

Lezione N.1 parte 1 – Inquadramento della denuncia Docfa



Relatore: Carlo Pettenazzo - geometra

LEZIONE N. 1/1



INQUADRAMENTO DELLA DENUNCIA DOCFA

- NCA – NCV – NC afferente
- Collegamenti con il C.T.
- Documentazione necessaria e di supporto
- Analisi dei costi
- Ipotesi di classamento

Richiami legislativi

Estratto della Legge 11 Agosto 1939, N. 1249 - di conversione del Regio Decreto legge 13 Aprile 1939, N. 652 - Modificata con Decreto di Conversione del Legislativo 8 Aprile 1948, N. 514.

Art. 1 - E' disposta in tutta la Repubblica l'esecuzione a cura dello Stato dell'accertamento generale dei fabbricati e delle altre costruzioni stabili non censite al Catasto rustico, allo scopo di:

- 1) accertare le proprietà immobiliari urbane e determinarne la rendita;
- 2) costituire un catasto generale dei fabbricati e degli altri immobili urbani che si denomina nuovo Catasto edilizio urbano.

Art. 2 - Alle operazioni di cui al precedente art. 1 provvede l'Amministrazione del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali secondo le disposizioni degli articoli seguenti.

Art. 3 - L'accertamento generale degli immobili urbani è fatto per unità immobiliare in conformità a dichiarazione scritta presentata:

- a) dal proprietario o, se questo è minore o incapace, da chi ne ha la legale rappresentanza;
- b) per gli enti morali, dal legale rappresentante;
- c) per le società commerciali, legalmente costituite, da chi, a termini dello statuto o dell'atto costitutivo, ha la firma sociale;
- d) per le società estere, da chi le rappresenta nella Repubblica:

Per le associazioni, per i condomini e per le società e le ditte, diverse da quelle indicate nel precedente comma, anche se esistenti soltanto di fatto, è obbligato alla dichiarazione l'associato, il condomino o il socio o il componente la ditta, che sia amministratore anche di fatto. Se l'amministratore manca, sono obbligati alla dichiarazione tutti coloro che fanno parte dell'associazione, del condominio, della società o della ditta, ciascuno per la propria quota.

Nei casi indicati alle lettere b), c) e d) del primo comma, e nel secondo comma del presente articolo, quando gli obbligati alla denuncia sono più di uno, la dichiarazione deve essere fatta da ciascuno degli obbligati, ma la dichiarazione di uno di essi esonera gli altri.

Art. 4 - **Si considerano come immobili urbani i fabbricati e le costruzioni stabili di qualunque materiale costituite, diversi dai fabbricati rurali.**

Sono considerati come costruzioni stabili anche gli edifici sospesi o galleggianti, stabilmente assicurati al suolo.

Art. 5 - Si considera unità immobiliare urbana ogni parte di immobile che, nello stato in cui si trova, è di per se stessa utile ed atta a produrre un reddito proprio.

Art. 6 -

(Omissis)

La dichiarazione va estesa alle aree e ai suoli che formano parte integrante di una o più unità immobiliari, o concorrono a determinarne l'uso e la rendita.

Art. 17 - Il nuovo catasto edilizio urbano e' conservato e tenuto al corrente (omissis) , allo scopo di tenere in evidenza (omissis) le mutazioni che avvengono :

(omissis)

b) nello stato dei beni, per quanto riguarda la consistenza e l'attribuzione della categoria e della classe.

(omissis)

Art. 20 - Le persone e gli Enti indicati nell'art. 3 sono obbligati a denunciare, nei modi e nei termini da stabilirsi col regolamento, le variazioni nello stato e nel possesso dei rispettivi immobili , le quali comunque implicino mutazioni ai sensi dell'art. 17.

Nei casi di mutazioni che implicino variazioni nella consistenza delle singole unita' immobiliari, la relativa dichiarazione deve essere corredata da una planimetria delle unita' variate , redatte su modello fornito dall'Amministrazione dello Stato, in conformità alle norme di cui all'art. 7.

Art. 28 - I fabbricati nuovi ed ogni altra stabile costruzione nuova che debbono considerarsi immobili urbani , a norma dell' art. 4, devono essere dichiarati all'Ufficio tecnico erariale entro il 31 gennaio dell'anno successivo a quello in cui sono divenuti abitabili o servibili all'uso cui sono destinati, ancorchè esenti, temporaneamente o permanentemente, dai tributi immobiliari, ovvero soggetti ad imposta mobiliare.

Debbono del pari essere dichiarati, entro lo stesso termine, i fabbricati che passano dalla categoria degli esenti a quella dei soggetti all'imposta.

La dichiarazione deve essere compilata per ciascuna unita' immobiliare su apposita scheda fornita dall'Amministrazione dello Stato e deve essere corredata da una planimetria disegnata su modello fornito dalla stessa Amministrazione, in conformità delle norme di cui all'art. 7.

(Omissis).

Art. 31 - Per le operazioni di formazione e di conservazione del nuovo catasto edilizio urbano i funzionari degli Uffici tecnici erariali , ed i componenti le Commissioni censuarie, espressamente delegati e muniti di speciale tessera di riconoscimento, hanno diritto di accedere alle proprietà private dietro preavviso scritto di almeno sette giorni

(Omissis)

Estratto del Decreto del Presidente della Repubblica 1 dicembre 1949, n. 1142 - Approvazione del Regolamento per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano.

Art. 40 (Unita' immobiliare urbana) - Si accerta come distinta unita' immobiliare urbana ogni fabbricato , o porzione di fabbricato od insieme di fabbricati che appartenga allo stesso proprietario e che , nello stato in cui si trova , rappresenta , secondo l'uso locale, un cespite indipendente.

Art. 57 (Modalità esecutive delle planimetrie) - Le planimetrie da presentare insieme alle dichiarazioni a norma dell'art. 7 della legge devono essere disegnate ad inchiostro in scala 1:200 esclusivamente su fogli di carta millimetrica, di determinati tipi e formati, stampati dallo Stato e messi in vendita presso gli Uffici tecnici erariali, presso gli uffici dei Comuni e presso i rivenditori secondari di valori bollati

E' tollerato l'uso delle scale 1:100 , ovvero 1:50.

Le planimetrie devono essere eseguite secondo le regole correnti dei disegni edili.

Archivio DOCFA

**Nuova Costruzione:
NCA**

Variazione: NCV

**Le Nuove Unità
Afferenti**

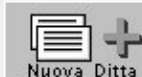
**devono essere trattate nella
denuncia NCA se intestate a
nuova ditta catastale e nella
denuncia NCV se intestate a
ditta già presente in atti**



Tipo Mappale - protocollo e data

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.
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

☐ Già in atti al C.T.

Comune	Foglio	Particella	Sub.
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Causali di Presentazione

☐ Nuova Costruzione

Data di ultimazione lavori :

☒ 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

OK

Scelta Comune

?

Nuova Costruzione - NCA

(identificativo catastale proveniente dal Tipo Mappale)

Sulla base di quanto indicato nella ricevuta di approvazione del T.M. si adotta il nuovo numero di mappa:

1) già presente nella Banca dati dell'Urbano in categoria F/6

2) particella derivata nel caso di stralcio di area di pertinenza

Caso 1

Esiti dell'aggiornamento censuario

Sintesi delle variazioni

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

Mappale

Operazione	Identificativo				Superficie				Lotti		Dati Censuari		R.D.	R.A.	Deduzioni
	Originale		Provvisorio	Definitivo	m ²			Natura	Provvisorio	Definitivo	Qualità	Classe	€	€	
	principale	sub			ha	a	ca								
O	584	000			00000	09	88	SN			001	03	7,24	4,85	S
S	584	000			00000	00	00				000				
C		000	a	598	00000	09	88	SN			282		0	0	N

Al Catasto Edilizio Urbano sono state costituite le seguenti unità di categoria F/6 con annotazione:

- *fabbricato in attesa di dichiarazione* -

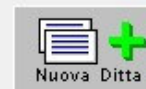
Comune	Sez./Foglio	Particella
PADOVA	0134	00598

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

Tipo Mappale - protocollo e data

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.
<input type="text" value="G224"/>	<input type="text"/>	<input type="text" value="134"/>	<input type="text" value="598"/>	<input type="text"/>

☐ Già in atti al C.T.

Comune	Foglio	Particella	Sub.
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Causali di Presentazione

☒ Nuova Costruzione

Data di ultimazione lavori :

☐ Unità Afferenti al seguente Identificativo :

Sez.	Foglio	Particella
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

☐ Unità afferenti edificate in sopraelevazione

☐ Unità afferenti edificate su aree di corte

☐ Altro

Modelli 1 N/2N

1 N parte I n.

1 N parte II n.

2N parte I n.

2N parte II n.

Elaborati Grafici

Elab. plan. pag. n.

Planimetrie n.

Tipologia documento

1. Fattispecie connesse alle dichiarazioni Docfa relative ad UI costituite in automatico nella categoria fittizia F/6

Si riportano nel presente paragrafo le fattispecie riscontrabili nel caso di dichiarazione Docfa di accatastamento relative ad unità costituite in automatico in categoria F/6, così come indicate nella circolare n. 1/2009 dell'Agenzia del Territorio, in relazione ai controlli, attivi in fase di accettazione, sulla congruenza delle varie fattispecie dichiarate al CEU, con quelle in precedenza indicate nell'atto di aggiornamento cartografico Pregeo (ditta allineata, ditta disallineata per ..., etc.).

a) Ditta allineata (continuità nell'intestazione tra CT e CEU e completezza dei dati anagrafici e delle titolarità)

Con la trattazione dell'atto di aggiornamento Pregeo l'immobile cui è attribuita la categoria fittizia F/6 viene costituito in carico alla ditta presente al CT e nel campo annotazione degli atti del catasto non è riportata, di norma, alcuna dizione.

Nel redigere la successiva dichiarazione, con il programma 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/6¹.

3.2 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

Nel caso in cui la particella dei terreni sia già iscritta a partita speciale 1 e la ditta intestataria sia nota negli atti informatizzati del catasto, anche con riferimento ad altri cespiti, per la dichiarazione di nuova costruzione in presenza di soggetti non riconosciuti in AT, è comunque data la possibilità di utilizzare una delle due seguenti opzioni:

- “Ditta da Intestare” – “Già in atti al C.T.”
- “Ditta da Intestare” – “Già in atti al C.E.U.”.

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 ultima evenienza, laddove l'intestazione superi i controlli in AT, contestualmente alla dichiarazione Docfa, il professionista presenta all'Ufficio un'istanza in carta semplice di completamento della ditta. In ipotesi contraria il documento è respinto.

Caso 2

Esiti dell'aggiornamento censuario

Sintesi delle variazioni

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

Mappale

Operazione	Identificativo				Superficie			Lotti		Dati Censuari		R.D.	R.A.	Deduzioni	
	Originale		Provvisorio	Definitivo				Natura	Provvisorio	Definitivo	Qualità	Classe	€		€
	principale	sub			ha	a	ca								
O	o	000			00000	18	59	5N			010	03	0.24	4.32	
S	o	000			00000	00	00				000				
C		000	a	1200	00000	08	34	5N			010	03	2.8	1.94	
C		000	b	1201	00000	10	25	5N			282				

Estremi di approvazione del tipo

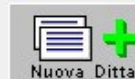
Il presente TIPO MAPPALE è stato redatto su estratto di mappa rilasciato dall'Ufficio con prot. n. 0144964/2021 del 21/12/2021 e viene approvato perché riconosciuto conforme alle norme vigenti

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

Tipo Mappale - protocollo e data

n: del:

ditta n. di n.



Unità Immobiliari

A destinazione ordinaria n.

Speciale e particolare n.
e categorie F

Unità in costituzione tot.

Ditta da Intestare

☐ Nuova con Intestati n.

☐ Già in atti al C.E.U.

Comune	Sez.	Foglio	Particella	Sub.
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

☒ Già in atti al C.T.

Comune	Foglio	Particella	Sub.
<input type="text" value="F190"/>	<input type="text" value="5"/>	<input type="text" value="1260"/>	<input type="text"/>

Causali di Presentazione

☒ Nuova Costruzione

Data di ultimazione lavori :

☐ Unità Afferenti al seguente Identificativo :

Sez.	Foglio	Particella
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

☐ Unità afferenti edificate in sopraelevazione

☐ Unità afferenti edificate su aree di corte

☐ Altro

Modelli 1 N/2N

1 N parte I n.

1 N parte II n.

2 N parte I n.

2 N parte II n.

Elaborati Grafici

Elab. plan. pag. n.

Planimetrie n.

Tipologia documento

**Dichiarazione di Nuova
Costruzione: NCA (quadro A)**

Unità afferente

**Denuncia di
variazione:
NCV (quadro B)**

E' una nuova u.i.u. che interessa un lotto già censito al CF

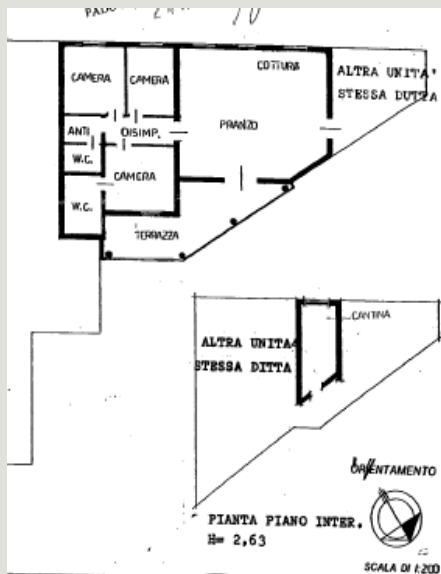
Es.1: il garage edificato su area di corte esclusiva

**Es.2: l'abitazione realizzata su lotto derivato da
precedente demolizione (area urbana – F/1)**

**Es.3: il magazzino edificato su area condominiale o
ricavato da B.C.N.C. (documento NCA)**

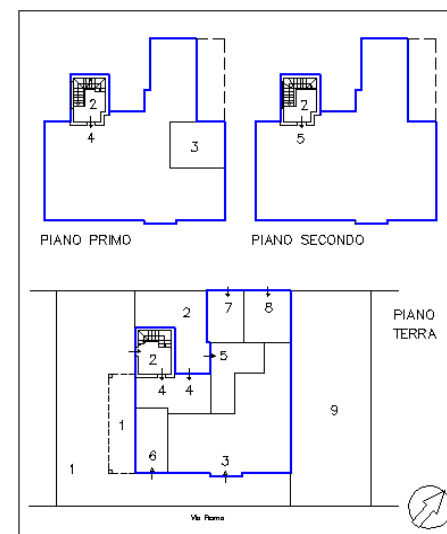
Unità immobiliari nel fabbricato

Individuare quante e quali sono le porzioni del fabbricato che costituiscono U.I.U.



**N.B.: CON RIFERIMENTO ALLE
RECENTI DISPOSIZIONI SULLO
SCORPORO DELLE
CANTINE/SOFFITTE**

ELABORATO PLANIMETRICO



CIRCOLARE N. 2/E



Direzione Centrale Catasto, Cartografia
e Pubblicità Immobiliare

Roma, 01 Febbraio 2016

OGGETTO: Unità immobiliari urbane a destinazione speciale e particolare - Nuovi criteri di individuazione dell'oggetto della stima diretta. Nuove metodologie operative in tema di identificazione e caratterizzazione degli immobili nel sistema informativo catastale (procedura Docfa).

3 NUOVE METODOLOGIE OPERATIVE IN TEMA DI IDENTIFICAZIONE E CARATTERIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI

3.3 Ulteriori rivisitazioni della prassi operativa

Al fine di eliminare possibili elementi di incertezza in tema di individuazione e rappresentazione delle unità immobiliari, anche in considerazione del diverso trattamento fiscale che la legge attribuisce alle unità immobiliari destinate alle abitazioni principali e alle loro pertinenze, si rende opportuno emanare alcuni nuovi indirizzi di prassi di seguito descritti.

3.3.1. *Attribuzione dei Beni Comuni Non Censibili (BCNC)*

In una particella ove è presente una sola unità immobiliare residenziale unitamente a cantine e autorimesse, l'eventuale area di corte va individuata, di norma, come area esclusiva dell'abitazione e, conseguentemente, considerata ai fini del classamento e della determinazione della superficie catastale della suddetta unità abitativa.

Nel caso sopra prospettato, è da ritenersi, pertanto, impropria l'iscrizione di tale area di corte nell'ambito dei BCNC.

3.3.2. *Individuazione delle autorimesse e delle cantine*

Nelle dichiarazioni di nuova costruzione le cantine, i depositi (anche se ubicati nei sottotetti) e le autorimesse presenti in complessi ospitanti una o più unità immobiliari residenziali, quando hanno accesso autonomo da strada o da corte esclusiva o da parti comuni, costituiscono di norma unità immobiliari a se stanti. Pertanto, le suddette tipologie immobiliari sono censite ordinariamente nelle categorie *C/2 - Magazzini e locali di deposito* e *C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse*. Se le porzioni immobiliari destinate a deposito e cantina sono direttamente comunicanti con le abitazioni, costituendo di fatto pertinenze delle stesse, rientrano di norma nella maggiore consistenza delle unità immobiliari cui risultano correlate, in quanto prive di autonomia funzionale e reddituale.

OGGETTO: Ulteriori chiarimenti ed istruzioni in tema di autonomo censimento in catasto delle cantine e delle autorimesse(cfr. punto3.3.2 della circolare n. 2/E del 1° febbraio 2016)

La Direzione Centrale Servizi Catastali, Cartografici e di Pubblicità Immobiliare ha fornito chiarimenti ed istruzioni relativamente all'autonomo censimento in Catasto delle cantine e delle autorimesse autonomamente fruibili e non direttamente comunicanti con le unità abitative presenti nell'edificio così come originariamente previsto dalla circolare n. 2/E del 1° febbraio 2016.

Con riferimento all'autonomo censimento in Catasto di beni immobili, il paragrafo 3.3.2 "Individuazione delle autorimesse e delle cantine" della menzionata Circolare non fa altro che evidenziare che l'accesso diretto da strada o da parti comuni del fabbricato di cantine e autorimesse, nel renderle di fatto fruibili autonomamente (concetto di autonomia funzionale), configura, in ragione di tali caratteristiche, anche una ordinaria suscettività di produrre un reddito proprio. Dette caratteristiche, ossia la potenziale autonomia funzionale e reddituale, rispondono ai requisiti di legge per il censimento in Catasto di tali cespiti come autonome unità immobiliari.

Quanto ad eventuali locali disgiunti dall'unità principale con accesso unicamente da corte esclusiva di quest'ultima, occorre, di contro, una attenta valutazione - soprattutto in relazione agli usi locali - circa la sussistenza di quei requisiti di autonomia funzionale e reddituale che ne richiederebbero l'autonomo censimento in Catasto. Tale valutazione non può prescindere, peraltro, dalla verifica delle caratteristiche tecnico-fisiche del bene oggetto di censimento che ne individuano l'ordinaria destinazione d'uso.

Così, ad esempio, se da un lato per i locali destinati a deposito o ad autorimessa può anche riscontrarsi - tenendo conto, come detto, anche degli usi locali - quella potenzialità di autonomia reddituale che, unitamente all'autonomia funzionale già esistente, ne richiedono l'autonomo censimento in Catasto, dall'altro lato per i locali destinati a servizi igienici o, più in generale, destinati ad ospitare esclusivamente impianti tecnologici a servizio esclusivo dell'unità principale, non suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni ovvero rimozione di quegli impianti che ne hanno definito l'originaria destinazione, appare alquanto remota la possibilità che gli stessi siano suscettibili di produrre un reddito proprio.

In relazione a quanto sopra esposto, ad esempio, una centrale termica (intesa come locale costruito o adattato al solo scopo di ospitare impianti termici) non può, in linea generale, essere assimilata ad una cantina o ad un locale di deposito, attesa la sua destinazione tipica, esclusiva e permanente di "locale tecnico", che non appare suscettibile di produrre, quantomeno, un reddito proprio. Pertanto, un siffatto locale a servizio esclusivo di una abitazione, ancorché dotato di accesso autonomo, è da considerarsi nella maggiore consistenza dell'unità immobiliare cui risulta correlata, poiché privo, quantomeno, del requisito di autonomia reddituale.

Quanto ai dubbi manifestati in ordine alla tipologia di atti di aggiornamento interessati dalle disposizioni di prassi in argomento, attesa la finalità perseguita al punto 3.3.2 della circolare n. 2/E del 2016 richiamata in premessa e l'esigenza di conseguire uniformità nelle modalità di censimento dei suddetti beni immobili, la superiore Direzione Centrale ha disposto che le indicazioni originariamente limitate alle sole dichiarazioni di nuova costruzione siano estese, a far data dal 1° luglio 2020, anche alle dichiarazioni di variazione, indipendentemente dal presupposto normativo in base al quale le stesse sono rese in Catasto.

Si sottolinea che la suddetta estensione non instaura alcun obbligo alla "divisione" dell'originaria unica unità immobiliare, quando questa contiene già al suo interno tali beni, in assenza di eventi che ne richiedano la variazione in Catasto.

Il Direttore (*)



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati

presso
Ministero della Giustizia

Serv. FS Area 4/1
Rif. del
Allegati **come da testo**

Ai Signori Presidenti dei Consigli
dei Collegi Geometri e Geometri Laureati

Ai Signori Presidenti dei Comitati
Regionali Geometri e Geometri Laureati

Ai Signori Consiglieri Nazionali

Alla Cassa Italiana Previdenza e
Assistenza Geometri Liberi Professionisti

LORO SEDI

Oggetto: *"Censimento in catasto delle cantine e delle autorimesse"*

Direzione Centrale Servizi Catastali, Cartografici e pubblicità
immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - nota n. 321476 del 06/10/2020

2) Cantine e soffitte ⁽¹⁾

Modalità di censimento		Accessibilità			
		da strada pubblica o privata	da corte comune	da corte esclusiva ⁽²⁾	da beni/locali comuni
Contesto di ubicazione	In fabbricato residenziale isolato tipicamente unifamiliare o a sviluppo orizzontale, ovvero in separato fabbricato nel medesimo lotto residenziale	censimento autonomo	censimento autonomo	censimento come locale accessorio	censimento come locale accessorio
	In fabbricato residenziale plurifamiliare o promiscuo ovvero in separato fabbricato nel medesimo lotto residenziale/promiscuo	censimento autonomo	censimento autonomo	censimento come locale accessorio	censimento autonomo

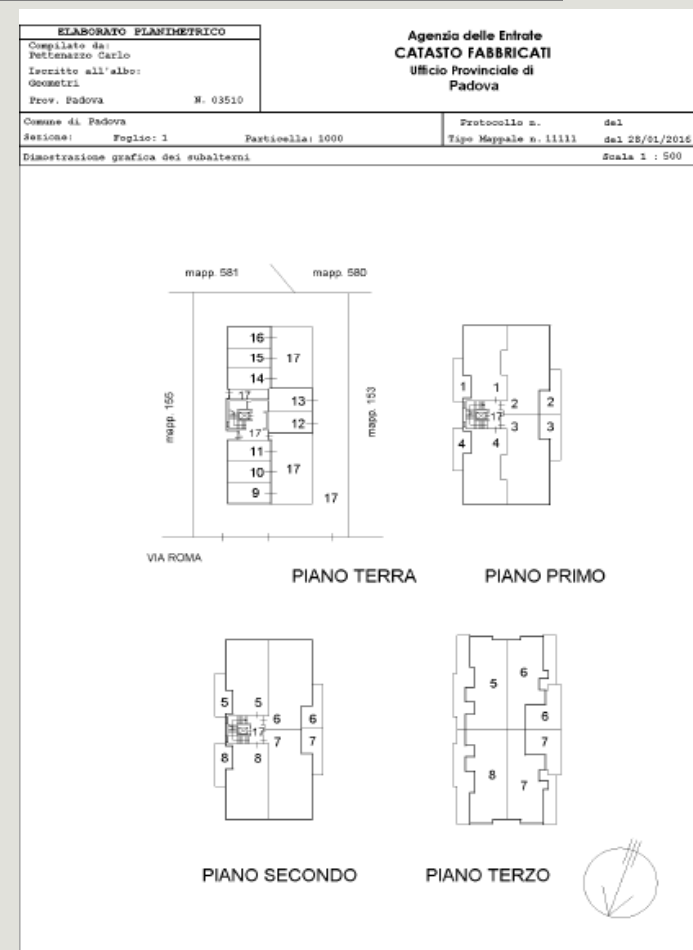
(1) Si fa riferimento ai beni disgiunti dall'unità abitativa principale, ossia non comunicanti con i vani della stessa. Qualora comunicanti con l'unità abitativa principale, sono dichiarati congiuntamente ad essa.

(2) Si fa riferimento alla corte esclusiva dell'unità abitativa principale di cui la cantina/soffitta costituirebbe pertinenza.

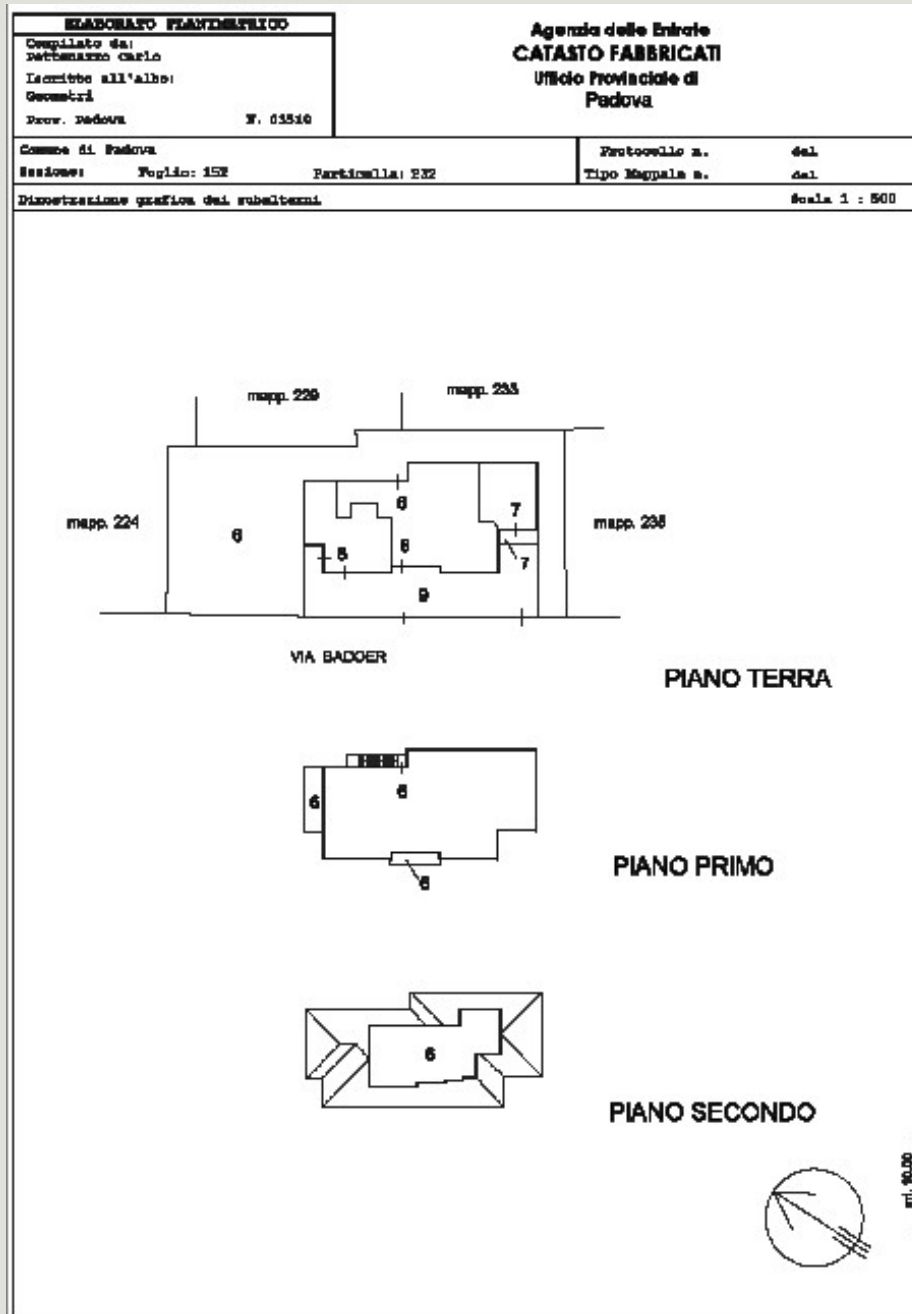
B.C.N.C. nel fabbricato e nel lotto

Individuare quali possono essere le parti del fabbricato o del lotto da dichiarare Bene Comune Non Censibile

N.B.: CON RIFERIMENTO ALLE RECENTI DISPOSIZIONI SULL'ATTRIBUZIONE DEL CORTILE ALL'ABITAZIONE, QUALE PERTINENZA ESCLUSIVA, NEL CASO DI FABBRICATO MONOFAMILIARE



Esempio di
suddivisione
dell'area di corte
nel caso di
fabbricato
monofamiliare



3 NUOVE METODOLOGIE OPERATIVE IN TEMA DI IDENTIFICAZIONE E CARATTERIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI

3.3 Ulteriori rivisitazioni della prassi operativa

Al fine di eliminare possibili elementi di incertezza in tema di individuazione e rappresentazione delle unità immobiliari, anche in considerazione del diverso trattamento fiscale che la legge attribuisce alle unità immobiliari destinate alle abitazioni principali e alle loro pertinenze, si rende opportuno emanare alcuni nuovi indirizzi di prassi di seguito descritti.

3.3.1. *Attribuzione dei Beni Comuni Non Censibili (BCNC)*

In una particella ove è presente una sola unità immobiliare residenziale unitamente a cantine e autorimesse, l'eventuale area di corte va individuata, di norma, come area esclusiva dell'abitazione e, conseguentemente, considerata ai fini del classamento e della determinazione della superficie catastale della suddetta unità abitativa.

Nel caso sopra prospettato, è da ritenersi, pertanto, impropria l'iscrizione di tale area di corte nell'ambito dei BCNC.

3.3.2. *Individuazione delle autorimesse e delle cantine*

Nelle dichiarazioni di nuova costruzione le cantine, i depositi (anche se ubicati nei sottotetti) e le autorimesse presenti in complessi ospitanti una o più unità immobiliari residenziali, quando hanno accesso autonomo da strada o da corte esclusiva o da parti comuni, costituiscono di norma unità immobiliari a se stanti. Pertanto, le suddette tipologie immobiliari sono censite ordinariamente nelle categorie *C/2 - Magazzini e locali di deposito* e *C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse*. Se le porzioni immobiliari destinate a deposito e cantina sono direttamente comunicanti con le abitazioni, costituendo di fatto pertinenze delle stesse, rientrano di norma nella maggiore consistenza delle unità immobiliari cui risultano correlate, in quanto prive di autonomia funzionale e reddituale.



Direzione Centrale Catasto, Cartografia e
Pubblicità Immobiliare



Direzione Centrale Catasto, Cartografia e
Pubblicità Immobiliare

Roma, 27 aprile 2016

ISTRUZIONI OPERATIVE

1° febbraio 2016

Modifiche apportate alla procedura Docfa

Versione 4.00.3

Direzioni Regionali

Direzioni Provinciali

Uffici Provinciali – Territorio di
Milano, Napoli, Roma e Torino

Prot. n. 60.244

OGGETTO: Chiarimenti operativi in merito alle attività connesse alle disposizioni di cui all'articolo 1, commi 21 e seguenti, della legge n. 208 del 2015, nonché alla redazione degli atti di aggiornamento con la procedura Docfa 4.00.3.

4. Attribuzione dei Beni Comuni Non Censibili

La circolare n. 2/E del 2016 prevede che *“...in una particella ove è presente una sola unità immobiliare residenziale unitamente a cantine e autorimesse, l'eventuale area di corte va individuata, di norma, come area esclusiva dell'abitazione e, conseguentemente, considerata ai fini del classamento e della determinazione della superficie catastale della suddetta unità abitativa”* dovendosi ritenere *“...impropria l'iscrizione di tale area di corte nell'ambito dei BCNC”*.

Al riguardo si precisa che, anche al fine di non pregiudicare eventuali diritti costituiti su aree di corte già censite come Beni Comuni non Censibili, l'indicazione di prassi sopra richiamata è da intendersi riferita alle sole dichiarazioni di nuova costruzione.

Non sussiste, pertanto, l'obbligo, nel caso di dichiarazioni di variazione così come per le dichiarazioni di *“unità afferenti edificate su area di corte”*, di ricondurre ad area esclusiva dell'unica unità abitativa l'area di corte già censita come BCNC.



Tipologia di documento: deve essere selezionata una delle seguenti opzioni:

1. Dichiarazione ordinaria

2. Dichiarazione resa ai sensi dell'art. 1, comma 336, L n. 311/04
3. Fabbricato ex rurale – art. 2, comma 36 o 37, DL n. 262/06
4. Fabbricato mai dichiarato – art. 2 comma 36, DL n. 262/06
5. Dichiarazione fabbricato rurale DM 26/7/2012
6. Dichiarazione fabbricato rurale art. 13, comma 14 ter, del DL 201/2012

L'opzione 1 riguarda le dichiarazioni ordinarie.

L'opzione 2 deve essere selezionata a fronte di atto di aggiornamento presentato a seguito della notifica effettuata dal Comune ai sensi dell'art. 1, comma 336, della legge 311/2004. Tale notifica viene inviata dai Comuni quando è constatata la presenza di immobili di proprietà privata non dichiarati in catasto ovvero la sussistenza di situazioni di fatto non più coerenti con i classamenti catastali per intervenute variazioni edilizie. La selezione di questa opzione facilita il riconoscimento degli atti presentati ai sensi del comma 336 ed agevola l'Ufficio del Territorio nella trasmissione al Comune competente dei dati di classamento degli immobili oggetto dell'aggiornamento, determinando la chiusura del procedimento.

L'opzione 3 deve essere selezionata per la dichiarazione di fabbricato urbano relativa a fabbricati iscritti al catasto terreni (rurali) per i quali siano venuti meno i requisiti per il riconoscimento della ruralità, presentata ai sensi dell'art. 2, comma 36 o 37 del D.L. n. 262/2006 (Provvedimento Agenzia del Territorio del 9 febbraio 2007 pubblicato in G.U. n. 42 del 20 febbraio 2007).

L'opzione 4 deve essere selezionata per la dichiarazione di fabbricato urbano mai dichiarato in catasto, presentata ai sensi dell'art. 2, comma 36 del D.L. n. 262/2006 (Provvedimento Agenzia del Territorio del 9 febbraio 2007 pubblicato in G.U. n. 42 del 20 febbraio 2007).

L'opzione 5 è utilizzata per le dichiarazioni di fabbricati di nuova costruzione od oggetto di interventi edilizi, per i quali sussistono i requisiti di ruralità, ai sensi dell'art. 2, comma 5 del decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze 26 luglio 2012, ovvero del successivo comma 7 dello stesso articolo. Per tale opzione è necessaria l'allegazione delle previste autocertificazioni redatte utilizzando i modelli allegati al citato decreto ministeriale.

L'opzione 6 è utilizzata per le dichiarazioni al Catasto Edilizio Urbano di fabbricati rurali già censiti al Catasto Terreni, purché costituenti unità immobiliari ovvero immobili o loro porzioni che, nello stato in cui si trovano, sono di per se stessi utili ed atti a produrre un reddito proprio, ai sensi dell'art. 13, comma 14-ter, del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito con modificazioni dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214.. Per tale opzione è necessaria l'allegazione delle previste autocertificazioni redatte utilizzando i modelli allegati al decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze 26 luglio 2012.

Modelli 1N/2N: riquadro contenente quattro campi non editabili nei quali sono riportati automaticamente il numero di modelli (1N parte I, 1N parte II, 2N parte I e 2N parte II) compilati.

Elaborati grafici: riquadro contenente due campi non editabili nei quali sono riportati automaticamente il numero delle pagine dell'elaborato planimetrico allegato al modello (Elab. plan. pag. n.) ed il numero delle planimetrie (eventualmente costituite da più schede planimetriche) allegate al modello (Planimetrie n.).

Tipo Mappale - protocollo e data

n.

del

Unita' immobiliari

in soppressione

n.

in variazione

n.

in costituzione

n.

Unita' derivate

a destinazione ordinaria

n.

speciale e particolare
e categorie F

n.

beni comuni non censibili

n.

Causale di Presentazione

• Variazione (di cui ai punti 1, 3, 4 e 5 è stata completata in data)

☒ 1 - Planimetrica

☐ 2 - Toponomastica

☐ 3 - Ultimazione di fabbricato urbano

☐ 4 - di Destinazione da :

a :

☐ 5 - Altre

☐ 6 - Presentazione planimetria mancante

☐ 7 - Modifica identificativo

☐ 8 - Richiesta ruralità

• 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

Preallineamento

Volture

n.

Variazioni

n.

Accatastamenti

n.

Unita' afferenti con intestati

n.

Unita' afferenti

n.

Modelli 1 N/2N

1 N parte I

n.

1 N parte II

n.

2N parte I

n.

2N parte II

n.

Elaborati Grafici

Planimetrie

n.

Elaborato planim. pag.

n.

Ok

Scelta Comune

?

Le “causali” nella denuncia di variazione

Assumono importanza rilevante ai fini della corretta lettura dello storico per immobile

Se del caso si utilizzano più denunce collegate

Nel caso di causali miste è opportuno utilizzare le medesime diciture contenute nella normativa

Riportare nella relazione tecnica le informazioni utili al completamento della causale

Causale di Presentazione

• Variazione (di cui ai punti 1, 3, 4 e 5 è stata completata in data)

☒ 1 - Planimetrica

☐ 2 - Toponomastica

☐ a - divisione

☐ b - frazionamento per trasferimento di diritti

☐ c - fusione

☐ d - ampliamento

☐ e - demolizione totale

☐ f - demolizione parziale

☒ g - diversa distribuzione degli spazi interni

☐ h - ristrutturazione

☒ i - frazionamento e fusione

OK

CIRCOLARE n. 4

PROT. n° 57354

ENTE EMITTENTE

Direzione Centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità
Immobiliare

OGGETTO

Adozione versione 4.0 della procedura DOCFA per la
dichiarazione delle unità immobiliari urbane al Catasto Edilizio
Urbano.

DESTINATARI:

Direzioni Centrali, Direzioni Regionali, Uffici Provinciali

DATA DECORRENZA:

data della presente

PROCEDURE MODIFICATE:

Circolare n. 2, prot. n. 3/166 del 20 gennaio 1984, Circolare
n. 9, prot. n. 69262 del 26 novembre 2001 e Circolare n. 3,
prot. n. 28334 dell'11 aprile 2006

Roma, 29 ottobre 2009

Franco Maggio


Con la circolare n. 1 del 3 gennaio 2006 sono state impartite disposizioni per superare tale limitazione, allorché gli interventi siano contestualmente realizzati nell'oggetto edilizio da dichiarare in catasto. In particolare, è stato consentito l'utilizzo della causale "ALTRE" unitamente alla declaratoria "FUSIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE", ovvero "FRAZ. CON CAMBIO DI DESTINAZIONE", consentendo così la predisposizione di un unico documento di aggiornamento.

Nelle more di una rivisitazione generale delle attuali causali di variazione e del connesso adeguamento delle procedure informatiche, al fine di consentire una immediata semplificazione procedurale, si dispone che tale modalità possa essere estesa anche alle casistiche riguardanti la demolizione parziale, l'ampliamento ovvero il frazionamento-fusione. Anche quando si verificano tali circostanze è, quindi, possibile utilizzare la causale "ALTRE", unitamente alla declaratoria "DEM. PARZIALE CON CAMBIO DI DESTIN", "AMPLIAMENTO CON CAMBIO DI DESTINAZ", ovvero "FRAZ. E FUS. CON CAMBIO DI DESTINAZ".

Per quanto concerne le altre possibili variazioni planimetriche che possono essere connesse a contestuale variazione di destinazione d'uso, quali "diversa distribuzione spazi interni" e "ristrutturazione", è sufficiente l'indicazione della sola causale variazione "di destinazione da ... a.....", risultando le prime ordinariamente ed implicitamente correlate al cambiamento di destinazione d'uso.

NELLA RELAZIONE TECNICA

Specificazione del soggetto firmatario ...

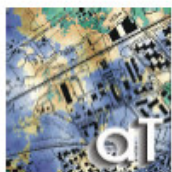
Specificazione di quote e diritti dichiarati ...

Spessore dei muri perimetrali stimato ...

Integrazione della causale codificata...

Giustificazione sull'utilizzo dell'operazione "R"

Informazioni relative alla denuncia



agenzia del
Territorio

Direzione Centrale

Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare

Area Servizi catastali

Ufficio metodologie operative catastali

Prot. N° 15232

Allegati

Rif. nota del
Prot. n°

Roma, 21 febbraio 2002

Alle Direzioni Compartimentali

e, p. c.

Alla Direzione Centrale Organizzazione e Sistemi
Informativi

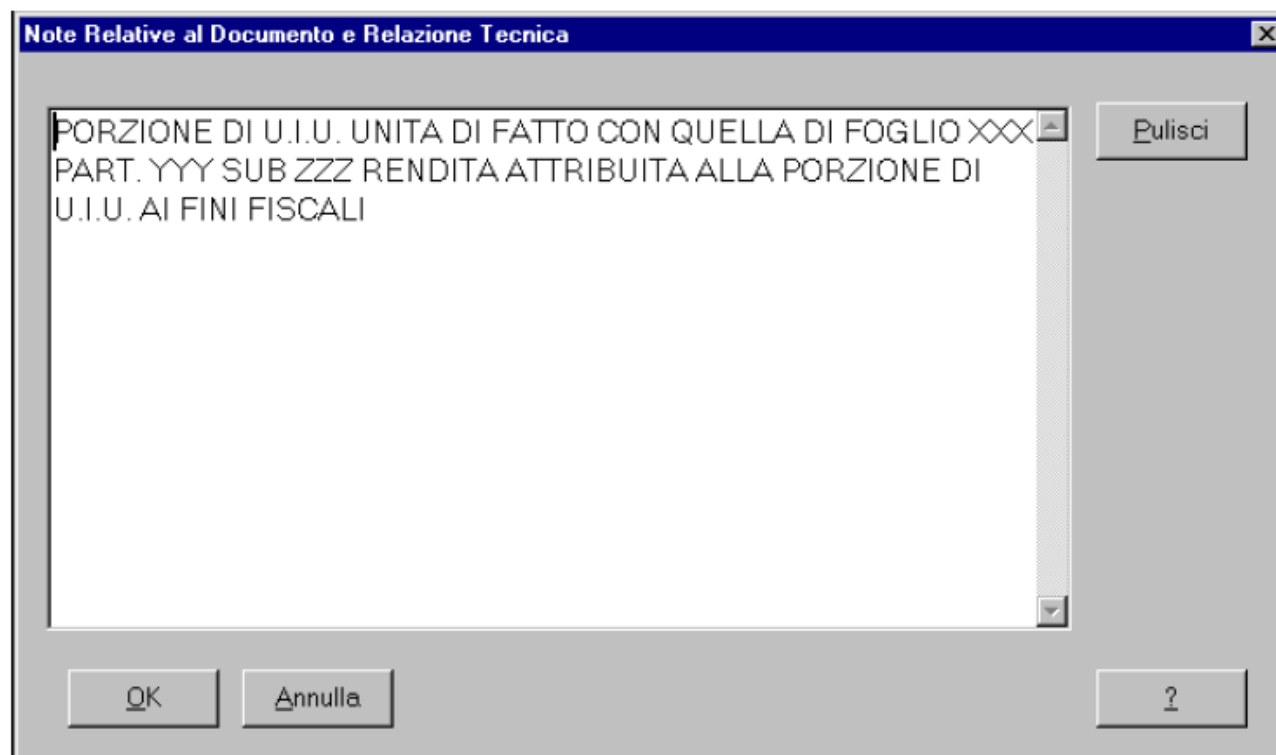
Al Servizio Ispettivo

L O R O S E D I

**OGGETTO: Casi particolari di intestazioni catastali e disposizioni inerenti le categorie
fittizie F/3 e F/4.**

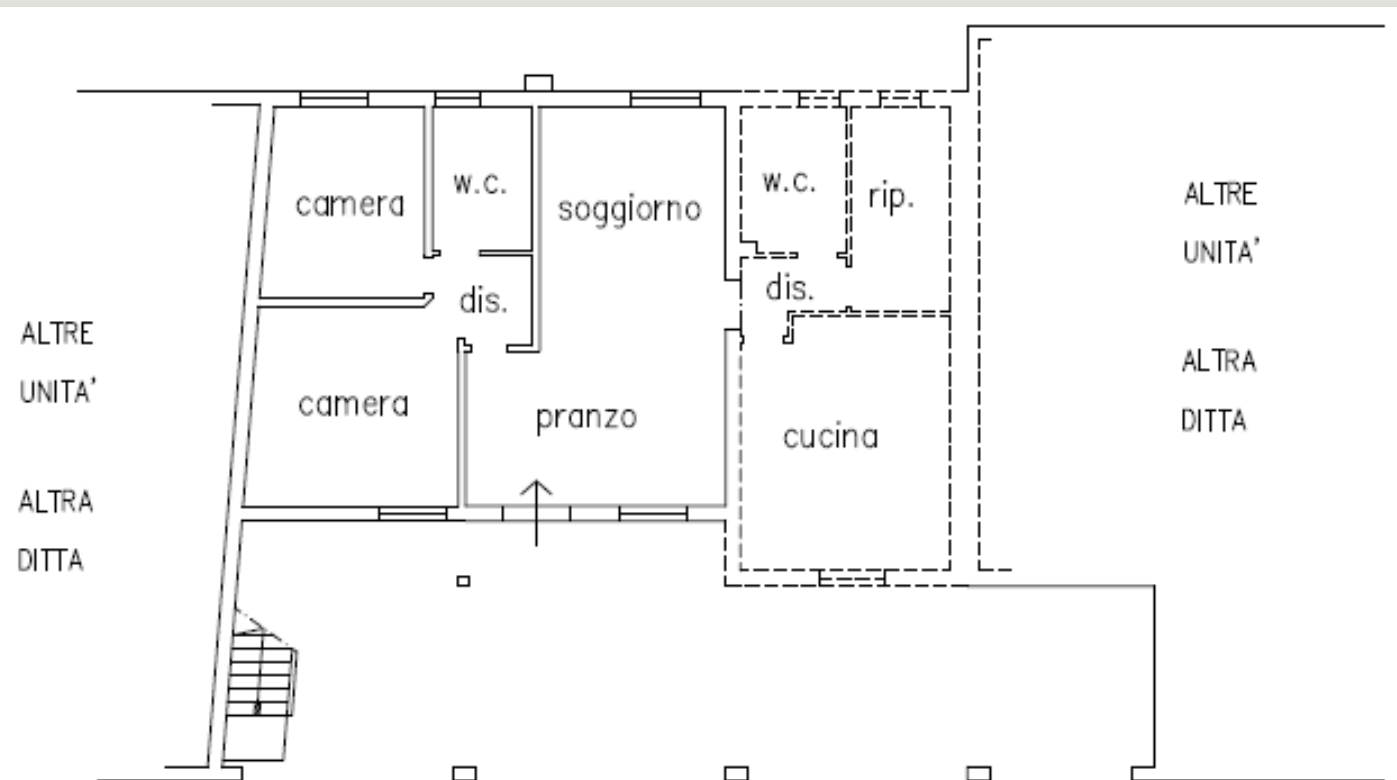
Si precisa che, qualora una delle porzioni, che costituiscono l'unità immobiliare, presenti una consistenza minima inferiore ad un vano, la consistenza stessa deve essere sempre arrotondata, per eccesso, al vano intero.

Nel riquadro *"Note relative al documento"* è posta la dizione "Porzione di u. i. u. unità di fatto con quella di Foglio xxx Part. yyy Sub. zzzz. Rendita attribuita alla porzione di u.i.u. ai fini fiscali".



Nel campo *"Eventuale specificazione del diritto"* è apposta la dicitura "Quote provvisorie da definire con atto legale".

Inoltre, il quadro D della procedura Docfa, al punto *"Note relative al documento"* deve riportare una annotazione analoga alle seguenti "Fabbricato ricostruito su stessa area. Quote e diritti indicati in via provvisoria", ovvero, "Quote individuate dalle parti, proporzionali al diritto vantato sull'area di sedime da ciascun soggetto ".



PIANO TERRA
H=2.80

Documentazione utile

- Atto di proprietà
- Documento di identità del firmatario
- Progetto concessionato

Per le variazioni:

- visure aggiornate
- estratto di mappa
- planimetrie ed elaborato planimetrico in atti



In definitiva ...

Anche ai fini della corretta redazione del preventivo da sottoporre al cliente, è opportuna l'analisi degli interventi e la quantificazione degli elaborati.

Specificazione dei diritti catastali

Ipotesi del classamento finale

CONSISTO

-FOGLIO DI CALCOLO CONSISTENZA VANI-

COMMITTENTE		SEZ. / FG.	MAPP.	SUB.	COMUNE	
Pinco Pallino		134	500	2	Padova	
DATI		CALCOLO ECCEDENZA				
vani principali non eccedenti il VALORE MAX (m ²) del vano medio	2					
vani principali eccedenti il VALORE MAX (m ²) del vano medio	1	Z. cens.	2	Ctg.	A7	VALORE MAX 23
bagni (accessori diretti = 1/3 di vano)	2	Sup. vano per zona e categ.: da 8 a 23 metri quadrati				
corridoi, disimpegni, ripostigli, etc. (accessori diretti = 1/3 di vano)	8					
cantina, lavanderia, stireria, etc. (accessori indiretti = 1/4 di vano)	1					
incremento per presenza di dipendenze/pertinenze esclusive e/o comuni % =	7	VANI ECCEDENTI		DESCRIZIONE	ECCEDENZA	
		1° VANO	m ²	49	soggiorno	1,13
		2° VANO	m ²			
		3° VANO	m ²			
		4° VANO	m ²			
		5° VANO	m ²			
		6° VANO	m ²			
		7° VANO	m ²			
		8° VANO	m ²			
CALCOLO CONSISTENZA						
vani calcolati	6,58					
eccedenza per locali con superficie superiore a quella del vano medio	1,13					
TOTALE VANI CALCOLATI	7,71					
incremento per presenza di dipendenze/pertinenze esclusive e/o comuni	0,54					
TOTALE	8,25					
VANI CATASTALI COMPLESSIVI (arrotondati)		8,50	TOTALE ECCEDENZE			1,13
<p>L'unità dispone di un giardino esclusivo di circa 700 metri quadrati, di 2 portici per 90 mq. e di una terrazza di mq 55. Pertanto, la percentuale di incremento adottata è 7.</p>						
Autore: Mautone geom. Gaetano - Ascea (SA)						
Revisore: Giraladin geom. Emanuele - Conselve (PD)						
Questo foglio di calcolo è FREEWARE GRATUITO; Nessun eventuale danno potrà essere imputato all'Autore, o ad altri, per il suo utilizzo improprio.						
				@	@	Versione 3.00

DATI		CALCOLO ECCEDEXENZA					
RE MAX (m ²) del vano medio	2						
MAX (m ²) del vano medio	1	Z. cens.	2	Ctg.	A7	VALORE MAX	23
)	2						
accessori diretti = 1/3 di vano)	8	Sup. vano per zona e categ.: da 8 a 23 metri quadrati					
cessori indiretti = 1/4 di vano)		D.P.R. 1142/1949 - Articolo 51 - Computo delle dipendenze. E' aumentata di una percentuale non maggiore del 10% la consistenza delle unita' immobiliari alle quali siano annesse aree formanti parti integranti di esse, ovvero sia congiunto l'uso, in comune con altri, di locali per deposito, per bucato e simili, quando tali circostanze non siano state tenute presenti nell'attribuzione della classe					
ze/pertinenze esclusive e/o comuni	%=						
CALCOLO CONSISTENZA							
uperiore a quella del vano medio							
TOTALE VANI CALCOLATI	7,71	5° VANO	m ²				
ze/pertinenze esclusive e/o comuni	0,54	6° VANO	m ²				
		7° VANO	m ²				
TOTALE	8,25	8° VANO	m ²				
LI COMPLESSIVI (arrotondati)	8,50	TOTALE ECCEDEXENZE				1,13	

ardino esclusivo di circa 700 metri quadrati, di 2 portici per 90 mq. e di una terrazza di mq 55.
Pertanto, la percentuale di incremento adottata è 7.

Catasto dei Fabbricati (CF)

Fine lezione

Grazie per l'attenzione



Relatore: Carlo Pettenazzo - geometra