



AGENZIA DEL TERRITORIO
Direzione regionale della Toscana

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

Versione 1.0

Firenze, 14 maggio 2012

Correva l'anno 2008..... quando i tecnici dell'Ufficio provinciale di Firenze e la Commissione Catasto del locale Collegio dei Geometri condivisero l'opportunità di stilare congiuntamente una sorta di manuale contenente delle regole pratiche, coerenti con le vigenti disposizioni, per la redazione dei tipi d'aggiornamento del Catasto fabbricati con il pacchetto applicativo "Docfa".

L'obiettivo era quello di sistematizzare e coordinare la molteplicità e frammentarietà delle disposizioni vigenti, nell'ottica di ridurre le eventuali interpretazioni ed applicazioni difformi, e di fornire nel contempo ad entrambi le categorie di operatori del Catasto, uno strumento di lavoro che fosse di ausilio alla risoluzione delle problematiche più frequenti.

Dal momento che si voleva essere certi di avere un documento il più aggiornato e attendibile possibile, la Direzione regionale della Toscana, attraverso un elaborato percorso di revisione ed aggiornamento, ne ha fatto condividere il testo agli altri Uffici provinciali, così come analogo percorso è stato fatto dal Comitato Regionale Toscano dei Geometri con tutti i Collegi della regione.

Si è finalmente arrivati alla presente versione, condivisa anche dal Collegio dei Periti Industriali e dei Periti Agrari, e senza alcuna pretesa di esaustività, viene presentata come un contributo nato dal costante confronto attraverso un percorso comune teso non solo alla crescita professionale ma anche a fornire a tutti maggiori garanzie di obiettività e trasparenza.

Infatti non è casuale che per presentare questo elaborato, si sia colta l'occasione del Convegno svoltosi, il 14 e 15 maggio 2012, rispettivamente a Livorno e Firenze, organizzato dal Comitato regionale Toscano dei Geometri e dalla Direzione regionale Toscana dal titolo "Agenzia del territorio e mondo professionale: un percorso condiviso".

La continua evoluzione della materia catastale, inoltre richiederà la periodica integrazione del documento continuando il percorso di collaborazione fra Agenzia e mondo professionale.

Agenzia del Territorio
Direzione Regionale della Toscana

Comitato Regionale Toscano
Geometri

INDICE

Premessa	5
A. LIBRETTO DOCFA	7
a. Mod. D	7
a 1 Tipo di documento	7
a 2 Causali	8
a 3 Data di utilizzo	9
a 4 Dati del Tipo mappale	9
a 5 Identificativi catastali	10
a 6 Toponomastica	11
a 7 Relazione tecnica	11
a 8 Dati del dichiarante	12
a 9 Intestazioni	12
a 10 Proposta di classamento	12
b. Mod. 1N – 2N	13
c. Documenti pregressi	14
B. ELABORATI GRAFICI	15
a. Planimetrie	15
a 1 Planimetrie	15
a 2 Poligoni	17
b. Elaborato planimetrico	18
b 1 obbligo di presentazione	18
b 2 Elaborato planimetrico	19
b 3 Casi particolari	19
c. Elenco subalterni	20
C. APPROFONDIMENTI TECNICI	22
a. Causali	22
a 1 Divisione	23
a 2 Frazionamento per trasferimento di diritti	23
a 3 Fusione	23
a 4 Ampliamento	23
a5 Demolizione totale	24
a 6 Demolizione parziale	24
a 7 Diversa distribuzione degli spazi interni	24
a 8 Ristrutturazione	24
a 9 Frazionamento e fusione	24
a10 Variazione della toponomastica	25
a11 Ultimazione di fabbricato urbano	25
a12 Variazione della destinazione	25
a13 Presentazione di planimetria mancante	25
a14 Modifica identificativo	26
a15 Altre	26
b. Categorie fittizie	28
b 1 Definizioni e modalità di trattazione	29
b 2 Modalità di dichiarazione delle aree urbane	30
b 3 Attribuzione Categoria fittizia F/4	31

c. Beni comuni	33
<i>c1 Beni Comuni non Censibili (BCNC)</i>	33
<i>c2 Beni Comuni Censibili (BCC)</i>	34

Allegato 1 - Quadro sinottico delle causali

PREMESSA

Queste linee guida non sono e non vogliono essere un trattato sulla disciplina catastale, ma hanno lo scopo di raccogliere e sintetizzare norme pratiche per la redazione dei documenti "Docfa" (**Documento Catasto Fabbricati**).

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

Il modello sinteticamente può essere descritto come costituito da:

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

Conseguentemente sono organizzate nelle seguenti sezioni:

A) LIBRETTO DOCFA

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

B) ELABORATI GRAFICI

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

C) APPROFONDIMENTI TECNICI

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

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

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

- **Circolare del 19.01.1984 n.2**
- **D.M. del 19.04.1994 n.701**
- **Legge del 23/12/1996 n.662**
- **D.P.R. del 23.03.1998 n.138**
- **Circolare del 09.04.1999 n.83/E/T**

- ***Circolare del 26.11.2001 n.9***
- ***Nota Circolare del 31.05.2002 n.36363***
- ***Nota del 21.02.2002 n.15232***
- ***Circolare del 01.03.2004 n.1***
- ***Circolare del 03.01.2006 n.1***
- ***Circolare del 13.04.2007 n.4***
- ***Circolare del 29.10.2009 n.4***
- ***Nota del 31.03.2010 n. 17471***
- ***Circolare del 09/07/2010 n.2***
- ***Circolare del 10/08/2010 n.3***
- ***Circolare del 10/03/2011 n.2***

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

Denuncia di nuova costruzione

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

Denuncia di variazione

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

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

A) LIBRETTO DOCFA

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

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

Le sezioni che lo compongono sono:

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

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

a) Mod. D

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

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

a1) Tipo di documento

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

I tipi di documenti disponibili sono:

- **Nuova costruzione**
 - **Dichiarazione ordinaria** –
da utilizzare per:
Accatastamento di manufatti edilizi non censiti al Catasto Fabbricati, sia di nuova realizzazione che presenti al Catasto Terreni come fabbricati rurali.

- **Dichiarazione resa ai sensi dell'art 1 comma 336 legge 311/2004** - da utilizzare per l'accatastamento di fabbricato a seguito di comunicazione da parte del Comune .
 - **Fabbricato ex rurale art. 2 comma 36 o 37 D.L. 262/2006** – Da utilizzare per l'accatastamento di:
 - ❖ fabbricato rurale che ha perso i requisiti fiscali di ruralità ed individuato negli elenchi pubblicati dall'Agenzia del Territorio.
 - ❖ abitazione rurale a seguito della perdita dei requisiti di ruralità legati al possesso della partita I.V.A. (comma 37, art.2 D.L.262/06) su segnalazione dell'Agenzia del Territorio.
 - **Fabbricato mai dichiarato art 2 comma 36 D.L. 262/2006** - da utilizzare per l'accatastamento di immobili o ampliamenti di fabbricati esistenti totalmente sconosciuti sia al Catasto Fabbricati che al Catasto Terreni ed individuati negli elenchi pubblicati dall'Agenzia del Territorio.
- **Denuncia di variazione**
- **Dichiarazione ordinaria** – da utilizzare nella denuncia delle variazioni intervenute in una unità immobiliare urbana già accatastata, salvo che per le situazioni sotto elencate
 - **Dichiarazione resa ai sensi dell'art 1 comma 336 legge 311/2004** – da utilizzare per denunciare variazioni, a seguito di comunicazione da parte del Comune.
 - **Dichiarazione resa ai sensi dell'art.1 Comma 340 legge 311/04** – da utilizzare quando, a seguito comunicazione del Comune, occorre presentare la planimetria di unità immobiliare urbana, mancante agli atti dell'Agenzia del Territorio.
 - **Stralcio di categoria E, art.2 comma 40 d.l. 262/06** – da utilizzare quando si individuano all'interno di unità immobiliari censite in categoria "E" immobili o porzioni di immobili ad uso commerciale, industriale, ad ufficio privato ovvero ad usi diversi, qualora gli stessi presentino autonomia funzionale e reddituale (Circolare n.4/07).

a2) Causali

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

Nella trattazione delle **variazioni** è possibile presentare *in un unico libretto* **esclusivamente** le unità immobiliari aventi analoga causale, ricadenti nella stessa particella ed appartenenti alla medesima ditta. Questa modalità

rende chiara in banca dati la provenienza storica di ciò che viene costituito e variato.

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

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

a3) Data di utilizzo

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

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

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

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

AVVERTENZA

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

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

a4) Dati del tipo mappale

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

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

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

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

a5) *Identificativi catastali*

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

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

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

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

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

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

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

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

a6) Toponomastica

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

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

Nella compilazione del libretto *Docfa* occorre:

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

a7) Relazione tecnica

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

Da utilizzare principalmente per:

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

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

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

La documentazione se la pratica viene:

- **presentata al front-office** deve essere allegata alla pratica;
- **inviata telematicamente** deve essere fatta pervenire all'Ufficio con canale diverso dal telematico.

a8) Dati del dichiarante

Questo campo è dedicato all'indicazione dei dati del soggetto firmatario della denuncia sia in caso di proprietà di persone fisiche che in caso di proprietà di soggetti giuridici.

Nel caso di immobili **intestati a Persone Giuridiche**, occorre indicare la ditta catastale intestataria dei beni ed il soggetto dichiarante. Nel campo "Dichiarante" devono essere riportati i dati del soggetto (cognome e nome) ed in **relazione tecnica** occorre indicare:

Mario Rossi firma in qualità di _____ (qualifica del dichiarante) per conto della ditta : _____

a9) Intestazioni

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

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

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

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

- nel caso di u.i.u. fuse tra di loro **della stessa proprietà ma diversamente iscritte in banca dati**, è possibile effettuare tramite le funzioni di preallineamento una voltura (VUF) per "Riunione di intestazione". Come data di validità deve essere indicata quella dell'ultimo atto di provenienza;
- se la pratica *Docfa* di nuova costruzione è stata acquisita agli atti con una intestazione errata o non corrispondente al tipo mappale è necessario produrre una voltura a rettifica, con causale "errata intestazione D.M. 701/94".

a10) Proposta di classamento

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

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

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

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

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

Per proposte di classamento di unità immobiliari in Categoria speciale D10 (immobili strumentali all'attività agricola) il professionista deve dichiarare nella relazione tecnica che "la ditta intestataria possiede i requisiti di ruralità" (circolare 7/2007).

b) mod. 1N – 2N

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

Si distinguono in:

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

Il Mod. 1N si compongono dei modelli:

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

Il Mod. 2N si compongono dei modelli:

- Mod. 2N parte I, per la descrizione delle caratteristiche del complesso immobiliare speciale o particolare

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

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

c) Documenti pregressi

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

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

B) ELABORATI GRAFICI

a) Planimetrie

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

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

a1) Planimetrie

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

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

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

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

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

In caso di:

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

- il simbolo dell'orientamento, disegnato con freccia rivolta a Nord. Il simbolo deve essere tracciato esternamente al disegno, preferibilmente in basso a destra del riquadro della scheda;
- l'indicazione del piano o dei piani. La scheda deve rappresentare tutti i locali e le pertinenze dell'unità immobiliare anche se posti su diversi piani.

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

- non può essere usata la dizione:
 - ❖ **piano "sottotetto"**. Il piano deve essere indicato con numero, es. piano terzo sottotetto;
 - ❖ **piano "rialzato"**. Il piano deve essere indicato o come piano terreno rialzato o come piano primo;
- sono accettabili le dizioni di:
 - ❖ **soppalco**. Il piano viene solo indicato in planimetria e non trova corrispondenza nel quadro "U"
 - ❖ **piano ammezzato**. Deve essere indicato come intermedio rispetto a due piani. (Es. *piano ammezzato tra terra e primo*). Nel quadro "U" viene indicato il solo piano più basso, (nell'esempio precedente piano terreno);
- l'indicazione degli accessi all'unità immobiliare (vano scala comune, pianerottolo, disimpegno di accesso), disegnati con tratto sottile e semplice accenno;
In mancanza di elaborato planimetrico, quando possibile, deve essere rappresentato con tratto sottile il perimetro del fabbricato;
- l'indicazione della destinazione dei seguenti vani:
 - **cucina**, utilizzando la dicitura "*cucina*" o il simbolo "K"
 - **accessori diretti ed indiretti**, utilizzando la dicitura a seconda dell'uso "ingresso", "corridoio", "bagno", "w.c.", "w.c.-doccia", "ripostiglio", "veranda", "soffitta", "cantina", ecc.;
- la rappresentazione delle corti esclusive senza interruzione delle linee di confine.
Nel caso di particolari estensioni, il resede può essere rappresentato in schede separate a scala opportuna;
- l'indicazione dello spessore di tutti i muri interni ed esterni, ai fini del calcolo delle superfici.
Nel caso di muri perimetrali di confine in comunione, di cui non sia possibile determinarne lo spessore la misura riportata in planimetria può essere stimata, *specificando opportunamente in relazione tecnica la circostanza*.

Le planimetrie **non devono contenere** :

- retinature, arredi, nomi dei confinanti (al posto dei quali andranno inseriti gli identificativi catastali o la dicitura "altra uiu");
- campiture e riempimenti di muri e pilastri.

a2) Poligoni

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

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

➤ Poligono A

Superficie dei vani (o locali) aventi **funzione principale** nella specifica categoria (camere, cucina, stanze...) e dei vani (o locali) accessori a servizio diretto di quelli principali quali: bagni, w.c., ripostigli, tavernette, mansarde, ingressi, corridoi e simili.

Per le categorie C/1 e C/6 i vani avente funzione principale (per esempio il locale vendita ed esposizione per la categoria C/1) saranno indicati con poligono "A1", mentre i vani accessori a diretto servizio, quali retro negozio (per cat. C/1), bagni, w.c., ripostigli, ingressi, corridoi e simili, con poligono "A2".

➤ Poligono B

Superficie dei vani (o locali) **accessori a servizio indiretto** dei vani principali, quali soffitte, sottotetti, centrali termiche, cantine e simili qualora **comunicanti** con i vani principali di poligono A.

➤ Poligono C

Superficie dei vani (o locali) **accessori a servizio indiretto** dei vani principali, quali soffitte, sottotetti, centrali termiche, cantine e simili qualora **non comunicanti** con i vani principali di poligono A.

➤ Poligono D

Superficie dei balconi, terrazze, logge, terrazzi coperti, portici, scale esterne esclusive, tettoie e simili, di pertinenza e dipendenza esclusiva della singola unità immobiliare (sono escluse le porzioni comuni di uso esclusivo) qualora **comunicanti** con i vani principali di poligono A.

➤ Poligono E

Superficie dei balconi, terrazze, logge, terrazzi coperti, portici, tettoie e simili, di pertinenza e dipendenza esclusiva della singola unità immobiliare (sono escluse le porzioni comuni di uso esclusivo) qualora **non comunicanti** con i vani principali di poligono A.

➤ Poligono F

Aree scoperte, corti, giardini o comunque assimilabili, di pertinenza e dipendenza esclusiva della singola unità immobiliare.

➤ Poligono G

Superfici di ambienti non classificabili tra i precedenti casi e non rilevanti ai fini del calcolo della superficie catastale.

Si precisa che tutti i vani sprovvisti di accesso (intercapedini, camere d'aria, cavedi, sottotetti, vuoti sanitari,) sono considerati volumi tecnici e pertanto non vanno considerati al fine del calcolo delle superfici.

Si evidenziano alcuni casi particolari:

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

b) Elaborato planimetrico

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

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

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

b1) Obbligo di presentazione

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

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

b2) Elaborato planimetrico

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

La rappresentazione grafica deve:

- contenere il simbolo dell'orientamento (Nord), preferibilmente disegnato all'interno del riquadro in basso a destra;
- essere rappresentata la sagoma del fabbricato con l'indicazione dell'accesso alle u.i.u., tramite una freccia ed il numero corrispondente del subalterno;
- essere evidenziata la divisione interna tra tutte le u.i.u (comprese le u.i.u. in categoria F);
Nel caso di denuncia di variazione, la rappresentazione dei perimetri delle unità immobiliari può essere limitata alle unità oggetto di variazione;
- rappresentare interamente, senza interruzioni di linea, le corti comuni ed i beni comuni non censibili, (vani scala, lavanderie, centrali termiche ecc...);
- riportare, ai confini del lotto, il numero di almeno due particelle o la denominazione delle strade.

b3) Casi particolari

Elaborato planimetrico non presente agli atti

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

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

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

Elaborato Planimetrico parziale presente agli atti.

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

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

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

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

Elaborato Planimetrico “errato” presente agli atti .

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

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

Elaborato Planimetrico con subalterni letterali

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

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

c) Elenco subalterni

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

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

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

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

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

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

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

C) APPROFONDIMENTI TECNICI

a) CAUSALI

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

- **Nuove costruzioni**, la causale è intrinseca nella tipologia del documento (nuova costruzione),
Per le denunce di **unità afferenti in costituzione**, le causali preimpostate da utilizzare sono:
 - *edificazione su area urbana,*
 - *edificazione su lastrico solare*
 - *altro*

- **Denunce di variazioni**, le causali da utilizzare possono essere **predefinite** e **non predefinite** dal programma Docfa.

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

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

AVVERTENZA

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

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

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

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

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

a1) Divisione

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

a2) Frazionamento per trasferimento di diritti

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

a3) Fusione

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

a4) Ampliamento

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

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

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

a5) Demolizione totale

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

La causale ha le seguenti caratteristiche:

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

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

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

a6) Demolizione parziale

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

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

Occorre sopprimere il subalterno originale e attribuire nuovo subalterno.

a7) Diversa distribuzione degli spazi interni

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

a8) Ristrutturazione

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

a9) Frazionamento e fusione

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

La causale ha le seguenti caratteristiche:

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

a10) Variazione della toponomastica

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

La causale ha le seguenti caratteristiche:

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

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

a11) Ultimazione di fabbricato urbano

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

La causale ha le seguenti caratteristiche:

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

a12) Variazione della destinazione

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

La causale ha le seguenti caratteristiche:

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

a13) Presentazione di planimetria mancante

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

a14) Modifica di identificativo

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

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

Deve essere redatto un file per ogni singola unità interessata dall' operazione. Non sono consentite soppressioni e costituzioni multiple. La variazione è esente dai tributi.

a15) Altre

Qualora il tipo di intervento non ricade fra quelli previsti dalle **causali predefinite** del programma Docfa, viene utilizzata la **causale "Altre"** per la quale nell'apposito campo viene indicata la **descrizione del tipo di intervento**.

Nella descrizione occorre **non utilizzare**:

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

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

CAUSALI NORMATE

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

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

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

- **Dichiarazione di porzione di uiu -**
In presenza di unità immobiliare costituita da due o più porzioni aventi diritti reali diversi occorre costituire "*porzioni di unità*" dove le singole parti

vengono iscritte mantenendo ciascuna i propri identificativi che ne consentono l'individuazione con le rispettive titolarità.

La procedura di accatastamento è la seguente:

- redazione di variazioni, distinte per ogni porzione, con causale "Altre" nel campo descrittivo deve essere riportata la dizione "DICHIARAZIONE DI PORZIONE DI U. I."
- Nel riquadro "Note relative al documento" deve essere riportata la dizione "*Porzione di u. i. u. unita di fatto con quella di Foglio xxx Part. yyy Sub. zzzz. Rendita attribuita alla porzione di u.i.u. ai fini fiscali*"
- Nelle planimetrie di ciascuna porzione deve essere rappresentata in linea intera la porzione di unità immobiliare da denunciare ed in linea tratteggiata fine la porzione complementare. Un tratteggio a linea e punto deve essere riportato nella planimetria per meglio distinguere e delimitare ciascuna delle parti da associare alla ditta avente diritto.
- Ai fini del classamento, ad entrambi i beni è attribuita la categoria e classe considerando le caratteristiche dell'unità immobiliare nel suo complesso, mentre la rendita di competenza viene associata a ciascuna delle porzioni, in ragione della relativa consistenza. Qualora una delle porzioni, che costituiscono l'unità immobiliare, presenti una consistenza minima inferiore ad un vano, la consistenza deve essere arrotondata, per eccesso, al vano intero.
- L'Ufficio, immediatamente dopo l'inserimento agli atti delle dichiarazioni, provvede - mediante l'applicazione interna "Funzioni d'ausilio" - ad inserire, come annotazione relativa alla U.I.U., la dizione "*Porzione di u. i. u. unita di fatto con quella di Foglio xxx Part. yyy Sub. zzzz. Rendita attribuita alla porzione di u.i.u. ai fini fiscali*", per ogni singola porzione di immobile iscritta autonomamente in atti.

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

CAUSALI NON NORMATE

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

-
- **Esatta rappresentazione grafica**
 - **Costituzione BCNC**
 - **Scorporo BCNC** in caso di assegnazione in proprietà esclusiva di porzioni precedentemente censite quali BCNC (consultare il punto c1 della sezione *APPROFONDIMENTI TECNICI*)
 - **Costituzione unità collabente**
 - **Costituzione area urbana**
 - **Variazione impiantistica**

- **Modifica utilità comuni**
- **Rettifica elaborato planimetrico**
- **Porzione sfuggita all'accatastamento:** Si utilizza per censire quelle porzioni precedentemente non dichiarate (soffitte, cantine, annessi ecc). La procedura da seguire nei casi in cui debba essere accorpata all'unità immobiliare principale è la seguente:
 - Costituzione della porzione non dichiarata (Unità afferente con intestati, causale: **Porzione sfuggita all'accatastamento**) dove deve essere indicato il titolo giustificativo di proprietà
 - Fusione con l'unità immobiliare principale (causale: **Fusione**)
- **Recupero situazione pregressa:** Si utilizza per ricostituire u.i.u. o porzioni erroneamente soppresse.

SI RICORDA CHE NON SONO ACCETTABILI PRATICHE PRESENTATE CON CAUSALI RIFERITE AL CLASSAMENTO (es. "rettifica classamento", "rettifica consistenza" ecc.)

b) Categorie fittizie

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

Le categorie fittizie istituite sono le seguenti:

Categoria F/1 (area urbana)

Categoria F/2 (unità immobiliari collabenti)

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

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

Categoria F/5 (lastrico solare)

b1) Definizioni e modalità di trattazione

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

Categoria F/1 (area urbana)

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

Generalmente vengono costituite per essere oggetto di successiva compravendita.

Nella redazione del documento:

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

Per ulteriori dettagli si rinvia al paragrafo b2).

Categoria F/2 (unità immobiliari collabenti)

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

Nella redazione del documento:

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

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

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

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

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

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

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

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

Nella redazione del documento in caso di:

- **costituzione**, è obbligatorio redigere apposita relazione tecnica descrittiva dello stato dell'immobile;
- **variazione per definizione della u.i.u.**, la causale da utilizzare è quella già preimpostata "*ultimazione di fabbricato urbano*".

Il subalterno in questo caso **non deve essere cambiato**.

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

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

Deve essere attribuito **nuovo subalterno**.

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

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

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

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

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

Per ulteriori dettagli si rinvia al paragrafo b3).

Categoria F/5 (lastrico solare)

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

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

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

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

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

Nella trattazione delle aree urbane abbiamo i seguenti casi:

- **costituzione di area urbana derivante da particella non denunciata al catasto Fabbricati.** Le operazioni di accatastamento sono:
 - presentazione di *tipo di frazionamento e/o mappale* con la costituzione di specifico lotto autonomo;
 - presentazione di denuncia di "Nuova Costruzione" con censimento dell'area urbana in categoria fittizia F1;
- **costituzione di area urbana derivante da particella presente al catasto Fabbricati come resede esclusivo di u.i.u. o come porzione di BCNC,**

da fondere con altro lotto edificato: Le operazioni di accatastamento sono:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- presentazione di denuncia di *Variazione* con causale "*Frazionamento per trasferimento di diritti*".

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

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

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

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

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

c) Beni comuni

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

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

c1) Beni Comuni non Censibili (BCNC)

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

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

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

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

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

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

L'operazione di costituzione dei BCNC avviene :

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

Trattazione di alcuni casi particolari :

Scorporo BCNC

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

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

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

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

c2) Beni Comuni Censibili (BCC)

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

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

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

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

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

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

1° CASO

Il Bene Comune Censibile non ha una precedente rappresentazione catastale:

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

2° CASO

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

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

3° CASO

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

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

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

Allegato 1
PROCEDURA DOCFA
QUADRO SINOTTICO DELLE CAUSALI

causale	utilizzo	categorie interessate	nota	subalterno	tipo mappale	elaborato planimetrico	Compatibilità	n. uiu in Variazione	n. uiu in Soppressione	n. uiu in Costituzione
DIVISIONE	In caso di frazionamento di una unità immobiliare da cui ne derivano due o più.	Tutte	Fanno eccezione le categorie F/4	Il subalterno originario viene soppresso e ricostituiti nuovi subalterni	Non è richiesto	Richiesto se già presente in atti ovvero se si costituiscono BCNC o BCC oppure categorie F	FUS - AMP - DEM PAR - VSI - RISTR - VAR TOPO - ULT FAB URB		1 sola uiu	minimo 2 uiu
FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI	In caso di frazionamento di una unità immobiliare da cui ne derivano due o più di cui almeno una è censibile in categoria F/4	Tutte	La circolare 4/2009 ha stabilito, nel caso in cui l'u.i. originaria sia presente in atti con propria rendita, qualora almeno una delle porzioni derivate non sia suscettibile di autonoma redditività, e pertanto individuabile quale u.i. in corso di definizione, a tali porzioni viene comunque attribuita rendita e presentata planimetria secondo le modalità indicate nelle linee guida	Il subalterno originario viene soppresso e ricostituiti nuovi subalterni	Non è richiesto	Richiesto	AMP - DEM PAR - VSI - RISTR - VAR TOPO - ULT FAB URB		1 sola uiu	minimo 2 uiu
FUSIONE	In caso di fusione di due o più unità immobiliari da cui deriva una sola unità	Tutte		I subalterni originari vengono soppressi e ricostituito nuovo subalterno	Non è richiesto	Richiesto se già presente in atti ovvero se si costituiscono BCNC o BCC oppure categorie F	DIV - AMP - DEM PAR - VSI - RISTR - VAR TOPO - ULT FAB URB		minimo 2 uiu	1 sola uiu
AMPLIAMENTO	In caso di aumento della superficie utile dell'unità immobiliare	Qualsiasi categoria ordinaria e speciale	<p>Ampliamento della superficie interna - soppalchi o sottotetti -</p> <p>Ampliamento della superficie esterna con terrazze a sbalzo o veranda</p> <p>Ampliamento della superficie esterna con modifica della sagoma del fabbricato</p>	<p>Deve essere attribuito nuovo subalterno</p> <p>Deve essere attribuito nuovo subalterno</p> <p>Deve essere attribuito nuovo subalterno</p>	<p>Non è richiesto</p> <p>Non è richiesto</p> <p>Richiesto</p>	<p>Richiesto se già presente in atti ovvero se si costituiscono BCNC o BCC</p> <p>Richiesto se già presente in atti ovvero se si costituiscono BCNC o BCC</p> <p>Richiesto se già presente in atti ovvero se si costituiscono BCNC o BCC</p>	DIV - FRAZ TRASF DIR - FUS - DEM PAR - VSI - RISTR - FRAZ E FUS - VAR TOPO - ULT FAB URB		1 sola uiu	1 sola uiu
DEMOLIZIONE TOTALE	Nel caso di demolizione totale della consistenza dell'unità immobiliare da cui deriva un'area urbana od un lastrico solare	Qualsiasi categoria ordinaria e speciale	Dalla demolizione totale nascono solo le categorie F/1 ed F/5	Dove essere attribuito nuovo numero di particella	Richiesto	Richiesto se già presente in atti	VAR TOPO		1 o più uiu	nessuna uiu oppure cat. F/1 o F/5

<i>causale</i>	<i>utilizzo</i>	<i>categorie interessate</i>	<i>nota</i>	<i>subalterno</i>	<i>tipo mappale</i>	<i>elaborato planimetrico</i>	<i>Compatibilità</i>	<i>n. uiu in Variazione</i>	<i>n. uiu in Soppressione</i>	<i>n. uiu in Costituzione</i>
DEMOLIZIONE PARZIALE	Nel caso di demolizione parziale della consistenza dell'unità immobiliare originaria	Qualsiasi categoria ordinaria e speciale		Deve essere attribuito nuovo subalterno	Richiesto se modifica la sagoma del fabbricato	Richiesto se già presente in atti	DIV - FRAZ TRASF DIR - FUS - AMP - VSI - RISTR - FRAZ E FUS - VAR TOPO - ULT FAB URB		1	1
DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI	Nel caso di modifiche alla distribuzione interna, anche di modestissima entità, dell'unità immobiliare originaria	Qualsiasi categoria ordinaria e speciale		Il subalterno non varia	Non è richiesto	Non è richiesto	DIV - FRAZ TRASF DIR - FUS - AMP - DEM PAR - RISTR - FRAZ E FUS - VAR TOPO - ULT FAB URB	1 o più uiu della stessa ditta		
RISTRUTTURAZIONE	Nel caso di modifiche, anche di modestissima entità, dell'unità immobiliare originaria senza modifica della distribuzione interna	Qualsiasi categoria ordinaria e speciale		Il subalterno non varia	Non è richiesto	Non è richiesto	DIV - FRAZ TRASF DIR - FUS - AMP - DEM PAR - VSI - FRAZ E FUS - VAR TOPO	1 o più uiu della stessa ditta		
FRAZIONAMENTO E FUSIONE	Nel caso di soppressione di almeno due unità immobiliari e costituzione di almeno altre due unità ove avviene necessariamente scambio di consistenza tra le unità sopresse	Qualsiasi categoria ordinaria e speciale		I subalterni originari vengono soppressi e ricostituiti nuovi subalterni	Non è richiesto	Richiesto se già presente in atti ovvero se si costituiscono BCNC o BCC	AMP - DEM PAR - VSI - RISTR - VAR TOPO - ULT FAB URB		minimo 2 uiu	minimo 2 uiu
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA	Per variare i dati di ubicazione di una unità immobiliare	Qualsiasi categoria ordinaria e speciale	Non vengono compilati i dati di classamento Non sono dovuti tributi Può essere associata nuova immagine planimetrica	Il subalterno non varia	Non è richiesto	Non è richiesto	DIV - FRAZ TRASF DIR - FUS - AMP - DEM TOT - DEM PAR - VSI - RISTR - FRAZ E FUS - ULT FAB URB - ALTRE	1 o più uiu della stessa ditta		
ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO	Nel caso di ultimazione di unità immobiliari già accampionate come unità in corso di costruzione	Solo unità in categoria F/3 ed alcuni casi di u.i.u. in categoria F/4		Il subalterno non varia	Non è richiesto	Richiesto se già presente in atti	DIV - FRAZ TRASF DIR - FUS - AMP - DEM PAR - VSI - FRAZ E FUS - VAR TOPO	1 o più uiu della stessa ditta		

<i>causale</i>	<i>utilizzo</i>	<i>categorie interessate</i>	<i>nota</i>	<i>subalterno</i>	<i>tipo mappale</i>	<i>elaborato planimetrico</i>	<i>Compatibilità</i>	<i>n. uiu in Variazione</i>	<i>n. uiu in Soppressione</i>	<i>n. uiu in Costituzione</i>
VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE	Nel caso di variazione nella destinazione dell'unità immobiliare	Qualsiasi categoria ordinaria e speciale ad eccezione delle caegorie F	Variazione dell'unità immobiliare per cambio di destinazione d'uso CAUSALE - VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE	Deve essere attribuito nuovo subalterno	Non è richiesto	Richiesto se già presente in atti			1 sola uiu	1 sola uiu
			Variazione dell'unità immobiliare per cambio di destinazione d'uso combinata a mutazione della consistenza (frazionamento o fusione). CAUSALE ES. - FUSIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE	Deve essere attribuito nuovo subalterno	Non è richiesto	Richiesto se già presente in atti ovvero se si costituiscono BCNC o BCC				
PRESENTAZIONE DI PLANIMETRIA MANCANTE	In caso di inserimento di planimetria di unità immobiliare censita ma mancata agli atti.	Qualsiasi categoria ordinaria e speciale	Planimetria mai presentata * Sono dovuti i tributi	Mantiene il subalterno originario	Non è richiesto	Non è richiesto		1 o più uiu della stessa ditta		
MODIFICA DI IDENTIFICATIVO	Nel caso di collegamento degli identificativi con la mappa dei terreni	Qualsiasi categoria ordinaria e speciale	* Va compilato un singolo file per ogni unità immobiliare * Non sono dovuti i tributi	Il subalterno varia ovvero la particella	Richiesto nel caso di attribuzione di nuovo numero di particella al Catasto terreni	Richiesto se già presente in atti			1 sola uiu	1 sola uiu