

VADEMECUM SUL CATASTO. 5

FABIO COLANTONI

DENUNCIA DI VARIAZIONE: DICHIARAZIONE DI PORZIONE DI UNITÀ IMMOBILIARE URBANA (U.I.U.)



L'attenzione, in questo appuntamento, è rivolta ad una variazione catastale particolare, ovvero la "Dichiarazione di Porzione di u.i.u.", una tipologia che deve essere utilizzata quando vengono unite unità immobiliari con titolarità differenti.

In questo nuovo appuntamento tratteremo la dichiarazione di variazione catastale con causale "DICHIARAZIONE DI PORZIONE DI U.I.U."

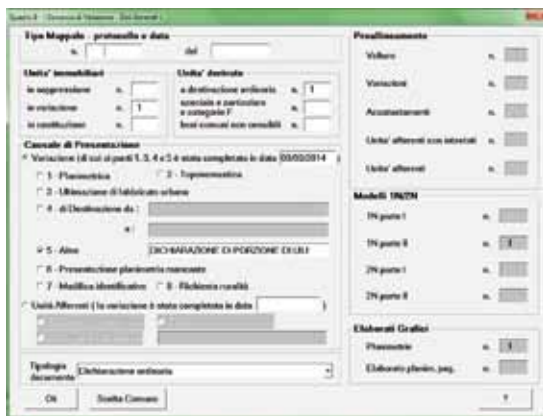
Una dichiarazione la cui procedura da seguire per una corretta predisposizione è descritta nella Nota Prot. 15232 del 21 febbraio 2002, emanata dalla Direzione Centrale dell'Agenzia del Territorio, e di seguito illustrata.

La dichiarazione catastale di porzione di unità immobiliare urbana (u.i.u.), generalmente si rende necessaria quando sono da unire due o più unità immobiliari aventi intestazione/titolarità diverse ovvero di proprietari differenti, considerato che la normativa catastale non prevede la possibilità di fondere unità immobiliari con intestazioni catastali differenti.

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

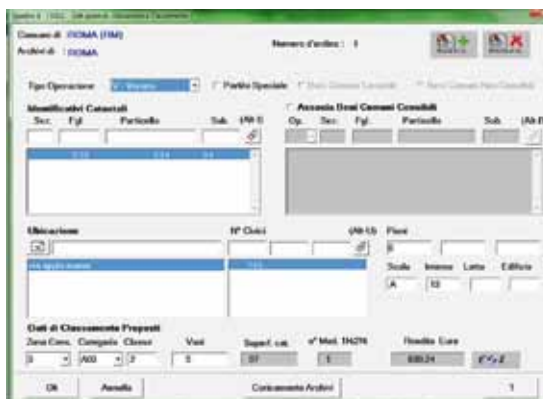
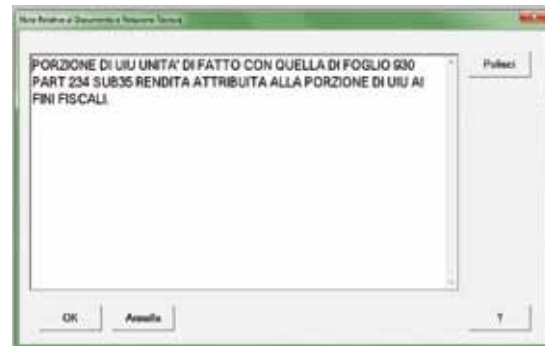
Posto che la tipologia del documento è *dichiarazione di variazione presentata ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652*, vanno predisposti due file Do.c.Fa. distinti, uno per ogni unità immobiliare trattata, e la causale da utilizzare è la 5 – Altre dove si dovrà scrivere: "DICHIARAZIONE DI PORZIONE DI UIU" (vedi immagine alla pagina seguente).

LA DICHIARAZIONE CATASTALE DI PORZIONE UNITÀ IMMOBILIARE URBANA (U.I.U.), GENERALMENTE SI RENDE NECESSARIA QUANDO SONO DA UNIRE DUE O PIÙ UNITÀ IMMOBILIARI AVENTI INTESTAZIONE/TITOLARITÀ DIVERSE OVVERO DI PROPRIETARI DIFFERENTI, CONSIDERATO CHE LA NORMATIVA CATASTALE NON PREVEDE LA POSSIBILITÀ DI FONDERE UNITÀ IMMOBILIARI CON INTESTAZIONI CATASTALI DIFFERENTI.



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

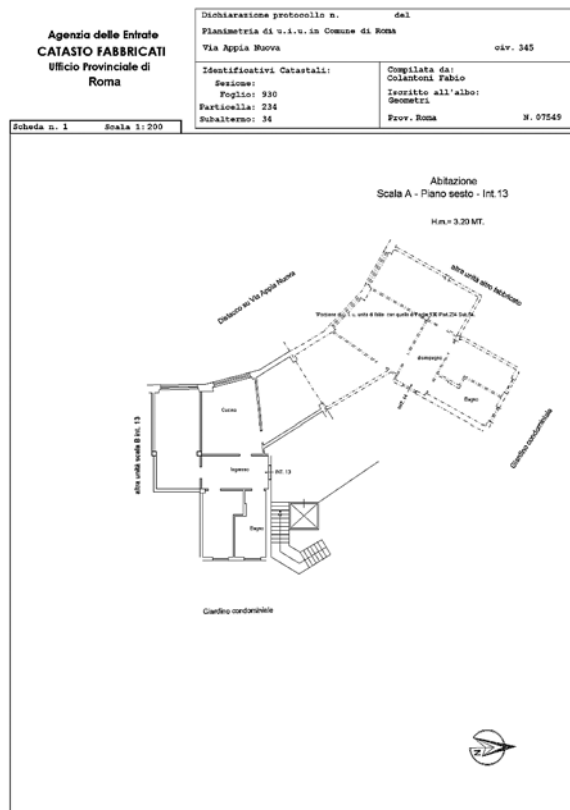
Si passa poi alla compilazione del quadro relativo a "Note relative al documento e Relazione Tecnica" dove è necessario inserire la seguente dizione "**Porzione di u. i. u. unita di fatto con quella di Foglio xxx Part. yyy Sub. zzzz. Rendita attribuita alla porzione di u.i.u. ai fini fiscali**"; si suggerisce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



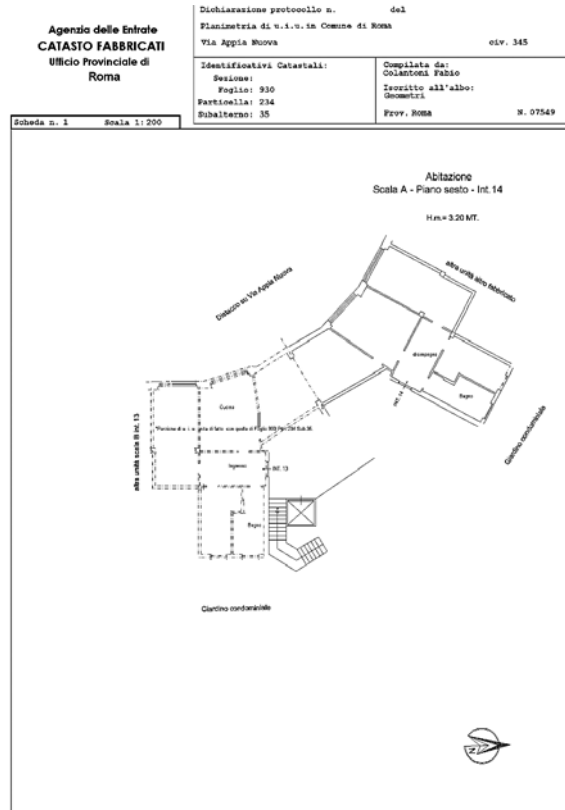
Gli elaborati grafici, ovvero le planimetrie, andranno predisposti rappresentando per intero l'unità o le unità immobiliari interessate e facendo attenzione a rappresentare con tratto continuo la parte associata a una singola titolarità/ditta e con linea tratto e punto quella che rappresenta l'altra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

(Vedi esempi nella pagina successiva)

Planimetria del sub. 34



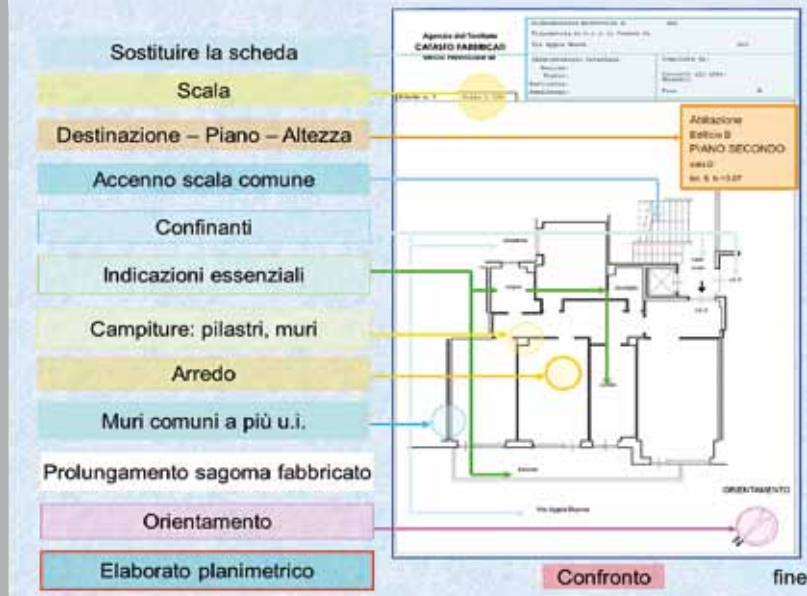
Planimetria del sub. 35



Successivamente alla registrazione in banca dati della variazione catastale, l'ufficio dovrebbe provvedere, con le funzioni d'ausilio, ad inserire l'annotazione **“Porzione di u. i. u. unita di fatto con quella di Foglio xxx Part. yyy Sub. zzzz. Rendita attribuita alla porzione di u.i.u. ai fini fiscali”**, naturalmente questa annotazione deve essere inserita su ogni porzione di unità immobiliare interessata dall'aggiornamento catastale.

In conclusione, si informa che è stata costituita una commissione di verifica presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Roma composta

da due rappresentanti dell'ufficio e due del Collegio, con la finalità di verificare e valutare le varie sospensioni dei documenti Do.c.Fa. I primi risultati evidenziano che la maggior parte dei documenti viene sospesa per una errata compilazione in particolare delle planimetrie catastali. Nel riportare gli elementi da inserire nella planimetria catastale, si ricorda che la documentazione pubblicata di seguito è stata realizzata dalla Commissione Catasto del Collegio dei Geometri e Geometri laureati di Roma, ai quali va un particolare ringraziamento per l'impegno profuso.



Si ringraziano i colleghi della Commissione Catasto per la preziosa collaborazione.

Sostituire la scheda

Sostituire la scheda quando si modificano: Comune; Via; sezione; foglio; particella; subalterno.

Declarazione protocollo n. _____ del _____	
PLANTEROLA DI U.I. N. 18 Comune di _____	
VIA _____	SLV. _____
Identificativa Catastale:	Completata da:
Sezione: _____	Iscritto all'albo: _____
Foglio: _____ ?	Geometri _____
Particella: _____	Prov. _____
Subalterno: _____	N. _____

Scala della scheda

Circolare n. 4 del 29/10/2009 prot. 57354
Art.3.6 contenuto degli elaborati grafici
 La corretta indicazione della scala di rappresentazione che deve essere unica all'interno di una singola scheda.

Ufficio Provinciale di _____

Identificativa:
 Sezione: _____
 Foglio: _____
 Particella: _____
 Subalterno: _____

Scheda n. 1 Scala 1:100

Indica che la scheda è rappresentata in unica scala

Destinazione - Piano - Altezza

Circolare n. 4 del 29/10/2009 prot. 57354
Art.3.6 contenuto degli elaborati grafici
 La corretta indicazione del piano o dei piani in caso fossero in numero maggiore di uno; la planimetria delle unità immobiliari a più piani deve essere estesa a tutti i piani, anche se solo alcuni accessori sono posti in piani differenti da quello che contiene il resto dell'unità immobiliare.

Sono oggetto di sospensione frequente la mancata destinazione, il piano e l'altezza dell'U.I.

Abitazione Edificio B PIANO SECONDO s.l.s.l. mt. 5,9 x 10,27

Accenno scala comune

Circolare n. 4 del 29/10/2009 prot. 57354
Art.3.6 contenuto degli elaborati grafici
 La rappresentazione, con tratto sottile e mediante semplice accenno, della posizione del vano scala comune, del pianerottolo e dell'eventuale disimpegno di accesso all'unità immobiliare e, in mancanza dell'elaborato planimetrico, anche del perimetro del fabbricato.

Confinanti

Circolare n. 4 del 29/10/2009 prot. 57354
Art.3.6 contenuto degli elaborati grafici
 Per l'elaborato planimetrico - L'indicazione del numero di ambienti che costituisce o la denominazione delle stanze e delle altre parti, legg. etc. è a scelta dell'atto.
 Per la planimetria - non indicare i nomi dei confinanti (solo l'intero), affacciati su vicinanza, avvenuta destinazione dell'u. confinante o dell'adibito.
 In presenza dell'elaborato planimetrico, nella planimetria della singola u.i., non è più necessario indicare i numeri dei subalterni o delle particelle confinanti.

Indicazioni essenziali

Circolare n. 4 del 29/10/2009 prot. 57354
Art.3.6 contenuto degli elaborati grafici
 Nell'interno del disegno, in corrispondenza del vano destinato a cucina e in corrispondenza di ciascun accessorio che ne spiega l'uso, indicarlo con parole cucina o "K", ovvero bagno, w.c., ripostiglio, veranda, soffitta, cantina, legnaia, etc.

Pilastri campiti

Circolare n. 4 del 29/10/2009 prot. 57354
Art.3.6 contenuto degli elaborati grafici
 La planimetria non deve contenere: le campiture od i riempimenti che pongano in evidenza muri e pilastri od altri manufatti edili.

Arredo

Circolare n. 4 del 29/10/2009 prot. 57354
Art.3.6 contenuto degli elaborati grafici
 La planimetria non deve contenere: gli arredi e le informazioni superflue.

Muri perimetrali u.i.

Circolare n. 4 del 29/10/2009 prot. 57354
Art.3.6 contenuto degli elaborati grafici
 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.

Prolungamento sagoma fabbricato

La planimetria in assenza di elaborato planimetrico

Simbolo orientamento

Circolare n. 4 del 29/10/2009 prot. 57354
Art.3.6 contenuto degli elaborati grafici
 Il simbolo di orientamento a mezzo di freccia rivolta verso il Nord, tracciato esternamente al disegno, in qualunque posizione, ma preferibilmente in basso a destra del foglio.

ORIENTAMENTO

Simbolo foglio

leggi posizione in basso a destra.

Confronto

Scheda accettata

Scheda non accettata