

VADEMECUM SUL CATASTO. 4

DENUNCIA DI VARIAZIONE – AMPLIAMENTO

Fabio Colantoni

Questa volta l'attenzione sarà focalizzata su una denuncia di variazione catastale avente come causale l'aumento di superficie di una unità immobiliare. In questo caso è molto importante valutare se tale variazione comporti o meno la modifica della sagoma a terra del fabbricato.

In questo appuntamento analizzeremo una denuncia di variazione avente causale codificata “**Ampliamento** – (AMP)” redatta in tipologia ordinaria “**dichiarazione di variazione presentata ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652**”, la stessa tipologia di variazione catastale può comunque essere presentata anche con altre tipologie di documento in base alle esigenze. In linea generale con la dicitura “variazione catastale” si intende l'intervento su una o più unità immobiliari già denunciate in catasto, ovvero censite nella banca dati catasto fabbricati. Più nel dettaglio quan-

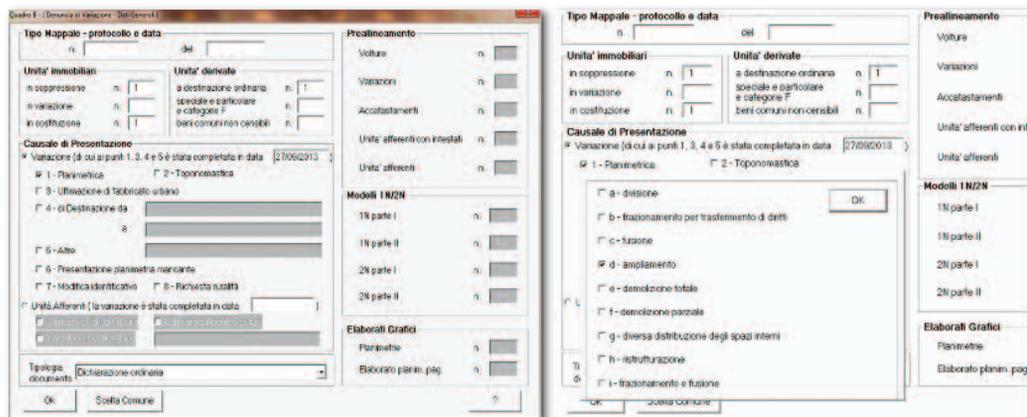
do ci si riferisce a variazione per ampliamento - aumento di superficie, è molto importante valutare se tale variazione comporti o meno la modifica della sagoma a terra del fabbricato.

Si possono presentare due casi:
1) Ampliamento con modifica della sagoma del fabbricato /unità immobiliare;
2) Ampliamento senza modifica della sagoma del fabbricato/unità immobiliare.

Nel primo caso quando l'ampliamento modifica la sagoma del fabbricato (al piano terra e/o al piano interrato) è neces-

Quadro B - (Denuncia di Variazione - Dati Generali)

Tipo Mappale - protocollo e data n. _____ del _____		Preallineamento Volture n. _____ Variazioni n. _____ Accatastamenti n. _____ Unità afferenti con intestati n. 1 Unità afferenti n. _____	
Unità immobiliari in soppressione n. 1 in variazione n. _____ in costituzione n. 1		Unità derivate a destinazione ordinaria n. 1 speciale e particolare o categorie F n. _____ beni comuni non censibili n. _____	
Causale di Presentazione Variazione (di cui ai punti 1, 3, 4 e 5 è stata completata in data 23/09/2013)			
<input checked="" type="checkbox"/> 1 - Planimetrica <input type="checkbox"/> 2 - Toponomastica <input type="checkbox"/> 3 - Ultimazione di fabbricato urbano <input type="checkbox"/> 4 - di Destinazione da : _____ a : _____ <input type="checkbox"/> 5 - Altre _____ <input type="checkbox"/> 6 - Presentazione planimetria mancante <input type="checkbox"/> 7 - Modifica identificativo <input type="checkbox"/> 8 - Richiesta ruralità			
Unità Afferenti (la variazione è stata completata in data _____) <input type="checkbox"/> Edificio in area urbana <input type="checkbox"/> Edificio in area rurale <input type="checkbox"/> Altro tipo di edificazione _____			
Tipologia documento Dichiarazione ordinaria Dichiarazione resa ai sensi dell'art. 1, comma 336, L. n. 311/04 Dichiarazione resa ai sensi dell'art. 1, comma 340, L. n. 311/04			
Ok		?	



sario effettuare l'aggiornamento cartografico, quindi deve essere predisposto l'atto di aggiornamento al catasto terreni "tipo mappale" come previsto dall'art. 8 della Legge 679 del 1°/10/1969.

Queste le casistiche in cui è possibile utilizzare il tipo mappale.

Modesta Entità (senza l'utilizzo dei punti fiduciali)

- ampliamento inferiore al 50% della sagoma del fabbricato esistente;
- ampliamento realizzato al piano interrato fuori della sagoma del fabbricato già riportato in mappa;
- ampliamento tettoia e/o portico;
- ampliamento inferiore a 20 mq, staccato dal fabbricato principale.

Procedura Ordinaria (utilizzo dei punti fiduciali)

- ampliamento superiore al 50% della sagoma del fabbricato esistente già rappresentato in mappa;
- ampliamento realizzato staccato dal fabbricato principale ma con superficie superiore a 20 mq.

Nel secondo caso, quando l'ampliamento non modifica la sagoma del fabbricato, non è necessario l'aggiornamento cartografico, ma è consigliabile l'inserimento di una nota nel campo relazione tecnica "ampliamento senza modifica della sagoma del fabbricato" (esempi: ampliamento senza modifica della sagoma - sopraelevazione collegata con l'u.i.u. sottostante - chiusura di balcone - chiusura terrazza ecc.).

La tipologia di variazione per "ampliamento" prevede la soppressione "S" del subalterno originario e la costituzione "C" di un nuovo subalterno.

Si evidenzia che, se necessario, la causale "Ampliamento" può essere abbinata anche con altre causali.

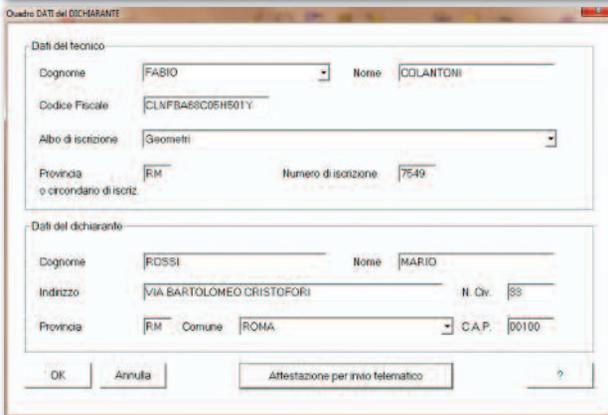
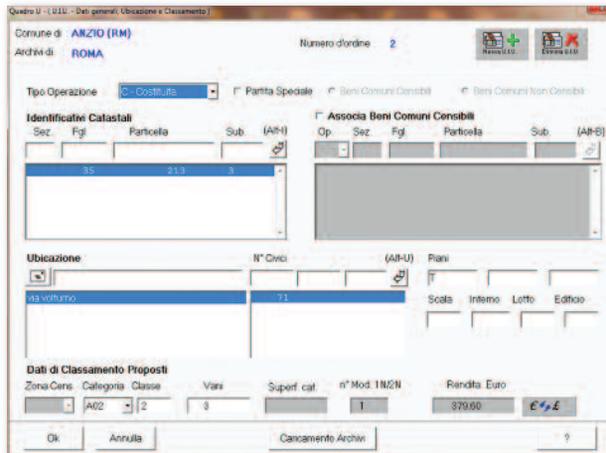
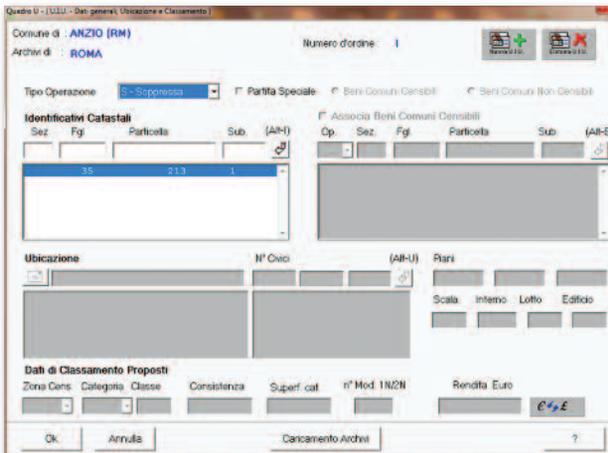
È inoltre necessario verificare ulteriori elementi tecnici:

- visura catastale dell'immobile (verificare la presenza di errori e/o aggiornamenti progressi non inseriti);
- verifica dell'intestazione catastale (rilevare la presenza di eventuali errori);
- verifica della planimetria già presente agli atti catastali;
- estratto di mappa per la verifica della sagoma del fabbricato;

- prenotazione del nuovo subalterno (per il catasto di Roma è prassi utilizzare i subalterni a partire dal n. 500, a salire a seconda o meno dei subalterni già presenti nel fabbricato).

Nella compilazione della variazione catastale con l'ausilio del programma Doc.fa. vanno compilati i seguenti "Quadri":

- Quadro "B": dati generali (estremi T.M., unità immobiliari in soppressione e in costituzione, causale, data ultimazione lavori, tipologia del documento);
- Quadro "U": dati generali, classamento, identificativi catastali, toponomastica;
- Quadro "D": note relative al documento e Relazione Tecnica;
- Quadro "dati del dichiarante e tecnico redattore" - eventuale attestazione per l'invio telematico del documento Doc.fa.;
- inserimento nuova Planimetria dell'u.i.u. - compilare i poligoni per la determinazione della superficie catastale (D.P.R. 138/98);
- Mod. 1 N part. I - descrizione e caratteristiche del fabbricato;



VADEMECUM CATASTO LAZIO

È disponibile sul sito del Collegio dei Geometri di Roma (www.georoma.it) nella sezione "Commissione catasto" il Vademecum sul catasto fabbricati, nato sotto la regia dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Regionale Lazio – Territorio, con la fattiva collaborazione degli Ordini e Collegi professionali, con l'intento di essere d'ausilio per i tecnici che devono impostare una pratica catastale di nuova costruzione o di variazione.

Il prontuario, oltre a contenere tutti gli elementi necessari per predisporre correttamente un documento catastale con la procedura Do.C.Fa., potrà costituire un utile supporto ai tecnici del Catasto preposti all'accettazione Do.C.Fa., eliminando anche forme discrezionali relative alla corretta preparazione della pratica catastale, il tutto regolamentato a livello regionale.

Il Vademecum è un documento aggiornabile costantemente in funzione delle novità normative emanate e facilita la comprensione e il compimento di iter procedurali non sempre resi chiari ed interpretabili correttamente dalla normativa di riferimento, anche quest'ultima in continuo aggiornamento.

Un ulteriore obiettivo, legato alla redazione del Vademecum, è quello di ridurre le sospensioni di documenti Doc.f.a. e di aumentare la percentuale di trasmissione telematica degli atti catastali che oggi vede purtroppo la Regione Lazio nelle ultime posizioni nella classifica nazionale.

In data 12 settembre 2013 si è svolta una nuova riunione tra Direzione Regionale Lazio – Territorio e Ordini e Collegi professionali, con l'obiettivo di analizzare le principali causali di sospensione di pratiche Do.C.Fa. e di programmare eventi formativi a livello regionale.

In considerazione di quanto sopra si rinnova l'invito di attivare il servizio telematico per la presentazione dei documenti catastali Do.c.f.a. e Pre.geo.

- Mod 1 N part. II – descrizione e caratteristiche della singola unità immobiliare, da compilare uno per ogni u.i.u. dichiarata nel Doc.f.a.;
- effettuare classamento e verificare la correttezza dei dati proposti dal programma Doc.f.a. (categoria/classe/consistenza) e nel caso modificarli.

Nel caso si debbano modificare alcune parti del libretto Doc.f.a. (toponomastica, tecnico e identificativo catastale) bisogna importare nuovamente gli elaborati grafici.

Nella seguente pagina di copertina si riporta a solo titolo esemplificativo la prima pagina del documento Doc.f.a.