



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati

presso
Ministero della Giustizia

Prot n° 0001456 del 02/02/2016

Serv. MB Area 4

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 ed
Assistenza Geometri Liberi Professionisti

LORO SEDI

Oggetto: Agenzia delle Entrate – Direzione Centrale Catasto e Cartografia – Circolare n. 2/E del 1 febbraio 2016 – 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).

Per opportuna informazione, si invia, in allegato, la nota a margine indicata che fornisce le indicazioni per la determinazione della rendita catastale degli immobili urbani a destinazione speciale e particolare (imbullonati).

Con i migliori saluti.

IL PRESIDENTE

(Maurizio Savoncelli)

2
Piazza Colonna, 361
00187 Roma

Tel. 06 4203161
Fax 06 48912336


www.cng.it
cng@cng.it

C.F. 80053430585

Immobili urbani a destinazione speciale e particolare L'aggiornamento della rendita catastale elimina l'Imu sugli "imbullonati"

Escono dal calcolo della rendita catastale i macchinari, i congegni, le attrezzature ed altri impianti funzionali ad uno specifico processo produttivo, ovvero i cosiddetti "imbullonati". È questa l'innovazione che la Legge di Stabilità 2016 ha introdotto in tema di determinazione della rendita catastale dei fabbricati di categoria D ed E, ovvero le unità immobiliari urbane a destinazione speciale e particolare. Dal 1° gennaio 2016, come chiarisce la circolare 2/E di oggi, nel processo estimativo, per esempio, di industrie, centrali o stazioni elettriche, non saranno più inclusi le turbine, gli aerogeneratori, i grandi trasformatori, gli altoforni, così come tutti gli impianti che costituiscono le linee produttive presenti nell'unità immobiliare, indipendentemente dalle loro tipologia, rilevanza dimensionale o modalità di connessione.

Del pari, sono esclusi dalla stima i pannelli fotovoltaici, ad eccezione di quelli integrati sui tetti e nelle pareti della struttura che non possono essere smontati senza rendere inutilizzabile la copertura o la parete cui sono connessi.

Per le unità già censite è possibile presentare atti di aggiornamento, non connessi alla realizzazione di interventi edilizi sul bene, solo per rideterminare la rendita catastale, escludendo dalla stessa eventuali componenti impiantistiche che, secondo i nuovi criteri, non sono più oggetto di stima diretta.

Le nuove modalità per il calcolo della rendita catastale – In pratica, d'ora in avanti, per gli immobili a destinazione speciale e particolare, la stima diretta si effettuerà tenendo conto del suolo, delle costruzioni e degli elementi strutturalmente connessi (come impianti elettrici e di areazione, ma anche ascensori, montacarichi, scale mobili), senza più considerare i macchinari, i congegni, le attrezzature e gli altri impianti funzionali al processo produttivo, che non conferiscono all'immobile un'utilità apprezzabile anche in caso di modifica dell'attività al suo interno. Con la nuova norma vengono quindi meno le criticità interpretative talora riscontrate nel processo tecnico-estimativo di determinazione della rendita dei fabbricati produttivi, grazie alla definizione univoca delle tipologie di macchinari e impianti escluse dalla stima diretta.

Niente Imu dal 2016 se l'aggiornamento scatta entro il 15 giugno – La circolare specifica che la nuova disposizione non ha valore di interpretazione autentica ed esplica, pertanto, i suoi effetti solo a decorrere dal 1° gennaio 2016. È però possibile presentare atti di aggiornamento catastale per escludere eventuali componenti impiantistiche che, secondo i nuovi criteri, non fanno più parte della stima diretta. Se la dichiarazione di variazione viene presentata correttamente in catasto entro il 15 giugno 2016, la nuova rendita catastale avrà valore fiscale fin dal 1° gennaio 2016 per il calcolo dell'imposta municipale propria.

Online la nuova versione Docfa – Da oggi viene resa disponibile sul sito internet dell'Agenzia la nuova versione 4.00.3 della procedura Docfa, con le relative istruzioni operative, seguendo il percorso Home > Cosa devi fare > Aggiornare dati catastali e ipotecari > Aggiornamento Catasto fabbricati – Docfa. La nuova versione deve essere obbligatoriamente utilizzata, a partire dal 1° febbraio 2016, per gli atti di aggiornamento del Catasto Edilizio Urbano finalizzati alla rideterminazione della rendita catastale per scorporo degli impianti. Per tutte le altre dichiarazioni, in via transitoria, è consentito utilizzare anche la versione precedente (4.00.2) del software Docfa, fino alla fine del mese di marzo 2016.

Roma, 1 febbraio 2016

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).

INDICE

1	PREMESSA.....	3
2	LE NOVITÀ INTRODOTTE DALLA LEGGE DI STABILITÀ 2016	4
	2.1 Le componenti immobiliari oggetto di stima diretta delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare.....	4
	2.2 Le variazioni catastali finalizzate allo “scorporo di componenti impiantistiche”	6
	2.2.1. Previsione di una nuova fattispecie di variazione catastale	6
	2.2.2. Effetti fiscali delle variazioni per “scorporo di componenti impiantistiche”	7
3	NUOVE METODOLOGIE OPERATIVE IN TEMA DI IDENTIFICAZIONE E CARATTERIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI	8
	3.1 La specifica “ <i>destinazione d’uso</i> ” delle unità immobiliari a destinazione speciale o particolare	8
	3.2 Le <i>Entità tipologiche</i> relative alle costruzioni e alle aree.....	8
	3.3 Ulteriori rivisitazioni della prassi operativa	10
	3.3.1. Attribuzione dei Beni Comuni Non Censibili (BCNC)	10
	3.3.2. Individuazione delle autorimesse e delle cantine.....	10
	3.3.3. Documenti di variazione per presentazione di planimetria mancante	10
	3.3.4. Dati degli intestatari catastali e del dichiarante	11
4	DISPOSIZIONI FINALI	11

1 PREMESSA

La legge 28 dicembre 2015, n. 208, (legge di stabilità 2016, in seguito denominata “Legge”), con riferimento al tema della determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari urbane a destinazione speciale e particolare, censite in catasto nelle categorie dei gruppi D e E, ha introdotto sostanziali cambiamenti al pregresso quadro normativo di riferimento.

In particolare, l’articolo 1, comma 21, della Legge ridefinisce l’oggetto della stima catastale per gli immobili in argomento, stabilendo quali siano le componenti immobiliari da prendere in considerazione nella stima diretta, finalizzata alla determinazione della rendita catastale, e quali, al contrario, siano gli elementi - tipicamente di natura impiantistica - da escludere da detta stima, in quanto funzionali solo allo specifico processo produttivo.

E’ opportuno, comunque, evidenziare che la citata previsione normativa non si configura come norma di interpretazione autentica dell’art. 10 del regio decreto legge 13 aprile 1939, n. 652¹, e successive modificazioni², ai sensi e per gli effetti dell’articolo 1, comma 2, della legge 27 luglio 2000, n. 212, ed esplica pertanto i suoi effetti solo a decorrere dal 1° gennaio 2016, così come espressamente previsto nel predetto comma 21.

Inoltre, la Legge, all’articolo 1, comma 22, al fine di realizzare uniformità nei riferimenti estimativi catastali tra le unità immobiliari già iscritte in catasto e quelle oggetto di dichiarazione di nuova costruzione o di variazione, prevede la possibilità di presentare atti di aggiornamento catastale, per la rideterminazione della rendita degli immobili già censiti nel rispetto dei nuovi criteri; ciò, attraverso lo scorporo di quegli elementi che, in base alla nuova previsione normativa, non costituiscono più oggetto di stima catastale.

Attesa la portata innovativa delle previsioni sopra richiamate ed il loro impatto sulle attività di aggiornamento delle banche dati catastali, si rende necessario fornire le prime indicazioni per le attività di accertamento catastale effettuate dagli Uffici Provinciali-Territorio dell’Agenzia, correlate alla redazione degli atti di aggiornamento da parte dell’utenza professionale, ai sensi del decreto del Ministro delle Finanze 19 aprile 1994, n. 701.

In relazione a quanto sopra, è stata adeguata la procedura “Documenti Catasto Fabbricati” (di seguito “Docfa”) per la dichiarazione delle unità immobiliari urbane al Catasto Edilizio Urbano, considerata l’esigenza di monitorare tali variazioni da parte dell’Agenzia delle Entrate, anche al fine di effettuare le specifiche comunicazioni al Ministero dell’Economia e delle Finanze, previste dall’art. 1, comma 24, della Legge.

Nella nuova versione 4.00.3 della citata procedura, oltre alle modifiche connesse alle previsioni normative di cui sopra, sono stati introdotti ulteriori adeguamenti di carattere generale in materia di identificazione e caratterizzazione degli immobili nel sistema informativo catastale.

¹ Convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249.

² Il menzionato art. 10 è stato altresì modificato dal decreto legislativo 8 aprile 1948, n. 514. Le previgenti disposizioni in materia di individuazione delle componenti immobiliari oggetto di stima catastale per le unità immobiliari a destinazione speciale e particolare sono, sostanzialmente, rinvenibili nel paragrafo 3 nella circolare n. 6/T del 30 novembre 2012, indicata dall’art. 1, comma 244, della legge 23 dicembre 2014, n. 190, quale strumento di interpretazione autentica delle modalità di applicazione dell’articolo 10 del regio decreto legge 13 aprile 1939, n. 652.

2 LE NOVITÀ INTRODOTTE DALLA LEGGE DI STABILITÀ 2016

2.1 Le componenti immobiliari oggetto di stima diretta delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare

L'art. 1, comma 21, della Legge dispone che, *“A decorrere dal 1° gennaio 2016, la determinazione della rendita catastale degli immobili a destinazione speciale e particolare, censibili nelle categorie catastali dei gruppi D e E, è effettuata, tramite stima diretta, tenendo conto del suolo e delle costruzioni, nonché degli elementi ad essi strutturalmente connessi che ne accrescono la qualità e l'utilità, nei limiti dell'ordinario apprezzamento. Sono esclusi dalla stessa stima diretta macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo”*.

Dalla lettura di tale disposizione, si evince che le componenti costituenti l'unità immobiliare urbana possono essere sostanzialmente distinte, in funzione della rilevanza nella stima catastale, nelle seguenti quattro categorie:

- 1) il suolo;
- 2) le costruzioni;
- 3) gli elementi strutturalmente connessi al suolo o alle costruzioni che ne accrescono la qualità e l'utilità;
- 4) le componenti impiantistiche, di varia natura, funzionali ad uno specifico processo produttivo.

Quanto al *“suolo”* (punto 1) – componente da includere nella stima catastale – non emergono particolari problematiche per la sua individuazione, trattandosi essenzialmente della porzione di terreno su cui ricade l'unità immobiliare, così come rappresentata negli elaborati grafici catastali, redatti nel rispetto delle disposizioni regolanti la materia. Esso è rappresentato, di norma, da aree coperte, sedime delle costruzioni costituenti l'unità immobiliare, e da aree scoperte, accessorie e pertinenziali.

Alla categoria *“costruzioni”* (punto 2) – anch'esse da includere nella stima catastale – afferisce qualsiasi opera edile avente i caratteri della solidità, della stabilità, della consistenza volumetrica, nonché della immobilizzazione al suolo, realizzata mediante qualunque mezzo di unione, e ciò indipendentemente dal materiale con cui tali opere sono realizzate.

A titolo esemplificativo, rientrano in tale categoria i fabbricati, le tettoie, i pontili, le gallerie, le opere di fondazione e di supporto in genere, così come quelle di sbarramento, approvvigionamento, contenimento e restituzione di materiali solidi, liquidi e gassosi, quali le dighe e le opere di presa e di scarico delle acque, i canali, i serbatoi, le cisterne e le vasche, le torri, le ciminiere e i pozzi, che siano posti a monte e a valle dei processi produttivi svolti all'interno delle unità immobiliari in argomento.

Il disposto normativo in esame prevede, altresì, l'inclusione nella stima catastale anche di quegli *“elementi strutturalmente connessi al suolo o alle costruzioni che ne accrescono la qualità e l'utilità”* (punto 3).

Trattasi di quelle componenti che, fissate al suolo o alle costruzioni con qualsiasi mezzo di unione, anche attraverso le sole strutture di sostegno - in particolare quando le stesse integrano parti mobili - risultano caratterizzate da una utilità trasversale ed indipendente dal processo produttivo

svolto all'interno dell'unità immobiliare. Le componenti così caratterizzate conferiscono all'immobile una maggiore fruibilità, apprezzabile da una generalità di utilizzatori e, come tali, ordinariamente influenti rispetto alla quantificazione del reddito potenzialmente ritraibile dalla locazione dell'immobile, ossia della relativa rendita catastale.

Tra tali elementi strutturalmente connessi sono da ricomprendere, ad esempio, gli impianti elettrici, idrico-sanitari, di areazione, di climatizzazione e condizionamento, di antincendio, di irrigazione e quelli che, sebbene integranti elementi mobili, configurino nel loro complesso parti strutturalmente connesse al suolo o alle costruzioni, quali gli ascensori, i montacarichi, le scale, le rampe e i tappeti mobili, analogamente ai criteri seguiti nell'ambito degli immobili censiti nelle categorie dei gruppi ordinari. Del pari, rientrano in tale categoria i pannelli solari integrati sui tetti e nelle pareti, che non possono essere smontati senza rendere inutilizzabile la copertura o la parete cui sono connessi.

La norma in argomento prevede che la stima catastale deve essere limitata alla condizione di ordinaria apprezzabilità sul mercato delle componenti di cui trattasi, senza prendere pertanto in considerazione un eventuale sovradimensionamento delle stesse, non rispondente alle ordinarie esigenze di una pluralità di eventuali utilizzatori³.

Il secondo periodo della disposizione in esame dispone, espressamente, l'esclusione dalla stima catastale di "*macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo*" (punto 4). Si tratta di quelle componenti, di natura essenzialmente impiantistica, che assolvono a specifiche funzioni nell'ambito di un determinato processo produttivo e che non conferiscono all'immobile una utilità comunque apprezzabile, anche in caso di modifica del ciclo produttivo svolto al suo interno. Tali componenti sono, pertanto, da escludere dalla stima, indipendentemente dalla loro rilevanza dimensionale.

Considerata la molteplicità delle casistiche riscontrabili nei vari processi produttivi, peraltro soggetti a continue innovazioni connesse all'evoluzione tecnica e tecnologica, si forniscono, a titolo esemplificativo, alcune indicazioni relative a specifiche fattispecie, di particolare rilievo sia sotto il profilo economico che per diffusione sul territorio; tali indicazioni potranno essere utilizzate, ove compatibili, anche nella identificazione di altre fattispecie di esclusione degli impianti dalla stima catastale, non espressamente richiamate nella presente circolare.

Così, ad esempio, a far data dal 1° gennaio 2016, per le specifiche attività sotto riportate si opererà come segue:

Centrali di produzione di energia e stazioni elettriche. Non sono più oggetto di stima le caldaie, le camere di combustione, le turbine, le pompe, i generatori di vapore a recupero, gli alternatori, i condensatori, i compressori, le valvole, i silenziatori e i sistemi di regolazione dei fluidi in genere, i trasformatori e gli impianti di sezionamento, i catalizzatori e i captatori di polveri, gli aerogeneratori (rotori e navicelle), gli *inverter* e i pannelli fotovoltaici, ad eccezione, come detto, di quelli integrati nella struttura e costituenti copertura o pareti di costruzioni⁴.

³ A titolo esemplificativo, un impianto di condizionamento, laddove potenziato in relazione a uno specifico processo produttivo, viene computato nella stima catastale entro i limiti di valore di un impianto di condizionamento ordinario, senza tener conto del maggior valore non apprezzabile dall'utilizzatore medio.

⁴ Restano, pertanto, inclusi nella stima catastale i pannelli fotovoltaici che costituiscono struttura di copertura o di chiusura verticale delle costruzioni, come quelli integrati architettonicamente ai sensi dell'articolo 2, comma, 1 lettera

Industrie manifatturiere. Sono esclusi dalla stima tutti i macchinari, le attrezzature e gli impianti costituenti le linee produttive, indipendentemente dalla tipologia considerata. Tra questi, ad esempio, i sistemi di automazione e propulsione, le pompe, i motori elettrici, i carriponte e le gru, le apparecchiature mobili e i sistemi robotizzati, le macchine continue, nonché i macchinari per la miscelazione, la macinazione, la pressatura, la formatura, il taglio, la tornitura, la laminazione, la tessitura, la cottura e l'essiccazione dei prodotti.

Nell'industria siderurgica sono, così, da escludere dalla stima diretta anche gli impianti costituenti altoforni.

Parimenti, nei siti destinati alla raffinazione dei prodotti petroliferi sono esclusi dalla stima, ad esempio, i forni di preriscaldamento, le torri di raffinazione atmosferica o sotto vuoto, gli impianti destinati ai processi di conversione (*cracking*) o di miglioramento della qualità dei prodotti della raffinazione (*reforming*, desolfurazione, isomerizzazione, alchilazione, ecc.), nonché gli impianti per il trattamento dei fumi e delle acque.

Impianti di risalita. Oltre a non considerare le funi, i carrelli, le sospensioni e le cabine – che fanno specificatamente parte della componente mobile del trasporto – sono, altresì, esclusi dalla stima i motori che azionano i sistemi di trazione, anche se posti in sede fissa. Rimangono, conseguentemente, comprese nella stima solamente il suolo e le costruzioni costituenti le stazioni di valle e di monte, unitamente agli impianti di tipo civile ad esse strutturalmente connessi.

Parchi divertimento. Sono escluse dalla stima catastale le attrazioni costituite da strutture che integrano parti mobili. Non così, invece, per le piscine, i cinema, le arene, che si configurano, per quanto precedentemente detto, come vere e proprie costruzioni e, quindi, come tali, da includere nella stima catastale.

Restano salve le disposizioni previgenti per le stime delle unità immobiliari urbane di cui trattasi, riferibili a date antecedenti al 1° gennaio 2016.

In coerenza con quanto sopra rappresentato in tema di nuova identificazione dell'oggetto di stima catastale delle unità immobiliari censibili nelle categorie catastali dei gruppi D e E, alla procedura Docfa sono state apportate alcune modifiche, di denominazione e di contenuto, ai quadri informativi presenti nei modelli 2N Parte I e Parte II.

2.2 Le variazioni catastali finalizzate allo “scorporo di componenti impiantistiche”

2.2.1 Previsione di una nuova fattispecie di variazione catastale

L'innovazione introdotta dall'art. 1, comma 21, della Legge determina un diverso riferimento estimativo tra le unità immobiliari già iscritte in catasto, per le quali la rendita catastale è stata determinata tenendo “*conto di tutti gli impianti che caratterizzano la destinazione...., senza i quali la struttura perderebbe le caratteristiche che contribuiscono a definirne la specifica destinazione d'uso e che, al tempo stesso, siano caratterizzati da specifici requisiti di immobiliarità, a prescindere dal sistema di connessione utilizzato per il collegamento alla struttura...*”⁵, e quelle oggetto di dichiarazione di nuova costruzione o di variazione, per le quali, a far data dal 1° gennaio

b3) del decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 19 febbraio 2007 e riconducibili alle *Tipologie specifiche* 2, 3 e 8 di cui all'Allegato 3 allo stesso decreto.

⁵ Cfr. Paragrafo 3 della Circolare n. 6 del 2012.

2016, la rendita catastale è determinata, ai sensi del richiamato art. 1, comma 21, escludendo dalla stessa stima diretta “*macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo*”.

Come accennato in premessa, il legislatore ha previsto, all’art. 1, comma 22, della Legge, che a “*decorrere dal 1° gennaio 2016, gli intestatari catastali degli immobili di cui al comma 21 possono presentare atti di aggiornamento ai sensi del regolamento di cui al decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701, per la rideterminazione della rendita catastale degli immobili già censiti nel rispetto dei criteri di cui al medesimo comma 21*”.

Tale previsione introduce una particolare fattispecie di dichiarazione di variazione catastale, non connessa alla realizzazione di interventi edilizi sul bene già censito in catasto, finalizzata a rideterminare la rendita catastale escludendo dalla stessa eventuali componenti impiantistiche che non sono più oggetto di stima diretta.

In relazione a quanto sopra, nella nuova procedura Docfa è stata introdotta una ulteriore specifica tipologia di documento di variazione, denominata “*Dichiarazione resa ai sensi dell’art. 1, comma 22, L. n. 208/2015*”, a cui è automaticamente connessa la causale “*Rideterminazione della rendita ai sensi dell’art. 1, comma 22, L. n. 208/2015*”. Tale causale è riportata in visura a seguito della registrazione nella banca dati catastale della dichiarazione di aggiornamento.

2.2.2. Effetti fiscali delle variazioni per “scorporo di componenti impiantistiche”

L’art. 1, comma 23, della Legge dispone che, “*limitatamente all’anno di imposizione 2016, in deroga all’articolo 13, comma 4, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, per gli atti di aggiornamento di cui al comma 22 presentati entro il 15 giugno 2016 le rendite catastali rideterminate hanno effetto dal 1° gennaio 2016*”.

Trattasi, essenzialmente, di una disposizione che, con riguardo all’imposta municipale propria, di cui all’art. 13 del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201⁶, anticipa, al 1° gennaio 2016, gli effetti fiscali delle variazioni catastali, rese ai sensi dell’art. 1, comma 22, della Legge, per la rideterminazione della rendita catastale delle unità immobiliari già censite nelle categorie catastali dei gruppi D e E, laddove presentate in catasto entro il 15 giugno 2016, ancorché registrate in banca dati in data successiva al predetto termine.

Le procedure di aggiornamento delle banche dati del Catasto Edilizio Urbano, infatti, già prevedono una preliminare attività di controllo, da parte degli Uffici Provinciali–Territorio competenti, della conformità alle vigenti disposizioni in materia degli atti di aggiornamento catastale prodotti dai tecnici professionisti incaricati dalla proprietà. Tale attività, come noto, può anche non concludersi nello stesso giorno di presentazione del documento di aggiornamento⁷.

⁶ Convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214.

⁷ Laddove i controlli di conformità eseguiti in fase di accettazione diano esito positivo, il documento di aggiornamento viene registrato nelle banche dati catastali, con espressa indicazione, rinvenibile in visura, sia della data di presentazione, utile ai fini di una eventuale anticipazione degli effetti fiscali, sia della data di registrazione agli atti della variazione. Diversamente, il documento di aggiornamento che, in esito alle sopra menzionate attività di controllo in fase di accettazione, sia risultato non conforme, viene restituito al professionista che lo ha presentato, unitamente alle motivazioni che ne hanno impedito la registrazione nella banca dati catastale.

Per i documenti di aggiornamento concernenti la rideterminazione della rendita per scorporo di componenti impiantistiche, ai sensi dell'art. 1, comma 22, della Legge, in fase di accettazione sono altresì previsti, da parte degli Uffici Provinciali-Territorio, ulteriori e specifici controlli di coerenza della documentazione prodotta, riguardanti, in particolare, la rappresentazione planimetrica, il classamento e la rendita catastale proposti.

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

3.1 La specifica “*destinazione d’uso*” delle unità immobiliari a destinazione speciale o particolare

Con l'adozione della nuova procedura Docfa, i dati descrittivi delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare, oggetto di dichiarazione di nuova costruzione o di variazione, sono integrati da un ulteriore elemento informativo, rappresentato dalla specifica “*destinazione d’uso*” dell'immobile.

Tale informazione, codificata secondo un elenco di riferimento predefinito e direttamente disponibile all'interno dell'applicativo Docfa, individua una sotto-articolazione delle categorie catastali dei gruppi D e E⁸, e consente all'Agenzia, attraverso una più dettagliata ripartizione delle diverse tipologie immobiliari censibili in una stessa categoria catastale, di disporre nelle proprie banche dati di informazioni sempre più complete per finalità statistiche, inventariali ed estimali⁹.

In relazione a tale aspetto, tuttavia, si precisa che la *destinazione d’uso* dichiarata nel documento di aggiornamento, come quella eventualmente accertata dagli Uffici Provinciali-Territorio dell'Agenzia nell'ambito dei controlli di merito di tali documenti, non rileva direttamente nei procedimenti di stima finalizzati alla determinazione della rendita degli immobili in argomento.

Si evidenzia che, in fase di prima applicazione, l'informazione relativa alla *destinazione d’uso*, pur se disponibile all'interno delle banche dati, non sarà registrata negli “atti del catasto” e non sarà oggetto di consultazione in visura.

3.2 Le Entità tipologiche relative alle costruzioni e alle aree

L'istituto catastale ha la finalità di gestire l'inventario dei beni immobiliari, definiti mediante la determinazione delle caratteristiche posizionali, di forma e di estensione, espresse per mezzo di idonee rappresentazioni cartografiche, ed identificati mediante appositi codici (comune catastale, sezione, foglio, numero e subalterno). In tale contesto, l'elaborato planimetrico, attraverso la rappresentazione grafica e l'individuazione dei subalterni, ha la funzione di associare le diverse

⁸ Al riguardo, si segnala che ciascuna *destinazione d’uso* di cui al predetto elenco di riferimento è compatibile con una sola categoria catastale, mentre a ciascuna categoria catastale può corrispondere una pluralità di *destinazioni d’uso*.

⁹ Le citate *destinazioni d’uso* potrebbero eventualmente riscontrarsi anche tra le categorie catastali a destinazione ordinaria. Nel presente contesto, le stesse devono intendersi specificamente riferite a quegli immobili che, non risultando confrontabili, per caratteristiche tipologiche e reddituali, con le unità di riferimento del quadro di qualificazione dei gruppi A, B, e C (in base alle quali sono stati definiti i prospetti tariffari), sono da censire nelle categorie catastali a destinazione speciale e particolare di cui ai gruppi D e E.

possibili tipologie di costruzione o aree individuate nelle particelle ed è, pertanto, di ausilio all'applicazione delle metodologie valutative per la determinazione delle rendite catastali.

Per tali finalità, con la procedura Docfa, vengono introdotte nuove modalità di individuazione spaziale degli immobili, attraverso una preliminare definizione delle diverse *Entità tipologiche*, che individuano, anche graficamente, le parti edificate rispetto a quelle non edificate, nell'ambito della medesima particella, prevedendone – in modo automatico – la correlazione con ogni singolo cespite, individuato da un identificativo catastale.

Le *Entità tipologiche*, da correlare ai singoli cespiti, sono così definite:

CF - Costruzione di fabbricato

Una qualsiasi costruzione, che delimita uno spazio atto allo svolgimento di attività, isolata da vie e spazi vuoti che si sviluppa fuori terra e può avere delle volumetrie entro terra, rappresentata nella mappa catastale con linea continua.

AL - Area libera

Area non edificata in elevazione che può ospitare unità immobiliari (ad esempio posti auto) o unità fittizie (ad esempio aree urbane in categoria F/1), ovvero beni comuni censibili (ad esempio aree condominiali adibite a parcheggio aventi autonoma redditività e costituenti utilità comuni a più unità immobiliari) e non censibili (come gli spazi aperti di utilizzo comune non aventi autonoma redditività). L'area libera è delimitata nella mappa catastale con linea continua.

AC - Area coperta

In genere area libera che ha delle coperture specifiche (tettoie, tensostrutture, etc.), con esclusione di balconi o delle parti aggettanti delle costruzioni, individuata nella mappa catastale con linea continua e tratteggiata.

CI - Costruzione interrata

Volume costruito entro terra, la cui area in superficie è calpestabile, che costituisce in genere un insieme di unità immobiliari o una sola unità, ovvero una sua porzione, rappresentato nella mappa catastale con linea puntinata. Le porzioni di *Costruzioni interrate*, ubicate all'interno del perimetro delimitante la *Costruzione di fabbricato*, non assumono valenza autonoma, identificandosi nella stessa *Costruzione di fabbricato*.

CS - Costruzione sovrastante

Identifica la costruzione posta al di sopra di una superficie con destinazione particolare (in genere Acque e Strade) che, pur essendo una unità immobiliare urbana o avendo altre destinazioni di rilevanza catastale, non costituisce *Costruzione di Fabbricato*. La *Costruzione sovrastante* è delimitata nella mappa catastale con linea continua e tratteggiata.

Alle *Costruzioni di fabbricato* presenti nella medesima particella sono attribuiti identificativi progressivi crescenti (CF1, CF2, etc.) a partire da quello con la superficie maggiore. Per superficie si intende l'area edificata racchiusa da linea continua, come risultante dalla mappa catastale, reperibile anche dal tipo mappale.

Per le sole dichiarazioni di nuova costruzione presentate in catasto con la nuova procedura Docfa, ciascun cespite deve essere associato alle correlate *Entità tipologiche*, con inserimento

nell'*Elenco Subalterni* e rappresentazione grafica nell'elaborato planimetrico. La rappresentazione delle *Entità tipologiche* negli elaborati grafici non è prevista quando nella particella oggetto di dichiarazione siano rappresentate solo una *Area Libera* (AL) e una *Costruzione di Fabbricato* (CF).

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

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.

3.3.3. *Documenti di variazione per presentazione di planimetria mancante*

Con la nuova procedura Docfa si rende disponibile anche la funzionalità che permette la compilazione di documenti di variazione per "*Presentazione di planimetria mancante*", con l'acquisizione dei relativi poligoni e la compilazione del modello D, per il quale è richiesto l'inserimento della sola categoria. La registrazione di tale tipologia di documento non comporta l'aggiornamento del classamento dell'unità immobiliare già agli atti del catasto. Anche per questa tipologia di documento è attiva la funzione che consente di ricalcolare i poligoni relativi alle unità

immobiliari presenti in documenti Docfa e di riportare nella banca dati planimetrica i nuovi dati metrici, associati al nuovo protocollo di registrazione.

3.3.4. Dati degli intestatari catastali e del dichiarante

La nuova procedura Docfa prevede la possibilità di inserire – anche in previsione di ulteriori sviluppi – gli indirizzi di posta elettronica certificata degli intestatari catastali delle unità immobiliari oggetto di aggiornamento e del dichiarante.

4 DISPOSIZIONI FINALI

A far data dal 1° febbraio 2016, gli atti di aggiornamento del Catasto Edilizio Urbano possono essere predisposti con la nuova versione 4.00.3 della nuova procedura Docfa, resa disponibile sul sito *internet* dell’Agenzia, unitamente alle relative istruzioni operative.

La predetta nuova versione deve comunque essere utilizzata per le dichiarazioni di variazione rese ai sensi dell’art. 1, comma 22, della Legge. Per tutte le altre dichiarazioni, può continuare ad essere utilizzata anche la precedente versione 4.00.2 della procedura Docfa, che, per esigenze gestionali, sarà tecnicamente supportata solo fino al 31 marzo 2016.

Oltre tale termine, non sarà garantita la registrabilità degli atti di aggiornamento non conformi alle specifiche di elaborazione della nuova procedura Docfa.

Resta inteso che, in relazione a quanto non diversamente chiarito con la presente circolare, rimangono applicabili tutte le previgenti disposizioni in materia e in particolare, per i profili tecnico-estimativi, quelle di cui alla Circolare n. 6 del 2012, con la sola esclusione del paragrafo 3 della stessa.

Gli Uffici Provinciali–Territorio avranno cura di dare la massima diffusione a livello locale del contenuto della presente circolare, provvedendo, con il consueto spirito di fattiva collaborazione, a fornire ogni utile indirizzo operativo ed informativo agli Ordini e ai Collegi professionali interessati.

Le Direzioni Regionali vigileranno affinché le istruzioni fornite e i principi enunciati con la presente circolare siano puntualmente osservati dalle Direzioni Provinciali e dagli Uffici Provinciali–Territorio dipendenti.

IL DIRETTORE DELL’AGENZIA
Rossella Orlandi



Direzione Centrale Catasto, Cartografia e
Pubblicità Immobiliare

ISTRUZIONI OPERATIVE

1° febbraio 2016

Modifiche apportate alla procedura Docfa

Versione 4.00.3

INDICE

1	Premessa	3
2	Modifiche apportate ai quadri 2NB Parte I e Parte II	3
3	Elenco delle “ <i>destinazioni d’uso</i> ” e regole di compatibilità con le categorie catastali dei gruppi “D” ed “E”	5
4	Modalità di compilazione del campo informativo relativo alla “ <i>destinazione d’uso</i> ” dell’unità immobiliare a destinazione speciale o particolare	7
5	Dichiarazioni rese ai sensi dell’art. 1, comma 22, della legge 28 dicembre 2015, n. 208	8
6	Rappresentazione delle “ <i>Entità tipologiche</i> ” e associazione delle stesse alle unità immobiliari.....	9
7	Numerazione e attribuzione del livello di piano	22
8	Conservazione sostitutiva – Produzione dei documenti Docfa in formato PDF/A	22

1 PREMESSA

Le presenti Istruzioni Operative descrivono le modifiche apportate alla procedura Docfa versione 4.00.3 connesse, in particolare, alle disposizioni di cui alla legge 28 dicembre 2015, n. 208, in tema di determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari urbane a destinazione speciale e particolare, nonché agli ulteriori adeguamenti di carattere generale in materia di identificazione e caratterizzazione degli immobili nel sistema informativo catastale.

2 MODIFICHE APPORTATE AI QUADRI 2NB PARTE I E PARTE II

Al fine di rendere le informazioni descrittive relative alle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare, censibili nelle categorie catastali dei gruppi D e E, coerenti con le nuove disposizioni di legge in tema di identificazione dell'oggetto di stima diretta di cui alla legge n. 208 del 2015, ai quadri dei modelli 2NB Parte I e Parte II della nuova procedura Docfa, comuni sia alle dichiarazioni di nuova costruzione che a quelle di variazione delle unità immobiliari già censite in catasto, sono state apportate le modifiche, di intestazione e di contenuto, di seguito esposte:

➤ Modello 2NB Parte I

Quadro E

E Impianti Generali e di Sicurezza	
<input type="checkbox"/> Pesn a ponte	fino a tonn. _____
<input type="checkbox"/> Depurazione	nell'azienda <input type="checkbox"/>
	consortile <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Abbattimento fumi	
<input type="checkbox"/> Antincendio	Uscite di sicurezza <input type="checkbox"/>
	Scale di emergenza <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Anti - intrusione con :	_____
<input type="checkbox"/> Altro _____	



E Elementi generali strutturalmente connessi	
<input type="checkbox"/> Depurazione	nell'azienda <input type="checkbox"/>
	consortile <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Abbattimento fumi	
<input type="checkbox"/> Antincendio	Uscite di sicurezza <input type="checkbox"/>
	Scale di emergenza <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Anti - intrusione con :	_____
<input type="checkbox"/> Altro _____	

Quadro H

H Elementi Estimati Utilizzati per la Destinazione della Rendita Catastale Proposta con Riferimento all' Epoca Censuaria 1988/89					
1. VALUTAZIONE SOMMARIA SULLA BASE DI ELEMENTI COMPARATIVI DI VALORE O DI COSTO					
Area fabbr.(4)	Tipologia	Destinazione	Consistenza m ² - m ³ (5)	Valori Unitari € m ² - € m ³	Valori Complessivi €



H Elementi Estimati Utilizzati per la Destinazione della Rendita Catastale Proposta con Riferimento all' Epoca Censuaria 1988/89					
1. VALUTAZIONE SOMMARIA SULLA BASE DI ELEMENTI COMPARATIVI DI VALORE O DI COSTO					
Rif. (3)	Natura (4)	Descrizione (5)	Consistenza m ² - m ³	Valori Unitari €/m ² - €/m ³ (6)	Valori Complessivi €

- (3) *Richiamare i riferimenti planimetrici.*
- (4) *Inserire "S" se trattasi di suolo, "C" se trattasi di costruzioni, "E" se trattasi di elementi strutturalmente connessi.*
- (5) *Descrivere sommariamente la destinazione d'uso dell'elemento stimato, le sue caratteristiche costruttive e l'unità di misura utilizzata per esprimerne la consistenza. Esempi: Tettoia in ferro (m²); Piazzale asfaltato (m²); Vasca in c.a. (m³); ecc.*
- (6) *I valori unitari devono riferirsi all'unità di misura utilizzata per esprimere la consistenza.*

➤ Modello 2NB Parte II

Quadro A

B Riferimenti di Mappa del Corpo di Fabbrica			
Sez. _____	Foglio _____	Particella _____	sub. _____
Sez. _____	Foglio _____	Particella _____	sub. _____



B Riferimenti di Mappa del Corpo di Fabbrica e dell'Area			
Sez. _____	Foglio _____	Particella _____	sub. _____
Sez. _____	Foglio _____	Particella _____	sub. _____

Quadro C

C Destinazione Principale d'Uso



C Uso prevalente del Corpo di Fabbrica o dell'Area

Quadro E

E Impianti Stabilmente Infilati (2)



E Elementi strutturalmente connessi

3 ELENCO DELLE “DESTINAZIONI D’USO” E REGOLE DI COMPATIBILITÀ CON LE CATEGORIE CATASTALI DEI GRUPPI “D” ED “E”

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

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

4 MODALITÀ DI COMPILAZIONE DEL CAMPO INFORMATIVO RELATIVO ALLA “DESTINAZIONE D’USO” DELL’UNITÀ IMMOBILIARE A DESTINAZIONE SPECIALE O PARTICOLARE

L’inserimento della informazione relativa alla *destinazione d’uso* dell’unità immobiliare censibile nelle categorie catastali dei gruppi D e E è effettuato in fase di compilazione del Quadro U del Modello D.

Al fine di agevolare la corretta individuazione della *destinazione d’uso* da parte del tecnico-professionista redattore della dichiarazione di aggiornamento, nel rispetto delle regole di compatibilità di tale informazione con la categoria catastale attribuita all’unità immobiliare, è possibile selezionare nel campo “*Categoria*” le voci “*D*” o “*E*” che identificano il corrispondente intero gruppo di categorie catastali di interesse. A seguito di tale selezione, la procedura mostra l’elenco di insieme delle destinazioni d’uso compatibili con tutte le categorie del gruppo precedentemente selezionato. La selezione della destinazione d’uso appropriata da tale elenco determina la automatica compilazione sia del campo “*Categoria*”, con l’inserimento del codice relativo alla categoria catastale univocamente correlata alla destinazione d’uso selezionata, che del campo “*Dest. d’uso*”, con l’inserimento del codice identificativo della destinazione d’uso prescelta.

The screenshot shows the 'Dati di Classamento Proposti' form. The 'Zona Cens.' field is set to 'D01'. The 'Dest. d'uso' field is empty. A list of compatible uses is displayed, with '0102 - Immobili in uso a centrali idroelettriche' highlighted. A red arrow points from the 'Dest. d'uso' field to the highlighted item. Below the list, the 'Dest. d'uso' field is populated with '0102'.

Zona Cens.	Categoria	Dest. d'uso
D01		
D02		
D03		
D04		
D05		
D06		
D07		
D08		
D09		
D10		
E		

0101 - Immobili in uso a centrali termoelettriche e turbogas
0102 - Immobili in uso a centrali idroelettriche
0103 - Immobili in uso a centrali eoliche
0104 - Immobili in uso a centrali fotovoltaiche
0105 - Immobili in uso a centrali per la produzione di energia da altre fonti rinnovabili
0201 - Immobili per l'estrazione di minerali da cave e miniere
0202 - Immobili per l'estrazione di petrolio greggio e di gas
0301 - Capannoni industriali e costruzioni assimilabili
0302 - Siti industriali costituiti da edifici e occupate prevalentemente da impianti

Dati di Classamento Proposti
Zona Cens. Categoria Dest. d'uso
[D01] [D01] [0102]

Ok Annulla

In alternativa, selezionando nel campo “*Categoria*” la voce relativa alla specifica categoria catastale da attribuire all’unità immobiliare (comunque appartenente ai gruppi D o E), la procedura mostra l’elenco delle sole destinazioni d’uso compatibili con tale categoria prescelta. La successiva selezione della destinazione d’uso appropriata da tale elenco determina la compilazione del campo “*Dest. d’uso*”, con l’inserimento del codice identificativo della destinazione d’uso prescelta.

The screenshot shows the 'Dati di Classamento Proposti' form. The 'Zona Cens.' field is set to 'D08'. The 'Dest. d'uso' field is empty. A list of compatible uses is displayed, with '1102 - Palestre e piscine in fabbricati promiscui' highlighted. A red arrow points from the 'Dest. d'uso' field to the highlighted item. Below the list, the 'Dest. d'uso' field is populated with '1102'.

Zona Cens.	Categoria	Dest. d'uso
D07		
D08		
D09		
D10		
E		
E01		
E02		
E03		
E04		
E05		
E06		

1101 - Immobili destinati ad impianti sportivi
1102 - Palestre e piscine in fabbricati promiscui

Dati di Classamento Proposti
Zona Cens. Categoria Dest. d'uso
[D08] [D08] [1102]

Ok Annulla

5 DICHIARAZIONI RESE AI SENSI DELL'ART. 1, COMMA 22, DELLA LEGGE 28 DICEMBRE 2015, N. 208

Le dichiarazioni di variazione rese ai sensi dell'art. 1, comma 22, della legge 28 dicembre 2015, n. 208, sono redatte con riferimento ad una sola unità immobiliare urbana per ciascun documento di aggiornamento, e corredate delle planimetrie catastali dell'unità variata.

L'unità immobiliare urbana oggetto di tale tipologia di variazione mantiene immutato il proprio identificativo catastale originario.

Pertanto, per la compilazione del *Quadro B – Dati generali del Modello D*:

- nella Sezione "Tipo mappale" non è necessario indicare alcun dato di protocollo e data (la variazione non è, infatti, connessa ad alcun intervento che comporta una variazione di rappresentazione dell'immobile nella mappa catastale);

- nella Sezione "Unità Immobiliari" dovrà essere indicata una sola unità immobiliare urbana in *variazione*;



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

- nella Sezione "Unità derivate" dovrà essere indicata una sola unità immobiliare urbana a destinazione *speciale e particolare*;



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

- nella Sezione "Causale di Presentazione" non dovrà essere indicata nessuna delle causali presenti.

La causale del documento sarà generata automaticamente dall'applicativo quando viene selezionata la specifica Tipologia di documento della sezione successiva



Causale di Presentazione	
Variazione (di cui ai punti 1, 3, 4 e 5 è stata compilata in data [])	
<input type="checkbox"/> 1 - Planimetria	<input type="checkbox"/> 2 - Toponomastica
<input type="checkbox"/> 3 - Ultimazione di fabbricato urban.	
<input type="checkbox"/> 4 - di Destinazione da []	
<input type="checkbox"/> 5 - Altre []	
<input type="checkbox"/> 6 - Presentazione planimetria mancante	
<input type="checkbox"/> 7 - Modifica identificativo	<input type="checkbox"/> 8 - Richiesta ruralità
Unità Affluenti (la variazione è stata compilata in data [])	

- nella Sezione "Tipologia di documento" dovrà essere indicata la specifica tipologia denominata "Dichiarazione resa ai sensi dell'art. 1, comma 22, L. n. 208/2015"



Tipologia documento	Dichiarazione resa ai sensi dell'art. 1, comma 22, L. n. 208/2015
Ok	Dichiarazione ordinaria Dichiarazione resa ai sensi dell'art. 1, comma 396, L. n. 311/04 Dichiarazione resa ai sensi dell'art. 1, comma 340, L. n. 311/04

La variazione catastale finalizzata alla rideterminazione della rendita catastale ai sensi dell'art. 1, comma 22, della Legge, è incompatibile con qualunque altra causale di presentazione (l'eventuale selezione di una delle causali presenti nel modello sarà automaticamente annullata dall'applicativo allorché viene selezionata la sopra richiamata specifica Tipologia di documento).

Attesa la natura delle variazioni catastali rese ai sensi dell'art. 1, comma 22, della Legge, in fase di accettazione, tali atti di aggiornamento vengono sottoposti, da parte degli Uffici Provinciali – Territorio competenti, oltre agli usuali controlli già previsti per la generalità delle dichiarazioni di variazione, alle ulteriori verifiche di coerenza concernenti, in particolare:

- ✓ *La rappresentazione planimetrica della unità immobiliare variata*
La variazione in argomento non è compatibile con modifiche di sagoma/consistenza/distribuzione degli spazi dell'unità immobiliare già censita, in relazione alle quali sussiste l'obbligo della dichiarazione di variazione in catasto¹.
- ✓ *La categoria catastale proposta*
La variazione in argomento non è compatibile con l'indicazione di una categoria catastale proposta di un gruppo (D o E) diverso da quello a cui appartiene la categoria catastale, già agli atti del catasto, dell'unità immobiliare oggetto di variazione.
- ✓ *La rendita catastale proposta*
La variazione in argomento è compatibile solo con l'indicazione di una rendita catastale proposta in diminuzione rispetto a quella, già agli atti del catasto, dell'unità immobiliare oggetto di variazione.

Il mancato rispetto di tali criteri ed indicazioni comporta la non registrabilità dell'atto di aggiornamento e la restituzione dello stesso al professionista che lo ha presentato con l'indicazione delle relative motivazioni.

6 RAPPRESENTAZIONE DELLE "ENTITÀ TIPOLOGICHE" E ASSOCIAZIONE DELLE STESSE ALLE UNITÀ IMMOBILIARI

L'individuazione, la rappresentazione e l'associazione delle *Entità tipologiche* a ciascun cespite è prevista solo per le dichiarazioni di nuova costruzione.

Le *Entità tipologiche* vengono individuate e rappresentate nell'elaborato planimetrico, utilizzando le metodologie e le simbologie grafiche riportate nelle esemplificazioni che seguono. La rappresentazione di tali *Entità* negli elaborati grafici non è prevista quando nella particella oggetto di dichiarazione sono presenti solo una Area Libera (AL) e/o una Costruzione di Fabbricato (CF).

L'elaborato planimetrico deve, pertanto, contenere anche, ove previsto:

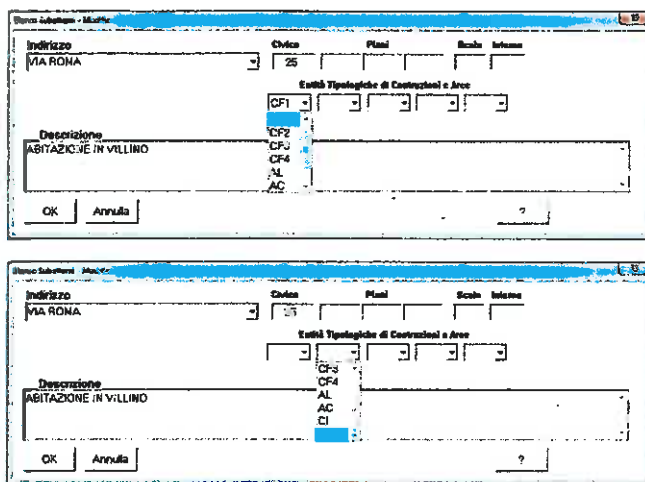
1. specifiche rappresentazioni della mappa ove riportare le *Entità tipologiche*;
2. la corretta indicazione, nelle rappresentazioni di cui al punto 1, dei singoli perimetri delle *Entità tipologiche* presenti nella particella edilizia;
3. l'indicazione, in corrispondenza del baricentro dei singoli poligoni (aree e fabbricati), della denominazione di ciascuna *Entità tipologica* (CFi, AL, AC, CI, CS). Nel caso di piccole dimensioni, l'indicazione della denominazione delle *Entità tipologiche* è posta in prossimità del perimetro.

¹ Si precisa che, ai fini del controllo di rispondenza tra la planimetria presentata unitamente alla dichiarazione di variazione per scorporo di componenti impiantistiche e quella già agli atti del catasto, assumono rilievo solo le incoerenze che rappresentano fattispecie per le quali è obbligatoria la presentazione di un atto di aggiornamento catastale, ai sensi dell'art. 17, lettera b), del regio decreto legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249. Tali incoerenze comportano la non registrabilità dell'atto di aggiornamento e la restituzione dello stesso al professionista. Di contro, a titolo esemplificativo, non rientrano in tali fattispecie i modesti interventi edilizi che non alterano la natura, lo sviluppo plani-volumetrico e la consistenza delle componenti costituenti l'unità immobiliare e che, pertanto, non hanno diretta influenza sul classamento e sulla stima della rendita catastale della stessa.

Si precisa che, anche in relazione alle disposizioni già emanate con la circolare n. 4 del 29 ottobre 2009 dell’Agenzia del Territorio, l’elaborato planimetrico deve essere correttamente ed accuratamente disegnato, secondo le regole correnti dei disegni edili, nella scala più opportuna e preferibilmente 1:500, riportando fedelmente la posizione e la superficie delle costruzioni e delle altre aree rappresentate nel tipo mappale.

L’associazione delle *Entità tipologiche* a ciascun cespite è effettuata nell’*Elenco subalterni*.

La procedura Docfa consente di associare un massimo di cinque distinte *Entità tipologiche* a ciascun subalterno (singolo identificativo).



Nel caso in cui ad una unità immobiliare non graffata, o ad ogni singolo identificativo delle unità graffate, siano da correlare più di cinque *Entità tipologiche*, al singolo identificativo sono associate le prime cinque *Entità* interessate, secondo un criterio di prevalenza e dando priorità alle costruzioni. Le *Entità* eccedenti sono riportate nel “*Quadro D*” del *modello D*.

Relativamente alle dichiarazioni concernenti unità immobiliari a destinazione ordinaria, in caso di presenza di più *Costruzioni*, le informazioni descrittive di cui al *Mod. INB - Parte I* sono rese in relazione alla costruzione più rilevante sotto il profilo censuario.

Nel caso in cui non venga effettuata l’associazione delle *Entità tipologiche* con ciascun identificativo attraverso la compilazione degli appositi campi identificativi, la procedura Docfa non consente di procedere nella verifica formale del documento.

L’Ufficio Provinciale-Territorio competente, all’atto della verifica delle dichiarazioni presentate, procede agli usuali controlli e verifica che l’elaborato planimetrico riporti, per ciascun subalterno, le indicazioni delle *Entità tipologiche* (CFi, AL, AC, CI, CS) in cui sono ubicati (cfr. circolare n. 1 del 13 febbraio 2004 della Direzione Centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare).

Quando, in fase di controllo, si rileva un’incoerenza, nell’indicazione delle *Entità tipologiche*, tra le correlazioni evidenziate nell’elaborato planimetrico e quelle presenti nell’elenco subalterni, l’Ufficio Provinciale-Territorio restituisce al tecnico professionista redattore la dichiarazione di nuova costruzione e compila la scheda di rifiuto, dando indicazioni utili allo stesso professionista finalizzate alla rettifica dell’errore.

Esempi di elaborati grafici

Rappresentazione di elaborato planimetrico riportante le *Entità tipologiche CF (Costruzione di fabbricato), AL (Area libera), AC (Area coperta) e CS (Costruzione sovrastante).*

Nella scheda la rappresentazione dei cespiti è riportata alla stessa scala, secondo la prassi ordinaria.

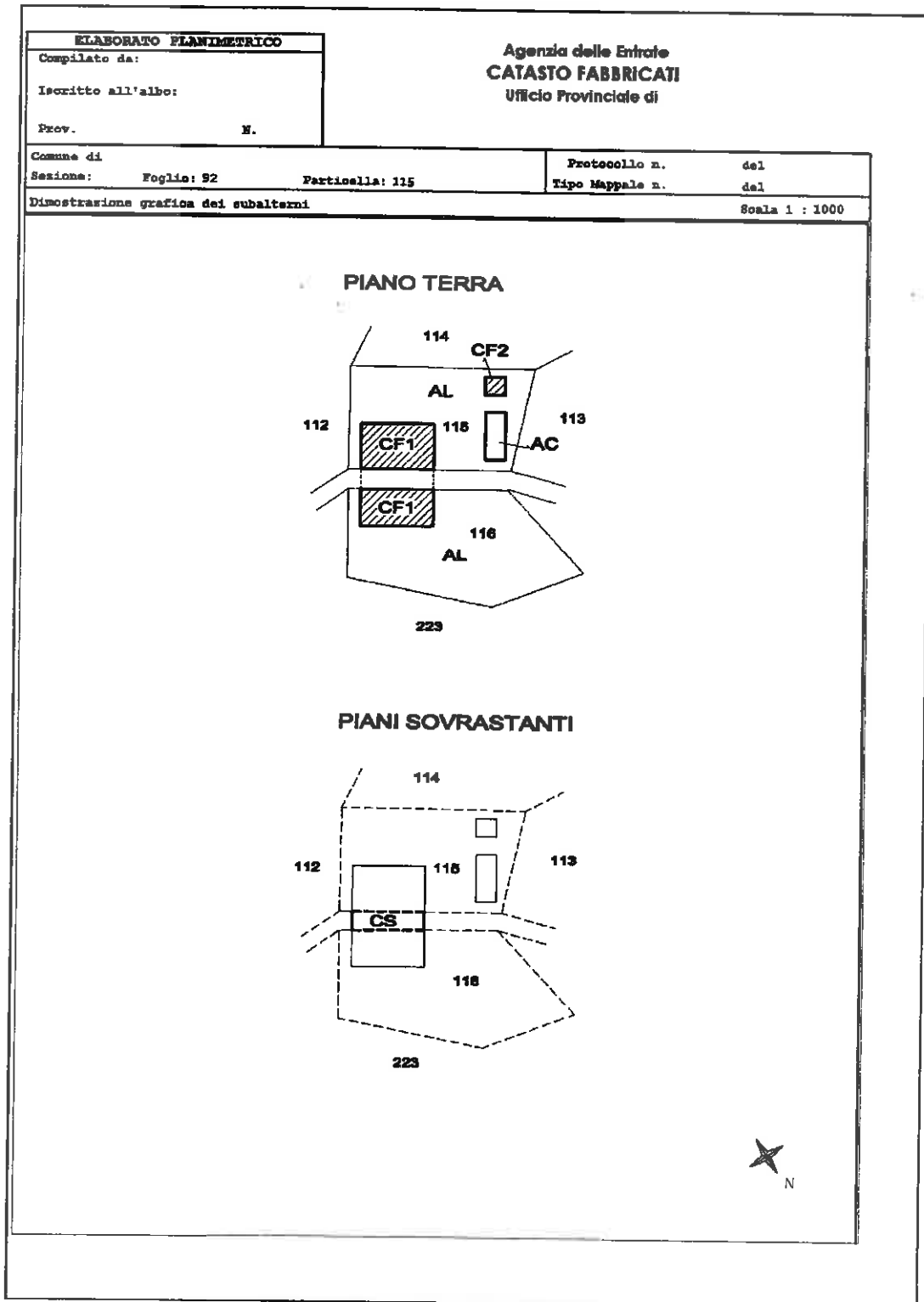


Fig. 1

Rappresentazione di elaborato planimetrico, di nuova costruzione, riportante il perimetro delle singole unità immobiliari e dei beni comuni non censibili, relativi alla fig. 1.

Le indicazioni delle particelle 115 e 116 nell'elaborato sono necessarie, nel caso specifico, per renderne più chiara la lettura.

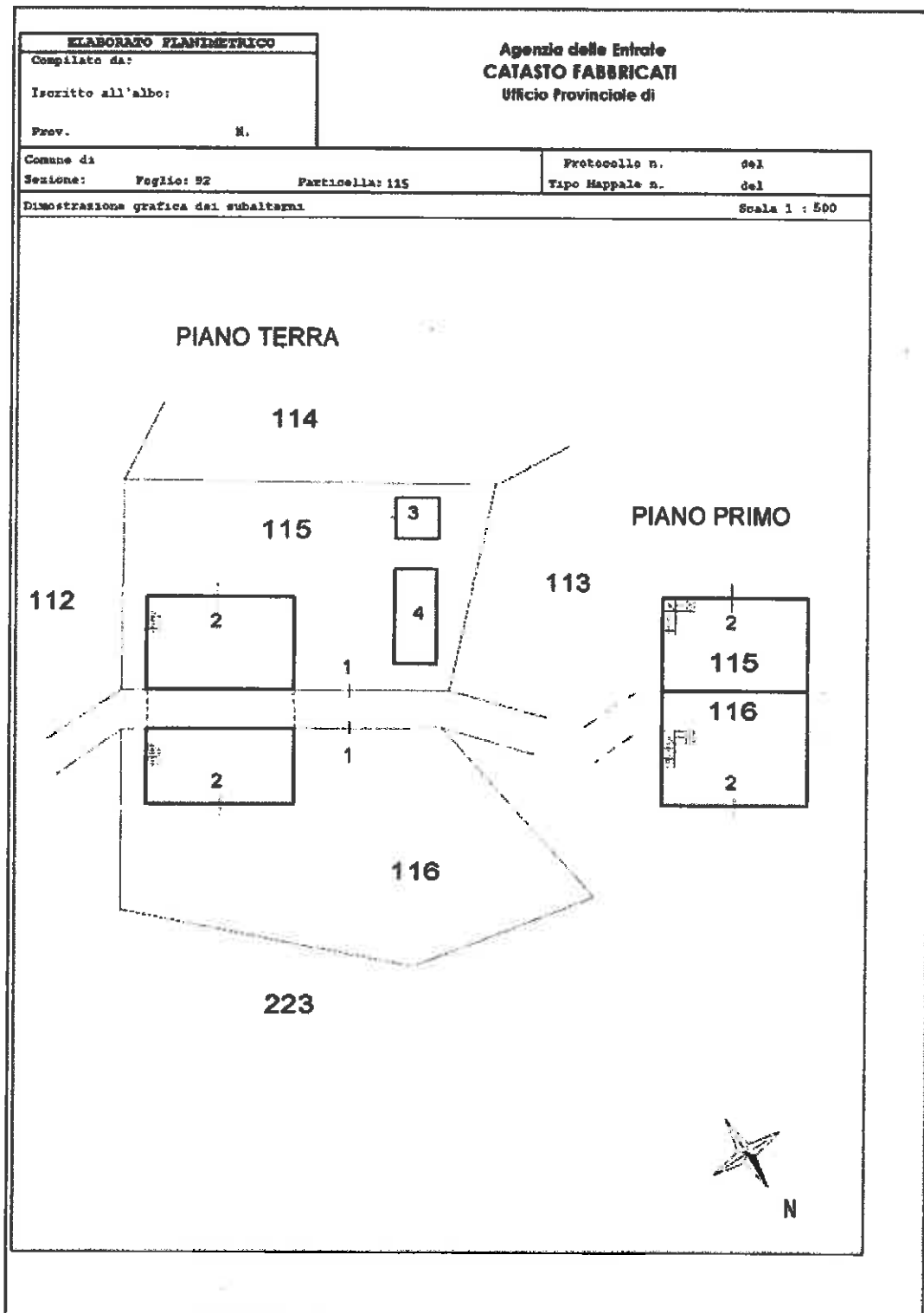


Fig. 2

Rappresentazione di elaborato planimetrico riportante le *Entità tipologiche*, CF (Costruzione di Fabbricato), AL (Area Libera), e CI (Costruzione Interrata), relative ad un edificio condominiale.

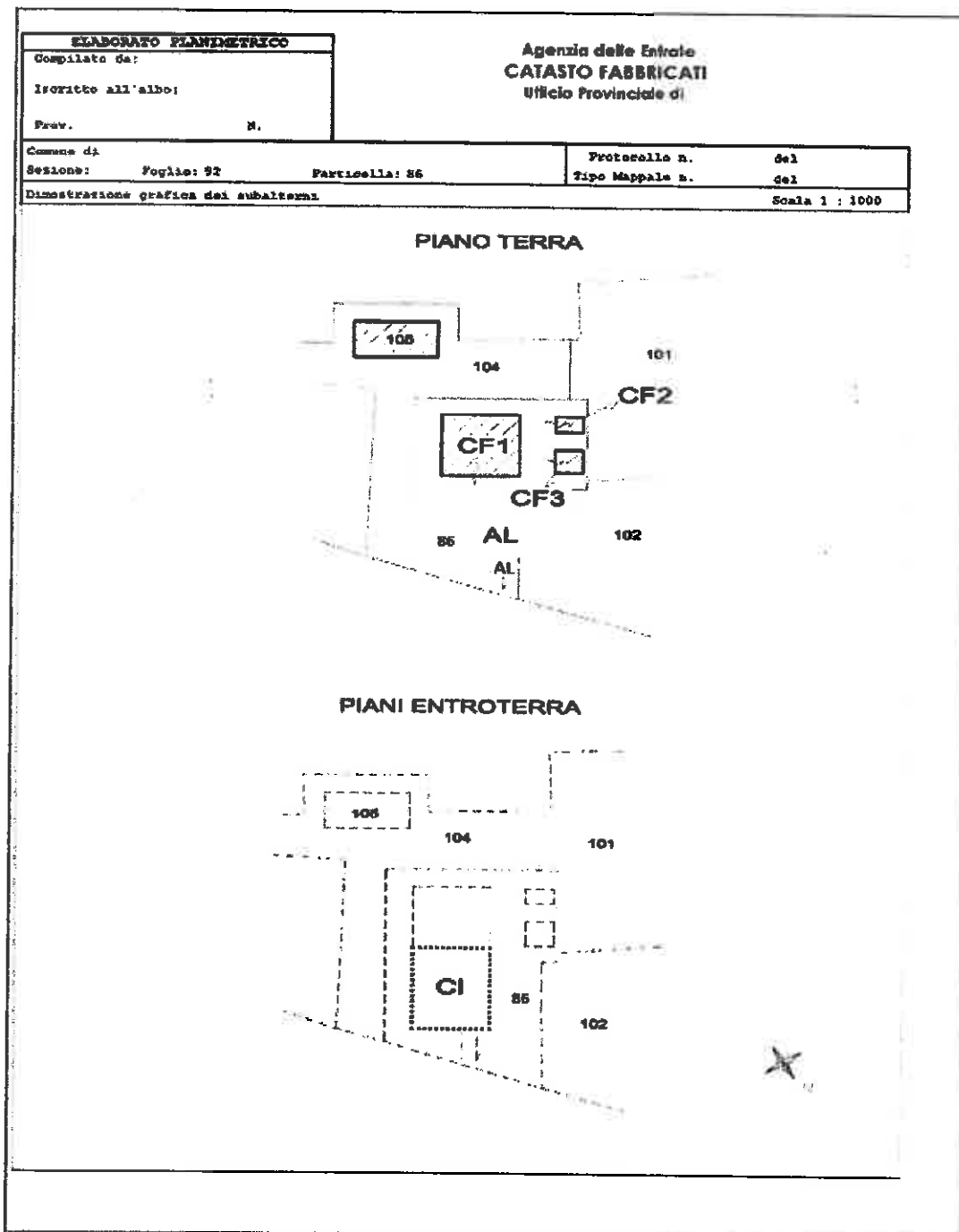


Fig. 3

Rappresentazione di elaborato planimetrico per un nuovo fabbricato residenziale, relativo ad edificio condominiale.

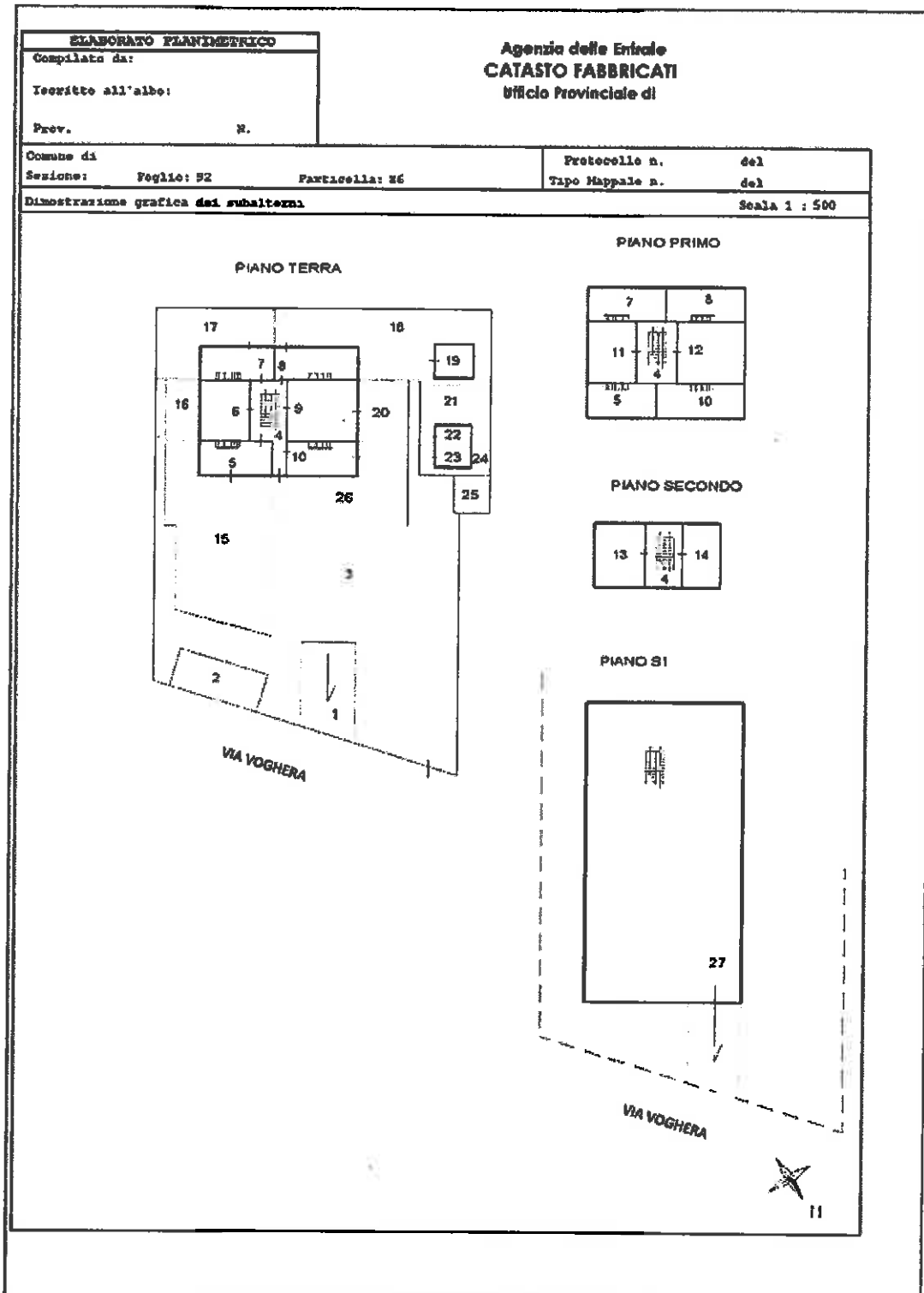


Fig. 4

Rappresentazione di una unità immobiliare a destinazione abitativa presente nel condominio rappresentato nell'elaborato riportato in Fig. 4.

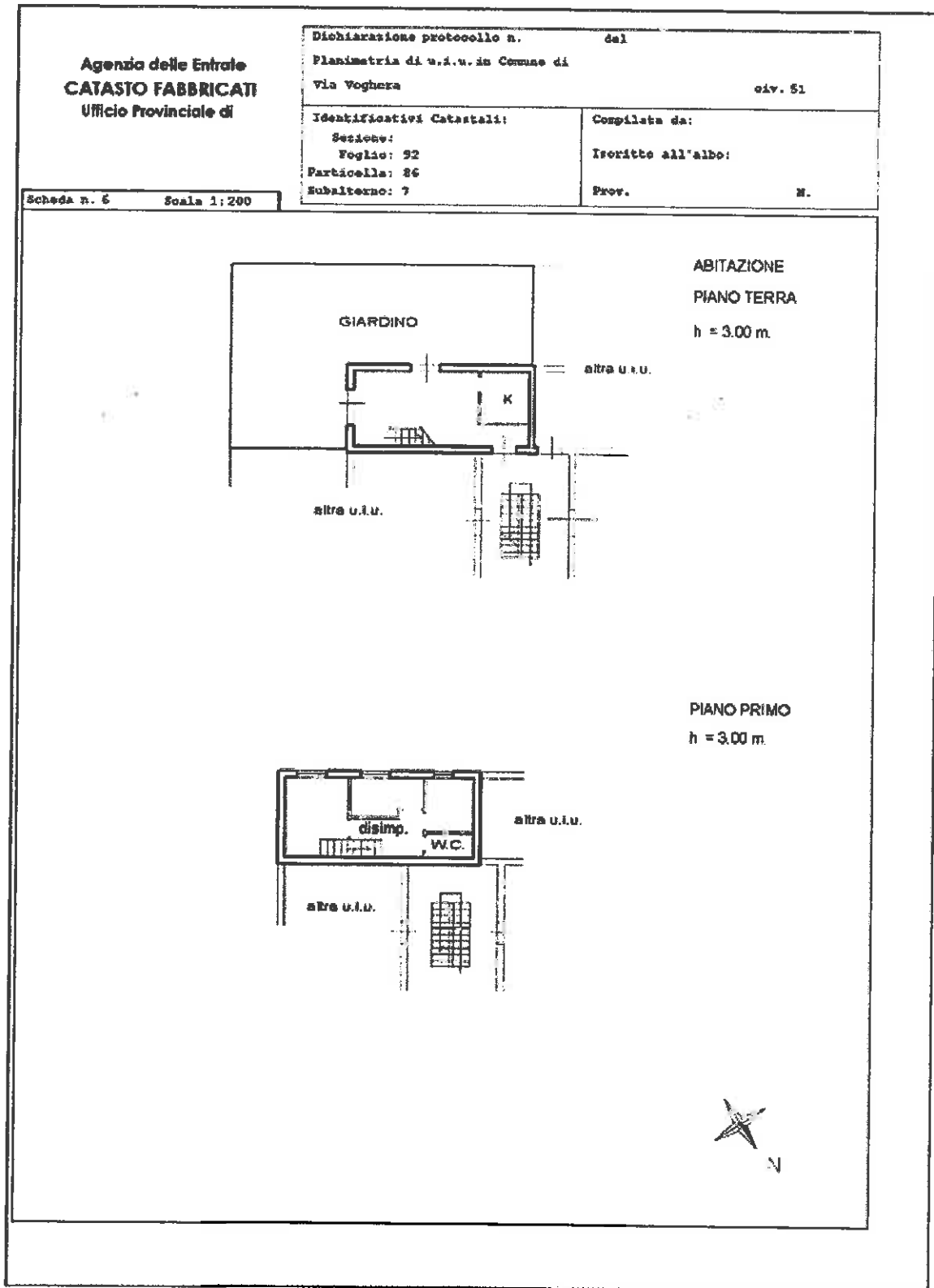


Fig. 5

Rappresentazione di un elaborato planimetrico riportante un fabbricato di nuova costruzione con una sola unità immobiliare a destinazione abitativa, una tettoia e un' autorimessa.

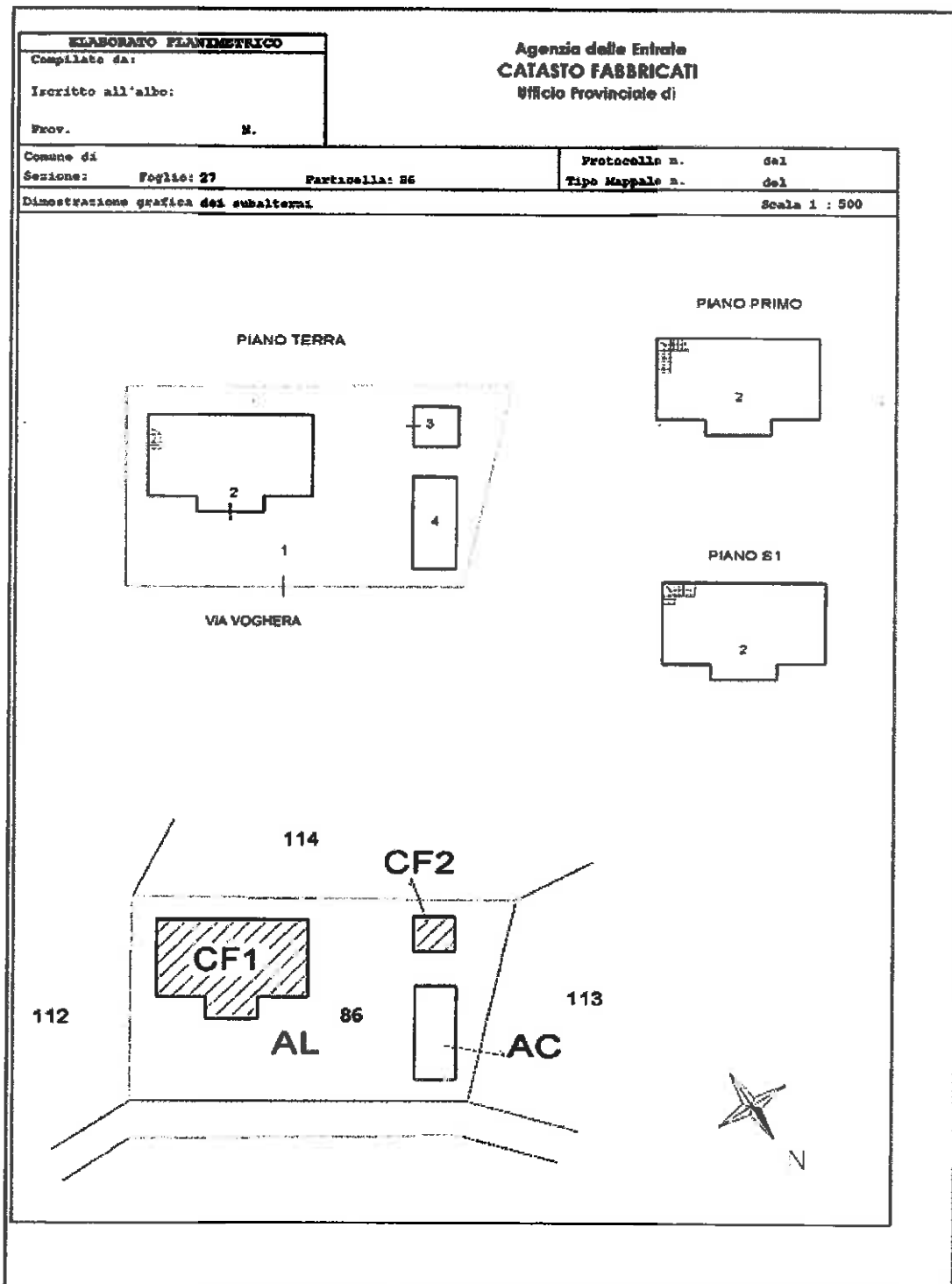


Fig. 6

Si riporta di seguito l'elenco subalterni dove risulta l'associazione delle *Entità tipologiche* con le unità immobiliari riferito alla fig. 6.

Ufficio Provinciale di:
Comune di:

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

Elenco Subalterni

Comune		Sezione		Foglio		Particella		Tipo mappale del:	
Sub.	UBICAZIONE via/piazza	n° str.	Parti	Sez. str.	Entità di Costruzione	DESCRIZIONE			
1	via veghera	51	T		AC	CORTE ESCLUSIVA			
2	via veghera	51	51-T-1		CF1	ABITAZIONE IN VILLAGGIO			
3	via veghera	51	T		CF2	AUTORIMESSA			
4	via veghera	51	T		AC	TETTOIA CHIUSA			

Protocollo: _____ Data: _____

IL TECNICO _____

Codice Fiscale: _____

Firma e timbro

Fig. 7

Rappresentazione di una unità immobiliare residenziale già riportata nell'elaborato planimetrico di fig. 6.

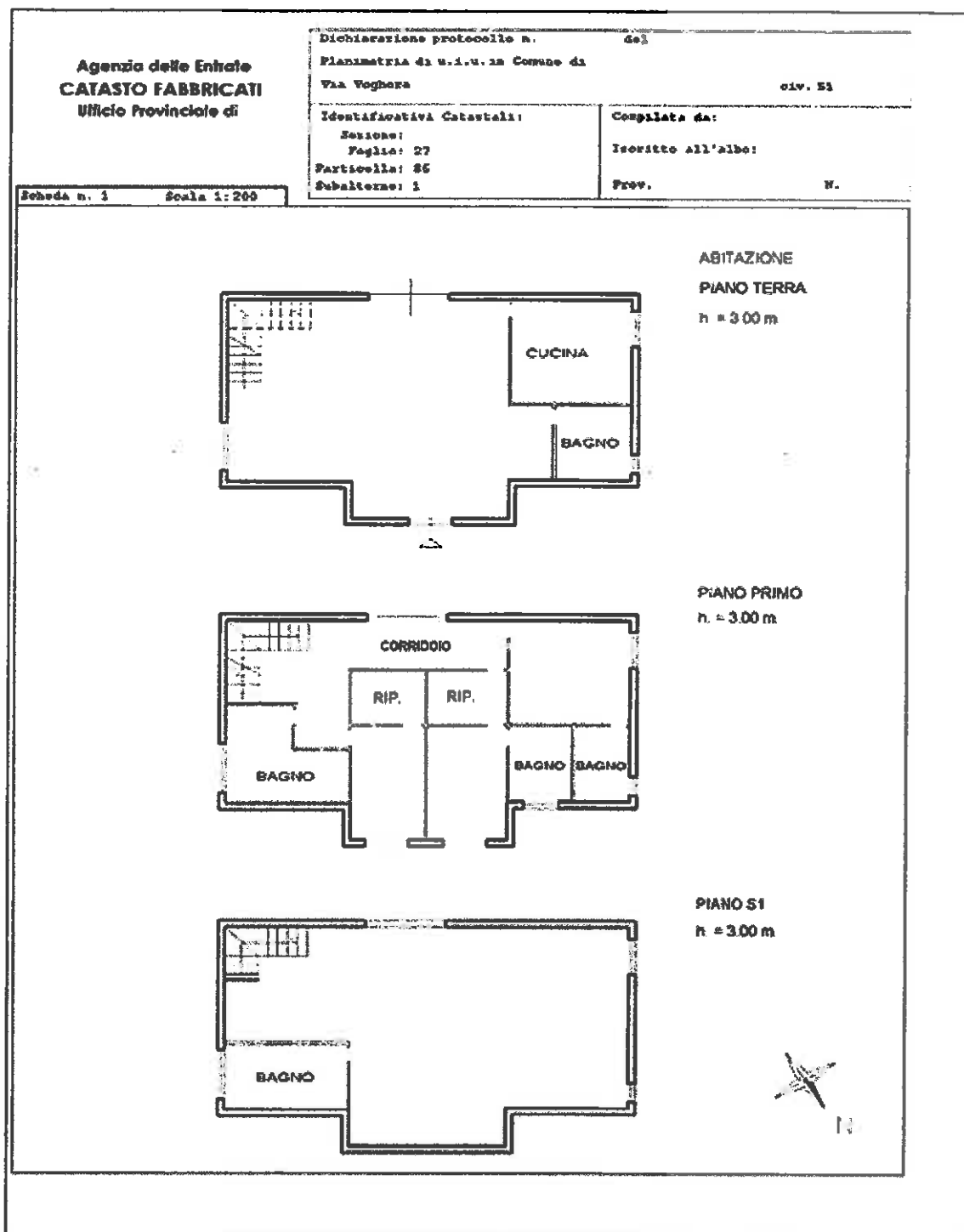


Fig. 8

Rappresentazione della corte esclusiva dell'unità immobiliare residenziale (Fig. 8), già riportata nell'elaborato planimetrico di fig. 6.

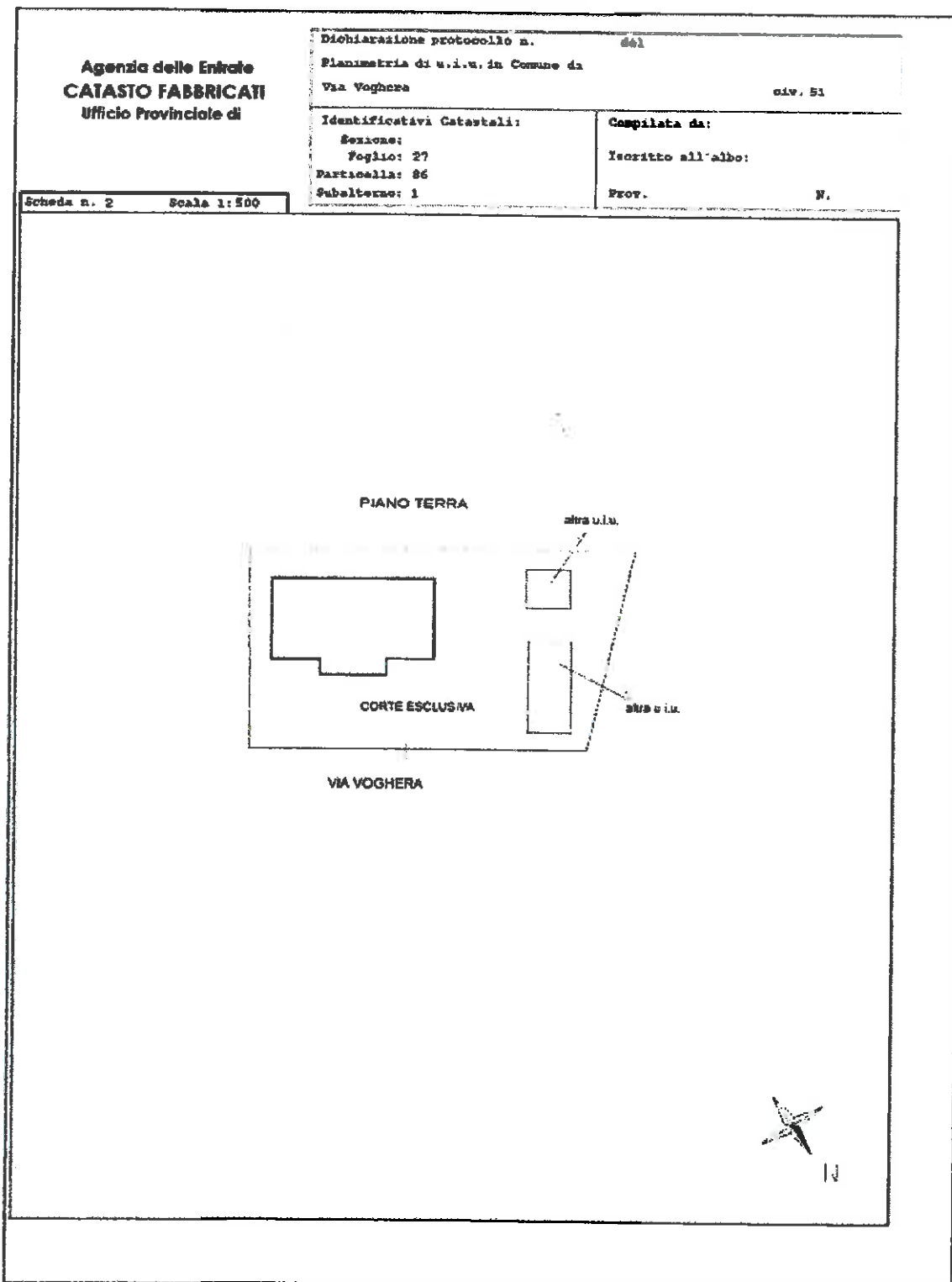


Fig. 9

Rappresentazione di una unità immobiliare non residenziale (autorimessa) già riportata nell'elaborato planimetrico di fig. 6.

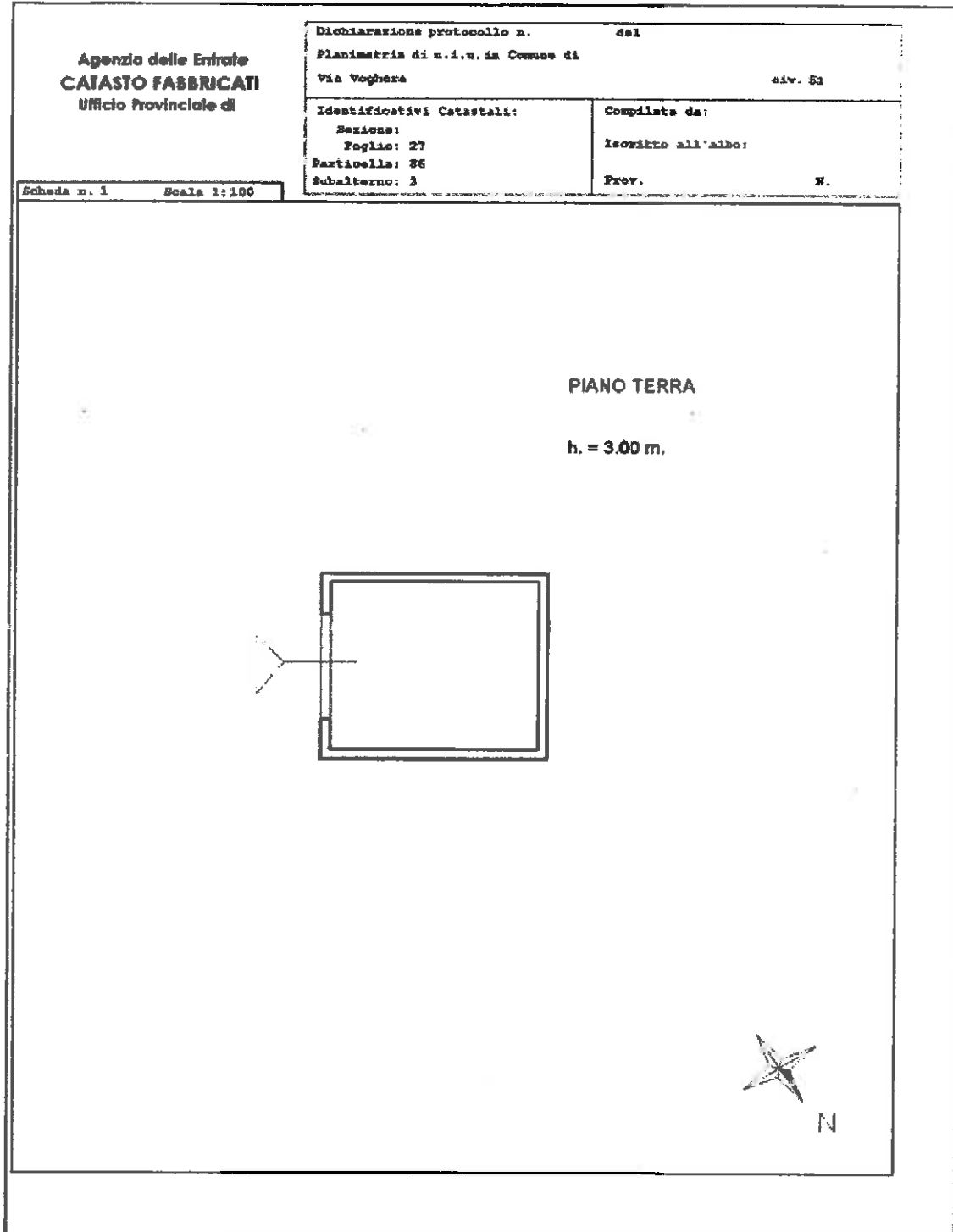


Fig. 10

Rappresentazione di una unità immobiliare non residenziale (tettoia) già riportata nell'elaborato planimetrico di fig. 6.

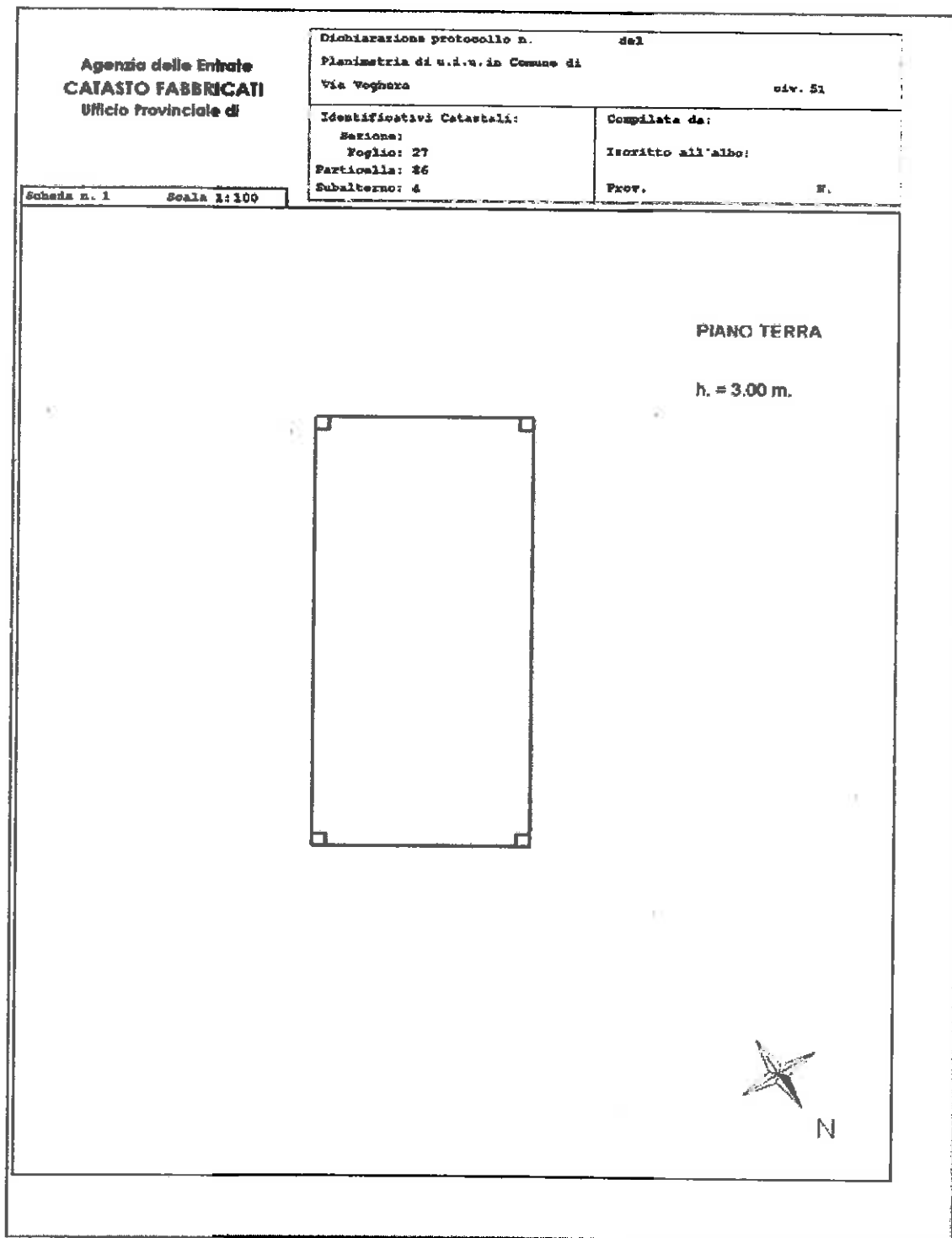
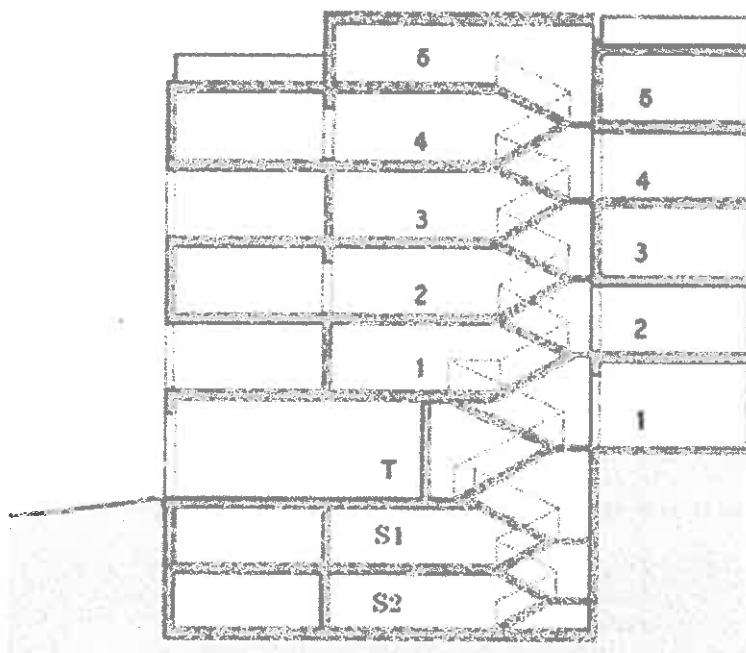


Fig. 11

7 NUMERAZIONE E ATTRIBUZIONE DEL LIVELLO DI PIANO

Si richiama l'attenzione sulle innovate modalità di numerazione dei piani di una costruzione, rappresentata nello schema che segue (in particolare, in presenza di livelli sfalsati). Tale nuovo indirizzo integra, di fatto, le previsioni richiamate al paragrafo 7 dell'istruzione II emanata dalla Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali.



Ai fini della corretta individuazione dei livelli di piano su cui si sviluppa ciascuna unità immobiliare, il primo dei campi disponibili nella procedura Docfa deve ospitare il livello di piano ubicato più in basso che contiene i vani o i locali principali dell'unità immobiliare, menzionando per ultimi i piani contenenti i vani o i locali accessori.

8 CONSERVAZIONE SOSTITUTIVA – PRODUZIONE DEI DOCUMENTI DOCFA IN FORMATO PDF/A

Come noto, il documento informatico Docfa, da presentare con procedura telematica secondo le disposizioni di cui al provvedimento del Direttore dell'Agenzia prot. n. 35112 dell'11 marzo 2015, contiene una serie di file alfanumerici e grafici, relativi ai dati della dichiarazione, alle schede planimetriche, ai poligoni per il calcolo della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria ed eventuali allegati.

Per consentire l'archiviazione elettronica dei documenti informatici, in luogo di quella cartacea, è necessario che il documento sia realizzato in un formato che lo renda visualizzabile all'utente al momento dell'apposizione della firma elettronica e compatibile con le norme che regolano la conservazione sostitutiva dei documenti, assicurandone la corretta conservazione e la possibilità di esibizione nel tempo.

A tal fine, la nuova versione della procedura permette di produrre i documenti per la presentazione in formato PDF/A, che garantisce tale requisito.

Nel documento, creato attraverso la funzione di export, sono inserite tutte le informazioni alfanumeriche e le immagini delle schede planimetriche, tramite annotazioni di testo. Il professionista, presa visione del documento così prodotto, vi appone la propria firma elettronica e lo invia all'Ufficio competente.

Gli atti originali devono comunque essere custoditi per almeno cinque anni a cura dei professionisti che li hanno sottoscritti e presentati (cfr. articolo 3 del Provvedimento del Direttore dell'Agenzia del Territorio 22 marzo 2005).