.2012 della DC CC**](#)
32. [**Nota n. 23646 del 12.06.2013 della DC CC**](#)
33. [**Nota n. 60244 del 27.04.2016 della DC CC**](#)
34. [**Nota n. 55038 del 12.03.2018 della DC SCC**](#)
35. [**Nota n. 223119 del 04/6/20 della DC SCCPI**](#)
36. [**Nota n. 321457 del 06/10/20 della DC SCCPI**](#)
37. [**Nota n.16458 del 20/01/2021 della DC SCCPI**](#)
38. **ISTRUZIONE II** del 24/05/1942 emanata dalla Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali
39. **ISTRUZIONE III** del 28/06/1942 emanata dalla Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali
40. **ISTRUZIONE IV** del 28/07/1942 emanata dalla Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali