

Vademecum

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

**Agenzia delle Entrate
Direzione Regionale Lazio - Territorio**

Roma, 25 Luglio 2013

INDICE

PREMESSA	3
A) Denunce Do.C.Fa.	5
A1) Tipologia di accatastamento	6
A2) Data di utilizzo	10
A3) Dati del tipo mappale	13
A4) Identificativi catastali.....	13
A5) Toponomastica	14
A6) Dati del dichiarante	14
A7) Relazione tecnica	15
A8) Intestazioni	16
A9) Proposta di classamento	17
B) Causali	17
B1) Unità afferenti edificate in sopraelevazione	18
B2) Unità afferenti edificate su aree di corte.....	19
B3) Altre	20
B4) Divisione	21
B5) Frazionamento per trasferimento di diritti	21
B6) Fusione.....	21
B7) Ampliamento	22
B8) Demolizione totale	22
B9) Demolizione parziale	23
B10) Diversa distribuzione degli spazi interni.....	24
B11) Ristrutturazione.....	24
B12) Frazionamento e fusione	24
B13) Variazione della toponomastica	25
B14) Ultimazione di fabbricato urbano	25
B15) Variazione della destinazione	26
B16) Altre.....	27
B17) Presentazione planimetria mancante	28
B18) Modifica di identificativo	29
B19) Edificate su area urbana	30
B20) Edificate su lastrico solare.....	30
B21) Altro tipo di edificazione	30
C) Planimetrie	30
C1) Planimetrie.....	31
C2) Poligoni.....	34
D) Elaborato planimetrico ed elenco subalterni	39
D1) Obbligo di presentazione (Circ.9/2001)	39
D2) Dimostrazione grafica subalterni	41
D3) Elenco subalterni	42
E) Appendice	43
E1) Categorie fittizie.....	43
E2) Informazioni varie	49
E3) Altre informazioni per l'accatastamento dei fabbricati rurali.....	51
E/4) Esempio di calcolo di consistenza per unità immobiliare di categoria catastale del gruppo A.....	61

Do.C.Fa. 4.00.1

PREMESSA

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

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

Preliminarmente è necessario richiamare i principali documenti normativi e di prassi cui si fa riferimento nel prontuario.

Principali norme

- [**R.D.L. 13/04/39, n. 652, convertito con L. 11/08/39, n. 1249**](#)
- [**D.M. n.701 del 19.04.1994**](#)
- [**D.P.R. n.138 del 23.03.1998**](#)

Principali documenti di prassi

1. [**Circolare n.2 del 19.01.1984 Min.Finanze-Catasto e Serv.Tecnici Erariali**](#)
2. [**D.M. n.701 del 19.04.1994 Min. Finanze**](#)
3. [**L. 662 del 23/12/1996**](#)
4. [**D.P.R. n.138 del 23.03.1998**](#)
5. [**Circolare n.83/E/T del 09.04.1999**](#)
6. [**Circolare n.9 del 26.11.2001**](#)
7. [**Nota Circolare n.36363 del 31.05.2002 DC CCPI**](#)
8. [**Nota n.15232 del 21.02.2002 DC CCPI**](#)
9. [**Circolare n.1 del 01.03.2004 AdT**](#)
10. [**Circolare n.4 del 05.04.2005 AdT**](#)

11. [Circolare n.1 del 03.01.2006 AdT](#)
12. [Circolare n.3 del 11/04/2006 AdT](#)
13. [Circolare n.4 del 13.04.2007 AdT](#)
14. [Circolare n.2 del 14/07/2009 AdT](#)
15. [Circolare n.4 del 29.10.2009 AdT](#)
16. [Circolare n.1 del 08/05/2009 della DC CC](#)
17. [Nota n.17471 del 31.03.2010 della DC CC](#)
18. [Circolare n.2 del 09/07/2010 AdT](#)
19. [Circolare n.3 del 10/08/2010 AdT](#)
20. [Circolare n.2 del 10/03/2011 AdT](#)
21. [Circolare 6 del 22/09/2011 AdT](#)
22. [Circolare n.7 del 18/11/2011 AdT](#)
23. [Circolare 2 del 07/08/2012 AdT](#)
24. [Nota n.21680 del 27/04/2012](#)
25. [D. M. 16784 del 26/07/2012 della DC CC](#)
26. [Nota n. 43927 del 17/09/2012 AdT](#)
27. [Nota n. 31892 del 22/06/2012 della DC CC](#)
28. [ISTRUZIONE II](#)

La sezione è organizzata in cinque capitoli:

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

Si definiscono preliminarmente gli atti di aggiornamento da trattare con il pacchetto applicativo Do.C.Fa.:

Dichiarazione di Nuova Costruzione

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

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

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

Dichiarazione di Variazione

E' la procedura da utilizzare per dichiarare variazioni nello stato o consistenza di unità immobiliari preesistenti già censite, avvenute in seguito a trasformazioni edilizie che comportino aumenti o diminuzione della rendita catastale, o una diversa distribuzione degli spazi interni (modifiche nella rappresentazione).

A) Dichiarazione Do.C.Fa.

Nella lettura di questo prontuario si deve tenere sempre presente che il territorio ha un proprio ciclo di vita: un terreno diventa "edificato", il fabbricato o una parte di esso possono essere nel tempo oggetto di ampliamenti, demolizioni parziali, demolizione totale, ricostruzione. I documenti di aggiornamento del Catasto servono, di volta in volta, a rappresentare la situazione dell'immobile in uno di questi momenti.

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

Alcune di queste informazioni vengono fornite in forma alfanumerica ed alcune in forma grafica. In questo capitolo ci concentreremo sui dati alfanumerici che servono per far comprendere essenzialmente le caratteristiche del fabbricato e delle unità immobiliari che lo costituiscono. I dati vengono inseriti nel **quadro D** e nei **modelli 1N e 2N parte 1^ e parte 2^**.

A1) Tipologia di accatastamento

A seconda che si debba censire una nuova costruzione o dichiarare la variazione di una costruzione già esistente, si possono avere diverse tipologie e causali.

Dichiarazione di Nuova Costruzione

Dichiarazione ordinaria: va utilizzata quando si iscrive per la prima volta una unità immobiliare urbana al catasto fabbricati ad eccezione dei casi sotto elencati;

Dichiarazione resa ai sensi dell'art.1 Comma 336, l. 311/04: va utilizzata quando

- L'avente diritto dichiara l'avvenuta variazione a seguito di comunicazione da parte del Comune di appartenenza. Indicare la data a partire dalla quale gli immobili sono divenuti abitabili e/o servibili all'uso nell'apposito campo codificato.

Fabbricato ex rurale art.2 comma 36 o 37, DL 262/06: va utilizzata quando

- L'avente diritto dichiara l'avvenuta variazione per la perdita dei requisiti fiscali di ruralità a seguito segnalazione dell'Agea-Agenzia delle Entrate - Territorio (elenchi pubblicati sul sito www.agenziaterritorio.it) e in relazione scrive: "accatastamento di fabbricato ex rurale per perdita dei requisiti fiscali di ruralità, comma 36". Indicare nel campo obbligatorio la data della perdita di tali requisiti;
- L'avente diritto dichiara la variazione dell'abitazione a seguito della perdita dei requisiti di ruralità legati al possesso della partita I.V.A. (comma 37, art.2 D.L. 262/06) e/o su segnalazione dell'Agea-Agenzia delle Entrate - Territorio e in relazione scrive: "dichiarazione di abitazione ex rurale per perdita dei requisiti fiscali di ruralità, comma 37". Indicare la data a partire dalla quale sono stati persi i requisiti fiscali di ruralità;

Fabbricato mai dichiarato art 2 comma 36 DL 262/2006: va utilizzato quando:

- L'avente diritto dichiara a seguito di segnalazione di Agea-Agenzia del Territorio quegli immobili o ampliamenti di fabbricati esistenti totalmente sconosciuti sia al Catasto Fabbricati che al Catasto Terreni. La modalità si riferisce ai fabbricati per i quali l'Agenzia del Territorio ha pubblicato in Gazzetta Ufficiale degli appositi elenchi. Per i fabbricati per i quali l'Agenzia ha proposto una rendita presunta, si applicano le modalità di accatastamento previste dalla [circ. 7/2011](http://www.gazzettaufficiale.it/eli/2011/01/27/0101600010001/01).

Fabbricato di nuova costruzione per il quale sussistono i requisiti di ruralità DM 26/07/2012: va utilizzata quando

- L'avente diritto dichiara unità immobiliari di nuova costruzione per le quali sussistono i requisiti di ruralità ai sensi dell'art. 2, commi 5 e 7 del [decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 26/07/2012](#). Alla dichiarazione sono da allegare le autocertificazioni modello **B** e/o **C** previste dal decreto citato.

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

- L'avente diritto dichiara al Catasto Fabbricati immobili già in atti al Catasto Terreni come fabbricati rurali che mantengono i requisiti di ruralità. Alla dichiarazione sono da allegare le autocertificazioni modello **B** e/o **C** previste dal [decreto del MEF del 26/07/2012](#) già indicate nel campo "Note relative al Documento e Relazione Tecnica del Docfa".

- **DICHIARAZIONE DI VARIAZIONE**

Dichiarazione ordinaria: va utilizzata per tutte le variazioni non comprese nelle seguenti opzioni.

Dichiarazione resa ai sensi dell'art.1 Comma 336, l. 311/04: va utilizzata quando L'avente diritto dichiara la variazione a seguito di comunicazione da parte del Comune di appartenenza che citi nella stessa l'adempimento al comma 336 e cioè che l'eventuale dichiarazione è richiesta a seguito di iniziativa del Comune ([Circ. 1/2006](#)).

Dichiarazione resa ai sensi dell'art.1 Comma 340, l.311/04: va utilizzata quando la proprietà, a seguito comunicazione del Comune di appartenenza, presenta la planimetria mancante agli atti dell'Agenzia delle Entrate - Territorio.

Stralcio di categoria E, art.2 comma 40 DL 262/06: va utilizzata quando si individuano all'interno della 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.4/2007](#)). Sono escluse le categorie E/7 e E/8.

Dichiarazione presentata ai sensi del DM 26/7/2012:

qualora si tratti di UIU già censita e si voglia solo dichiarare la ruralità del bene contestualmente alla selezione della causale "Richiesta ruralità".

- I fabbricati rurali destinati ad edilizia abitativa vanno classati in categoria ordinaria (con esclusione di A/1, A/8 e abitazioni di lusso) – con annotazione di ruralità (allegare mod. B)
- le unità immobiliari «ordinarie» destinate ad attività produttiva vanno classate in categoria ordinaria (C/2, C/3, C/6, C/7) – con annotazione di ruralità (allegare mod. C)
- le unità immobiliari «non ordinarie» destinate ad attività produttiva vanno classate in categoria speciale (D/10) – senza annotazione di ruralità
- Per le annotazioni si utilizzeranno i modelli B e/o C allegati al citato Decreto e tutta la documentazione atta al riconoscimento dei requisiti oggettivi e soggettivi di ruralità.

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

qualora si tratti di UIU già censita con annotazione del requisito di ruralità già iscritto e che viene confermato, ai sensi della norma citata.

Alla dichiarazione sono da allegare le autocertificazioni modello **B** e/o **C** previste dal [decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 26/07/2012](#) e tutta la documentazione per il riconoscimento dei requisiti oggettivi e soggettivi di ruralità.

A2) Data di utilizzo

E' obbligatorio nella redazione del documento *Do.C.Fa.* indicare **la data in cui le unità sono divenute abitabili o servibili all'uso cui sono destinate**, nel campo specifico. A partire dal 12 marzo 2006 a seguito del decreto legge 10 gennaio 2006 n.4 art. 34-*quinquies*, comma 2, lettere *a* e *b*, ([cfr. circolare n° 3/2006](#)) scatta un profilo sanzionatorio per quelle dichiarazioni con periodo superiore a trenta giorni fra la data dichiarata nel campo codificato del documento e quella di ricezione ([per quest'ultimo cfr. circolare 4/2005 punto 7](#)). Uguale profilo sanzionatorio si applica al Tipo Mappale quando la data indicata nel campo codificato della dichiarazione è antecedente per più di sei mesi rispetto alla data di presentazione del Tipo Mappale.

Gestione delle tipologie del Ravvedimento Operoso per i Docfa Telematici

Le possibili *tipologie di Ravvedimento Operoso* sono:

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

Nel caso di Ravvedimento Operoso "Ordinario"

si abilita la compilazione del campo «*Data fine lavori*» coincidente con quella indicata nel Docfa come già avviene.

È necessario richiedere il ravvedimento ed inserire il numero di unità immobiliari (di seguito UIU) soggette a tributo e di quelle soggette a sanzione presenti nel documento e distinte per categoria catastale.

Nel caso di Ravvedimento Operoso "Rendita presunta"

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

- **31 agosto 2012**, per gli immobili oggetto di rendita presunta di cui al Comunicato dell'Agencia del Territorio pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 3 maggio 2012⁽²⁾
- **2 aprile 2013**, per gli immobili oggetto di rendita presunta di cui al Comunicato dell'Agencia del Territorio pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 30 novembre 2012⁽³⁾
- **30 aprile 2013**, per gli immobili oggetto di rendita presunta di cui ai comunicati del 3 maggio 2012 (prima fase di attribuzione della rendita presunta) e del 30 novembre 2012 (seconda fase di attribuzione della rendita presunta) per i soggetti interessati dagli eventi sismici del maggio 2012;
- **Altra data**, campo libero in cui il professionista inserisce manualmente il 121° giorno successivo alla data di ricezione dell'avviso di accertamento notificato con procedura ordinaria manuale⁽⁴⁾ (ad es. avviso di accertamento emesso dall'Ufficio a seguito di autotutela)

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

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

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

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

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

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

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

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

Ravvedimento operoso "Sisma maggio 2012"

Tale opzione riguarda le dichiarazioni Docfa ordinarie⁽¹⁾ presentate dai soggetti interessati dal sisma del maggio 2012, relativamente alle quali il termine per la presentazione è scaduto il 30 aprile 2013⁽²⁾.

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

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

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

Ravvedimento operoso "Altro"

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

Tale tipologia di ravvedimento pertanto non deve essere normalmente selezionata.

Casi particolari

La procedura di inoltro dei Docfa telematici è stata integrata per meglio disciplinare anche i possibili casi in cui il numero delle unità soggette a tributi speciali presenti nel Docfa non coincide con il numero di unità soggette a sanzione, per le quali il professionista indica di volersi avvalere del ravvedimento operoso. E' il caso, ad esempio, di una dichiarazione Docfa di due unità immobiliari, una ordinaria ed una iscrivibile nella categoria fittizia F/5. In tal caso, per l'unità dichiarata in categoria F/5 è dovuto il solo tributo speciale catastale ma non è applicabile la sanzione, in quanto per tale fattispecie non esiste l'obbligo della dichiarazione.

A3) Dati del tipo mappale

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

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

Nei documenti *Do.C.Fa.* relativi a queste variazioni i dati del Tipo Mappale e Tipo Mappale con Frazionamento (*protocollo e data di presentazione*) devono essere inseriti nell'apposito campo della dichiarazione.

A4) Identificativi catastali

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

L'assegnazione dei subalterni per la presentazione di dichiarazione di:

- **dichiarazione di nuova costruzione** avviene partendo dal **numero 1**, con assegnazione dei subalterni partendo possibilmente dal piano di ingresso a salire ([Istruzione I, nota 18](#)). Nel caso di passaggio di u.i.u. dal Catasto Terreni è possibile mantenere lo stesso subalterno se disponibile

al Catasto Fabbricati qualora non ci sia mutazione della sagoma. Nei casi di accatastamento di una unica u.i.u. utilizzare il mappale intero;

- **dichiarazione di variazione** avviene conservando il subalterno presente in atti, solo nei casi di "diversa distribuzione degli spazi interni", "ristrutturazione", "variazione toponomastica", "ultimazione fabbricato urbano", "presentazione di planimetria mancante". In tutti gli altri casi è necessario provvedere al cambio del subalterno.

A5) Toponomastica

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

Nella compilazione della dichiarazione *Do.C.Fa.* occorre:

- utilizzare i nomi delle **strade codificate** presenti negli archivi del programma (esempio, il file *rm -tar.dat* - ove *rm* indica la sigla della provincia di Roma - che contiene lo stradario che viene aggiornato circa ogni 30 gg. ed è possibile scaricarlo dal sito dell'Agencia del Territorio);
- in **mancanza di codifica** riportare il nome della strada per esteso ma completo di tutte le indicazioni ovvero toponimo (via, piazza, largo ecc....), nome e cognome completo senza punteggiature in modo da permettere una corretta codifica da parte dell'Ufficio.
- Sono altresì parte integrante della toponomastica anche i dati di Piano, Interno, Scala, ecc.

A6) Dati del dichiarante

Questo campo è dedicato alla indicazione del soggetto firmatario della dichiarazione sia in caso che l'avente diritto sia persona fisica o giuridica. In quest'ultimo caso è necessario indicare in relazione tecnica la qualifica del soggetto dichiarante.

A7) Relazione tecnica

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

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

A8) Intestazioni

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

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

- **quote diversamente espresse** (esempio una u.i.u. proprietà 1/1 e una u.i.u. proprietà 100/100);
- **scambio di sesso** (esempio Mario con Maria dove il Codice Fiscale esatto sia validato dall'Anagrafe Tributaria);
- **società con equivalente Codice Fiscale ma denominazione diversa** (esempio "tor di valle" e "Tor di Valle" con stesso CF);
- **società con medesimo Codice Fiscale ma con sede diversa** (società con uguale CF ma sede legale differente esempio Milano e Roma - in questo caso va allegata visura camerale);
- **società con s.r.l. (e simili) puntato e srl senza puntini**

solo per queste casistiche, il tecnico provvederà a richiedere l'allineamento con l'inserimento nel documento docfa - nel campo Relazione Tecnica della seguente frase **"...si richiede la preventiva uniformazione della ditta catastale dei sub interessati da fusione...."**; per l'invio telematico, la stessa informazione è da inserire anche nel campo " EVENTUALI INTEGRAZIONI DA PARTE DEL PROFESSIONISTA".

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

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

A9) Proposta di classamento

La proposta di classamento è lo strumento con cui il professionista, in base alla propria esperienza e alla conoscenza del bene, attribuisce la rendita catastale.

Per quanto sopra il tecnico può proporre un classamento difforme sia da quanto ottenuto in automatico dalla procedura, sia da quello inserito in atti. E' opportuno riportare, nel campo specifico, le osservazioni relative al classamento proposto (modello 1N parte II, Quadro F).

B) Causali

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

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

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

E' obbligatorio selezionarla tra quelle preimpostate nel modello D ed inserire le altre eventuali motivazioni dell'intervento nel campo della **relazione tecnica**.

Nella trattazione delle **variazioni** è possibile presentare *in un'unica dichiarazione di variazione le unità immobiliari aventi analoga causale e*

ricadenti nell'ambito della medesima particella. Questa modalità rende chiara in banca dati la provenienza storica di ciò che viene costituito e variato. Ad esempio non è corretto inserire in un'unica variazione Do.C.Fa. delle u.i.u. che hanno subito solo variazione di spazi interni insieme ad altre che sono state frazionate, ampliate, fuse, ecc.

NUOVE COSTRUZIONI

Per le nuove costruzioni la causale è intrinseca nella tipologia del documento specifico (nuova costruzione). Tale tipologia è anche utilizzata per l'accatastamento delle aree urbane provenienti dai tipi di frazionamento di corti comuni e si distinguono due casi:

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

Per le unità afferenti invece si utilizza la causale che viene scelta fra quelle preimpostate dal programma come segue:

B1) Unità afferenti edificate in sopraelevazione

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

B2) Unità afferenti edificate su aree di corte

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

- il B.C.N.C. è già agli atti del Catasto Fabbricati: in questo caso la dichiarazione è di completamento e quindi contestuale a quella di variazione per "Ridefinizione di B.C.N.C." (figure 1 e 2,);(sono due dichiarazioni consequenziali);
- il B.C.N.C. non è agli atti del Catasto Fabbricati: in questo caso oltre alla dichiarazione della unità in questione, si dichiara (nel quadro "D") anche il B.C.N.C.

Quadro B - (Denuncia di Variazione - Dati Generali)

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

Unità immobiliari
in soppressione n. 1
in variazione n.
in costituzione n. 1

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

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

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

Tipologia documento Dichiarazione ordinaria

Ok Scelta Comune ?

Preallineamento
Voiture n.
Variazioni n.
Accatastamenti n.
Unità afferenti con intestati n.
Unità afferenti n.

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

Elaborati Grafici
Planimetrie n.
Elaborato planim. pag. n.

Figura 1

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

n. del:

ditta n. di n.

Unità Immobiliari

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

Ditta da Intestare

Nuova con Intestati n.

Già in atti al C.E.U. Comune Sez. Foglio Particella Sub.

Già in atti al C.T. Comune Sez. Foglio Particella Sub.

Causali di Presentazione

Nuova Costruzione Data di ultimazione lavori :
 Sez. Foglio Particella

Unità Afferenti al seguente Identificativo : Sez. Foglio Particella

Unità afferenti edificate in sopraelevazione
 Unità afferenti edificate su aree di corte
 Altro

Modelli 1N/2N

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

Elaborati Grafici

Elab. plan. pag. n.
 Planimetrie n.

Tipologia documento

Figura 2

B3) Altre

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

VARIAZIONI

Per le "variazioni planimetriche" le causali definite nel programma *Do.C.Fa.* sono le seguenti:

B4) Divisione

Si utilizza esclusivamente quando si fraziona (divide) una unità immobiliare da cui ne derivano 2 o più che siano funzionalmente e redditualmente autonome.

B5) Frazionamento per trasferimento di diritti

Si utilizza esclusivamente quando da una u.i.u. ne derivano due o più di cui almeno una non è funzionalmente e redditualmente autonoma ma alla quale va comunque attribuita una rendita tale che sommata alle altre dia la consistenza di partenza. Tale causale è compatibile con la dichiarazione in categoria F/4, ma solo se le u.i.u. derivate sono conformi ai dettami del DPR 380/2001 art.3 comma 1 lettera d (circostanza quest'ultima che va dichiarata in relazione tecnica) ([Circ. 4/2009](#)).

Nel caso di frazionamento per trasferimento di diritti, alle unità derivate, pur se di consistenza minima, verrà attribuita l'unità di misura della categoria originaria (ad esempio se si fraziona una u.i.u. di categoria A, l'unità derivata minore non potrà avere consistenza inferiore a vani 1, se si fraziona una u.i.u. di categoria C, l'unità derivata minore non potrà avere consistenza inferiore a m² 1, etc.).

B6) Fusione

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

B7) Ampliamento

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

Si hanno due casi:

- **L'ampliamento modifica la sagoma in pianta dell'u.i.u. originaria che comporta un aggiornamento della cartografia.** E' necessario presentare il Tipo Mappale per la modifica della mappa del Catasto Terreni.

L'ampliamento è all'interno della sagoma del fabbricato. Non necessita della presentazione del Tipo Mappale (es. realizzazione del sottotetto in sopraelevazione da collegarsi con l'unità sottostante, su balcone o terrazzo di proprietà esclusiva ecc.).

Può essere usata contemporaneamente ad altre causali. Nella predisposizione del documento *Do.C.Fa.* occorre sopprimere il subalterno originale ed attribuire nuovo subalterno alla u.i.u. costituita.

B8) Demolizione totale

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

E' necessaria la presentazione del tipo mappale di demolizione.

Nel caso di demolizione totale di un fabbricato già censito al Catasto Urbano in cui l'area conservi la natura urbana, l'iter da seguire sarà:

1. Presentazione al NCT di idoneo tipo mappale per "Demolizione Totale" con cambio di identificativo della particella interessata compilando il modello censuario "T.M." utilizzando i campi O (originale), S (soppressa), C (costituita), confermando la qualità "ente urbano" (cod.282);
2. Presentazione di dichiarazione di variazione Docfa con la quale si sopprimono tutte le u.i.u. censite nel Catasto Urbano e si costituisce

un'area urbana con identificativo desunto da quello risultante dall'approvazione del precedente tipo mappale;

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

B9) Demolizione parziale

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

La causale ha le seguenti caratteristiche:

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

B10) Diversa distribuzione degli spazi interni

La diversa distribuzione degli spazi interni, ai sensi della circ. [9/2001](#), viene utilizzata per permettere la presentazione di una nuova planimetria, qualora le modifiche interne comportino una variazione del classamento già attribuito (aumento o diminuzione del numero dei vani e variazione della consistenza per le unità immobiliari iscritte nella categoria C/1); viene anche utilizzata in caso di spostamenti di tramezzi divisorii, porte di collegamento e comunque per quelle modifiche che non comportano variazioni della muratura perimetrale della u.i.u. prima e dopo la modifica stessa.

Rientrano in questa causale anche la creazione di soppalchi di altezza inferiore a 1,50 ml.

Può essere utilizzata in casi di variazione di singole unità o associata ad altre causali compatibili.

All'interno della stessa ditta catastale è possibile variare contemporaneamente (nella stessa dichiarazione) più unità immobiliari.

B11) Ristrutturazione

La ristrutturazione viene utilizzata in caso di miglioramento qualitativo apportato all'unità immobiliare. Può essere utilizzata in casi di variazione di singole unità o contemporaneamente ad altre causali.

B 12) Frazionamento e fusione

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

B13) 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:

- può essere utilizzata per una o più unità immobiliari;
- non devono essere compilati i dati di classamento;
- non va allegata planimetria; qualora si volesse aggiornare la toponomastica anche in planimetria (in sostituzione di quella in atti recante i vecchi dati di toponomastica), è possibile utilizzare la causale "Altre " specificando la dizione "PER MIGLIORE IDENTIFICAZIONE PLANIM" ([Allegato3 alla circolare 2/2012](#));
- può essere utilizzata congiuntamente ad altre causali.

Per la presentazione del documento non sono richiesti tributi nel caso di documento con la sola causale di variazione della toponomastica.

B14) Ultimazione di fabbricato urbano

Viene utilizzata esclusivamente per definire le unità precedentemente accatastate in qualità di "unità in corso di costruzione" (u.i.u. dichiarate in categoria F/3).

La causale ha le seguenti caratteristiche:

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

B15) Variazione della destinazione

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

La causale ha le seguenti caratteristiche:

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

Si fa presente che questa causale deve essere utilizzata anche quando una u.i.u. censita in categoria F/4 (u.i.u. in corso di definizione) passa a categoria con rendita e pertanto nel campo libero della causale si scriverà: da "unità in corso di definizione" ad "abitazione, ufficio, autorimessa, negozio, ecc.". Qualora a tale causale ci sia contestualmente anche una "diversa distribuzione degli spazi interni" e/o una "ristrutturazione", è sufficiente indicare la sola causale "variazione della destinazione", risultando le altre implicitamente correlate al cambio d'uso ([Circolare n. 4/2009](#)).

Le variazioni della destinazione sono tali se tutta la unità immobiliare urbana passa da una categoria ad un'altra (da abitazione a ufficio, da autorimessa a negozio, ecc.), indipendentemente dal fatto che siano state effettuate opere murarie. E' facoltà, laddove il tecnico lo ritenga opportuno, motivare nella relazione tecnica i motivi che sottacciano alla richiesta.

La variazione della destinazione del singolo vano, senza opere (da camera a soggiorno, da ufficio ad archivio, ecc.), nella stragrande maggioranza dei casi non comporta alcuna presentazione di nuova planimetria; ad ogni buon conto la presentazione di tali dichiarazione vengono collocate nell'alveo delle "diverse distribuzioni degli spazi interni".

B16) Altre

Può essere utilizzata nei casi in cui il tipo di intervento apportato alla u.i. non ricada tra quelli previsti dalle *causali codificate* del programma *Do.C.Fa.*

Nell'indicazione della specifica della causale occorre non indicare:

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

E' obbligatorio utilizzare le indicazioni di:

- **fraz. con cambio di destinazione** ([Circolare n.1/2006](#));
- **fusione con cambio di destinazione** ([Circolare n.1/2006](#));
- **dem. parz. con cambio di destinaz.** ([Circolare n.4/2009](#));
- **ampliamento con cambio destinaz.** ([Circolare n.4/2009](#));
- **fraz e fus. con cambio di destinaz.** ([Circolare n.4/2009](#));
- **dichiarazione di porzione di u.i.u.** ([nota prot. n.15232/2002](#));
- **esatta rappresentazione grafica** da usare solo per correggere "piccoli errori grafici che non comportano mutazioni nella geometria della u.i.u. e variazioni del classamento"; tali errori devono essere espressamente dichiarati dal tecnico redattore nel campo relazione tecnica.
- **dichiarazione di u.i.u. ex art. 19 D. L. 78/10** (da usare solo nel caso di attribuzione di Rendita Definitiva per gli immobili oggetto di Rendita Presunta);
- **identificazione di B.C.N.C.;**
- **ridefinizione di B.C.N.C.** (da usare in caso di edificazione di unità afferenti su aree di corte quando le unità derivate necessitano di intestazione);
- **modifica descrizione elenco sub.** (da utilizzare quando si modifica il campo descrizione dell'elenco subalterni per errore di parte o per variazione delle comunioni dei beni comuni), in questo caso andrà messo in variazione un qualsiasi B.C.N.C.;
- **recupero di situazione pregressa** (da utilizzare quando si censiscono porzioni sfuggite all'accatastamento quali soffitte, cantine, annessi, ecc. ma che comunque sono citate negli atti traslativi di proprietà ma non

rappresentati nella planimetria di appartenenza). Per questa fattispecie non sono ammesse dichiarazioni Do.C.Fa. per "ampliamento" dell'unità principale o per "esatta rappresentazione grafica" in cui si rappresentano in planimetria e con lo stesso subalterno le nuove porzioni. Per questa fattispecie è necessario cambiare il subalterno. In alternativa presentare la nuova planimetria come Sost. Plan. errata prot. n. del (indicando in relazione tecnica le motivazioni della sostituzione della planimetria) e indicare come data di efficacia o ultimazione lavori quella per la quale la porzione omessa era servibile all'uso. Di conseguenza si può anche mantenere lo stesso sub.

- **"variazione per rettifica di errore materiale"** si utilizza per rettificare tempestivamente un errore nella redazione del docfa imputabile alla parte (8,5 vani in luogo di 5,5 o l'inserimento di una classe sbagliata laddove un fabbricato abbia uno stato consolidato ecc.). L'unità immobiliare mantiene il subalterno originale e la variazione è soggetta al pagamento dei tributi catastali. Se l'errore è dovuto all'Ufficio in sede di classamento, si può procedere mediante presentazione di istanza di autotutela ai sensi del D.M. 37 del 11/2/1997.
- **Per miglior identificazione planimetrica** da utilizzare nei casi di variazione toponomastica, qualora si intenda aggiornare il dato della toponomastica anche nella scheda ([Allegato 3 circ. 2/2012](#)). Sono dovuti i diritti catastali in quanto la planimetria è già presente in atti.

B17) Presentazione planimetria mancante

Viene utilizzata nei casi di:

- **planimetria mai presentata**; la presentazione del documento è soggetto a tributi;
- **smarrimento della planimetria da parte dell'ufficio**; in questo caso occorre allegare attestazione di smarrimento rilasciata dall'Ufficio o dichiarare, se il documento è telematico, in relazione tecnica il possesso

dell'attestazione di cui sopra. La presentazione del documento è esente da tributi.

Il numero dei vani o dei m², qualora trattasi di categorie C, deve corrispondere alla consistenza del classamento in atti o, comunque differire in misura minima.

B18) Modifica di identificativo

Viene utilizzata nei casi di collegamento dell'identificativo del Catasto urbano con la mappa di Catasto Terreni. Viene compilata una singola dichiarazione di variazione per ogni singola unità interessata dall'operazione. Non sono consentite soppressioni e costituzioni multiple. La variazione è in tal caso esente dai tributi.

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

UNITÀ AFFERENTI

B19) Edificate su area urbana

Viene utilizzata quando l'unità di partenza è un'area urbana identificata con categoria F/1 nel data base censuario, e su cui vi è stata una edificazione comprovata da un Tipo Mappale o Tipo di Demolizione e Ricostruzione.

B20) Edificate su lastrico solare

Viene utilizzata quando l'unità di partenza è un lastrico solare identificato con la categoria F/5 nel data base censuario.

B21) Altro tipo di edificazione

Viene utilizzata quando non si ricade nelle due causali precedenti.

C) Planimetrie

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

In particolare vengono messi in evidenza i seguenti punti:

C1) Planimetrie

Si riportano alcune indicazioni più significative da seguire per la redazione delle planimetrie:

- le planimetrie devono essere disegnate normalmente in scala 1:200, mentre per le unità di dimensioni contenute è consentita la scala 1:100 o 1:50. Per le u.i.u. invece di grandi dimensioni è consentita la scala 1:500 o superiore (1:1.000, 1:2.000);
- la scala di rappresentazione deve essere corretta ed unica all'interno della singola scheda;
- Il simbolo dell'orientamento della rappresentazione grafica (Nord) è parte integrante del disegno della planimetria e deve essere disegnato all'interno del riquadro preferibilmente in basso a destra.
- E' obbligatorio scrivere le **altezze** dei locali:
 - **unità con altezze uniformi:** va indicata una sola volta;
 - **unità con locali con altezze diverse:** opportuno indicarle in ogni ambiente;
 - **locale con altezza variabile:** indicare l'altezza minima e massima;
 - si devono evidenziare con linea tratteggiata le parti che hanno altezza inferiore a m. 1,50 riportando la linea virtuale che ne evidenzia la proiezione a terra;
 - i valori delle altezze sono espressi in metri con arrotondamento ai 5 cm. misurati da pavimento a soffitto, tuttavia il professionista ha facoltà di riportare la misura reale, con arrotondamento al centimetro ([nota n.17471/10](#)).
- La rappresentazione delle corti esclusive deve essere redatta senza interruzione delle linee di confine e quindi della loro estensione; nel caso di corti esclusive di estensione tale che la rappresentazione alla scala ordinaria dell'unità immobiliare (1:200) eccede il formato disponibile, la corte potrà essere rappresentata in una scheda separata, nella scala più opportuna; conseguentemente al medesimo identificativo catastale vengono associate più schede con diverse scale di rappresentazione;

nel caso in cui siano stati assegnati sub diversi (uno all' unità immobiliare ed un altro alla corte esclusiva), possono essere riportati nella planimetria;

- Indicare la destinazione di tutti i vani accessori diretti e indiretti, per la cucina è consentito l'utilizzo del simbolo "K", mentre per gli altri accessori si fa riferimento alle prassi già consolidate, per esempio: "ingresso", "corridoio", "bagno", "w.c.", "w.c.- doccia", "ripostiglio", "veranda", "vano buio", "soffitta", "cantina", "legnaia", "retro", ecc.
- L'unità rappresentata deve contenere l'indicazione dei muri delimitanti gli ambienti ivi compresi quelli perimetrali dell'unità immobiliare, anche se in comunione; ogni muro deve essere sempre delimitato da linee continue, anche allo scopo di un corretto calcolo della superficie (poligoni). Qualora sussistono oggettive difficoltà nella misurazione di tali spessori ed in particolare dei muri delimitanti le unità immobiliari contigue, il tecnico ne stima la dimensione, riportandola nella planimetria. Tale circostanza è menzionata nella relazione tecnica ([Nota 17471/10](#)).
- Il disegno non deve contenere retinature, arredi, informazioni superflue quali le indicazioni dei nominativi dei confinanti, le campiture o i riempimenti che pongono in evidenza muri portanti e pilastri o altri manufatti edilizi.
- L'indicazione del **piano** deve trovare corrispondenza con i dati del quadro "U" della dichiarazione *Do.C.Fa.*
- Le dizioni piano "sottotetto" o piano "rialzato" devono essere accompagnate dal numero di piano, ad es: "piano terzo (sottotetto)", "piano terra (rialzato)", "piano primo sottostrada (seminterrato)".
- Sono accettabili nell'elaborato grafico le dizioni di **piano "soppalco"** o **piano "ammezzato"**.
- **Il piano soppalco** viene solo indicato in planimetria e non trova corrispondenza nel *quadro U* e nell'elaborato planimetrico.
- **I piani ammezzati** in planimetria vengono indicati come intermedi rispetto a due piani. (Es. "piano ammezzato tra terra e primo"). Nel *quadro U* viene indicato il solo piano più basso, (nell'esempio precedente "piano terreno").

- Il disegno dell'unità immobiliare deve essere essenziale nella rappresentazione della parte esclusiva di proprietà ma è necessario disegnare la posizione del vano scale e del corridoio di accesso alla unità immobiliare, nonché gli identificativi catastali delle u.i.u. adiacenti o l'indicazione "altra u.i.u." (preferita) ([Circolare n. 4/2009](#)).
- Nel caso di planimetrie di u.i.u. di fabbricati presentati in assenza di elaborato planimetrico va riportata inoltre la rappresentazione della sagoma del fabbricato ([Circolare n.4/2009](#)). Si rende necessario, per un corretto classamento, riportare in planimetria anche le parti comuni dell'unità immobiliare, qualora presenti in quella da variare (esempio corti, c.t., lavanderie, vani scala). Si rammenta, inoltre, che qualora il perimetro del fabbricato non rientri nel formato della scheda, è sufficiente un semplice accenno, limitandone la rappresentazione alle parti limitrofe all'unità immobiliare.
- In caso di stralcio di una u.i.u. non funzionalmente autonoma (è il tipico caso dello stralcio di vano o porzione di esso), qualora non vengano ancora fisicamente eseguiti i lavori di separazione, ciascuna nuova unità immobiliare avrà una scheda planimetrica autonoma; in ogni scheda andranno rappresentate con linea tratto e punto le linee di divisione tra le diverse porzioni e con linea tratteggiata la porzione di u.i.u. complementare.

Si rammenta che, con la nuova procedura, l'esatta consistenza delle parti comuni (beni comuni non censibili) è rappresentata sull'elaborato planimetrico ([Circolare n.9/2001](#)).

C2) Poligoni

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Si precisa che tutti i vani 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.

NOTE:

- 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 <1,50 m*".
- Gli elementi verticali di collegamento esclusivi interni delle u.i.u. vanno poligonati una sola volta per la loro proiezione nel piano in cui vi sono i locali principali; è facoltà del tecnico per gli altri piani, non poligonate tali porzioni, utilizzare la procedura "poligono interno" ovvero utilizzare il poligono "G"; le scale esclusive esterne non vanno poligonate e si intendono concluse in corrispondenza dell'ultima alzata. La poligonazione di queste ultime non va eseguita e valgono i criteri delle scale di collegamento interne. Va ovviamente poligonato il ballatoio di arrivo alla u.i.u. anche se di dimensioni contenute.
- La Tavernetta, essendo un vano principale, va poligonato con il poligono "A" e pertanto gli accessori ad essa collegati vanno trattati come tutti gli altri accessori, quindi con poligono "A" se diretti e poligono "B" se indiretti. Occorre fare particolare attenzione nell'assegnazione della corretta tipologia di **poligoni**, per la determinazione della superficie delle u.i.u. in base al [DPR 138/98](#).

In particolare si evidenzia:

- **cat. C/1 (negozi)**

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

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

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

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

- **cat. C/6 (garage)**

poligono A1: superficie utile al ricovero degli automezzi;

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

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

- **altre categorie**

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

Prospetto di ausilio al calcolo delle superfici

Allegato C

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

Abitazioni

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

Garage e posti auto coperti o scoperti

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

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

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

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

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

4 - La superficie catastale viene arrotondata al metro quadrato.

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

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

Negozi

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

D) Elaborato planimetrico ed elenco subalterni

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

In particolare vengono messi in evidenza i seguenti punti:

D1) Obbligo di presentazione (Circ.9/2001)

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

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

Oltre ai criteri generali sopra menzionati, si precisa che la dimostrazione grafica e la descrizione dei subalterni, sono da considerarsi un unico documento; pertanto nella descrizione dei subalterni devono essere indicati almeno i sub. contenuti nella dimostrazione grafica. E' facoltà del Tecnico redattore indicare in descrizione tutti o più subalterni del necessario contenuti nella particella.

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

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

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

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

Come comportarsi al momento della redazione dell'Elaborato Planimetrico.

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

- **se non esiste agli atti dell'Ufficio un Elaborato Planimetrico**, produrre l'Elaborato Planimetrico contenente in dimostrazione grafica e descrizione, almeno i subalterni oggetto di dichiarazione, nelle modalità contenute al paragrafo precedente, avendo l'avvertenza di rappresentare graficamente i contorni del fabbricato e la posizione delle eventuali scale comuni, per consentire una individuazione spaziale delle unità rappresentate.
- E' facoltà e non motivo di sospensione, la dimostrazione grafica e la descrizione di altri subalterni non strettamente necessari alla dichiarazione, purché dimostrati e descritti con i criteri cui al paragrafo precedente.

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

Anche in questo caso è facoltà e non motivo di sospensione la dimostrazione grafica e la descrizione di sub non strettamente necessari, purché fatti con i criteri di cui sopra. Ovviamente se agli atti dell'Ufficio è presente l'elaborato planimetrico completo, la ripresentazione di quest'ultimo dovrà contenere tutti i subalterni della particella sia graficamente che descrittivamente.

Il Tecnico professionista inoltre può verificare se:

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

D2) Dimostrazione grafica subalterni

L'elaborato planimetrico deve contenere:

- per ogni piano le parti coperte e scoperte;
- il simbolo dell'orientamento (Nord) deve essere disegnato all'interno del riquadro possibilmente in basso a destra;
- deve essere rappresentata la sagoma del fabbricato con l'accesso alle u.i.u. ed il numero corrispondente del subalterno, nonché i riferimenti di piano;
- vanno evidenziate le linee di confine tra le u.i.u. di cui si è a conoscenza e delle categorie F che devono essere individuabili con rappresentazione mediante linea continua;

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

D3) Elenco subalterni

L'elenco subalterni deve essere completo di tutti i subalterni presenti nella dimostrazione grafica. Nell'elenco subalterni i B.C.N.C. e i B.C.C. devono essere descritti chiaramente quanto alla destinazione ed indicato le u.i.u. a cui sono a comune ([Circolare n.9/2001](#)).

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

Se nella stessa giornata vengono presentate contestualmente più dichiarazioni dello stesso fabbricato è possibile che ad uno solo vengano associati l'elaborato planimetrico e l'elenco subalterni che riportino la situazione definitiva degli aggiornamenti presentati (è comunque necessario allegare sempre l'elaborato e l'elenco nei casi di costituzione di u.i.u. in categoria F e B.C.N.C.).

L'ELABORATO PLANIMETRICO NON DEVE ESSERE COMPILATO NEL CASO DI SEMPLICI VARIAZIONI CHE NON PREVEDONO ASSEGNAZIONE DI NUOVO SUBALTERNO E QUANDO IN ASSENZA DI ELABORATO PLANIMETRICO AGLI ATTI NON SI INDIVIDUANO U.I.U. IN CATEGORIA F E/O BCNC E/O BCC.

E) Appendice

E1) Categorie fittizie

Categoria F/1 (area urbana)

E' utilizzabile nel caso di costituzione di aree urbane al Catasto Fabbricati. L'area urbana va considerata come un'entità indipendente rispetto ai compendi immobiliari da cui vengono stralciate, pertanto nella predisposizione dei Tipi Mappali o Tipi di Frazionamento per le aree scoperte che si volessero censire come aree urbane (F/1), occorre procedere alla costituzione di specifici lotti autonomi.

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

Nella redazione del documento in particolare:

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

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

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

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

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

Categoria F/2 (unità immobiliari collabenti)

L'attribuzione della categoria F/2 è regolamentata dal [decreto del Ministro delle Finanze 2 gennaio 1998, n. 28 art. 3, comma 2](#), per quelle costruzioni caratterizzate da un notevole livello di degrado che ne determina una incapacità reddituale temporale rilevante.

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

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

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

Si considerano non individuabili né perimetrabili le costruzioni ed i manufatti privi in tutto o in parte di solai, indipendentemente dallo stato manutentivo e dai materiali utilizzati o delimitati da muri che non abbiano almeno l'altezza di un metro.

Ai fini delle dichiarazioni di nuovo accatastamento di unità collabenti il professionista può allegare ogni utile documentazione attestante le condizioni di collabenza del fabbricato.

Ai fini delle dichiarazioni di collabenza di unità già censite con rendita al CEU il professionista allega **una specifica relazione tecnica asseverata** con documentazione fotografica dello stato dei luoghi.

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

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

E' utilizzabile nel caso di costituzione di nuove unità immobiliari che al momento dell'accatastamento non risultano ultimate e quindi non capaci di produrre reddito autonomo. Generalmente utilizzate per accatastamento di nuove costruzioni con lavori edilizi non ultimati.

Nella redazione del documento in caso di:

- **costituzione** è obbligatorio redigere apposita relazione tecnica descrittiva dello stato dell'immobile; tale incombenza è necessaria anche quando l'attribuzione della categoria F/3 derivi da una dichiarazione di variazione ovvero che l'unità di partenza venga divisa e ultimata solo in parte

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

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

E' utilizzabile nel caso di costituzione di porzioni di immobili non suscettibili di fornire reddito autonomo nel caso di ristrutturazione dell'intero "organismo edilizio" con abbattimento di muri divisorii e di confine tra più u.i.u. e brevemente descritti nel campo della relazione tecnica (esempio: trattasi di ristrutturazione globale dell'edificio che comporta la definizione di nuove unità immobiliari).

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

Nella redazione del documento in particolare, in caso di:

- **costituzione** è opportuno redigere apposita relazione tecnica descrittiva dello stato dell'immobile.
- **variazione per definizione della u.i.u.**, la causale da utilizzare è la "variazione della destinazione" da "unità in corso di definizione" a "abitazione, autorimessa, magazzino, ecc.").

E' obbligatorio redigere l'*Elaborato Planimetrico* poiché tale operazione comporta l'attribuzione di un nuovo subalterno anche in caso di un'unica u.i.u.

- **Variazione per fusione o frazionamento e definizione della u.i.u.**, le causali da utilizzare sono quelle già codificate della "fusione",

“divisione”, “frazionamento e fusione”. In questo caso deve essere attribuito **nuovo subalterno** alle u.i.u. derivate.

Categoria F/5 (lastrico solare)

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

Categoria F/6 (fabbricato in attesa di dichiarazione)

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

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

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

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

Qualora **uno o più CF** dei soggetti indicati nella dichiarazione redatta con il programma Docfa **non** siano **presenti in Anagrafe Tributaria** o le titolarità

indicate (come oneri, livellario, enfiteuta ecc.) siano insufficienti per la specifica del diritto, **in mancanza dell'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.

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

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

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

In ipotesi contraria il documento è respinto.

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

E2) Informazioni varie

- Si ritiene opportuno segnalare la necessità di collegare il subalterno spento al Catasto Terreni con la costituzione del medesimo all'NCEU se disponibile.
- In presenza di u.i.u. che con Tipo Mappale transitano al Catasto Fabbricati, nel caso di " fusione " o " fusione e frazionamento " con subalterni urbani è ammessa la sola soppressione del o dei subalterni urbani e la costituzione di una o più unità urbane;
- Delega del professionista sottoscrittore. Qualora la presentazione avvenga per il tramite di persona diversa da professionista sottoscrittore dell'atto tecnico ovvero da uno dei titolari dei diritti sull'immobile dovrà essere allegata dallo stesso professionista, datata e contenente le generalità della persona delegata, unitamente alla copia di un documento di identità del delegante. La delega deve contenere l'indicazione specifica della pratica cui si riferisce. Ai professionisti che si vogliano avvalere in maniera continuativa di personale del proprio studio tecnico per la presentazione delle pratiche è data facoltà di presentare all'ufficio una delega che consenta ad un soggetto delegato tale possibilità. In questo caso la delega, datata e sottoscritta dovrà contenere le generalità del delegato e varrà fino ad eventuale nuova comunicazione o al termine che varrà nella stessa indicato. La delega redatta in doppia copia sarà consegnata all'ufficio che ne rilascerà un esemplare datato, protocollato e sottoscritto dal responsabile del servizio, mentre l'altra verrà conservata agli atti. Una copia di tale documento dovrà essere esibita ad ogni presentazione di documento Do.C.Fa. o Pre.Geo.
- Indicazione della data dell'evento che comporta l'obbligo di dichiarazione Do.C.Fa.: per effetto della modifica apportata dall'art.34-quinques lettera a) del D.L. n.4 del 10.01.2006, aggiunto in sede di conversione della legge 09.03.2006 n. 80, il nuovo termine per la presentazione delle dichiarazioni relative alle unità immobiliari di nuova costruzione, alle unità che

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

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

Sempre più spesso capita che vi sia la necessità di frazionare dei beni comuni censibili e non censibili e di assegnare a porzioni di questi una ditta catastale. Si rammenta che, in caso di divisione di B.C.N.C. o B.C.C. è consentito far derivare solo altre unità immobiliari a partita speciale.

Solo nel caso in cui sul bene da frazionare, i diritti sono omogenei, ossia sono riconducibili ad una stessa ditta, è possibile spezzare la dichiarazione in due

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

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

E3) Altre informazioni per l'accatastamento dei FF.RR.

L'obbligatorietà del censimento al CEU dei fabbricati rurali di nuova edificazione era già stata definita dal D.M. n. 28 del 2/01/1998. Stesso obbligo era previsto per i fabbricati rurali oggetto d'interventi edilizi successivi alla sua entrata in vigore (11/3/1998).

La normativa relativa è stata innovata dal D.L. n. 201 del 6/12/2011, convertito con la L. n. 214 del 22/12/2011.

All'attualità tutti i fabbricati rurali esistenti e/o che saranno edificati devono essere censiti al catasto fabbricati, con l'attribuzione di classamento in una delle categorie catastali previste dal quadro generale di qualificazione.

In seguito alla L. 214/2011, è stato emesso il [Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 26/07/2012](#) ed è stata emanata dalla Direzione Centrale Catasto e Cartografia dell'Agenzia del Territorio la [circolare n. 2 del 7/08/2012](#) che regola la materia.

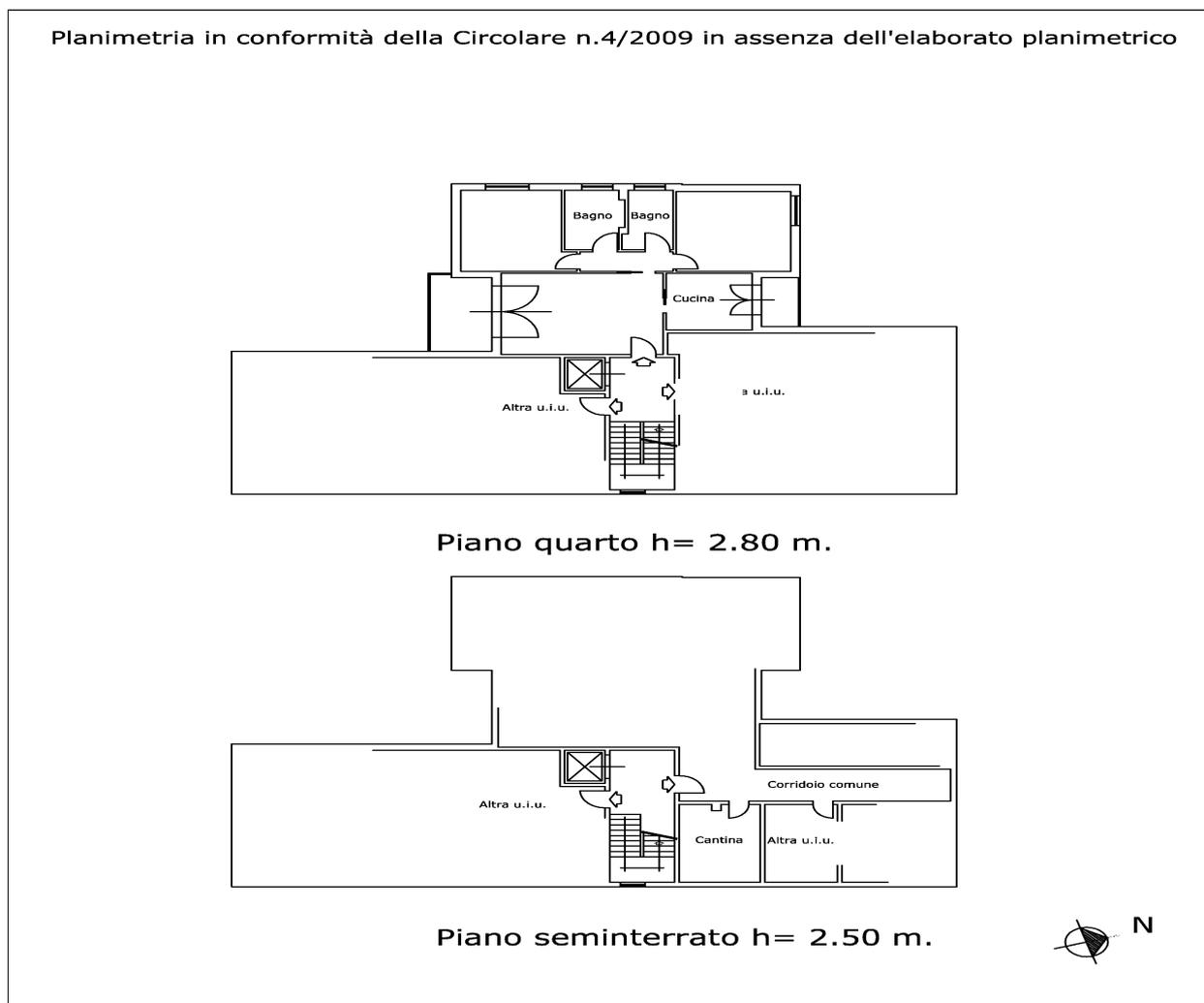
Il termine ultimo per la richiesta di ruralità per immobili già in atti al catasto fabbricati (mod. A + mod. B e/o C del decreto ministeriale) è scaduto il 30/09/2012, mentre l'obbligo di dichiarazione per i fabbricati rurali in carico al catasto terreni con conferma di ruralità è scaduto il 30/11/2012.

L'ultima versione del programma Do.C.Fa. (4.00.1) è stata implementata con le tipologie e le causali per il recepimento delle novità normative.

Tabella riassuntiva:

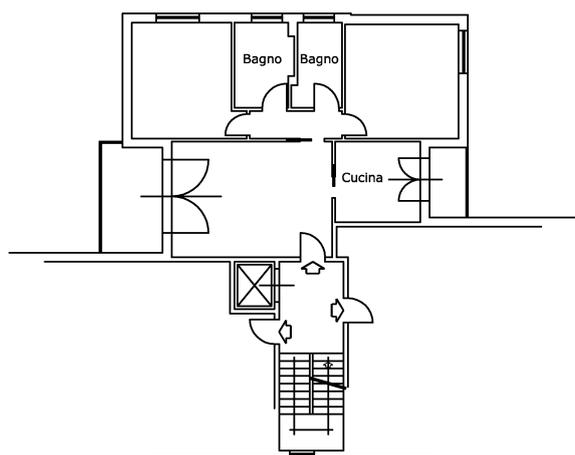
CASISTICA	TIPOLOGIA ADEMPIMENTI	TERMINI
Fabbricati rurali già censiti al C.F.	Domanda + dichiarazione/i (allegati A+B e/o C- DM 26/07/2012)	Entro il 30/09/2012
Fabbricati rurali di nuova costruzione	DOCFA - tipologia documento: <i>"Dichiarazione resa ai sensi del DM 26/07/2012"</i> + dichiarazione/i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

Esempi di redazione di planimetrie ed elaborate planimetrici

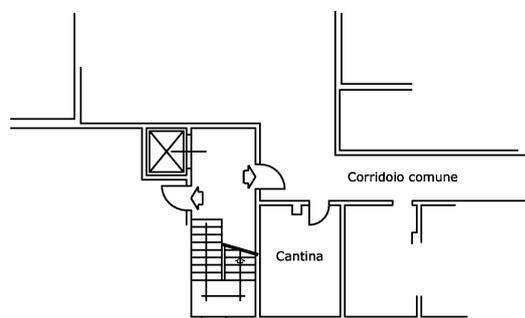


E' buona norma, quando nella planimetria da variare siano rappresentate le parti comuni, costituirle tramite attribuzione di subalterno con redazione di elaborato planimetrico parziale, o in alternativa rappresentarle con linea tratteggiata.

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



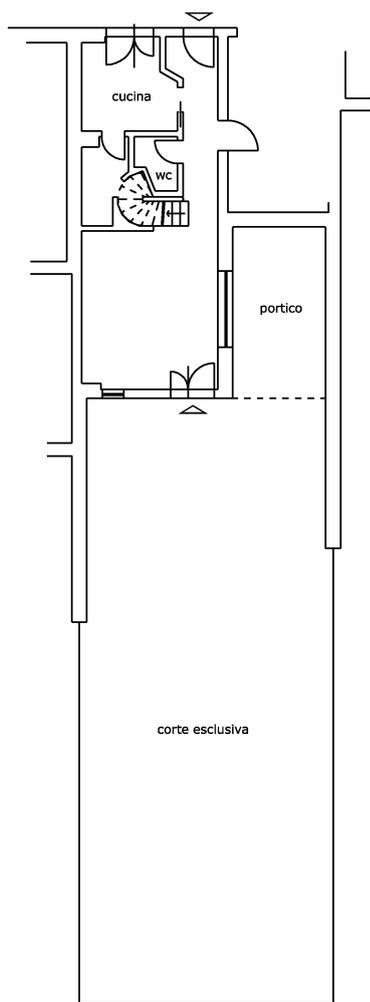
Piano quarto h= 2.80 m.



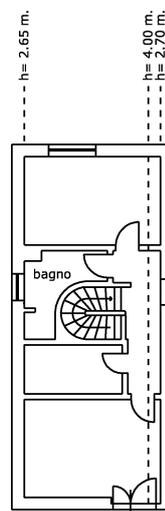
Piano seminterrato h= 2.50 m.



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



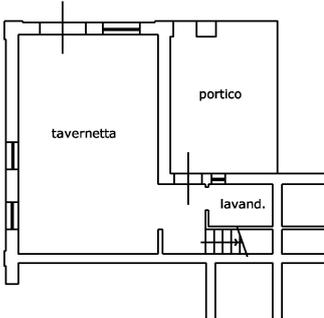
Pianta piano terra h= 2.70 m.



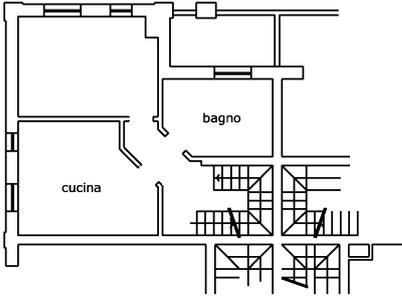
Pianta piano primo



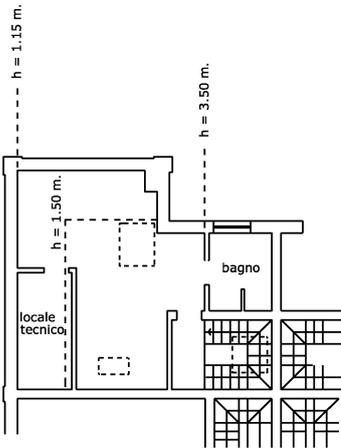
Planimetria in conformità della Circolare n.4/2009 in presenza dell'elaborato planimetrico



Piano terra h= 2.40 m.



Piano primo h= 2.70 m.



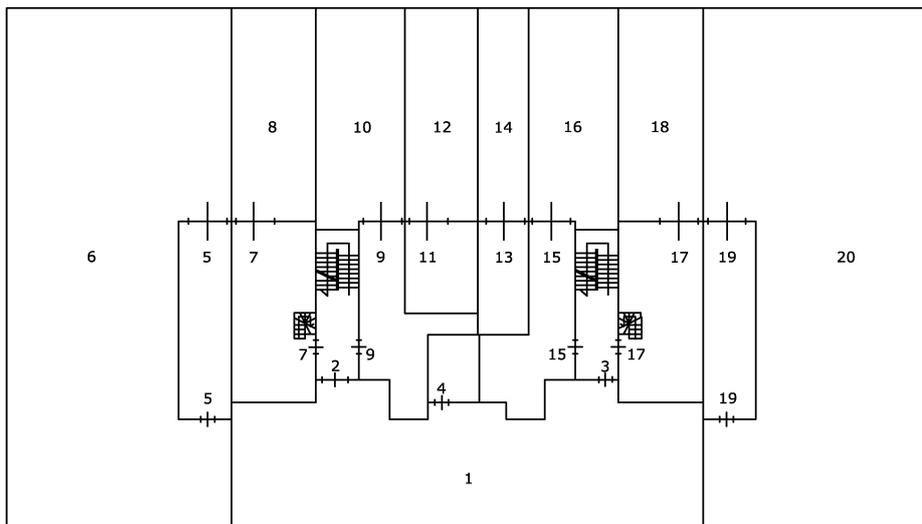
Piano secondo



Elaborato planimetrico in conformità della Circolare n.4/2009

Mappale 54

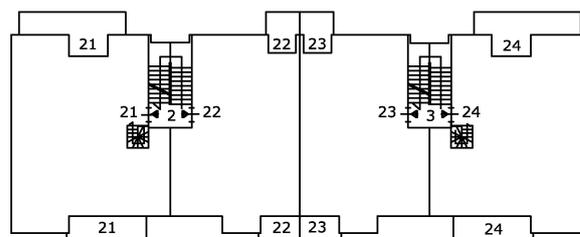
Mappale 124



Mappale 136

Piano Terra

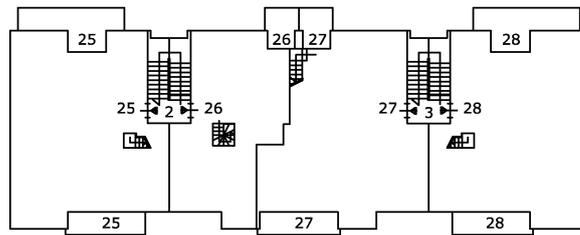
Via Guglielmo Marconi



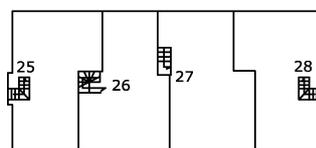
Piano Primo



Elaborato planimetrico in conformità della Circolare n.4/2009



Piano Secondo



Piano Terzo (Sottotetto)

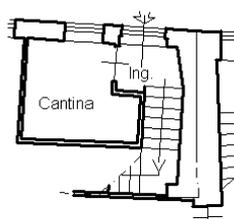


Esempio di rappresentazione di U.I.U. aventi diverse titolarità ma riguardanti un'unica unità immobiliare (U.I.U. unite di fatto)

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

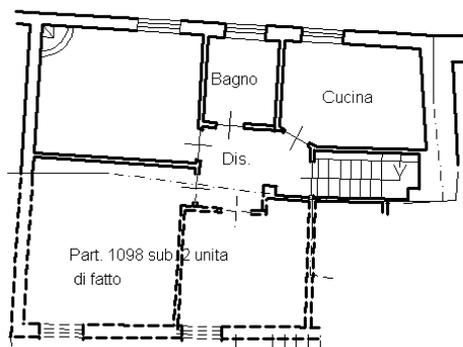
Piano Terra

H: ml. 2,45



Piano Primo

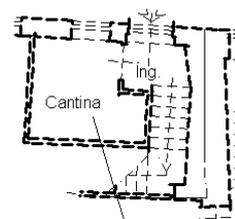
H: ml. 2,75



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

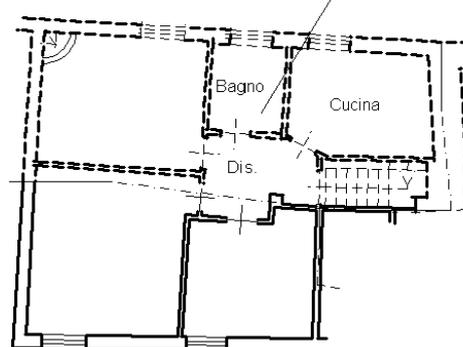
Piano Terra

H: ml. 2,45



Piano Primo

H: ml. 2,75



Esempio di redazione dell'elenco dei subalterni

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

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Elenco Subalterni

Comune ROMA		Sezione	Foglio 10	Particella 100		Tipo mappale	del:
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n° ci	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1	PIAZZA MALPIGHI		T			B.C.N.C. CORTE COMUNE A TUTTO IL MAPPALE 100	
2	PIAZZA MALPIGHI	1	T-1-2			B.C.N.C. VANO SCALE COMUNE AI SUB.7, 9, 21, 22, 25 E 26	
3	PIAZZA MALPIGHI	3	T-1-2			B.C.N.C. VANO SCALE COMUNE AI SUB.15, 17, 23, 24, 27 E 28	
4	PIAZZA MALPIGHI		T			B.C.N.C. CENTRALE TERMICA COMUNE AI SUB.21, 22, 23, 24 25, 26, 27, 28	
5	PIAZZA MALPIGHI		T			AUTORIMESSA	
6	PIAZZA MALPIGHI		T			CORTE ESCLUSIVA DEL SUB.5	
7	PIAZZA MALPIGHI		T			AUTORIMESSA	
8	PIAZZA MALPIGHI		T			CORTE ESCLUSIVA DEL SUB.7	
9	PIAZZA MALPIGHI		T			AUTORIMESSA	
10	PIAZZA MALPIGHI		T			CORTE ESCLUSIVA DEL SUB.9	
11	PIAZZA MALPIGHI		T			AUTORIMESSA	
12	PIAZZA MALPIGHI		T			CORTE ESCLUSIVA DEL SUB.11	
13	PIAZZA MALPIGHI		T			AUTORIMESSA	
14	PIAZZA MALPIGHI		T			CORTE ESCLUSIVA DEL SUB.13	
15	PIAZZA MALPIGHI		T			AUTORIMESSA	
16	PIAZZA MALPIGHI		T			CORTE ESCLUSIVA DEL SUB.15	
17	PIAZZA MALPIGHI		T			AUTORIMESSA	
18	PIAZZA MALPIGHI		T			CORTE ESCLUSIVA DEL SUB.17	
19	PIAZZA MALPIGHI		T			AUTORIMESSA	
20	PIAZZA MALPIGHI		T			CORTE ESCLUSIVA DEL SUB.19	
21	PIAZZA MALPIGHI	1	1			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	
22	PIAZZA MALPIGHI	1	1			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	
23	PIAZZA MALPIGHI	3	1			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	
24	PIAZZA MALPIGHI	3	1			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	
25	PIAZZA MALPIGHI	1	2-3			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	
26	PIAZZA MALPIGHI	1	2-3			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	
27	PIAZZA MALPIGHI	3	2-3			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	
28	PIAZZA MALPIGHI	3	2-3			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	

Protocollo _____	data _____
IL TECNICO Geom. ROSSI MARIO	
ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI ROMA n. 10000	
Codice Fiscale: RSSMRA80A20A944L	_____ firma e timbro

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

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

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

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

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

È considerato vano qualsiasi spazio chiuso da muri o pareti dal pavimento al soffitto, avente generalmente luce diretta ed una superficie libera che, in relazione alla categoria e classe di cui trattasi, è stato stabilito come normale cioè compresa tra un intervallo minimo ed uno massimo valido per uno specifico Comune di una data zona censuaria e per singole categorie.

[La consistenza in vani utili catastali si ottiene](#)

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

A tali regole sfugge la cucina, che è sempre computata in un vano intero a prescindere dalla superficie, purché abbia gli impianti di cottura ed illuminazione ed aerazione.

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

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

Questa percentuale può essere anche negativa, fino a un massimo del -10%. Possono essere cause di detrazione alcuni fattori particolarmente negativi, quali la presenza di vani bassi che sono stati comunque computati per intero, servizi igienici insufficienti o incompleti e così via; in ogni caso è piuttosto raro ricorrere a una percentuale negativa in quanto, di solito, in casi simili s'interviene abbassando la classe.

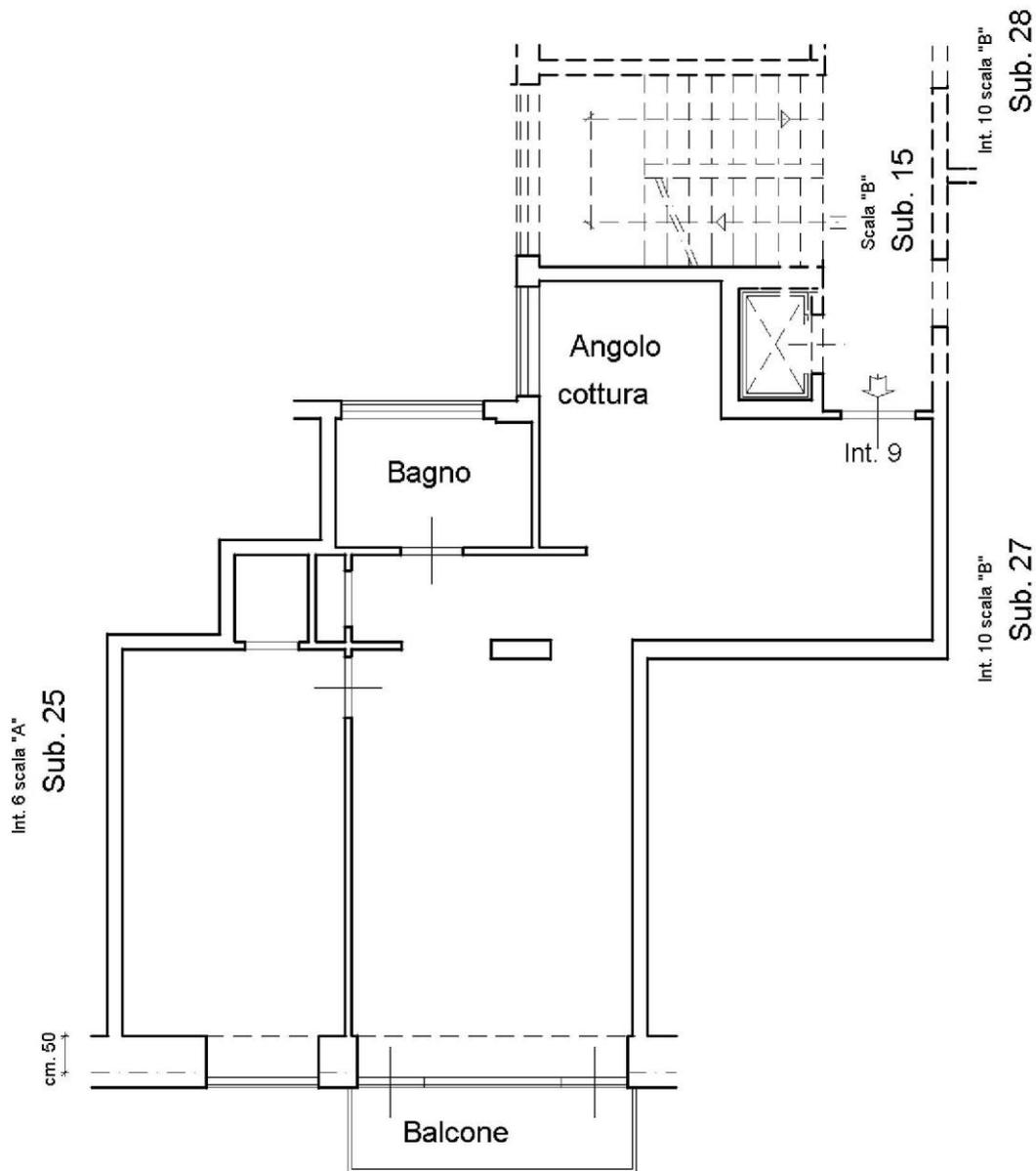
Ciò premesso, per rendere più chiara questa procedura si riporta un esempio opportunamente selezionato per evidenziare come comportarsi in caso di abitazioni che abbiano un posto cottura (lavandino e macchina gas), a giorno, in un ambiente più vasto (di solito salone).

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

PIANO TERZO

H: m. 3,00

(Appartamento Int. 9)



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

- | | |
|---------------------------------|--------------------------|
| 1 posto cottura, salone e atrio | 44 m². |
| 1 camera di | 17 m². |
| 1 bagno di | 5 m². |
| 1 balcone di | 4 m². |

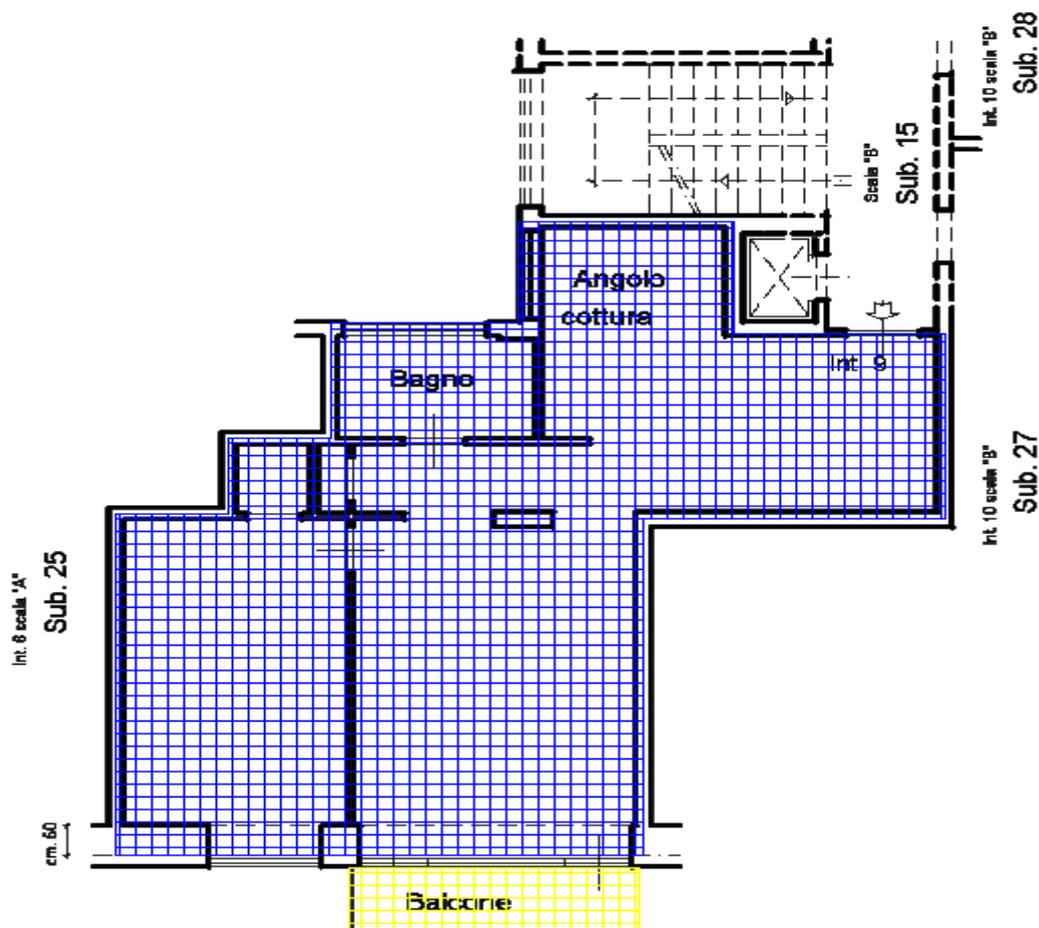
servita da un cortile condominiale di 500 m².

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

Il conteggio sarà il seguente:

AMBIENTE		N° VANI
bagno		(1/3 di vano) 0,33
camera		1,00
angolo cottura salone e atrio		1,00
eccedenza salone	$(44^{\text{vano}} / 27^{\text{vano massimo}}) - 1 =$	0,63
TOTALE PARZIALE		2,96
Balcone e pertinenze comuni	$0,05 \times 2,92 =$	0,15
TOTALE		3,11
Consistenza arrotondata		3,00

RELATIVI POLIGONI:



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