



*Direzione Provinciale di Firenze  
Ufficio Provinciale – Territorio*

**LINEE GUIDA PER LA REDAZIONE  
DEI TIPI D'AGGIORNAMENTO CON  
IL PACCHETTO APPLICATIVO  
“*DOCFA*”**

**Versione 1\_2017 - BOZZA**

*Firenze, 27 gennaio 2017*



Direzione Provinciale di Firenze  
Ufficio Provinciale Territorio

## Bozza

Il presente **Vademecum** rappresenta il risultato della fattiva collaborazione e continuo dialogo tra l'**Ufficio Provinciale di Firenze-Territorio** e le categorie professionali interessate nonché dall'esigenza di fornire una risposta il più possibile approfondita alle problematiche più frequenti che i professionisti sono chiamati ad affrontare in occasione della redazione delle denunce di nuova costruzione e/o variazione relative al **Catasto Fabbricati**. Il presente documento costituisce pertanto la naturale evoluzione della precedente edizione e contiene gli aggiornamenti e le modifiche normative sopraggiunte nel corso di questi ultimi anni.

Le nuove modalità operative richiedono una sempre maggiore professionalità e competenza da parte di tutti soggetti coinvolti e la condivisione delle regole catastali; tutti questi elementi sono fondamentali per avere una banca dati qualitativamente elevata e la conseguente corretta fruibilità delle informazioni in essa contenute. Ulteriore finalità del vademecum è rappresentata dallo scopo di rendere sempre più semplice e lineare l'intero processo dalle fasi iniziali fino alla fasi finali che si concretizzano con l'aggiornamento della banca dati catastale.

Il vademecum è stato quindi elaborato ed aggiornato attraverso un approfondito confronto tra i tecnici dell'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate-Territorio e i professionisti componenti il gruppo di lavoro costituitosi presso il medesimo Ufficio. L'obiettivo di tutti i soggetti coinvolti è stato quello di affrontare in maniera uniforme le varie problematiche e fornire un documento conforme alla normativa catastale vigente.

Si coglie l'occasione per ringraziare i tecnici dell'Ufficio Provinciale di Firenze-Territorio ed in particolar modo i Geometri  **Davide Varriale, Chiara Simoncini e Maurizio Capasso**  nonché i rappresentanti del mondo professionale :

- **Paolo Zeroni, Andrea Raviglione, Duccio Mazzanti, Massimiliano Piani, Andrea Gabbrielli, Filippo Brinati, Stefano Benedetti**  del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Firenze;
- **Alessandro Banami, Luciano Lombardi**  del Collegio dei Periti Agrari e Periti Agrari Laureati di Firenze;
- **Marco Pasquini, Massimo Carrai, Denni Scarpina**  del Collegio dei Periti Industriali e Periti Industriali Laureati di Firenze

per il contributo e la disponibilità dimostrata al fine di garantire la buona riuscita del presente vademecum.

## INDICE

Premessa	5
<b>A. LIBRETTO DOCFA</b>	<b>9</b>
<i>Accatastamento</i>	10
<i>Denuncia di Variazione</i>	10
a. <b>Mod. D</b>	10
a 1 <i>Tipo di documento</i>	11
a 2 <i>Causali</i>	13
a 3 <i>Data di utilizzo</i>	13
a 4 <i>Dati del Tipo mappale</i>	14
a 5 <i>Identificativi catastali</i>	15
a 6 <i>Toponomastica</i>	16
a 7 <i>Relazione tecnica</i>	16
a 8 <i>Dati del dichiarante e del professionista</i>	17
a 9 <i>Intestazioni</i>	18
a 10 <i>Proposta di classamento</i>	20
b. <b>Mod. 1N – 2N</b>	24
c. <b>Documenti pregressi</b>	24
<b>B. ELABORATI GRAFICI</b>	<b>25</b>
a. <b>Planimetrie</b>	25
a 1 <i>Planimetrie</i>	25
a 2 <i>Poligoni</i>	27
b. <b>Elaborato planimetrico</b>	30
b 1 <i>obbligo di presentazione</i>	30
b 2 <i>Elaborato planimetrico</i>	30
b 3 <i>Casi particolari</i>	31
c. <b>Elenco subalterni</b>	32
<b>Le entità tipologiche</b>	33
<b>C. APPROFONDIMENTI TECNICI</b>	<b>37</b>
a. <b>Causali</b>	37
a 1 <i>Divisione</i>	38
a 2 <i>Frazionamento per trasferimento di diritti</i>	38
a 3 <i>Fusione</i>	38
a 4 <i>Ampliamento</i>	38
a 5 <i>Demolizione totale</i>	39
a 6 <i>Demolizione parziale</i>	39
a 7 <i>Diversa distribuzione degli spazi interni</i>	39
a 8 <i>Ristrutturazione</i>	39
a 9 <i>Frazionamento e fusione</i>	40
a 10 <i>Variazione della toponomastica</i>	40
a 11 <i>Ultimazione di fabbricato urbano</i>	40
a 12 <i>Variazione della destinazione</i>	40
a 13 <i>Presentazione di planimetria mancante</i>	41
a 14 <i>Modifica identificativo</i>	41

<i>a15</i>	<i>Richiesta ruralità</i>	41
<i>a16</i>	<i>Altre</i>	41
<b>b.</b>	<b>Categorie fittizie</b>	44
<i>b 1</i>	<i>Definizioni e modalità di trattazione</i>	44
<i>b 2</i>	<i>Modalità di dichiarazione delle aree urbane</i>	47
<i>b 3</i>	<i>Attribuzione Categoria fittizia F/4</i>	48
<b>c.</b>	<b>Beni comuni</b>	49
<i>c1</i>	<i>Beni Comuni non Censibili (BCNC)</i>	49
<i>c2</i>	<i>Beni Comuni Censibili (BCC)</i>	50
<b>d.</b>	<b>Circolare 7/2011 – Rendita presunta</b>	51
<b>e.</b>	<b>Categoria F/6 – Intestazioni</b>	54
<b>f.</b>	<b>Fabbricati rurali</b>	57
<b>g.</b>	<b>Sanzioni</b>	65
	<b>ALLEGATI</b>	70
	<i>Inserire allegati su Sister</i>	70
	<i>Circ. 5/2012</i>	81

## PREMESSA

Queste linee guida non sono e non vogliono essere un trattato sulla disciplina catastale, ma hanno lo scopo di raccogliere e sintetizzare norme pratiche per la redazione dei documenti "Docfa" (**D**ocumento **C**atasto **F**abbricati).

Il pacchetto Docfa è un prodotto informatico di ausilio ai tecnici professionisti per la compilazione e presentazione del modello di "**Accertamento della proprietà immobiliare urbana**"

Il modello sinteticamente può essere descritto come costituito da:

- una parte descrittiva, di seguito denominata "**libretto Docfa**", costituita dalle informazioni relative al "mod.D", ai "mod. 1N e 2N" e "documenti pregressi"
- una parte grafica, di seguito denominata "**elaborati grafici**" costituita da "planimetrie", da "elaborato planimetrico" e da "elenco subalterni"

Conseguentemente sono organizzate nelle seguenti sezioni:

### A) LIBRETTO DOCFA

- 1) MOD. D
- 2) MOD 1N – 2N
- 3) DOCUMENTI PREGRESSI

### B) ELABORATI GRAFICI

- 1) PLANIMETRIE
- 2) ELABORATO PLANIMETRICO
- 3) ELENCO SUBALTERNI

### C) APPROFONDIMENTI TECNICI

- 1) CAUSALI
- 2) CATEGORIE FITTIZIE
- 3) BENI COMUNI

Nella sezione "Approfondimenti tecnici" sono stati approfonditi alcuni argomenti di specifici di interesse per la redazione dei documenti Docfa.

La normativa principale di riferimento per gli argomenti trattati è la seguente:

- **Circolare del 19.01.1984 n.2**
- **D.M. del 19.04.1994 n.701**

- **Legge del 23/12/1996 n.662**
- **D.P.R. del 23.03.1998 n.138**
- **Circolare del 09.04.1999 n.83/E/T**
- **Circolare del 26.11.2001 n.9**
- **Nota Circolare del 31.05.2002 n.36363**
- **Nota del 21.02.2002 n.15232**
- **Circolare del 01.03.2004 n.1**
- **Circolare del 03.01.2006 n.1**
- **Circolare del 13.04.2007 n.4**
- **Circolare del 29.10.2009 n.4**
- **Nota del 31.03.2010 n. 17471**
- **Circolare del 09/07/2010 n.2**
- **Circolare del 10/08/2010 n.3**
- **Circolare del 10/03/2011 n.2**

**Gli atti di aggiornamento includono, per ogni unità immobiliare urbana presente nel fabbricato, i dati identificativi (Comune, foglio, particella subalterno oltre che via, numero civico e piano), i dati amministrativo-censuari (categoria, classe, consistenza e rendita catastale) e le planimetrie.**

Dal 1 aprile 2016 è obbligatorio utilizzare la versione 4.00.3 del pacchetto software Docfa (le versioni precedenti vengono scartate dal sistema di protocollazione automatica della piattaforma Sister).

In particolare, la versione 4.00.3 del software Docfa prevede una nuova tipologia di documento di variazione per la rideterminazione, ai sensi dell'art. 1, comma 22, della legge 28 dicembre 2015, n. 208, della rendita catastale delle unità immobiliari urbane già censite nelle categorie catastali dei gruppi D e E. Per tali unità immobiliari è previsto, altresì, un nuovo campo informativo relativo alla specifica destinazione d'uso dell'immobile.

La versione 4.00.3 del software introduce, inoltre, la definizione e correlazione alle unità immobiliari urbane delle relative Entità.

Nella precedente versione 4.00.2 erano stati introdotti inoltre i seguenti elementi innovativi:

- l'invio dei Docfa attraverso il sistema telematico del territorio "Sister", in un formato compatibile con le norme che regolano la conservazione elettronica dei documenti. Con questa versione i documenti prodotti dalla procedura sono, oltre che in formato compresso per la presentazione agli sportelli degli uffici del territorio, anche in formato PDF (Portable Document Format). Questo formato consente al professionista di visualizzare il contenuto del documento su cui appone la firma digitale;
- l'uso di nuovi stradari comunali certificati, dai quali selezionare gli indirizzi delle unità immobiliari presenti nell'atto di aggiornamento. I nuovi stradari verranno continuamente aggiornati, anche attraverso una collaborazione diretta con i comuni, responsabili del dato relativo alla toponomastica.

I diversi elementi innovativi saranno trattati in seguito nelle sezioni appropriate.

L'installazione avviene utilizzando il software scaricato dal sito Internet del Ministero delle Finanze:

da "Avvio" digitare "Esegui ..." e nella relativa finestra attraverso il tasto "Sfogliare ..." individuare la directory dove sono state scaricate le cartelle di Docfa 4.0, aprire "disk1", selezionare il file "Setup.exe" e digitare invio.


L'installazione procede in via automatica dopo aver eseguito Setup.exe, e segnala l'avanzamento del caricamento. Al termine del caricamento il prodotto crea un nuovo gruppo all'interno di Windows che consente di attivare il pacchetto con le modalità previste per i programmi richiamati da tale prodotto.

Con Docfa 4.0 è possibile scegliere la directory d'installazione. Attualmente la procedura, in fase d'installazione, propone come directory di default "Docfa4", ma l'utente ha la possibilità di cambiarla con un'altra qualsiasi directory. La procedura non deve essere installata in directory che contengano nel nome il carattere spazio (es. C:\PROCEDURE CATASTO\DOCFA4).

## Archivi provinciali

Per il funzionamento del pacchetto è necessario scaricare l'archivio provinciale di riferimento che contiene le tariffe di estimo catastale, i prospetti per il classamento automatico, le sezioni relative ai comuni catastali, l'associazione per ogni comune tra fogli di mappa e zone censuarie, gli elenchi dei nomi delle strade per ogni comune. Per predisporre l'ambiente del proprio PC al download del prodotto bisogna creare sul disco una directory in cui verrà scaricato il prodotto, ad esempio "c:archivi".

**Download archivi provinciali**

Provincia:   

nella directory scelta verrà scaricato il file "ARK\_XX.ZIP", dove XX sta per la sigla della provincia (ad es. "ARK\_RM.ZIP" per Roma).

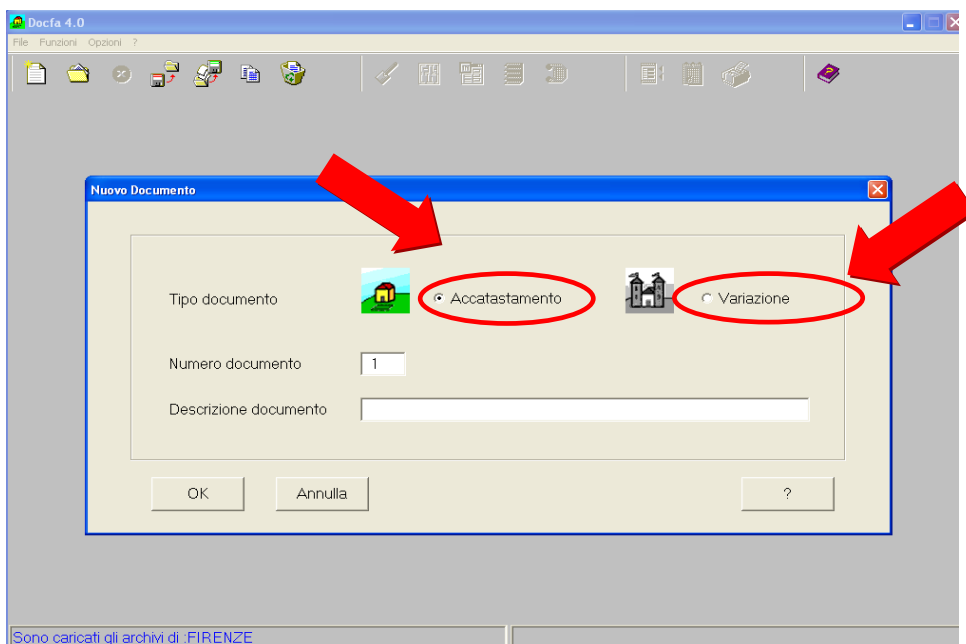


## A) LIBRETTO DOCFA

Contiene le indicazioni tecniche e descrittive della denuncia ai fini della determinazione del corretto classamento delle unità immobiliari.



Vengono definiti preliminarmente gli atti di aggiornamento da trattare con il pacchetto applicativo Docfa :



## Accatastamento

E' la procedura da utilizzare per denunciare un fabbricato o altra stabile costruzione di nuova edificazione o per denunciare il passaggio di immobili o porzione di essi dal Catasto terreni al Catasto fabbricati.

## Denuncia di variazione

E' la procedura da utilizzare, *per le unità immobiliari urbane già censite*, nel caso debbono essere denunciate variazioni nello stato o nella consistenza, dovute a trasformazioni fisiche, mutazioni di destinazione oltre che per predisporre documentazione relativa a modificazioni soggettive dell'organismo edilizio.

E' importante la compilazione di **tutti** i campi del quadro D e dei mod. 1N – 2N parte 1 e parte 2, ai fini della definizione delle caratteristiche delle u.i.u oggetto di costituzione o di variazione.

Le sezioni che lo compongono sono:

- 1) MOD. D
- 2) MOD 1N – 2N
- 3) DOCUMENTI PREGRESSI

Si riportano a seguito alcuni punti che maggiormente caratterizzano le varie sezioni.

### a) Mod. D

E' costituito da una serie di campi obbligatori da riempire che di seguito vengono trattati analiticamente e che sono:

- Tipo di documento
- Causali
- Data di utilizzo
- Dati del tipo mappale
- Identificativi catastali
- Toponomastica
- Relazione tecnica
- Dati del dichiarante
- Intestazioni
- Proposta di classamento

## **a1) Tipo di documento**

E' il tipo di modello da utilizzare in funzione **della tipologia di denuncia** da effettuare e che deve essere scelto preliminarmente.

I tipi di documenti disponibili sono:

### ➤ **Nuova costruzione**

#### • **Dichiarazione ordinaria –**

da utilizzare per: *Accatastamento di manufatti edilizi non censiti al Catasto Fabbricati, di nuova realizzazione, già realizzati (ad esempio porzioni in sopraelevazione, recupero di unità immobiliari sfuggite all'accatastamento, oppure quando si individuano aree provenienti dal Catasto Terreni a seguito di Tipi Mappali o di Tipi di Frazionamento o di particelle presenti al Catasto Terreni a Partita 1 dall'impianto. Inoltre è utilizzabile quando i fabbricati che hanno perso i requisiti di ruralità (abitativi e/o strumentali) non sono ricompresi negli elenchi pubblicati nel sito dell'Agenzia o qualora gli stessi elenchi non siano più consultabili. La data da indicare è comunque quella in cui si è verificata la perdita dei suddetti requisiti.*

#### • **Dichiarazione resa ai sensi dell'art 1 comma 336 legge 311/2004 –** da utilizzare per l'accatastamento di fabbricato a seguito di comunicazione da parte del Comune.

#### • **Fabbricato ex rurale art. 2 comma 36 o 37 D.L. 262/2006 –**

Da utilizzare per l'accatastamento di:

- ❖ fabbricato rurale che ha perso i requisiti fiscali di ruralità ed individuato negli elenchi pubblicati dall'Agenzia del Territorio.
- ❖ abitazione rurale a seguito della perdita dei requisiti di ruralità legati al possesso della partita I.V.A. (comma 37, art.2 D.L.262/06) su segnalazione dell'Agenzia del Territorio.

#### • **Fabbricato mai dichiarato art 2 comma 36 D.L. 262/2006 -**

da utilizzare per l'accatastamento di immobili o ampliamenti di fabbricati esistenti totalmente sconosciuti sia al Catasto Fabbricati che al Catasto Terreni ed individuati negli elenchi pubblicati dall'Agenzia del Territorio.

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

Questa opzione va utilizzata per le dichiarazioni di fabbricati di nuova costruzione, per i quali sussistono i requisiti di ruralità, il tutto ai sensi dell'art.2, comma 5 del decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze 26 luglio 2012, ovvero del successivo comma 7 dello stesso articolo. Questo tipo di denuncia necessita delle autocertificazioni previste dalla Circolare 2/2012 e scaricabili dal sito dell'Agenzia delle Entrate alla sezione "Modelli e Istruzioni Fabbricati Rurali".

- **Dichiarazione di Fabbricato Rurale Art. 13 comma 14 ter del D.L. 201/2011**

Questa opzione va utilizzata quando si dichiarano al Catasto Edilizio Urbano fabbricati già censiti al Catasto Terreni come "Fabbricati Rurali" e che mantengono i requisiti fiscali di ruralità, purché costituenti unità immobiliari ovvero immobili o loro porzioni che, nello stato in cui si trovano, sono di per se stessi utili ed atti a produrre un reddito proprio, ai sensi dell'art. 13, comma 14-ter, del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito con modificazioni dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214. Si fa presente che la presentazione di tale fattispecie aveva scadenza il 30/11/2012 e pertanto nel campo codificato della data va indicata necessariamente tale scadenza. Questo tipo di denuncia necessita delle autocertificazioni previste dalla Circolare 2/2012 e scaricabili dal sito dell'Agenzia delle Entrate alla sezione "Modelli e Istruzioni Fabbricati Rurali".

The screenshot shows the Agenzia delle Entrate website interface. At the top, there is a navigation bar with the logo, contact links, and a search bar. Below this is a main menu with categories like 'L'Agenzia', 'Il tuo profilo fiscale', 'Cosa devi fare', 'Strumenti', 'Documentazione', and 'Servizi online'. The main content area is titled 'Modelli e istruzioni Fabbricati rurali' and contains a list of links to various documents, including 'Dichiarazione sostitutiva atto notorietà per le abitazioni rurali', 'Dichiarazione sostitutiva atto notorietà per i fabbricati strumentali', 'Richiesta di iscrizione negli atti del catasto della sussistenza del requisito di ruralità', and 'Richiesta di cancellazione dell'annotazione relativa alla ruralità'. There is also a 'Link correlati' section and a 'Tutti i modelli' button.

- **Denuncia di variazione**

- **Dichiarazione ordinaria –**

da utilizzare nella denuncia delle variazioni intervenute in una unità immobiliare urbana già accatastata, salvo che per le situazioni sotto elencate

- **Dichiarazione resa ai sensi dell'art 1 comma 336 legge 311/2004 –**  
da utilizzare per denunciare variazioni, a seguito di comunicazione da parte del Comune.

- **Dichiarazione resa ai sensi dell'art.1 Comma 340 legge 311/04** – da utilizzare quando, a seguito comunicazione del Comune, occorre presentare la planimetria di unità immobiliare urbana, mancante agli atti dell'Agenzia del Territorio.
- **Stralcio di categoria E, art.2 comma 40 d.l. 262/06** – da utilizzare quando si individuano all'interno di unità immobiliari censite in categoria "E" immobili o porzioni di immobili ad uso commerciale, industriale, ad ufficio privato ovvero ad usi diversi, qualora gli stessi presentino autonomia funzionale e reddituale (Circolare n.4/07).
- **Dichiarazione fabbricato rurale DM 26/7/2012** – da utilizzare per le dichiarazioni di fabbricati di nuova costruzione o oggetto di interventi edilizi, per i quali sussistono i requisiti di ruralità
- **Dichiarazione fabbricato rurale art.13 comma 14 ter del DL 201/2011** – da utilizzare per le dichiarazioni al Catasto Edilizio Urbano di fabbricati rurali già censiti al Catasto Terreni, purché costituenti unità immobiliari ovvero immobili o loro porzioni che, nello stato in cui si trovano, sono di per sé atti a produrre un reddito proprio

## a2) Causali

La causale indica la **motivazione** per cui viene presentata la denuncia.

E' obbligatorio utilizzare **causali codificate** da scegliere tra quelle preimpostate nel quadro D, che devono essere valide per tutte le u.i.u. del libretto. Fanno eccezione alcuni casi particolari che verranno trattati in seguito.

Nella trattazione delle **variazioni** è possibile presentare *in un unico libretto **esclusivamente** le unità immobiliari aventi analoga causale, ricadenti nella stessa particella ed appartenenti alla medesima ditta.* Questa modalità rende chiara in banca dati la provenienza storica di ciò che viene costituito e variato.

Es. non è corretto inserire in un unico libretto u.i.u. che hanno subito variazione di spazi interni, insieme ad altre che sono state frazionate, ampliate, fuse, ecc...

**Per le specifiche tipologie delle causali vedere il capitolo C) paragrafo A).**

## a3) Data di utilizzo

E' la data in cui le unità oggetto di trattazione sono divenute **abitabili o servibili all'uso cui sono destinate** (nel caso di denuncia di Nuova costruzione) o **in cui le modifiche si sono verificate** (nel caso di denuncia di Variazione).

In particolare nel caso di **Denuncia di nuova costruzione:**

➤ per le u.i.u provenienti dal Catasto terreni (fabbricato rurale o subalterno rurale) va indicata la data in cui sono stati **persi i requisiti di ruralità da parte del soggetto proprietario**.

La data di utilizzo (**gg/mm/aaaa**) deve essere indicata, nell'apposito campo.

## AVVERTENZA

L'atto di aggiornamento deve essere inserito in atti entro 30 giorni dalla **data di utilizzo** indicata nell'apposito campo.

Denunce inserite in atti oltre tale termine sono soggette a sanzione per ritardata presentazione.

### a4) Dati del tipo mappale

Il *Tipo mappale* è l'atto di aggiornamento che registra, nella banca dati del Catasto terreni, le variazioni avvenute sulla particella.

Deve essere obbligatoriamente presentato, prima della denuncia al Catasto fabbricati (art. 8 della legge 1° ottobre 1969, n° 679), quando si ha:

- modifiche allo stato dei luoghi che determinano **variazione della mappa** del Catasto terreni;
- **passaggio di fabbricato rurale (o porzione)** a Catasto fabbricati;
- **particella iscritta alla "partita 1-Ente Urbano"** sin dall'impianto meccanografico, in quanto per tale particella non risulta mai essere stata dichiarata alcuna ditta in catasto e pertanto necessita conferma della mappa e dell'intestazione da iscrivere agli atti.

Nei documenti *Docfa* i dati del tipo (**numero di protocollo di presentazione e data - obbligatori**) devono essere inseriti nell'apposito campo del libretto.

### **a5) Identificativi catastali**

Gli identificativi catastali di un'unità immobiliare urbana sono costituiti dal nome del Comune, dal numero del foglio di mappa, dal numero di particella su cui insiste il fabbricato e dall'eventuale numero di subalterno.

Un fabbricato deve essere **univocamente** individuato (con lo stesso foglio e particella) negli atti del Catasto terreni e del Catasto fabbricati, salvo casi di disallineamento derivato da situazioni pregresse.

Quando vi è **disallineamento** fra il numero di particella che individua il fabbricato all'urbano rispetto a quello della mappa dei terreni è **opportuno** in caso di:

- **variazione di intero fabbricato:** assegnare l'identificativo della particella presente nella mappa del Catasto terreni;
- **variazione parziale di fabbricato:** richiedere all'Ufficio il preventivo allineamento degli identificativi.

Il subalterno individua la porzione di immobile all'interno del fabbricato. L'assegnazione del numero di subalterno avviene per la:

- **denuncia di Nuova costruzione**, numerando le u.i.u. partendo con il **numero 1**, possibilmente dal piano di ingresso in ordine crescente verso i piani superiori. Nel caso di **porzione rurale di fabbricato** che passa al Catasto fabbricati è possibile mantenere lo stesso subalterno se disponibile;
- **denuncia di Variazione**, conservando il subalterno presente in atti, salvo i casi sottoelencati, in cui occorre sopprimerlo ed assegnare un nuovo numero in costituzione:
  - **frazionamento, fusione e ampliamento;**
  - **cambio di destinazione** (ad eccezione delle unità contraddistinte da mappale intero).

Il numero da assegnare in caso di **variazione** a seconda l'Ufficio provinciale della Regione Toscana è il seguente:

<b>UFFICIO</b>	<b>NUMERAZIONE ADOTTATA</b>
Firenze - Prato	il primo numero disponibile a partire dal 500
Livorno	il primo numero disponibile a partire dal 600
Arezzo, Grosseto, Lucca, Massa, Pisa, Pistoia, Siena.	il primo numero disponibile

## **a6) Toponomastica**

L'unità immobiliare urbana viene individuata dal punto di vista della toponomastica: dal Comune, dalla via e dal numero civico del **fabbricato** di cui l'unità è parte.

La toponomastica di una u.i.u. deve essere **la stessa** nella banca dati catastale e in quella comunale.

Nella compilazione del libretto *Docfa* occorre:

- utilizzare i nomi delle **strade codificate** presenti negli archivi del programma,
- in **mancanza di codifica**, riportare il nome della strada per esteso e completo, **fornito dal Comune**, in modo da permettere la successiva codifica da parte dell'Ufficio.

## **a7) Relazione tecnica**

Campo libero a disposizione del professionista per fornire informazioni relative alla pratica.

Da utilizzare principalmente per:

- descrivere i motivi per cui si presenta il libretto *Docfa*;
- specificare le particolarità, **specialmente nel caso dell'invio telematico**, per permettere la comprensione della pratica;
- indicare con quale qualifica firma il dichiarante in caso di intestazione a persona giuridica, quest'ultima anch'essa da indicare per verificare la corrispondenza dell'intestazione in visura;
- indicare eventuale perdita o mantenimento dei requisiti di ruralità;
- descrivere lo stato dei lavori per le u.i.u. iscritte nelle categorie F/3 o F/4;
- descrivere lo stato delle u.i.u. iscritte nella categoria F/2;
- annotazioni ai fini della costituzione di porzioni di u.i.u.

**Nella relazione tecnica non devono essere descritte le utilità comuni, da indicare invece nell'elenco subalterni.**

E' possibile, se ritenuto utile, allegare alla pratica *Docfa* **documentazione integrativa** non compresa nel libretto, quali relazioni, documentazione fotografica o altro.

La documentazione se la pratica deve essere trasmessa contestualmente alla pratica selezionando la funzione "allegati" presente su Sister avendo preventiva cura di firmare tale allegato secondo le indicazioni riportate nel paragrafo "Allegati".



## a8) Dati del dichiarante e del professionista

Questo quadro è suddiviso in due sezioni:

➤ Nella prima **il professionista** indica il cognome e il nome nonché il codice fiscale, il tipo di albo di iscrizione (da scegliersi nel menù a tendina) ed infine la provincia di appartenenza dell'albo e relativo numero di iscrizione a quest'ultimo.

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

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

- proprietario o, se questi è minore o incapace, da chi ne ha la legale rappresentanza;
- per gli enti morali, dal legale rappresentante;
- per le società commerciali legalmente costituite da chi, a termini dello statuto o dell'atto costitutivo, ha la firma;
- 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 intestati catastali (Proprietario, Nudo Proprietario, Usufruttuario, Comproprietario, ecc.).

- il dichiarante è diverso da quanto risulta agli atti catastali:

(a) 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...firma in qualità di legale rappresentante o presidente ... della società o impresa, ecc...");

(b) in caso di soggetto esecutato, interdetto o usucapito, è necessario allegare l'atto (esecuzione, interdizione, usucapione) che giustifica la circostanza comportante la firma del dichiarante diversa dagli intestati. Anche in questo caso il professionista dichiarerà "Il sig...firma in qualità di..... (ad esempio, esecutore, aggiudicatario ecc... del sig. ....)", vedasi atto allegato";

(c) 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 .....firma in qualità di erede di.....";

(d) in caso di tutoraggio o analoghi, il campo della relazione tecnica conterrà la dicitura: "Il/La Sig./ra.....firma in qualità di tutore di.....", con delega allegata alla denuncia;

(e) nel caso di bene comune condominiale, il campo della relazione tecnica conterrà la dicitura: "Il/La Sig./ra.....firma in qualità di amministratore del condominio.....con delega di tutti i condomini", indicando gli estremi del verbale dell'assemblea.

Nel campo dell'indirizzo, in caso di unità immobiliari intestati a persone giuridiche l'indirizzo coincide con la sede legale.  
In tutti gli altri casi coincide con la residenza del firmatario.

### **a9) Intestazioni**

Le u.i.u. sono intestate ai soggetti possessori di cui devono essere riportati i seguenti dati:

- **persone fisiche:** cognome, nome, codice fiscale, luogo, data di nascita e la quota di possesso;
- **persone giuridiche:** intestazione con sede giuridica, codice fiscale o partita IVA e la quota di possesso.

Nel libretto *Docfa* è obbligatorio indicare l'intestazione dei possessori dei beni nel caso di **nuova costruzione**, intestazione che deve essere corrispondente all'ultima al Catasto terreni.

Le modalità di dichiarazione della ditta da intestare sono diverse e dipendono dalla eventualità che il Tipo Mappale relativo alla denuncia (ove quest'ultimo è necessario), abbia già costituito o meno al Catasto Fabbricati la particella da trattare in categoria F/6 (Fabbricato in attesa di dichiarazione). Tale evenienza è verificabile esclusivamente previa consultazione (visura) del Catasto Fabbricati o dalla ricevuta di approvazione del Tipo Mappale che indica l'eventuale creazione della categoria F/6 al Catasto Fabbricati.

Possano verificarsi due casi:

- Non è stata generata alcuna particella in categoria F/6:

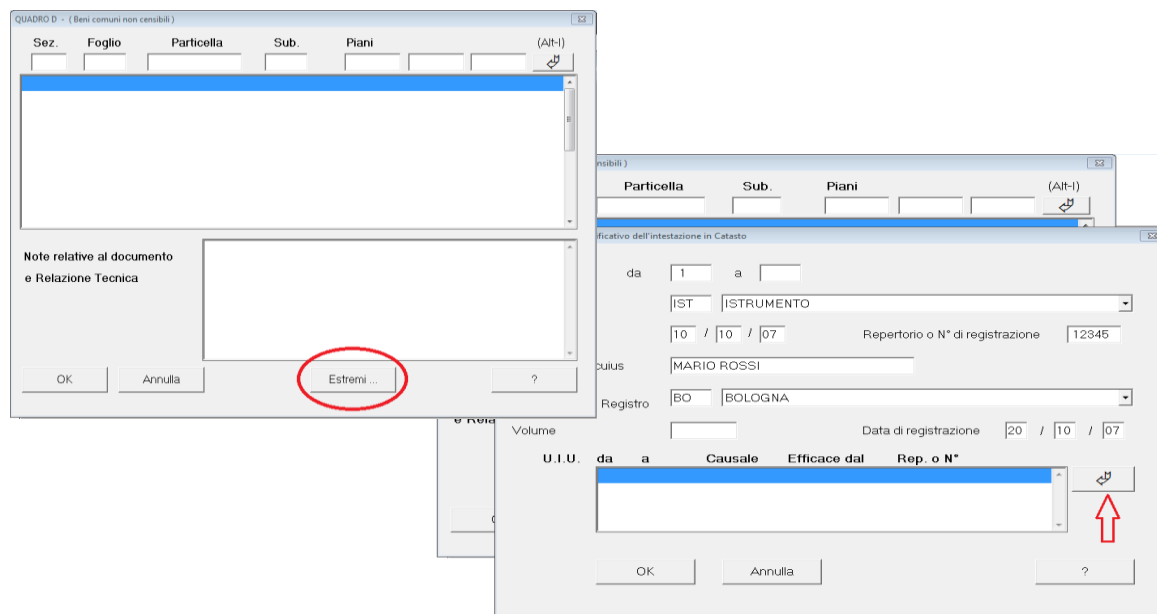
In questo caso è possibile indicare una ditta "Nuova con Intestati", andando quindi ad inserendo il relativo numero degli intestati e nei quadri successivi gli estremi dei titolari della ditta.

Il programma, in questo caso propone un numero di "Quadri I" corrispondente al numero di intestati dichiarati. Ad ogni Quadro I è possibile scegliere se trattasi di "Persona Fisica", "Persona Giuridica" o "Bene Comune Censibile". Il numero degli intestati può essere in ogni momento variato con l'utilizzo dei tasti "Nuovo Soggetto" oppure "Elimina Soggetto", sempre presenti nel Quadro I. Ricordarsi, se si utilizza quest'ultima funzione, di variare nel Quadro A il numero degli intestati dichiarati per mantenere la conformità fra il numero degli intestati dichiarati e l'effettivo numero degli intestati inseriti.

Diversamente si indica una unità immobiliare "Già in atti al C.E.U." o "Già in atti al C.T.", ove la ditta da dichiarare fosse già presente nel data base catastale. Tale opzione è possibile se la ditta relativa alla unità immobiliare di riferimento sia completa per tutti gli intestati con nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale e quote di proprietà congrue.

In ogni caso sopra descritto, se la ditta non è reperibile poiché per esempio non è l'ultima del C.T. (Sopraelevazione, Particella a Partita 1 degli Enti Urbani, ecc.) è necessaria la compilazione del campo "**Estremi**" del "**Titolo**

**giustificativo all'intestazione in Catasto**" che si trova cliccando appunto il tasto "Estremi" del Quadro D del Do.C.Fa.



- è stata generata unità in Categoria F/6:

In questo caso è necessario indicare che la ditta è "già in atti al C.E.U.", indicando come unità immobiliare di riferimento, la stessa che è presente in categoria F/6.

Si fa presente che se la ditta costituita in F/6, deriva da un Tipo Mappale in cui si è dichiarata l'ultima ditta al C.T. "allineata", quella che verrà iscritta sarà sempre quella già costituita con la creazione della particella in categoria F/6.

Se invece, nel il Tipo Mappale che ha costituito l'unità in F/6, si è dichiarato un "disallineamento" dell'ultima ditta al C.T., è possibile indicare una ditta diversa su cui far confluire le unità immobiliari oggetto dell'accatastamento.

Si rammenta che è sempre opportuno, prima della redazione del tipo mappale, provvedere all'allineamento della ditta al Catasto Terreni.

Sull'argomento si invita alla consultazione del capitolo dedicato in questo Vademecum.

Nel caso di **denuncia di variazione**, non è richiesta l'indicazione degli intestatari dei beni ma occorre allineare l'intestazione agli atti di provenienza. In particolare:

- nel caso di u.i.u. fuse tra di loro **della stessa proprietà ma diversamente iscritte in banca dati**, è possibile effettuare tramite le funzioni di preallineamento una voltura (VUF) per "Riunione di intestazione". Come data di validità deve essere indicata quella dell'ultimo atto di provenienza;
- 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 una voltura a rettifica, con causale "errata intestazione D.M. 701/94".

## **a10) Proposta di classamento**

Nel libretto è previsto che il professionista proponga il classamento per ogni unità immobiliare variata o costituita, indicando:

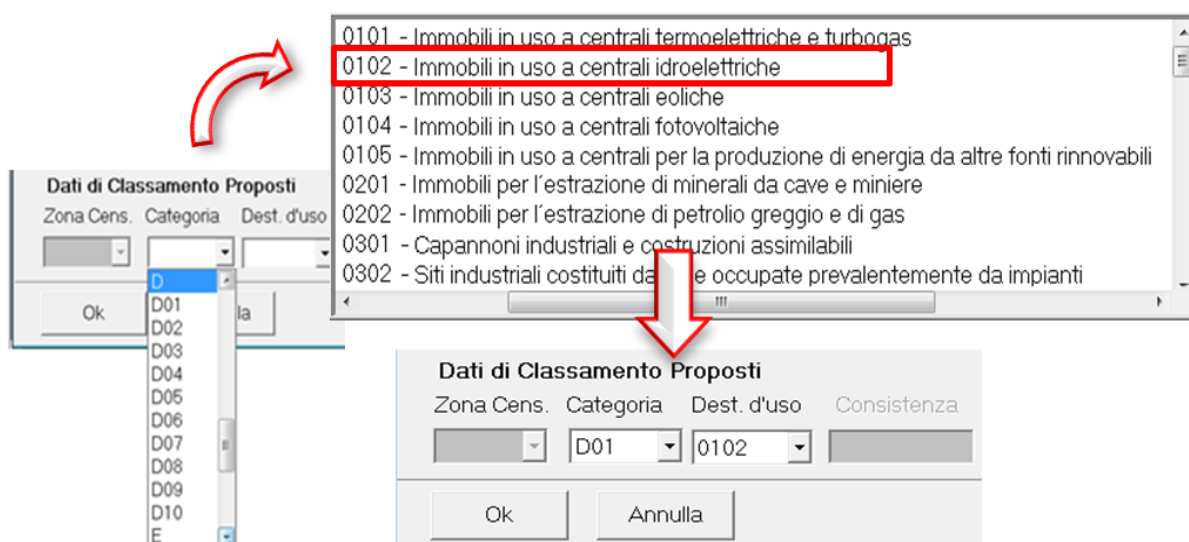
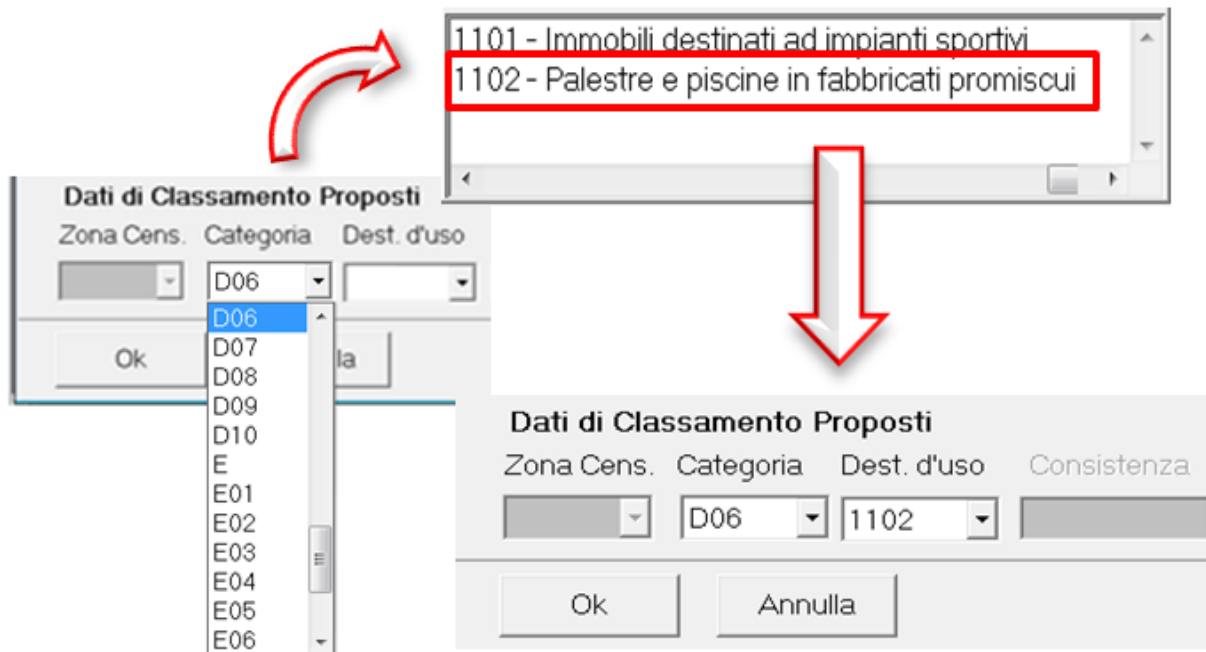
- per le unità immobiliari **a destinazione ordinaria**: categoria, classe e consistenza
- per le unità immobiliari **a destinazione speciale e particolare**: categoria e rendita

Nel caso di variazione, il classamento proposto può essere diverso sia da quanto ottenuto in automatico dalla procedura, sia da quello inserito in atti. In questi casi è opportuno riportare, nel campo *F2 del modello 1N parte II*, le osservazioni relative.

Per gli **immobili a destinazione speciale e particolare**, la proposta di rendita può essere effettuata:

- attraverso la stima multiparametrica per elementi comparativi di costo o di valore (*campo H1 della procedura*);
- attraverso una valutazione sommaria sulla base di metodologie diverse da quelle di cui al punto precedente (*campo H2 della procedura*);
- inserendo direttamente la rendita proposta (*circolare 4/2009*). **In questo caso il professionista deve corredare la pratica di relazione tecnico estimativa** da inserire nell'apposito "*campo H2*" del modello 2N parte I e qualora non fosse sufficiente lo spazio a disposizione è possibile utilizzare anche il campo "*relazione tecnica*" o "*F Notizie Particolari*" del modello 2N parte II.

Si fa presente che con la nuova versione 4.00.3 è necessario in fase di proposta di rendita delle categorie speciali e particolari D ed E andare ad indicare anche la "destinazione d'uso" (figura 1) compatibile con la categoria catastale prescelta o viceversa, ossia con l'indicazione della destinazione d'uso sarà il programma stesso che selezionerà la corrispondente categoria catastale (figura).



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

## Elenco delle “Destinazioni d’uso” e regole di compatibilità con le categorie catastali dei Gruppi “D” ed “E”

REGOLE DI COMPATIBILITA’ TRA CATEGORIA CATASTALE E DESTINAZIONE D’USO		
CATEGORIA CATASTALE	DESTINAZIONE D’USO (COMPATIBILE)	
	COD.	DESCRIZIONE
D/1 Opifici	0101	Immobili in uso a centrali termoelettriche e turbogas
	0102	Immobili in uso a centrali idroelettriche
	0103	Immobili in uso a centrali eoliche
	0104	Immobili in uso a centrali fotovoltaiche
	0105	Immobili in uso a centrali per la produzione di energia da altre fonti rinnovabili
	0201	Immobili per l’estrazione di minerali da cave e miniere
	0202	Immobili per l’estrazione di petrolio greggio e di gas
	0301	Capannoni industriali e costruzioni assimilabili
	0302	Siti industriali costituiti da aree occupate prevalentemente da impianti
	0503	Discariche per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani (con produzione annessa)
	0504	Immobili destinati al trattamento delle acque reflue (con produzione annessa)
	1701	Immobili destinati ad ospitare impianti per il trasporto e la distribuzione dell’energia
D/2 Alberghi e pensioni	0901	Alberghi e strutture simili
	0902	Residenze turistiche alberghiere, alloggi per vacanze e altre strutture per soggiorni brevi
	0904	Alloggi per studenti e lavoratori con servizi accessori di tipo alberghiero
D/3 Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili	1001	Teatri, cinema, sale per concerti e arene
D/4 Case di cura e ospedali	1201	Ospedali
	1203	Strutture per l’assistenza sociale residenziale
D/5 Istituti di credito, cambio e assicurazione	0602	Immobili destinati ad attività del settore terziario provvisti di specifiche dotazioni di sicurezza non classificabili in categoria ordinaria
D/6 Fabbricati e locali per esercizi sportivi	1101	Immobili destinati ad impianti sportivi
	1102	Palestre e piscine in fabbricati promiscui
D/7 Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un’attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni	0402	Magazzini e altre strutture di stoccaggio
	0403	Aree scoperte di stoccaggio
	0501	Discariche per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani (senza produzione annessa)
	0502	Immobili destinati al trattamento delle acque reflue (senza produzione annessa)
	1702	Immobili destinati ad ospitare ripetitori di segnali audiovisivi
	1703	Immobili destinati ad ospitare impianti per la regolazione dei fluidi
	1705	Altri immobili realizzati per le specifiche esigenze di una attività industriale

CATEGORIA CATASTALE	DESTINAZIONE D'USO (COMPATIBILE)	
	COD.	DESCRIZIONE
<b>D/8</b> <i>Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni</i>	0401	<i>Interporti e terminal portuali</i>
	0601	<i>Uffici strutturati</i>
	0701	<i>Centri commerciali</i>
	0702	<i>Immobili destinati a grande distribuzione organizzata in fabbricati autonomi</i>
	0703	<i>Altri immobili destinati al commercio all'ingrosso o al dettaglio</i>
	0704	<i>Immobili destinati ad attività fieristiche</i>
	0705	<i>Autorimesse pluripiano e autosilos</i>
	0706	<i>Autofficine meccaniche e carrozzerie ubicate in fabbricati industriali</i>
	0801	<i>Scuole</i>
	0802	<i>Istituti universitari e conservatori</i>
	0803	<i>Collegi e convitti, educandati e seminari</i>
	0804	<i>Accademie e scuole militari</i>
	0903	<i>Aree di campeggio e aree attrezzate per camper e roulotte</i>
	1002	<i>Discoteche, sale da ballo e simili</i>
	1003	<i>Sale da gioco</i>
	1004	<i>Parchi di divertimento, tematici e zoo</i>
	1005	<i>Orti e giardini botanici</i>
	1006	<i>Stabilimenti balneari</i>
	1103	<i>Immobili destinati ad impianti di risalita commerciali non finalizzati al trasporto pubblico</i>
	1104	<i>Porti turistici</i>
1105	<i>Aeroporti turistici o per voli non di linea</i>	
1202	<i>Stabilimenti termali</i>	
1301	<i>Immobili militari</i>	
1302	<i>Caserme destinate ai Corpi preposti alla tutela dell'ordine e della sicurezza pubblica</i>	
1501	<i>Palazzi a destinazione terziaria o commerciale di pregio storico-artistico architettonico</i>	
1704	<i>Aree attrezzate per servizi ai veicoli</i>	
<b>D/9</b> <i>Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio</i>	1601	<i>Costruzioni galleggianti e strutture assimilabili</i>
<b>D/10</b> <i>Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole</i>	1401	<i>Immobili destinati ad attività agrituristiche</i>
	1402	<i>Immobili destinati all'esercizio delle attività di coltivazione dei terreni e della silvicoltura</i>
	1403	<i>Immobili destinati all'attività di allevamento e ricovero di animali</i>
	1404	<i>Immobili destinati all'allevamento di prodotti di acquacoltura</i>
<b>E/1</b> <i>Stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi e aerei</i>	1801	<i>Stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi e aerei</i>
<b>E/2</b> <i>Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio</i>	1806	<i>Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio</i>
<b>E/3</b> <i>Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche</i>	1802	<i>Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche</i>
	1805	<i>Impianti per la distribuzione dei carburanti</i>
<b>E/4</b> <i>Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche</i>	1803	<i>Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche</i>
<b>E/5</b> <i>Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze</i>	1807	<i>Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze</i>
<b>E/6</b> <i>Fari, semafori, torri per rendere d'uso pubblico l'orologio comunale</i>	1808	<i>Fari, semafori, torri per rendere d'uso pubblico l'orologio comunale</i>
<b>E/7</b> <i>Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti</i>	1809	<i>Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti</i>
<b>E/8</b> <i>Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri, e le tombe di famiglia</i>	1804	<i>Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri, e le tombe di famiglia</i>
<b>E/9</b> <i>Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del Gruppo E</i>	1810	<i>Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del Gruppo E</i>

## b) mod. 1N – 2N

Sono i modelli in cui i professionisti descrivono le caratteristiche tipologiche costruttive del fabbricato e delle unità immobiliari che lo compongono.

Si distinguono in:

- Mod. 1N per le unità a *destinazione ordinaria* censibili nei gruppi A, B e C
- Mod. 2N per le unità *speciali e particolari* censibili nei gruppi D ed E.

Il Mod. 1N si compongono dei modelli:

- Mod. 1N parte I, per la descrizione delle caratteristiche generali del *fabbricato*,
- Mod. 1N parte II, per la descrizione delle caratteristiche delle singole *unità immobiliari*.

Il Mod. 2N si compongono dei modelli:

- Mod. 2N parte I, per la descrizione delle caratteristiche del *complesso immobiliare speciale o particolare*
- Mod. 2N parte II, per la descrizione delle caratteristiche del *corpo di fabbrica o dei diversi corpi di fabbrica* che compongono l'unità immobiliare. Quando vi sono diversi corpi di fabbrica occorre redigere un modello 2N parte II per ogni distinto corpo di fabbrica.

Nel caso dei Mod. 1N la compilazione di tutti i campi necessari consente al programma la definizione del “*classamento automatico*”.

## c) Documenti pregressi

Questa sezione del programma Docfa permette di acquisire, **per le sole unità immobiliari oggetto di variazione**, quei documenti già depositati in formato cartaceo non ancora inseriti in banca dati quali: denunce di nuova costruzione, denunce di variazione e vulture.

L'inserimento dei dati dei documenti pregressi ha lo scopo di allineare la banca dati sia per i soggetti che per gli oggetti, prima di inserire in atti la variazione oggetto del documento.



## B) ELABORATI GRAFICI

### a) Planimetrie

Ogni unità immobiliare da denunciare al Catasto fabbricati, per costituzione o variazione, viene rappresentata graficamente con propria scheda. La rappresentazione è riferita allo **stato di fatto** del bene al momento della presentazione del documento.

La procedura Docfa prevede l'associazione al libretto delle schede che rappresentano ogni unità denunciata e per ogni scheda la definizione dei poligoni per il calcolo della relativa superficie catastale.

#### a1) Planimetrie

Devono essere complete e conformi a quanto stabilito dalla normativa catastale, in particolare dalla circolare 4/2009.

Devono essere disegnate, secondo le regole correnti dei disegni edili, ordinariamente nella **scala 1: 200**, nei casi particolari di:

- unità immobiliari di dimensioni contenute, è consentita l'adozione della scala 1:100 o 1:50;
- unità immobiliari in villa, in castelli, nonché per le unità a destinazione speciale o particolare è consentito l'uso nella rappresentazione grafica della scala 1:500.

In particolare, a pena di mancata accettazione della pratica, le planimetrie devono contenere :

- la scala di rappresentazione, unica per ogni scheda;
- l'altezza dei locali, misurata dal pavimento al soffitto, che deve essere espressa in metri con arrotondamento ai 5 cm.

In caso di:

- **altezza costante dei vani**, la misura viene riportata una sola volta;
- **altezze diverse dei vani**, la misura viene riportata in ogni locale;
- **altezza variabile del vano**, deve essere riportata l'altezza minima e massima.
- **altezza variabile del vano con altezza minima inferiore a m. 1,50**, deve essere divisa con tratteggio a linea sottile la porzione con  $H < 1,50$  m. da quella superiore, ed indicato sul margine della dividente  $H = m. 1,50$ ;

➤ il simbolo dell'orientamento, disegnato con freccia rivolta a Nord. Il simbolo deve essere tracciato esternamente al disegno, preferibilmente in basso a destra del riquadro della scheda;

➤ l'indicazione del piano o dei piani. La scheda deve rappresentare tutti i locali e le pertinenze dell'unità immobiliare anche se posti su diversi piani.

L'indicazione del **piano** deve trovare corrispondenza con i dati del quadro "U" del libretto *Docfa*, in particolare:

- non può essere usata la dizione:

- ❖ **piano "sottotetto"**. Il piano deve essere indicato con numero, es. piano terzo sottotetto;

- ❖ **piano "rialzato"**. Il piano deve essere indicato o come piano terreno rialzato o come piano primo;

- sono accettabili le dizioni di:

- ❖ **soppalco**. Il piano viene solo indicato in planimetria e non trova corrispondenza nel *quadro "U"*

- ❖ **piano ammezzato**. Deve essere indicato come intermedio 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);

➤ l'indicazione degli accessi all'unità immobiliare (vano scala comune, pianerottolo, disimpegno di accesso), disegnati con tratto sottile e semplice accenno;

In mancanza di elaborato planimetrico, quando possibile, deve essere rappresentato con tratto sottile il perimetro del fabbricato;

➤ l'indicazione della destinazione dei seguenti vani:

- **cucina**, utilizzando la dicitura "*cucina*" o il simbolo "K"

- **accessori diretti ed indiretti**, utilizzando la dicitura a seconda dell'uso "*ingresso*", "*corridoio*", "*bagno*", "*w.c.*", "*w.c.-doccia*", "*ripostiglio*", "*veranda*", "*soffitta*", "*cantina*", ecc.;

➤ la rappresentazione delle corti esclusive senza interruzione delle linee di confine.

Nel caso di particolari estensioni, il resede può essere rappresentato in schede separate a scala opportuna;

➤ l'indicazione dello spessore di tutti i muri interni ed esterni, ai fini del calcolo delle superfici.

Nel caso di muri perimetrali di confine in comunione, di cui non sia possibile determinarne lo spessore la misura riportata in planimetria può essere stimata, *specificando opportunamente in relazione tecnica la circostanza*.

Le planimetrie **non devono contenere** :

➤ retinature, arredi, nomi dei confinanti (al posto dei quali andranno inseriti gli identificativi catastali o la dicitura "*altra uiv*");

➤ campiture e riempimenti di muri e pilastri.

## a2) Poligoni

Definiscono superfici tipologicamente omogenee per la determinazione della superficie catastale, dell'unità immobiliare, in base al D.P.R. 138/98.

Si riporta la completa descrizione della **Tipologia degli ambienti**:

- **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 poligono "A1", mentre i vani accessori a diretto servizio, quali retro negozio (per cat. C/1), bagni, w.c., ripostigli, corridoi e simili (posti in zona retro negozio), con poligono "A2".
- **Poligono B**  
Superficie dei vani (o locali) **accessori a servizio indiretto** dei vani principali, quali soffitte, sottotetti, centrali termiche, cantine e simili qualora **comunicanti** con i vani principali di poligono 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 principali di poligono A.
- **Poligono D**  
Superficie dei balconi, terrazze, logge, terrazzi coperti, portici, scale esterne esclusive, 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 principali di poligono 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 principali di poligono 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 sprovvisti di accesso (intercapedini, camere d'aria, cavedi, sottotetti, vuoti sanitari, ....) sono considerati volumi tecnici e pertanto non vanno considerati al fine del calcolo delle superfici.

Si evidenziano alcuni casi particolari:

- **Cat. C/1 (negozi)** è possibile differenziare i poligoni. E' prevista la superficie principale (polig. A1), il retro-negozi e locali accessori diretti (polig. A2).
- **Cat. C/6 (garage)** è possibile differenziare i poligoni. E' prevista la superficie principale (polig. A1), ed il retro-garage (polig. A2).
- **Altre categorie**, C/2 (magazzino), C/3 (lab. artigiano), C/4, è prevista solo la tipologia di superficie principale (tipologia poligono "A") per i vani principali e gli accessori; per le categorie C/3 e C/4 sono comunque previsti i poligoni per gli accessori complementari (tipologie B e C).
- **Per tutte le categorie**, la superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale. I poligoni relativi a tali superfici dovranno essere realizzati, specificando come parametro "*altezza non valida <1,50 m*".

## 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)
<b>Abitazioni</b>	A	<b>Sup. principali</b> (Camere, cucina, ingresso, corridoi, bagni, wc, ripostigli, scale interne)		1,00	
	B	<b>Sup. accessorie direttam. accessibili da sup. principali</b> (es. cantine o soffitte comunicanti con sup. principale anche tramite scale interne)		0,50	
	C	<b>Sup. accessorie NON direttam. accessibili da sup. principali</b> (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)
<b>Garage, posti auto coperti o scoperti</b>	A1	<b>Sup. principali</b>		1,00	
	A2	<b>Sup. accessori diretti</b> (wc, ripostigli)		0,50	
	B	<b>Sup. accessorie a utilizzo indiretto direttam. comunic. con sup. principali</b>		0,50	
	C	<b>Sup. accessorie a utilizzo indiretto NON dirett. comunic. con sup. principali</b>		0,25	
	F1	<b>Pertinenze esterne</b> (es. giardini, corti esclusive) fino alla sup. di A1+A2		0,10	
	F2	<b>Pertinenze esterne</b> (es. giardini, corti esclusive) per la sup. eccedente la somma di A1 e A2		0,02	

Dai "criteri generali" del DPR 136/98 (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.

## **b) Elaborato planimetrico**

Rappresenta lo schema del fabbricato con l'indicazione di tutti i subalterni che lo compongono, sia **unità immobiliari** che **Beni comuni**.

E' composto dall'**Elaborato Planimetrico** che costituisce la rappresentazione grafica e dall'**Elenco subalterni** che costituisce la parte descrittiva.

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

### **b1) Obbligo di presentazione**

L'*Elaborato planimetrico con l'elenco subalterni* deve essere redatto nei casi di:

- costituzione di due o più u.i.u. dotate di beni comuni non censibili;
- costituzione di una o più u.i.u. censibili nelle categorie fittizie F ;
- costituzione di beni comuni (censibili e non censibili);
- costituzione di nuovi subalterni nel caso di *Elaborato planimetrico* già presente agli atti .
- variazione per "ultimazione di fabbricato urbano"

### **b2) Elaborato planimetrico**

L'elaborato deve rappresentare anche in più schede tutti i livelli di piano che compongono il fabbricato. La rappresentazione può essere eseguita, in un'unica scala, ritenuta più opportuna dal tecnico presentatore, preferibilmente 1:500 o 1:200.

La rappresentazione grafica deve:

- contenere il simbolo dell'orientamento (Nord), preferibilmente disegnato all'interno del riquadro in basso a destra;
- essere rappresentata la sagoma del fabbricato con l'indicazione dell'accesso alle u.i.u., tramite una freccia ed il numero corrispondente del subalterno;
  - essere evidenziata la divisione interna tra tutte le u.i.u (comprese le u.i.u. in categoria F);

Nel caso di denuncia di variazione, la rappresentazione dei perimetri delle unità immobiliari può essere limitata alle unità oggetto di variazione;

- rappresentare interamente, senza interruzioni di linea, le corti comuni ed i beni comuni non censibili, (vani scala, lavanderie, centrali termiche ecc...);
- riportare, ai confini del lotto, il numero di almeno due particelle o la denominazione delle strade.

### **b3) Casi particolari**

#### **Elaborato planimetrico non presente agli atti**

Nel caso di denuncia di variazione con obbligo di presentazione di elaborato planimetrico, qualora non presente agli atti, lo stesso potrà essere redatto in modo parziale rappresentando interamente il solo piano interessato. Comunque per fabbricati di grosse dimensioni composti da più vani scala per la redazione:

- **della parte grafica**, è sufficiente disegnare la porzione servita dal vano scale interessato, riportando sempre l'intera sagoma del fabbricato;
- **dell'elenco subalterni**, deve essere compilato in modo completo con tutti i subalterni presenti nell'elenco fabbricato.

Questo modo di operare permette di completare ed aggiornare nel tempo la parte grafica dell'elaborato.

#### **Elaborato Planimetrico parziale presente agli atti.**

La variazione dell'Elaborato Planimetrico deve essere fatta sulla base dell'elaborato più recente o più fedele alla corrispondenza grafica e di subalternazione presente in atti.

E' opportuno aggiornare le pagine dell'elaborato grafico integrandole con i nuovi piani, avendo cura di acquisire le pagine precedenti oltre a quelle variate o aggiunte.

Per l'elenco subalterni occorre variare l'ultima situazione presentata in Ufficio.

E' inoltre opportuno da parte del professionista farsi rilasciare l'Elenco subalterni su supporto informatico in formato **“.dat”**, per importarlo nel documento ed aggiornarlo con quanto presente nel quadro D.

#### **Elaborato Planimetrico “errato” presente agli atti .**

Nel caso di Elaborato non valido per errore imputabile al precedente professionista o per non più corrispondenza tra i subalterni indicati e quelli inseriti in atti (vedi esempio di sub. letterali o altre situazione di difficile interpretazione):

➤ *e' opportuno predisporre un nuovo Elaborato planimetrico completo, mantenendo comunque la continuità, con l'utilizzazione dell'impostazione precedente.*

### **Elaborato Planimetrico con subalterni letterali**

Nel caso di Elaborato presente in atti con "subalterni letterali" non ancora definiti in banca dati:

➤ occorre preventivamente far attribuire all'Ufficio con istanza gli identificativi definitivi.

## **c) Elenco subalterni**

L'elenco subalterni deve essere completo di tutti i subalterni presenti nel fabbricato.

Nel caso di variazione di elenco presente in atti, occorre acquisirlo ed aggiornarlo sulla base delle modifiche intervenute.

Nell'elenco subalterni per ogni Bene Comune deve essere indicato:

- la destinazione d'uso
- il numero di subalterno e/o il numero di particella e subalterno delle u.i.u. a cui sono a comune.

Se nella stessa giornata il professionista presenta più denunce sullo stesso fabbricato, ha facoltà di associare l'elaborato planimetrico e l'elenco subalterni con la situazione definitiva solo all'ultimo documento presentato.

**L'ELABORATO PLANIMETRICO NON DEVE ESSERE COMPILATO NEL CASO DI SEMPLICI VARIAZIONI CHE NON PREVEDONO ASSEGNAZIONE DI NUOVO SUBALTERNO.**

**Per gli identificativi da attribuire alle pertinenze esclusive delle unità immobiliari, è data facoltà al professionista di attribuire un nuovo subalterno o di mantenere lo stesso subalterno dell'unità cui le pertinenze sono legate.**



## Le entità tipologiche relative alle costruzioni e alle aree

Nell'ambito delle denunce di nuova costruzione è necessario, come da Circolare n.2E/2016, indicare le "Entità tipologiche" in base alla rappresentazione cartografica della particella. E' del tutto evidente che tale rappresentazione, va ripetuta anche nei casi di variazione di elaborati planimetrici già presentati con la rappresentazione e la descrizione delle "Entità tipologiche". In base alla rappresentazione cartografica si verificano i seguenti casi:

### 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 interrata, 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 sono attribuiti identificativi progressivi crescenti (CF1, CF2, etc.) a partire da quello con la superficie maggiore. Per superficie si intende l'area edificata racchiusa da linea continua, come risultante dalla mappa catastale, reperibile anche dal tipo mappale.

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

Si evidenzia, inoltre, che nelle dichiarazioni di nuova costruzione, ciascun identificativo catastale - composto in genere da foglio, particella e subalterno - deve individuare sempre un'unica porzione immobiliare, intesa come la delimitazione di spazi privi di soluzioni di continuità, aventi caratteristiche omogenee (costruzione o area). Fanno eccezione a tale indirizzo gli immobili per i quali non è necessaria la suddivisione in subalterni e le dichiarazioni di variazione di unità già censite in atti.

Ufficio Provinciale di:  
Comune di:

#### ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Elenco Subalterni

Comune		Sezione		Foglio 27		Particella 86		Tipo mappale dal:	
Sub.	UBICAZIONE via/piazza	n° civ.	Piani	Scala	Int.	Entità di Costruzione	DESCRIZIONE		
1	via voghera	51	T			AL	CORTE ESCLUSIVA		
2	via voghera	51	51-T-1			CF1	ABITAZIONE IN VILLINO		
3	via voghera	51	T			CF2	AUTORIMESSA		
4	via voghera	51	T			AC	TETTOIA CHIUSA		
Protocollo _____						data _____			
IL TECNICO								_____	
Codice Fiscale:								firma e timbro	

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:

Iscritto all'albo:

Prov.

N.

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

Comune di

Sezione: Foglio: 92

Particella: 115

Protocollo n.

del

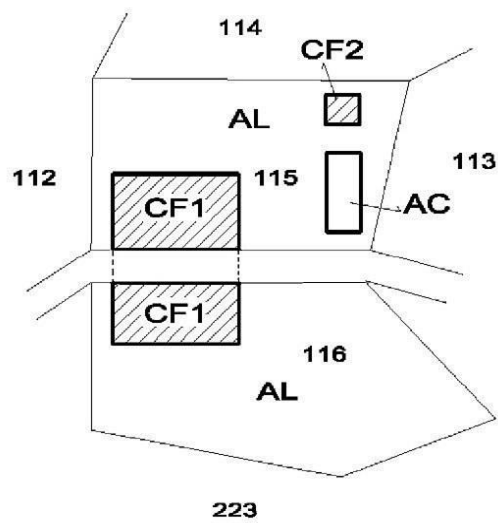
Tipo Mappale n.

del

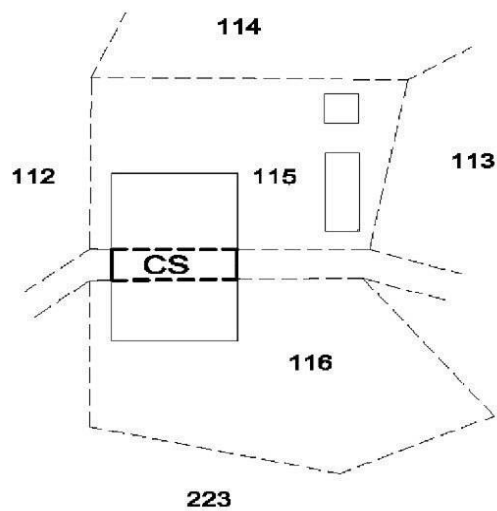
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 :

**PIANO TERRA**



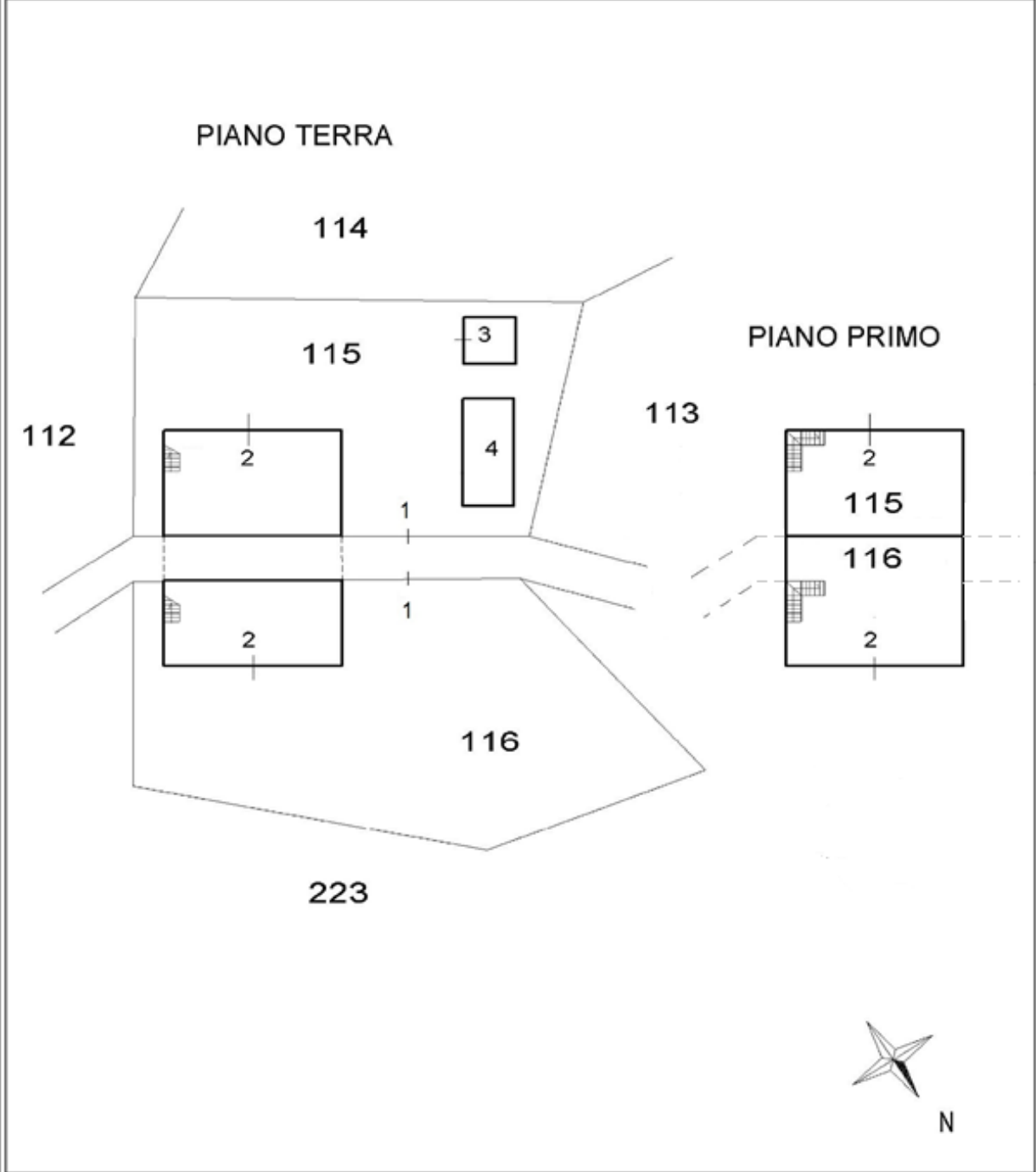
**PIANI SOVRASTANTI**



ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	
Iscritto all'albo:	
Prov.	N.

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

Comune di		Protocollo n.	del
Sezione:	Foglio: 92	Particella: 115	del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500



## C) APPROFONDIMENTI TECNICI

### a) CAUSALI

La causale **indica la motivazione** per cui viene presentato l'atto di aggiornamento. In particolare per:

- **Nuove costruzioni**, la causale è intrinseca nella tipologia del documento (nuova costruzione),  
Per le denunce di **unità afferenti in costituzione**, le causali preimpostate da utilizzare sono:
  - *edificazione su area urbana,*
  - *edificazione su lastrico solare*
  - *altro*
  
- **Denunce di variazioni**, le causali da utilizzare possono essere **predefinite** e **non predefinite** dal programma Docfa.

Le causali predefinite nel programma, descritte nei **paragrafi da a1) ad a14)**, sono le seguenti:

- *Divisione*
- *Frazionamento per trasferimento di diritti*
- *Fusione*
- *Ampliamento*
- *Demolizione totale*
- *Demolizione parziale*
- *Diversa distribuzione degli spazi interni*
- *Ristrutturazione*
- *Frazionamento e fusione*
- *Variazione della toponomastica*
- *Ultimazione di fabbricato urbano*
- *Variazione della destinazione*
- *Presentazione di planimetria mancante*
- *Modifica identificativo*

#### **AVVERTENZA**

**Nell'allegato 1) è riportato il quadro sinottico delle causali codificate, con i documenti tecnici richiesti e le compatibilità con le categorie catastali.**

Le causali **non predefinite** sono descritte **al paragrafo a15) "Altre"**, utilizzabili attraverso la causale "Altre" nel menù preimpostato nel programma Docfa.

Per le denunce di **unità afferenti in variazione**, le causali preimpostate da utilizzare sono:

- *edificate su aree urbane,*
- *edificate su lastrico solare*
- *altro tipo di edificazione*

Si riporta la descrizione delle causali, la cui lettura deve essere integrata con la consultazione del “Quadro sinottico delle causali” **ALL. 1)**

### **a1) Divisione**

Causale da utilizzare esclusivamente quando si fraziona **una unità immobiliare da cui ne derivano 2 o più.**

### **a2) Frazionamento per trasferimento di diritti**

Causale da utilizzare esclusivamente quando da **una unità ne derivino due o più, di cui almeno una è porzione di u.i.u. non suscettibile di fornire reddito autonomo.** Per un maggiore approfondimento si rimanda al capitolo C) punto b) categorie fittizie.

### **a3) Fusione**

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

### **a4) Ampliamento**

Causale da utilizzare nei casi in cui vi è un **aumento di superficie dell'unità.** Si hanno due casi:

- **l' ampliamento modifica il perimetro del fabbricato.**  
E' necessario presentare il Tipo mappale per modifica della mappa del Catasto terreni.
- **l'ampliamento avviene all'interno del perimetro del fabbricato.**  
(es. realizzazione di piano soppalco calpestabile, sottotetto, sopraelevazione, realizzazione di terrazze a sbalzo).

In entrambi i casi nella predisposizione del documento *Docfa* occorre sopprimere il subalterno originale e attribuire nuovo subalterno.

### **a5) Demolizione totale**

Causale da utilizzare esclusivamente nei casi in cui si interviene per **demolire totalmente la consistenza dell'unità immobiliare e farne derivare un' area urbana (cat. F/1) o un lastrico solare (cat. F/5).**

La causale ha le seguenti caratteristiche:

- utilizzando il programma consente esclusivamente la costituzione di u.i.u. in categoria F/1 o F/5.
- nel caso di realizzazione di **area urbana**, occorre presentare *Tipo mappale* per la modifica della mappa del Catasto terreni.

Nel caso in cui l'area di risulta della demolizione debba essere riportata al catasto terreni con una qualità agricola, al tipo mappale dovrà seguire mod 26 per attribuire la qualità e relativa istanza per la corretta intestazione.

Il documento Docfa consisterà nella sola soppressione dell'immobile dichiarando in relazione tecnica che seguirà la presentazione di mod. 26 ed istanza al catasto terreni.

### **a6) Demolizione parziale**

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

E' necessario presentare *Tipo mappale* se viene modificata la sagoma del fabbricato.

Occorre sopprimere il subalterno originale e attribuire nuovo subalterno.

### **a7) Diversa distribuzione degli spazi interni**

La diversa distribuzione degli spazi interni viene utilizzata in caso di spostamenti di tramezzi divisorii e/o porte di collegamento.

### **a8) Ristrutturazione**

La ristrutturazione viene utilizzata in caso di miglioramento qualitativo apportato all'unità immobiliare anche in termini sola dotazione impiantistica.

### **a9) Frazionamento e fusione**

Viene utilizzata nei casi in cui avvengono scambi di consistenza fra unità immobiliari.

La causale ha le seguenti caratteristiche:

- devono essere sopprese **minimo 2** u.i.u. e costituite **almeno 2**.

### **a10) Variazione della toponomastica**

Viene utilizzata per variare i dati di ubicazione delle u.i.u. presenti nella banca dati censuaria.

La causale ha le seguenti caratteristiche:

- non devono essere compilati i dati di classamento;
- è possibile associare immagine planimetrica, identica alla precedente, al solo fine di modificare l'indicazione della toponomastica riportata nella planimetria;

Nel caso di documento con la sola *causale di variazione della toponomastica*, per la presentazione **non sono richiesti tributi**.

### **a11) Ultimazione di fabbricato urbano**

Viene utilizzata per **definire le unità precedentemente accampionate quali unità in corso di costruzione** (u.i.u denunciate in cat. F/3).

La causale ha le seguenti caratteristiche:

- deve essere prodotto nuovo Elaborato planimetrico al fine di aggiornare nell'Elenco subalterni la destinazione delle unità.

### **a12) Variazione della destinazione**

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

La causale ha le seguenti caratteristiche:

- deve essere compilato un singolo file per ogni unità immobiliare;
- la causale prevede la soppressione del subalterno originario e la costituzione di nuovo subalterno;
- qualora oltre alla variazione di destinazione l'unità è oggetto di divisione, fusione ecc.. **deve essere utilizzata la "causale Altre"** (vedere punto a15).



**a13) Presentazione di planimetria mancante**

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

**a14) Modifica di identificativo**

Si utilizza nel caso in cui vi è disallineamento fra l'identificativo del Catasto terreni e del catasto Fabbricati. Lo scopo è quello di assegnare l'identificativo della mappa del catasto terreni.

E' possibile utilizzare inoltre questa causale quando il fabbricato è presente nel censuario privo di subalterno ed occorre costituire distinte unità immobiliari.

Deve essere redatto un file per ogni singola unità interessata dall'operazione. Non sono consentite soppressioni e costituzioni multiple. La variazione è esente dai tributi. Nota bene: il programma non consente l'associazione della scheda planimetrica mentre è possibile allegare l'elaborato planimetrico.

**a15) Richiesta Ruralità**

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

Il tipo di denuncia infatti non richiede l'attribuzione della nuova rendita in quanto quest'ultima viene riproposta in automatico dal sistema che trasporta il dato reddituale sotto la categoria D/10.

Identica operazione viene fatta per la planimetria che non necessita quindi di una ripresentazione in quanto il sistema trascina quella esistente abbinandola ai nuovi dati reddituali. Si rammenta che la denuncia ovviamente necessita della presentazione contestuale delle autocertificazioni di ruralità per i fabbricati strumentali all'attività agricola reperibili sul sito dell'Agenzia delle Entrate.

**a16) Altre**

Qualora il tipo di intervento non ricade fra quelli previsti dalle **causali predefinite** del programma Docfa, viene utilizzata la **causale "Altre"** per la

quale nell'apposito campo viene indicata la **descrizione del tipo di intervento**.

Nella descrizione occorre **non utilizzare**:

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

Esistono una serie di **causali non codificate**, normate dall'Amministrazione in varie circolari, che obbligatoriamente devono essere utilizzate per la specifica fattispecie e scritte nel programma con le dizioni come a seguito elencate.

### CAUSALI NORMATE

Tra i possibili tipi di intervento la circolare 4 del 2009 ha normato i seguenti casi, da utilizzare quando **l'intera u.i.u. cambia di destinazione d'uso**:

- **Fraz. con cambio di destinazione -**
- **Fusione con cambio di destinazione -**
- **Dem. parziale con cambio di destinazione**
- **Ampliamento con cambio di destinazione**
- **Fraz. e fus. con cambio di destinazione**

Altro tipo di intervento normato con nota 15232 del 21/02/2002, riguarda:

- **Dichiarazione di porzione di uiu -**

In presenza di unità immobiliare costituita da due o più porzioni aventi diritti reali diversi occorre costituire "*porzioni di unità*" dove le singole parti vengono iscritte mantenendo ciascuna i propri identificativi che ne consentono l'individuazione con le rispettive titolarità.

La procedura di accatastamento è la seguente:

- redazione di variazioni, distinte per ogni porzione, con causale "Altre" nel campo descrittivo deve essere riportata la dizione "DICHIAZIONE DI PORZIONE DI U. I."
- Nel riquadro "Note relative al documento" deve essere riportata la 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*"
- Nelle planimetrie di ciascuna porzione deve essere rappresentata in linea intera la porzione di unità immobiliare da denunciare ed in linea tratteggiata fine la porzione complementare. Un tratteggio a linea e punto deve essere riportato nella planimetria per meglio distinguere e delimitare ciascuna delle parti da associare alla ditta avente diritto.
- Ai fini del classamento, ad entrambi i beni è attribuita la categoria e classe considerando le caratteristiche dell'unità immobiliare nel suo complesso, mentre la rendita di competenza viene associata a ciascuna delle porzioni, in ragione della relativa consistenza. Qualora una delle porzioni, che costituiscono l'unità immobiliare, presenti una consistenza minima inferiore ad un vano, la consistenza deve essere arrotondata, per eccesso, al vano intero.

- L'Ufficio, immediatamente dopo l'inserimento agli atti delle dichiarazioni, provvede - mediante l'applicazione interna "Funzioni d'ausilio" - ad inserire, come annotazione relativa alla U.I.U., la 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*", per ogni singola porzione di immobile iscritta autonomamente in atti.

Si precisa altresì che è preferibile nei casi di variazione che comporti causali diverse (es. divisione; fusione; etc...) oltre alla citata "dichiarazione di porzione di uiu" è opportuno dare priorità alle causali catastali principali e descrivere la "dichiarazione di porzione di uiu" per intero in relazione tecnica.

- 
- "**Dichiarazione u.i.u. art. 19 D.L. 78/2010**": questa causale si utilizza per dichiarazioni relative ad unità immobiliari accatastate con rendita presunta (Circolare 7 del 2011 – vedi capitolo specifico)
- 

### **CAUSALI NON NORMATE**

Derivano dalla prassi in uso presso gli Uffici, sono da utilizzare al fine di omogeneizzare l'indicazione dei tipi di intervento per una migliore lettura della banca dati catastale. Si elencano a seguito:

- 
- **Esatta rappresentazione grafica**
  - **Costituzione BCNC**
  - **Scorporo BCNC** in caso di assegnazione in proprietà esclusiva di porzioni precedentemente censite quali BCNC (consultare il punto c1 della sezione *APPROFONDIMENTI TECNICI*)
  - **Costituzione unità collabente**
  - **Costituzione area urbana**
  - **Variazione impiantistica**
  - **Modifica utilità comuni**
  - **Rettifica elaborato planimetrico**
  - **Porzione sfuggita all'accatastamento**: Si utilizza per censire quelle porzioni precedentemente non dichiarate (soffitte, cantine, annessi ecc). La procedura da seguire nei casi in cui debba essere accorpata all'unità immobiliare principale è la seguente:
    - Costituzione della porzione non dichiarata (Unità afferente con intestati, causale: **Porzione sfuggita all'accatastamento**) dove deve essere indicato il titolo giustificativo di proprietà
    - Fusione con l'unità immobiliare principale (causale: **Fusione**)
  - **Recupero situazione pregressa**: Si utilizza per ricostituire u.i.u. o porzioni erroneamente soppresse.

<p><b>SI RICORDA CHE NON SONO ACCETTABILI PRATICHE PRESENTATE CON CAUSALI RIFERITE AL CLASSAMENTO</b> (es. "rettifica classamento", "rettifica consistenza" ecc.)</p>
---

## **b) Categorie fittizie**

Sono state istituite per permettere di effettuare atti traslativi di proprietà o di denunciare: aree, unità immobiliari o porzioni di esse, che **nelle condizioni in cui si trovano** non sono in grado di fornire reddito autonomo.

Le categorie fittizie istituite sono le seguenti:

*Categoria F/1 (area urbana)*

*Categoria F/2 (unità immobiliari collabenti)*

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

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

*Categoria F/5 (lastrico solare)*

*Categoria F/6 (fabbricato in attesa di dichiarazione)*

### **b1) Definizioni e modalità di trattazione**

Si riporta di seguito la definizione e le modalità di trattazione delle singole Categorie.

#### **Categoria F/1 (area urbana)**

*Aree di corti urbane che non sono legate ad alcuna unità immobiliare.*

Generalmente vengono costituite per essere oggetto di successiva compravendita.

Nella redazione del documento:

- 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*.

Per ulteriori dettagli si rinvia al paragrafo b2).

#### **Categoria F/2 (unità immobiliari collabenti)**

*E' utilizzata nella denuncia di fabbricato o porzione di fabbricato non in grado di fornire reddito autonomo in quanto diruto.*

Nella redazione del documento:

- è opportuno redigere relazione tecnica e corredarlo di documentazione fotografica da far pervenire all'Ufficio;
- la rappresentazione grafica avviene esclusivamente sull'*Elaborato planimetrico*, avendo cura di rappresentare tutti i livelli di piano preesistenti.

Per introdurre in atti un immobile come diruto occorre utilizzare le seguenti causali:

- se proviene da Catasto terreni: **denuncia di nuova costruzione**
- se già presente al Catasto urbano: **costituzione unità collabente**

Nel caso di unità collabente in atti, che viene definita e quindi utilizzabile per la propria destinazione, la causale da utilizzare è **ristrutturazione**.

L'attribuzione della collabenza, e quindi della categoria F/2, è regolamentata dal **D.M. 28/98, art. 3 comma 2**, che stabilisce che è facoltà l'iscrizione ai soli fini inventariali, negli atti catastali, di quelle costruzioni caratterizzate da un notevole livello di degrado che ne determina una incapacità reddituale temporalmente rilevante.

A questa fattispecie appartengono quelle costruzioni non abitabili o non agibili e comunque di fatto non utilizzabili, a causa di dissesti statici, di fatiscenza o inesistenza di elementi strutturali e impiantistici, ovvero delle principali finiture ordinariamente presenti nella categoria catastale cui l'immobile è censito o censibile, ed in tutti i casi nei quali la concreta utilizzabilità non è conseguibile con soli interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Le modalità operative della dichiarazione delle unità collabenti in categoria F/2, sono regolate dalla **nota n.29439 del 30/07/2013** che qui di seguito viene esplicitata.

Prima di procedere il professionista è tenuto a verificare che l'unità immobiliare non può produrre reddito neanche con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, che non vi siano allacci alla rete di acqua, luce e gas, e che l'unità immobiliare non possa essere ascrivibile in altra categoria catastale (ad esempio, una abitazione può perdere la sua redditività nella sua categoria ma può avere una redditività come locale di deposito ascrivibile nella categoria C/2).

Un'altra verifica necessaria che il professionista è tenuto a fare, è che sono escluse dalla dichiarazione in categoria F/2 quelle unità che catastalmente non sono né individuabili e né perimetrabili e cioè quelle unità:

- prive totalmente di copertura e della relative struttura portante o di tutti i solai
- delimitate da muri che non abbiano almeno altezza di un metro.

Infatti, se dovessero verificarsi entrambe le circostanze cui ai punti sopra descritti l'unità è ascrivibile alla più consona qualità 280 "Fabbricato diruto" del catasto terreni.

Se dal controllo di tutti i requisiti sopra citati, si ritiene che sia possibile l'iscrizione in categoria F/2, ai fini della dichiarazione è necessario che il professionista predisponga la relativa denuncia allegando:

specifico Relazione Tecnica, datata e firmata, riportante lo stato dei luoghi, con particolare riferimento alle strutture e alla conservazione del manufatto, che deve essere debitamente rappresentato mediante documentazione fotografica

autocertificazione, resa dall'intestatario dichiarante, ai sensi dell'art. 47 e 76 del Decreto del Presidente della Repubblica 28 Dicembre 2000 n.445, attestante l'assenza di allacciamento dell'unità alle reti dei servizi pubblici

dell'energia elettrica, dell'acqua e del gas. Tale autocertificazione va corredata da un documento di identità del dichiarante

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

Sono le unità immobiliari di nuova realizzazione che al momento dell'accampionamento non sono **fisicamente definite** e quindi non in grado di produrre reddito autonomo.

La categoria è utilizzata per l'accampionamento di nuove costruzioni con lavori edili non ultimati.

Il periodo per cui è ammessa la presenza in atti di unità iscritte in tale categoria è di mesi 12.

Nella redazione del documento in caso di:

➤ **costituzione**, è obbligatorio redigere apposita relazione tecnica descrittiva dello stato dell'immobile;

➤ **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**.

E' obbligatorio redigere l'Elaborato Planimetrico per modificare la destinazione dell'unità nell'Elenco subalterni;

➤ **variazione per fusione o frazionamento e definizione della u.i.u.**, in questo caso oltre alle causali di "frazionamento" e/o "fusione" viene indicata anche la causale "ultimazione di fabbricato urbano".

Deve essere attribuito **nuovo subalterno**.

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

E' utilizzata per il trasferimento di diritti di porzioni di immobili non suscettibili di fornire reddito autonomo e successivamente al rogito da accorpate ad altre u.i.u.

**Non possono essere censite in categoria F4 porzioni di immobili derivate da scorporo di unità immobiliari urbane già censite in catasto con propria rendita.**

In base a quanto riportato nella circ. 9/2001 non deve essere redatta la planimetria e l'identificazione dell'unità avviene esclusivamente attraverso l'Elaborato planimetrico.

Il periodo per cui è ammessa la presenza in atti di unità iscritte in tale categoria è di mesi 6.

Per ulteriori dettagli si rinvia al paragrafo b3).

### **Categoria F/5 (lastrico solare)**

E' utilizzata per la denuncia di lastrici solari al Catasto fabbricati.

Per questa tipologia la rappresentazione grafica avviene esclusivamente sull'Elaborato planimetrico.

Nella redazione del documento è obbligatorio indicare la superficie del lastrico.

### **Categoria F/6 (Fabbricato in attesa di dichiarazione)**

Questa Categoria non è utilizzabile con la procedura Do.C.Fa. in quanto non è presente fra le possibili categorie da proporre.

Tale Categoria pertanto viene creata automaticamente con la presentazione di Tipi Mappali o Tipi di Frazionamento + Tipi Mappali alle condizioni trattate con il capitolo specifico del presente Vademecum.

## **b2) Modalità di dichiarazione delle Aree Urbane (Circolare 4/2009)**

*L'area urbana rappresenta un bene, non correlato ad altre unità immobiliari urbane, autonomamente iscritta in catasto in Categoria fittizia F1, per la quale non si redige planimetria ma viene rappresentata esclusivamente sull'Elaborato planimetrico.*

Nella trattazione delle aree urbane abbiamo i seguenti casi:

➤ **costituzione di area urbana derivante da particella non denunciata al catasto Fabbricati.** Le operazioni di accatastamento sono:

- presentazione di *tipo di frazionamento e/o mappale* con la costituzione di specifico lotto autonomo;
- presentazione di denuncia di “Nuova Costruzione” con censimento dell'area urbana in categoria fittizia F1;

➤ **costituzione di area urbana derivante da particella presente al catasto Fabbricati come resede esclusivo di u.i.u. o come porzione di BCNC, da fondere con altro lotto edificato:** Le operazioni di accatastamento sono:

- presentazione di *tipo di frazionamento* con la costituzione di specifico lotto autonomo;
- presentazione di denuncia di *Variazione* con costituzione di area urbana censita in categoria fittizia F1 utilizzando le seguenti causali:
  - ❖ “Divisione” nel caso di frazionamento di resede esclusivo;
  - ❖ “Scorporo di BCNC”, nel caso di frazionamento di resede comune, con successivo accatastamento dell'area urbana con causale “Costituzione ex-BCNC”.

➤ **costituzione di area urbana derivante da particella presente al catasto Fabbricati che rimane correlata allo stesso lotto edificato** quale resede esclusivo da attribuire a singole u.i.u. o BCNC a più unità. Le operazioni di accatastamento sono:

- presentazione di denuncia di *Variazione* per individuare l'area urbana mediante rappresentazione su elaborato planimetrico, utilizzando le seguenti causali:
  - ❖ “Divisione” nel caso di frazionamento di resede esclusivo
  - ❖ “Scorporo di BCNC”, nel caso di frazionamento di resede comune, con successivo accatastamento dell'area urbana con causale “Costituzione ex-BCNC”.

Per **“lotto edificato”** si possono definire le seguenti casistiche:

- **fabbricato e resede di pertinenza aventi unico numero di particella;**
- **fabbricato e resede di pertinenza aventi numeri di particella distinti;**
- **più immobili, seppure con identificativi catastali diversi per fabbricati e resede, presenti su un unico elaborato planimetrico in atti.**

E' obbligo riportare nel campo della relazione tecnica del documento *Docfa* le finalità del documento di aggiornamento sulla base di dichiarazione del committente titolare dei diritti sull'immobile.

### **b3) Attribuzione Categoria fittizia F/4 (Circolare 4/2009)**

*Le unità iscritte nella categoria fittizia F/4 devono rappresentare uno stadio transitorio di iscrizione negli atti catastali in attesa della definizione delle stesse mediante: ultimazione di lavori in corso, fusione ad altre uiv conseguentemente a passaggi di possesso, etc...*

Nella categoria F4 rientrano in base alle disposizioni della circolare 4/2009 solo le porzioni che per le loro caratteristiche non costituiscono unità immobiliare autonoma e che comunque **non derivano da unità immobiliari iscritte in atti con propria rendita.**

Sono esempi di tali *porzioni*: sottotetti interclusi o non definiti, parti di vano e scale condominiali, ecc.

Le **porzioni derivata da u.i.u. censite con propria rendita**, devono essere autonomamente censite con attribuzione di rendita. Le operazioni di accatastamento sono:

➤ presentazione di denuncia di *Variazione* con causale *“Frazionamento per trasferimento di diritti”*.

Nella rappresentazione grafica, se la *porzione non è materialmente definita*, occorre rappresentare a tratteggio le parti complementari dell'unità immobiliare originaria.

Nella proposta di classamento dovrà essere attribuita la medesima categoria e classe a tutte le u.i.u. che derivano dall'unità immobiliare originaria. La consistenza minima catastale deve essere arrotondata al vano o al metro quadro.

Tale operazione è comunque uno stadio transitorio in quanto permane l'obbligo a trasferimento avvenuto e a lavori ultimati di definire le nuove unità immobiliari costituite.



Nel caso in cui il frazionamento genera due o più porzioni, ciascuna delle quali presenta caratteristiche proprie dell'unità immobiliare autonoma, la causale da utilizzare nella denuncia di variazione è **Divisione**, anche se le porzioni saranno oggetto di trasferimento di diritti.

**Nel passaggio di un subalterno rurale al catasto fabbricati, quando occorre mantenere la continuità storica ed individuare la giusta consistenza dell'unità immobiliare, è possibile attribuire al bene la categoria F/4, propedeutica ad altre variazioni catastali.**

### c) Beni comuni

I "beni comuni" sono quelle porzioni di immobili che in senso funzionale sono al servizio di due o più unità immobiliari.

Si suddividono in *censibili* e *non censibili* in base alla capacità di fornire reddito.

Novità sostanziali sono state introdotte dalla circolare 2/E del 2016 in base alla quale in una particella ove è presente una unica unità residenziale oltre a cantine o autorimesse autonome, eventuale area di corte è da ritenersi quale area esclusiva dell'unità abitativa e conseguentemente considerata ai fini del classamento e della determinazione della superficie catastale in base ai disposti di cui al DPR138/98. Non è pertanto più consentito in tal caso l'iscrizione di tali aree di corte quali BCNC tra unità residenziale e pertinenze autonome.

#### c1) Beni Comuni non Censibili (BCNC)

Sono le porzioni di immobile che **non possiedono autonoma capacità reddituale.**

Possono essere comuni ad alcune o a tutte le u.i. per:

- destinazione (androne, scale, locale centrale termica, ecc.)
- specifica funzione di utilizzazione (es. rampa al servizio di alcuni posti auto).

**I beni comuni non censibili vengono definiti sulla base dell'insieme delle unità immobiliari a cui sono a comune** con l'attribuzione di un unico subalterno, anche se posti su piani diversi.

Tali porzioni vanno rappresentate nell'elaborato planimetrico e contraddistinte con propri riferimenti catastali.

La loro iscrizione in banca dati avviene nella partita speciale Beni Comuni Non Censibili.

L'operazione di costituzione dei BCNC avviene :

- *Nuova costruzione* : utilizzando l'apposito campo Quadro D
- *Denuncia di variazione* :
  - se la porzione precedentemente **non in atti** : occorre predisporre file di Denuncia di variazione con causale "Costituzione BCNC", l'operazione da scegliere è la C (costituzione) valorizzando l'apposito campo partita speciale con la dizione BCNC;
  - se la porzione deriva da bene comune non censibile **già in atti** : denuncia di variazione con causale "divisione" o causali multiple in relazione alla tipologia di intervento.

Trattazione di alcuni casi particolari :

### **Scorporo BCNC**

Nel caso in cui da un *Bene Comune non Censibile*, iscritto in banca dati, è necessario individuare una porzione da assegnare in proprietà esclusiva, la procedura di accatastamento è la seguente:

- presentazione di *Denuncia di Variazione* con causale "Altre : Scorporo BCNC".

L'operazione consiste nella soppressione del BCNC e la costituzione della eventuale parte residua di Bene Comune (è obbligatorio trattare il campo "Partita speciale" del programma Docfa).

- presentazione di denuncia di "Nuova Costruzione - Unità Afferente" con causale "Altre : Costituzione ex parte comune", da intestare a tutti gli aventi diritto.

## **c2) Beni Comuni Censibili (BCC)**

Si tratta di quei beni, **con autonoma capacità reddituale**, che forniscono servizi comuni o sono fruibili da più unità immobiliari (es. l'alloggio del portiere, ecc.).

I "beni comuni censibili" devono essere dichiarati con proprie *planimetrie ed elaborato planimetrico*.

All'unità immobiliare deve essere attribuita la categoria catastale adeguata alle proprie caratteristiche.

L'iscrizione in atti avviene alla partita speciale "BENI COMUNI CENSIBILI".

I Beni comuni censibili devono essere correlati, secondo le modalità previste dalla procedura Docfa, agli identificativi catastali delle unità immobiliari a cui sono asserviti.

La costituzione del Bene comune censibile può avvenire nei seguenti modi:

1° CASO

Il Bene Comune Censibile non ha una precedente rappresentazione catastale:

- Presentazione di denuncia di “Nuova Costruzione – Unità Afferente” con causale: “Altre : Costituzione BCC”, intestando alla partita speciale Beni Comuni Censibili il subalterno o i subalterni che si costituiranno.

2° CASO

La porzione di unità che diverrà Bene Comune Censibile fa parte di un'unità iscritta negli atti catastali.

- Presentazione di Denuncia di Variazione con causale “Scorporo BCC”. Viene soppresso il subalterno originario e costituita l'unità derivata priva della parte da mettere a comune;
- Presentazione di denuncia di “Nuova Costruzione – Unità Afferente” con causale: “Altre : Costituzione BCC”, che rappresenta la parte da mettere a comune, intestando alla partita speciale Beni Comuni Censibili il subalterno o i subalterni che si costituiranno.

3° CASO

Unità immobiliare in atti da mettere a comune a più unità immobiliari.

- Presentazione di Denuncia di Variazione con causale “Altre : Costituzione BCC”. Occorre variare l'identificativo ed indicare nel Quadro U del programma Docfa la partita speciale BCC.

In tutti e tre casi **è obbligatorio** variare le unità immobiliari che hanno diritto al bene comune censibile, con la presentazione di *Denuncia di Variazione* con causale “Altre : Variazione parti comuni” utilizzando il campo “Associa Beni Comuni Censibili” presente nel Quadro U del programma Docfa indicando gli identificativi dell'immobile precedentemente costituito.

**d) Circolare 7 del 2011 (Rendita presunta)**

A seguito delle attività di accertamento sugli immobili mai denunciati (c.d. immobili fantasma) per i quali sussisteva l'obbligo di accatastamento entro il 31.12.2010, l'Agenzia ha provveduto, ai sensi dell'art. 19 comma 10 del D.L. 78/2010, ad attribuire a detti immobili individuati attraverso ortofoto, una rendita presunta da iscrivere transitoriamente in Catasto.

Detti immobili (le cui modalità per la regolarizzazione catastale definitiva è specificata nell'allegato 2 alla circolare) sono individuabili sia in cartografia che in banca dati con specifici richiami all'attività di accertamento d'ufficio e notificati con le usuali procedure, comprendenti anche la notifica delle sanzioni.

L'allegato 2 della circolare specifica i criteri per la predisposizione degli atti di aggiornamento catastale relativi agli immobili oggetto di attribuzione di rendita presunta.

Prima di procedere con la redazione degli elaborati di aggiornamento occorre procedere con alcune verifiche importanti.

Ci potremmo trovare infatti in alcuni casi nei quali la parte ha adempiuto a suo tempo ai propri obblighi nei confronti dell'Amministrazione.

Fatte salve le verifiche interne effettuate dall'Agenzia, si potrebbero presentare infatti diverse situazioni, in relazione all'epoca di realizzazione (e di probabile accatastamento) dell'oggetto da esaminare:

Nei Comuni a Catasti separati, tutti tranne Firenze, possiamo riscontrare una numerazione diversa nelle rappresentazioni cartografiche nella mappa N.C.T. e nell'abbozzo del N.C.E.U..

Fino al 1969 (data di entrata in vigore dell'obbligatorietà di redazione del Tipo Mappale), l'accatastamento avveniva mediante presentazione delle sole planimetrie, mentre l'aggiornamento dell'abbozzo di mappa avveniva d'ufficio, seguendo un proprio ordine di numerazione.

In questo caso, ad oggi potremmo riscontrare pertanto la non introduzione nella mappa C.T. del fabbricato, pur essendo questo regolarmente censito.

Nel caso in cui, per una eventuale carenza di voltura, la ditta non fosse aggiornata, è resa vana la ricerca per nominativo, pertanto il fabbricato può risultare da accatastare.

Nei primi anni di applicazione della procedura Pre.Geo., quando era ancora vigente la mappa cartacea, i tipi mappali venivano introdotti graficamente solo in quest'ultima, tralasciandone l'introduzione nella mappa meccanizzata. Potremmo pertanto trovarci nella condizione di avere l'immobile censito ma non correttamente introdotto nella mappa vigente.

Per un certo periodo di tempo, tra gli anni 1990 e 2000, alcuni tipi mappali sono stati restituiti al tecnico redattore validati topograficamente ma non introdotti in atti.

A questi tipi può aver fatto seguito la denuncia di nuova costruzione, che come detto ai precedenti punti censisce regolarmente l'immobile con dati incoerenti con la sua rappresentazione in mappa.

Alle precedenti casistiche succintamente accennate possono essere aggiunti alcuni, oramai rari, casi di avvenute presentazioni di documentazione di aggiornamento non ancora trattate (ad esempio modelli 26 per edifici rurali).

Per tutti questi casi, quindi, occorre una attenta ricerca presso gli archivi catastali (mappe N.C.E.U., mappe C.T. archiviate, tipi da introdurre...), integrata da tutta la documentazione in possesso della proprietà o riscontrabile dagli atti di compravendita, in modo da verificare se l'immobile fu a suo tempo denunciato.

Ogni specifico caso avrà di conseguenza una propria procedura di aggiornamento, che, come detto, è dettagliata nell'allegato 2 della circ. 7/2011.

Una volta approvato il tipo mappale per il corretto inserimento in mappa della sagoma dell'edificio e la cancellazione del simbolo "<>", si dovrà procedere alla denuncia al C.d.F. utilizzando la causale "altre" specificando

“DICHIARAZIONE UIU ART 19 DL 78/10”, sopprimendo il subalterno attribuito d'ufficio all'atto dell'attribuzione della rendita presunta, corredando la denuncia con planimetria ed eventuale elaborato planimetrico.

## e) CATEGORIA F/6 - INTESTAZIONI

Tale categoria è stata istituita con la Circolare n° 1/2009 al fine di garantire un migliore collegamento e continuità storica tra le banche dati del Catasto Terreni e del Catasto Fabbricati.

In particolare in seguito all'approvazione di un tipo mappale, qualora vengano trasferite al C.F. (qualità 282) una o più particelle precedentemente censite nel solo C.T., la procedura provvede in automatico a creare le corrispondenti unità immobiliari nella banca dati del C.F. con categoria **fittizia F/6 "fabbricato in attesa di dichiarazione", in carico alla ditta presente al C.T.** **Le dichiarazioni Docfa relative agli immobili censiti automaticamente in F/6 sono sempre redatte adottando l'opzione di ACCATASTAMENTO (nuova costruzione o unità afferenti con intestati).** Con la presentazione di tale dichiarazione, l'unità F/6 viene automaticamente soppressa 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 assegnato all'unità immobiliare "fittizia" con i nuovi dati di classamento proposti.

**Nella dichiarazione Docfa deve essere confermata la ditta già in precedenza attribuita alla unità immobiliare iscritta in categoria F/6, scegliendo l'opzione "Già in atti al C.E.U." e riportando l'identificativo dell' immobile già costituito in F/6.**

Qualora uno o più Codici Fiscali 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'UIU 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.

Per un fabbricato già a partita 1 al C.T. prima dell'estensione delle procedure relative alla costituzione automatica dell'UIU in F/6, il professionista nel redigere la dichiarazione Docfa riporta, come da prassi, la ditta completa, così come indicata nel documento Pregeo.

La costituzione dell'unità immobiliare in categoria F/6 non avviene nei seguenti casi:

- qualora la particella trattata con il tipo mappale risulti già iscritta al C.F.
- qualora la particella trattata con il tipo mappale sia già a "partita 1" al C.T.

La costituzione dell'unità immobiliare in categoria F/6 viene comunque riportata nella Ricevuta di approvazione del tipo mappale, come da esempio:



Ufficio provinciale di: FIRENZE - Territorio  
 Protocollo: 2015/13  
 Data: 21/02/2015  
 Codice file PREGEO:

**TIPO MAPPALE**  
**ATTO DI AGGIORNAMENTO**  
*Attestato di Approvazione*

Pag. 1 di 1

*Dati generali del tipo*

Comune	FIRENZE	Sez. Censuaria	
Foglio	3	Particelle	4
Tecnico		Qualifica	GEOMETRA
Provincia	FIRENZE		

**Esiti dell'aggiornamento censuario**

**Sintesi delle variazioni**

Di seguito si riportano i dati di approvazione che hanno determinato il corrispondente aggiornamento della Banca Dati:

**Mappale**

Operazione	Identificativo				Superficie			Lotti		Dati Censuari		R.D.	R.A.	Deduzioni	
	Originale		Provvisorio	Definitivo	m <sup>2</sup>			Natura	Provvisorio	Definitivo	Qualità	Classe	€		€
	principale	sub			ha	a	ca								
O	4	000			00000	00	10	SN			036	2	0,03	0,03	NO
S	4.	000			00000	00	00				000				
C		000	a	65	00000	00	10	SN			282		0	0	NO

**Al Catasto Edilizio Urbano sono state costituite le seguenti unità di categoria F/6 con annotazione:**  
 - fabbricato in attesa di dichiarazione -

Comune	Sez./Foglio	Particella
FIRENZE	0003	00065

**Estremi di approvazione del tipo**

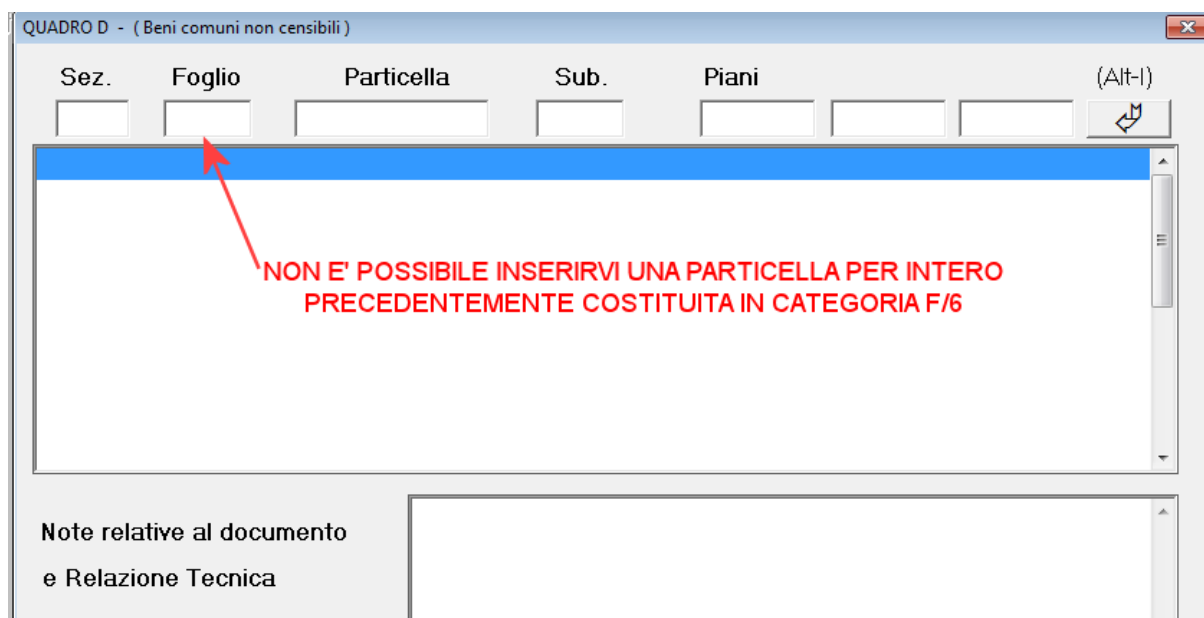
Il presente TIPO MAPPALE è stato redatto su estratto di mappa rilasciato dall'Ufficio con prot. n. del \_\_\_\_\_ e viene approvato perché riconosciuto conforme alle norme vigenti

**CASI PARTICOLARI**

- 1) *errata indicazione della tipologia di intestazione nel documento Pregeo: al fine di evitare il rifiuto della dichiarazione Docfa, il professionista incaricato dalla parte deve **presentare specifica istanza in bollo per la rettifica della ditta associata all'unità immobiliare censita in categoria F/6.***
- 2) *Costituzione di b.c.n.c. in seguito alla creazione di unità in categoria F/6: qualora la particella iscritta in categoria F/6 debba essere censita per intero quale bene comune non censibile, **è necessario che questa sia prima***

**denunciata al C.F. come area urbana (F/1)**, in conto alla ditta precedentemente esistente al C.T. e successivamente “trasformata” in b.c.n.c.

Non è possibile denunciare tale unità immobiliare direttamente come b.c.n.c. nel Quadro D del Modello D del Docfa in quanto il sistema non sopprimerebbe il bene costituito come F/6 e si verrebbe a creare una unità duplicata non più gestibile in modo ordinario. Nella malaugurata ipotesi che ciò sia avvenuto, è necessario presentare una istanza in bollo per la soppressione di detta unità duplicata e successivamente procedere alla costituzione dell'area urbana come specificato sopra.



- 3) *Costituzione di lotti da anettere ad unità immobiliari già censite al C.F.:* ..... .
- 4) *Tipo mappale “tardivo” relativo a bene già censito al C.F. con numerazione diversa dal C.T.:* .....

Per ulteriori approfondimenti vedasi anche:

- Circolare n. 1/2009 dell'Agenzia del Territorio
- Nota n. 23646 del 12/06/2013 della Direzione Centrale Catasto e Cartografia
- Nota n. 137282 del 28/10/2015 della Direzione Centrale Catasto e Cartografia



## **f) FABBRICATI RURALI**

Il riconoscimento dei requisiti fiscali di ruralità, è una attività posta in capo agli Uffici Provinciali-Territorio delle Direzioni Provinciali dell'Agenzia delle Entrate. Tali riconoscimenti prevedono una richiesta da parte dei contribuenti in tal senso.

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. Il riconoscimento di ruralità di una categoria ordinaria sia abitativa che strumentale, porta all'iscrizione nel campo annotazioni dell'avvenuto riconoscimento, mentre per quanto riguarda le categorie speciali, il riconoscimento è insito nell'attribuzione della categoria D/10.

In questo capitolo ci occuperemo sia delle modalità di richiesta di riconoscimento che delle modalità di cancellazione dei requisiti fiscali di ruralità, poiché sia le une che le altre, in specifici casi, interessano la procedura Docfa.

E' bene precisare che le modalità di richiesta di riconoscimento dei requisiti fiscali di ruralità, variano a seconda dell'eventualità che gli immobili siano già accatastati al Catasto dei Fabbricati o sono ancora accatastati al Catasto dei Terreni o sono di Nuova Edificazione. A questo va aggiunto che vi sono due modalità differenti, in base alla circostanza che il riconoscimento di tali requisiti porti ad una nuova attribuzione della categoria e/o della rendita, oppure l'unità non necessita di variazione di categoria e reddituale.

Una ulteriore differenza è rappresentata dalla tipologia degli immobili su cui si chiede il riconoscimento o la cancellazione dei requisiti fiscali di ruralità, e precisamente se trattasi di immobili di tipo "Abitativo" o "Strumentale" all'attività agricola.

La procedura Docfa, come prima specificato quindi, rappresenta uno dei veicoli per l'iscrizione o la cancellazione dei requisiti fiscali di ruralità ed appartengono a questa categoria quegli immobili "Abitativi" o "Strumentali",

già censiti al Catasto Fabbricati, oppure al Catasto Terreni o di nuova edificazione.

Le richieste di riconoscimento con procedura Docfa, vanno sempre corredate dalle autocertificazioni cui ai modelli B e/o C del D.M. 26/07/2012 ed allegate alla denuncia in formato pdf/A o Tif per l'invio telematico nella piattaforma Sister.

Se la richiesta dei requisiti di ruralità non necessita della presentazione di una denuncia docfa, è sufficiente allegare le autocertificazioni cui ai modelli B e/o C, al modello di richiesta cui all'allegato 1 della Circolare 2/2012.

**agenzia entrate**

(Esente da bollo ai sensi dell'art. 5 della tabella Allegato B al DPR 26 ottobre 1972, n. 642)

**RICHIESTA DI ISCRIZIONE NEGLI ATTI DEL CATASTO DELLA SUSSISTENZA DEL REQUISITO DI RURALITÀ IN CAPO ALLE ABITAZIONI RURALI ED AI FABBRICATI STRUMENTALI ALL'ESERCIZIO DELL'ATTIVITÀ AGRICOLA<sup>1</sup>**  
(Art. 2, comma 6, del decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 26 luglio 2012)

All'Agenzia delle Entrate  
Ufficio provinciale di ..... - Territorio

(In presenza del simbolo  barrare le caselle di Interesse)

Il sottoscritto<sup>2</sup> .....  
nato a ..... (Prov. ....) il ..... / ..... / .....,  
Codice Fiscale | ..... |  
nella qualità di:  
 Proprietario o titolare di altro diritto reale sugli immobili sotto indicati  
 Rappresentante legale di<sup>3</sup> ....., ditta titolare di diritto reale sugli  
immobili sotto indicati, con Codice Fiscale | ..... |  
ai sensi dell'art. 2, comma 6, del decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 26 luglio 2012,  
**CHIEDE**  
l'iscrizione negli atti del catasto dell'annotazione relativa alla sussistenza del requisito di ruralità per i sotto elencati  
immobili ad uso abitativo, attualmente censiti in catasto edilizio urbano come di seguito indicato<sup>4</sup>, in quanto risultano  
verificati, a far data dal ....., i requisiti di cui all'art. 9, comma 3, del decreto  
legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133:

Fabbricati ad uso abitativo:

Comune catastale	Codice Comune catastale	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Categoria

1

e l'iscrizione negli atti del catasto dell'annotazione relativa alla sussistenza del requisito di ruralità per i sotto elencati  
immobili, strumentali all'esercizio dell'attività agricola e censiti in categoria diversa dalla D/10, attualmente iscritti al  
catasto edilizio urbano come di seguito indicato<sup>5</sup>, in quanto risultano verificati, a far data dal ....., i requisiti di cui all'art. 9, comma 3-bis, del decreto legge 30 dicembre  
1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133:

Fabbricati strumentali all'esercizio dell'attività agricola:

Comune catastale	Codice Comune catastale	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Categoria

Dichiara, inoltre:<sup>6</sup>  
.....  
.....  
.....

Si allegano n. .... autocertificazioni e n. .... documenti e copie.

La presente richiesta, qualora consegnata a mano, è presentata in duplice originale, di cui una è restituita per ricevuta.

**Luogo e data** ..... **Firma** .....

<sup>1</sup> Si rammenta che per le unità immobiliari che, acquisendo i requisiti di ruralità, necessitano di nuovo classamento e rendita, permane l'obbligo di presentazione della dichiarazione in catasto, con le modalità di cui al decreto del Ministro delle finanze n. 701 del 1994 (procedura Docfa). La presente domanda, pertanto, è valida ai soli fini dell'iscrizione dell'annotazione riferita alla ruralità degli immobili e nei casi in cui non risulta necessario la variazione del classamento e della rendita.

<sup>2</sup> Informativa ai sensi dell'art. 13 del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196, "Codice in materia di protezione dei dati personali": i dati riportati sono prescritti dalle disposizioni vigenti al fine del procedimento per il quale sono richiesti e verranno utilizzati dall'Agenzia delle Entrate per le attività istituzionali previste dalla legge.

<sup>3</sup> Indicare la denominazione della società o dell'ente interessato.

<sup>4</sup> I dati possono ricavarsi dalla visura catastale aggiornata. Noti gli identificativi catastali, i rimanenti dati sono reperibili anche sul sito <http://www.agenziaentrate.gov.it>, nella sezione "Servizi on-line per..." - "Privati" - "Visure catastali" - "Consultazione rendite catastali".

<sup>5</sup> Vedi nota 4.

<sup>6</sup> È facoltà del dichiarante indicare ogni informativa utile all'istruttoria della pratica (domicilio eletto, recapito telefonico, e-mail, ecc.).

2

La perdita dei requisiti fiscali di ruralità invece, comporta, nel caso la perdita non necessiti variazione della categoria e/o rendita, la presentazione presso l'Ufficio del solo allegato 2 della Circolare 2/2012.



(Esente da bollo ai sensi dell'art. 5 della tabella Allegato B al DPR 26 ottobre 1972, n. 642)

**RICHIESTA DI CANCELLAZIONE DELL'ANNOTAZIONE RELATIVA ALLA RURALITÀ DEGLI IMMOBILI AD USO ABITATIVO E DEGLI IMMOBILI STRUMENTALI ALL'ESERCIZIO DELL'ATTIVITÀ AGRICOLA<sup>1</sup>**  
(Art. 2, comma 6, del decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 26 luglio 2012)

All'Agenzia delle Entrate  
 Ufficio provinciale di ..... - Territorio

(In presenza del simbolo  barrare le caselle di interesse)

Il sottoscritto<sup>2</sup> ..... nato a ..... (Prov. ....) il ..... / ..... / .....  
 Codice Fiscale | ..... | .....

nella qualità di:  
 Proprietario o titolare di altro diritto reale sugli immobili sotto indicati  
 Rappresentante legale di<sup>3</sup> .....  
 ..... ditta titolare di diritto reale sugli  
 immobili sotto indicati, con Codice Fiscale | ..... | .....

ai sensi dell'art. 2, comma 6, del decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 26 luglio 2012,

**CHIEDE**

la cancellazione dell'annotazione relativa alla ruralità dei sotto elencati immobili ad uso abitativo, attualmente censiti in catasto edilizio urbano come di seguito indicato<sup>4</sup>, in quanto sono venuti meno, a far data dal ..... , i requisiti di cui all'art. 9, comma 3, del decreto legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133, e, in particolare (indicare sinteticamente, di seguito, i motivi per cui sono venuti meno i requisiti di ruralità):  
 .....  
 .....

Fabbricati ad uso abitativo:

Comune catastale	Codice Comune catastale	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Categoria

1

e la cancellazione dell'annotazione relativa ai requisiti di ruralità per i sotto elencati immobili, strumentali all'esercizio dell'attività agricola e censiti in categoria diversa dalla D/10<sup>5</sup>, attualmente iscritti al catasto edilizio urbano come di seguito indicato<sup>6</sup>, in quanto sono venuti meno, a far data dal ..... , i requisiti di cui all'art. 9, comma 3-bis, del citato DL n. 557/1993 e, in particolare (indicare sinteticamente, di seguito, i motivi per cui sono venuti meno i requisiti di ruralità):  
 .....  
 .....

Fabbricati strumentali all'esercizio dell'attività agricola:

Comune catastale	Codice Comune catastale	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Categoria

Dichiaro, inoltre:<sup>7</sup>  
 .....  
 .....

La presente richiesta, qualora consegnata a mano, è presentata in duplice originale, di cui una è restituita per ricevuta.

**Luogo e data** **Firma**

---

<sup>1</sup> Si rammenta che per le unità immobiliari che, perdendo i requisiti di ruralità, necessitano di nuovo classamento e rendita, permane l'obbligo di presentazione della dichiarazione in catasto, con le modalità di cui al decreto del Ministro delle finanze n. 701 del 1994 (procedura Docfa). La presente domanda, pertanto, è valida ai soli fini della cancellazione dell'annotazione riferita alla ruralità degli immobili e nei casi in cui non risulta necessaria la variazione del classamento e della rendita.

<sup>2</sup> Informativa ai sensi dell'art. 13 del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196, "Codice in materia di protezione dei dati personali": i dati riportati sono prelevati dalle disposizioni vigenti al fine del procedimento per il quale sono richiesti e verranno utilizzati dall'Agenzia delle Entrate per le attività istituzionali previste dalla legge.

<sup>3</sup> Indicare la denominazione della società o dell'ente interessato.

<sup>4</sup> I dati possono ricavarsi dalla visura catastale aggiornata. Noti gli identificativi catastali, i rimanenti dati sono reperibili anche sul sito <http://www.agenziaentrate.gov.it> nella sezione "Servizi on-line per..." - "Privati" - "Visure catastali" - "Consultazione rendite catastali".

<sup>5</sup> Per gli immobili censiti in categoria D/10 che perdono i requisiti di ruralità, deve essere presentata dichiarazione di variazione con procedura Docfa, secondo le modalità previste dal decreto del Ministro delle Finanze 19 aprile 1994, n. 701. I medesimi immobili devono essere accatastrati nella pertinente categoria, diversa dalla D/10, in coerenza con le disposizioni della prassi catastale.

<sup>6</sup> Vedi nota 4.

<sup>7</sup> È facoltà del dichiarante indicare ogni informativa utile all'istruttoria della pratica (domicilio eletto, recapito telefonico, e-mail, ecc.).

2

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

## Ruralità Abitazioni

Il riconoscimento dei requisiti fiscali di ruralità sulle abitazioni avviene con le modalità sopra descritte ed elemento imprescindibile è la contestuale presentazione dell'Allegato "B" del D.M. del 26/07/2012:

(In presenza del simbolo  barrare le caselle di interesse)

Il sottoscritto  nato a  (Prov. ) il  /  /  Codice Fiscale

nella qualità di:

Proprietario o titolare di altro diritto reale sui fabbricati sotto indicati  
 Rappresentante legale di

, ditta titolare di diritto reale sui fabbricati sotto indicati, con Codice Fiscale

consapevole delle sanzioni penali richiamate dall'art. 76 del DPR 28 dicembre 2000, n. 445, in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi e per gli effetti di quanto stabilito dagli artt. 46 e 47 del medesimo decreto

DICHIARA

che le abitazioni di seguito indicate sono da considerarsi rurali o non utilizzate, ai sensi di quanto previsto dai commi 3, 3-bis lettera f), 3-ter, 4, 5 e 6 dell'art. 9 del decreto legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito - con modificazioni - dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133 e successive modifiche ed integrazioni, in quanto trattasi di:

- Abitazione utilizzata dal dichiarante<sup>1</sup>
- Abitazione utilizzata dal conduttore del fondo  
Codice Fiscale
- Abitazione utilizzata dal coadiuvante iscritto come tale a fini previdenziali (art. 9, comma 3, lettera a, punto 3)  
Codice Fiscale
- Abitazione utilizzata dal socio o amministratore di società agricola, con qualifica di imprenditore agricolo professionale<sup>2</sup>
- Abitazione di cui all'art. 9 comma 3-ter<sup>3</sup>

Tipo Catasto <sup>4</sup>	Codice del Comune catastale <sup>5</sup>	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Vani catastali <sup>6</sup>	m <sup>2</sup>	A/1, A/8 o abitazione di lusso <sup>7</sup>
								<input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No

Se l'abitazione è utilizzata dal conduttore del fondo, specificare il titolo<sup>8</sup> \_\_\_\_\_  
 Atto<sup>11</sup> del  registrato presso l'Ufficio<sup>12</sup> \_\_\_\_\_  
 sede di  (Prov. )  
 al n°  volume  in data

Tipo Catasto <sup>4</sup>	Codice del Comune catastale <sup>5</sup>	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Vani catastali <sup>6</sup>	m <sup>2</sup>	A/1, A/8 o abitazione di lusso <sup>7</sup>
								<input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No
								<input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No
								<input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No
								<input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No

Tipo Catasto <sup>4</sup>	Codice del Comune catastale <sup>5</sup>	Sezione	Foglio	Particella	Sub	A/1, A/8 o abitazione di lusso <sup>7</sup>
						<input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No
						<input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No
						<input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No

- Inoltre, dichiara<sup>13</sup>:
- la sussistenza delle condizioni riguardanti la superficie del terreno a cui il fabbricato è asservito (art. 9, comma 3, lettera c, del DL n. 557/1993);  Si  No
  - la sussistenza delle condizioni riguardanti il volume d'affari ed il reddito complessivo (art. 9, comma 3, lettera d, del DL n. 557/1993);  Si  No
  - di essere iscritto al Registro delle imprese di cui all'articolo 8 della legge 29 dicembre 1993, n. 580, in qualità di imprenditore agricolo, presso la Camera di Commercio di  al n.   Si  No
  - di essere titolare di partita IVA n.   Si  No
  - di percepire redditi da pensione corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura;  Si  No
  - che le unità immobiliari di tipo abitativo insistono nello stesso Comune ove sono ubicati i fondi rustici costituenti l'azienda agricola, ovvero in Comuni confinanti;  Si  No
  - che le abitazioni menzionate nella domanda cui la presente dichiarazione è allegata, anche indicate nelle tabelle sopra riportate, posseggono i requisiti di ruralità necessari ai sensi dell'art. 9 del decreto legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133, e successive modificazioni, a decorrere dal quinto anno antecedente a quello di presentazione della domanda<sup>14</sup>.  Si  No

L'azienda agraria è composta dai seguenti fondi rustici iscritti al Catasto Terreni:

Codice del Comune catastale <sup>5</sup>	Sezione	Foglio	Particella/e	Superficie	Titolo <sup>14</sup>

Si allegano n°  documenti, ad integrazione della presente dichiarazione, e copia fotostatica del proprio documento d'identità, in corso di validità<sup>15</sup>.

**Luogo e data**  **Firma**

Tale dichiarazione viene resa sempre da uno dei comproprietari dell'unità immobiliare o da un rappresentante legale qualora la proprietà sia una persona giuridica.

E' indispensabile barrare solo uno dei tipi di utilizzazione dell'abitazione e bisogna indicare l'identificativo catastale completo dell'unità su cui si chiede il riconoscimento di ruralità, nonché la relativa consistenza catastale e la dichiarazione (attraverso la barra) se l'abitazione appartenente alle categorie A/1 o A/8.

Gli eventuali requisiti soggettivi, devono insistere sul "Conduttore" del fondo, che ovviamente può coincidere con uno dei proprietari oppure no. Nell'eventualità che il conduttore non sia fra i titolari di diritto dell'unità immobiliare, è indispensabile indicare negli appositi campi, il codice fiscale di quest'ultimo, la qualifica (Affittuario, Comodatario, ecc.), gli estremi di registrazione dell'atto.

I requisiti soggettivi e reddituali del conduttore del fondo sono fondamentali per il riconoscimento della ruralità e pertanto a questo è dedicata una sezione dell'autocertificazione, in cui è necessario barrare sul "si" o sul "no" alle sussistenze richieste.



Tipologia <sup>1)</sup>	Tipo catasto <sup>2)</sup>	Codice del Comune catastale <sup>3)</sup>	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Modalità di utilizzo dell'immobile <sup>4)</sup>

Si allegano n° \_\_\_\_\_ documenti, ad integrazione della presente dichiarazione, e copia fotostatica del proprio documento d'identità in corso di validità<sup>14)</sup>.

**Luogo e data** \_\_\_\_\_ **Firma** \_\_\_\_\_

<sup>1)</sup> Informativa ai sensi dell'art. 13 del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196, "Codice in materia di protezione dei dati personali": i dati riportati sono prescritti dalle disposizioni vigenti al fine del procedimento per il quale sono richiesti e verranno utilizzati dall'Agenzia delle Entrate per le attività istituzionali previste dalla legge.

<sup>2)</sup> Indicare la denominazione della società o dell'ente interessato. In tal caso l'autocertificazione è resa per conto della società o dell'ente interessato.

<sup>3)</sup> In questa tipologia è possibile includere gli immobili di tipo abitativo non più utilizzati come abitazione, ma strumentali all'esercizio dell'attività agricola (ricovero attrezzi, macchine agricole, derrate agricole, scorte, ecc.)

<sup>4)</sup> Da compilare solo in caso di risposta positiva. Indicare la partita IVA della società o dell'ente interessato, quando l'autocertificazione è resa dal rappresentante legale.

<sup>5)</sup> Nel caso in cui l'immobile sia entrato nel possesso del soggetto dichiarante da meno di cinque anni, è possibile anche integrare la presente dichiarazione con autocertificazione dei precedenti titolari di diritti reali, o di loro eredi, con cui è dichiarata la sussistenza dei requisiti di ruralità per il periodo complementare al quinquennio previsto dalla legge. Non è necessario rispondere al quesito nel caso in cui l'autocertificazione sia allegata ad una dichiarazione prodotta con la procedura DocA, di cui al decreto del Ministro delle Finanze 19 aprile 1994, n. 701, ovvero ad una richiesta di ruralità avanzata ai sensi dell'art. 2, comma 6, del decreto con il presente modello è allegata.

<sup>6)</sup> Quando la dichiarazione è resa dai rappresentanti legali di cooperative di imprenditori agricoli o di loro consorzi, è necessario integrare la presente dichiarazione con l'elenco degli identificativi catastali dei fondi che costituiscono le aziende agricole dei soci. In caso di consorzi o consorzi agricoli con elevato numero di soci, in luogo dell'elenco delle particelle possedute dai soci, è possibile allegare alla presente dichiarazione un'autocertificazione in formato libero da parte del rappresentante legale della cooperativa o consorzio. Tale autocertificazione deve riportare, tra l'altro, quanto segue: "Si dichiara che i prodotti oggetto di mangimistica, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione, sono conferiti in prevalenza dai propri soci che conducono i terreni a titolo di proprietà o altro titolo. Si dichiara altresì che tutti i soci sono quelli riportati nell'allegato alla presente dichiarazione, costituito da copie fotostatiche del "libro soci", contenente anche i relativi codici fiscali". Ogni allegato deve essere datato e sottoscritto dal richiedente.

<sup>7)</sup> Il Codice del Comune catastale può ricavarsi dalla visura catastale aggiornata.

<sup>8)</sup> Da indicare solo se per l'atto è previsto l'obbligo di registrazione.

<sup>9)</sup> Indicare il tipo di Ufficio (Agenzia delle Entrate, Ufficio del Registro).

<sup>10)</sup> Vedi nota 5.

<sup>11)</sup> Indicare il numero della tipologia dell'immobile riportato nella tabella soprastante. Ad esempio, nel caso di una stalla, riportare "3" (Costruzione strumentale all'attività di allevamento).

<sup>12)</sup> Indicare "T" se il fabbricato è censito al Catasto Terreni, "U" se è censito al Catasto Edilizio Urbano.

<sup>13)</sup> Indicare sostanzialmente il modo di utilizzo dell'immobile. Nel caso dell'esempio di cui alla nota 11, riportare "Stalla", "Ovile", ecc.

<sup>14)</sup> È facoltà del dichiarante allegare, se ritenuto necessario, anche ogni altra informativa finalizzata a specificare ulteriormente quanto dichiarato. Se la dichiarazione è sottoscritta, previa preliminare identificazione del dichiarante, innanzi all'impiegato dell'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate, la copia del documento di identità può essere omessa.

3

Tale dichiarazione viene resa sempre da uno dei comproprietari dell'unità immobiliare o da un rappresentante legale qualora la proprietà fosse una persona giuridica.

E' indispensabile barrare uno (o il prevalente) dei tipi di utilizzazione dell'immobile strumentale ed inoltre bisogna dichiarare, barrando con un "si" o con un "no", se il conduttore è titolare di Partita IVA e se i requisiti di ruralità si ritengono posseduti da più di 5 anni da quello di presentazione della domanda.

Anche in questo caso, i requisiti per il riconoscimento della ruralità dell'immobile, vanno riferiti al conduttore del fondo, che può coincidere con la proprietà o meno.

E' del tutto evidente che è necessario che i terreni a cui l'immobile è strumentale, devono essere nella disponibilità del conduttore, o in proprietà o a qualsiasi altro titolo. Questa eventualità si evidenzia attraverso la lista delle particelle dell'azienda, cui è dedicata una sezione apposita, e attraverso la dichiarazione dell'esistenza di un contratto (Affitto, Comodato, ecc.) registrato, dal quale si evince la persona del conduttore.

L'autocertificazione si chiude con l'indicazione degli identificativi catastali su cui si richiede il riconoscimento di ruralità e il loro utilizzo.

E' necessario aggiungere all'autocertificazione ogni ulteriore elemento che il dichiarante ritenga possa essere utile all'Amministrazione (Contratti d'affitto, Registrazione dei contratti, Elenco Particelle costituenti l'azienda, Certificazioni Anagrafiche, ecc.).

	<b>CASISTICA</b>	<b>TIPOLOGIA ADEMPIMENTI</b>	<b>TERMINI</b>
1	<u>Fabbricati Rurali già censiti al CEU</u>	<b>Domanda + dichiarazione/i</b> (allegati A + B e/o C - DM 26/7/2012)	Entro 30 settembre 2012
2	<u>Fabbricati Rurali di nuova costruzione</u>	<b>DOCFA</b> – tipologia documento: "Dichiarazione resa ai sensi del DM 26/7/2012" + <b>Dichiarazione/i</b> (all. B e/o C al DM 26/7/2012)	Entro 30 giorni dall'evento
3	<u>Fabbricati Rurali censiti al CEU oggetto di interventi edilizi</u>	<b>DOCFA</b> – tipologia documento: "Dichiarazione resa ai sensi del DM 26/7/2012" + <b>Dichiarazione/i</b> (all. B e/o C al DM 26/7/2012)	Entro 30 giorni dall'evento
4	<u>Fabbricati Rurali censiti al Catasto Terreni (qualità FR)</u>	<b>DOCFA</b> - tipologia documento: "Dichiarazione resa ai sensi dell'art. 13 c. 14 ter del DL 201/2011" + <b>Dichiarazione/i</b> (all. B e/o C – DM 26/7/2012)	Entro 30 novembre 2012
5	<u>Fabbricati censiti al CEU che acquisiscono i requisiti di ruralità senza modifiche</u>	<b>Richiesta di iscrizione</b> del requisito di ruralità .... (all. 1 a circ. 2/2012) + <b>Dichiarazione/i</b> (all. B e/o C al DM 26/7/2012)	Entro 30 giorni dall'evento
6	<u>Fabbricati censiti al CEU che acquisiscono i requisiti di ruralità con modifiche</u>	<b>DOCFA</b> – tipologia documento: "Dichiarazione resa ai sensi del DM 26/7/2012" + <b>Dichiarazione/i</b> (all. B e/o C al DM 26/7/2012)	Entro 30 giorni dall'evento

7	<u>Fabbricati Rurali censiti al CEU che perdono i requisiti di ruralità <b>senza modifiche</b></u>	<b>Richiesta di cancellazione</b> dell'annotazione ..... (all. 2 a circ. 2/2012)	Entro 30 giorni dall'evento
8	<u>Fabbricati Rurali censiti al CEU che perdono i requisiti di ruralità <b>con modifiche</b></u>	<b>DOCFA</b> – tipologia documento: "Dichiarazione ordinaria"	Entro 30 giorni dall'evento
9	<u>Fabbricati Rurali da censire al CEU che perdono in parte i requisiti di ruralità ed in parte li mantengono (Nuova costruzione) <b>con/senza interventi edilizi</b></u>	<b>N° 2 DOCFA</b> – 1) <u>Nuova Costruzione</u> - tipologia documento "Dichiarazione resa ai sensi del DM 26/7/2012"/"Dichiarazione resa ai sensi dell'art. 13 c. 14 ter del DL 201/2011": 2) <u>Unità afferente</u> - "Dichiarazione ordinaria"	Entro 30 giorni dall'evento
10	<u>Fabbricati censiti al CEU che acquisiscono in parte i requisiti di ruralità (denuncia di variazione)</u>	<b>DOCFA</b> – Denuncia di variazione - Tipologia documento "Dichiarazione ordinaria" + <b>Richiesta di iscrizione</b> del requisito di ruralità (all. 1 a circ. 2/2012) + <b>Dichiarazione/i</b> (all. B e/o C al DM 26/7/2012) per le uiu in possesso dei requisiti	Entro 30 giorni dall'evento



## g) SANZIONI

Nelle denunce Docfa, è necessario e obbligatorio, indicare la “Data di ultimazione dei lavori” per le denunce di Nuova Costruzione e la “Data di ultimazione dei lavori” per le denunce di variazione.

Tale elemento ha una duplice funzione:

consente all'Ufficio di verificare se la presentazione della denuncia è avvenuta fuori dai termini

consente al Professionista di aderire, a sua scelta, al Ravvedimento Operoso

Le denunce presentate all'Ufficio si dividono in quelle “sanzionabili” e quelle “non sanzionabili”. Alle prime appartengono tutte quelle denunce cui è richiesta l'obbligatorietà della presentazione poiché la loro redditività necessita di dichiarazione.

Alle seconde, appartengono tutte quelle denunce che non rappresentano obbligatorietà di presentazione, come le denunce contenenti le categorie del gruppo F (F/1, F/2, ecc....), i Beni Comuni non Censibili o le denunce di “Corretta rappresentazione grafica”.

Una volta dichiarata la data, il termine ultimo di presentazione è di 30 giorni a partire da quest'ultima. Se tale termine cade nelle giornate di Sabato, Domenica, Festivi e il giorno di Festa Patronale del comune ove è ubicato l'Ufficio, il termine è spostato al primo giorno utile successivo.

Fatte queste considerazioni, se il termine ultimo di presentazione cade fra la data di presentazione e il 1° Gennaio del quinto anno precedente, la denuncia è in sanzione. Nel portale Sister, il sistema segnala già tale evenienza al professionista e quest'ultimo può decidere se avvalersi del “Ravvedimento Operoso” oppure no. E' del tutto evidente che in entrambi i casi la denuncia può comunque essere spedita e registrata.

Se il professionista non si avvale del “Ravvedimento Operoso”, l'Ufficio provvederà ad inviare “Avviso di Accertamento” per il recupero della somma. Per tale

operazione l'Ufficio stesso ha tempo fino al 31 Dicembre del quinto anno successivo alla data di presentazione della denuncia sanzionabile.

Alcune tipologie di denuncia inoltre non hanno data libera ma il termine ultimo è stabilito dalle norme ed in particolare ci si riferisce alle denunce dei cosiddetti "Fabbricati Fantasma" in applicazione della Art. 19 del D.L. 78/10 ed è il 31/08/2012 mentre per i comuni colpiti dal sisma del 2012 invece tale data è prorogata al 01/12/2012. Per quanto riguarda i "Fabbricati Rurali" in ottemperanza all'Art. 13 comma 14ter del D.L. 201/11, la data è il 30/11/2012 prorogata solo per i comuni colpiti dal sisma del maggio 2012 al 31/05/2013.

Anche se per mera informazione, nella tabella seguente, vi sono gli importi dovuti nei casi di "Ravvedimento Operoso" e dell'eventuale "Avviso di Accertamento" nei casi di mancata adesione al ravvedimento.



### Prospetto sanzioni Docfa

Ufficio provinciale di Bologna - Territorio

Tipo documento	Periodo violazione (31° giorno dalla data di fine lavori/registrazione atto)	Minima (per uiu/voltura)	Massima (per uiu/voltura)
DOCFA	dal 1/1/2005 al 30/6/2011	€ 258,00	€ 2.066,00
DOCFA	dal 1/7/2011 alla data corrente	€ 1.032,00	€ 8.264,00

Tipo documento	Ravvedimento operoso (possibile esclusivamente pagando la sanzione al momento della presentazione del documento)	
DOCFA	pagamento entro 90 giorni dalla data di fine lavori dichiarata (sanzione ridotta a 1/10)	€ 103,20
DOCFA	pagamento dopo 90 giorni ma entro 1 anno dalla data di fine lavori dichiarata (sanzione ridotta a 1/8)	€ 129,00
DOCFA	pagamento dopo il 1° anno ma entro il 2° anno (sanzione ridotta a 1/7)	€ 147,40
DOCFA	pagamento dopo il 2° anno ma entro il 5° anno (sanzione ridotta a 1/6)	€ 172,00

Tipo documento	Verbale di accertamento di violazione di norme tributarie (N.B. si può emettere anche per violazioni che non superano l'anno, se non è stato applicato ravvedimento operoso)	
DOCFA	entro 60 giorni dalla notifica - sanzione ridotta a 1/3 (violazione 1/1/2005 - 30/6/2011)	€ 86,00
DOCFA	oltre 60 giorni dalla notifica (violazione 1/1/2005 - 30/6/2011)	€ 258,00
DOCFA	entro 60 giorni dalla notifica - sanzione ridotta a 1/3 (violazione 1/7/2011 - data corrente)	€ 344,00
DOCFA	oltre 60 giorni dalla notifica (violazione 1/7/2011 - data corrente)	€ 1.032,00

### Esenzioni dai tributi

Alcune fattispecie di denunce sono esenti dal pagamento dei tributi ed ogni volta che ne ricorrano le condizioni è necessario che il professionista ne faccia richiesta attraverso la procedura predisposta nella piattaforma Sister, dove troverà la

possibilità di indicare uno dei motivi di esenzione dai tributi che di seguito si riassume:

Ti trovi in: [Hcme dei Servizi](#) - [Docfa](#) - Nuovo invio

**Caratteristiche della pratica da inviare**  
**Il valore del campo Identificativo è obbligatorio.**

Dati relativi alla pratica

Identificativo Pratica

Tipo

Ufficio di Destinazione

---

Informazioni per l'esenzione / gratuità

Selezionare una esenzione

Selezionare una esenzione

ESENZIONE TRIBUTI - Art. 91 Regolamento RD 8/12/1938 n. 2153  
 ESENZIONE TRIBUTI - Art. unico L. 15/5/1954 n. 226  
 ESENZIONE TRIBUTI - Art. 1 L. 21/11/1967 n. 1149  
 PRESENTAZIONE PLANIMETRIA IN ESENZIONE  
 ESENZIONE TRIBUTI - Art. 73 L. 14/05/1981 n. 219  
 ESENZIONE TRIBUTI - Art. 28 L. 5/10/1962 n. 1431

Data fine lavori  gg/mm/aaaa

- Art. 91 Reg. RD 8/12/1938 n. 2153

Conservazione catasto terreni. Esenz. Diritti su copie, certificati, estratti e consultazioni: Agli uffici governativi possono rilasciarsi, in carta libera e senza applicazione di tassa o diritti, le copie, i tipi, i certificati od estratti dei quali facciano richiesta precisandone lo scopo e l'oggetto. Gli Uffici tecnici erariali e gli uffici distrettuali delle imposte dirette nel rilasciarli, devono sempre far cenno sul documento che la richiesta venne fatta nell'interesse dello stato

Qualora per corrispondere a tali richieste, venisse a soffrire un pregiudizievole rallentamento il corso degli altri lavori demandati agli uffici tecnici erariali o agli uffici distrettuali a fornire un'utile collaborazione, o ad assentire che si provveda a loro spese per l'occorrente opera sussidiaria.

E' altresì consentita agli uffici governativi suddetti la consultazione gratuita, con o senza appunti, degli atti catastali a mezzo di propri funzionari, muniti di speciale lettera di delega con la precisa indicazione dell'oggetto e dello scopo della consultazione stessa.

- Art. unico L. 15/5/1954 n. 228

Regioni, Province, Comuni ed Enti di Beneficenza: Gli enti Regione, anche se a statuto autonomo, a decorrere dal 1 gennaio 1953, le Province, i Comuni e gli Enti di beneficenza, a decorrere dalla entrata in vigore della presente legge, sono esenti dal pagamento dei diritti e compensi di cui alla legge 17 luglio 1951, n. 575, e successive disposizioni legislative di proroga.

- Art. 1 L. 21/11/1967 n. 1149

Esonero dall'imposta di bollo sui documenti relativi alla procedura di espropriazione per pubblica utilità: Esonero dell'imposta di bollo sui documenti relativi alla procedura di espropriazione per pubblica utilità.

Gli atti e documenti relativi alla procedura di espropriazione per causa di pubblica utilità promossa dalle amministrazioni dello Stato o da enti pubblici, nonché quelli occorrenti per la valutazione o per il pagamento dell'indennità di espropriazione, sono esenti dall'imposta di bollo, dai diritti catastali e dagli emulamenti ipotecari.

Per fruire delle citate esenzioni, negli atti e documenti deve essere fatta menzione dell'uso cui sono destinati.

Presentazione Planimetrie in Esenzione

Nei casi in cui la planimetria era stata depositata agli atti, e non più reperibile perché smarrita dall'ufficio.

In pratiche in cui non deve essere indicata nessuna esenzione codificata, perché non rientrano nelle suindicate fattispecie, ma per le quali comunque il documento non è soggetto a tributi, perché trattasi di variazione di BNC o variazioni toponomastiche ecc. il tecnico apporrà uno "0" (zero), nell'apposito campo, come numero di planimetrie o unità immobiliari.

- Art 73 L. 14/05/1981 n. 219

Art. 73 – Esenzione da imposte e tasse: Le domande, gli atti, i provvedimenti, i contratti, comunque relativi all'attuazione delle leggi per la ricostruzione e lo sviluppo delle zone colpite dal terremoto del novembre 1980 e del febbraio 1981 e qualsiasi documentazione diretta a conseguire i benefici sono esenti dalle imposte di bollo di registro, ipotecarie e catastali e dalle tasse di concessione governativa,

nonchè dagli emolumenti ipotecari di cui all'art. 20 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972 n. 635, e dai tributi speciali di cui alla tabella A allegata al decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972 n. 648.

E fatta salva l'imposta di bollo sulle cambiali e sui titoli di credito.

- Art. 28 L. 5/10/1962 n. 1431

art. 28. Provvedimenti per la ricostruzione e la rinascita delle zone colpite dal terremoto dello agosto 1962: Gli atti e i contratti relativi all'attuazione della presente legge sono esenti dalle imposte di bollo, dalle tasse di concessione governativa, nonché dai diritti catastali.

Detti atti, ove vi siano soggetti, scontano le sole imposte fisse di registro o ipotecarie salvo gli emolumenti dovuti ai conservatori dei registri immobiliari, nonché i diritti e i compensi spettanti agli uffici del registro e delle imposte dirette o agli uffici tecnici erariali e del catasto. Sulle opere attuate in esecuzione della presente legge non è dovuta l'imposta comunale sui materiali da costruzione.

L'importo dei contributi di cui agli articoli 3 e 18 è esente dall'imposta generale sull'entrata.

Per conseguire le agevolazioni tributarie, stabilite dalla presente legge, occorre apposita dichiarazione, rilasciata in carta semplice, della amministrazione dei lavori pubblici.

Si fa presente che con la Legge 15/05/1954 n. 228 e sue successive integrazioni e modifiche, contenute anche nella Circolare 2/2009, vengono esentati dal pagamento dei tributi speciali catastali la Regione, la Provincia, i Comuni e gli Enti di Beneficienza.

Tale richiesta viene effettuata dal professionista in fase di invio come sopra, ma per gli Enti di Beneficienza, è necessario allegare al Docfa, lo statuto dell'Ente obbligato alla presentazione della pratica catastale per consentire la verifica della effettiva natura di Ente di Beneficienza ed Assistenziale.

# ALLEGATI

## INSERIRE ALLEGATI SU SISTER

La scelta se inserire allegati o meno avviene nella pagina principale.

Se la pratica viene inviata senza allegati non sarà possibile collegare a tale pratica allegati pervenuti in altro modo (ad esempio via PEC). Si raccomanda quindi la massima attenzione durante l'invio.

Docfa - Windows Internet Explorer

nziaterritorio.it/PresDoc/PD\_java/InvioDOPhase2.do

Strumenti ?

Google Siti suggeriti desktop.ini Documento WordPad ritagli... HotMail gratuita Personalizzazione collegamenti Raccolta Web Slice WindowsMedia

**SISTER**

Utente:  
Convezione: **CONS. NAZ. GEOM.- PRES. DOC. (PRESENTAZIONE DOCUMENTI CATASTALI)** Codice di Richiesta: 1 [Info](#)

Ti trovi in: [Home dei Servizi](#) - [Docfa](#) - Nuovo invio

**Caratteristiche della pratica da inviare**

**Dati relativi alla pratica**

Identificativo Pratica: pio po  
 Tipo: Variazione  
 Ufficio di Destinazione:

**Allegati**

Autocertificazioni per Fabbricati Rurali  
 Presenza Allegati

**Informazioni per l'esenzione/tributo non dovuto**

Selezionare una esenzione:   
 Altra motivazione per esenzione:

**Dati per il pagamento**

Deposito: UNICO CENTRALE  
 Numero di uii dichiarate o derivate (categorie comprese nei gruppi denominati: A, B, C ed F): 0  
 Numero di uii dichiarate o derivate (categorie dei gruppi speciale e particolare: D ed E): 1  
 Richiesta Ravvedimento Operoso  
 Numero di uii non soggette a sanzione: 0  
 Data fine lavori: gg/mm/aaaa

Avanti Indietro

Alcune specifiche per l'invio di documenti ed altri allegati con sister

- In generale occorre provvedere a scansioni con risoluzione più bassa possibile, intorno ai 200 dpi scala di grigio, max 300 B/N;
- Il formato da usare è il PDF/A o il Tiff. Il Tiff deve essere a 200 dpi G4 Encoding;
- le dichiarazioni devono essere raggruppate in un unico file (pdf/a o Tiff), poi firmate digitalmente. In Sister si inseriscono con il tasto dichiarazioni;
- Gli altri documenti (visure, documenti identità, foto, ecc), devono essere raggruppate in un file separato (pdf/a o tiff), vanno firmati digitalmente
- Sicuramente, un qualsiasi documento che può essere stampato, può essere prodotto in pdf/a installando una stampante virtuale o utilizzando le funzioni previste nei Word processor più diffusi;
- Tra le stampanti virtuali, se scegliamo PdfCreator, occorre reperire una vecchia versione, la 1,5. Le nuove versioni sono migliori ma incompatibili con Sister. . E' preferibile usare pdf24 e scegliere il formato pdf/a di caratteristiche inferiori.
- Tra i word processor, OpenOffice e LibreOffice, producono un PDF/A di solito compatibile. Anche in questo caso scegliere sempre la versione inferiore.
- Office 2013 e superiori è in grado di esportare pdf/a ma non ne specifica il tipo.

### **PDF/A: Cos'è**

PDF/A è uno standard internazionale (ISO19005), sottoinsieme dello standard PDF, appositamente pensato per l'archiviazione nel lungo periodo di documenti elettronici.

Garantisce che il documento sia visualizzabile sempre allo stesso modo, anche a distanza di tempo e con programmi software diversi

### **PDF/A: le caratteristiche tecniche**

Lo standard PDF/A è suddiviso in due parti: PDF/A-1 e PDF/A-2.

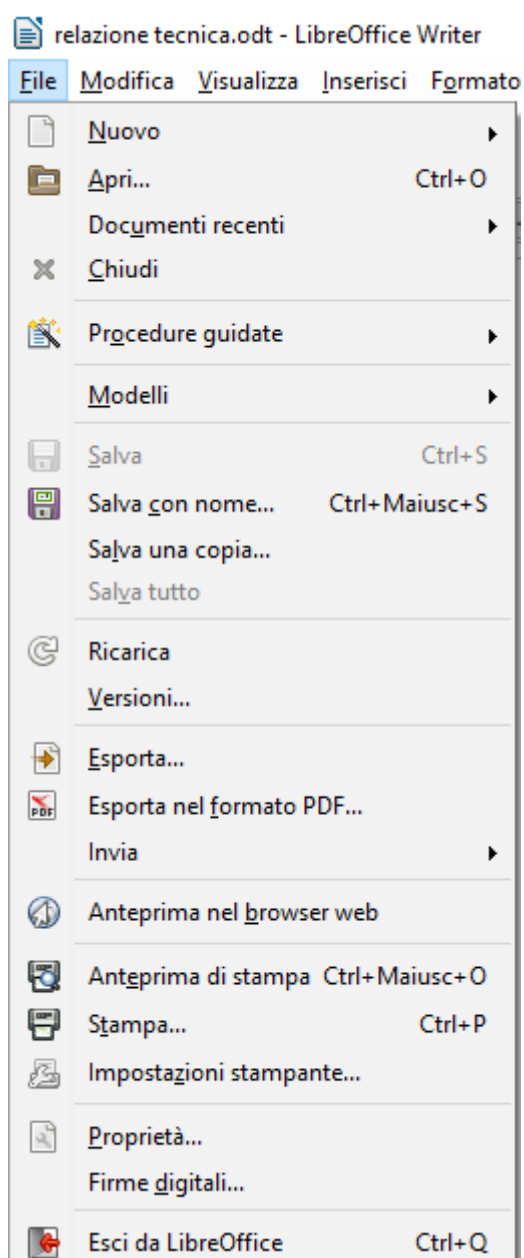
Il PDF/A-1, l'unico ad oggi approvato, è suddiviso a sua volta in due livelli:

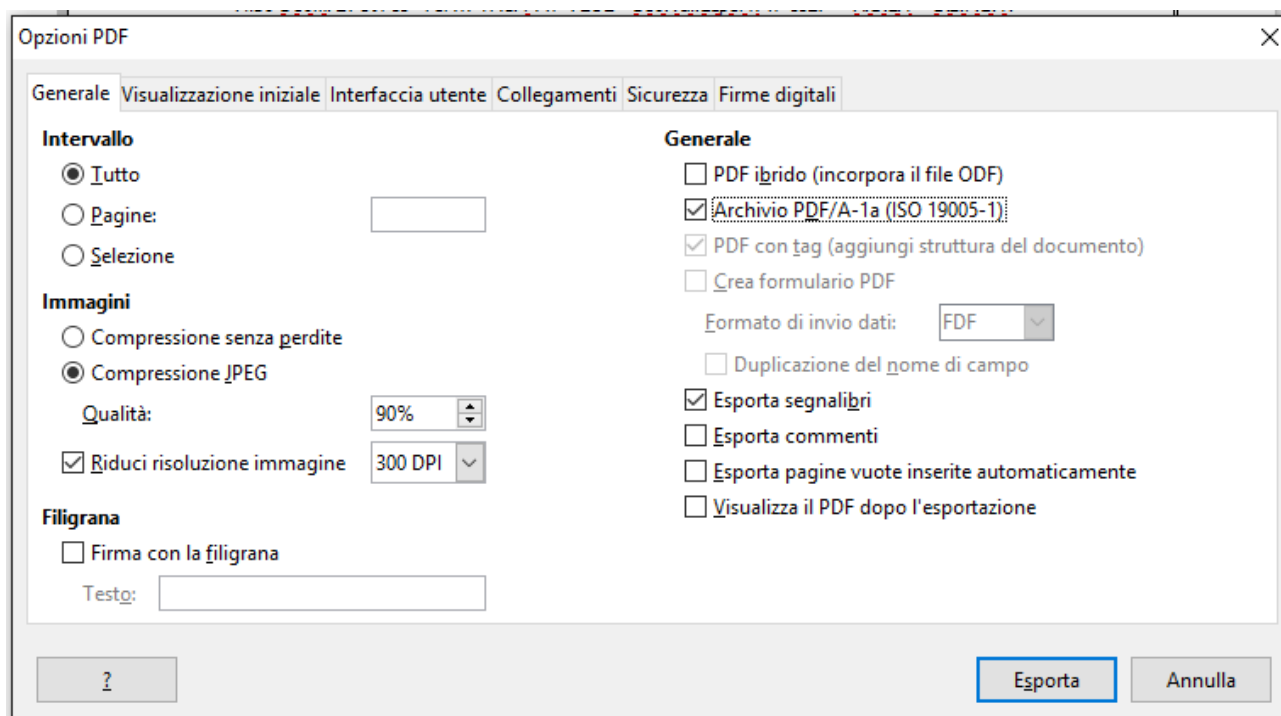
- PDF/A-1a= massimo richiesto dallo standard
- PDF/A-1b= minimo richiesto dallo standard (incluso nel PDF/A-1a).

Un file PDF/A deve contenere tutte le informazioni necessarie a visualizzare il documento con lo stesso layout di quando è stato generato. Tutto il contenuto visibile del documento deve essere incluso nel file: il testo, le immagini, i vettori grafici, i fonts, i colori ecc.. Un documento PDF/A non può contenere macro-istruzioni o riferimenti ad elementi od informazioni (come i font) esterni al file stesso.



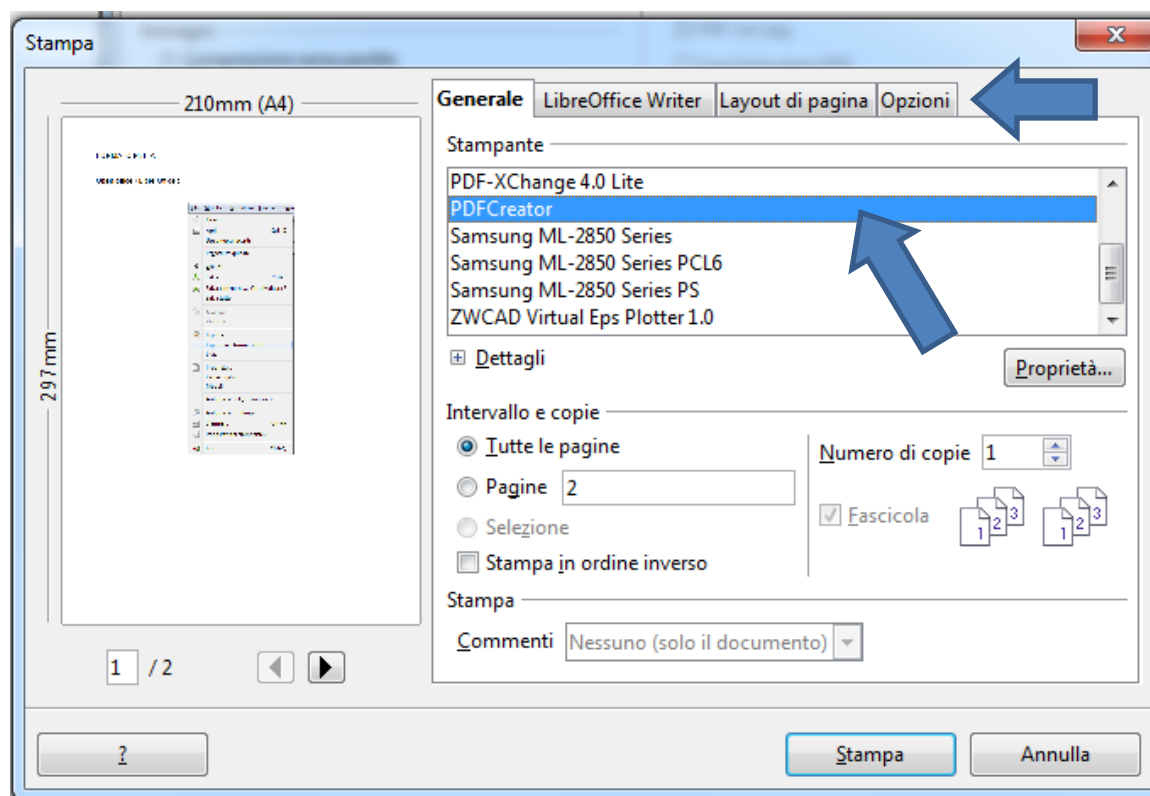
## OpenOffice – Libre Office



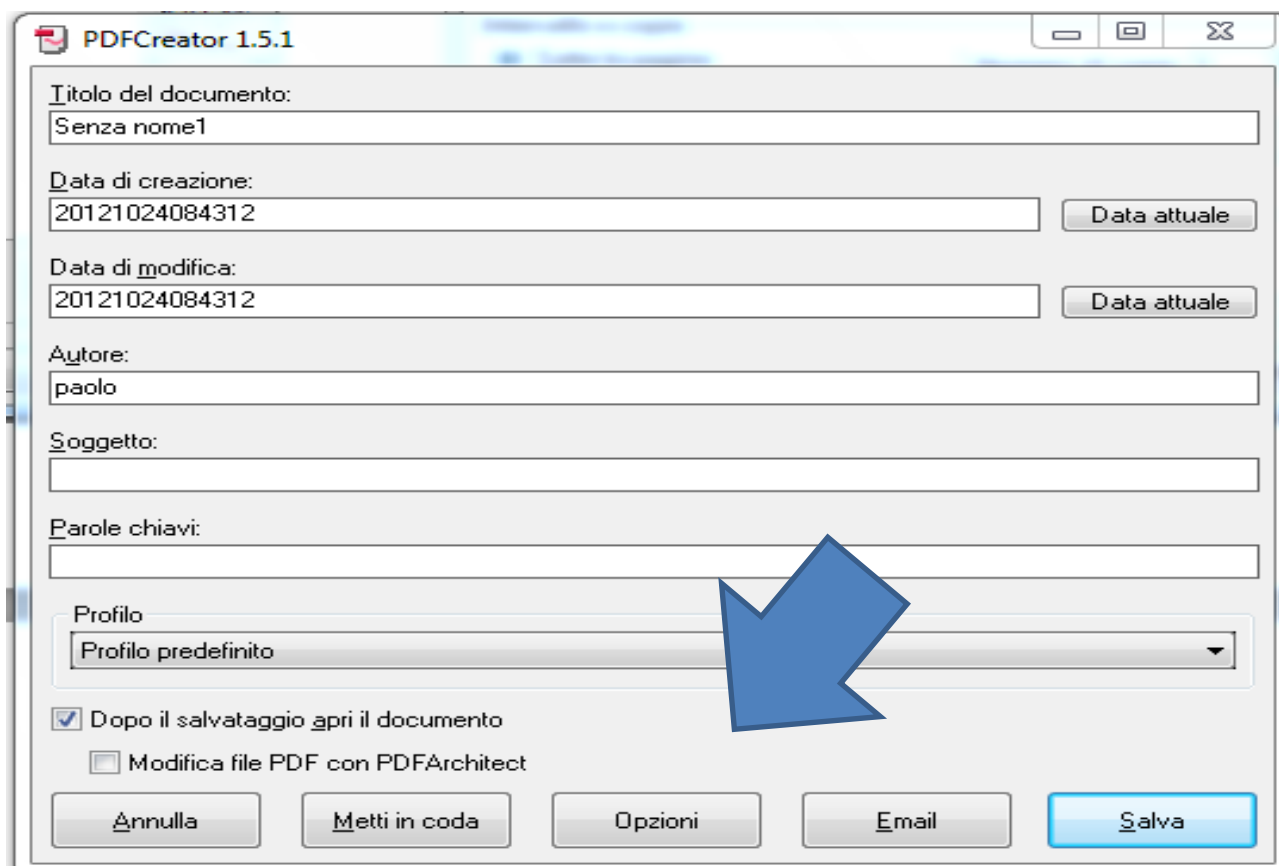


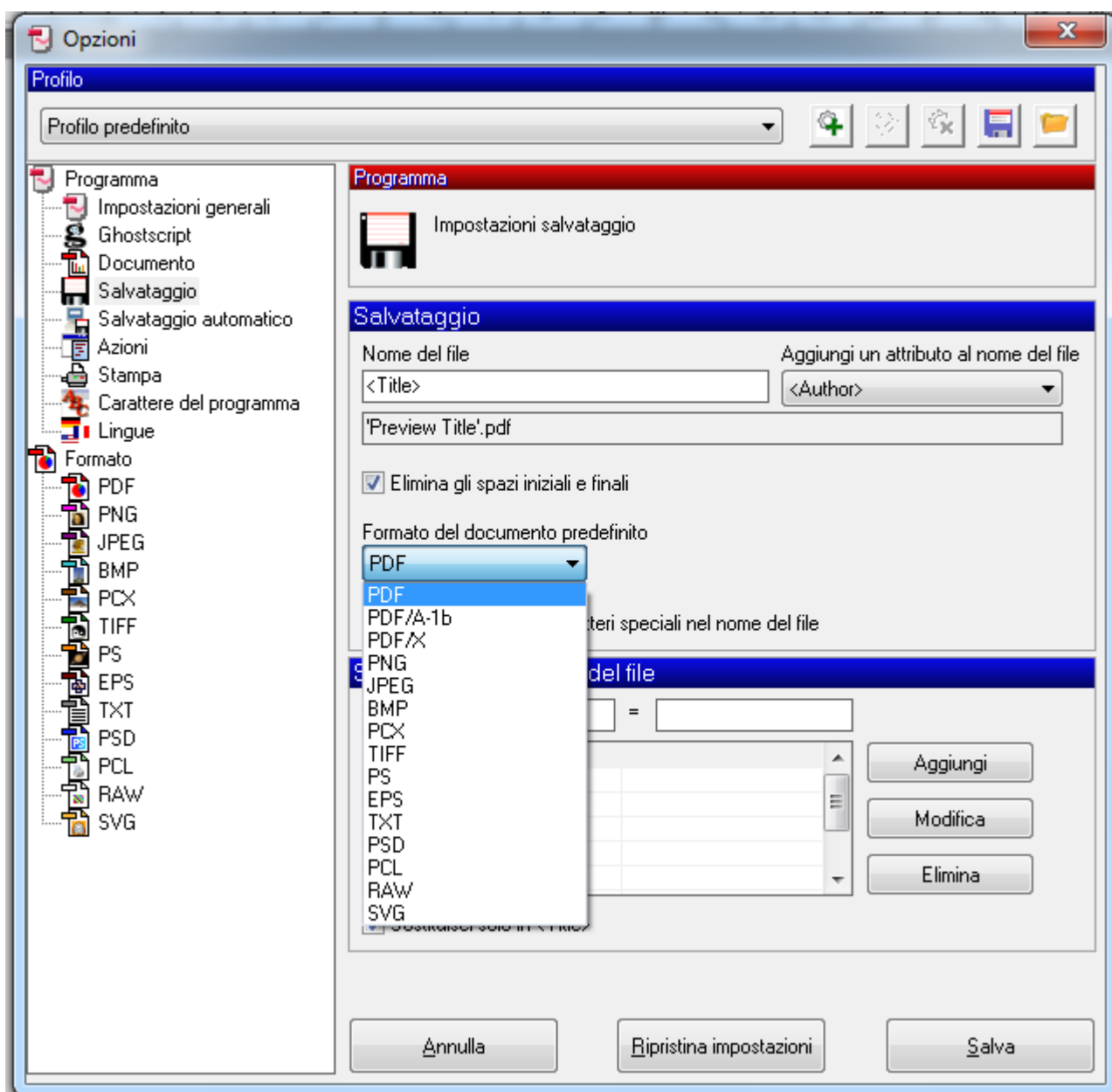
E' conveniente scegliere una risoluzione bassa, ma fino a 300 non ha mai dato grossi problemi, se il file non è molto grosso.

## PDF CREATOR 1.5



Dopo l'installazione troveremo la stampante virtuale insieme agli altri dispositivi di stampa. Sarà sufficiente scegliere tale stampante premere "opzioni" per configurare



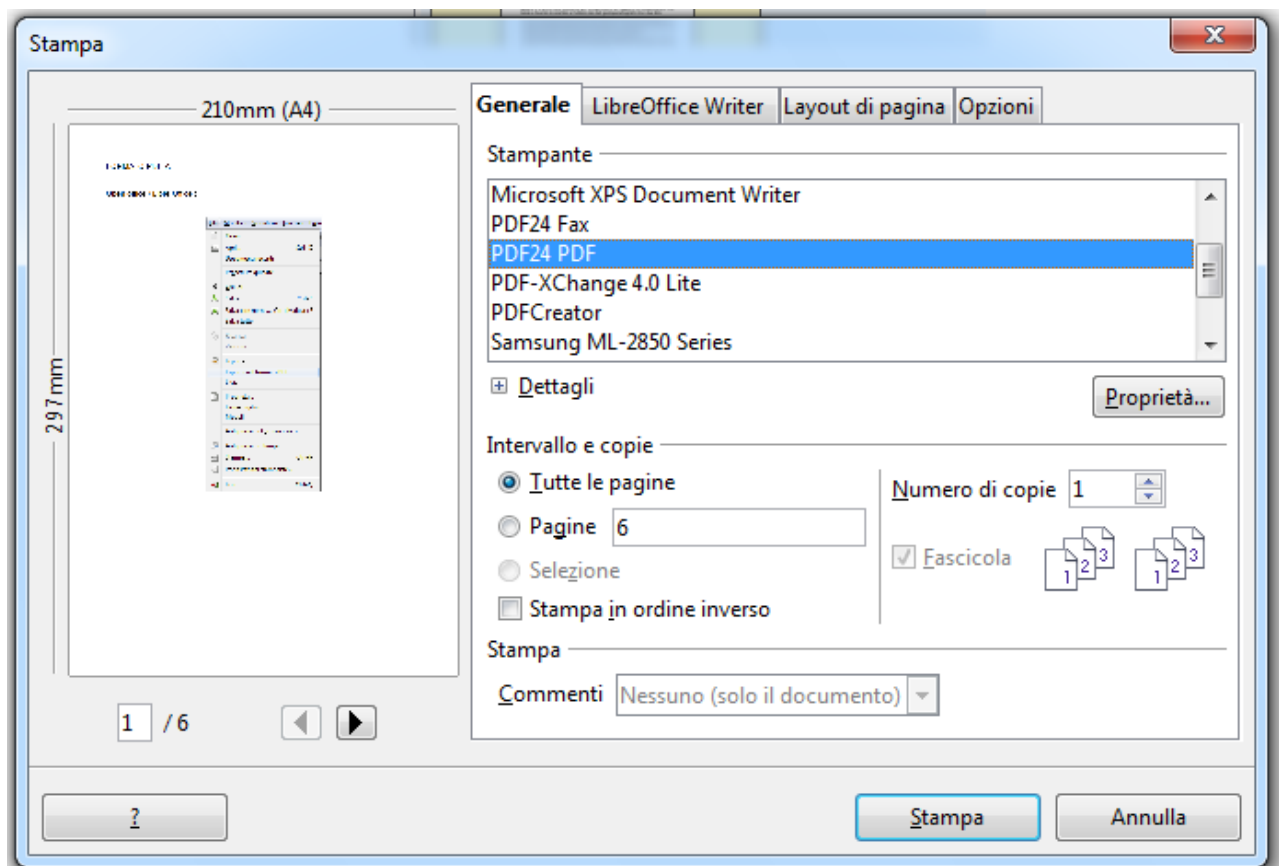


Scegliere "salvataggio" e, nel menù a tendina del formato, scegliere Pdf/a – 1/b  
 Salvare le opzioni se le vogliamo riutilizzare e, una volta ritornati alla finestra principale, scegliere salva, in modo da produrre il pdf/a.

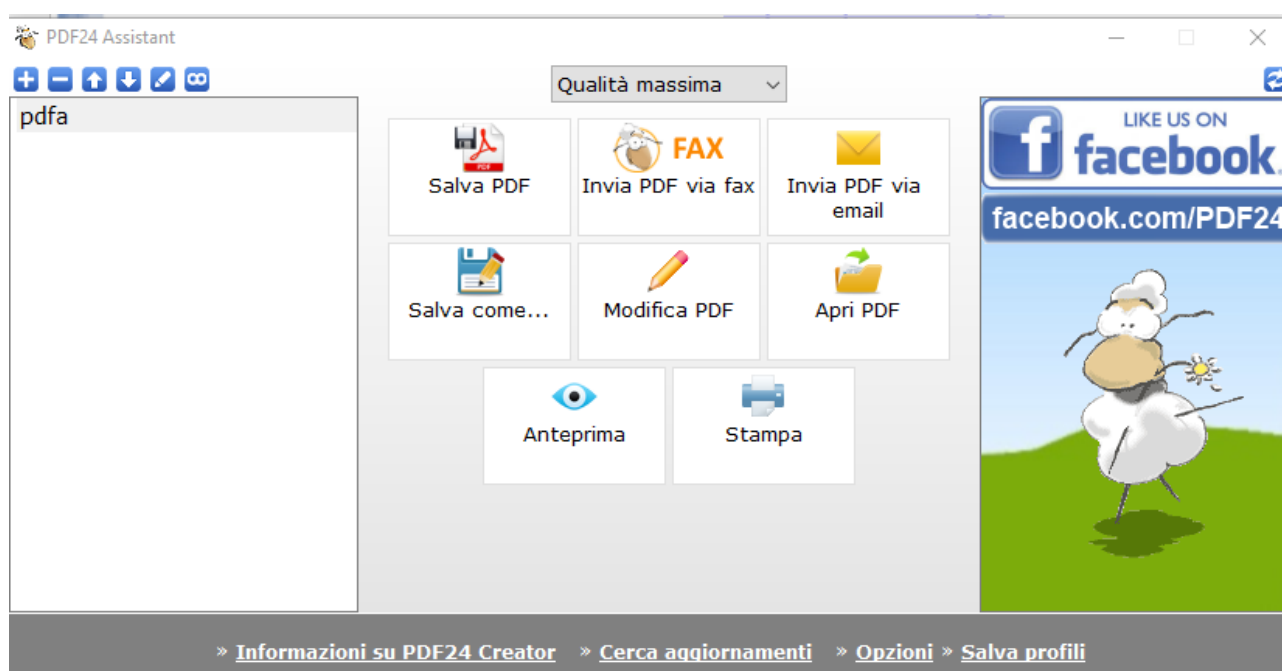
## PDF24

PDF24 è simile a pdfCreator ma permette di scegliere anche il formato vecchio.

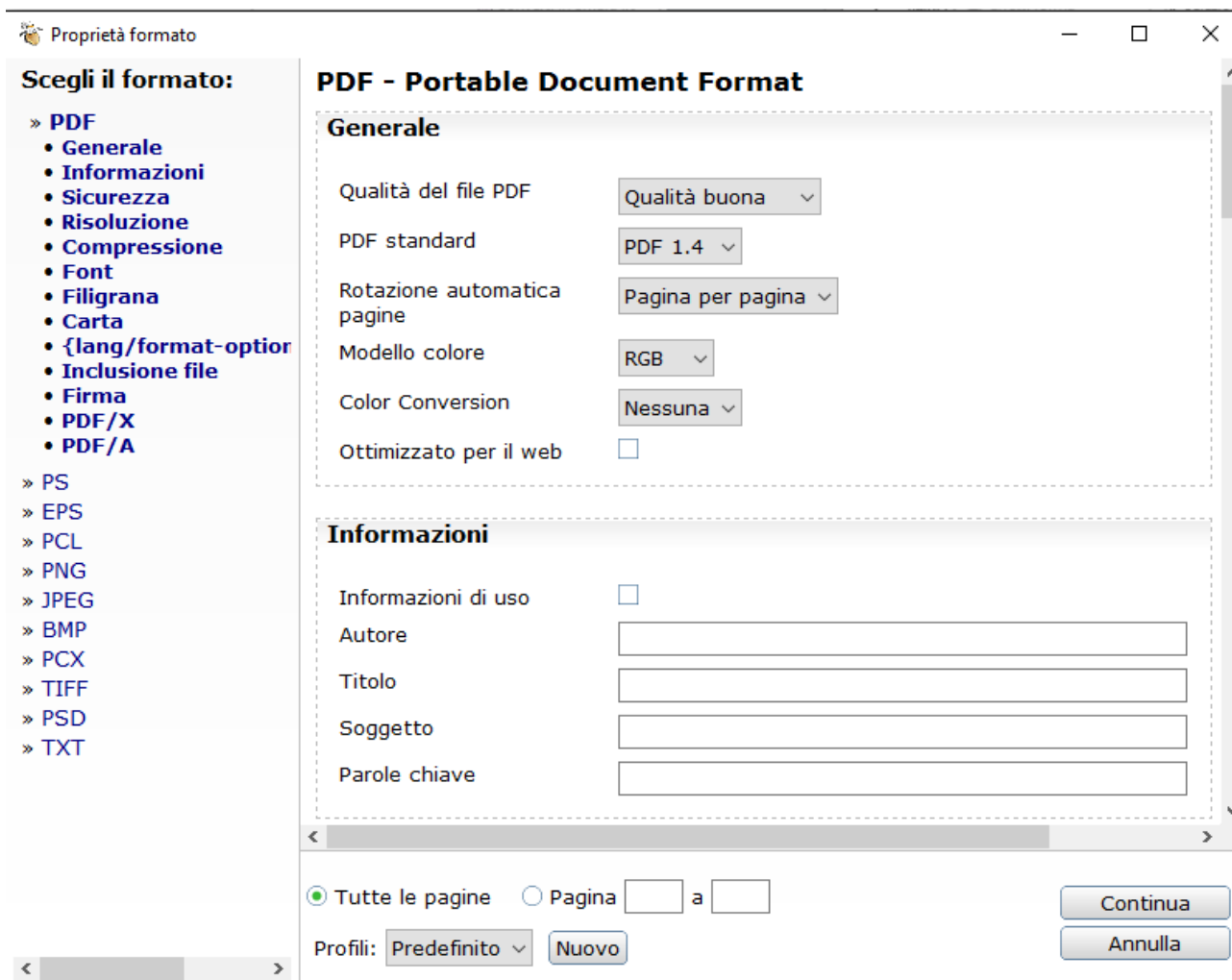
Dopo l'installazione si trova tra le stampanti.



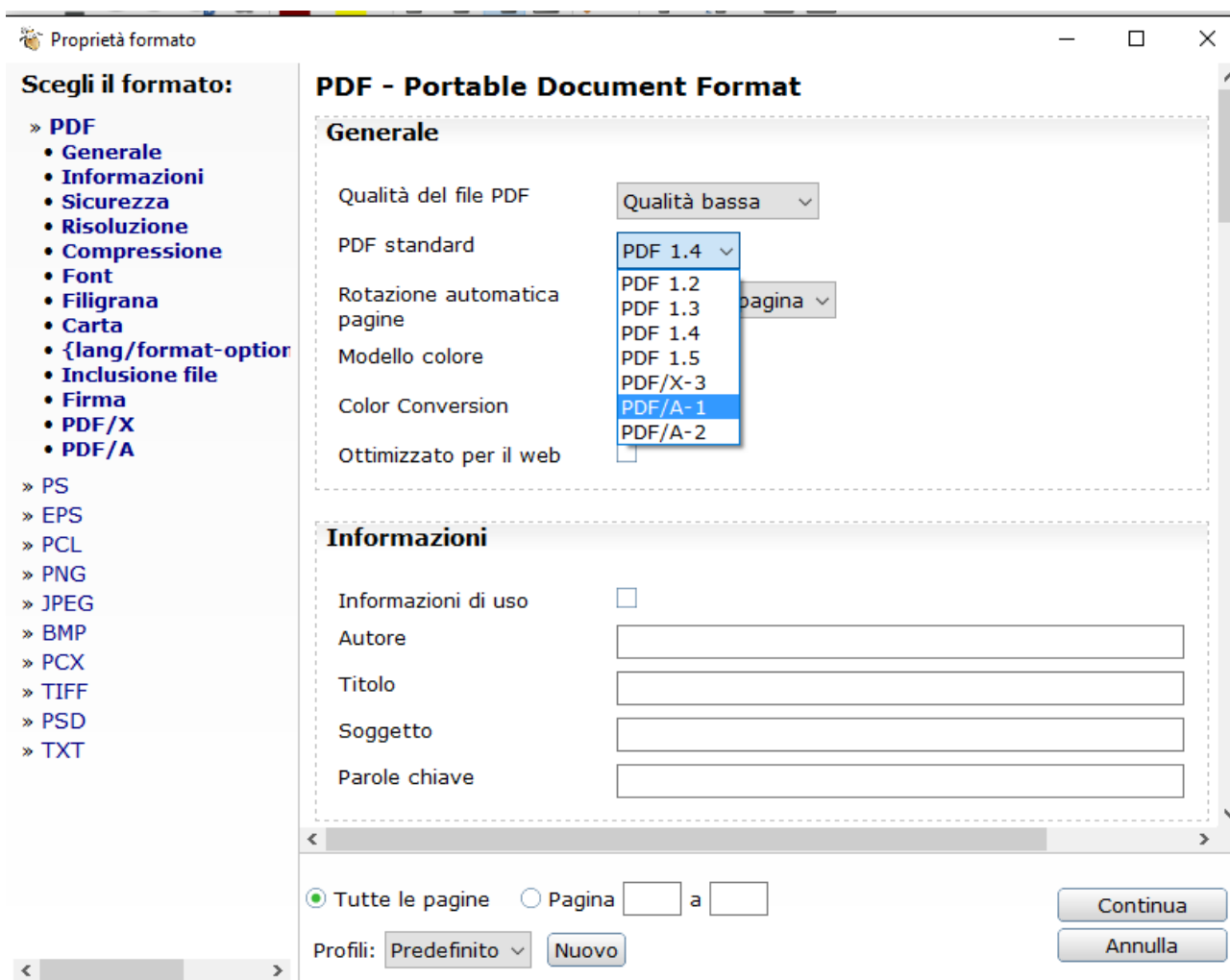
Apparirà la finestra del programma e dovremmo scegliere "salva come"



La finestra che si aprirà ci permetterà di scegliere da un menù a tendina



Conviene scegliere una qualità bassa o media ed il formato pdf/a-1 nel caso ci fossero molte foto, agire anche sugli altri parametri (risoluzione e compressione)

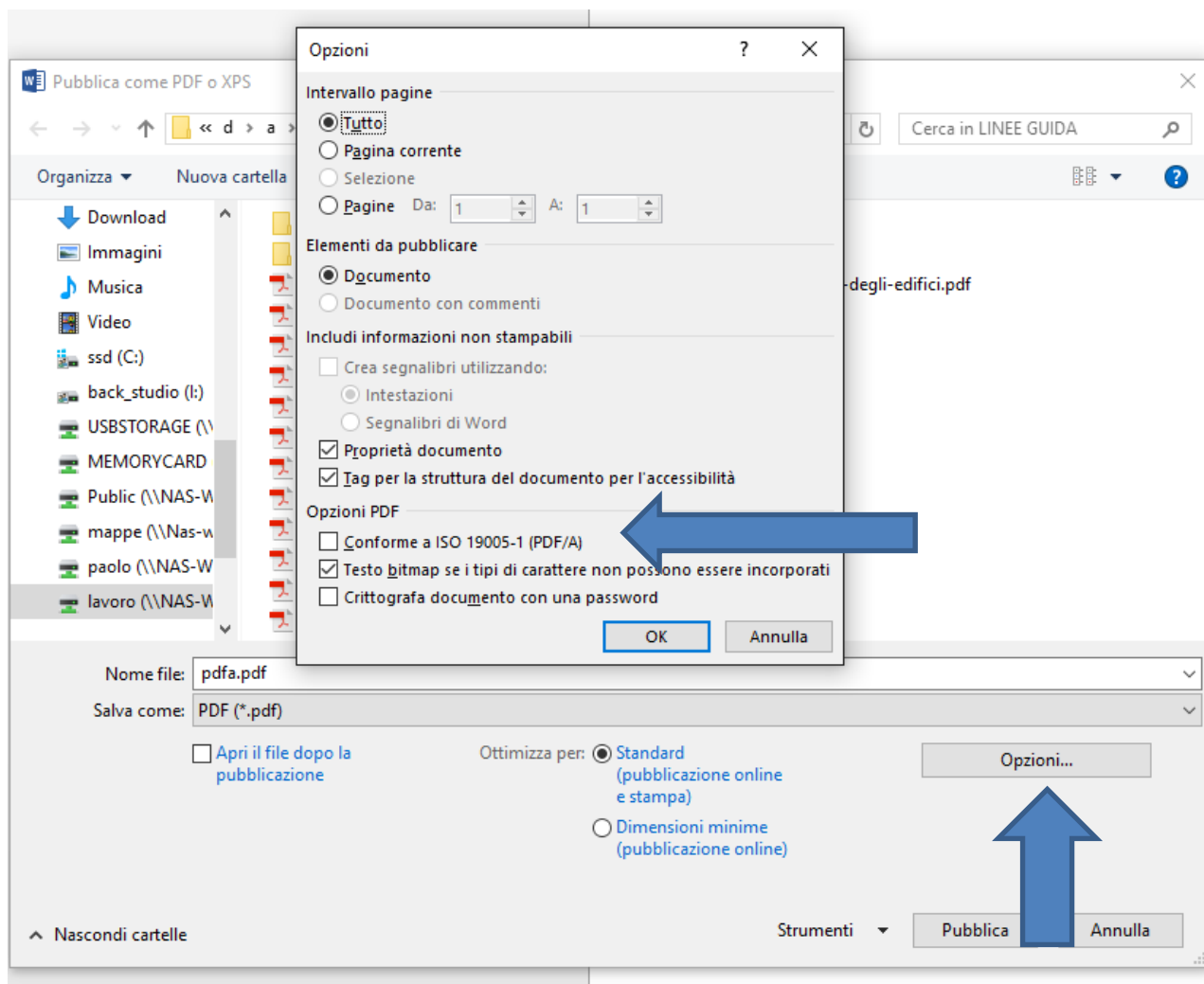


## WORD

Anche word 2013 permette di esportare in pdf/a.

Una volta scelto File, esporta, scegliere il formato pdf. Cliccare poi su Opzioni e si aprirà la finestra di scelta in cui selezionare "Conforme a ISO 19005-1 (PDF/A)

Esiste solo questa scelta, ma il file sembra essere proprio quello che serve a noi



Da prove eseguite sembra che la scelta LibreOffice, Open Office o Word, sia la più sicura.

Indipendentemente da come è stato prodotto, ricordarsi poi di firmare sempre digitalmente il file.





## **Circolare n. 5/2012 dell'Agenzia del Territorio (prot. 48402 del 09/10/2012)**

La circolare 5/2012 (prot. 48402 del 09/10/2012) ha per scopo quello di fornire chiarimenti relativamente al corretto classamento degli immobili vincolati ai sensi delle Leggi in materia. Lo scopo principale di detta circolare è quindi quello di evidenziare che l'assoggettamento al regime vincolistico di un immobile non influisce sull'operazione di accertamento catastale dell'immobile stesso, quindi non ne condiziona l'attribuzione della categoria catastale. In particolare il testo cerca di chiarire i dubbi emersi sull'attribuzione della categoria A/9 (castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici) quale diretta conseguenza dell'intervenuto riconoscimento dell'interesse culturale del cespite.

Nel punto 2) la circolare riporta ciò che il decreto legislativo n. 42/2004 definisce come "criteri e modalità per l'individuazione e la tutela dei beni culturali.

Il riconoscimento dell'interesse culturale di un bene, ai fini della relativa tutela, avviene quindi, a seconda della natura del soggetto che ne ha la titolarità mediante l'adozione dei seguenti provvedimenti:

- la "verifica", qualora il bene sia di proprietà di amministrazioni, di enti pubblici ovvero di persone giuridiche private senza fine di lucro;
- la "dichiarazione" dell'interesse culturale, ove il bene sia di proprietà privata.

La circolare evidenzia che lo stesso Codice prevede, all'articolo 128, la perdurante efficacia delle notifiche effettuate a norma della legge 1 giugno 1939, n. 1089 (Tutela delle cose d'interesse artistico e storico), nonché della normativa successiva ivi specificata.

Non cita invece tutte le notifiche effettuate precedentemente alla Legge 1089/1939 che non sono state trascritte e che quindi vengono "escluse" dal chiarimento.

Al punto 3) viene invece ribadito il processo di accertamento catastale delle u.i. riconosciute di interesse culturale (Regolamento per la formazione del Catasto Edilizio Urbano - D.P.R. 1142/1949 art. 6).

"La qualificazione consiste nel distinguere per ciascuna zona censuaria, con riferimento alle unità immobiliari urbane in essa esistenti, le loro varie categorie ossia le specie essenzialmente differenti per le caratteristiche intrinseche che determinano la destinazione ordinaria e permanente delle unità immobiliari stesse". Il processo avviene in maniera ordinaria (comparazione con le unità tipo) per le categorie dei gruppi A, B e C mentre per le categorie dei gruppi speciali e particolare D ed E tramite stima diretta.

La circolare sottolinea anche che l'operazione di accertamento catastale, ed in particolare l'attribuzione di una determinata categoria, va effettuata sia tenendo conto della destinazione di ciascuna unità immobiliare, così come risultante dalle caratteristiche proprie, che del contesto territoriale ed urbanistico in cui la stessa risulta inserita.

Citando quindi dalla circolare:

"l'attribuzione della categoria catastale va effettuata, esclusivamente, sulla base della destinazione e delle caratteristiche, costruttive e tipologiche, proprie dell'unità immobiliare, a prescindere dall'intervenuto riconoscimento o meno dell'interesse culturale."

Si evince che non può esserci una connessione fra il vincolo apposto dalla Soprintendenza ed una specifica attribuzione di categoria catastale, ovvero non sarà una specifica categoria catastale a determinare la condizione vincolistica dell'immobile oggetto di accertamento.

Riepilogando:

- se un immobile viene dichiarato di interesse culturale e sottoposto al regime vincolistico previsto dalla normativa in esame, lo stesso, a prescindere dalla sussistenza del vincolo, mantiene l'inquadramento nella categoria catastale corrispondente alle caratteristiche proprie dell'immobile stesso, che, quindi, non corrisponde "necessariamente" alla categoria A/9;

- nella categoria A/9, invece, saranno inquadrabili soltanto gli immobili che presentano le particolari caratteristiche costruttive e tipologiche, coerenti con quelle specificatamente previste per tale categoria, indipendentemente dalla sussistenza del vincolo di interesse culturale.

#### INDICAZIONI PER L'ANNOTAZIONE:

Al punto 4) la circolare espone la procedura con la quale verrà inserita negli atti catastali l'annotazione indicante l'esistenza del vincolo più volte citato, "nell'ottica di rappresentare compiutamente le peculiari caratteristiche del bene e in considerazione delle implicazioni che la questione riveste in ambito fiscale". Procedura che, per semplicità qua sotto viene riportata:

[omissis] si precisa che, nella domanda per l'annotazione in catasto dell'interesse culturale dell'immobile, da presentare in coerenza con le previsioni dell'art. 44 del citato Regolamento, devono essere indicati anche gli estremi della trascrizione nei registri immobiliari del relativo provvedimento di dichiarazione o di verifica.

Per tali immobili, verrà pertanto iscritta negli atti catastali la seguente annotazione: "Immobile riconosciuto di interesse culturale, ai sensi del DLgs n. 42 del 2004 - Nota di trascrizione del xx/xx/xxxx, Reg. gen. n xxxxx."

L'annotazione, peraltro, potrà apporsi esclusivamente laddove, nel provvedimento con cui viene riconosciuto l'interesse culturale del bene, l'unità immobiliare sia univocamente individuata con i relativi dati di identificazione catastale.

Qualora manchi tale specifica individuazione, si ritiene che gli interessati possano fare riferimento al procedimento previsto dal comma 3 del citato articolo 128 del Codice, in base al quale "In presenza di elementi di fatto sopravvenuti ovvero precedentemente non conosciuti o non valutati, il Ministero [rectius: Ministero per i Beni e le Attività Culturali] può rinnovare, d'ufficio o a richiesta del proprietario, possessore o detentore interessati, il procedimento di dichiarazione dei beni che sono stati oggetto delle notifiche di cui al comma 2, al fine di verificare la perdurante sussistenza dei presupposti per l'assoggettamento dei beni medesimi alle disposizioni di tutela".

Analogamente, si procede ogniqualvolta l'identificativo catastale dell'immobile venga variato in seguito alla presentazione di dichiarazione di variazione per fusione o divisione, ovvero ampliamento.

Con riferimento alle precedenti considerazioni, si evidenzia che l'annotazione dell'interesse culturale non potrà essere associata ad immobili censiti in catasto senza attribuzione di rendita.

Di contro, l'annotazione sarà riportata (tecnicamente "traslata") d'ufficio, a seguito delle variazioni eseguite direttamente dall'Agenzia del Territorio, sulla base delle disposizioni vigenti, ovvero per gli aggiornamenti degli atti del catasto che non implicano la variazione degli identificativi catastali.

Da quanto sopra descritto emerge quindi che il professionista dovrà:

- Verificare la corrispondenza tra i dati catastali riportati nella trascrizione e quelli attuali (procedere alla richiesta di cui al comma 3 art. 128 del Codice dei Beni Culturali nel caso in cui detti dati non siano specificati);
- Verificare la corrispondenza del vincolo sia se trascritto presso la Conservatoria dei R.I. che se imposto con legislazione precedente al 1939;
- Procedere alla richiesta di annotazione di esistenza del vincolo presso l'A.D.T., ovvero vigilare sulla corretta trasposizione ("d'ufficio" o meno) dell'annotazione a seguito di variazione intercorsa.

L'ottemperare a quanto previsto da questa circolare consentirà in modo inequivocabile di accertare se l'immobile risulti vincolato ai sensi delle vigenti Leggi, correttamente rappresentato e conseguentemente trascritto il vincolo in Conservatoria, in quanto gli accertamenti e gli adempimenti da eseguirsi conducono a tale certezza. Si ritiene pertanto estremamente utile per la committenza, oltre che essere fonte di lavoro specializzato e gratificante, divulgare la procedura de-quo ed avviare un percorso di inserimento dati che per la pratica contrattuale risulterà essere di fondamentale importanza.