

VADEMECUM SUL CATASTO. 6

FABIO COLANTONI



Riprende da questo numero la pubblicazione del Vademecum sul catasto, giunta alla sesta puntata e finalizzata a illustrare le principali casistiche che il geometra si trova ad affrontare in materia.

Ricordiamo ai lettori che gli articoli precedenti sono pubblicati sui nn. 46/12, 47/13, 49/13, 51/13, 54/14 di questa rivista.

In queste pagine vengono analizzate le variazioni catastali con causali “Demolizione totale” e “Demolizione Parziale”.

DENUNCIA DI VARIAZIONE: DEMOLIZIONE TOTALE E/O PARZIALE

In questa sesta puntata del Vademecum l'intento è di analizzare le dichiarazioni catastali con le causali rispettivamente di “demolizione totale” e “demolizione parziale.”(*)

La variazione catastale con causale “demolizione totale”, viene utilizzata quando è necessario eliminare completamente un fabbricato (composto da uno o più subalterni) censito al catasto dei fabbricati; la variazione deve essere preceduta da un atto di aggiornamento cartografico (Pre-Geo) ovvero Tipo Mappale per demolizione totale, che cancella completamente il fabbricato dalla mappa catastale, lasciando libera la particella sulla quale era presente, alla quale verrà successivamente assegnato un nuovo numero nell'area interessata.

Il nuovo numero di particella verrà successivamente utilizzato nel documento DOCFA (tipo documento ordinario presentato ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652), da predisporre per la soppressione di una o più unità immobiliari, componenti il fabbricato demolito.

Il passo successivo sarà la Soppressione “S” della vecchia unità immobiliare e la successiva Costituzione “C” del nuovo dato identificativo attribuito a seguito di tipo mappale, mentre in fase di costituzione si crea l' Area Urbana - F/1.



Ufficio Provinciale di: **ROMA**
Comune di: **ROMA**

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA mod. D1

Quadro B1 Dichiarazione di variazione presentata ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652

Tipo Mappale n. 12345 del 25/06/2015	Unita' a destinazione ordinaria n. _____	Unita' in soppressione n. 1
	speciale e particolare n. 1	in variazione n. _____
	beni comuni non censibili n. _____	in costituzione n. 1

Causali: **demolizione totale**

Data in cui la variazione si è verificata (ultimazione dei lavori): **26/06/2015**

Documenti allegati:	Mod. 1N parte I n. _____	Mod. 2N parte I n. _____	planimetrie n. _____
	Mod. 1N parte II n. _____	Mod. 2N parte II n. _____	pagine elaborato planimetrico n. 1

Preallineamento	Volture n. _____	Variazioni n. _____	Accatamenti n. _____
	Unita' afferenti con intestati n. _____	Unita' afferenti n. _____	

Quadro U1 **Unita' Immobiliari**

Riferimenti Catastali				Utilita' Comuni Censibili				Dati di Classamento Proposti					
N. Part. spec.	Oper. Sez.	Foglio	Particella Sub.	Op. Sez.	Foglio	Particella Sub.	Z.C.	Cat. Piano	Cl. Cons.	Superf. cat. Scala	Rendita Interno	1N/2N Lotto	Plan. Edificio
1	S	1100	823	1									
2	C	1100	1453					F/1		350			

via dell' accademia di breara **12**

Quadro D1 Note Relative al Documento e Relazione Tecnica

trattasi di variazione per avvenuta demolizione totale di fabbricato censito

Il Dichiarante: **ROSSI MARIO**
Residente in **ROMA (RM) - VIA VERDI n. 00012 c.a.p. 00100**

(firma)

Il Tecnico: **Geom. COLANTONI FABIO**
ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI ROMA n. 07549
Codice Fiscale: **CLNFBA68C05H501Y**

(timbro e firma)

Riservato all'Ufficio	Data _____	Protocollo _____
Verifica eseguita in data _____	Eseguita la registrazione _____	Notifica eseguita in data _____
Pincaricato _____	Pincaricato _____	Pincaricato _____

Esempio di Modello D1

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da: Colantoni Fabio
Iscritto all'albo: Geometri
Prov. Roma N. 07549

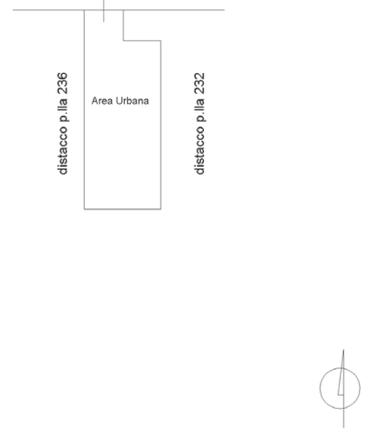
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di **Roma**

Comune di Roma	Protocollo n. _____ del _____
Sezione: Foglio: 1100 Particella: 1453	Tipo Mappale n. 12345 del 25/06/2015
Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500	

Elaborato Planimetrico

Piano Terra

Via dell'Accademia di Brera



Esempio di Elaborato grafico

Il documento DOCFA sarà composto da:

- Modello D1;
- Elenco dei subalterni;
- Elaborato grafico; per la compilazione di quest'ultimo si dovrà fare riferimento alla circolare n. 4 del 2009. (v.esempio sopra riportato)

Passando ad esaminare la procedura DOCFA in caso di variazione catastale con la causale di "Demolizione Parziale", possiamo constatare che prevede:

- Redazione atto aggiornamento cartografico (PreGeo) – Tipo Mappale – necessario se si modifica la sagoma del fabbricato rappresentato in mappa, in via generale non è necessario attribuire al fabbricato e/o all'area una nuova particella, che rimarrà quindi invariata;
- Redazione documento DOCFA – "Demolizione Parziale" (tipo documento ordinario presentato ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n.

652). In questo caso si procede alla soppressione della unità oggetto di variazione (mantenendo la particella originaria) e attribuendo all'unità immobiliare da aggiornare, un nuovo subalterno. Ne consegue che verrà rimodulata la consistenza catastale e quindi anche la rendita catastale. Si ricorda che questa causale, se necessario, è abbinabile con altre tipologie;

- Redazione della nuova planimetria catastale, con la rappresentazione della nuova conformazione planimetrica dell'unità immobiliare urbana oggetto di variazione;

agenzia entrate  Ufficio Provinciale di: **ROMA**
Comune di: **ROMA**

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA mod. D1

Quadro B1 Dichiarazione di variazione presentata ai sensi dell'art. 20 del R.D.L. 13 aprile 1939, n. 652

Tipo Mappale n. 12345 del 25/06/2015	Unita' a destinazione ordinata n. 1	Unita' in soppressione n. 1
	speciale e particolare n.	in variazione n.
	beni comuni non censibili n.	in costituzione n. 1

Causali: **demolizione parziale**

Data in cui la variazione si è verificata (stima dei lavori) **26/06/2015**

Documenti allegati:	Mod. 1N parte I n. 1	Mod. 2N parte I n.	planimetrie n. 1
	Mod. 1N parte II n. 1	Mod. 2N parte II n.	pagine elaborato planimetrico n. 1

Preallineamento	Volture n.	Variazioni n.	Accatamenti n.
	Unita' afferenti con intestati n.	Unita' afferenti n.	

Quadro U1 Unita' Immobiliari

Riferimenti Catastali		Utilita' Comuni Censibili		Dati di Classamento Proposti						
N. Part. spec.	Oper. Sez. Foglio	Particella Sub.	Op. Sez. Foglio	Particella Sub.	Z.C. Cat.	Cl. Cons.	Superf. cat.	Rendita	1N/2N	Plan. Edificio
1	S	1100 823	1							
2	C	1100 823	501		007 A/7 2	5	41	503,55	SI	SI

via dell' accademia di brera 12

Quadro D1 Note Relative al Documento e Relazione Tecnica

trattasi di variazione per avvenuta demolizione parziale di fabbricato censito

Il Dichiarante: **ROSSI MARIO**
Residente in: **ROMA (RM) - VIA VERDI n. 00012 c.a.p. 00100**

Il Tecnico: **Geom. COLANTONI FABIO**
ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI ROMA n. 07549
Codice Fiscale: **CLNFBA68C05H501Y**

Reservato all'Ufficio Verifica eseguita in data _____
Eseguita la registrazione _____
Protocollo _____
Notifica eseguita in data _____

Fincaricato _____ Fincaricato _____ Fincaricato _____

000A474A7 Docfa - ver. 4.00.2 29/06/15.22.18.19 pag. 1 di 7

- Elaborato planimetrico nuovo, necessario in quanto vengono modificati i subalterni (circolare n. 9 del 2001 e circolare n. 4 del 2009. (**))

- Elenco subalterni, se in presenza del nuovo elaborato planimetrico.

Concludendo è bene ricordare che, in presenza nella banca dati di elaborato planimetrico, è possibile scaricare mediante servizio visura (presso il Catasto oppure on-line portale Sister) il grafico dell'elaborato planimetrico e l'elenco dei subalterni. Quest'ultimo si può scaricare anche in formato file EPA001.dat, utile per l'importazione nel nuovo documento Docfa, così da evitare la digitalizzazione di tutti i subalterni presenti sulla particella/fabbricato oggetto di variazione catastale.

UFFICIO PROVINCIALE DI: ROMA TERRITORIO

Elaborato Planimetrico

Comune: **MENTANA** scegli la sezione Sezione: Sezione:

Sezione urbana: Foglio: Particella:

Elaborato planimetrico Formato A3 A4

Elenco subalterni Formato DAT PDF

Lista elaborati planimetrici disponibili

Selezione Numero Protocollo Anno Data presentazione

<input type="radio"/>	000100090	1995	08/11/1995
-----------------------	-----------	------	------------

Motivazione _____

(*) le stesse vengono trattate nel "Vademecum per la redazione delle dichiarazioni al Catasto Fabbricati" pubblicato dalla Direzione Regionale Lazio dell'Agenzia delle Entrate alle pagg. 22 e 23.

(**) vedi pag. 39 del citato Vademecum Regionale.