
CIRCOLARE 4/2009 - DOCFA 4

***Incontro informativo
Agenzia del Territorio
Ufficio Provinciale della Spezia***

Ing. Paolo Farenga

La Spezia, 24 Marzo 2010

Con il Provvedimento del Direttore dell’Agenzia del Territorio del 15 Ottobre 2009 sono state approvate le nuove specifiche tecniche e la procedura informatica per le dichiarazioni delle unità immobiliari urbane di nuova costruzione, nonché per le dichiarazioni di variazione nello stato, consistenza e destinazione delle unità immobiliari censite.

**LA VERSIONE 4 DEL DOCFA, DISPONIBILE DAL
19/10/2009, DIVENTA OBBLIGATORIA DAL 31/03/2010.**

**PERTANTO, LA VERSIONE 3.00.5 DEL DOCFA È
UTILIZZABILE FINO AL 30/03/2010.**

La Circolare 4 del 29/10/2009 – prot. 57354 – illustra gli elementi innovativi portati dalla versione 4.0 della procedura informatica DOCFA e, al tempo stesso, rivisita alcuni punti della prassi operativa.

La versione 4.0 di Docfa non presenta differenze sostanziali nell'utilizzo del prodotto e nelle modalità di predisposizione degli atti tecnici di aggiornamento del catasto fabbricati rispetto alla versione precedente.

La nuova versione Docfa integra le funzionalità della precedente e migliora la natura dei dati di ingresso nelle banche dati catastali, sia in termini di qualità che di sicurezza.

I PRINCIPALI ELEMENTI INNOVATIVI CONTENUTI NELLA PROCEDURA DOCFA 4

Le novità introdotte con la versione 4 concernono:

- a) Il nuovo formato di esportazione per la presentazione e la conservazione dei documenti;**
- b) L'inserimento dei nuovi stradari;**
- c) L'eliminazione degli allegati vettoriali nei formati DXF o DWG;**
- d) La gestione delle categorie speciali e particolari – Determinazione della rendita catastale;**
- e) La data di ultimazione dei lavori.**

IL NUOVO FORMATO DI ESPORTAZIONE PER LA PRESENTAZIONE E LA CONSERVAZIONE DEI DOCUMENTI.

I documenti predisposti per la presentazione allo sportello continuano ad essere esportati nel formato DC3.

I DOCUMENTI PREDISPOSTI PER LA PRESENTAZIONE TELEMATICA VENGONO ESPORTATI NEL FORMATO PDF.

IL NUOVO FORMATO DI ESPORTAZIONE PER LA PRESENTAZIONE E LA CONSERVAZIONE DEI DOCUMENTI.

La versione 4 consente, in altre parole, l'invio delle pratiche Docfa attraverso il sistema telematico del territorio "Sister", in un formato compatibile con le norme che regolano la conservazione elettronica dei documenti.

Con la versione 4 i documenti DOCFA prodotti possono essere esportati solo in formato compresso (DC3) per la presentazione agli sportelli degli Uffici Provinciali dell'Agenzia del Territorio, e solo in formato PDF (Portable Document Format) per l'invio telematico.

Questo formato consente al professionista di visualizzare il contenuto del documento su cui appone la firma digitale.

IL NUOVO FORMATO DI ESPORTAZIONE PER LA PRESENTAZIONE E LA CONSERVAZIONE DEI DOCUMENTI.

Il documento informatico Docfa è composto da una serie di file alfanumerici e grafici, relativi ai dati della dichiarazione, alle schede planimetriche, ai poligoni per il calcolo della superficie catastale.

Con l'attivazione del servizio di presentazione telematica dei documenti è necessario conservare, per un tempo indefinito, l'originale del documento informatico, su cui è apposta la firma elettronica del professionista redattore.

IL NUOVO FORMATO DI ESPORTAZIONE PER LA PRESENTAZIONE E LA CONSERVAZIONE DEI DOCUMENTI.

Per l'archiviazione elettronica dei documenti informatici, secondo le norme vigenti, è necessario che il documento prodotto sia in un formato visualizzabile dall'utente al momento dell'apposizione della firma elettronica. A tal fine la nuova versione di Docfa, una volta completata la predisposizione del documento, permette di produrre la pratica per la presentazione telematica in formato PDF.

Nel documento in formato PDF, prodotto attraverso la funzione di export, sono inserite tutte le informazioni alfanumeriche e le immagini delle schede planimetriche inserite in fase di compilazione.

IL NUOVO FORMATO DI ESPORTAZIONE PER LA PRESENTAZIONE E LA CONSERVAZIONE DEI DOCUMENTI.

Il professionista, presa visione del documento così prodotto, vi appone la propria firma elettronica, e successivamente lo invia al servizio telematico dell’Agenzia del Territorio.

IL NUOVO FORMATO DI ESPORTAZIONE PER LA PRESENTAZIONE E LA CONSERVAZIONE DEI DOCUMENTI.

IMPORTANTE

E' necessario continuare a produrre la copia cartacea del documento utilizzando la funzione di stampa di presentazione per le informazioni alfanumeriche e le funzioni di stampa presenti in gestione elaborati grafici per le schede delle planimetrie e dell'elaborato.

IL NUOVO FORMATO DI ESPORTAZIONE PER LA PRESENTAZIONE E LA CONSERVAZIONE DEI DOCUMENTI.

IMPORTANTE

Non deve essere utilizzato il documento prodotto dalla funzione di export telematico per la produzione della stampa di presentazione, anche se completo degli elaborati grafici, in quanto i prodotti per la visualizzazione dei documenti in formato PDF, in fase di stampa possono effettuare degli adattamenti alle immagini contenute nelle pagine PDF.

IL NUOVO FORMATO DI ESPORTAZIONE PER LA PRESENTAZIONE E LA CONSERVAZIONE DEI DOCUMENTI.

Resta inteso che per i documenti presentati in front-office, come già previsto dalla normativa corrente, deve essere prodotta una copia cartacea, sia per le informazioni alfanumeriche (utilizzando la funzione di stampa di presentazione), sia per le schede delle planimetria e dell'eventuale elaborato planimetrico (attraverso le funzioni di stampa presenti in gestione elaborati grafici).

L'INSERIMENTO DEI NUOVI STRADARI.

Con DOCFA 4 è stata prevista l'introduzione di nuovi stradari certificati (al posto degli attuali stradari catastali), da utilizzare per l'inserimento degli indirizzi degli immobili presenti nell'atto di aggiornamento.

Si tratta di stradari certificati “thesaurus” e quindi di elevata qualità rispetto a quelli precedentemente utilizzati.

L'INSERIMENTO DEI NUOVI STRADARI.

Gli stradari certificati consentono l'adozione di denominazioni condivise tra tutti i soggetti pubblici e privati che utilizzano tale dato. Resta ferma, ovviamente, l'esclusiva competenza comunale nell'assegnazione delle denominazioni stradali.

I nuovi stradari verranno continuamente aggiornati, anche attraverso una collaborazione diretta con i Comuni, responsabili del dato relativo alla toponomastica.

L'INSERIMENTO DEI NUOVI STRADARI.

Viene mantenuta la possibilità di inserire manualmente l'indirizzo, ove questo non sia contenuto nello stradario.

Al fine di facilitare la ricerca degli indirizzi, la dizione contenuta negli archivi utilizzati da Docfa non è quella certificata, bensì quella tipo tuttocittà.

L'INSERIMENTO DEI NUOVI STRADARI.

La struttura dei nuovi stradari è diversa da quella degli stradari utilizzati nella versione 3.0 di Docfa per cui, nel caso si importi un documento compilato con questa versione (compresa la recente 3.00.5) è necessario reinserire gli indirizzi di tutte le unità immobiliari presenti nel documento.

L'ELIMINAZIONE DEGLI ALLEGATI VETTORIALI NEI FORMATI DXF O DWG.

Nella nuova versione di Docfa viene eliminata la possibilità di esportare gli allegati vettoriali per la redazione delle schede planimetriche, in formato DXF o DWG. Tali allegati, di grandi dimensioni, sono risultati spesso un impedimento all'invio telematico della dichiarazione. L'unico allegato vettoriale, associato alle schede planimetriche, che viene memorizzato nel sistema informativo dell'Agenzia del Territorio è il file poligoni.

LA GESTIONE DELLE CATEGORIE SPECIALI E PARTICOLARI – DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE.

Nella versione DOCFA 3 cosa avviene?

Nelle unità immobiliari di categoria speciale e particolare, l'attuale versione di Docfa, determina la rendita catastale attraverso la compilazione del quadro H1 o, in alternativa, del quadro H2 del modello 2N prima parte. In entrambe le modalità è necessario produrre una relazione sintetica, ma comunque esaustiva delle consistenze immobiliari e dei valori economici, relativi ai beni oggetto di dichiarazione.

LA GESTIONE DELLE CATEGORIE SPECIALI E PARTICOLARI – DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE.

Nella versione DOCFA 3 cosa avviene?

Si individuano, così, gli importi complessivi da riportare negli appositi campi; la procedura trascina in automatico il valore complessivo nel quadro H3 e attraverso l'inserimento del saggio di fruttuosità determina la rendita catastale.

LA GESTIONE DELLE CATEGORIE SPECIALI E PARTICOLARI – DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE.

Nella versione DOCFA 4 cosa avviene?

Oltre alla possibilità già prevista nella versione DOCFA 3 in merito alla compilazione del modello H1 o H2, con la nuova versione DOCFA 4 è possibile riferirsi nella stima direttamente ai redditi, individuati mediante comparazione con le unità similari.

LA GESTIONE DELLE CATEGORIE SPECIALI E PARTICOLARI – DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE.

Nella versione DOCFA 4 cosa avviene?

Si riporterà nell'apposito campo del quadro H2 direttamente la rendita catastale in alternativa al valore immobiliare. La rendita così determinata, riferita al biennio economica 1988-89, viene resa disponibile in automatico nel quadro H3.

LA DATA DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI.

Per le nuove costruzioni, è stato introdotto, nel Quadro “A”, uno specifico campo per inserire la data di ultimazione dei lavori di costruzione. Rimane superata, pertanto, la disposizione di cui alla Circolare n. 3 dell’11/04/2006 (paragrafo n. 5) che imponeva, nelle more di adeguamento della procedura, di indicare tale data nel Quadro D “Note relative al documento e relazione tecnica”.

IMPORTANTE

Nel sito (www.agenziaterritorio.it) saranno periodicamente aggiornati gli archivi di lavoro della procedura Docfa (tariffe d'estimo, prospetti per il classamento automatico, archivi stradari, ecc.).

IMPORTANTE

Si suggerisce, pertanto, una consultazione periodica del sito (almeno con frequenza mensile), per verificare la presenza di eventuali aggiornamenti rispetto alla versione in uso.

Infatti l'utilizzo di informazioni, il più possibile codificate, consente il miglioramento della qualità dei dati registrati negli atti catastali.

Nella circolare 4/2009 sono rivisitati alcuni punti della prassi operativa, che la ormai pluriennale esperienza maturata, con l'uso delle precedenti versioni della procedura DOCFA, ha consigliato di modificare.

LE MODIFICHE DELLA PRASSI OPERATIVA

Le modifiche della prassi operativa riguardano:

- **L'utilizzo del Quadro H2 del Mod. 2N – parte I;**
- **Le causali riguardanti le variazioni planimetriche e di destinazione d'uso contestuali;**
- **Le circostanze per poter attribuire agli immobili censiti le categorie fittizie F/3 ed F/4;**
- **L'accettazione e la registrazione dei documenti DOCFA;**
- **Le modalità di dichiarazione delle aree urbane e dei lastrici solari;**
- **I contenuti degli elaborati grafici.**

L'UTILIZZO DEL QUADRO H2 DEL MOD. 2N – PARTE I.

La normativa catastale prevede che la redditività degli immobili per le categorie speciali (gruppo D) e per le categorie particolari (gruppo E) sia individuata con il **criterio della stima diretta**, per ciascuna unità immobiliare.

La normativa catastale prevede, altresì, in armonia con le regole poste alla base della disciplina dell'estimo, che il calcolo della rendita catastale possa essere condotto con procedimento diretto o indiretto.

L'UTILIZZO DEL QUADRO H2 DEL MOD. 2N – PARTE I.

In relazione alla peculiarità di tali immobili e dei dati economici ordinariamente rilevabili dal mercato, di prassi viene utilizzato il **procedimento indiretto**, che è basato su elementi comparativi di valore o di costo.

In alcuni rari casi, tuttavia, è possibile ricorrere al **procedimento diretto**, applicando le disposizione previste nel DPR 01/12/1949, n. 1142 (art. 15 e seguenti).

L'UTILIZZO DEL QUADRO H2 DEL MOD. 2N – PARTE I.

Tali disposizioni sul procedimento diretto si applicano:

- a) al calcolo delle tariffe delle u.i.u. delle categorie ordinarie (gruppi A, B, C) [si individua la tariffa a partire dal reddito lordo ordinario, detraendo le spese ed aggiungendo le imposte];**
- b) al calcolo delle rendite catastali avente destinazione compresa nei gruppi D ed E.**

L'UTILIZZO DEL QUADRO H2 DEL MOD. 2N – PARTE I.

Qualora il tecnico redattore intenda seguire il procedimento diretto per pervenire alla rendita catastale, dovrà compilare il Quadro H2 del Mod. 2N – parte I.

In tale quadro dovrà inserire una breve relazione di stima riportante la descrizione dell'immobile e la consistenza di ciascuna componente immobiliare.

In particolare deve fare attenzione al fine di individuare i parametri sintetici di stima cui correlare la redditività dell'immobile oggetto d'indagine (riferita al biennio economico 1988-1989), in relazione a quella di immobili simili presi a confronto, debitamente collocati in adeguate scale parametriche di riferimento.

L'UTILIZZO DEL QUADRO H2 DEL MOD. 2N – PARTE I.

Si perviene, cioè alla rendita catastale senza dover passare attraverso il valore catastale.

Il tecnico redattore deve rendere disponibili gli idonei e concreti elementi economici da porre in evidenza nella perizia di stima contenuta nella dichiarazione (descrizione; consistenza delle aree, dei manufatti, degli impianti; indicazione dei parametri assunti a confronto e del valore unitario dei parametri utilizzati per la stima; ecc.).

Sulla base di tutti questi elementi l'Ufficio deve provvedere alle necessarie verifiche atte a dimostrare l'idoneità del procedimento diretto, nonché la congruenza della rendita proposta.

ESEMPIO

Si intende predisporre un Docfa per una u.i.u. a destinazione alberghiera (categoria D/2), costituita:

- da un corpo di fabbrica principale (in cui ha sede la struttura alberghiera vera e propria con 100 stanze) di 4.000 m² di superficie coperta;**
- da un corpo di fabbrica secondario comprendente la lavanderia e i servizi vari 200 m² di superficie coperta**
- da un piano interrato destinato a garage dell'albergo di 300 m² di superficie coperta.**
- Supponiamo che l'albergo, realizzato nel 2009, sia a 4 stelle, sia posto a La Spezia e sia dotato di servizi nell'intorno.**

ESEMPIO

a) PROCEDIMENTO DI STIMA INDIRETTO

■ Se adottiamo il procedimento di stima indiretto, determineremo la rendita catastale dell'u.i.u. calcolando prima il suo valore venale (utilizzando il criterio del valore di ricostruzione deprezzato) e poi applicando un tasso di fruttuosità.

■ Compileremo, in questo caso, il Quadro H1 del Mod. 2N – parte I.

ESEMPIO

	mq	€/mq	Valori Complessivi in €
1 - Corpo principale	4.000	1.000	4.000.000,00
2 - Corpo secondario	200	200	4.000,00
3 - Garage	300	400	120.000,00
4 - Incidenza area	4.500	231	1.039.500,00
Valore complessivo in euro			5.199.500,00

ESEMPIO

La rendita catastale proposta è determinata applicando al valore di mercato sopra determinato il più probabile saggio di fruttuosità, calcolato al lordo delle imposte, scelto tra quelli che il mercato indica in rapporto alla specifica ubicazione e destinazione.

R.C. = 5.199,5 Migl di € * 0,02 = 103,99 Migl di €

c.t. = € 104.000 (il valore deve essere arrotondato alle migliaia di euro)

ESEMPIO

b) PROCEDIMENTO DI STIMA DIRETTO

Se adottiamo il procedimento di stima diretto, determineremo direttamente la rendita catastale dell'u.i.u., attraverso la comparazione dell'immobile oggetto di accertamento con altri similari, di cui si conosca la redditività.

Si compila il Quadro H2 del Mod. 2N – parte I, ad esempio riportando la seguente relazione:

ESEMPIO

“Trattasi di un fabbricato destinato ad albergo, costituito da un corpo di fabbrica principale (in cui ha sede la struttura alberghiera vera e propria con 100 stanze) di 4.000 m² di superficie coperta, da un corpo di fabbrica secondario comprendente la lavanderia e i servizi vari per 200 m² di superficie coperta, da un piano interrato destinato a garage dell'albergo per 300 m² di superficie coperta. L'albergo, realizzato nel 2009, è a 4 stelle, è posto a La Spezia ed è dotato di servizi nell'intorno. ... (continua a pag. 39)”

ESEMPIO

“(riprende da pag. 38) ... Si calcola la rendita catastale sulla base del fitto ritraibile, sapendo che per altri immobili simili destinati ad albergo con caratteristiche simili, vedi HOTEL AAAA sempre a 4 stelle di caratteristiche simili posto nella stessa zona, il valore di locazione lordo per ogni stanza d'albergo è stato, nel biennio 1988/1989, pari agli equivalenti 2.000 €. Tale valore, al netto delle spese e perdite e al lodo delle imposte, sovrimposte e dei contributi di ogni specie, è pari a 1.040 euro. Pertanto per la nostra u.i.u si ha $R.C. = 1.040 * 100 = 104.000$ euro.”

ESEMPIO

Il tecnico redattore dovrà compilare il campo “Rendita Catastale (cifra tonda) Euro 104.000” e non il campo “Valore complessivo (cifra tonda) in Mgl di Euro Va

LE CAUSALI RIGUARDANTI LE VARIAZIONI PLANIMETRICHE E DI DESTINAZIONE D'USO CONTESTUALI.

Con le versioni precedenti la procedura DOCFA aveva previsto l'incompatibilità tra le dichiarazioni di variazioni planimetriche e quelle di cambiamento di destinazione d'uso contestuali.

A seguito dell'entrata in vigore della Circolare n. 1 del 03/01/2006 è stato consentito l'utilizzo della causale "ALTRE" unitamente alla declaratoria "FUSIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE" ovvero "FRAZ. CON CAMBIO DI DESTINAZIONE", consentendo, pertanto, la predisposizione di un unico documento di aggiornamento.

LE CAUSALI RIGUARDANTI LE VARIAZIONI PLANIMETRICHE E DI DESTINAZIONE D'USO CONTESTUALI.

In attesa di una rivisitazione generale delle causali di variazione, la Circolare 4/2009 prevede la possibilità di predisporre un unico documento DOCFA per le casistiche riguardanti la demolizione parziale, l'ampliamento ovvero il frazionamento-fusione.

Pertanto quando si verificano tali circostanze è possibile utilizzare la causale "ALTRE", unitamente alle rispettive declaratorie:

- "DEM. PARZIALE CON CAMBIO DI DESTIN";
- "AMPLIAMENTO CON CAMBIO DI DESTIN";
- "FRAZ. E FUS. CON CAMBIO DI DESTIN".

LE CAUSALI RIGUARDANTI LE VARIAZIONI PLANIMETRICHE E DI DESTINAZIONE D'USO CONTESTUALI.

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

LE CIRCOSTANZE PER POTER ATTRIBUIRE AGLI IMMOBILI CENSITI LE CATEGORIE FITTIZIE F/3 ED F/4.

Le Circolari che sono state emanate in materia catastale hanno sempre evidenziato come le categorie fittizie F/3 ed F/4 siano solo una temporanea iscrizione negli atti catastali in attesa della definitiva destinazione conferita al bene.

LE CIRCOSTANZE PER POTER ATTRIBUIRE AGLI IMMOBILI CENSITI LE CATEGORIE FITTIZIE F/3 ED F/4.

In particolare la normativa prevede:

- la persistenza dell'immobile in categoria F/3 per un periodo massimo di **12 mesi**;
- la persistenza dell'immobile in categoria F/4 per un periodo massimo di **6 mesi**.

Si auspica, cioè, che tali periodi siano sufficienti per ultimare l'immobile.

LE CIRCOSTANZE PER POTER ATTRIBUIRE AGLI IMMOBILI CENSITI LE CATEGORIE FITTIZIE F/3 ED F/4.

La scelta di istituire tali categorie fittizie trova la sua ragione nell'esigenza dei soggetti titolari di immobili di identificare porzioni immobiliari, che di per se stesse non costituiscono unità immobiliari, per finalità quali compravendite, iscrizione di ipoteche su porzioni di u.i.u., donazioni di parti di immobili non costituenti u.i.u., ecc..

Tuttavia, fatto salvo questo principio, che non può essere disatteso, la Circolare 4/2009 precisa che le porzioni derivate da unità immobiliari già censite, non possono essere, in nessun caso dichiarate in categoria fittizia F/4 e quindi ricondotte ad una condizione di assenza di rendita catastale.

LE CIRCOSTANZE PER POTER ATTRIBUIRE AGLI IMMOBILI CENSITI LE CATEGORIE FITTIZIE F/3 ED F/4.

Quando da una u.i.u. dotata di rendita catastale si intende scorporare una o più porzioni immobiliari in vista di trasferimento di diritti o di altra equivalente finalità, a ciascuna di esse deve essere comunque attribuita una propria rendita catastale (quota parte di quella complessiva), al fine di porre il contribuente nella condizione di espletare i propri doveri fiscali.

La Circolare 4/2009 precisa che occorre presentare una pratica DOCFA con causale **“FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DEI DIRITTI”.**

LE CIRCOSTANZE PER POTER ATTRIBUIRE AGLI IMMOBILI CENSITI LE CATEGORIE FITTIZIE F/3 ED F/4.

Tale stato di censimento rappresenta una condizione transitoria in quanto permane l'obbligo, a trasferimento avvenuto e a lavori edilizi ultimati, di provvedere al perfezionamento dell'accatastamento per l'esatto accertamento catastale delle unità immobiliari definitivamente costituite.

LE CIRCOSTANZE PER POTER ATTRIBUIRE AGLI IMMOBILI CENSITI LE CATEGORIE FITTIZIE F/3 ED F/4.

La causale **“DIVISIONE”**, invece, è prevista qualora dal frazionamento dell’unità immobiliare di partenza derivino due o più immobili aventi caratteristiche tipiche dell’unità immobiliare, indipendentemente da eventuali trasferimenti di diritti reali.

Costituiscono eccezione alle disposizioni così impartite gli interventi, rivolti a ridefinire radicalmente gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere tese a trasformare un fabbricato in un insieme di unità immobiliari, in tutto o in parte diverse da quelle in precedenza iscritte in catasto.

ESEMPIO

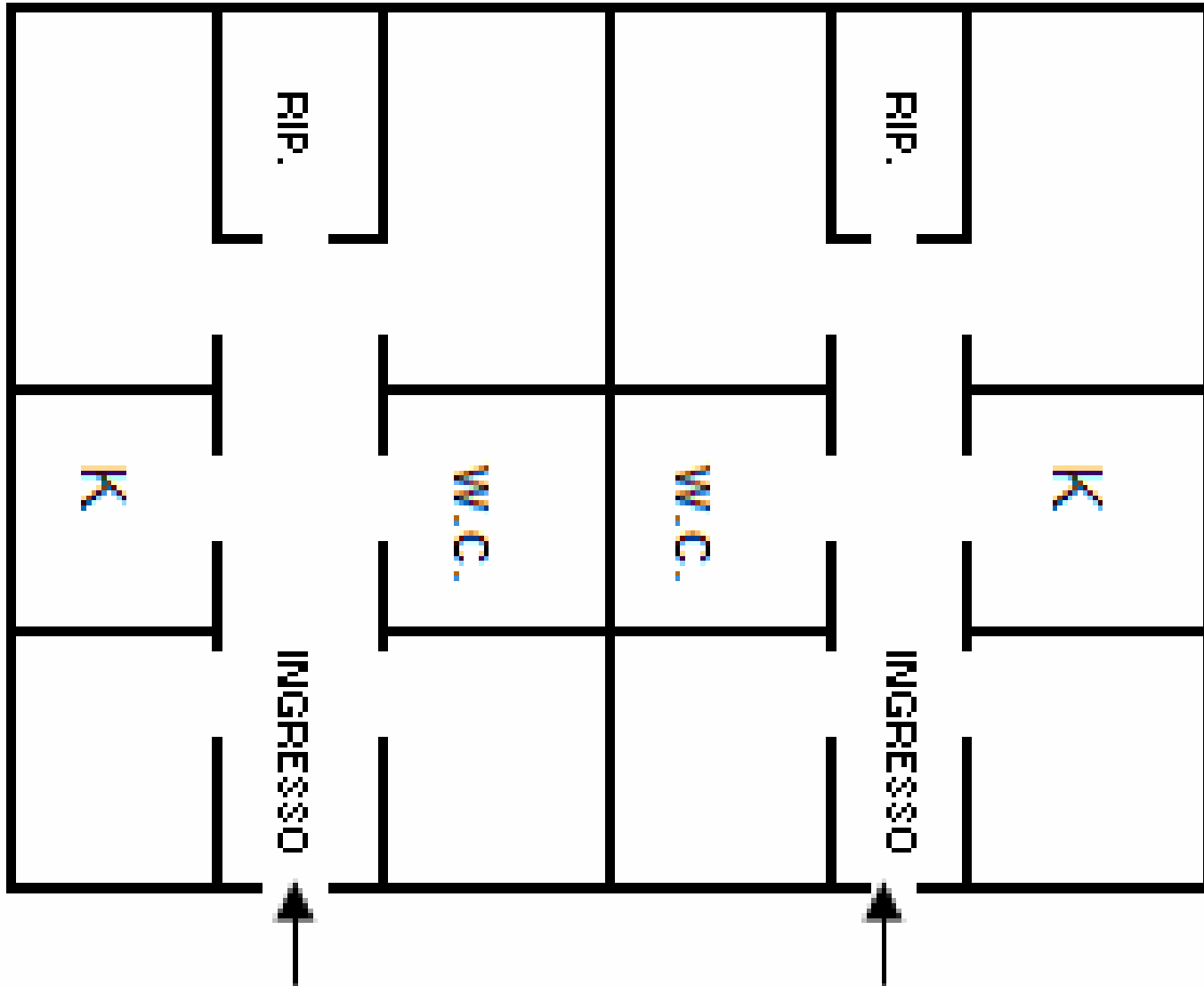
Il Sig. A è proprietario dell'unità immobiliare Fg. 10 Mapp. 100 (Categoria A/2, Classe 2, consistenza 6 vani, R.C. € 1.200,00).

Il Sig. B è proprietario dell'unità immobiliare Fg. 10 Mapp. 200 (Categoria A/2, Classe 2, consistenza 6 vani, R.C. € 1.200,00).



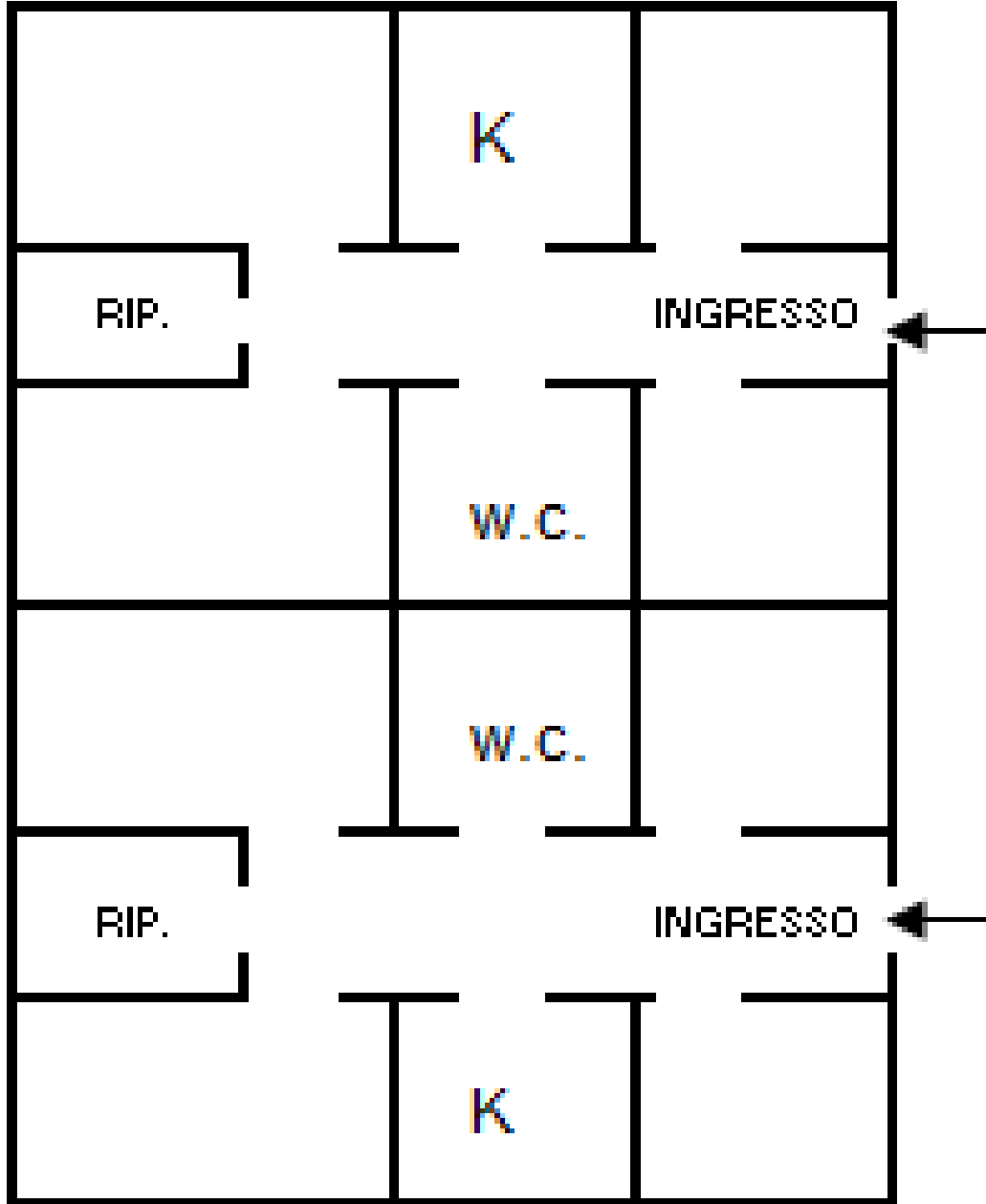
**Fg. 10 Mapp.
100**

**Fg. 10 Mapp.
200**



Fg. 10 Mapp.

200



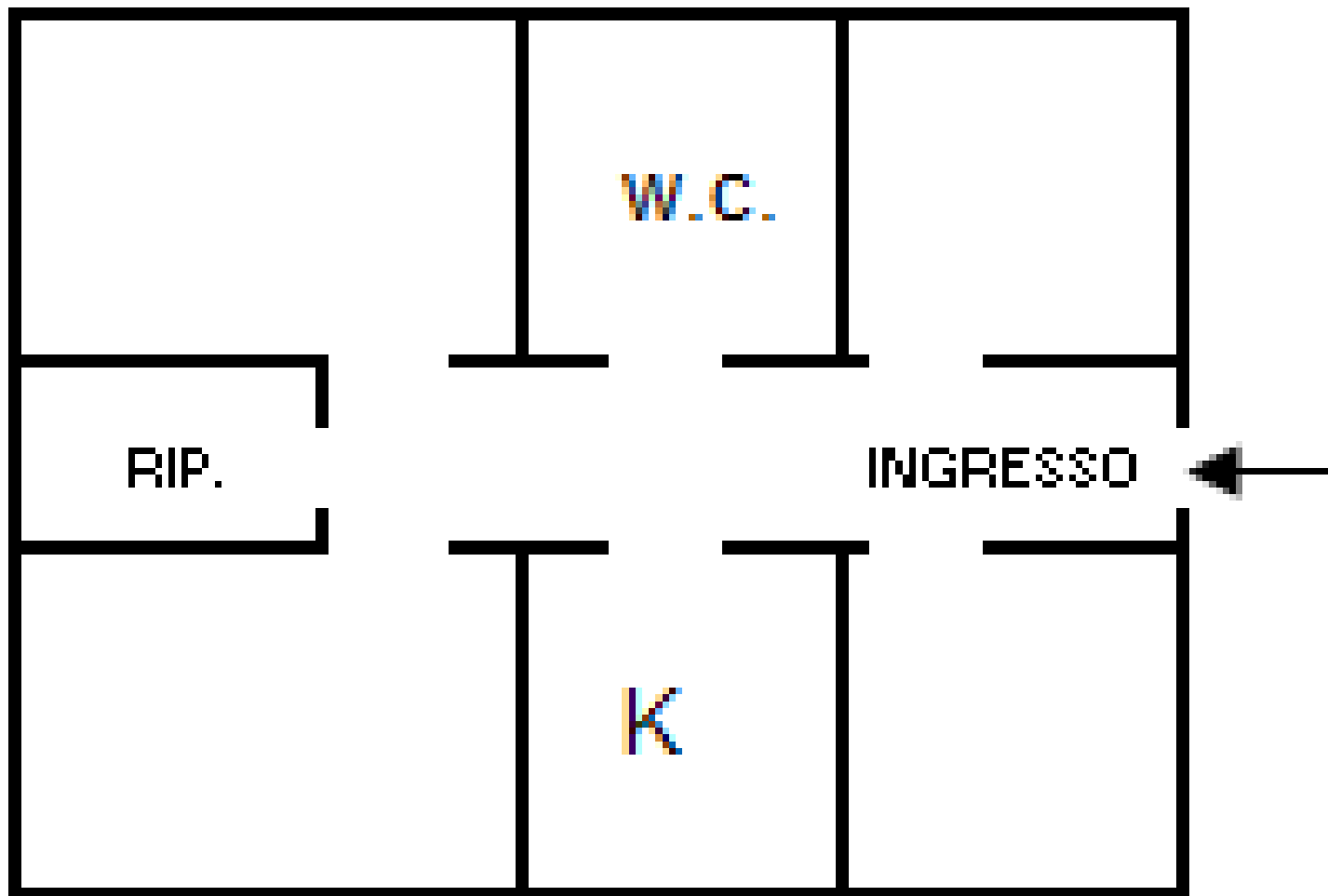
Fg. 10 Mapp.

100

ESEMPIO

Il Sig. A deve trasferire al Sig. B un vano dell'u.i.u. Fg. 10 Mapp. 100, vano che dovrà essere unito, a lavori ultimati, all'u.i.u. Fg. 10 Mapp. 200.

Fg. 10 Mapp. 100



ESEMPIO

Il Sig. A deve trasferire al Sig. B un vano dell'u.i.u. Fg. 10 Mapp. 100, vano che dovrà essere unito, a lavori ultimati, all'u.i.u. Fg. 10 Mapp. 200.

Si dovrà operare ipotizzando che **i lavori non siano iniziati (o comunque non siano terminati) o, in alternativa, che **i lavori siano già ultimati.****

ESEMPIO

a) Caso in cui i lavori non sono iniziati (o comunque non sono terminati):

Al Sig. A è richiesto un documento DOCFA in denuncia di variazione dell'u.i.u. Fg. 10 Mapp. 100, con causale “FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DEI DIRITTI” (data: data attuale).

oper	Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	Cl.	Vani	Superficie catastale	R.C. (€)
S	10	100						
C	10	100	1	A/2	2	5	100	1.000,00
C	10	100	2	A/2	2	1	20	200,00

ESEMPIO

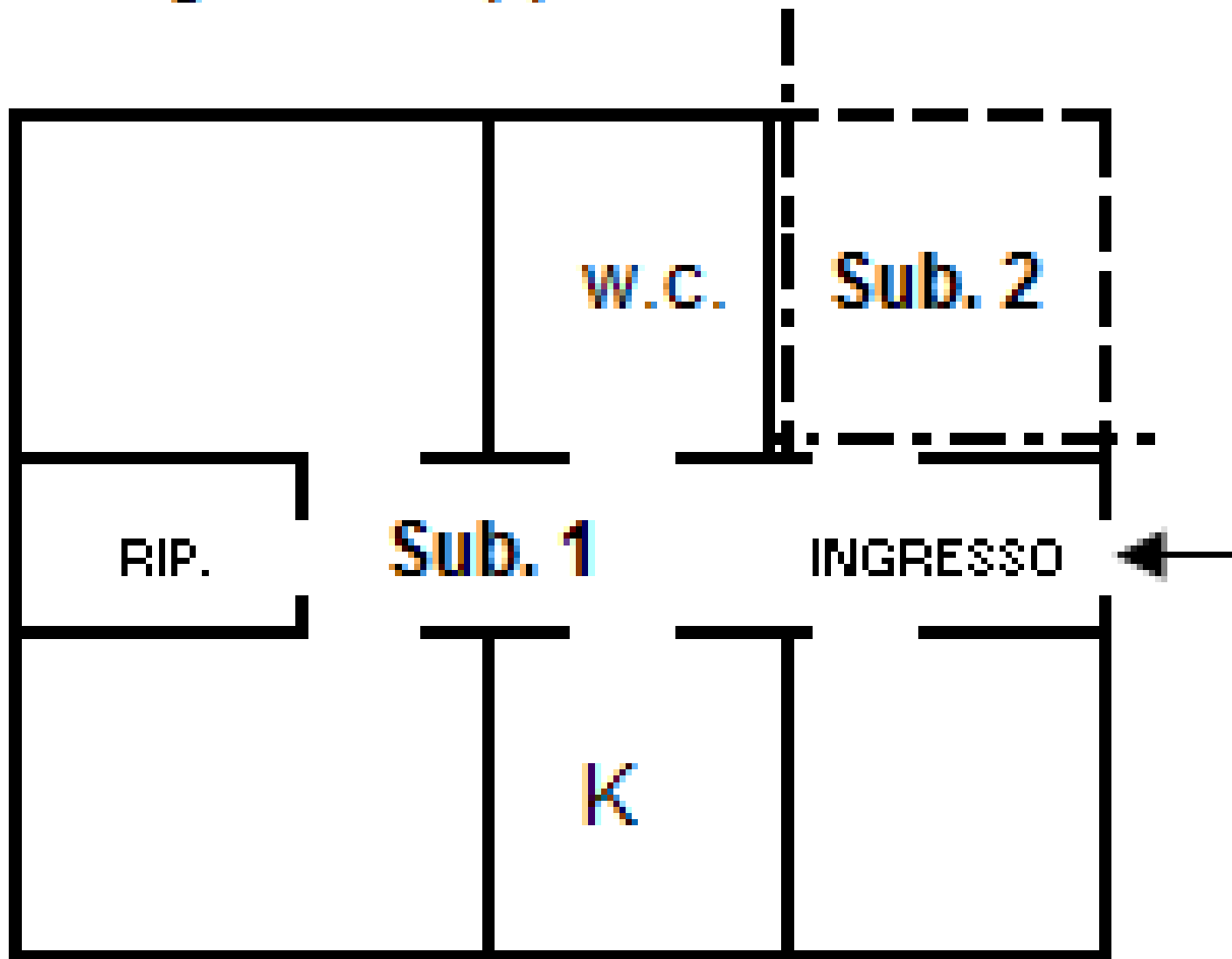
La Circolare 4/2009 precisa che “... Resta inteso che permane l’obbligo di correlare tra loro le diverse porzioni immobiliari oggetto di iscrizione negli atti catastali, al fine di rendere evidente l’insieme delle porzioni costituenti l’unità immobiliare, nel rispetto delle direttive di prassi in vigore ...”.

ESEMPIO

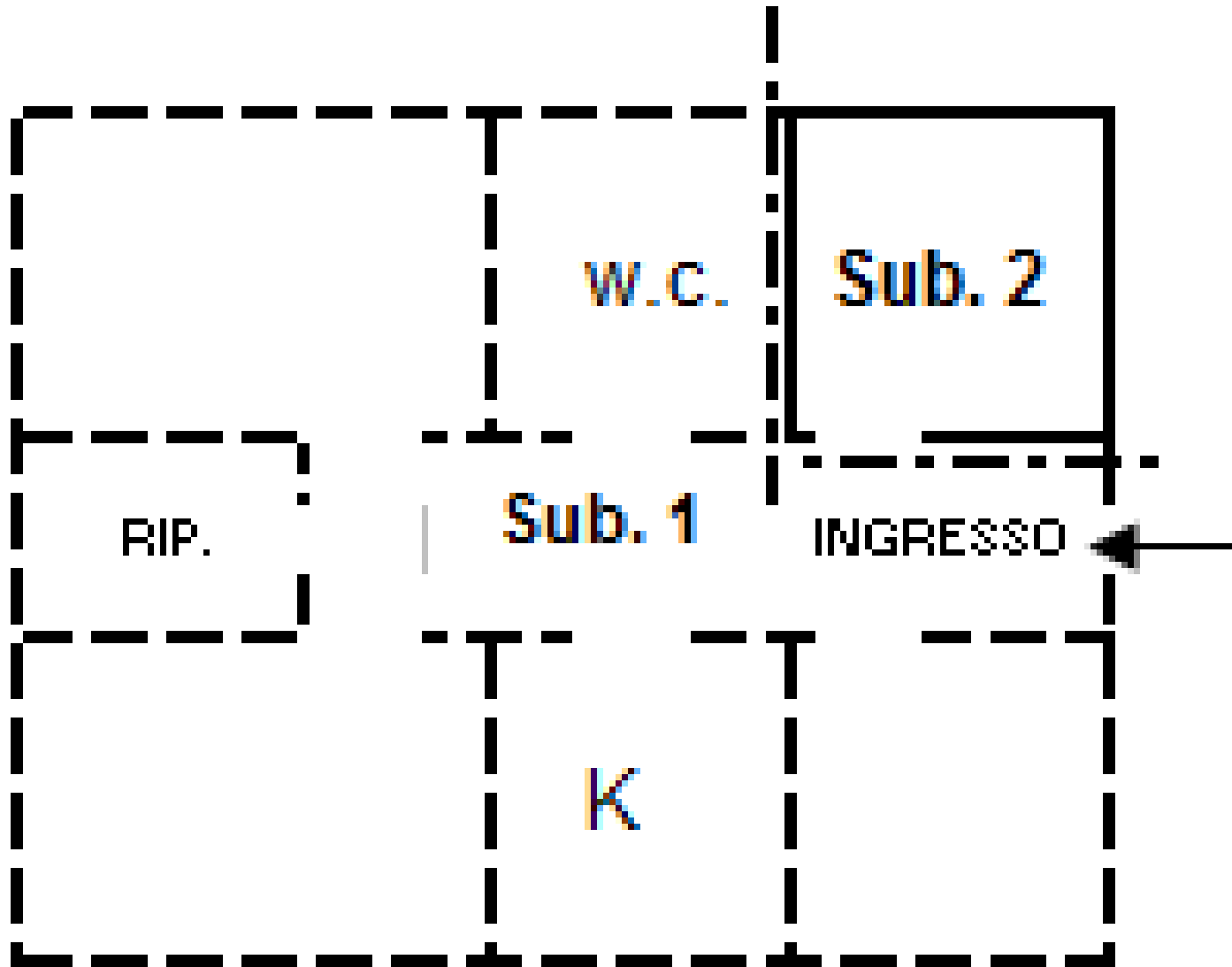
Pertanto:

- nel Quadro D “Note relative al documento e Relazione tecnica” si inserirà la seguente annotazione “Il Fg. 10 Mapp. 100 Sub. 1 e il Fg. 10 Mapp. 100 Sub. 2 sono porzioni di u.i.u. unite di fatto l’una rispetto all’altra. Rendite attribuite alle porzioni di u.i.u. ai fini fiscali”;
- le planimetrie dei rispettivi subalterni dovranno essere redatte secondo le disposizioni contenute nella Nota Circolare del 21/02/2002 prot. 15232.

Fg. 10 Mapp. 100 Sub. 1



Fg. 10 Mapp. 100 Sub. 2



ESEMPIO

Successivamente, quando il Sig. B avrà comprato il Sub. 2, occorreranno due pratiche DOCFA:

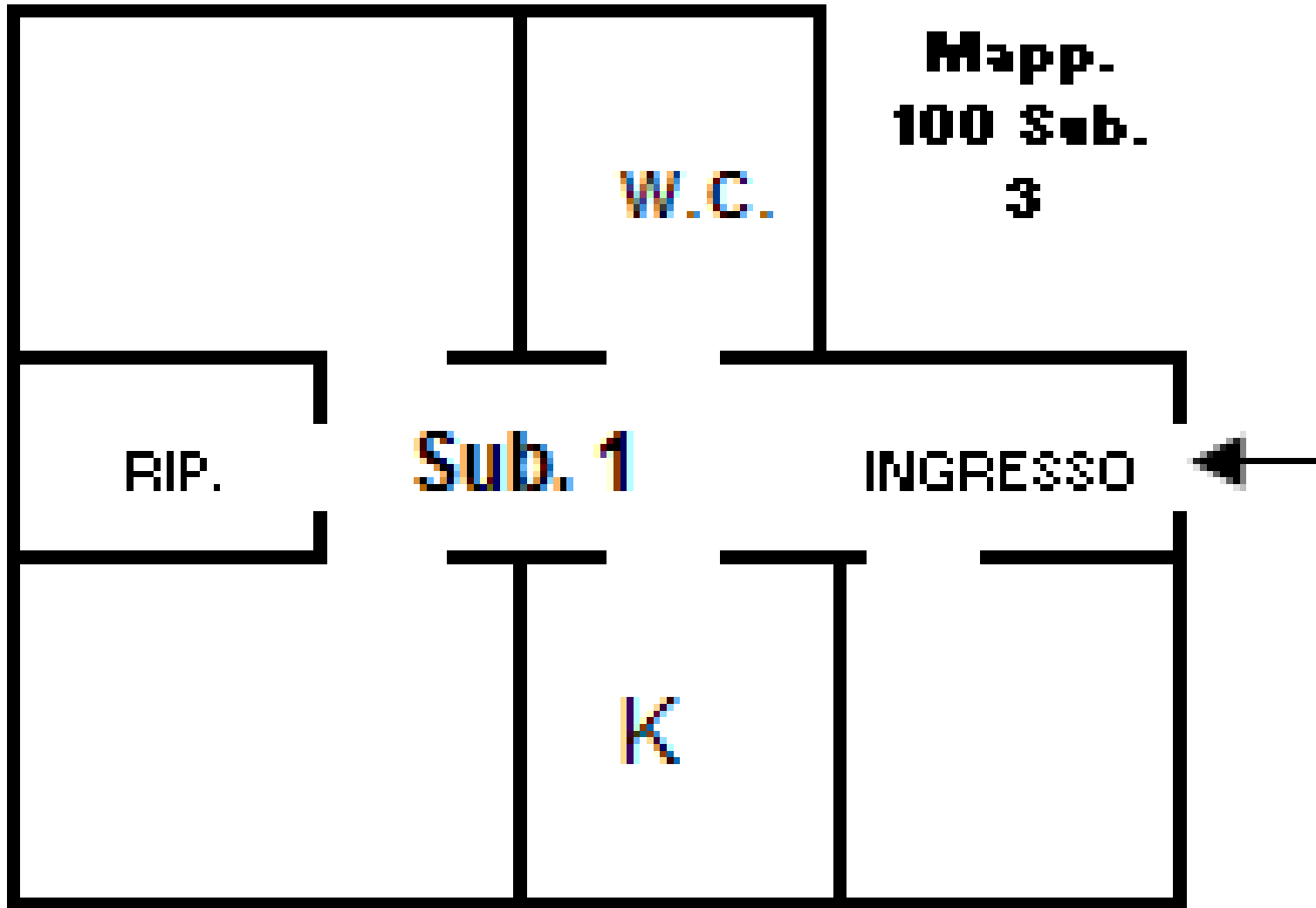
1) Il Sig. A dovrà presentare una pratica DOCFA per il Sub. 1 (causale: a lavori ultimati) (data: data di ultimazione lavori).

oper	Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	Cl.	Vani	Superficie catastale	R.C. (€)
V	10	100	1	A/2	2	5	100	1.000,00

ESEMPIO

con la seguente planimetria [A differenza del primo Sub. 1, il nuovo Sub. 1 non è una porzione di u.i.u., ma una u.i.u. a tutti gli effetti].

Fg. 10 Mapp. 100 Sub. 1

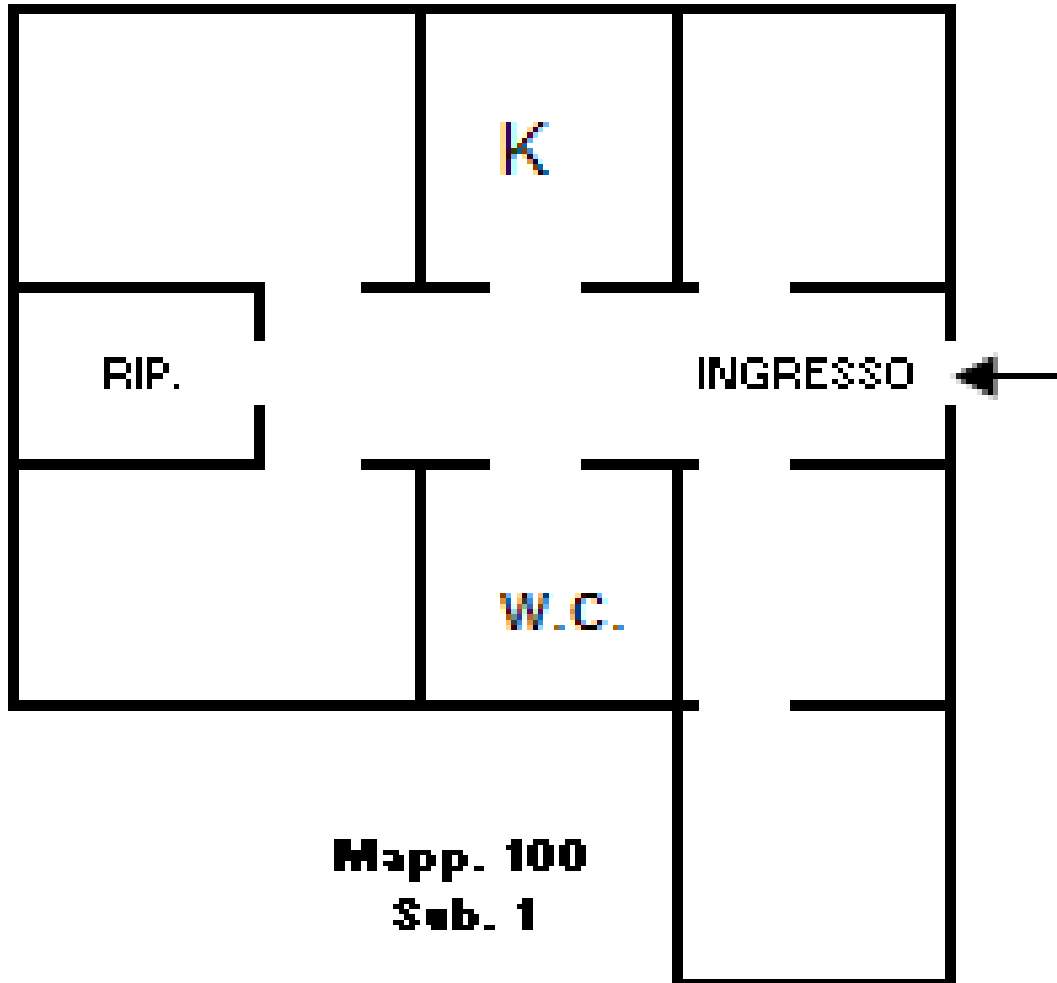


ESEMPIO

2) Il Sig. B dovrà presentare una pratica DOCFA per il Mapp. 100 Sub. 2 e il Mapp. 200 (causale: FUSIONE) (data: data di ultimazione lavori).

oper	Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	Cl.	Vani	Superficie catastale	R.C. (€)
S	10	100	2					
S	10	200						
C	10	100	3	A/2	2	7	140	1.400,00
	10	200						

Fg. 10 Mapp. 100 Sub. 3 unito al Mapp. 200



ESEMPIO

b) Caso in cui i lavori sono terminati:

Al Sig. A è richiesto un documento DOCFA in denuncia di variazione con causale “FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DEI DIRITTI” (data: data effettiva di ultimazione lavori)

oper	Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	Cl.	Vani	Superficie catastale	R.C. (€)
S	10	100						
C	10	100	1	A/2	2	5	100	1.000,00
C	10	100	2	A/2	2	1	20	200,00

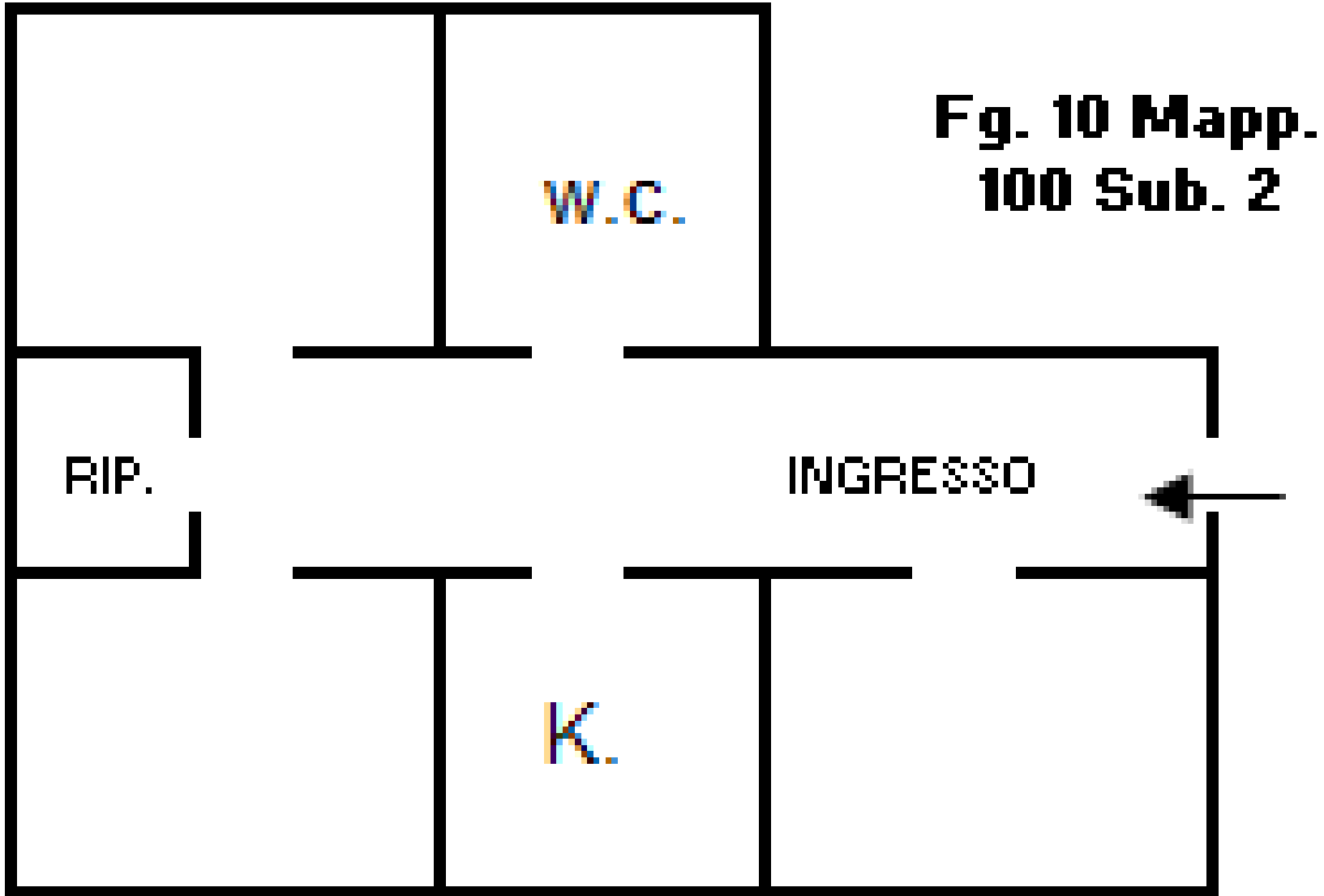
ESEMPIO

Questa volta l'immobile identificato con Fg. 10 Mapp. 100 Sub. 1 è una u.i.u. a tutti gli effetti.

Nel Quadro D “Note relative al documento e Relazione tecnica” si dovrà inserire la seguente annotazione “Il Fg. 10 Mapp. 100 Sub. 2 è porzione di u.i.u. unita di fatto con quella di Fg. 10 Mapp. 200. Rendita attribuita alla porzione di u.i.u. ai fini fiscali”.

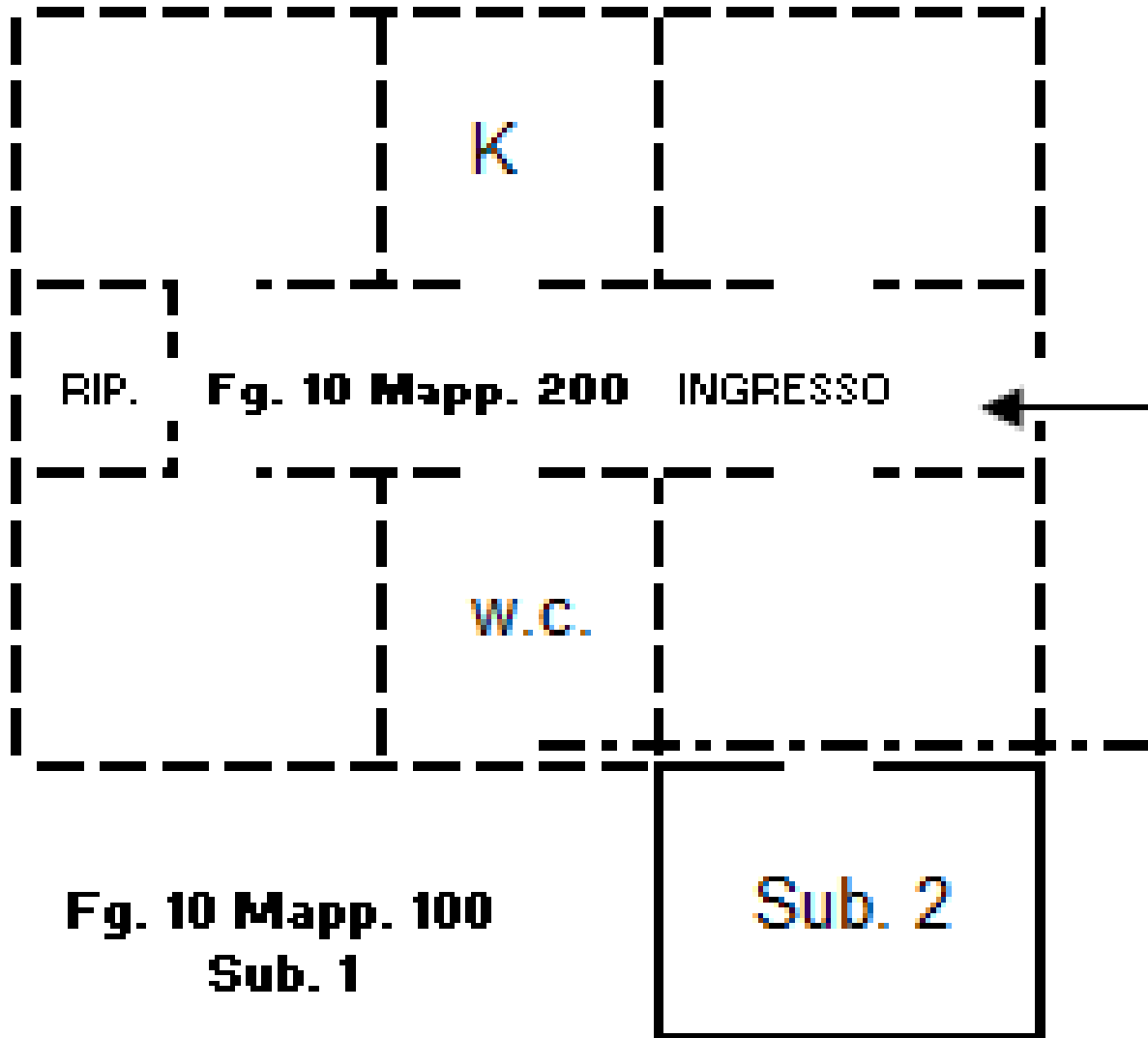
Al Docfa presentato dal Sig. A sono allegare le seguenti planimetrie:

Fg. 10 Mapp. 100 Sub. 1



**Fg. 10 Mapp.
100 Sub. 2**

Fg. 10 Mapp. 100 Sub. 2



ESEMPIO

Invece al Sig. B è richiesto un documento DOCFA in denuncia di variazione con causale “Porzione di u.i.u.”

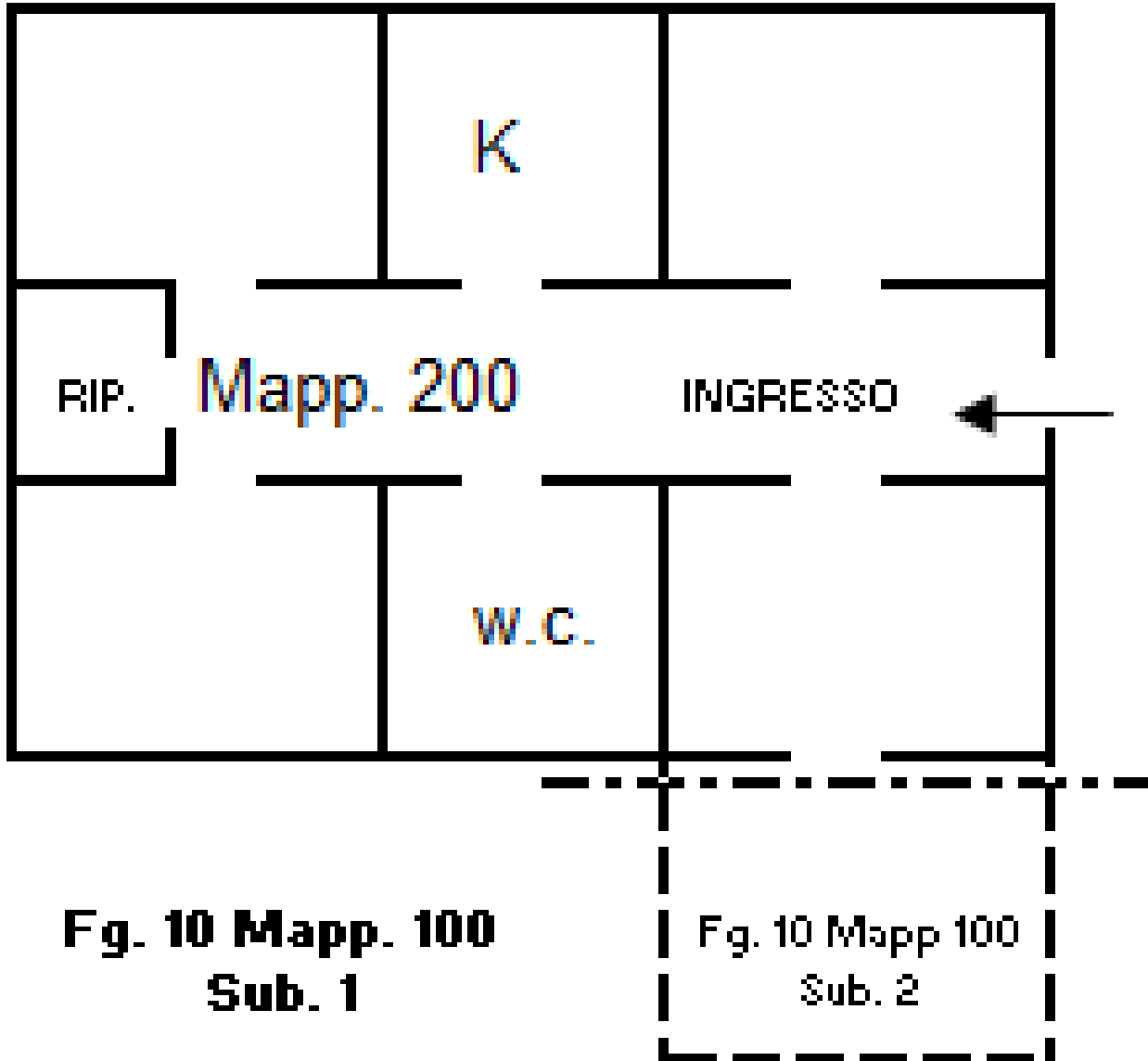
oper	Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	Cl.	Vani	Superficie catastale	R.C. (€)
V	10	200		A/2	2	6	120	1.200,00

ESEMPIO

Nel Quadro D “Note relative al documento e Relazione tecnica” si dovrà inserire la seguente annotazione “Porzione di u.i.u. unita di fatto con quella di Fg. 10 Mapp. 100 Sub. 2. Rendita attribuita alla porzione di u.i.u. ai fini fiscali”.

Si allega la seguente planimetria:

Fg. 10 Mapp. 200

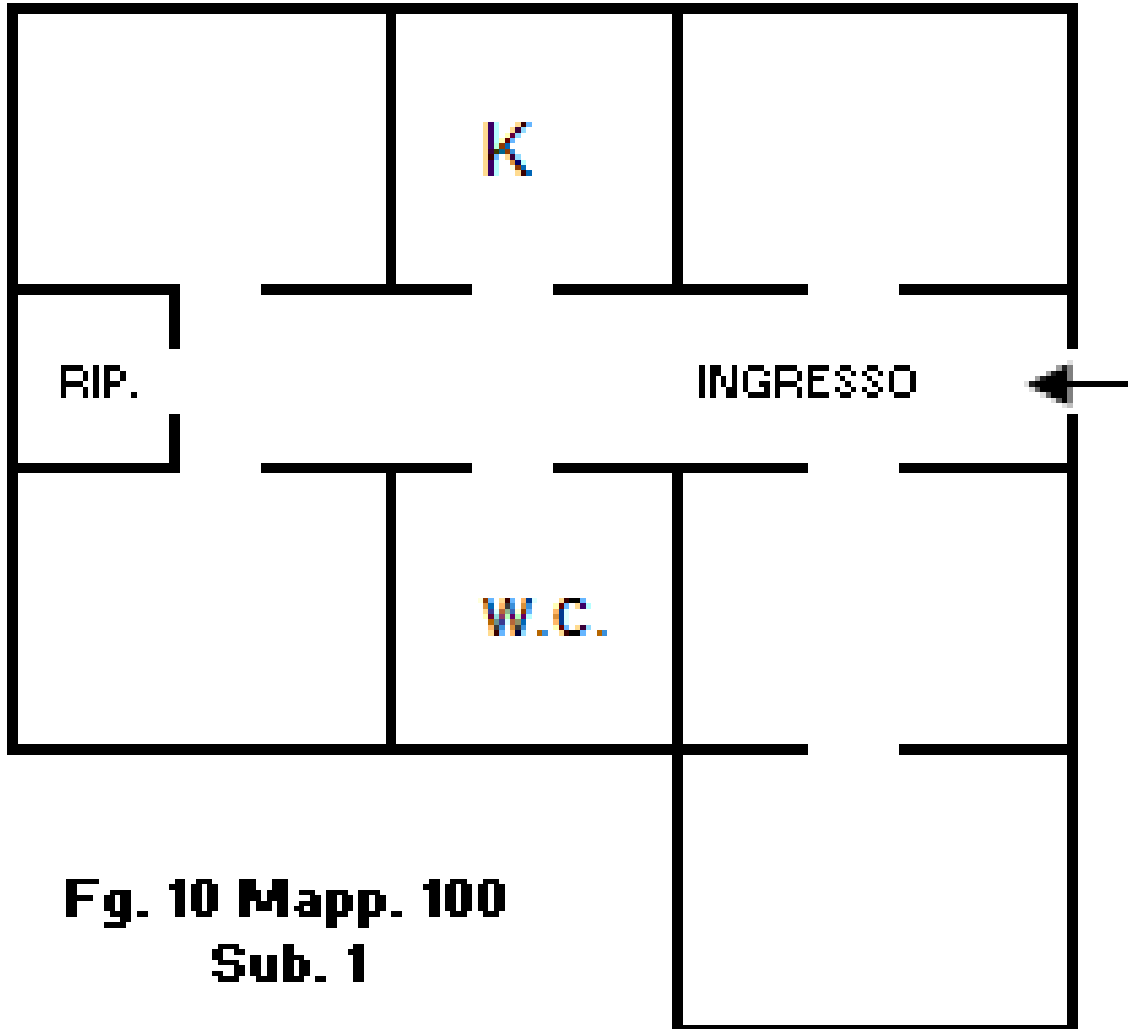


ESEMPIO

Dopo che il Sig. B ha acquistato il Fg. 10 Mapp. 100 Sub. 2, al Sig. B è richiesta una nuova pratica DOCFA (causale: FUSIONE) per unire le due porzioni di u.i.u. con allegata planimetria.

oper	Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	Cl.	Vani	Superficie catastale	R.C. (€)
S	10	100	2					
S	10	200						
C	10	100	3	A/2	2	7	140	1.400,00
	10	200						

**Fg. 10 Mapp. 100 Sub. 3 unito al
Fg. 10 Mapp. 200**



**Fg. 10 Mapp. 100
Sub. 1**

L'ACCETTAZIONE E LA REGISTRAZIONE DEI DOCUMENTI DOCFA.

L'Ufficio, all'atto della verifica dei documenti DOCFA presentati in front-office, effettua gli usuali controlli, acquisendo tutta la documentazione prevista, oltre a quella che il tecnico ritiene opportuno presentare, al fine di meglio esplicitare le ragioni che giustificano la rendita catastale proposta.

L'Ufficio verifica che anche gli elaborati planimetrici riportino il timbro e la firma del professionista.

L'ACCETTAZIONE E LA REGISTRAZIONE DEI DOCUMENTI DOCFA.

Nel caso di invio telematico, con i prossimi aggiornamenti delle procedure sarà possibile allegare eventuale documentazione integrativa.

L'Ufficio controlla se nel documento DOCFA siano stati utilizzati i toponimi presenti negli stradari comunali, denominati "thesaurus".

Possono ovviamente essere utilizzati nel documento DOCFA toponimi associati alle u.i.u. trattate, che non sono presenti negli stradari disponibili.

L'ACCETTAZIONE E LA REGISTRAZIONE DEI DOCUMENTI DOCFA.

Transitoriamente, l'errata indicazione di un toponimo non è motivo di rifiuto di un documento DOCFA in ingresso.

Si confida, in ogni caso, nella consueta e fattiva collaborazione del mondo professionale nell'acquisire tutti i più recenti aggiornamenti disponibili degli archivi degli stradari e nell'utilizzare denominazioni non codificate solo dopo un'attenta verifica della loro assenza dall'elenco reso disponibile.

L'ACCETTAZIONE E LA REGISTRAZIONE DEI DOCUMENTI DOCFA.

Per quanto riguarda l'eventuale errata indicazione della zona censuaria, tale circostanza costituisce motivo di inaccettabilità della pratica DOCFA. Nella scheda di rifiuto l'Ufficio riporta la zona censuaria corretta, come indicazione utile per il professionista.

LE MODALITÀ DI DICHIARAZIONE DELLE AREE URBANE E DEI LASTRICI SOLARI.

L'elaborato planimetrico nasce con la Circolare n. 2/1984, per consentire una migliore lettura della mappa per le particelle edificate e per fornire uno strumento più efficiente ai fini civilistici ai fini dell'individuazione di porzioni di beni che, pur non avendo rilevanza di u.i.u., possono essere oggetto di trasferimento di diritti.

LE MODALITÀ DI DICHIARAZIONE DELLE AREE URBANE E DEI LASTRICI SOLARI.

In sostanza l'elaborato planimetrico ha la finalità di individuare, nell'ambito del lotto edificato e per ogni piano dell'edificio, oltre alle unità immobiliari propriamente dette, anche le porzioni comuni e le aree scoperte o altre pertinenze comuni o esclusive presenti nell'edificio medesimo.

LE MODALITÀ DI DICHIARAZIONE DELLE AREE URBANE E DEI LASTRICI SOLARI.

L'area urbana rappresenta un bene che potrebbe non avere alcuna correlazione con altre unità immobiliari e, quindi, costituirebbe, in questo caso, essa stessa un lotto che occorre opportunamente individuare direttamente nella mappa catastale. Tale modalità di rappresentazione nasce, tra l'altro, dall'esigenza che la configurazione e la consistenza siano garantite con lo stesso livello di attenzione assicurato per le particelle dei terreni, considerato che le aree urbane risultano oggetto di compravendita.

LE MODALITÀ DI DICHIARAZIONE DELLE AREE URBANE E DEI LASTRICI SOLARI.

- **Nel caso di nuove dichiarazioni nella predisposizione del Tipo Mappale, per le aree scoperte che si volessero censire come aree urbane (F/1), occorre procedere alla costituzione di lotti specifici.**
- **La Circolare 4/2009 precisa che lo stesso orientamento deve essere tenuto presente nell'ambito di frazionamento di aree già facenti parte di un lotto edificato già censito.**

LE MODALITÀ DI DICHIARAZIONE DELLE AREE URBANE E DEI LASTRICI SOLARI.

Qualora alla porzione immobiliare derivata si voglia attribuire la categoria F/1 (area urbana), è necessario procedere alla predisposizione di un Tipo di frazionamento che, oltre ad individuare l'area urbana, ridefinisca il lotto originario, cui devono seguire le correlate variazioni al N.C.E.U..

LE MODALITÀ DI DICHIARAZIONE DELLE AREE URBANE E DEI LASTRICI SOLARI.

In pratica si pone il problema se effettuare il frazionamento, oltre che al CATASTO FABBRICATI anche al CATASTO TERRENI, di particelle iscritte alla partita speciale 1 “Ente Urbano” e regolarmente censite al N.C.E.U..

A tale problema è stata data risposta in data 01/09/1988 con lettera circolare prot. n. 3/2401 dell'ex Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali.

LE MODALITÀ DI DICHIARAZIONE DELLE AREE URBANE E DEI LASTRICI SOLARI.

In pratica, qualora si intenda individuare una porzione di area (eventualmente da trasferire) nell'ambito dello stesso "lotto edificato", la regola generale da seguire è quella di procedere al frazionamento esclusivamente al catasto urbano, applicando attualmente le disposizioni di cui all'articolo 5 del decreto del Ministro delle finanze 2 gennaio 1998, n. 28 (norme generali di conservazione del N.C.E.U.).

LE MODALITÀ DI DICHIARAZIONE DELLE AREE URBANE E DEI LASTRICI SOLARI.

Si utilizzerà, per la rappresentazione dell'area cortilizia (individuata con apposito subalterno), esclusivamente l'elaborato planimetrico.

LE MODALITÀ DI DICHIARAZIONE DELLE AREE URBANE E DEI LASTRICI SOLARI.

Si utilizzerà, per la rappresentazione dell'area cortilizia (individuata con apposito subalterno), esclusivamente l'elaborato planimetrico.

Il frazionamento, pertanto, è finalizzato esclusivamente ad individuare un'area cortilizia da destinare a dipendenza comune o esclusiva di una singola unità immobiliare urbana.

LE MODALITÀ DI DICHIARAZIONE DELLE AREE URBANE E DEI LASTRICI SOLARI.

Tale area **non deve essere individuata nella mappa del catasto terreni** e, pertanto, non deve essere identificata con un numero principale.

Sarà esclusivamente censita con un numero subalterno e verrà definita nella sua forma in un elaborato planimetrico da allegare ad una pratica DOCFA in denuncia di variazione.

LE MODALITÀ DI DICHIARAZIONE DELLE AREE URBANE E DEI LASTRICI SOLARI.

Qualora, invece, il frazionamento abbia lo scopo di stralciare una porzione di area urbana per la modifica del “lotto edificato” (un esempio è lo stralcio di una porzione di area urbana nell’ambito di una procedura espropriativa, finalizzata ad acquisire porzioni di aree per allargare una strada), è necessario preventivamente produrre un tipo di frazionamento al N.C.T., ovviamente nelle forme previste dalla Legge 47/85 ed oggi dall’art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

LE MODALITÀ DI DICHIARAZIONE DELLE AREE URBANE E DEI LASTRICI SOLARI.

Solo in questa fattispecie le disposizioni catastali vigenti consentono di rappresentare in mappa l'area da stralciare, che sarà individuata con un numero principale.

Successivamente si produce la pratica DOCFA in denuncia di variazione.

LE MODALITÀ DI DICHIARAZIONE DELLE AREE URBANE E DEI LASTRICI SOLARI.

A tal proposito si riporta quanto indicato nella Circolare n.
9 del 26/11/2001:

■ *“ ... Si forniscono le seguenti indicazioni:*

■ *aree urbane (F1): non deve essere presentata la planimetria catastale in quanto, qualora l'area urbana scaturisca da un tipo di frazionamento, l'area stessa è già definita da una nuova particella; qualora, viceversa, essa nasca come subalterno di una particella urbana, l'area deve essere rappresentata unicamente nell'elaborato planimetrico, da redigere - in questo caso - anche in assenza di parti comuni, naturalmente nella scala grafica opportuna;*

LE MODALITÀ DI DICHIARAZIONE DELLE AREE URBANE E DEI LASTRICI SOLARI.

■

■ *l'elaborato planimetrico a seguito di tipi di frazionamento, per espropri relativi a strade, ferrovie e canali deve essere ripresentato qualora sia già agli atti, mentre può esserne omessa la presentazione qualora non sia presente. In entrambi i casi non è comunque obbligatoria la ripresentazione delle planimetrie ...”.*

LE MODALITÀ DI DICHIARAZIONE DELLE AREE URBANE E DEI LASTRICI SOLARI.

Resta inteso che, nel caso di frazionamento per esproprio per allargamento di una strada, l'area urbana derivata dallo stralcio, definita con un nuovo numero, dovrà essere trasferita al N.C.E.U. all'Ente espropriante.

Successivamente la particella dovrà essere soppressa al N.C.E.U., caricata al N.C.T. con attribuzione di qualità di coltura e intestata sempre all'Ente espropriante. Seguirà la fusione con le Strade iscritte alla partita 5 del N.C.T..

LE MODALITÀ DI DICHIARAZIONE DELLE AREE URBANE E DEI LASTRICI SOLARI.

Per quanto riguarda i lastrici solari (F/5), trattandosi di un bene, per natura, collegato ad un lotto edificato, l'elaborato planimetrico resta l'unico documento atto a rappresentare, sia nella prima dichiarazione che in occasione di variazioni, la configurazione di tale particolare porzione immobiliare.

F I N E