



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati

La Circolare 2/E del 2016

Istruzioni Operative ed Approfondimenti

(e successivi chiarimenti con nota del 27.04.2016 Prot. 60244)

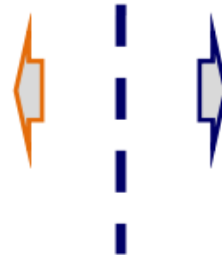
IMBULLONATI

Macerata, 27 maggio 2016



1° GENNAIO 2016

Circolare n. 6T del 2012^(*)
(Paragrafo 3)



Art. 1, comma 21, L. n. 208/2015

Restano salve le disposizioni
previgenti per le stime
riferibili a date antecedenti al
1° gennaio 2016

Le disposizioni di cui all'art. 1,
comma 21, della legge 208/2015 si
applicano a decorrere dal
1° gennaio 2016

^(*) 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.



Art. 1 della Legge 28 dicembre 2015, n. 208

Comma 21

Le componenti immobiliari
oggetto di stima catastale

Comma 24

La
compensazione
del minor gettito

Comma 22

La nuova
dichiarazione di
variazione
catastale per lo
"scorporo degli
impianti"

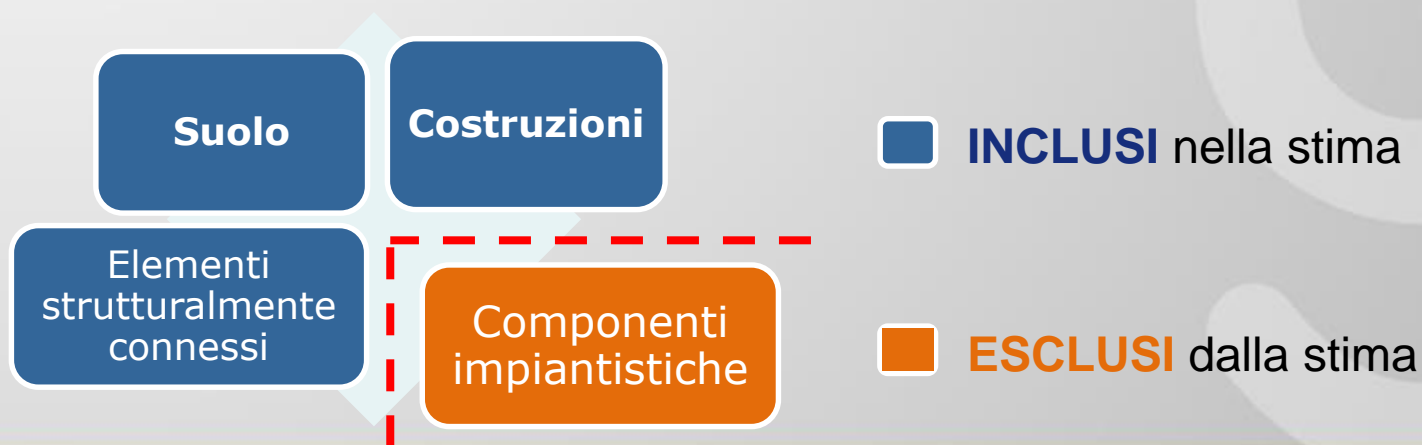
Comma 23

Gli effetti fiscali delle
variazioni relative allo
"scorporo degli impianti"



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 ed 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.**





Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati

Suolo

Costruzioni

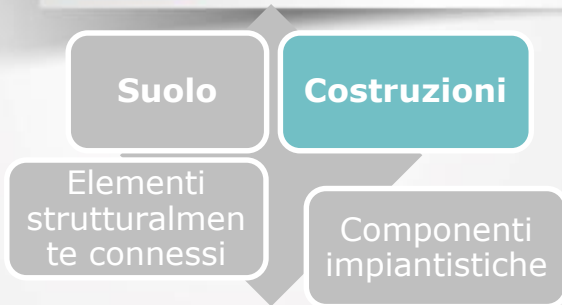
Elementi
strutturalmente
connessi

Componenti
impiantistiche

Le componenti immobiliari oggetto di stima catastale

IL SUOLO

- di norma, è il **lotto di terreno** su cui ricade l'unità immobiliare, costituito dal sedime delle costruzioni e dalle aree accessorie e pertinenziali, così come rappresentati nelle planimetrie catastali dell'unità immobiliare
- Può essere inteso come elemento, anche strutturale, su cui si sviluppa ciascuna unità (ad esempio la copertura di un fabbricato)



LE COSTRUZIONI

- sono le **opere edili**, aventi i caratteri della **solidità**, della **stabilità**, della **consistenza volumetrica**, nonché della **immobilizzazione al suolo**
- 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**



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati

Suolo

Costruzioni

Elementi
strutturalment
e connessi

Componenti
impiantistiche



Le componenti immobiliari oggetto di stima catastale

Alcune precisazioni

Le strutture poste a **monte** e a **valle** del **processo produttivo** svolto nell'unità immobiliare, destinate al semplice stoccaggio di materie prime, prodotti finiti o semilavorati, ancorché allo stato liquido, aeriforme o solido granulare, sono da considerarsi «**costruzioni**» (al pari di magazzini) e, come tali, da includere nella stima catastale.



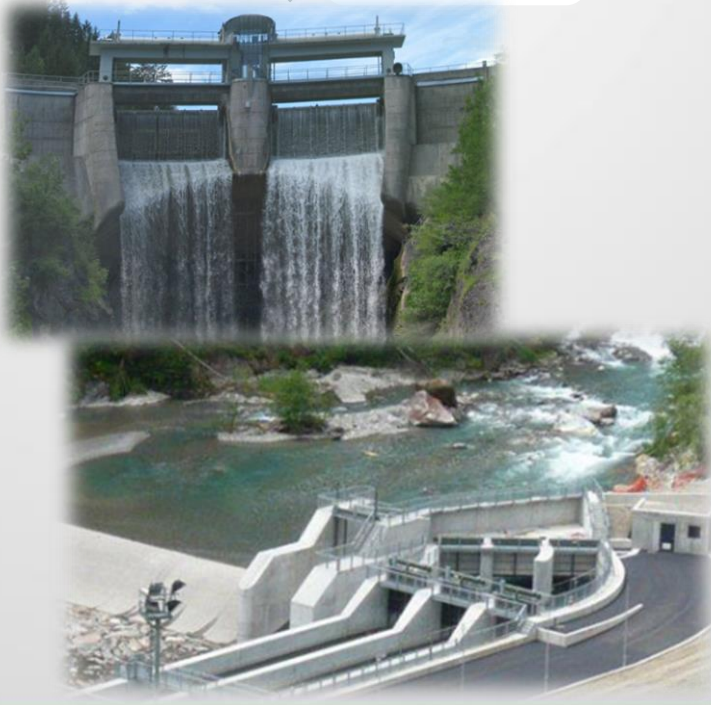
Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati

Suolo

Costruzioni

Elementi
strutturalment
e connessi

Componenti
impiantistiche



Le componenti immobiliari oggetto di stima catastale

..... ed ancora

le opere di **sbarramento**, di presa e di scarico delle acque, i pozzi piezometrici, le gallerie di derivazione e i canali sono da considerarsi «**costruzioni**» e, come tali, da includere nella stima catastale.

Non è così per le **condotte forzate**, che sono da considerarsi, invece, elementi impiantistici funzionali al processo produttivo, e come tali da escludere dalla stima catastale



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati

Suolo

Costruzioni

Elementi
strutturalmente
connessi

Componenti
impiantistiche

Le componenti immobiliari oggetto di stima catastale

GLI ELEMENTI STRUTTURALMENTE CONNESSI

che accrescono la qualità e l'utilità del suolo o delle costruzioni cui sono connessi, nei limiti dell'ordinario apprezzamento

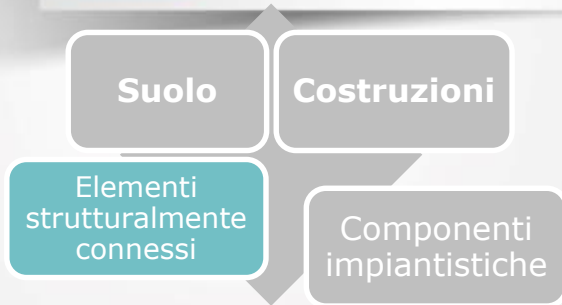
- sono componenti che conferiscono all'unità immobiliare una utilità trasversale, indipendente dal processo produttivo svolto al suo interno
- a titolo esemplificativo, rientrano in tale categoria gli **impianti elettrici, idrico-sanitari, di areazione, di climatizzazione e condizionamento, di antincendio, di irrigazione, gli ascensori, i montacarichi, le scale, le rampe e i tappeti mobili**
- la **stima catastale** deve essere comunque limitata alla **condizione di ordinaria apprezzabilità** sul mercato di tali componenti, senza prendere pertanto in considerazione un eventuale sovradimensionamento delle stesse, non rispondente alle ordinarie esigenze di una pluralità di eventuali utilizzatori



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati

Le componenti immobiliari oggetto di stima catastale

Alcune precisazioni



La Circolare n. 2E/2016 annovera tra tali elementi anche 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.

Ci si riferisce, in particolare, a quelle installazioni (riconducibili, ad esempio, alle *Tipologie specifiche* n. 2, 3 e 8 di cui all'Allegato 3 del decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 19 febbraio 2007) in cui i pannelli costituiscono essi stessi struttura di copertura o di chiusura verticale delle costruzioni, ed in assenza dei quali, quindi, non vi sarebbe più una copertura o una chiusura verticale della costruzione, circostanza che renderebbe la stessa inutilizzabile.



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati

Suolo

Costruzioni

Elementi
strutturalmen
te connessi

Componenti
impiantistiche

Le componenti immobiliari oggetto di stima catastale

LE COMPONENTI IMPIANTISTICHE

funzionali ad uno specifico processo produttivo

- sono quelle componenti, di natura essenzialmente impiantistica (**macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti**), 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 da escludere dalla stima, indipendentemente dalla loro rilevanza dimensionale



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati

Suolo

Costruzioni

Elementi
strutturalmen
te connessi

Componenti
impiantistiche

Le componenti immobiliari oggetto di stima catastale

Alcune esemplificazioni

CENTRALI DI PRODUZIONE DI ENERGIA E STAZIONI ELETTRICHE

Non sono più oggetto di stima catastale:

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 **silenzianti** 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 costruzioni



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati

Suolo

Costruzioni

Elementi
strutturalmen
te connessi

Componenti
impiantistiche

Le componenti immobiliari oggetto di stima catastale

Alcune esemplificazioni

Restano oggetto di stima catastale:

CENTRALI FOTOVOLTAICHE

- il suolo (ovvero le strutture su cui si ergono)
- eventuali opere di fondazione
- i locali tecnici che ospitano i sistemi di controllo e trasformazione,
- Le opere edili di sbarramento, le prese di scarico delle acque, i pozzi piezometrici, le gallerie di derivazione ed i canali,
- le sistemazioni varie (recinzioni, percorsi, ecc.)

CENTRALI EOLICHE

- il suolo
- le torri e le relative fondazioni
- i locali tecnici che ospitano i sistemi di controllo e trasformazione
- le sistemazioni varie (recinzioni, percorsi, ecc.)



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati

Suolo

Costruzioni

Elementi
strutturalmen
te connessi

Componenti
impiantistiche

Le componenti immobiliari oggetto di stima catastale

Alcune esemplificazioni

INDUSTRIE MANIFATTURIERE

Non sono più oggetto di stima catastale:

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.



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati

Suolo

Costruzioni

Elementi
strutturalmen
te connessi

Componenti
impiantistiche

Le componenti immobiliari oggetto di stima catastale

Alcune esemplificazioni

INDUSTRIA SIDERURGICA

Non sono più oggetto di stima catastale anche gli **altoforni**.

INDUSTRIA PER LA RAFFINAZIONE DEI PRODOTTI PETROLIFERI

Non sono più oggetto di stima catastale, 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.



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati

Suolo

Costruzioni

Elementi
strutturalmen
te connessi

Componenti
impiantistiche

Le componenti immobiliari oggetto di stima catastale

Alcune esemplificazioni

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.



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati

Suolo

Costruzioni

Elementi
strutturalmen
te connessi

Componenti
impiantistiche

Le componenti immobiliari oggetto
di stima catastale

Alcune esemplificazioni

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 come vere e proprie «costruzioni» e, quindi, come tali, sono da includere nella stima catastale.



La Circolare 2/E - Nuove metodologie in tema di identificazione

Rivisitazioni della prassi operativa

- Attribuzione dei Beni Comuni Non Censibili (BCNC)
- Individuazione delle autorimesse e delle cantine
- Documenti di variazione per presentazione di planimetria mancante
- Dati degli intestatari catastali e del dichiarante



La Circolare 2/E - 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, pertanto, è da ritenersi impropria l'iscrizione di tale area di corte nell'ambito dei BCNC.

Concetto per altro ripreso dalla circolare 134/1941 massima 100



Massima 100, Circolare 134/1941

“Un giardino, orto, ecc. annesso ad un fabbricato si accerta all’urbano per la parte di esso che ha funzioni di integrazione dell’uso di una o più unità immobiliari, delle quali concorre a costituire il reddito.

La parte riconosciuta come urbana sarà accertata come dipendenza di uso, esclusivo della unità immobiliare alla quale è annessa, anche se serve di passaggio per l’accesso ad altre unità immobiliari”.



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati

La Circolare 2/E - Attribuzione dei Beni Comuni Non Censibili (BCNC)

Si precisa che non sussiste l'obbligo, per le dichiarazioni di “*unità afferenti edificate su area di corte*”, di ricondurre ad area esclusiva dell'unica unità abitativa l'area di corte già censita come BCNC.



La Circolare 2/E - 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.



La Circolare 2/E - Documenti di variazione per presentazione 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 catastale.

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.



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

Dati del tecnico

Cognome

TECNICO

Nome

ISCRITTO

Codice Fiscale

AXXBXX78S11A573H

Albo di iscrizione

Geometri

Provincia

Numero di iscrizione

99999

o circondario di iscriz.

Dati del dichiarante

Cognome

ROSSI

Nome

MARIOA

Indirizzo

VIA ROMA

N. Civ.

1

Provincia

Comune

C.A.P.

Indirizzo PEC

XXXXX.YYYY@FASTWEBNET.IT

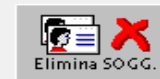
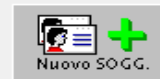
OK

Annulla

Attestazione per invio telematico

?

Numero d'ordine : 1



Persona Fisica

Persona Giuridica

Bene Comune Censibile

Persona fisica

Cognome

ROSSI

Nome

MARIO

Data di nascita

11/11/1967

Provincia

Comune o Stato estero di nascita

Sesso

Maschio

Codice Fiscale

AXXAXX67S11E026Y

Calcola

Indirizzo PEC

XXXX.YYYY@FASTWEBNET.IT

Titolo

Titolo

01 Proprietà

Quota

1 / 1

Eventuale specificazione del diritto

Regime

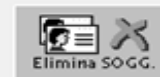
N° Intestato di riferim.

OK

Annulla

?

Numero d'ordine : 1

Persona
FisicaPersona
GiuridicaBene Comune
Censibile

Persona giuridica

Denominazione o ragione sociale

SOC. ANONIMA S.P.A.

Prov.

Sede legale (comune)

Codice Fiscale

12345678901

Indirizzo PEC

XXXX.YYYYY@FASTWEBNET.IT

Titolo

Titolo

01

Proprietà

Quota

1

/

1

Eventuale specificazione del diritto

OK

Annulla

?



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati

Istruzioni Operative



- Modifiche apportate ai quadri 2NB Parte I e Parte II
- Elenco delle Destinazioni d'uso e regole di compatibilità con le categorie catastali dei gruppi «D» ed «E»
- Modalità di compilazione del campo informativo relativo alla destinazione d'uso
- Dichiarazione ex art. 1, comma 22, L. 208/2015
- Le «Entità tipologiche»
- Numerazione e attribuzione del livello di piano
- Conservazione sostitutiva



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati

Modifiche apportate ai quadri 2NB Parte I e Parte II



Modello 2NB Parte I
Quadro E

E Impianti Generali e di Sicurezza	
<input type="checkbox"/> Pesa X 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 _____	_____



Modello 2NB Parte I 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.



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.

Si tratta di una sotto-articolazione delle categorie catastali dei gruppi **D** e **E**, che consente di disporre di informazioni più complete per finalità statistiche, inventariali ed estimali.

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.**



Compatibilità tra categoria catastale e destinazione d'uso ...

CATEGORIA CATASTALE	DESTINAZIONE D'USO COMPATIBILE	
	COD.	DESCRIZIONE
D/1 Opifici	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 aree occupate prevalentemente da impianti
	0503	Discariche per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani (con produzione annessa)
	0504	Immobili destinati al trattamento delle acque reflue (con produzione annessa)
	1701	Immobili destinati ad ospitare impianti per il trasporto e la distribuzione dell'energia



Compatibilità tra categoria catastale e destinazione d'uso ...

CATEGORIA CATASTALE	DESTINAZIONE D'USO (COMPATIBILE)	
	COD.	DESCRIZIONE
D/2 Alberghi e pensioni	0901	Alberghi e strutture simili
	0902	Residenze turistiche alberghiere, alloggi per vacanze e altre strutture per soggiorni
	0904	Alloggi per studenti e lavoratori con servizi accessori di tipo alberghiero
D/3 Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili	1001	Teatri, cinema, sale per concerti e arene
D/4 Case di cura e ospedali	1201	Ospedali
	1203	Strutture per l'assistenza sociale residenziale
D/5 Istituti di credito, cambio e assicurazione	0602	Immobili destinati ad attività del settore terziario provvisti di specifiche dotazioni di sicurezza non classificabili in categoria ordinaria
D/6 Fabbricati e locali per esercizi sportivi	1101	Immobili destinati ad impianti sportivi
	1102	Palestre e piscine in fabbricati promiscui
D/7 Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni	0402	Magazzini e altre strutture di stoccaggio
	0403	Aree scoperte di stoccaggio
	0501	Discariche per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani (senza produzione annessa)
	0502	Immobili destinati al trattamento delle acque reflue (senza produzione annessa)
	1702	Immobili destinati ad ospitare ripetitori di segnali audiovisivi
	1703	Immobili destinati ad ospitare impianti per la regolazione dei fluidi
	1705	Altri immobili realizzati per le specifiche esigenze di una attività industriale



Compatibilità tra categoria catastale e destinazione d'uso ...

CATEGORIA CATASTALE	DESTINAZIONE D'USO (COMPATIBILE)	
	COD.	DESCRIZIONE
D/8 Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni	0401	Interporti e terminal portuali
	0601	Uffici strutturati
	0701	Centri commerciali
	0702	Immobili destinati a grande distribuzione organizzata in fabbricati autonomi
	0703	Altri immobili destinati al commercio all'ingrosso o al dettaglio
	0704	Immobili destinati ad attività fieristiche
	0705	Autorimesse pluripiano e autosilos
	0706	Autofficine meccaniche e carrozzerie ubicate in fabbricati industriali
	0801	Scuole
	0802	Istituti universitari e conservatori
	0803	Collegi e convitti, educandati e seminari
	0804	Accademie e scuole militari
	0903	Aree di campeggio e aree attrezzate per camper e roulotte
	1002	Discoteche, sale da ballo e simili
	1003	Sale da gioco
	1004	Parchi di divertimento, tematici e zoo
	1005	Orti e giardini botanici
	1006	Stabilimenti balneari
	1103	Immobili destinati ad impianti di risalita commerciali non finalizzati al trasporto
	1104	Porti turistici
	1105	Aeroporti turistici o per voli non di linea
1202	Stabilimenti termali	
1301	Immobili militari	
1302	Caserme destinate ai Corpi preposti alla tutela dell'ordine e della sicurezza pubblica	
1501	Palazzi a destinazione terziaria o commerciale di pregio storico-artistico	
1704	Aree attrezzate per servizi ai veicoli	



Compatibilità tra categoria catastale e destinazione d'uso ...

CATEGORIA CATASTALE	DESTINAZIONE D'USO COMPATIBILE	
	COD.	DESCRIZIONE
D/9 Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio	1601	Costruzioni galleggianti e strutture assimilabili
D/10 Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole	1401	Immobili destinati ad attività agrituristiche
	1402	Immobili destinati all'esercizio delle attività di coltivazione dei terreni e della
	1403	Immobili destinati all'attività di allevamento e ricovero di animali
	1404	Immobili destinati all'allevamento di prodotti di acquacoltura



N.B.:

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.



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati

Compilazione del campo informativo relativo alla destinazione d'uso

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.



Compilazione del campo informativo relativo alla destinazione d'uso

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....



Compilazione del campo informativo relativo alla destinazione d'uso



Dati di Classamento Proposti

Zona Cens.	Categoria	Dest. d'uso
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Ok

- D
- 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 ... e occupate prevalentemente da impianti



Dati di Classamento Proposti

Zona Cens.	Categoria	Dest. d'uso	Consistenza
<input type="text"/>	D01	0102	<input type="text"/>

Ok Annulla



Compilazione del campo informativo relativo alla destinazione d'uso

In alternativa, selezionando nel campo “Categoria” la voce relativa alla **specificata 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....



Compilazione del campo informativo relativo alla destinazione d'uso

Dati di Classamento Proposti

Zona Cens.	Categoria	Dest. d'uso
	D06	

Ok

Dati di Classamento Proposti

Zona Cens.	Categoria	Dest. d'uso	Consistenza
	D06	1102	

Ok Annulla



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.



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 336, L n. 311/04
	Dichiarazione resa ai sensi dell'art. 1, comma 340, L n. 311/04

Tipo Mappale - protocollo e data

n. del

Unita' immobiliari

in soppressione n.
 in variazione n.
 in costituzione n.

Unita' derivate

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

Causale di Presentazione

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

1 - Planimetrica 2 - Toponomastica

3 - Ultimazione di fabbricato urbano

4 - di Destinazione da :

a :

5 - Altre

6 - Presentazione planimetria mancante

7 - Modifica identificativo 8 - Richiesta ruralità

Unità Afferenti (la variazione è stata completata in data)

Edificate su area urbana Edificate su lastrico solare

Altro tipo di edificazione

Tipologia documento

Preallineamento

Volture n.

Variazioni n.

Accatastamenti n.

Unita' afferenti con intestati n.

Unita' afferenti n.

Modelli 1N/2N

1N parte I n.

1N parte II n.

2N parte I n.

2N parte II n.

Elaborati Grafici

Planimetrie n.

Elaborato planim. pag. n.

Ok

Scelta Comune

?



Nella Sezione "Unità Immobiliari" dovrà essere indicata **una sola unità immobiliare urbana** in variazione

Unita' immobiliari	
in soppressione	n. <input type="text"/>
in variazione	n. <input type="text" value="1"/>
in costituzione	n. <input type="text"/>



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

Unita' 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**

Causale di Presentazione

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

1 - Planimetrica 2 - Toponomastica

3 - Ultimazione di fabbricato urbano

4 - di Destinazione da :

5 - Altre

6 - Presentazione di geometria mancante

7 - Modifica identificativo 8 - Richiesta rurale

Unità Afferenti (la variazione è stata completata in data)

Edificate su area urbana Edificate su lastrico solare

Altro tipo di edificazione:

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 04/04/2016

Comune di (**Codice:**) – **Provincia di** - **Catasto Fabbricati**

Unità immobiliare	Foglio	Particella	Sub			
Sezione Urbana	7	198	2			
Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
		D/I				Euro 478,00

Dati derivanti da

VARIAZIONE del 31/03/2016 n. 25456.1/2016 in atti dal 04/04/2016 (protocollo)
 RIDETERMINAZIONE DELLA RENDITA AI SENSI DELL'ART. 1, COMMA 22, L.N. 208/15

Indirizzo

VIA NUOVA n. 55 piano: T-1;

Annotazioni classamento e rendita proposti (D. M. 701/94)

Intestato

N. DATI ANAGRAFICI

1 SOCIETA' S.P.A

CODICE FISCALE

123456789123*

DIRITTI E ONERI REALI

(1) Proprietà per 1/1

Dati derivanti da

*Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



I controlli:

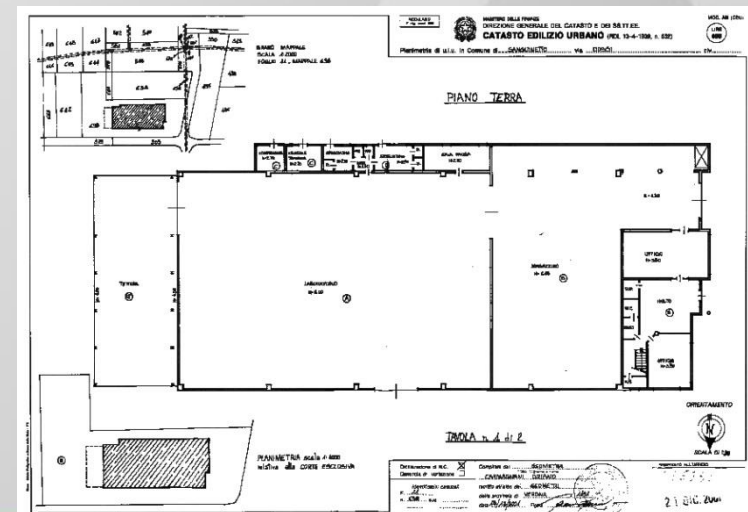
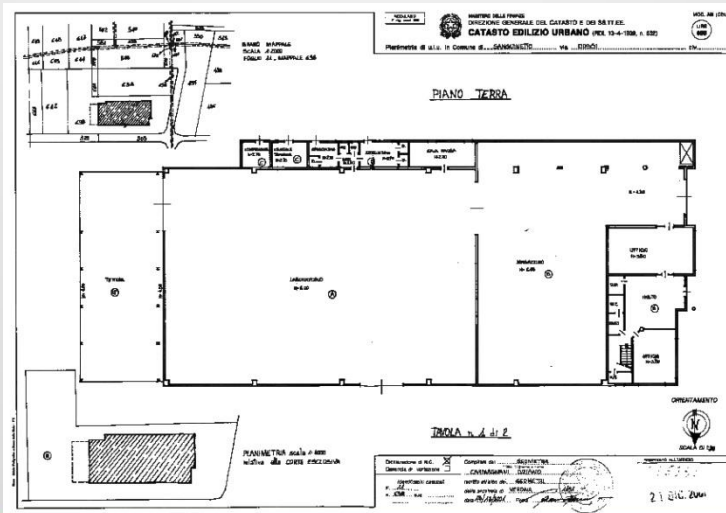
In fase di accettazione, gli atti di aggiornamento vengono sottoposti, da parte degli Uffici Provinciali - Territorio, oltre agli usuali controlli, alle ulteriori verifiche di coerenza, concernenti in particolare:

1. *La rappresentazione planimetrica della unità immobiliare variata*
2. *La categoria catastale proposta*
3. *La rendita catastale proposta*



1) Rappresentazione planimetrica 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 catasto.





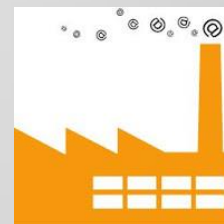
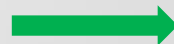
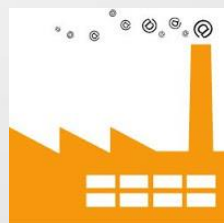
Sono ammessi modesti interventi edilizi che non alterano la natura, lo sviluppo plani-volumetrico e la consistenza dell'unità immobiliare e che, pertanto, non hanno diretta influenza sul classamento e sulla stima della rendita catastale della stessa.



2) *La categoria catastale proposta*

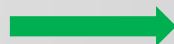
La variazione in argomento **non è compatibile con l'indicazione di una categoria catastale proposta di un gruppo (D o E) diverso da quello a cui appartiene l'UI oggetto di variazione.**

Gruppo D



Gruppo D

Gruppo E



Gruppo E



3) *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.





Il mancato rispetto di tali criteri ed indicazioni comporta:

- la **non registrabilità** dell'atto di aggiornamento
- la **restituzione** dello stesso al professionista con l'indicazione delle relative motivazioni.





Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati

Le «Entità tipologiche»

L'elaborato planimetrico, nelle denunce di Nuovo Accatastamento è stato reso **obbligatorio anche nel caso di denuncia di una sola unità immobiliare.**



Con la procedura Docfa 4.00.3, 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.



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

CF – Costruzione di fabbricato

AL – Area Libera

AC – Area Coperta

CI – Costruzione Interrata

CS – Costruzione Sovrastante



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.



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati

Le «Entità tipologiche»

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 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.

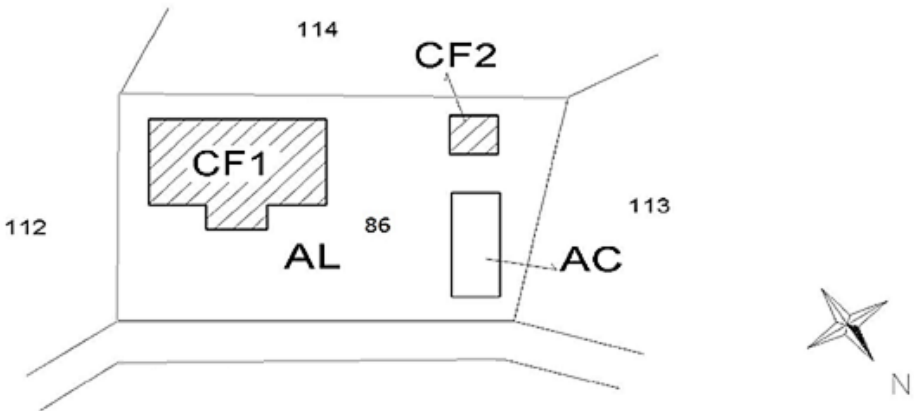
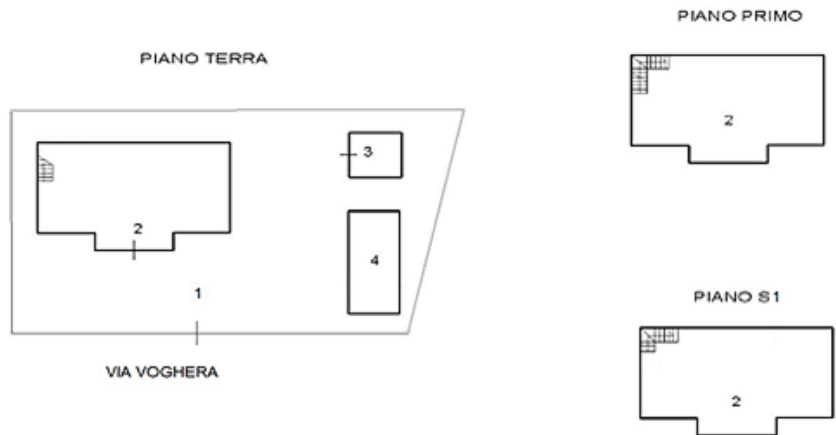
La rappresentazione delle Entità tipologiche non è prevista nel caso di denuncia di sola area urbana.

ELABORATO PLANIMETRICO

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di**

Compilato da:
Iscritto all'albo:
Prov. N.

Comune di	Protocollo n.	del
Sezione: Foglio: 27 Particella: 86	Tipo Mappale n.	del
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 500



← Elaborato planimetrico

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

Elenco Subalterni

Comune		Sezione		Foglio 27		Particella 56		Tipo mappale n. 12345		del: 02/03/2016	
Sub.	UBICAZIONE via/piazza	n° civ.	Piani	Scala	Int	Entità di Costruzione		DESCRIZIONE			
1	lungodora voghera	51	T			AL		CORTE ESCLUSIVA DEL SUB. 2			
2	lungodora voghera	51	S1-T-1			CF1		ABITAZIONE IN VILLINO CON CORTE ESCLUSIVA.			
3	lungodora voghera	51	T			CF2		AUTORIMESSA			
4	lungodora voghera	51	T			AC		TETTOIA CHIUSA			

Protocollo _____ data _____

IL TECNICO **Geom. A S**
ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI _____
Codice Fiscale: _____

firma e timbro

Elenco subalterni



1° Caso

Elaborato Planimetrico (OBBLIGATORIO)	Elenco subalterni		Entità Tipologiche (FACOLTATIVO)
<p>Piano Terreno</p> A planimetric diagram of a rectangular plot. Inside, there is a large irregular shape labeled '1'. To its left is a smaller rectangle labeled '2'. Below '1' and '2' is a horizontal line with two vertical tick marks, labeled '3'. Below this line is an upward-pointing arrow.	<p>Sub. 1 - Abitazione P.T. con corte esclusiva sub. 3</p>	<p>CF1</p>	<p>Piano Terreno</p> A simplified planimetric diagram of the plot. It shows a large rectangle labeled 'CF1' and a smaller rectangle labeled 'AL' positioned below it.
	<p>Sub. 2 - Autorimessa con passaggio su corte sub. 3</p>	<p>CF1</p>	
	<p>Sub. 3 - Corte esclusiva del sub. 1</p>	<p>AL</p>	

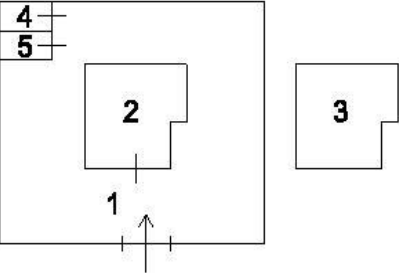
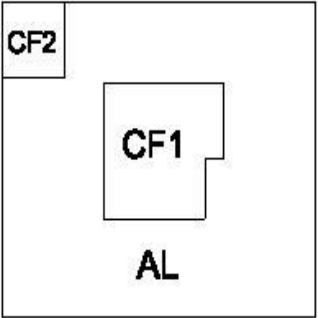


2° Caso

Elaborato Planimetrico (OBBLIGATORIO)	Elenco subalterni		Entità Tipologiche (OBBLIGATORIO)
<p>Piano Terreno</p>	<p>Sub. 1 - Abitazione P.T. con corte esclusiva sub. 3</p>	CF1	<p>Piano Terreno</p>
	<p>Sub. 2 - Autorimessa con passaggio su corte sub. 3</p>	CF2	
	<p>Sub. 3 - Corte esclusiva del sub. 1</p>	AL	



3° Caso

Elaborato Planimetrico (OBBLIGATORIO)	Elenco subalterni		Entità Tipologiche (OBBLIGATORIO)
<p>Piano Terreno Piano 1°</p> 	Sub. 1 - BCNC, cortile comune a tutti i sub.	AL	<p>Piano Terreno</p> 
	Sub. 2 - Abitazione a P.T.	CF1	
	Sub. 3 - Abitazione a P.1°	CF1	
	Sub. 4 - Autorimessa a P.T.	CF2	
	Sub. 5 - Autorimessa a P.T.	CF2	

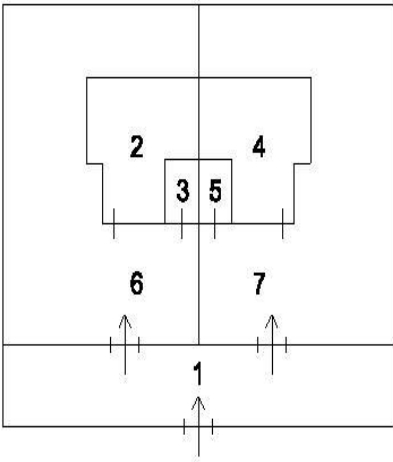
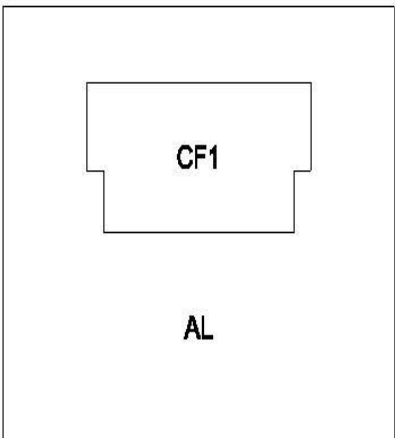


4° Caso

Elaborato Planimetrico (OBBLIGATORIO)	Elenco subalterni		Entità Tipologiche (OBBLIGATORIO)
<p>Piano Terreno Piano 1°</p>	Sub. 1 - Abitazione a P.T. con corte esclusiva sub. 5	CF1	<p>Piano Terreno</p>
	Sub. 2 - Abitazione a P.1° con passaggio sulla corte sub. 5	CF1	
	Sub. 3 - Autorimessa a P.T. con passaggio sulla corte del sub.1	CF2	
	Sub. 4 - Autorimessa a P.T. con passaggio su corte sub.5	CF2	
	Sub. 5 - Corte esclusiva del sub. 1	AL	

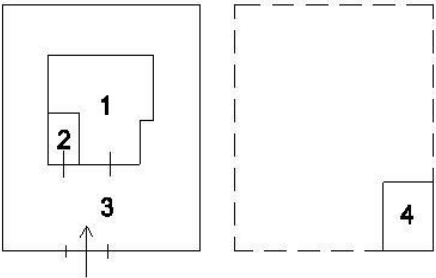
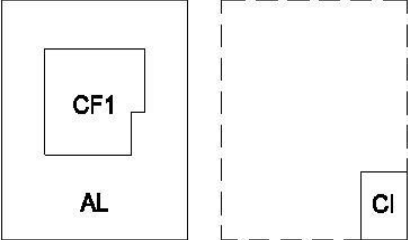


5° Caso

Elaborato Planimetrico (OBBLIGATORIO)	Elenco subalterni		Entità Tipologiche (FACOLTATIVO)
<p>Piano Terreno</p> 	Sub. 1 - BCNC, area comune a tutti i subalterni	AL	<p>Piano Terreno</p> 
	Sub. 2 - Abitazione a P.T. con corte esclusiva sub. 6	CF1	
	Sub. 3 - Autorimessa con passaggio su corte sub. 6	CF1	
	Sub. 4 - Abitazione a P.T. con corte esclusiva sub. 7	CF1	
	Sub. 5 - Autorimessa con passaggio su corte sub. 7	CF1	
	Sub. 6 - Corte esclusiva del sub. 2	AL	
	Sub. 7 - Corte esclusiva del sub. 4	AL	



6° Caso

Elaborato Planimetrico (OBBLIGATORIO)	Elenco subalterni		Entità Tipologiche (OBBLIGATORIO)
<p>Piano Terreno Piano interrato</p> 	Sub. 1 - Abitazione a P.T. con corte esclusiva	CF1	<p>Piano Terreno Piano Interrato</p> 
	Sub. 2 - Autorimessa a P.T. con passaggio sulla corte del sub. 1	CF1	
	Sub. 3 - Corte esclusiva del sub. 1	AL	
	Sub.4 - Unità a Piano Interrato, con passaggio sulla corte del sub. 1	CI	



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.



La nuova versione della procedura Docfa permette di produrre i documenti per la presentazione in formato **PDF/A**, compatibile con le norme che regolano la conservazione sostitutiva dei documenti informatici, ossia l'archiviazione elettronica in luogo di quella cartacea.

.....Si ricorda che

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).





Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati

Ulteriori raccomandazioni

Effetti fiscali e rifiuti

(Scadenza 15 giugno 2016)





Ulteriori raccomandazioni

L'art. 1, **comma 23** della Legge, dispone che, *"limitatamente all'anno di imposizione 2016 (...), 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"*.

Tale disposizione anticipa di fatto al 1° gennaio 2016 gli effetti fiscali delle variazioni catastali, rese ai sensi dell'art. 1, comma 22, della Legge, laddove presentate in catasto **entro il 15 giugno 2016**, ancorché registrate in banca dati in data successiva al predetto termine.



Ulteriori raccomandazioni

Nel caso in cui il documento di aggiornamento, in esito ai controlli formali in accettazione, risulti non conforme, è restituito al professionista unitamente alle motivazioni che ne hanno impedito la registrazione nella banca dati catastale.

Con riferimento a tale ultima evenienza, è evidente che il rifiuto del documento, effettuato in prossimità della scadenza del 15 giugno 2016, espone il contribuente al rischio di decadenza dai benefici fiscali previsti dal citato comma 23.



Gli Uffici provinciali - Territorio

Sono stati ulteriormente sensibilizzati affinché siano valutate con attenzione le cause di rifiuto che, ove presenti, devono essere esplicitate con la massima chiarezza nella scheda di rifiuto.



I professionisti

Eviteranno di concentrare la presentazione dei Docfa ex comma 22 in prossimità della scadenza del 15 giugno.



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati

Documenti ...

www.agenziaentrate.gov.it

Documentazione

Provvedimenti, circolari e risoluzioni

Circolari

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).*



Direzione Centrale Catasto, Cartografia e
Pubblicità Immobiliare

ISTRUZIONI OPERATIVE

1° febbraio 2016

Modifiche apportate alla procedura Docfa

Versione 4.00.3

www.agenziaentrate.gov.it

Cosa devi fare

Aggiornare dati catastali e ipotecari

Aggiornamento Catasto fabbricati- Docfa

Software Docfa 4.00.3



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati

Buon lavoro e



grazie per l'attenzione