

Linee Guida operative
per la redazione degli atti
di aggiornamento
del Catasto Edilizio
Urbano
Do.C.Fa.

DIREZIONE REGIONALE MARCHE
Servizi Catastali, Cartografici
e di Pubblicità
Immobiliare



La Direzione Regionale delle Marche dell'Agenzia delle Entrate, in collaborazione con gli Uffici provinciali - Territorio delle Marche, hanno realizzato queste *"Linee guida per la compilazione dei documenti di aggiornamento del Catasto Fabbricati con procedura Docfa"*.

L' Agenzia delle Entrate è impegnata nel miglioramento dei rapporti con i contribuenti, che va perseguito anche attraverso la collaborazione con gli Organismi tecnico-professionali rappresentativi delle categorie istituzionalmente preposte agli adempimenti tecnico-tributari, nel rispetto della distinzione dei ruoli e delle vigenti disposizioni legislative e regolamentari che disciplinano il funzionamento degli Uffici finanziari.

Le presenti *Linee Guida* rispondono all'esigenza di affrontare in maniera uniforme le varie problematiche nella trattazione degli atti di aggiornamento del Catasto Fabbricati e forniscono uno strumento utile a favorire a livello regionale una maggiore omogeneità di applicazione delle disposizioni vigenti.

L'obiettivo posto è stato, pertanto, quello di predisporre un documento che diventi uno strumento di ausilio e di consultazione per chi opera od opererà nel settore del Catasto Fabbricati attraverso l'applicativo informatico Docfa.

Le *Linee Guida* vogliono, dunque, essere uno strumento di lavoro d'uso quotidiano, che contenga le risposte tecniche alle problematiche più frequenti per la redazione degli atti di aggiornamento con l'obiettivo, ulteriore, di supportare i professionisti nella redazione delle dichiarazioni Do.C.Fa. e i tecnici degli Uffici nell'attività di accettazione e registrazione in banca dati.

Questa pubblicazione rappresenta una prima edizione ed il contenuto definisce una comune metodologia di lavoro in ambito regionale; il manuale potrà essere oggetto di aggiornamenti ed integrazioni volti a garantire l'adeguamento a disposizioni che di volta in volta interverranno, nonché alla risoluzione di eventuali criticità che dovessero essere evidenziate dai fruitori e all'approfondimento di argomenti specifici di interesse.

Agenzia delle Entrate

Direzione Regionale delle Marche

**Ufficio Servizi Catastali, Cartografici di
Pubblicità Immobiliare, Estimativi ed OMI**

Direzione Provinciale di Ancona

Ufficio Provinciale - Territorio

Direzione Provinciale di Ascoli Piceno

Ufficio Provinciale - Territorio

Direzione Provinciale di Macerata

Ufficio Provinciale - Territorio

Direzione Provinciale di Pesaro Urbino

Ufficio Provinciale - Territorio

Indice

1. Il Catasto Fabbricati	1
A) Le unità oggetto di censimento e quelle esenti	3
B) Le categorie del catasto fabbricati	5
1. Le categorie A	5
2. Le categorie B	6
3. Le categorie C	7
4. Le categorie D	8
5. Le categorie E	9
6. La destinazione d'uso per le categorie D ed E	11
7. Le categorie F	14
8. I B.C.C ed i B.C.N.C.	15
C) Approfondimenti	16
1. Fabbricati collabenti	16
2. Unità in corso di costruzione e definizione	18
3. Fabbricato in attesa di dichiarazione	21
4. Infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione	22
D) La rendita catastale	24
E) La determinazione della rendita delle categorie ordinarie	25
1. La scelta della categoria e della classe	26
2. Il calcolo della consistenza Categoria A	28
3. Il calcolo della consistenza Categoria B	32
4. Il calcolo della consistenza Categoria C	36
F) La determinazione della rendita per le categorie speciali e particolari	40

1. L'approccio reddituale.	42
2. L'approccio di mercato	43
3. L'approccio di costo	44
4. L'approccio di costo deprezzato	46
5. Il saggio di fruttuosità	48
6. Il fine di lucro	50
7. Gli imbullonati	52
8. Le entità tipologiche relative alle costruzioni e alle aree	63
9. La circolare 16/e del 1 luglio 2019	65
G) Il calcolo della superficie catastale	68
2. I fabbricati rurali	79
A) I requisiti di ruralità	84
B) Approfondimenti	91
C) Le unità immobiliari rurali a destinazione non abitativa	93
D) Evoluzione normativa	103
3. Sanzioni per violazione di norme catastali	115
4. La procedura Do.C.Fa. 4.00.5	131
A) Denuncia di accatastamento (nuova costruzione)	134
B) Denuncia di Variazione	146
C) Gli elaborati Grafici	166
D) Inserimento degli elaborati grafici all'interno della procedura Do.C.Fa.	171
E) Il modello 1N parte I	194
F) Il modello 1N parte II	210
G) Il modello 2n parte I	221
H) Il modello 2N parte II	229

I) L'elenco dei subalterni	234
J) Il classamento automatico	241
K) Il controllo formale	243
5. Il software Do.C.Fa. 4.00.5	245
A) Come si scarica il software Do.C.Fa. 4.00.5	246
B) Requisiti hardware e software	251
C) Modelli per la predisposizione delle planimetrie in ambiente CAD	252
D) Caricamento archivi di servizio provinciali	253
E) Il servizio SISTER	257
F) Invio telematico dei documenti Do.C.Fa.	260
6. Raccolta normativa	261
Appendice 1 "Modalità operative per l'accatastamento degli stabilimenti balneari"	
Appendice 2 "Modalità operative per l'accatastamento degli impianti fotovoltaici"	

1. Il Catasto Fabbricati

Il Catasto Fabbricati è l'inventario di tutte le unità immobiliari presenti sul territorio nazionale, e contiene le informazioni per l'identificazione del bene, i dati anagrafici dei titolari di diritti reali sullo stesso, la sua natura tecnica e i dati di redditività dell'immobile medesimo.

Con il Regio Decreto Legge 13 aprile 1939, n. 652 (Accertamento generale dei fabbricati urbani, rivalutazione del relativo reddito e formazione del nuovo catasto edilizio urbano) convertito con la legge n. 1249 del 1939, modificata dal D.L. 8 aprile 1948, n. 514, è stato previsto l'accertamento dei fabbricati e delle costruzioni non censite al catasto terreni, al fine di determinarne la relativa rendita.

Tale R.D.L. n. 652/1939 modificò profondamente il precedente Catasto dei Fabbricati, istituito per la prima volta in tutto il territorio nazionale con Regio Decreto 5 giugno 1871, n. 267 in attuazione dell'art. 7 della Legge 11 agosto 1870, n. 5784 sui provvedimenti finanziari (art. 1 allegato F – Legge sulla tassa sui fabbricati), avvalendosi della strutturazione per reddito dichiarato da possessori, sulla base delle previsioni della Legge n. 2136/1865.

L'art. 5 del R.D.L. 652/1939 fornisce una prima definizione di unità immobiliare urbana: **"Si considera unità immobiliare urbana ogni parte di immobile che, nello stato in cui si trova, è di per sé stessa utile a produrre un proprio reddito"**.

Il successivo art. 40 del D.P.R. n. 1142/1949 modifica la definizione di unità immobiliare urbana: **"Si accerta come distinta unità immobiliare urbana ogni fabbricato, o porzione di fabbricato od insieme di fabbricati che appartengono allo stesso proprietario e che, nello stato in cui si trovano, rappresentano, secondo l'uso locale, un cespite indipendente"**.

Con Decreto del Ministro delle Finanze 2 gennaio 1998, n. 28 viene aggiornata all'art. 2 la definizione di unità immobiliare urbana: **"L'unità immobiliare è costituita da una porzione di fabbricato, o da fabbricato, o da insieme di fabbricati ovvero da un'area, che, nello stato in cui si trova e secondo l'uso locale, presenta potenzialità di autonomia funzionale e reddituale"**.

Il regolamento per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano, approvato con D.P.R. n. 1142/1949 prevede:

- La divisione del territorio in **zone censuarie**, cioè le zone territoriali omogenee sotto il profilo socio-economico nelle quali esistono unità immobiliari simili per ubicazione, caratteristiche ambientali, tipo di costruzione (Art. 5);
- per ogni zona censuaria, le **categorie** delle diverse destinazioni ordinarie, differenti per caratteristiche intrinseche delle unità immobiliari urbane (Art. 6);
- per ogni categoria, le **classi** in numero tale da rappresentare le diverse capacità reddituali delle unità immobiliari urbane (Art. 7), riferite all'unità di consistenza. Per ogni categoria e classe sono state individuate le unità tipo la cui rendita catastale rappresenta il reddito medio delle unità immobiliari che vi debbono essere comprese;
- la classificazione non si esegue nei riguardi delle categorie comprendenti unità immobiliari costituite da opifici ed in genere dai fabbricati previsti nell'art. 28 della legge 8 giugno 1936, n. 1231, costruiti per le speciali esigenze di una attività industriale o commerciale e non suscettibili di una destinazione estranea alle esigenze suddette senza radicali trasformazioni. Parimenti non si classificano le unità immobiliari che, per la singolarità delle loro caratteristiche, non siano raggruppabili in classi, quali stazioni per servizi di trasporto terrestri e di navigazione interna, marittimi ed aerei, fortificazioni, fari, fabbricati destinati all'esercizio pubblico del culto, costruzioni mortuarie, e simili (Art. 8). Sono gli immobili raggruppati nelle categorie speciali e particolari.

Tutte le unità immobiliari sono inglobate in due diversi insiemi:



1.A. Le unità oggetto di censimento e quelle esenti

Dal quadro normativo, art. 2 del Decreto del Ministro delle Finanze 2 gennaio 1998, n. 28, consegue che le abitazioni, i negozi, le autorimesse, i depositi, le tettoie, il chiosco dei giornali/alimentari, gli edifici funzionali per lo svolgimento delle attività produttive o agricole, le costruzioni stabilmente assicurate al suolo (compresi gli edifici sospesi o galleggianti), ma anche gli edifici semplicemente appoggiati al suolo, purché stabili e con autonomia funzionale e reddituale, costituiscono delle U.I.U. da denunciare autonomamente, con obbligo di accatastamento.

Oltre la funzione puramente fiscale, il Catasto Fabbricati assolve anche la funzione civilistica, con la necessità di identificare ogni immobile oggetto di trasferimento di diritti reali.

Allo scopo, il comma 2 dell'art. 3 del D.M 2 gennaio 1998, n. 28 riporta che, per i soli fini di identificazione, possono essere denunciati al Catasto Fabbricati i seguenti immobili:

- a) fabbricati o loro porzioni in corso di costruzione o di definizione;
- b) costruzioni inidonee a produzioni di reddito, a causa dell'accentuato livello di degrado;
- c) lastrici solari;
- d) aree urbane.

In conclusione, ogni ambiente o insieme di ambienti o area appartenente alla stessa proprietà, che disponga di ingresso indipendente da strada, cortile, pianerottolo, androne, ecc., destinato ad uno qualunque degli usi previsti dal quadro generale delle categorie, costituisce una unità immobiliare.

Il comma 3 dell'art. 3 del citato D.M. n. 28/98 stabilisce che non costituiscono oggetto di inventario, a meno di una loro ordinaria autonoma suscettibilità reddituale:

- (a) manufatti isolati con superficie coperta inferiore a mq. 8;
- (b) serre adibite alla coltivazione e protezione delle piante su suolo naturale senza copertura stabile;
- (c) vasche per l'acquacoltura o di accumulo per l'irrigazione dei terreni;
- (d) manufatti isolati privi di copertura;
- (e) tettoie, porcili, pollai, casotti, concimaie, pozzi e simili di altezza utile inferiore a m. 1.80, purché di volumetria inferiore a mc. 150;

(f) manufatti precari, privi di fondazione, non stabilmente infissi al suolo (a meno che non siano stabili nel tempo e dotati di autonomia funzionale e reddituale).

Le opere di cui alle precedenti lettere "a" ed "e" nonché quelle di cui alla lettera "c" rivestite con paramento murario, qualora accessori a servizio di una o più unità immobiliari ordinarie, sono oggetto di iscrizione in Catasto contestualmente alla predette unità.

Chiaramente per gli immobili non oggetto di inventario è fondamentale l'aspetto dell'ordinaria autonomia funzionale e di reddito.

Si porta ad esempio un manufatto adibito a bar di modeste dimensioni, realizzato con elementi leggeri e posizionato su suolo pubblico o privato con qualsiasi tipo di ancoraggio al suolo. Tale manufatto, anche se rientrante tra quei manufatti non soggetti a censimento, in quanto dotato di autonomia funzionale e reddituale deve essere censito.

1.B. Le categorie del catasto fabbricati

Gli immobili sono suddivisi in destinazione ordinaria (categorie A-B-C), destinazione speciale (categoria D), destinazione particolare (categoria E) e destinazione fittizia (categoria F). Vengono di seguito elencate le diverse categorie tenendo presente che la loro descrizione è ampiamente descritta nella Circolare n.5 del 14 marzo 1992.

1.B.1. Le categorie A

In tali categorie ordinarie rientrano le unità immobiliari con destinazione ordinaria di abitazione, di castelli, di palazzi storici, di studi privati.

L'unità di misura della consistenza è il vano utile.

Di seguito si riporta una sintetica descrizione delle singole fattispecie.

A/1 - Abitazioni di tipo signorile

A/2 - Abitazioni di tipo civile.

A/3 - Abitazioni di tipo economico

A/4 - Abitazioni di tipo popolare

A/5 - Abitazioni di tipo ultrapopolare. (categoria in disuso).

A/6 - Fabbricati rurali (non più attuale)

A/7 - Abitazioni in villini

A/8 - Abitazioni in ville

A/9 - Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici

A/10 - Uffici e studi privati

A/11 - Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi

1.B.2. Le categorie B

In tali categorie ordinarie rientrano le unità immobiliari di uso collettivo quali alloggi collettivi, uffici pubblici, scuole, musei e simili.

L'unità di misura della consistenza è il metro cubo, vuoto per pieno, delle unità immobiliari. Di seguito si riporta una sintetica descrizione delle singole fattispecie.

B/1 - Collegi e convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi; seminari, caserme;

B/2 - Case di cura ed ospedali;

B/3 - Prigioni e riformatori;

B/4 - Uffici pubblici;

B/5 - Scuole, laboratori scientifici;

B/6 - Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9;

B/7 - Cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico dei culti;

B/8 - Magazzini sotterranei per deposito di derrate (categoria soppressa).

1.B.3. Le categorie C

In tali categorie ordinarie rientrano le unità immobiliari con destinazione negozi, botteghe, magazzini, locali di deposito, laboratori per arti e mestieri, stalle, scuderie, attività commerciali ed artigianali, autorimesse, palestre, tettoie e simili.

L'unità di misura della consistenza è il metro quadrato di superficie libera delle unità immobiliari.

Di seguito si riporta una sintetica descrizione delle singole fattispecie.

C/1 - Negozi e botteghe;

C/2 - Magazzini e locali di deposito;

C/3 - Laboratori per arti e mestieri;

C/4 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi e circoli ricreativi;

C/5 - Stabilimenti balneari e di acque curative;

C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse;

C/7 - Tettoie chiuse od aperte.

1.B.4. Le categorie D

In tali categorie rientrano i fabbricati o parti distinte ed autonome di essi destinati ad opifici, teatri, cinematografi ed alberghi, anche se non appositamente costruiti per le speciali esigenze di un'attività industriale o commerciale (comprendendo in quest'ultima grandi magazzini di vendita, sedi di banche, stabilimenti balneari, ecc.) e tali da non essere suscettibili di destinazioni ordinarie senza radicali trasformazioni.

Di seguito si riporta una sintetica descrizione delle singole fattispecie.

D/1 – Opifici;

D/2 - Alberghi e pensioni;

D/3 - Teatri, cinematografi, sale per concerti, spettacoli e simili;

D/4 - Case di cura ed ospedali, poliambulatori;

D/5 - Istituti di credito, cambio ed assicurazione;

D/6 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi;

D/7 - Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni;

D/8 - Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni;

D/9 - Edifici galleggianti o sospesi, assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggi (si tratta di edifici che non hanno su suolo proprio);

D/10 - Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole.

Le declaratorie sono state ulteriormente dettagliate in forza dei recenti indirizzi in ordine alla compatibilità tra categoria catastale e destinazione d'uso, introdotti per la prima volta con Circolare n. 2/E nel 2016 e relative Istruzioni operative, quindi ulteriormente specificate per alcune tipologie, da ultimo con Circolare 18/E del 2019 per i porti (si confronti il paragrafo 1.F.9).

1.B.5. Le categorie E

In tali categorie rientrano i fabbricati ad uso pubblico costruiti per particolari esigenze di servizio collettivo ed in particolare gli immobili disciplinati dall'articolo 8 comma 2 - decreto del Presidente della Repubblica 1 dicembre 1949, n. 1142 *Accertamento di immobili a destinazione speciale o particolare* e successiva Circolare n. 4 del 16 maggio 2006, e l'intera Circolare n. 4 del 13 aprile 2007, dell'Agenzia del Territorio.

Di seguito si riporta una sintetica descrizione delle singole fattispecie.

E/1 - Stazioni per servizi di trasporto, terrestri e marittimi ed aerei, impianti di risalita in genere (stazioni ferroviarie, porti, aeroporti, stazioni per metropolitane, funivie, sciovie, ecc.);

E/2 - Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio, nonché passi volanti in prosecuzione di strade pubbliche (esenti permanentemente dall'imposta fabbricati);

E/3 - In questa categoria restano comprese tutte le unità immobiliari nelle quali si esercitano attività finalizzate al soddisfacimento di esigenze pubbliche, con esclusione di quelle aventi fini esclusivamente o prevalentemente commerciali e industriali;

E/4 - Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche (per mercati, per posteggio bestiame, ecc.);

E/5 - Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze (esenti permanentemente dall'imposta fabbricati);

E/6 - Fari, semafori, torri per rendere di uso pubblico l'orologio comunale (esenti permanentemente dall'imposta fabbricati);

E/7 - Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti (esenti permanentemente dall'imposta fabbricati);

E/8 - Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia (esenti permanentemente dall'imposta fabbricati);

E/9 - Edifici ed aree a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del gruppo «E».

Nelle unità immobiliari censite nelle categorie catastali E/1, E/2, E/3, E/4, E/5, E/6 ed E/9 non possono essere compresi immobili o porzioni di immobili destinati a uso commerciale, industriale, a ufficio privato ovvero a usi diversi, qualora gli stessi presentino autonomia funzionale e reddituale. Per le stesse categorie del gruppo E, con l'esclusione, quindi, delle

categorie E/7 ed E/8, è bene consultare i paragrafi 2.3, 3.1.3, lettere a) e b), della Circolare n. 4 del 16 maggio 2006, e l'intera Circolare n. 4 del 13 aprile 2007, dell'Agenzia del Territorio.

Le declaratorie sono state ulteriormente dettagliate in forza dei recenti indirizzi in ordine alla compatibilità tra categoria catastale e destinazione d'uso, introdotti per la prima volta con Circolare n. 2/E nel 2016 e relative Istruzioni operative, quindi ulteriormente specificate per alcune tipologie, da ultimo con Circolare 18/E del 2019 per i porti (si confronti il paragrafo 1.F.9).

1.B.6. La destinazione d'uso per le categorie D ed E

Con l'adozione della procedura Do.C.Fa., versione 4.00.3, i dati descrittivi delle UIU a destinazione speciale e particolare sono integrati dalla **"destinazione d'uso"** dell'immobile, ovvero una sotto-articolazione delle categorie catastali dei gruppi D ed E: ciascuna destinazione è compatibile con una sola categoria catastale mentre a ciascuna categoria corrisponde generalmente una pluralità di destinazioni d'uso.

Le istruzioni operative collegate alla Circolare n. 2/E del 1° febbraio 2016 e successive integrazioni, hanno introdotto per le categorie catastali dei gruppi D ed E le seguenti specifiche destinazioni d'uso:

REGOLE DI COMPATIBILITA' TRA CATEGORIA CATASTALE E DESTINAZIONE D'USO CATEGORIA CATASTALE DESTINAZIONE D'USO (COMPATIBILE) COD. DESCRIZIONE		
CATEGORIA CASTALE	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
D/2 Alberghi e pensioni	0901	Alberghi e strutture simili
	0902	Residenze turistiche alberghiere, alloggi per vacanze e altre strutture per soggiorni brevi
	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

CATEGORIA CATASTALE	DESTINAZIONE D'USO (COMPATIBILE)	
	COD.	DESCRIZIONE
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)
	0706	Autofficine meccaniche e carrozzerie ubicate in fabbricati industriali
	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
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
	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
	0905	Immobili per servizi di ristorazione
	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 pubblico
	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 architettonico	
1704	Aree attrezzate per servizi ai veicoli	

CATEGORIA CASTALE	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 silvicoltura
	1403	Immobili destinati all'attività di allevamento e ricovero di animali
	1404	Immobili destinati all'allevamento di prodotti di acquacoltura
	1405	Costruzione strumentale alle protezioni delle piante
	1406	Costruzione strumentale alle attività di cui al comma 3 all'art. 2135 del Codice Civile
	1408	Immobili destinati ad ufficio dell'azienda agricola
	1409	Immobili destinati all'esercizio dell'attività economica in maso chiuso
	1410	Immobili strumentali alla produzione di energia elettrica da fonti fotovoltaiche
	1411	Immobili strumentali alla produzione di energia elettrica da fonti agroforestali
	1412	Immobili strumentali alla produzione di carburanti o prodotti chimici ottenuti da prodotti agricoli
	1407	Immobili destinati all'attività di alpeggio in zone di montagna
E/1 Stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi e aerei	1801	Stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi e aerei
	1811	Banchine e aree scoperte dei porti di rilevanza economica nazionale ed internazionale adibite alle operazioni e ai servizi portuali e passeggeri
	1812	Depositi dei porti di rilevanza economica nazionale e internazionale strettamente funzionali alle operazioni e ai servizi portuali
	1813	Depositi doganali dei porti di rilevanza economica nazionale ed internazionale
E/2 Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio	1806	Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio
E/3 Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche	1802	Costr. e fabb. per speciali esigenze pubbliche
	1805	Impianti per la distribuzione dei carburanti
E/4 Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche	1803	Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche
E/5 Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze	1807	Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze
E/6 Fari, semafori, torri per rendere d'uso pubblico l'orologio comunale	1808	Fari, semafori, torri per rendere d'uso pubblico l'orologio comunale
E/7 Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti	1809	Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti
E/8 Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri, e le tombe di famiglia	1804	Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri, e le tombe di famiglia
E/9 Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del Gruppo E	1810	Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del Gruppo E

1.B.7. Le categorie F

Con il D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 650, con Decreto del 2 gennaio 1998 n. 28 - Min. Finanze e con le successive circolari, tra le quali la n. 2 del 20 gennaio 1984 del Ministero delle Finanze, la n. 1/T del 8 maggio 2009 dell’Agenzia del Territorio e con la n. 18/E del 8 giugno 2017 dell’Agenzia delle Entrate sono state istituite le categorie fittizie **F**.

Il gruppo F (categorie fittizie) comprende le unità immobiliari urbane (u.i.u.) non idonee a produrre ordinariamente un reddito, anche solo temporaneamente.

Esse sono state previste per poter comunque consentire la presentazione in Catasto di unità particolari.

Le unità immobiliari censite nella categoria F, oltre a non avere nessuna rendita, sono rappresentate solo sull’elaborato planimetrico (circolare n. 9/T del 26 novembre 2001 dell’Agenzia del Territorio) con esclusione delle unità in categoria F/6 che viene generata in modo automatico al CEU, solo al verificarsi delle condizioni richiamate dalla circolare 1/T del 8 maggio 2009 dell’Agenzia del Territorio.

Di seguito si riporta una sintetica descrizione delle singole fattispecie.

F/1 - Area urbana

F/2 - Unità collabente

F/3 - Unità in corso di costruzione

F/4 - Unità in corso di definizione

F/5 - Lastrico solare

F/6 - Fabbricato in attesa di dichiarazione

F/7 - Infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione

Per ulteriori dettagli, vedi paragrafo 1.C. - Approfondimenti

1.B.8. I B.C.C ed i B.C.N.C

Quando si tratta un edificio composto da più di due unità immobiliari, esiste la possibilità che alcune porzioni dello stesso edificio siano a servizio, o comunque utilizzabili da due o più unità immobiliari.

Le porzioni comuni si suddividono in:

- Beni Comuni Censibili – **B.C.C.**;
- Beni Comuni non Censibili - **B.C.N.C.**.

I **B.C.C.** sono unità immobiliari dotate di autonoma capacità reddituale e che allo stesso tempo forniscono servizi comuni o sono sfruttati da più unità immobiliari (esempio: alloggio del custode, sala condominiale, locali di deposito biciclette, autorimessa comune.....).

Ai **B.C.C.** viene attribuita la categoria e la classe di propria competenza, non hanno associata una ditta, vengono rappresentati sia attraverso le planimetrie che nell'elaborato planimetrico, sono connesse alle unità immobiliari a cui sono asservite.

I **B.C.N.C.** invece sono unità immobiliari che non possiedono una autonoma capacità reddituale, e sono comuni ad alcune o tutte le unità che formano l'intero corpo di fabbrica (esempio: androne scale, scale, centrali termiche, vano ascensore, cortile...).

Ai **B.C.N.C.** non viene attribuita una categoria, non viene a loro associata una planimetria, ma sono identificati solo nell'elaborato planimetrico.

1.C. Approfondimenti

1.C.1. Fabbricati collabenti

L'attribuzione della categoria F/2 – Unità collabenti è regolamentata dal Decreto del Ministro delle Finanze 2 gennaio 1998, n. 28, art. 3, comma 2, per quelle costruzioni caratterizzate da un notevole livello di degrado, che determina una incapacità di produrre ordinariamente un reddito proprio.

In particolare, il citato comma 2 prevede che tali costruzioni, ai soli fini dell'identificazione, *"possono formare oggetto di iscrizione in catasto, senza attribuzione di rendita catastale, ma con descrizione dei caratteri specifici e della destinazione d'uso"*.

Lo stesso Decreto Ministeriale all'art. 6, comma 1 lettera c), in relazione alle modalità semplificate per la denuncia delle costruzioni di scarsa rilevanza cartografica o censuaria, di cui al successivo art. 7, ne stabilisce l'applicazione *"per le costruzioni non abitabili o agibili e comunque di fatto non utilizzabili, a causa di dissesti statici. Di fatiscenza o inesistenza di elementi strutturali e impiantistici, ovvero delle principali finiture ordinariamente presenti nella categoria catastale, cui l'immobile è censito o censibile, ed in tutti i casi nei quali la concreta utilizzabilità non è conseguibile con soli interventi edilizi di manutenzione ordinaria o straordinaria. In tali casi alla denuncia deve essere allegata una apposita autocertificazione, attestante l'assenza di allacciamento alle reti dei servizi pubblici dell'energia elettrica, dell'acqua e del gas"*.

Come precisato dalla Direzione centrale catasto e cartografia con la nota n. 29439 del 2013, per tali immobili sussiste, quindi, la possibilità e non l'obbligo dell'aggiornamento degli atti catastali.

Ai fini delle dichiarazioni di unità collabenti è pertanto necessario che il professionista che predispose la dichiarazione su incarico della committenza:

- rediga una specifica relazione, datata e firmata, riportante lo stato dei luoghi, con particolare riferimento alle strutture e alla conservazione del manufatto, che deve essere debitamente rappresentato mediante documentazione fotografica;
- alleghi l'autocertificazione, resa dall'intestatario dichiarante, ai sensi degli articoli 47 e 76 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, attestante l'assenza di allacciamento dell'unità alle reti dei servizi pubblici dell'energia elettrica, dell'acqua e del gas.

Si rammenta che, per tali dichiarazioni, le unità devono essere individuate esclusivamente nell'elaborato planimetrico (Cfr. Circolare n. 9 del 26 novembre 2001 dell'Agenzia del Territorio e successive disposizioni).

Come indicato nella normativa citata, l'iscrizione nella categoria F/2 prevede la presenza di un fabbricato che abbia perso del tutto la sua capacità reddituale; ne consegue che la stessa categoria non è ammissibile, ad esempio, quando l'unità che si vuole censire, risulta ascrivibile in altra categoria catastale, ovvero, non è individuabile e/o perimetrabile.

Si considerano catastalmente né individuabili, né perimetrabili, le costruzioni ed i manufatti:

- privi totalmente di copertura e della relativa struttura portante o di tutti i solai;
- delimitati da muri che non abbiano almeno l'altezza di un metro.

Pertanto, se non sono verificati entrambi detti ultimi requisiti, non è ammessa la dichiarazione al catasto fabbricati (di seguito CF), in categoria F/2, degli immobili censiti al catasto terreni (di seguito CT) come: 280 "fabbricato diruto", 281 "fr div sub", 277 "fa div sub", 278 "fabb promis", 279 "fabb rurale", 283 "fu d accert", 284 "porz ace fr", 285 "porz acc fu", 286 "porz di fa", 287 "porz di fr", 288 "porz rur fp", 290 "porz di fu".

In sede di controllo delle dichiarazioni Do.C.Fa da parte degli Uffici, qualora venga dichiarata un UIU come collabente "ex novo", ossia priva al CF ed al CT di un precedente censimento come costruzione (ad esempio nel caso di particella preesistente al tipo mappale con qualità "seminativo"), e non si riscontra la preesistenza del fabbricato ("279 fabb. rurale", "283 fu d accert", etc.), si inserisce in banca dati la seguente annotazione di immobile: *"Nessun fabbricato censito in catasto antecedentemente alla dichiarazione prot. n.... del"*

1.C.2. Unità in corso di costruzione e definizione

Con la Circolare n. 2 del 1984 (cf. paragrafi 1.4.2 ed 1.4.3) della Dir. Gen. del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali e con il Decreto Ministeriale n. 28 del 2 gennaio 1998 (art. 3, comma 2, lettera a), è stata prevista la possibilità di dichiarare al CEU fabbricati in corso di costruzione (categoria fittizia F/3) e porzioni immobiliari in corso di definizione (categoria fittizia F/4).

La Circolare n. 9 del 2001 dell'Ag. del Territorio ha inoltre precisato che *"l'utilizzo della categoria F/4 è corretto solo qualora si costituiscono porzioni di vano, ovvero in caso di intervento edilizio di ristrutturazione in cui vengono abbattuti muri divisorii e di confine tra le varie unità"*.

La categoria F/4 può essere ad esempio attribuita nel caso di 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 (cfr. a titolo esemplificativo l'articolo 3, comma 1, lettera d, del D.lgs 2001, n. 380 – interventi di ristrutturazione edilizia).

Il censimento delle unità immobiliari in tali categorie, ha lo scopo di soddisfare esclusivamente finalità civilistiche (individuazione del bene per la cessione o costituzione di diritti, iscrizioni ipotecarie, ecc.), non consente però l'attribuzione della rendita catastale in quanto l'oggetto immobiliare non è completato nei suoi aspetti edilizi e non presenta autonomia funzionale e reddituale.

Le categorie F/3 e F/4, che comportano la non attribuzione di rendita, devono rappresentare pertanto uno stadio temporaneo dell'unità immobiliare.

Il suddetto censimento rappresenta, infatti, di norma, un periodo transitorio per le unità immobiliari interessate in quanto, a loro completamento o piena definizione avvenuti, le stesse devono obbligatoriamente formare oggetto di dichiarazione di variazione, con lo scopo di acquisire gli ulteriori elementi ai fini censuari (planimetria, attribuzione dati metrici e degli altri elementi costruttivi) per l'attribuzione del classamento e della relativa rendita catastale.

A tale riguardo si evidenzia che, con nota n. 15232 del 21/02/2002 l'Agenzia del Territorio ha stabilito che il censimento nella categoria F/4 sia limitato nel tempo, ritenendo fisiologica una permanenza negli atti del Catasto, con il censimento in detta categoria, per un periodo non superiore ai 6 mesi. Analogamente nel caso di attribuzione della categoria

F/3, è tollerabile la presenza in atti di tale qualificazione per un intervallo di tempo maggiore che, con la presente, viene stabilito in 12 mesi.

Per queste UIU non deve essere redatta la planimetria; l'identificazione avviene esclusivamente attraverso l'elaborato planimetrico, il quale deve essere sempre presentato, anche in assenza di parti comuni.

Si formulano inoltre alcune considerazioni in merito al corretto utilizzo della causale di variazione "*Frazionamento per trasferimento di diritti*".

In passato era prevista l'attribuzione della categoria F/4 alla porzione di una unità immobiliare soggetta al successivo trasferimento di diritti e si usava nel caso in cui una delle parti in cui si divideva l'unità immobiliare non presentava autonomia reddituale e funzionale (si pensi ad esempio alla compravendita di un locale da una unità immobiliare a quella adiacente).

Con la Circolare n. 4 del 2009 dell'Ag. del Territorio è stato stabilito che non è più consentito censire in categoria F/4 porzioni di immobili derivate da scorporo di unità immobiliari urbane già censite in catasto con propria rendita.

Pertanto, in caso di individuazione di porzioni immobiliari, facenti parte di unità immobiliare censita in catasto con attribuzione di rendita in vista di trasferimento di diritti o di altra equivalente finalità, a ciascuna di esse deve essere comunque attribuita una propria redditività (quota parte di quella complessiva), al fine di porre il contribuente nella condizione di espletare i propri doveri fiscali.

La causale da utilizzare per detta variazione è "*Frazionamento per trasferimento di diritti*"; tale stato di censimento rappresenta comunque una condizione transitoria in quanto permane l'obbligo, a trasferimento avvenuto ed a lavori edilizi ultimati, di provvedere al perfezionamento dell'accatastamento per l'esatto accertamento catastale delle unità immobiliari definitivamente costituite.

Quanto sopra è sintetizzato nella nota n. 737411 del 30/10/2019, che richiama i casi in cui è ammesso il censimento degli immobili nella categoria F/4:

- porzioni immobiliari ancora di incerta definizione funzionale o strutturale all'atto della dichiarazione in catasto dell'intero fabbricato - in parte ultimato - in cui sono ubicate, per assenza di definizione della estensione di parti comuni coperte o scoperte, ovvero di divisione degli spazi disponibili ai piani terreni o interrati per

attività commerciali o per box (cfr. circolare n. 2 del 20 gennaio 1984 della ex Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali);

- porzioni immobiliari oggetto di interventi, rivolti a ridefinire radicalmente gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere tese a trasformare un fabbricato, o parte di esso, in un insieme di unità immobiliari, in tutto o in parte diverse da quelle in precedenza iscritte in catasto (cfr. circolare n. 4 del 29 ottobre 2009 della ex Agenzia del Territorio);
- fabbricati interessati da radicali interventi edilizi che ne comportino anche la "sigillatura", ossia la completa e permanente inaccessibilità, annullandone, di fatto, in modo manifesto ogni autonomia funzionale e capacità reddituale e tali da richiedere, per l'eventuale recupero dell'autonomia funzionale e reddituale dell'immobile, successivi interventi edilizi altrettanto radicali (es. stazioni di servizio dismesse).

1.C.3. Fabbricato in attesa di dichiarazione

Alla presentazione del tipo mappale, fatti salvi alcuni casi residuali, la particella su cui è stato edificato l'immobile è, di norma, automaticamente trasferita alla partita speciale 1 "Area di enti urbani e promiscui", mentre l'immobile oggetto di rilievo viene automaticamente iscritto al CEU con il medesimo identificativo attribuito nella mappa e censito nella categoria fittizia F/6 "Fabbricato in attesa di dichiarazione", che non è modificabile dal professionista e che viene automaticamente cancellato solo con la presentazione del DO.C.FA di nuovo accatastamento.

La categoria fittizia F/6 è stata introdotta con la Circolare n. 1 dell'8 maggio 2009 dell'ex Agenzia del Territorio alla quale si rimanda per ulteriori dettagli.

1.C.4. Infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione

Secondo la previgente disciplina, le infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione, laddove costituite da aree e/o locali (preesistenti o di nuova costruzione) destinati ad ospitare le apparecchiature di comunicazione, dotati di autonomia funzionale e reddituale, risultano censibili tra le unità immobiliari a destinazione speciale con attribuzione della categoria D/7 (cfr. Circolare n. 4/T del 16 maggio 2006 dell’Agenzia del Territorio e Istruzioni Operative di cui alla circolare n. 2/E del 2 febbraio 2016 dell’Agenzia delle Entrate).

L’articolo 12, comma 2, del decreto legislativo 15 febbraio 2016, n. 33, ha introdotto modifiche all’art. 86, comma 3, del Codice delle comunicazioni elettroniche, escludendo dal concetto di “unità immobiliare”:

- gli elementi di reti pubbliche di comunicazione elettronica ad alta velocità e le altre infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione, di cui agli articoli 872 e 883 del CCE;
- le opere di infrastrutturazione per la realizzazione delle reti pubbliche di comunicazione elettronica ad alta velocità in fibra ottica in grado di fornire servizi di accesso a banda ultralarga.

Tali disposizioni non assumono valore retroattivo e, così come previsto dall’articolo 15, comma 1, del sopra menzionato decreto legislativo, si applicano solo a decorrere dal 1° luglio 2016. Restano, pertanto, salve le disposizioni relative alla qualificazione e alla determinazione della rendita catastale dei beni immobili di cui trattasi, riferibili a date antecedenti al 1° luglio 2016.

Deve tenersi conto però che l’istituto catastale assolve a funzioni, oltre che di natura fiscale, anche di natura civilistica (identificazione dei beni immobili per il trasferimento o la costituzione di diritti reali) ed inventariale a supporto della gestione del territorio.

In tale contesto, l’Agenzia ha ritenuto necessario di integrare il quadro di qualificazione vigente con una nuova categoria catastale, denominata “*F/7 – Infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione*”, nella quale possono essere censite, senza attribuzione di rendita catastale, ma con descrizione dei caratteri specifici e della destinazione d’uso, le infrastrutture in argomento, oggetto di dichiarazione in catasto.

A far data dal 3 luglio 2017, gli atti di aggiornamento del Catasto Edilizio Urbano possono essere predisposti con la nuova versione 4.00.4 della procedura Do.C.Fa, che consente le

dichiarazioni in catasto, utilizzando la categoria F/7 – Infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione, senza attribuzione di rendita catastale.

Al fine di rendere evidente la motivazione della variazione catastale degli immobili in esame già censiti in catasto anche attraverso la semplice consultazione in visura, il tecnico professionista, nel redigere la dichiarazione di variazione mediante procedura Do.C.Fa, utilizzerà la causale di presentazione "*Altre*", specificando nel relativo campo descrittivo "*Var. ex art. 86 dlgs 259/2003*".

Nell'ambito delle suddette dichiarazioni di variazione, le eventuali porzioni immobiliari suscettibili di una destinazione d'uso, anche solo prevalente, non strettamente funzionale alle reti di comunicazione (uffici, abitazioni, autorimesse, magazzini, ecc.), laddove autonome sotto il profilo funzionale e reddituale, costituiscono cespiti indipendenti da censire in catasto nella pertinente categoria, con attribuzione di rendita.

Per le infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione di nuova realizzazione non sussiste invece obbligo di iscrizione in catasto, trattandosi di beni che, per effetto delle disposizioni introdotte dall'art. 12, comma 2, del decreto legislativo n. 33 del 2016, non costituiscono più "unità immobiliari" ai sensi dell'art. 2 del decreto ministeriale n. 28 del 1998.

1.D. La rendita catastale.

La definizione di rendita catastale è fissata dall'art. 9 comma 1 del RDL 9 R.D.L. 13/4/39, n. 652 convertito con legge 11/8/39, n. 1249, che riporta:

"La rendita catastale è la rendita lorda media ordinaria ritraibile previa detrazione delle spese di riparazione, manutenzione e di ogni altra spesa o perdita eventuale. Nessuna detrazione avrà luogo per decime, canoni, livelli, debiti e pesi ipotecari e censuari, nonché per imposte, sovraimposte e contributi di ogni specie".

Il metodo di calcolo della rendita catastale è diverso per le unità immobiliari censite nelle **categorie ordinarie** rispetto a quelle censite nelle **categorie a destinazione speciale o particolare**.

Per le unità censite in categorie ordinarie la rendita viene determinata attraverso il quadro tariffario.

La consistenza catastale non è uguale per tutte le categorie ordinarie. Nello specifico si ha:

Categoria A = vano

Categoria B = metro cubo

Categoria C = metro quadrato.

Per le unità immobiliari a destinazione speciale o particolare viene utilizzata la stima diretta per ciascun cespite ed i valori delle rendite catastali sono riferiti al biennio economico 1988-89.

1.E. La determinazione della rendita delle categorie ordinarie

Le unità immobiliari urbane devono essere classate in base alle condizioni fisiche ed economiche che presentano all'atto della dichiarazione (rendita proposta) o all'atto della verifica dell'Ufficio (rendita definitiva), assegnando la relativa categoria e classe di merito secondo il quadro delle categorie citato in precedenza.

Il processo di classamento di una unità immobiliare urbana passa attraverso tre fasi ben distinte:

1. individuazione della categoria: assegnata in base alla destinazione ordinaria dell'unità immobiliare oggetto di censimento e alle sue caratteristiche costruttive;
2. individuazione della classe: assegnata, principalmente in base a tutte le condizioni estrinseche dell'unità immobiliare, secondariamente dalle condizioni intrinseche della stessa unità immobiliare non considerate nell'individuazione della categoria;
3. calcolo della consistenza.

Il processo di classamento, per le unità immobiliari a destinazione ordinaria, è in definitiva una stima parametrica e non una stima diretta, come avviene per le categorie speciali o particolari.

1.E.1. La scelta della categoria e della classe

Nell'attribuzione della categoria non si deve tener conto delle destinazioni occasionali o non conformi a quelle, che in loco, hanno normalmente analoghe unità immobiliari.

La destinazione catastale deve essere riferita alle prevalenti consuetudini locali, corrispondere alla destinazione urbanistica e non all'uso temporaneo ma tenendo conto delle caratteristiche costruttive dell'unità immobiliare.

Una volta definita la categoria si passa alla individuazione della classe a seguito di raffronti con le unità tipo e le altre unità immobiliari limitrofe già classate. Dal confronto con tali unità già censite, si determina anche la classe più probabile dell'immobile oggetto di nuovo censimento.

Per l'attribuzione della classe si debbono tener conto principalmente delle condizioni estrinseche e secondariamente delle condizioni intrinseche della stessa.

Per condizioni estrinseche debbono intendersi:

- l'ubicazione (si considera la località, la posizione ed i collegamenti con il centro degli affari, dei ritrovi, dei mercati, degli uffici e delle infrastrutture quali scuole, farmacie, supermercati, banche);
- la salubrità della zona;
- l'efficienza ed efficacia dei servizi pubblici quali acqua, luce, gas, trasporti collettivi, manutenzione e pulizia delle strade;
- la rispondenza della zona a particolari esigenze ed abitudini locali per l'esercizio del commercio e delle professioni o anche a particolari preferenze della popolazione.

Per condizioni intrinseche si debbono intendere:

- l'esposizione prevalente;
- il grado di finitura e l'ordinario stato di manutenzione e di conservazione;
- le caratteristiche igieniche ed estetiche;
- l'importanza e lo sviluppo dei servizi interni;
- la dimensione dei vani rispetto a quelle normali;
- la consistenza in rapporto alla maggiore o minore rispondenza allo scopo cui le singole unità immobiliari sono destinate;
- l'esistenza dei servizi comuni.

Meritano una annotazione particolare le unità da censire nella categoria C/1 (Negozzi e Botteghe).

Il classamento di tali unità immobiliari è influenzato dai seguenti quattro parametri:

1. ubicazione e posizione;
2. sviluppo del fronte stradale;
3. ampiezza;
4. capacità di attrarre la clientela.

Il parametro che influenza maggiormente l'appartenenza ad una determinata classe è il suo posizionamento, che determina una maggiore o minore apprezzamento sul mercato e di conseguenza la redditività dell'unità immobiliare (vanno accertate attentamente il posizionamento dell'ingresso e delle vetrine in piazze o vie di particolare importanza rispetto a via periferiche).

1.E.2. Il calcolo della consistenza Categoria A.

Per gli immobili censiti nelle categorie che appartengono al "Gruppo A", l'ISTRUZIONE II della Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE., stabilisce che: ***"La consistenza catastale delle unità immobiliari da accertarsi nelle categorie del gruppo A si misura assumendo come elemento unitario il vano utile"***.

"Si considera come vano utile lo spazio chiuso da muri o pareti dal pavimento al soffitto, avente generalmente luce diretta ed una superficie libera, che, in relazione alla categoria e classe di cui trattasi, è stato stabilito come normale."

Nel calcolo della consistenza si distinguono le seguenti voci:

1. vani principali (salone, galleria, camera o stanza), la cucina (anche se di superficie minore al vano tipo va considerata un vano utile, mentre se trattasi di angolo cottura all'interno di un vano, non entra nel computo);
2. accessori a servizio diretto: cioè gli elementi necessari al servizio o al disimpegno delle parti principali (bagno, ripostiglio, ingresso, corridoio, dispensa, veranda), nonché, in genere, i vani aventi superficie libera minore di quella minima stabilita per il vano normale della categoria e classe;
3. accessori a servizio complementare: cioè gli elementi annessi ed integranti la funzione delle parti principali ma non strettamente necessari per l'utilizzazione di esse (soffitte, cantine, locali di sgombero);
4. maggiorazioni o detrazioni nel limite del 10% per tener conto degli elementi che aumentano o diminuiscono le utilità (i cosiddetti vantaggio o svantaggi):
Dipendenze:
 - a) aree e suoli liberi a servizio esclusivo dell'unità immobiliare o a servizio comune di essa e di altre unità immobiliari (cortili, aie, giardini, terreni destinati a giochi e ad altri esercizi sportivi, terrazze usufruibili cioè non di semplice copertura, ecc.);
 - b) locali e costruzioni destinati ad usi speciali (tettoie aperte, portici, serre);
 - c) locali costruttivamente destinati al servizio comune dell'unità immobiliare e di altre (stenditoi, soffitte o cantine usate dai vari inquilini senza stabili pareti divisorie degli spazi a ciascuno assegnati).

La consistenza catastale in vani utili si ottiene, quindi, sommando:

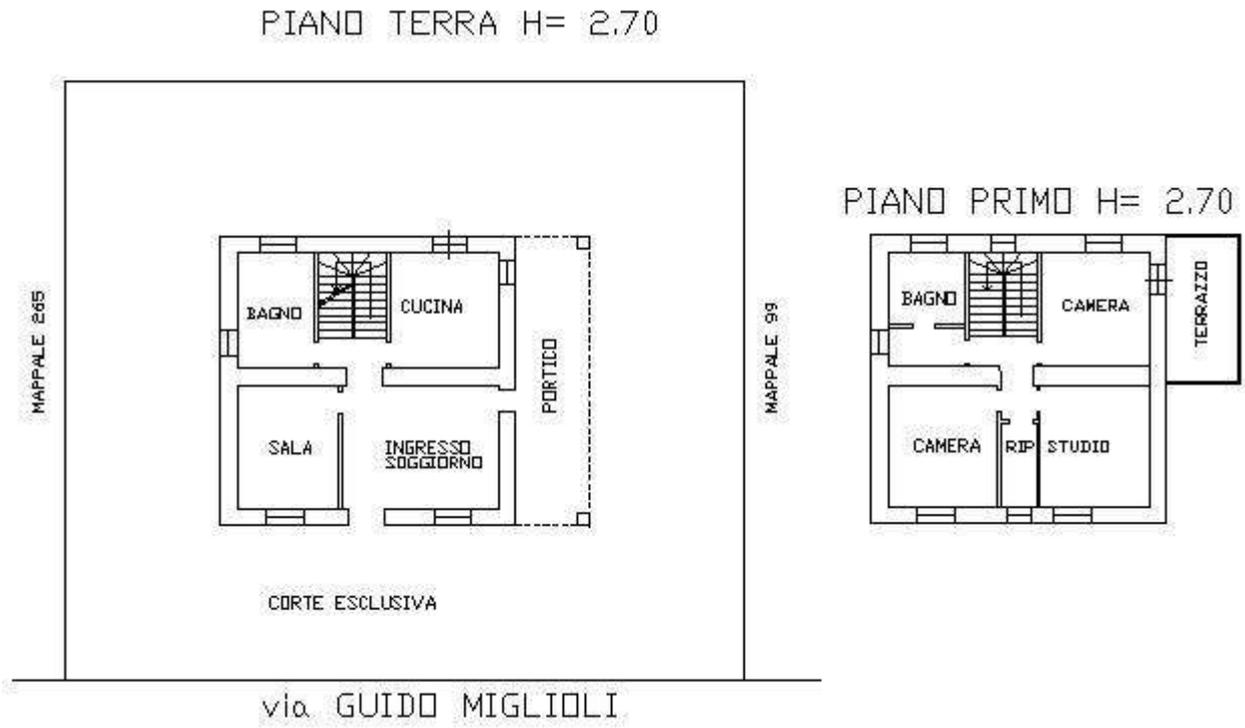
1. il numero dei vani principali;
2. come altri vani utili e frazioni di vani utili, sinteticamente apprezzati, l'eccedenza di superficie libera presentata eventualmente dai vani principali, rispetto a quella massima del vano utile normale;
3. i vani accessori a servizio diretto esclusivo dei vani principali ed i vani accessori a servizio completamente esclusivo, conguagliati a vani utili, tenendo conto degli usi locali accertati per la categoria, ovvero, in mancanza di usi locali, contando ogni vano accessorio a servizio diretto esclusivo per 1/3 di vano utile ed ogni vano accessorio a servizio complementare esclusivo per 1/4 di vano utile;
4. percentuale di incremento/decremento in aggiunta o detrazioni per elementi che aumentano o diminuiscono l'utilità dell'unità immobiliare (presenza di corti esclusive, portici, balconi ed altre dipendenze...), che deve essere compreso nei limiti del $\pm 10\%$.
5. Il risultato del conteggio eseguito, deve essere quindi arrotondato al mezzo vano.

Nel caso in cui un vano abbia superficie inferiore a quella minima prevista, anche se esso viene utilizzato come vano principale, va conteggiato come accessorio diretto.

Qualora un vano accessorio abbia superficie maggiore del vano minimo e sia dotato di luce diretta, va conteggiato in ogni caso come vano utile; fanno eccezione bagni e corridoi.

Possono essere causa di detrazione alcuni fattori particolarmente negativi, quali la presenza di vani bassi che sono stati comunque computati per intero, servizi igienici insufficienti o incompleti e così via; in ogni caso è piuttosto raro ricorrere a una percentuale negativa in quanto, di solito, in casi simili si interviene abbassando la classe.

Esempio di calcolo della consistenza di un appartamento disposto su due piani e corte esclusiva.



Piano	Destinazione	Superficie m ²	Vani utili	Accessori diretti	Accessori indiretti
Terra	Cucina	12,98	1		
Terra	Sala	12,94	1		
Terra	Ingresso/soggiorno	19,92	1		
Terra	Bagno	9,16		1/3	
Terra	Corridoio	2,06		1/3	
Terra	Portico	22,09	Viene considerata nella percentuale per le dipendenze		
Terra	Corte esclusiva	424,00	Viene considerata nella percentuale per le dipendenze		
Primo	Camera	13,94	1		
Primo	Camera	12,98	1		
Primo	Studio	13,98	1		
Primo	Ripostiglio	3,14		1/3	
Primo	Bagno	9,16		1/3	
Primo	Corridoio	4,00		1/3	
Primo	Terrazzo	11,33	Viene considerata nella percentuale per le dipendenze		
Vani parziali			6	5/3	0

Vani totali	$6 + 5/3 =$	$6 + 1,66$	7,66
Percentuale di incremento per dipendenze	5%	$7,66 * 5\% =$	0,383
Consistenza totale	$7,66 + 0,383 =$	8,043	8.0

Nella tabella sono state inserite le superfici per effettuare, eventualmente, i vani con superficie in eccedenza.

Per la determinazione della percentuale di incremento per le dipendenze, si è tenuto conto del valore del 5% in quanto l'unità immobiliare oggetto di censimento non possiede una corte esclusiva ampia, portico e balconi nella media delle unità simili prese a confronto.

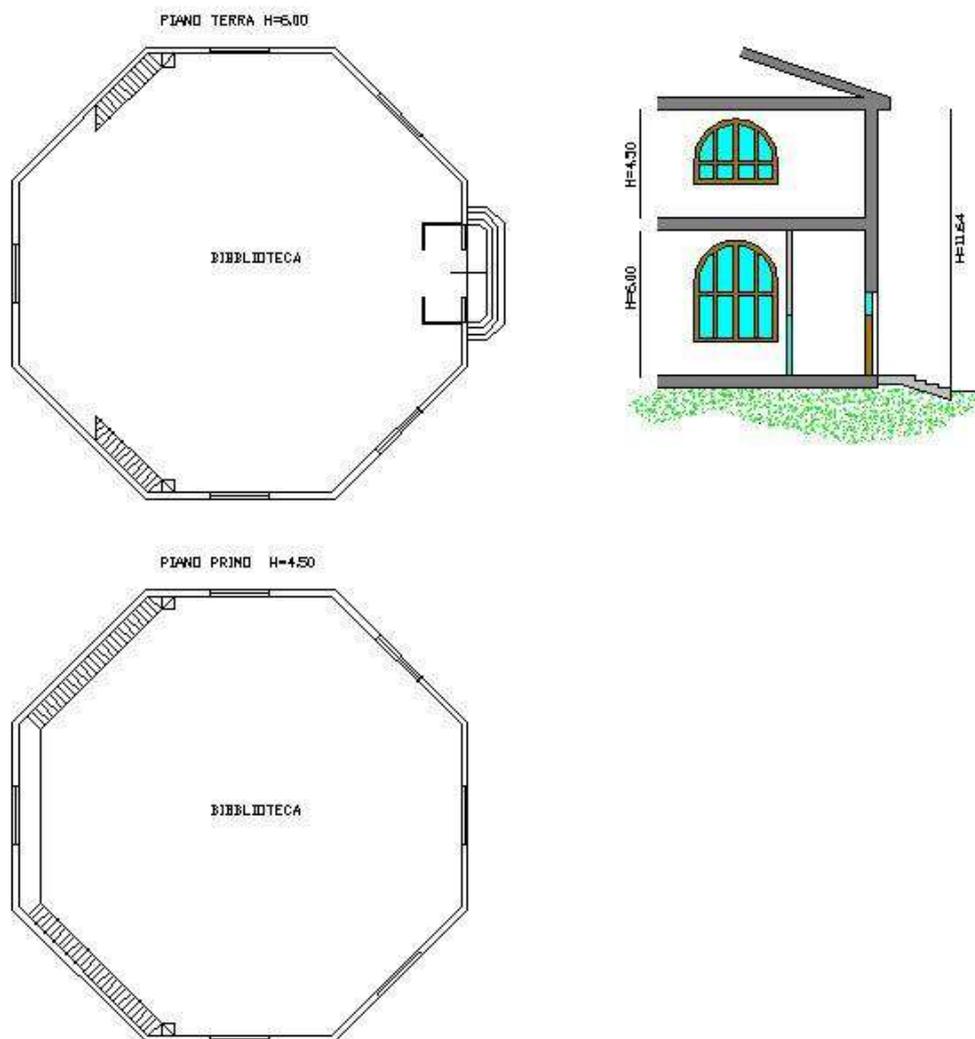
Il valore ottenuto sommando tutti i vani e l'incremento per le dipendenze è stato arrotondato al mezzo vano.

1.E.3. Il calcolo della consistenza Categoria B.

Per gli immobili censiti in categoria B la consistenza catastale delle unità immobiliari si misura assumendo come elemento unitario il metro cubo e si computa (vedi Istruzione II):

- determinando la consistenza effettiva in metri cubi con le norme consuete, indicate dall'Istruzione II della Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE, e cioè:
 - se trattasi di unità immobiliari occupanti interi edifici o porzioni di edifici per tutta la loro altezza, il volume si calcola vuoto per pieno moltiplicando la superficie coperta per l'altezza totale delle corrispondenti singole porzioni della costruzione;
 - se trattasi di unità immobiliari, che non occupano da cielo a terra per tutta l'altezza l'edificio o la porzione di edificio di cui fanno parte, il volume si calcola moltiplicando la superficie interna di ciascun vano (principale od accessorio) per la rispettiva altezza tra pavimento e soffitto. Per i vani coperti a volta od a soffitto inclinato e per i vani a pavimento inclinato, si assumerà l'altezza media;
- apportando ad essa un'aggiunta o detrazione, nei limiti del 10% quando si verificano le circostanze già ricordate in precedenza;
- arrotondando il risultato del conteggio così eseguito al metro cubo.

Esempio di calcolo della consistenza di una biblioteca disposta su due piani, con un solaio di spessore pari a 50 cm.



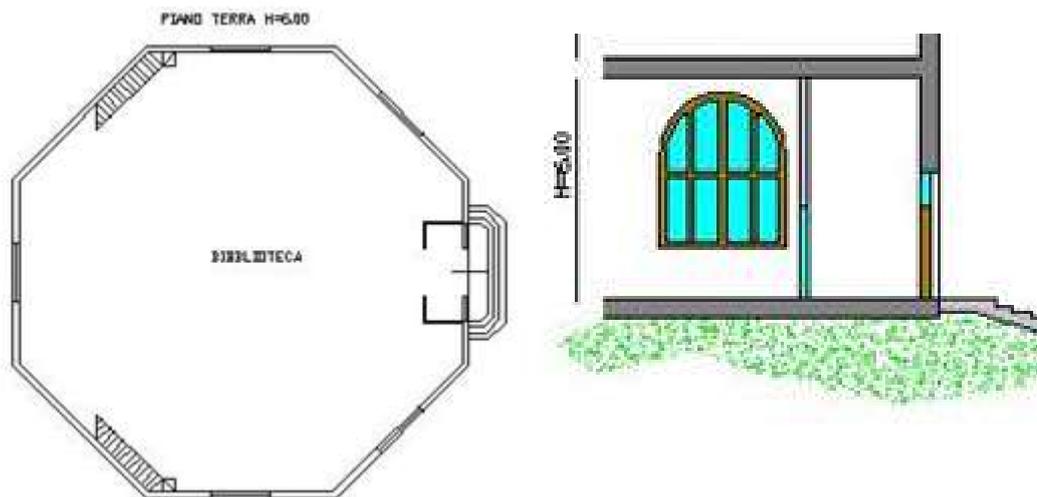
Piano	Destinazione	Superficie lorda m ² (a piano)	Superficie netta m ² (a piano)	Altezza m	Volume m ³
Terra/ primo	Biblioteca	1147,22	1086,40	11,50	1147,22*11,50=13193,03
Volume totale					13193,03
Percentuale di incremento per dipendenze		0%		13193,03*0% =	0,00
Consistenza totale		13193,03+0=13193,03			13193 m³

Nella tabella sono state inserite le superfici sia lorde che nette, anche se per il calcolo dei volumi si considera la superficie lorda. L'altezza da considerare è quella complessiva dell'edificio.

Per la determinazione della percentuale di incremento per le dipendenze, si è tenuto conto del valore del 0% in quanto l'unità immobiliare oggetto di censimento non possiede nessuna dipendenza.

Il valore ottenuto sommando il volume dell'edificio e l'incremento per le dipendenze è stato arrotondato al metro cubo.

Esempio di calcolo della consistenza di una biblioteca disposta su un piano, con un solaio di spessore pari a 50 cm, in un corpo di fabbrica con U.I. con differenti destinazioni d'uso.



Piano	Destinazione	Superficie lorda m ² (a piano)	Superficie netta m ² (a piano)	Altezza m	Volume m ³
Terra	Biblioteca	1147,22	1086,40	6,00	1086,40*6,00=6518,40
Volume totale					6518,40
Percentuale di incremento per dipendenze		0%		6518,40*0% =	0,00
Consistenza totale					6518 m³

Nella tabella sono state inserite le superfici sia lorde che nette, anche se per il calcolo dei volumi si considera la superficie netta. L'altezza da considerare è quella netta del vano (tra pavimento e soffitto).

Per la determinazione della percentuale di incremento per le dipendenze, si è tenuto conto del valore del 0% in quanto l'unità immobiliare oggetto di censimento non possiede nessuna dipendenza.

Il valore ottenuto sommando il volume della porzione immobiliare e l'incremento per le dipendenze è stato arrotondato al metro cubo.

1.E.4. Il calcolo della consistenza Categoria C.

Per le unità immobiliari censite in categoria C la consistenza si misura assumendo come elemento unitario il metro quadrato e si computa determinando in primo luogo le superfici interne (cioè quelle degli spazi compresi fra le pareti) degli ambienti principali ed accessori nonché delle dipendenze ad uso esclusivo che costituiscono l'unità immobiliare. Si ottiene poi la consistenza catastale in metri quadrati sommando:

1. la superficie utile degli ambienti principali;
2. la superficie utile degli ambienti accessori, trasformata, per la sola categoria C/1 (negozi e botteghe), per moltiplicazione con il relativo coefficiente di ragguglio, in superficie utile equivalente principale.

Al risultato del conteggio dovrà essere apportata un'aggiunta o detrazione nei limiti ammessi, sia per tenere conto degli altri elementi della consistenza effettiva - dipendenze - che nell'unità immobiliare sono uniti agli elementi già considerati e ne aumentano le utilità ed i comodi, sia per tener conto di utilità e svantaggi (particolari rapporti dimensionali, posizione d'angolo, ecc.) che siano particolari dell'unità immobiliare rispetto alla maggior parte delle altre unità della medesima categoria e classe ed influenti sul reddito.

Il limite ammesso per le aggiunte o per le detrazioni di cui sopra è del 10 % per tutte le categorie del gruppo C del quadro generale, tranne che per la categoria C/1 per la quale è del 20%.

Il risultato finale del conteggio andrà arrotondato al metro quadrato.

Per la sola categorie C/1.

Considerando:

S_n =superficie netta negozio

S_r =superficie netta retro-negozio

S_t =superficie totale

k =coefficiente di ragguglio

si ha:

$$\mathbf{S_t = S_n + (k \times S_r)}$$

I valori del coefficiente k utilizzato dalla procedura Do.C.Fa. nelle province della regione Marche sono i seguenti:

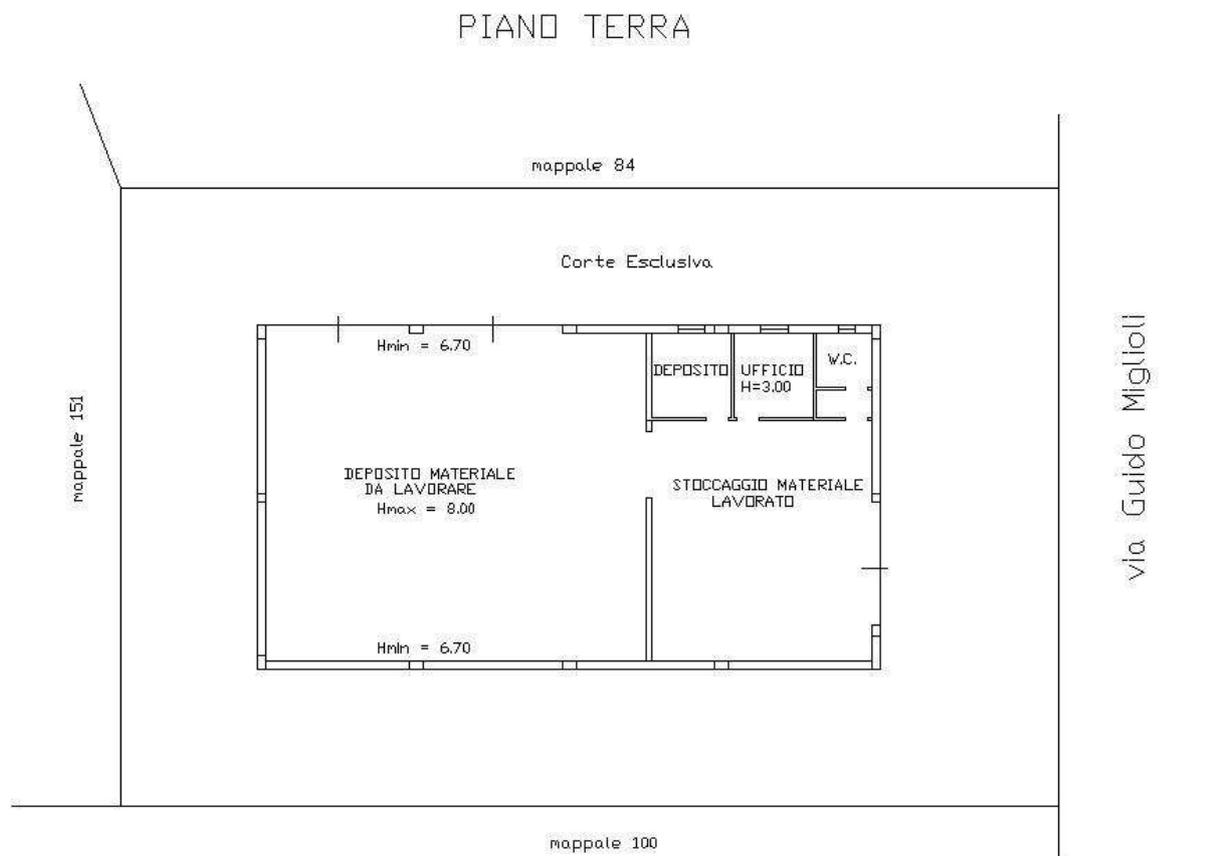
Provincia	Valore di k
Ancona	0,60
Ascoli Piceno	0,50
Macerata	0,50
Pesaro Urbino	0,50

Nell'attività di controllo delle rendite catastali, gli Uffici adottano ordinariamente i seguenti coefficienti che distinguono il retro negozio dal sotto negozio. Per sotto negozio si intendono quei locali a servizio dell'attività commerciale non effettivamente sfruttabili a livello commerciale perché ad esempio con accesso scomodo, mal illuminati, non areati, con finiture ed impianti di livello inferiore rispetto al negozio o con altezze inferiori alla media.

Per alcuni Uffici il coefficiente k è graduato, secondo gli usi locali, in funzione delle caratteristiche degli ambienti, quali altezza, illuminazione, areazione, accesso e grado delle finiture e degli impianti.

Provincia	Valore di k per il retro negozio	Valore di k per il sotto negozio
Ancona	0,50 -0,70	0,25-0,40
Ascoli Piceno	0,60	0,40
Macerata	0,50	0,25
Pesaro Urbino	0,50	0,25-0,33

Esempio di calcolo della consistenza di un laboratorio disposto su un piano con corte esclusiva.



CAMBIARE TABELLA RIDUCENDO LA SUPERFICIE MAX 100 MQ

Piano	Destinazione	Superficie lorda m ²	Superficie netta m ²	Altezza di interpiano	Superficie utile m ²
Terra	Laboratorio	71,19	63,79	8,00 – 6,70	63,79
Terra	Corte esclusiva	192,65	Viene considerata nella percentuale per le dipendenze		
Superficie totale			63,79+0=		63,79
Percentuale di incremento per dipendenze		5%	63,79*5%=		3,19
Consistenza totale			63,79+3,19=66,98		67 m²

Nella tabella sono state inserite le superfici sia lorde che nette, anche se per il calcolo della superficie utile si utilizza la superficie netta.

Per la determinazione della percentuale di incremento per le dipendenze, si è tenuto conto del valore del 5% in quanto l'unità immobiliare oggetto di censimento possiede una corte esclusiva.

Il valore ottenuto sommando tutte le superfici dei vari piani e l'incremento per le dipendenze è stato arrotondato al metro quadrato.

1.F. La determinazione della rendita per le categorie speciali e particolari.

Come già detto nel precedente paragrafo 1.D la rendita per le categorie speciali o particolari si determina in base ad una stima diretta dell'unità immobiliare.

Il Regio Decreto Legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito in legge 11 agosto 1939, n. 1249, all'art. 8 prevede che: **"La rendita catastale delle unità immobiliari costituite da opifici ed in genere dai fabbricati di cui all'art. 28 della legge 8 giugno 1936, n. 1231, costituiti per le speciali esigenze di una attività industriale o commerciale e non suscettibili di una destinazione estranea alle esigenze suddette senza radicali trasformazioni, è determinata con stima diretta per ogni singola unità.**

Equalmente si procede per la determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari che non sono raggruppate in categorie e classi, per la singolarità delle loro caratteristiche."

Si porrà l'attenzione sugli ultimi documenti di prassi per la determinazione della rendita delle categorie D ed E; la circolare n. 6/2012 e la circolare n. 2/2016 (imbullonati) che formano oggi le basi per la determinazione delle rendite catastali delle categorie speciali o particolari, integrando e non sostituendo l'istruzione III del 28 giugno 1942 per il classamento delle categorie citate.

Non volendo essere la presente pubblicazione un corso d'estimo ci si limita a fornire informazioni specifiche per l'uso catastale, tralasciando le nozioni di carattere generale proprie di un tecnico professionista.

Si ricorda che sia le rendite che i valori utilizzati per la loro determinazione sono riferiti al biennio 1988/89.

La circolare n. 6/2012:

- nasce dall'esigenza di adeguare le indicazioni di prassi, a seguito dell'evoluzione tipologica e tecnologica propria delle unità immobiliari a destinazione speciale o particolare, nonché dall'esigenza di tener conto di interventi giurisprudenziali che si sono susseguiti dalla nascita del Catasto Fabbricati nel 1939. Chiaramente esistono negli atti molte circolari e note volte al raggiungimento dello stesso risultato, ma riguardo aspetti specifici e limitati di una materia così vasta;
- delinea il quadro normativo di riferimento e gli orientamenti giurisprudenziali consolidati;

- fornisce le linee guida per l'individuazione delle componenti immobiliari di rilevanza catastale (edilizie ed impiantistiche);
- fornisce indicazioni metodologiche ed operative per la determinazione della rendita delle unità immobiliari appartenenti alle categorie speciali (gruppo D) e particolari (gruppo E);
- illustra i procedimenti di stima della rendita catastale: metodo diretto (approccio reddituale), ed indiretto (approccio di mercato ed approccio di costo);
- fornisce direttive in merito al saggio di fruttuosità da applicare nei procedimenti di stima indiretti;
- con riferimento al solo approccio di costo si approfondisce il tema del calcolo del valore di costo deprezzato.

La cd. Legge di Stabilità 2015 (Legge 29 dicembre 2014, n. 300) ha stabilito che la determinazione della rendita catastale delle categorie D ed E deve uniformarsi alla Circolare n. 6/2012, infatti all'art. 1, comma 224 è disposto: *"Nelle more dell'attuazione delle disposizioni relative alla revisione della disciplina del sistema estimativo del catasto dei fabbricati, di cui all'articolo 2 della legge 11 marzo 2014, n. 23, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1, comma 2, della legge 27 luglio 2000, n. 212, l'articolo 10 del regio decreto legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249 , e successive modificazioni, si applica secondo le istruzioni di cui alla circolare dell'Agenzia del territorio n. 6/2012 del 30 novembre 2012, concernente la "Determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare: profili tecnico estimativi"*.

Con la circolare n. 2/2016 vengono specificati gli impianti che debbono o non debbono essere considerati per la determinazione della rendita catastale di tale tipologia di immobili. Tale argomento è approfondito nel successivo capitolo "1.F.7 Gli imbullonati".

1.F.1. L'approccio reddituale.

Già l'istruzione III, paragrafo 50, stabiliva: ***"la determinazione diretta della rendita catastale delle U.I.U. accertate delle categorie dei gruppi D ed E si effettua sulla base del fitto ritratto o ritraibile, quando si tratti di U.I.U. per le quali nella località è in uso il sistema dell'affitto"***.

Tale metodo è utilizzabile se in loco è in uso il sistema dell'affitto e se esiste un mercato di locazione abbastanza dinamico. Tutti i dati devono essere disponibili all'epoca censuaria 1988/89.

La difficoltà di riscontrare le condizioni richiamate comporta una assai limitata applicazione di tale approccio.

In ogni modo la rendita catastale si ottiene:

$$\mathbf{RC = RL - (S + Pe)}$$

dove:

RC = Rendita Catastale

RL = Reddito ordinariamente ritraibile (il più probabile canone di locazione lordo) riferito al 1988/89

S = Spese di amministrazione, manutenzione e conservazione

Pe = Perdite eventuali dovute a sfitti e rate di fitto dovute e non pagate.

Le modalità di calcolo sono specificate nell'allegato 1 alla circolare n. 6/2012.

1.F.2. L'approccio di mercato.

L'istruzione III, paragrafo 51, stabiliva: ***"la determinazione della rendita catastale per le U.I.U. accertate nelle categorie dei gruppi D ed E si effettua sulla base del loro valore venale, quando si tratti di U.I.U. per le quali nella località non è in uso il sistema di affitto. Dal valore venale si ricava il beneficio fondiario con l'applicazione del saggio di interesse che compete ad analoghi investimenti di capitali."***

Tale metodo risulta applicabile solo se si dispongono di dati relativi a compravendite, riferite al biennio 1988/89, e se il mercato è abbastanza dinamico. Oltre alle difficoltà sopra citate, il metodo è utilizzabile per immobili simili ai comparabili presi in considerazione, evenienza molto rara per le U.I.U. che stiamo trattando.

In ogni modo la rendita catastale si ottiene:

$$\mathbf{RC = V \times r}$$

dove:

RC = Rendita Catastale

V = Valore di mercato più probabile dell'U.I.U

r = Saggio di fruttuosità

1.F.3. L'approccio di costo.

L'art. 28 comma 2 del Regolamento prevede che il valore dell'immobile, qualora non risulti possibile l'analisi del mercato delle compravendite si determina: **"...con riguardo al costo di ricostruzione, applicando su questo un adeguato coefficiente di riduzione in rapporto allo stato attuale delle U.I.U."**

L'approccio di costo si sviluppa attraverso il calcolo del costo a nuovo dell'immobile, riferito sempre al biennio 1988/89, opportunamente ridotto in relazione alle condizioni di vetustà e obsolescenza tecnologica e funzionale nelle quali versa l'unità oggetto di stima.

Per assicurare la coerenza con il valore di mercato, al valore determinato con l'approccio di costo deve essere aggiunto il profitto normale del promotore immobiliare.

In ogni modo il valore venale si ottiene:

$$\mathbf{V = K + P}$$

dove:

V = Valore venale

K = Costo di produzione dell'U.I.U

P = Profitto del promotore immobiliare

La voce K dei costi è la somma di:

- C1 valore del lotto;
- C2 costo di realizzazione a nuovo delle strutture;
- C3 costo a nuovo degli impianti (gli impianti che dovevano essere considerati nel rispetto della circolare n. 6/2012 sono stati variati dalla circolare n. 2/2016);
- C4 spese tecniche per progettazione, direzione lavori e collaudo;
- C5 oneri concessori e di urbanizzazione;
- C6 oneri finanziari.

Determinato il valore venale la rendita catastale si determina:

$$\mathbf{Rc = V \times r = (K + P) \times r}$$

dove:

RC = Rendita Catastale

V = Valore venale dell'U.I.U.

r = Saggio di fruttuosità

K = Costo di produzione dell'U.I.U

P = Profitto del promotore immobiliare

Le modalità di calcolo sono specificate nell'allegato 2 alla circolare n. 6/2012.

1.F.4. L'approccio di costo deprezzato

L'art. 28 del Regolamento prevede che nell'applicazione dell'approccio di costo, il valore venale dell'immobile sia determinato applicando ai valori a nuovo **"... un adeguato coefficiente di riduzione in rapporto allo stato attuale delle unità immobiliare"**.

Lo stato attuale dell'U.I.U. deve essere valutato in condizioni di ordinarietà e riferito all'epoca censuaria 1988/89. Chiaramente tutte le costruzioni realizzate dopo tale data sono da considerarsi nuove.

La circolare 6/2012 determina due tipi di coefficienti di riduzioni, il primo relativo alle strutture ed il secondo relativo agli impianti.

I coefficienti determinati per le strutture sono calcolati con il metodo denominato **BREAKDOWN METHOD** adattato opportunamente alle esigenze catastali.

Il coefficiente è determinato in funzione:

VTE = vita effettiva (periodo desunto dalla data di costruzione o ristrutturazione e l'epoca censuaria);

VTU = Vita utile (arco temporale durante il quale l'U.I è in grado di assolvere alle funzioni per le quali è stato realizzato);

VR = valore residuo (valore di realizzo del bene al termine della sua vita utile).

Determinati i coefficienti sopra descritti si ottiene il coefficiente di deprezzamento dalla seguente tabella:

		VTEFFETTIVA / VTUTILE [age life ratio]									
		0,1	0,2	0,3	0,4	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9	1,0
Valore residuo [Vr] al termine della vita utile (% del valore iniziale)	0%	90%	80%	70%	60%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
	10%	91%	82%	73%	64%	55%	55%	55%	55%	55%	55%
	20%	92%	84%	76%	68%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
	30%	93%	86%	79%	72%	65%	65%	65%	65%	65%	65%

Tabella n.1
[Modello di deprezzamento lineare – Valori del coefficiente di deprezzamento D]

Per gli impianti si applica il metodo del costo medio infracensuario. Si tratta di un costo ridotto di coefficienti diversi da quelli determinati nella tabella precedente perché tengono conto del rapido degrado che alcuni impianti subiscono rispetto alla vita utile dell'U.I.

I coefficienti determinati per gli impianti sono calcolati con il metodo denominato **VALORE MEDIO INFRACENSUARIO**.

Il coefficiente è determinato in funzione:

VTE = Vita utile dell'impianto

VR = valore residuo (valore di realizzo del bene al termine della sua vita utile).

Determinati i coefficienti sopra descritti si ottiene il coefficiente di deprezzamento dalla seguente tabella:

		VITA UTILE (ANNI)				
		10	15	20	25	30
VALORE RESIDUO AL TERMINE DELLA VITA UTILE	0%	50%	67%	75%	80%	83%
	10%	55%	70%	78%	82%	85%
	20%	60%	73%	80%	84%	87%
	30%	65%	77%	83%	86%	88%

Tabella 2
[Valore medio infracensuario espresso in termini percentuali del valore a nuovo]

Per le costruzioni antecedenti il biennio 1988/89, per i soli impianti, la vita utile è aumentata di 5:

$$\mathbf{VTE^* = VTE + 5}$$

1.F.5. Il saggio di fruttuosità

Nella determinazione della rendita catastale di unità immobiliari censite nelle categorie speciali o particolari con metodo indiretto viene introdotto il saggio di fruttuosità. L'art. 9 del Regolamento prevede che: **"..... il saggio di interesse da attribuire al capitale fondiario per determinare la rendita è il saggio di capitalizzazione che risulta attribuito dal mercato ad investimenti edilizi aventi per oggetto U.I. analoghe. Qualora si tratti di unità immobiliari che, a causa delle loro caratteristiche o destinazione, siano per se stesse non suscettibili di dare un reddito in forma esplicita, si devono, invece, tener presenti i saggi di capitalizzazione che risultano attribuiti dal mercato ad investimenti concorrenti con quello edilizio."**

Il citato dettato normativo è stato reinterpretedo dalla giurisprudenza di legittimità, ridefinito dal D.P.R. 131/1986 e dal D.M. 14 dicembre 1991 uniformando autoritativamente i saggi nella misura di:

2% per gli immobili appartenenti alle categorie del gruppo D;

3% per gli immobili appartenenti alle categorie del gruppo E.

Nel corso del 2019 gli Uffici Provinciali Territorio della regione Marche, hanno pubblicato e adottato nuovi prontuari con lo scopo di adeguare il prezzario di massima per le stime delle u.i.u. a destinazione speciale e particolare, con riferimento all'epoca censuaria '88/89 già in uso presso i predetti Uffici ed utilizzato come utile riferimento dai tecnici professionisti.

I prezzari pubblicati dagli Uffici hanno lo scopo di fornire uno strumento operativo per tutti i professionisti che operano nel settore dell'estimo catastale ed in particolare nella determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare.

I prezzari forniscono le linee guida per l'individuazione delle componenti immobiliari (edilizie ed impiantistiche) di rilevanza catastale; forniscono indicazioni metodologiche ed operative per la determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari appartenenti alle categorie speciali (gruppo D) e particolari (gruppo E), con riferimento all'approccio di costo e approfondiscono il tema del calcolo del deprezzamento.

I nuovi prezziari sono strutturati con le indicazioni dei prezzi unitari da attribuire alle varie tipologie di fabbricati ed alle componenti impiantistiche, in relazione alle normative ed istruzioni operative cui si attengono i tecnici catastali.

Si sottolinea che i prezziari contengono valori di massima applicabili solo in condizioni di ordinarietà, non vengono perciò tenute in considerazione particolari situazioni di contorno favorevoli o di svantaggio degli immobili da periziare.

Risulta evidente che nessun prontuario può sostituirsi all'operato del tecnico valutatore, che potrà attribuire la rendita periziando i beni, sulla base degli elementi tipologici e delle caratteristiche costruttive accertate in sede di sopralluoghi e verificando le particolari condizioni del mercato locale.

1.F.6. Il fine di lucro

Questo criterio, specie se correlato alla natura del soggetto intestatario, è previsto dal quadro generale delle categorie pubblicato nel 1942 in allegato alle Istruzioni II e IV.

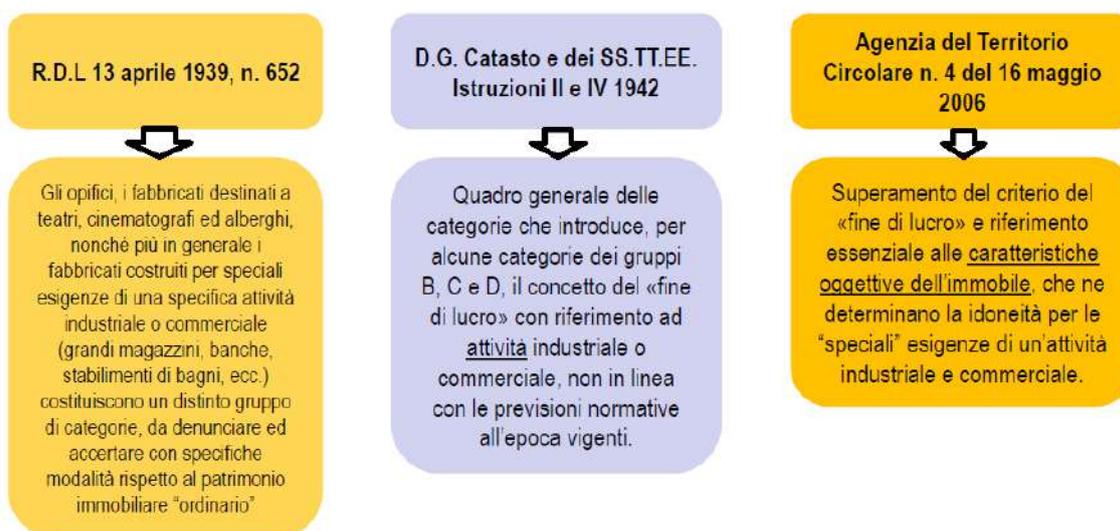
La circolare n. 4/2006, tuttavia, afferma come tale criterio non possa essere discriminante e determinante per l'attribuzione della categoria. Il tecnico, pertanto, indipendentemente dalla natura giuridica dei soggetti proprietari e dagli eventuali interessi pubblici perseguiti, nel condurre l'attività di classamento delle unità immobiliari del gruppo D, deve fare riferimento essenzialmente alle caratteristiche oggettive dell'immobile, che ne determinano la idoneità per le "speciali" esigenze di un'attività industriale e commerciale. Parimenti, in coerenza con le previsioni normative, il tecnico deve tenere conto soprattutto della "singolarità delle caratteristiche" delle unità del gruppo E, che ne impediscono oggettivamente il classamento in una categoria ordinaria o speciale.

Peraltro, è carattere peculiare dei sistemi catastali il censimento degli immobili solo in funzione delle caratteristiche oggettive degli stessi e delle loro variazioni nel tempo e non in relazione a variazioni di natura soggettiva.

In sintesi si ritiene che le unità immobiliari a destinazione commerciale in senso lato (cfr. art. 72 del DPR n. 645 del 1958), per le quali non sia possibile impostare la stima diretta per confronto con le unità di riferimento del gruppo C, debbano essere ricomprese nel gruppo D.

Di contro la qualificazione nel gruppo E è propria di quegli immobili con una marcata caratterizzazione tipologico-funzionale, costruttiva e dimensionale, tale da non permettere l'inserimento in categorie ordinarie o speciali e che esulano da una mera logica di commercio e di produzione industriale.

Evoluzione della definizione dell'unità immobiliare e del criterio di "fine di lucro".



1.F.7. Gli imbullonati

Con la legge 28 dicembre 2015, n. 208 (legge di stabilità del 2016) e la successiva circolare n. 2/E del 2016 vengono ridefinite le modalità di calcolo delle rendite degli immobili censiti nelle categorie D ed E.

In particolare a decorrere dal 1 gennaio 2016 la determinazione della rendita catastale degli immobili a destinazione speciale o particolare è effettuata, tramite stima diretta, tenendo conto del suolo, delle costruzioni nonché degli elementi ad essi strutturalmente connessi che ne accrescono la qualità e l'utilità, nei limiti dell'ordinario apprezzamento.

Sono esclusi dal calcolo della stessa stima diretta i macchinari, i congegni, le attrezzature ed altri impianti funzionali allo specifico processo produttivo.



Indicazioni di prassi a seguito della Legge n. 208/2015.



- 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;
- in presenza di più unità immobiliari sul medesimo lotto di terreno, è da intendersi come quota parte del lotto che compete a ciascuna unità, ovvero quale elemento,

anche strutturale, su cui si sviluppa ciascuna unità (ad esempio la copertura di un fabbricato).



- sono le **opere edili** aventi 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;
- in linea generale, tale nozione è riconducibile, di norma, ad una condizione tecnico-fisica del bene che ordinariamente ne impedisce l'agevole rimozione (anche sotto il profilo della convenienza economica), senza alterare o distruggere il bene stesso o le altre componenti costituenti l'unità immobiliare (ad esempio per poter eventualmente riassembleare e utilizzare tale bene altrove).



- sono componenti che conferiscono all'unità immobiliare una utilità trasversale, indipendente dal processo produttivo svolto al suo interno;
- 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;
- tra gli elementi strutturalmente connessi sono da annoverare ad esempio: gli impianti elettrici, idrico-sanitari, di aerazione, di climatizzazione e condizionamento, antincendio, di irrigazione, ascensori, montacarichi, scale e tappeti mobili, pannelli solari e fotovoltaici integrati.



- 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.

Gli imbullonati "Esempi"

CENTRALI IDROELETTRICHE (precisazioni)

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.

Tenuto conto delle caratteristiche tipologiche e costruttive, nonché della loro funzione nell'ambito del processo produttivo, le **condotte forzate** e le **altre tubature connesse alle turbine** sono da annoverarsi tra i "*macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo*".

Ne consegue, quindi, la loro esclusione dalla stima diretta.

CENTRALI FOTOVOLTAICHE (precisazioni)



da escludere
dalla stima



1	Suolo	
	1.1	Area (ovvero elemento strutturale su cui si erge l'impianto)
2	Costruzioni	
	2.1	Locali tecnici ospitanti i sistemi di controllo e trasformazione
	2.2	Fondazioni
3	Sistemazioni varie	
	3.1	Sistemazione della aree (percorsi, ecc.)
	3.2	Recinzioni delle aree
4	Impianti	
	3.1	Pannelli solari
	3.2	Inverter
	3.3	Cablaggi
5	Elementi ad utilità trasversale	
	4.1	Sistemi di illuminazione e videosorveglianza

CENTRALI EOLICHE (precisazioni)

Le **strutture di sostegno degli aerogeneratori** delle centrali eoliche sono costituite, di norma, da vere e proprie **torri**, spesso accessibili al loro interno e talvolta dotate di strutture di collegamento verticale. Le caratteristiche tipologico-costruttive di tali strutture, nelle quali è possibile riconoscere i caratteri della solidità, della stabilità, della consistenza

volumetrica, nonché della immobilizzazione al suolo, così come indicato nella circolare n. 2/E del 1° febbraio 2016, portano ad annoverare le stesse, unitamente alle relative fondazioni, tra le “costruzioni” e, come tali, quindi, da includere nella stima catastale.



da escludere
dalla stima



1	Suolo	
	1.1	Area
2	Costruzioni	
	2.1	Locali tecnici ospitanti i sistemi di controllo e trasformazione
	2.2	Torri di sostegno degli aerogeneratori
	2.3	Fondazioni
3	Sistemazioni varie	
	3.1	Sistemazione delle aree (percorsi, ecc.)
	3.2	Recinzioni delle aree
4	Impianti	
	3.1	Aerogeneratori (rotori e navicelle)
	3.3	Cablaggi

CENTRALI A BIOGAS (precisazioni)

Relativamente alle strutture in cui viene prodotto il biogas mediante fermentazione di sostanze organiche (c.d. **digestori**), laddove le stesse siano costituite da vasche, cilindriche o longitudinali, realizzate tipicamente in calcestruzzo gettato in opera o in metallo, con copertura fissa o mobile, che costituiscono, di fatto, strutture di non agevole rimozione, a pena della loro distruzione e/o alterazione significativa, e dotate di dispositivi per il caricamento la regolazione della portata dei reflui, la miscelazione, il riscaldamento, ecc., assumono rilevanza catastale, ai fini della determinazione della rendita, le sole opere edili riconducibili alle vasche di cui sopra. Saranno, pertanto, esclusi dalla stima diretta tutti i macchinari, le attrezzature e gli impianti, annessi a tali manufatti, che assolvono alle funzioni tipiche delle diverse fasi del processo produttivo di biogas.

SILOS (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.

Per tali strutture devono ricorrere le condizioni di non agevole rimovibilità, secondo il principio generale che rendono le stesse annoverabili, a tutti gli effetti, tra le «costruzioni» al pari dei magazzini.

Di contro, non sono oggetto di stima catastale quei silos (ovvero qualunque altro genere di contenitori) che costituiscono elementi della "linea produttiva", attraverso la quale si realizzano i diversi processi di lavorazione (ad esempio, i silos presenti negli impianti di miscelazione, gli atomizzatori tipici dell'industria ceramica, ecc.), così come anche quei silos che possono essere agevolmente rimossi secondo il richiamato principio a valenza generale.

CELLE FRIGORIFERE (precisazioni)

Quando la cella frigorifera è essa stessa una costruzione o è parte integrante di una costruzione più ampia, assume rilevanza nella stima catastale lo spazio che la stessa individua, per la cui valutazione deve tenersi comunque conto, al pari di ogni altra "costruzione", della qualità degli elementi di chiusura verticale ed orizzontale che lo delimitano.

Le celle frigorifere costituite, invece, da semplici cabine poste all'interno di un opificio o di altra unità immobiliare, potendo, di norma, essere rimosse senza alterazione o distruzione delle stesse o delle altre componenti dell'unità immobiliare che le contengono, sono da annoverare, a tutti gli effetti, tra i "macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo" e, pertanto, da escludere dalla stima.

ALTRI IMPIANTI (precisazioni)

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.

STAZIONI DISTRIBUZIONE CARBURANTI (precisazioni)

Quanto ai serbatoi interrati, tali elementi sono da annoverare tra le "costruzioni" e pertanto sono da includere nella stima catastale dell'unità immobiliare.

Le colonnine erogatrici dei carburanti, le macchine accettatrici di banconote, così come i *car-wash* aperti a spazzole rotanti, costituendo "attrezzature funzionali allo specifico processo produttivo", sono invece da escludere dalla stima catastale dell'unità immobiliare.

Le eventuali costruzioni presenti (locali di deposito o ospitanti i sistemi di regolazione e controllo, pensiline, serbatoi, ecc.) e gli elementi di utilità trasversale (illuminazione, videosorveglianza, ecc.) sono da includere nella stima.



da escludere
dalla stima

1	Suolo	
	1.1	Area
2	Costruzioni	
	2.1	Locali di deposito o ospitanti i sistemi di regolazione e controllo
	2.2	Serbatoi interrati
	2.3	Pensiline
3	Sistemazioni varie	
	3.1	Sistemazione della aree (percorsi, ecc.)
	3.2	Recinzioni delle aree
4	Impianti	
	4.1	Colonnine erogatrici dei carburanti
	4.2	Macchine accettatrici di banconote
	4.3	Car wash aperti a spazzole rotanti
5	Elementi ad utilità trasversale	
	4.1	Sistemi di illuminazione, videosorveglianza, etc

STAZIONI DISTRIBUZIONE CARBURANTI (precisazioni)

Laddove i *car-wash* aperti a spazzole rotanti, unitamente alle eventuali *colonnine erogatrici* di ulteriori servizi di pulizia dei veicoli (aspiratori, igienizzatori, ecc.), costituiscano le sole attrezzature presenti nell'unità immobiliare, nella stima catastale vanno considerati esclusivamente il suolo con le relative sistemazioni (pavimentazioni, recinzioni, ecc.), le eventuali costruzioni presenti (locali di deposito o ospitanti i sistemi di regolazione e controllo, pensiline, serbatoi, ecc.) e gli elementi di utilità trasversale (quali ad esempio l'illuminazione, la videosorveglianza, ecc.). È il caso dei siti destinati al solo lavaggio dei veicoli che secondo le indicazioni fornite, da ultimo, con circolare 2/e del 2016, sono censibili in categoria D/8, con la specifica destinazione d'uso "Aree attrezzate per servizi ai veicoli" – cod. 1704.



1	Suolo	
	1.1	Area
2	Costruzioni	
	2.1	Locali di deposito o ospitanti i sistemi di regolazione e controllo
	2.2	Serbatoi
	2.3	Pensiline
3	Sistemazioni varie	
	3.1	Sistemazione della aree (pavimentazione, ecc.)
	3.2	Recinzioni delle aree
4	Impianti	
	4.1	Macchine accettatrici di banconote
	4.2	Car wash aperti a spazzole rotanti
	4.3	Colonnine erogatrici altri servizi di pulizia (aspiratori, igienizzatori)
5	Elementi ad utilità trasversale	
	4.1	Sistemi di illuminazione, videosorveglianza, etc

da escludere
dalla stima

DEPURATORI (precisazioni)

Analogamente a quanto rappresentato per i digestori delle centrali a biogas, laddove tali strutture siano costituite da **vasche**, cilindriche o longitudinali, realizzate tipicamente in calcestruzzo gettato in opera o in metallo, che costituiscono, di fatto, strutture di non agevole rimozione, a pena della loro distruzione e/o alterazione significativa, e dotate di una serie di dispositivi per il caricamento, la regolazione della portata dei reflui, la miscelazione, ecc., assumono rilevanza catastale ai fini della determinazione della rendita le sole opere edili riconducibili alle vasche di cui sopra.

Saranno, pertanto, esclusi dalla stima diretta tutti i macchinari, le attrezzature e gli impianti, annessi a tali manufatti, che assolvono alle funzioni tipiche delle diverse fasi del processo di depurazione.



da escludere
dalla stima

1	Suolo	
	1.1	Area
2	Costruzioni	
	2.1	Vasche
3	Sistemazioni varie	
	3.1	Sistemazione della aree (percorsi, ecc.)
	3.2	Recinzioni delle aree
4	Impianti	
	4.1	Dispositivi di caricamento
	4.2	Dispositivi di regolazione della portata dei reflui
	4.3	Dispositivi di miscelazione
5	Elementi ad utilità trasversale	
	4.1	Sistemi di illuminazione, videosorveglianza, etc

ISTITUTI CREDITO (precisazioni)

Relativamente ai **bancomat**, ai **tornelli** e ai **metal detector**, si ritiene che tali elementi rientrino tra le "attrezzature funzionali allo specifico processo produttivo" e, quindi, da escludere dalla stima catastale.

Con riferimento ai locali destinati alla custodia dei valori (**caveau**), ritenendo gli stessi opere edili da annoverare tra le "**costruzioni**", la valutazione catastale deve essere effettuata prendendo in considerazione le caratteristiche costruttive degli stessi ed escludendo qualunque attrezzatura o particolare dotazione impiantistica annessa.

Quanto ai sistemi di allarme, così come a quelli di **videosorveglianza**, si ritiene che gli stessi siano da annoverare tra gli "...elementi strutturalmente connessi ... alle costruzioni che ne accrescono la qualità e l'utilità", costituendo, di norma, una utilità trasversale, comunque apprezzabile da una pluralità di potenziali utilizzatori dell'immobile, anche non operanti nel settore specifico del credito, cambio e assicurazione. La valutazione catastale di tali elementi deve essere comunque limitata alla **ordinaria apprezzabilità** degli stessi.



↓
da escludere
dalla stima

1 Suolo		
	1.1	Area
2 Costruzioni		
	2.1	Uffici, locali di front office, desk
	2.1	Caveau
3 Sistemazioni varie		
	3.1	Sistemazione della aree (pavimentazioni, posti auto)
	3.2	Recinzioni delle aree
4 Impianti		
	4.1	Bancomat
	4.2	Tornelli
	4.3	Metal detector
5 Elementi ad utilità trasversale		
	4.1	Sistemi di illuminazione, videosorveglianza, allarme, ecc

IMPIANTI DI RISALITA (precisazioni)

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.

Gli impianti di risalita continueranno ad essere censiti nella categoria *D/8 - Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale* e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, come confermato dalla giurisprudenza e, peraltro, rinvenibile dall'elenco delle specifiche destinazioni d'uso correlate alla menzionata categoria D/8, introdotte con la circolare n. 2/E del 2016.



da escludere
dalla stima

1 Suolo		
	1.1	Area
2 Costruzioni		
	2.1	Stazioni di valle e di monte
	2.2	Costruzioni civili strutturalmente connessi alle stazioni
3 Sistemazioni varie		
	3.1	Sistemazione della aree (pavimentazioni, posti auto)
	3.2	Recinzioni delle aree
4 Impianti		
	4.1	Funi
	4.2	Carrelli, sospensioni, cabine
	4.3	Motori
5 Elementi ad utilità trasversale		
	5.1	Sistemi di illuminazione, videosorveglianza, ecc

PARCHI DI DIVERTIMENTO (precisazioni)

Sono escluse dalla stima catastale le attrazioni (otovolanti, scivoli, giostre, ruote panoramiche, ecc..) costituite da strutture che integrano parti mobili.

Le piscine, i cinema, le arene, si configurano invece come vere e proprie «costruzioni» e, quindi, come tali, sono da includere nella stima catastale.



da escludere
dalla stima

1 Suolo		
	1.1	Area
2 Costruzioni		
	2.1	Frabbricati vari
	2.2	Piscine
	2.3	Arene, Cinema
3 Sistemazioni varie		
	3.1	Sistemazione della aree (pavimentazioni, posti auto)
	3.2	Recinzioni delle aree
4 Impianti		
	4.2	Ruote panoramiche, attrazioni che integrano parti mobili
	4.3	Motori
5 Elementi ad utilità trasversale		
	5.1	Sistemi di illuminazione, videosorveglianza, ecc

1.F.8. Le entità tipologiche relative alle costruzioni e alle aree

Con la Circolare n. 2/E del 2016 sono state introdotte anche le cosiddette Entità Tipologiche, da correlare ai singoli cespiti:

- **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 interrata, 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 le sole **dichiarazioni di nuova costruzione** presentate in catasto con la nuova procedura Do.C.Fa. 4.00.5, 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.

1.F.9. La circolare 16/e del 1 luglio 2019

La circolare 16/e del 01 luglio 2019 **"Nuovi criteri di classamento di taluni beni immobili ubicati nell'ambito dei porti di rilevanza economica nazionale e internazionale di competenza delle Autorità di sistema portuale di cui all'allegato A alla legge 28 gennaio 1994, n. 840"** tratta particolari unità immobiliari censite nell'ambito di alcuni porti di particolare importanza

La suddetta circolare che è stata emanata in ottemperanza alla legge 27 dicembre 2017, n. 205, con riferimento al tema specifico del classamento catastale dei beni immobili ubicati nell'ambito dei porti di rilevanza economica nazionale ed internazionale di competenza delle Autorità di sistema portuale, ha introdotto sostanziali modifiche al pregresso quadro normativo generale di riferimento.

L'articolo 1, comma 578, della Legge (in seguito denominato "Comma 578") stabilisce nuovi criteri di attribuzione della categoria catastale per specifiche tipologie di beni immobili ubicati nei suddetti porti, quali le banchine e le aree scoperte adibite alle operazioni e ai servizi portuali, le connesse infrastrutture stradali e ferroviarie, i depositi strettamente funzionali alle operazioni e servizi portuali, nonché le banchine e le aree scoperte adibite al servizio passeggeri.

All'articolo 1, comma 579 (in seguito denominato "Comma 579"), al fine di realizzare uniformità di classamento catastale tra le unità immobiliari già iscritte in catasto e quelle oggetto di dichiarazione di nuova costruzione o di variazione, è prevista la possibilità di presentare, sin dal 1° gennaio 2019 ma con effetti fiscali comunque decorrenti dal 1° gennaio 2020, atti di aggiornamento catastale, per la revisione del classamento degli immobili già censiti, nel rispetto dei criteri di cui al richiamato Comma 578.

L'articolo 1, comma 580 (in seguito denominato "Comma 580"), detta altresì i criteri e le modalità di accertamento delle dichiarazioni di cui all'articolo 28 del R.D.L. n. 652 del 1939 (cosiddette nuove costruzioni), relative agli immobili di cui al predetto Comma 578, presentate in catasto nel corso del 2019.

Attesa la portata innovativa delle previsioni sopra richiamate ed il loro impatto sulle attività di aggiornamento delle banche dati catastali, la circolare vuole fornire indicazioni di dettaglio al fine di garantire l'omogeneità e la correttezza delle attività di accertamento catastale effettuate dagli Uffici Provinciali-Territorio dell'Agenzia, correlate alla redazione

degli atti di aggiornamento da parte dell'utenza professionale, presentati ai sensi del decreto del Ministro delle Finanze 19 aprile 1994, n. 701.

In merito alle modifiche imposte dalla circolare 16/E del 2019 è stato introdotto, con la versione di Do.C.Fa. 4.00.05, la nuova causale per la redazione di variazione di cui al comma 578 della legge 205/2017.

In particolare il paragrafo 2.1 identifica **"Gli immobili ubicati nei porti di rilevanza nazionale ed internazionale da censire nella categoria E/1"**.

In tale paragrafo vengono introdotte nuove destinazioni d'uso per la categoria E/1:

CATEGORIA CATASTALE	CODICE	DESTINAZIONE D'USO
E/1 Stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi e aerei	1801	Stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi e aerei
	1811	Banchine e aree scoperte dei porti di rilevanza economica nazionale ed internazionale adibite alle operazioni e ai servizi portuali e passeggeri
	1812	Depositi dei porti di rilevanza economica nazionale ed internazionale strettamente funzionali alle operazioni e ai servizi portuali
	1813	Depositi doganali dei porti di rilevanza economica nazionale ed internazionale

Nel paragrafo 2.2 vengono identificate **"Le variazioni catastali finalizzate alla revisione del classamento degli immobili già censiti in categorie catastali diverse dalla categoria E/1"**,

Nel paragrafo 2.3 vengono identificate **"Le dichiarazioni di cui all'articolo 28 del regio decreto legge 13 aprile 1939, n. 652 (cosiddette nuove costruzioni), presentate nel corso del 2019"**.

Nel paragrafo 2.4 vengono determinate le decorrenze fiscali relativi al nuovo censimento **"Decorrenza fiscale delle rendite catastali determinate secondo i nuovi criteri di classamento"**

Il Comma 578 dispone espressamente che i nuovi criteri di classamento degli immobili ivi indicati decorrono dal 1° gennaio 2020.

Sebbene il successivo Comma 579 preveda la possibilità di presentare atti di aggiornamento per la revisione del classamento degli immobili già censiti in categorie catastali diverse dalla E/1, nel rispetto dei criteri di cui al Comma 578, sin dal 1° gennaio 2019, lo stesso Comma 579 stabilisce al contempo che le rendite catastali rideterminate in seguito a detta revisione hanno comunque effetto dal 1° gennaio 2020".

Nel paragrafo 2.5 vengono esaminati gli **"Effetti prodotti dalle dichiarazioni di variazione rese ai sensi dell'art. 20 del regio decreto legge 13 aprile 1939, n. 652, presentate nel corso del 2019"**.

Il capitolo 3 descrive tutte le attività che dovranno essere eseguite dagli uffici:

"DISPOSIZIONI FINALI

A far data dal 3 luglio 2019, gli atti di aggiornamento del Catasto Edilizio Urbano possono essere predisposti con la nuova versione 4.00.5 della procedura Do.C.Fa, resa disponibile sul sito internet dell'Agenzia, unitamente alle relative istruzioni e allo schema di dichiarazione da rendere (laddove richiesto) ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. n. 445 del 2000.

La predetta nuova versione deve comunque essere utilizzata per le dichiarazioni rese ai sensi dei Commi 579 e 580. Per tutte le altre dichiarazioni, può continuare ad essere utilizzata anche la precedente versione 4.00.4 della procedura Do.C.Fa, che, per esigenze gestionali, sarà tecnicamente supportata solo fino al 30 giugno 2020.

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

È allegato alla circolare un file contenente esempi sui:

1. "Criteri di classamento applicabili per le dichiarazioni di nuova costruzione rese ai sensi dell'art. 28 del R.D.L. n. 652 del 1939";
2. Criteri di classamento applicabili per le dichiarazioni di variazione rese ai sensi dell'art. 20 del R.D.L. n. 652 del 1939 (mutazioni nello stato delle unità immobiliari già censite);
3. Incompatibilità delle dichiarazioni contestuali ex art. 20 del R.D.L. n. 652 del 1939 ed ex Comma 579;
4. Effetti prodotti dalle dichiarazioni di variazione rese ai sensi dell'art. 20 del R.D.L. n. 652 del 1939, presentate nel corso del 2019.

1.G. Il calcolo della superficie catastale

Con il D.P.R. 138/1998 - "**Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione delle Legge n. 662/96**" sono state determinate nuove categorie e la modalità di calcolo della superficie catastale delle unità immobiliari urbane.

Con lo stesso D.P.R. 138/98 furono anche determinate le regole per la determinazione della superficie catastale da associare ad ogni unità immobiliare.

La norma fa riferimento alle nuove categorie catastali.

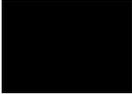
Le stesse regole sono state utilizzate per il calcolo delle superfici per le attuali categorie ordinarie.

Le regole per il calcolo della superficie catastale sono:

1. Nella determinazione della superficie catastale delle U.I. a destinazione ordinaria vengono considerati tutti i muri interni ed i muri esterni con uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono considerati al 50% fino a uno spessore massimo di 25 cm.
2. La superficie dei locali principali e degli accessori vengono incluse se con altezza superiore a 1.50 m.
3. La superficie degli elementi di collegamento verticale interni alle U.I. sono da computare solo una volta in base alla loro proiezione.

All'interno del programma Do.C.Fa. per ogni planimetria, che rappresenta una unità immobiliare ordinaria, è obbligatorio il calcolo della superficie catastale.

La superficie catastale è data della somma delle superfici di singoli poligoni di diversa tipologia:

	A1 Vani Principali
	A2 Vani Accessori Diretti
	B Vani Accessori Indiretti Comunicanti
	C Vani Accessori indiretti non Comunicanti
	D Balconi Terrazze e simili comunicanti
	E Balconi Terrazze e simili non comunicanti
	F Aree Scoperte o assimilabili
	G Superfici non rilevanti ai fini catastali

Poligono A1(vani principali e accessori diretti con essi comunicanti)

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

Poligono A2 (Vani accessori diretti comunicanti con vani principali di tipo A1)

Superficie, solo per le categorie C/1 e C/6, dei vani accessori diretti quali retro negozio, bagno, ripostiglio, corridoio, wc, cucine o laboratori dei negozi, ecc.

Poligono B (Vani accessori indiretti comunicanti con vani principali di tipo A1 o A2)

Superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, centrali termiche, cantine, lavanderie e simili qualora comunicanti con i vani di tipologia A1 o A2.

Poligono C (Vani accessori indiretti non comunicanti con vani principali di tipo A1 o A2)

Superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, solai, centrali termiche, cantine e simili qualora "non" comunicanti con i vani di tipologia A1 o A2.

Poligono D (Balconi, terrazzi e simili comunicanti con vani principali di tipo A1 o A2)

Superficie dei balconi, terrazze, logge, terrazzi coperti, portici, tettoie e simili, di pertinenza e dipendenza esclusiva della singola unità immobiliare (sono escluse le porzioni comuni di "uso esclusivo") qualora comunicanti con i vani di tipologia A1 o A2.

Poligono E (Balconi, terrazzi e simili non comunicanti con vani principali di tipo A1 o A2)

Superficie dei balconi, terrazze, logge, terrazzi coperti, portici, tettoie e simili, di pertinenza e dipendenza esclusiva della singola unità immobiliare (sono escluse le porzioni comuni di "uso esclusivo") qualora "non" comunicanti con i vani di tipologia A1 o A2.

Poligono F (Aree scoperte, corti, giardini o comunque assimilabili)

Superfici di aree scoperte, corti, giardini, piscine, pergolati o comunque assimilabili di pertinenza e dipendenza esclusiva della singola unità immobiliare.

Poligono G (Superfici di ambienti non classificabili)

Superfici di ambienti non rilevanti ai fini del calcolo della Superficie Catastale. Rientrano fra questi, le intercapedini, camere d'aria, cavedi, vuoti sanitari e comunque tutti i vani tecnici anche eventualmente sprovvisti di accesso.

Nel caso di incertezze interpretative per l'individuazione della tipologia del poligono, si rimanda a quanto previsto al punto 4 dell'Allegato C del DPR n. 138/1998, precisando che i locali vanno considerati per le loro caratteristiche di fatto, che ne determinano la loro ordinaria utilità e valenza in relazione alla destinazione dell'unità immobiliare (categoria catastale) e non per l'indicazione nominale che viene loro assegnata. In particolare, gli accessori concorrono alla formazione della superficie catastale complessiva in base proprio al servizio diretto o indiretto svolto nei confronti dei vani principali.

Le nuove categorie, mai entrate in vigore, individuate con il D.P.R. 138/98 sono:

Gruppo R

(Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari)

R/1	Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui.
R/2	Abitazioni in villino e in villa.
R/3	Abitazioni tipiche dei luoghi
R/4	Posti auto coperti, posti auto scoperti su aree private, locali per rimesse di veicoli.

Gruppo P

(Unità immobiliari a destinazione pubblica o di interesse collettivo)

P/1	Unità immobiliari per residenze collettive e simili.
P/2	Unità immobiliari per funzioni sanitarie.
P/3	Unità immobiliari per funzioni rieducative.
P/4	Unità immobiliari per funzioni amministrative, scolastiche e simili.
P/5	Unità immobiliari per funzioni culturali e simili.

Gruppo T

(Unità immobiliari a destinazione terziaria)

T/1	Negozi e locali assimilabili
T/2	Magazzini, locali da deposito e laboratori artigianali.
T/3	Fabbricati e locali per esercizi sportivi.
T/4	Pensioni.
T/5	Autosilos, autorimesse e parcheggi a raso di tipo pubblico.
T/6	Stalle, scuderie e simili.
T /7	Uffici, studi e laboratori professionali.

Gruppo V

(Unità immobiliari speciali per funzioni pubbliche o di interesse collettivo)

V/1	Stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi, aerei ed impianti di risalita.
V/2	Stabilimenti balneari e di acque curative.
V/3	Fiere permanenti, recinti chiusi per mercati, posteggio bestiame e simili.
V/4	Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti, cappelle ed oratori
V/5	Ospedali
V/6	Fabbricati, locali, aree attrezzate per esercizi sportivi e per divertimento, arene e parchi zoo.
V/7	Unità immobiliari a destinazione pubblica o di interesse collettivo, non censibili nelle categorie di gruppo P, per la presenza di caratteristiche non ordinarie ovvero non riconducibili, per destinazione, alle altre categorie del gruppo V

Gruppo Z

(Unità immobiliari a destinazione terziaria produttiva e diversa)

Z/1	Unità immobiliari per funzioni produttive..
Z/2	Unità immobiliari per funzioni produttive connesse all'agricoltura.
Z/3	Unità immobiliari per funzioni terziario-commerciali.
Z/4	Unità immobiliari per funzioni terziario-direzionali.
Z/5	Unità immobiliari per funzioni ricettive
Z/6	Unità immobiliari per funzioni culturali e per lo spettacolo.
Z/7	Stazioni di servizio e per la distribuzione dei carburanti agli autoveicoli.
Z/8	Posti barca compresi in porti turistici.
Z/9	Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo

Criteria per il calcolo delle superfici delle categorie R e P.

1. Per le unità appartenenti alle categorie R e P la superficie rappresenta la somma di:
 - a. Superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili);
 - b. Superficie dei vani accessori indiretti (soffitte, cantine e simili) con:
 - i. 50% della superficie se comunicanti con i vani principali di cui alla lettera a;
 - ii. 25% se non comunicanti.
 - c. Superficie di balconi, terrazze e simili:
 - i. 30% fino a 25 m² e 10% per l'eccedenza qualora comunicanti con i vani principali di cui alla lettera a;
 - ii. 15% fino a 25 m² e 5% per l'eccedenza qualora non comunicanti con i vani principali di cui alla lettera a.
 - d. Superficie aree scoperte o assimilabili, nella misura del 10% della superficie fino alla superficie di cui alla lettera a e del 2% per le superfici eccedenti. Per le unità censite in R/2 è calcolato il valore solo se la superficie è superiore a 5 volte la superficie di cui alla lettera a. Per le categorie P non si calcola la superficie dell'area scoperta.
2. Per le categorie R/4 la superficie dei vani accessori diretti è computata al 50%.
3. La superficie delle pertinenze e dei vani accessori indiretti entrano nel computo per una superficie massima della metà della superficie del punto 1-a.

Criteria per il calcolo del gruppo T.

1. Per le unità censite al gruppo T la superficie è così determinata:
 - a. Superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori diretti a quelli principali;
 - b. Per i locali accessori indiretti:
 - i. 50% se comunicanti con i locali di cui al punto a;
 - ii. 25% se non comunicanti.
 - c. Per balconi e terrazze la superficie è considerata al 10%;
 - d. Per le aree scoperte vengono computate al 10% mentre per le categorie T/1 al 20%.
2. Per la sola categoria T/1 i locali accessori diretti a quelli principali sono considerati al 50%.

Si riportano di seguito i prospetti riassuntivi per il calcolo della superficie catastale nelle varie tipologie di immobile:

Prospetti di ausilio al calcolo della superficie¹

Abitazioni					
Tipologia dell'Unità Immobiliare	Tipologie degli Ambienti	Descrizione degli Ambienti	Superficie Lorda in m ² .	Calcolo della Superficie Catastale	
				Coefficiente Moltiplicatore	Superficie Equivalente
			(a)	(b)	(c)=(a)x(b)
ABITAZIONI	A	Sup. principali (camere, cucina, ingresso, corridoi, bagni, wc, ripostigli, scale interne)		1,00	
	B	Sup. accessorie² direttamente accessibili da sup. principali (cantine e soffitte comunicanti con sup. principale)		0,50	
	C	Sup. Accessorie NON direttamente accessibili da sup. principali (cantine e soffitte non comunicanti con sup. principale)		0,25	
	D - 1	Sup. balconi e terrazzi e simili comunicanti fino a m² 25		0.30	
	D - 2	Sup. balconi e terrazzi e simili comunicanti per la quota eccedente a m²25		0.10	
	E - 1	Sup. balconi e terrazzi e simili NON comunicanti fino a m² 25		0.15	
	E - 2	Sup. balconi e terrazzi e simili NON comunicanti per la quota eccedente a m²25		0.05	
	F - 1	Sup. pertinenze esterne (es. giardini, corti esclusive) fino alla superficie definita alla lettera A		0.10	
	F - 2	Sup. pertinenze esterne (es. giardini, corti esclusive) per la superficie eccedente a quella definita alla lettera A		0.02	

Per parchi, giardini, corti e simili che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria A/7 e A/8, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera A.

Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera A.

¹ Allegato C alla Circolare n.13/T/2005.

² 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.

GARAGE e posti auto coperti o scoperti					
Tipologia dell'Unità Immobiliare	Tipologie degli Ambienti	Descrizione degli Ambienti	Superficie Lorda in m ² .	Calcolo della Superficie Catastale	
				Coefficiente Moltiplicatore	Superficie Equivalente
			(a)	(b)	(c)=(a)x(b)
Garage, Posti auto coperti o scoperti	A1 ³	Sup. principali		1,00	
	A2 ⁴	Sup. accessori diretti (wc,ripostigli)		0,50	
	B ⁵	Sup. accessorie a utilizzo indiretto direttamente comunicanti con sup. principali		0,50	
	C ⁶	Sup. accessorie a utilizzo indiretto NON direttamente comunicanti con sup. principali		0,25	
	F-1	Pertinenze esterne (es. giardini, corti esclusive) fine alla superficie di A1 + A2		0,10	
	F-2	Pertinenze esterne (es. giardini, corti esclusive) per la superficie eccedente la somma di A1 e A2		0,02	

UFFICI, MAGAZZINI, LABORATORI, LOCALI DI DEPOSITO, LOCALI PER ESERCIZI SPORTIVI⁷					
Tipologia dell'Unità Immobiliare	Tipologie degli Ambienti	Descrizione degli Ambienti	Superficie Lorda in m ² .	Calcolo della Superficie Catastale	
				Coefficiente Moltiplicatore	Superficie Equivalente
			(a)	(b)	(c)=(a)x(b)
Uffici, Studi e laboratori artigianali, Magazzini, Locali di deposito, Locali per esercizi sportivi	A	Sup. principali e locali accessori a diretto servizio		1,00	
	B	Sup. accessorie ad indiretto servizio dei locali principali direttamente comunicanti con sup. principali		0,50	
	C	Sup. accessorie ad indiretto servizio dei locali principali NON direttamente comunicanti con superfici principali.		0,25	
	D, E	Balconi e terrazzi		0,10	
	F	Pertinenze esterne (es. giardini, corti esclusive)		0,10	

³ poligono A1: locale principale, superficie utile al ricovero degli automezzi.

⁴ poligono A2: superficie degli accessori diretti alla UI come bagni, disimpegno, ripostigli, ecc..

⁵ poligono B: superficie degli accessori indiretti comunicanti (cantine, magazzini, ecc.).

⁶ poligono C: superficie degli accessori indiretti non comunicanti con i vani di tipologia A.

⁷ Per le categorie C/2 (magazzino), C/3 (laboratorio artigiano), C/4 (fabbricati e locali per esercizi sportivi), è prevista solo la tipologia di superficie principale (tipologia poligono "A") per i vani principali e gli accessori diretti. Gli accessori indiretti, per le categorie C/3 e C/4, andranno nelle più appropriate tipologie di poligono "B" (se collegate alle superfici principali) o poligono "C" (se non collegate agli ambienti principali).

NEGOZI					
Tipologia dell'Unità Immobiliare	Tipologie degli Ambienti	Descrizione degli Ambienti	Superficie Lorda in m ² .	Calcolo della Superficie Catastale	
				Coefficiente Moltiplicatore	Superficie Equivalente
			(a)	(b)	(c)=(a)x(b)
NEGOZI	A1 ⁸	Sup. principali		1,00	
	A2 ⁹	Sup. accessorie a diretto utilizzo (es. bagni, wc, spogliatoi, retronegozi)		0,50	
	B ¹⁰	Sup. accessorie ad utilizzo indiretto (es. sottonegozi, soffitte, locali magazzino) direttamente comunicanti con superfici principali.		0,50	
	C	Sup. accessorie ad utilizzo indiretto (es. sotto-negozi, soffitte, locali magazzino) NON dirett. comunicanti con sup. principali.		0,25	
	D, E	Balconi e terrazzi		0,10	
	F	Pertinenze esterne (es. giardini, corti esclusive)		0,20	

⁸ poligono A1: il locale principale superficie di vendita, ossia tutta quella superficie accessibile alla clientela.

⁹ poligono A2: superficie non destinata alla vendita, degli accessori diretti comunicanti ossia indispensabili all'attività commerciale come bagni, corridoi di disimpegno, spogliatoi, retro-negozi, cucine e laboratori in caso di ristoranti, pasticcerie-bar e simili.

¹⁰ poligono B: superficie, non destinata alla vendita, di accessori indiretti comunicanti con vani di tipologia A1 e A2, tipo locali sottostrada, cantine, soffitte, locali magazzino e stoccaggio, ecc..

poligono C: superficie, non destinata alla vendita, di accessori indiretti non comunicanti.

Un capitolo a parte viene dedicato ad un particolare gruppo di immobili, *i fabbricati rurali*.

La disciplina originaria in tema di ruralità escludeva, in modo esplicito, l'obbligo di dichiarazione dei fabbricati rurali al catasto edilizio urbano. Il regio decreto legge 13 aprile 1939, n. 652, che ha istituito il nuovo catasto edilizio urbano, all'art. 6 prevedeva che: *"Non sono soggetti a dichiarazione:*

a) *i fabbricati rurali già censiti nel catasto terreni; [...]"*.

I fabbricati rurali erano, quindi, censiti solo al catasto terreni, senza attribuzione di rendita propria.

La loro incidenza, in termini fiscali, era ricompresa nel "reddito dominicale" delle particelle di terreno appartenenti all'azienda agraria, considerata come un unico organismo produttivo costituito da terreni e fabbricati.

Gli ex Uffici tecnici erariali erano chiamati solo ad accertare il carattere rurale dei fabbricati, disponendone l'iscrizione al catasto edilizio urbano in caso di mancanza dei requisiti previsti dalla normativa allora vigente.

Con i successivi decreti legge:

- decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 139 (che richiama le disposizioni di cui al decreto del Ministro delle Finanze 2 gennaio 1998, n. 28)
- decreto legge 13 maggio 2011, n. 70¹ (art. 7, commi 2-bis, 2-ter e 2-quater, successivamente abrogati)
- decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201² (art. 13, commi 14 e seguenti)

anche i fabbricati rurali devono essere censiti al Catasto Fabbricati.

Con il **Decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 139 "Regolamento recante norme per la revisione dei criteri di accatastamento dei fabbricati rurali ..."** il legislatore stabilisce le modalità per l'accatastamento delle nuove costruzioni e delle variazioni di costruzioni preesistenti, riconosciute rurali, e di quelle già censite al catasto dei terreni che hanno perso i requisiti di ruralità.

Con lo stesso decreto viene introdotta la nuova Categoria speciale D/10.

¹ convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 2011, n. 106

² convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214

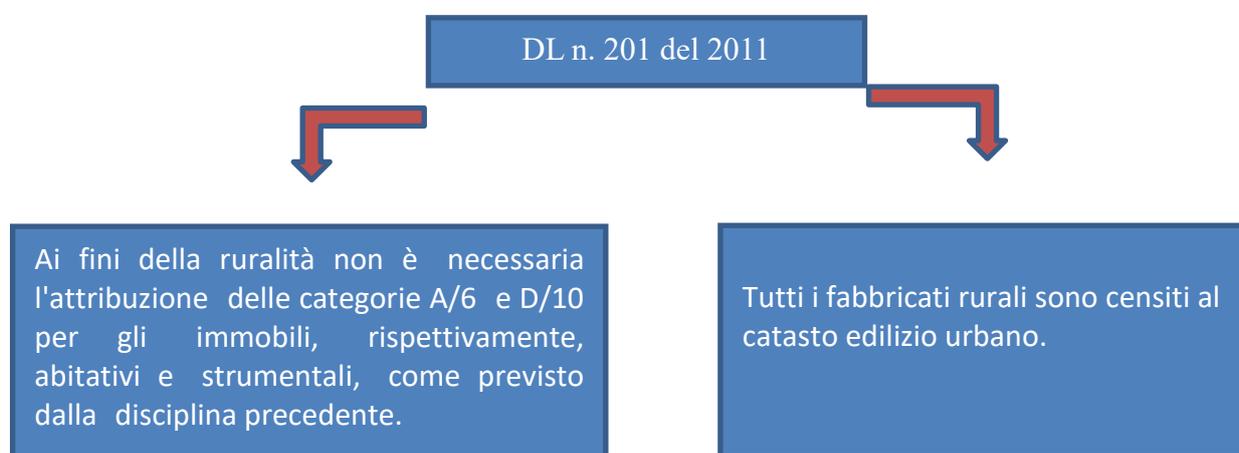
Con il **Decreto legge 13 maggio 2011, n. 70** si stabiliscono nuove disposizioni in tema di classamento dei fabbricati rurali; *"Ai fini del riconoscimento della ruralità ... i soggetti interessati possono presentare all'Agenzia del Territorio una domanda di variazione della categoria catastale per l'attribuzione all'immobile della categoria A/6 per gli immobili rurali ad uso abitativo o della categoria D/10 per gli immobili rurali ad uso strumentale..."* (art.7, comma 2-bis).

La norma recepiva, sostanzialmente, il consolidato orientamento della Corte di Cassazione, secondo cui i benefici fiscali connessi alla ruralità degli immobili erano subordinati all'attribuzione delle categorie catastali A/6 e D/10 ai fabbricati, rispettivamente, ad uso abitativo e strumentali all'attività agricola.

Con il **Decreto Legge 6 dicembre 2011, n. 201** (art. 13, comma 14-bis) viene disposto che le domande di variazione nelle categorie catastali A/6 e D/10, già presentate ai sensi dell'abrogato art. 7, comma 2-bis, del DL n. 70 del 2011, producono gli effetti previsti in relazione al riconoscimento del requisito di ruralità, fermo restando, in ogni caso, il classamento originario del bene.

La stessa norma prevede l'inserimento negli atti catastali della sussistenza del requisito di ruralità, fermo restando il classamento originario degli immobili, le cui modalità sono esplicitate con il successivo DM 26 luglio 2012.

Il Decreto legge prevede inoltre, all'art. 13 comma 14-ter, che *"I fabbricati rurali iscritti nel catasto dei terreni, con esclusione di quelli che non costituiscono oggetto di inventariazione ai sensi dell'articolo 3, comma 3, del decreto del Ministro delle finanze 2 gennaio 1998, n. 28, devono essere dichiarati al catasto edilizio urbano entro il 30 novembre 2012, con le modalità stabilite dal decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701"*.



In applicazione dell'art. 13, commi 14 e seguenti, del DL n. 201 del 2011, sono stati emanati:

- il decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 26 luglio 2012;
- la circolare dell'Agenzia del Territorio n. 2 del 7 agosto 2012 (sostituisce la precedente circolare n. 6 del 22 settembre 2011, emanata in applicazione dell'art. 7, commi 2-bis, 2-ter e 2-quater, del DL n. 70 del 2011, poi abrogati) che stabiliscono le modalità e le istruzioni operative per il censimento in catasto dei fabbricati rurali.

Il **DM 26 luglio 2012** stabilisce:

- all'art.1, comma 1: ***"Ai fabbricati rurali destinati ad abitazione ed ai fabbricati strumentali all'esercizio dell'attività agricola è attribuito il classamento, in base alle regole ordinarie, in una delle categorie catastali previste nel quadro generale di qualificazione"***.
- all'art.1, comma 2: *"Ai fini dell'iscrizione negli atti del catasto della sussistenza del requisito di ruralità in capo ai fabbricati rurali... ..., diversi da quelli censibili nella categoria D/10 (Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole), è apposta una specifica annotazione"*.
- all'art.1, comma 6: *"Per le unità immobiliari, che, acquisendo o perdendo i requisiti di ruralità, necessitano di un nuovo classamento e rendita, permane l'obbligo di presentazione della dichiarazione ... con le modalità di cui al decreto del Ministro delle finanze n. 701 del 1994. Negli altri casi, ai soli fini della iscrizione o cancellazione di ogni annotazione riferita alla ruralità degli immobili, il soggetto obbligato presenta apposita richiesta al competente Ufficio provinciale dell'Agenzia del Territorio, entro il termine di 30 giorni da quello in cui l'unità immobiliare ha acquisito o perso i previsti requisiti."*
- all'art.7, comma 2: *"La presentazione delle domande e l'inserimento negli atti catastali dell'annotazione producono gli effetti previsti per il riconoscimento del requisito di ruralità, ..., a decorrere dal quinto anno antecedente a quello di presentazione della domanda."*

I contenuti principali del DM 26 luglio 2012:

- ✓ la categoria catastale è attribuita secondo le regole ordinarie, indipendentemente dalla ruralità dell'immobile;
- ✓ della sussistenza del requisito di ruralità in capo alle unità censibili in una delle categorie ordinarie, è fatta menzione negli atti del catasto, apponendo una specifica annotazione;
- ✓ la presentazione del Do.C.Fa è necessaria solo in presenza di variazione di classamento e/o rendita. Altrimenti, è sufficiente la presentazione di una richiesta di iscrizione o cancellazione dell'annotazione di ruralità;
- ✓ in caso di accoglimento della domanda, il requisito di ruralità è riconosciuto anche per i 5 anni antecedenti a quello di presentazione della domanda.

Ai fini del riconoscimento del requisito di ruralità, i soggetti interessati **hanno presentato e/o presentano** i seguenti documenti:

1. domande di ruralità;
2. richieste di ruralità;
3. dichiarazioni con procedura Do.C.Fa.

1. Le domande di ruralità:

- ✓ Sono state presentate ai sensi dell'art. 13, comma 14-bis, del DL n. 201 del 2011 e sono corredate delle specifiche autocertificazioni conformi ai modelli B (abitazioni) e C (strumentali non abitativi) allegati al DM 26 luglio 2012.
- ✓ Il termine per la loro presentazione è scaduto il 30 settembre 2012.
- ✓ In relazione alle domande accolte, è stata apposta, in corrispondenza di ciascuna unità immobiliare interessata, l'annotazione: "*Dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot. n. del*"
- ✓ Il requisito di ruralità è riconosciuto anche per i 5 anni antecedenti a quello di presentazione della domanda.

2. Le richieste di ruralità:

- ✓ Sono presentate ai sensi dell'art. 2, comma 6, del DM 26 luglio 2012 e sono corredate delle specifiche autocertificazioni conformi ai modelli B e C allegati al medesimo decreto.
- ✓ Si possono inoltrare ai soli fini della iscrizione o cancellazione dell'annotazione di ruralità e, quindi, non sono ammissibili in relazione agli immobili che necessitano di variazione di classamento e/o rendita.
- ✓ In relazione alle richieste di iscrizione accolte, è apposta, in corrispondenza di ciascuna unità immobiliare interessata, l'annotazione: "*Dichiarata sussistenza dei*

requisiti di ruralità ex art.2, comma 6, DM 26/07/2012, con richiesta prot. n del"

- ✓ Non è prevista l'autocertificazione della sussistenza della ruralità per i cinque anni antecedenti quello di presentazione della richiesta.

3. Le dichiarazioni con procedura Do.C.Fa:

- ✓ Sono presentate in tutti gli altri casi e sono sempre corredate delle specifiche autocertificazioni conformi ai modelli B e C allegati al DM 26 luglio 2012.
- ✓ In relazione alle dichiarazioni accolte, è apposta, in corrispondenza di ciascuna unità immobiliare interessata, l'annotazione: "*ruralità accertata*".
- ✓ Qualora si tratti di uiu già censita in una delle categorie del gruppo D, diversa dalla categoria D/10, e si voglia solo dichiarare la ruralità del bene (UIU a destinazione speciale, strumentale all'attività agricola), si utilizza la tipologia di documento *Dichiarazione di variazione presentata ai sensi del DM 26/7/2012*, sopra menzionata, contestualmente alla selezione della nuova causale "*Richiesta ruralità*" (Do.C.Fa "*Semplificato*").

2.A. I requisiti di ruralità

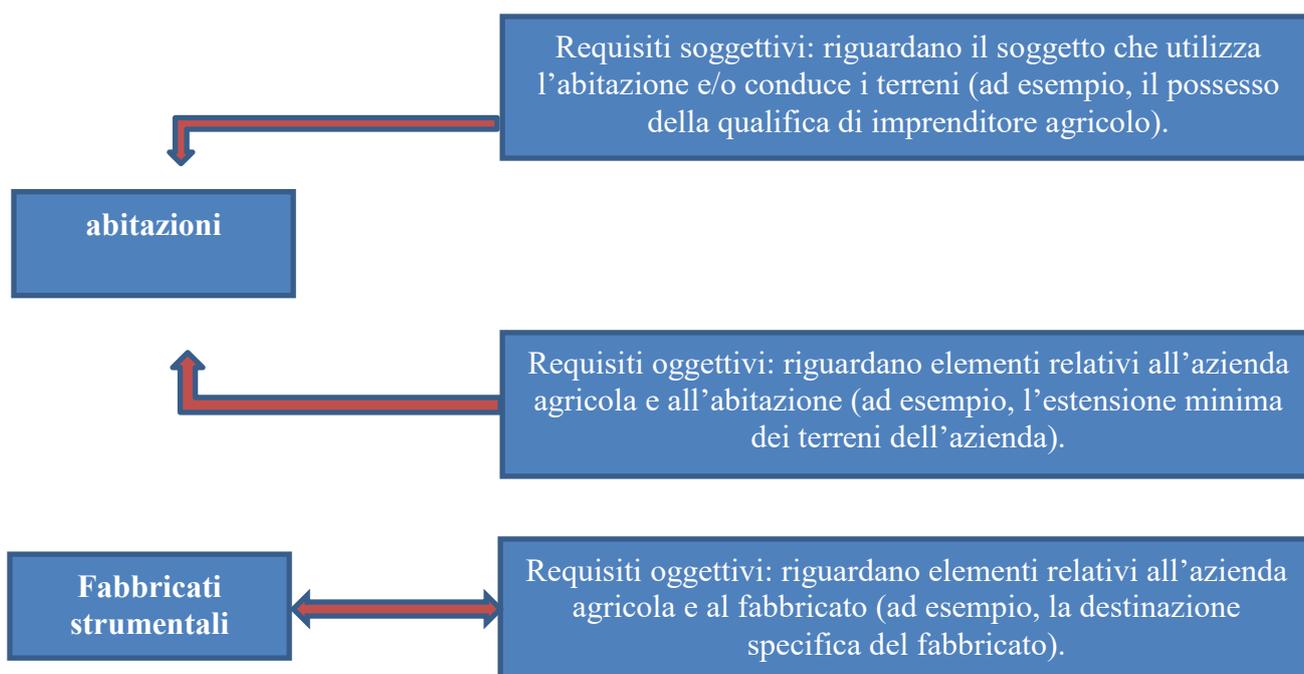
I Requisiti di ruralità sono determinati dall'Art. 9 del D.L. n. 557/1993 ed in particolare sono diversi per:

- Abitazioni → Commi 3,3-ter,4,5,6
- Fabbricati strumentali → Commi 3-bis, 3ter

In particolare i fabbricati strumentali all'esercizio delle attività agricole sono definiti dall'art. 2135 comma 1 del codice civile:

- Coltivazione del fondo;
- Selvicoltura;
- Allevamento di animali;
- Attività connesse (**Art. 1, comma 423, della legge 23 dicembre 2005, n. 266 e s.m.i.**): *"Sono assimilate alle attività connesse: la produzione e la cessione di energia elettrica e calorica da fonti rinnovabili agroforestali e fotovoltaiche, di carburanti ottenuti da produzioni vegetali provenienti prevalentemente dal fondo e di prodotti chimici derivanti da prodotti agricoli provenienti prevalentemente dal fondo".*

I requisiti di ruralità definiti dall'**art. 9 del DL n. 557 del 1993** sono riepilogati di seguito:



Per le abitazioni, tra i requisiti soggettivi, sono indicate le condizioni riguardo a:

- ✓ Comma 3, lettera a): gli utilizzatori dell'abitazione;
- ✓ Comma 3, lettera a-bis): il possesso della qualifica di imprenditore agricolo e l'iscrizione nel registro delle imprese;
- ✓ Comma 3, lettera d): il volume d'affari derivante dall'esercizio dell'attività agricola.

Per le abitazioni, tra i requisiti oggettivi, sono indicate le condizioni riguardo a:

- ✓ Comma 3, lettera c): l'estensione minima dei terreni dell'azienda;
- ✓ Comma 3, lettera e): le abitazioni che non possono essere riconosciute rurali;
- ✓ Comma 4: l'ubicazione dell'abitazione e dei terreni;
- ✓ Comma 5: presenza di più abitazioni;
- ✓ Comma 6: le abitazioni non utilizzate.

Per i fabbricati strumentali è previsto un unico requisito:

- ✓ Comma 3-bis: la destinazione specifica dei fabbricati.

Si sottolinea, però, che il comma 3-bis richiama l'art. 2135 del codice civile, nel quale al comma 3, in relazione alle attività connesse, prevede il requisito della prevalenza.

Vediamo ora in particolare i vari requisiti richiesti:

L'utilizzazione dell'abitazione (art. 9, comma 3, lettera a), del DL n. 557 del 1993).

"a) il fabbricato deve essere utilizzato quale abitazione:

- 1) dal soggetto titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale sul terreno per esigenze connesse all'attività agricola svolta;*
- 2) dall'affittuario del terreno stesso o dal soggetto che con altro titolo idoneo conduce il terreno a cui l'immobile è asservito;*
- 3) dai familiari conviventi a carico dei soggetti di cui ai numeri 1) e 2) risultanti dalle certificazioni anagrafiche; da coadiuvanti iscritti come tali a fini previdenziali;*
- 4) da soggetti titolari di trattamenti pensionistici corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura;*
- 5) da uno dei soci o amministratori delle società agricole di cui all'articolo 2 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, aventi la qualifica di imprenditore agricolo professionale"*

Il concetto di utilizzazione

L'art. 42-bis del DL n. 159 del 2007 ha sostituito il concetto di "possesso" con quello di "utilizzazione".

Tale modifica deve essere intesa nel senso che l'abitazione può essere utilizzata anche in maniera non continuativa e non è necessario che l'utilizzatore vi abbia stabilito la residenza o vi dimori abitualmente.

La titolarità sui terreni

I soggetti di cui ai numeri 1 e 2 della norma devono essere titolari di diritto reale o conduttori solo con riferimento ai terreni dell'azienda agricola, e non anche all'abitazione.

Se l'utilizzatore dell'abitazione è socio o amministratore di società agricola (n. 5 della norma) la titolarità sui terreni, o la conduzione di essi sulla base di titolo idoneo, deve sussistere in capo alla medesima società oppure ai soci. Il socio o l'amministratore che utilizza l'abitazione deve avere la qualifica di imprenditore agricolo professionale.

Il titolo comprovante l'utilizzo dell'abitazione

L'abitazione deve essere utilizzata sulla base di qualunque titolo idoneo (ad esempio, quello comprovante il possesso, l'affitto, il diritto di abitazione, di uso, ecc.), debitamente registrato.

Ai fini del riconoscimento della ruralità degli immobili, in luogo della registrazione del contratto verbale di comodato, può essere ammessa la possibilità di comprovare il titolo di conduzione degli immobili costituenti l'azienda agricola su base dichiarativa.

In assenza di registrazione del contratto verbale di comodato, il comodatario può allegare alla richiesta di iscrizione negli atti del Catasto della sussistenza del requisito di ruralità una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà resa con la quale attesta, sotto la propria responsabilità e nella consapevolezza delle conseguenze derivanti da dichiarazioni mendaci, la conduzione degli immobili costituenti l'azienda agricola sulla base di un contratto verbale di comodato.

Stessa dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, deve essere presentata dal proprietario del fondo comodante che attesta, sotto la propria responsabilità e nella consapevolezza delle conseguenze derivanti da dichiarazioni mendaci, l'avvenuta attribuzione degli immobili al soggetto comodatario che li conduce per l'esercizio di una attività agricola.

I pensionati

Se l'abitazione è utilizzata da soggetti titolari di trattamenti pensionistici corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura, il pensionato può anche non coincidere con il conduttore del fondo.

Quindi, l'abitazione utilizzata dal pensionato che ha ceduto in affitto i terreni a un soggetto terzo privo della qualifica di imprenditore agricolo, può essere riconosciuta rurale (se, ovviamente, sono verificati gli altri requisiti richiesti).

Anche l'abitazione ceduta in affitto al pensionato dal conduttore del fondo, anche se quest'ultimo è privo della qualifica di imprenditore agricolo, può essere riconosciuta rurale.

La qualifica di imprenditore agricolo e l'iscrizione nel registro delle imprese (art. 9, comma 3, lettera a-bis), del DL n. 557 del 1993)

"a-bis) i soggetti di cui ai numeri 1), 2) e 5) della lettera a) del presente comma devono rivestire la qualifica di imprenditore agricolo ed essere iscritti nel registro delle imprese di cui all'articolo 8 della legge 29 dicembre 1993, n. 580 (42)":

- ✓ I soggetti indicati ai numeri 1 e 2 (titolari di diritti reali o affittuari dei terreni), utilizzatori dell'abitazione, devono rivestire la qualifica di imprenditore agricolo ed essere iscritti nel registro delle imprese di cui all'art. 8 della L. 29 dicembre 1993, n. 580
- ✓ il requisito è richiesto, in capo ai medesimi soggetti, anche in relazione ad abitazioni utilizzate da familiari conviventi, risultanti dalle certificazioni anagrafiche, o dai coadiuvanti iscritti come tali a fini previdenziali (fattispecie di cui al numero 3 del comma 3, lettera a)
- ✓ se l'abitazione è utilizzata da uno dei soci o amministratori delle società agricole di cui all'art. 2 del D.Lgs. 29 marzo 2004, n. 99, i medesimi soci o amministratori, oltre a essere iscritti nel registro delle imprese, devono rivestire la qualifica di imprenditore agricolo professionale.
- ✓ il registro delle imprese è pubblico ed è conservato presso le Camere di Commercio.

La verifica della superficie del terreno cui il fabbricato è asservito (art. 9, comma 3, lettera c), del DL n. 557 del 1993)

"c) il terreno cui il fabbricato è asservito deve avere superficie non inferiore a 10.000 metri quadrati ed essere censito al catasto terreni con attribuzione di reddito agrario. Qualora sul terreno siano praticate colture specializzate in serra o la funghicoltura o altra coltura

intensiva, ovvero il terreno è ubicato in comune considerato montano ai sensi dell'articolo 1, comma 3, della legge 31 gennaio 1994, n. 97, il suddetto limite viene ridotto a 3.000 metri quadrati"

Il requisito è soddisfatto quando sono verificate le seguenti circostanze:

- a) estensione dei terreni: i terreni dell'azienda devono avere superficie non inferiore a 10.000 m² (ovvero a 3.000 m² nei casi particolari previsti dalla legge) e devono essere censiti al catasto terreni con attribuzione di reddito agrario;
- b) asservimento del fabbricato ai terreni: deve esistere un significativo rapporto tra fabbricato e terreni, tale da poterli considerare un unico organismo produttivo, finalizzato alla produzione agricola. Si rileva, al riguardo, sia la localizzazione dei fabbricati e dei terreni dell'azienda, sia i titoli in forza dei quali sono esercitati l'utilizzo dell'abitazione e l'attività agricola sui terreni.

Al riguardo, può verificarsi, ad esempio:

- ✓ il soggetto che utilizza l'abitazione è conduttore del fondo, in qualità di titolare di diritti reali, di affittuario o sulla base di altro titolo idoneo;
- ✓ il soggetto di cui i familiari a carico o i coadiuvanti utilizzano l'abitazione, è conduttore del fondo, in qualità di titolare di diritti reali, di affittuario o sulla base di altro titolo idoneo;
- ✓ il possessore dell'abitazione, anche se non la utilizza personalmente, conduce il fondo in qualità di titolare di diritti reali, di affittuario o sulla base di altro titolo idoneo;
- ✓ la società agricola, il cui socio o amministratore utilizza l'abitazione, conduce il fondo, in qualità di titolare di diritti reali, di affittuario o sulla base di altro titolo idoneo.

La verifica del volume d'affari derivante da attività agricole (art. 9, comma 3, lettera d), del DL n. 557 del 1993)

"d) il volume di affari derivante da attività agricole del soggetto che conduce il fondo deve risultare superiore alla metà del suo reddito complessivo, determinato senza far confluire in esso i trattamenti pensionistici corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura. Se il terreno è ubicato in comune considerato montano ai sensi della citata legge n. 97 del 1994, il volume di affari derivante da attività agricole del soggetto che conduce il fondo deve risultare superiore ad un quarto del suo reddito complessivo, determinato secondo la

disposizione del periodo precedente. Il volume d'affari dei soggetti che non presentano la dichiarazione ai fini IVA si presume pari al limite massimo previsto per l'esonero dall'art. 34 del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633".

Si fa presente che:

- ✓ la verifica del volume d'affari è riferita solo al soggetto che conduce il fondo, e non anche all'utilizzatore dell'abitazione;
- ✓ per il volume d'affari, si fa riferimento alla dichiarazione resa ai fini dell'IVA. Per i soggetti esonerati da tale obbligo, il volume d'affari deve essere considerato pari a 7.000 €; (cfr. art. 34, comma 6, del DPR n. 633 del 1972 e s.m.i.);
- ✓ si deve fare riferimento alle ultime dichiarazioni disponibili (redditi e IVA) antecedenti alla data di presentazione dell'istanza per il riconoscimento della ruralità;
- ✓ preliminarmente, si deve verificare che il codice dell'attività svolta, indicata al rigo VA2 del quadro VA ("informazioni e dati relativi all'attività") della dichiarazione IVA, sia ricompreso tra i codici ATECO corrispondenti ad una attività agricola;
- ✓ il volume d'affari è desumibile dalla dichiarazione IVA, al rigo VE50 del quadro VE;
- ✓ il reddito complessivo è indicato al rigo 11 del prospetto di liquidazione del modello 730 , oppure al rigo RN1 del quadro RN dei modelli di dichiarazione relativi alle persone fisiche e alle società.

Se **R è il reddito complessivo** (determinato al netto dei trattamenti pensionistici derivanti da attività svolta in agricoltura) e **VA è il volume d'affari derivante da attività agricole**, deve risultare:

$$\mathbf{VA > R/2}$$

Se il terreno dell'azienda è ubicato in un comune considerato montano, deve risultare:

$$\mathbf{VA > R/4}$$

Una nota particolare va dedicata all'abitazione utilizzata dal titolare di trattamenti pensionistici

Se l'abitazione è utilizzata da un soggetto titolare di trattamenti pensionistici corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura, il requisito inerente il volume d'affari deve essere soddisfatto, in ogni caso, in capo al soggetto che conduce il fondo:

- ✓ **il pensionato è anche conduttore del fondo**, svolgendo direttamente l'attività agricola: non sussistono incertezze interpretative; la sussistenza del requisito deve essere verificata in capo al pensionato stesso;
- ✓ **il pensionato ha dato in uso i terreni a soggetti terzi**, oppure utilizza l'abitazione del conduttore dei terreni: se l'abitazione è utilizzata ad uso abitativo dal pensionato e il fondo è condotto da altro soggetto, il requisito relativo alla verifica del volume di affari deve sussistere solo nei confronti di quest'ultimo;
- ✓ **il pensionato non svolge attività agricola e non ha dato in uso i terreni a soggetti terzi**: non può essere riconosciuta la ruralità, in quanto il requisito previsto dalla legge non è verificato.

2.B. Approfondimenti

- **Le abitazioni che non possono essere riconosciute rurali** (art. 9, comma 3, lettera e), del DL n. 557 del 1993):

"e) i fabbricati ad uso abitativo, che hanno le caratteristiche delle unità immobiliari urbane appartenenti alle categorie A/1 ed A/8, ovvero le caratteristiche di lusso previste dal decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 agosto 1969, adottato in attuazione dell'articolo 13, L. 2 luglio 1949, n. 408, e pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27 agosto 1969, non possono comunque essere riconosciuti rurali".

Riguardo alle abitazioni censite o censibili nelle categorie A/1 e A/8, non sussistono particolari dubbi interpretativi.

Le caratteristiche di lusso sono riportate agli articoli da 1 a 8 del DM 2 agosto 1969. Quelle indicate agli articoli da 1 a 7, sono singolarmente sufficienti a determinare la condizione di abitazione di lusso. Sono considerate "abitazioni di lusso" anche le unità immobiliari che abbiano più di quattro caratteristiche tra quelle della tabella allegata al decreto.

Per la determinazione della superficie utile complessiva, si fa riferimento all'orientamento della giurisprudenza di legittimità, nello specifico ambito delle controversie relative al riconoscimento di agevolazioni fiscali e, in particolare, all'individuazione del carattere di lusso (art. 6 del D.M. 2 agosto 1969).

La superficie utile complessiva, è determinata al lordo dei muri perimetrali esterni e delle pareti divisorie interne escludendo balconi, terrazze, cantine, soffitte, scale e posti auto. (*Corte di Cassazione - sentenza n. 861 del 17 gennaio 2014*).

- **L'ubicazione dell'abitazione e dei terreni (art. 9, comma 4, del DL n. 557 del 1993)**

"Fermi restando i requisiti previsti dal comma 3, si considera rurale anche il fabbricato che non insiste sui terreni cui l'immobile è asservito, purché entrambi risultino ubicati nello stesso comune o in comuni confinanti."

- **L'utilizzo congiunto dell'abitazione e la presenza di più abitazioni sui terreni dell'azienda (art. 9, comma 5, del DL n. 557 del 1993)**

"Nel caso in cui l'unità immobiliare sia utilizzata congiuntamente da più proprietari o titolari di altri diritti reali, da più affittuari, ovvero da più soggetti che conducono il fondo sulla base di un titolo idoneo, i requisiti devono sussistere in capo ad almeno uno di tali"

soggetti. Qualora sul terreno sul quale è svolta l'attività agricola insistano più unità immobiliari ad uso abitativo, i requisiti di ruralità devono essere soddisfatti distintamente. Nel caso di utilizzo di più unità ad uso abitativo, da parte di componenti lo stesso nucleo familiare, il riconoscimento di ruralità dei medesimi è subordinato, oltre che all'esistenza dei requisiti indicati nel comma 3, anche al limite massimo di cinque vani catastali o, comunque, di 80 metri quadrati per un abitante e di un vano catastale, o, comunque, di 20 metri quadrati per ogni altro abitante oltre il primo. La consistenza catastale è definita in base ai criteri vigenti per il catasto dei fabbricati."

(attualmente, si deve fare riferimento al vano catastale).

➤ **Le abitazioni non utilizzate (art. 9, comma 6, del DL n. 557 del 1993)**

"Non si considerano produttive di reddito di fabbricati le costruzioni non utilizzate, purché risultino soddisfatte le condizioni previste dal comma 3, lettere a), c), d) ed e). Lo stato di non utilizzo deve essere comprovato da apposita autocertificazione con firma autenticata, attestante l'assenza di allacciamento alle reti dei servizi pubblici dell'energia elettrica, dell'acqua e del gas."

Devono essere soddisfatti, in ogni caso, i requisiti di ruralità di cui al comma 3, lettere a (utilizzatori dell'abitazione), c (estensione minima dei terreni), d (volume d'affari del conduttore dei terreni) ed e (esclusione di A/1, A/8 e abitazioni di lusso).

La lettera a) fa espresso riferimento alla condizione di "utilizzo" dell'abitazione, mentre il comma in esame si riferisce alle abitazioni "non utilizzate". Per attribuire significato alla norma, si tiene conto della formulazione precedente del comma 3, lettera a), in cui era previsto il concetto di possesso e non quello di utilizzo.

Pertanto, per la verifica del requisito, nel caso in esame, occorre che l'abitazione sia, di fatto, posseduta dal soggetto che conduce i terreni dell'azienda.

Il dichiarante dovrà presentare un'autocertificazione con firma autenticata attestante l'assenza di allacciamento alle reti dei servizi pubblici (energia elettrica, acqua, gas).

È sufficiente verificare l'assenza di allacciamento alle reti dei servizi pubblici.

A tali unità è confermato il classamento e la rendita precedentemente attribuiti ed è apposta l'annotazione indicante la sussistenza del carattere rurale. Nel caso sussistano i presupposti per l'attribuzione della categoria fittizia F/2 – unità collabenti, può essere presentata la dichiarazione in catasto con procedura Do.C.Fa (DM n. 701 del 1994).

2.C. Le unità immobiliari rurali a destinazione non abitativa

Le unità immobiliari rurali a destinazione non abitativa, strumentali all'esercizio dell'attività agricola sono normate all' art. 9, commi 3-bis e 3-ter, del DL n. 557 del 1993. Ai fini fiscali deve riconoscersi carattere di ruralità alle costruzioni strumentali necessarie allo svolgimento dell'attività agricola di cui all'articolo 2135 del codice civile e in particolare destinate:

- a) alla protezione delle piante;
- b) alla conservazione dei prodotti agricoli;
- c) alla custodia delle macchine agricole, degli attrezzi e delle scorte occorrenti per la coltivazione e l'allevamento;
- d) all'allevamento e al ricovero degli animali;
- e) all'agriturismo, in conformità a quanto previsto dalla legge 20 febbraio 2006, n. 96;
- f) ad abitazione dei dipendenti esercenti attività agricole nell'azienda a tempo indeterminato o a tempo determinato per un numero annuo di giornate lavorative superiore a cento, assunti in conformità alla normativa vigente in materia di collocamento;
- g) alle persone addette all'attività di alpeggio in zona di montagna;
- h) ad uso di ufficio dell'azienda agricola;
- i) alla manipolazione, trasformazione, conservazione, valorizzazione o commercializzazione dei prodotti agricoli, anche se effettuate da cooperative e loro consorzi di cui all'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228;
- j) all'esercizio dell'attività agricola in maso chiuso.

A differenza di quanto previsto per gli immobili ad uso abitativo, per le costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività agricola, le disposizioni di legge non prevedono esplicitamente alcun requisito soggettivo in capo al possessore o all'utilizzatore della costruzione stessa (ad esempio, il possesso della qualifica di imprenditore agricolo, l'iscrizione al registro delle imprese o la prevalenza del volume d'affari derivante da attività agricola nella formazione del reddito complessivo).

In linea generale, occorre verificare se le attività ordinariamente esercitate nelle costruzioni siano effettivamente riconducibili all'attività agricola, cioè verificare la

compatibilità delle caratteristiche tipologiche e funzionali del fabbricato con l'effettiva produzione del fondo al quale è asservito.

Affinché si possa riconoscere come rurale un fabbricato strumentale all'esercizio dell'attività agricola, è necessaria, in linea generale, la presenza dei terreni, altrimenti il concetto stesso di strumentalità perderebbe di significato. Pertanto, in relazione agli immobili strumentali, si deve accertare che esista l'azienda agricola, ossia deve essere riscontrata la presenza di terreni e costruzioni che congiuntamente siano, di fatto, correlati alla produzione agricola. Tale verifica si ritiene soddisfatta, in ogni caso, quando la superficie dei terreni dell'azienda sia uguale o superiore ai limiti sopra richiamati, in analogia con i limiti previsti dal comma 3, lettera c, del citato art. 9.

Per estensioni inferiori, tuttavia, al fine di non escludere le piccole realtà produttive, l'esistenza dell'azienda agricola può essere dimostrata anche attraverso il possesso di partita IVA, con codice Ateco che identifica un'attività agricola, da parte del soggetto che conduce i terreni dell'azienda ed il fabbricato strumentale ad essi asservito, in qualità di proprietario o sulla base di titolo idoneo.

Resta ferma, in ogni caso, la verifica del rapporto oggettivo tra l'estensione dei terreni dell'azienda e la consistenza dei fabbricati strumentali ad essi asserviti. In sostanza, affinché si concretizzi il rapporto di strumentalità, la consistenza del fabbricato oggetto di verifica deve essere ragionevolmente coerente con il fabbisogno ordinariamente correlato all'attività effettivamente svolta. Pertanto, non può essere riconosciuto il carattere di ruralità ai fabbricati strumentali la cui consistenza eccede, in maniera manifestamente evidente, il fabbisogno dell'azienda a cui si è fatto cenno.

Tipologie di fabbricati rurali strumentali previsti dalle norme	
1	costruzione strumentale all'attività di coltivazione del terreno (ricovero attrezzi, macchine agricole, derrate agricole, scorte, ecc.)
2	costruzione strumentale all'attività di selvicoltura
3	costruzione strumentale all'attività di allevamento e ricovero degli animali
4	costruzione strumentale alla protezione delle piante
5	costruzione strumentale ad una delle attività connesse di cui al comma 3 dell'art. 2135 del codice civile
6	immobile a destinazione non abitativa utilizzato per lo svolgimento di attività agrituristica, autorizzata dagli organi competenti (regione e comune)
7	immobile destinato alle persone addette all'attività di alpeggio in zona di montagna
8	immobile destinato ad uso di ufficio dell'azienda agricola
9	immobile destinato all'esercizio dell'attività agricola in maso chiuso
10	immobile strumentale alla produzione e alla cessione di energia da fonti rinnovabili agroforestali, oppure strumentale alla produzione di carburanti o prodotti chimici ottenuti da prodotti agricoli provenienti prevalentemente dal fondo
11	immobile strumentale alla produzione e alla cessione di energia elettrica da fonti rinnovabili fotovoltaiche

Requisiti richiesti	
A	Esistenza dell'azienda agricola, costituita da terreni, a cui l'immobile è asservito, con superficie non inferiore a 10.000 m ² , ovvero 3.000 m ² se sul terreno sono praticate colture specializzate in serra o la funghicoltura o altra coltura intensiva, oppure se il terreno è ubicato in comune considerato montano. I terreni debbono essere comunque censiti al catasto terreni, con attribuzione di reddito agrario.
B	Sussistenza del requisito di "prevalenza", richiamato all'art. 2135, comma 3, del codice civile.
C	Le fonti di produzione dell'energia, dei carburanti o dei prodotti chimici, provengono in prevalenza dal fondo (art. 1, comma 423, della L n. 266 del 2005 e s.m.i. - circolare n. 32/E del 6 luglio 2009, paragrafo 3).
D	Sussistenza dei requisiti specifici relativi agli impianti fotovoltaici, richiamati al paragrafo 2.2 della circolare n. 36/E del 19 dicembre 2013.

Le unità immobiliari di tipo abitativo, non più utilizzate come abitazioni, ma strumentali all'esercizio dell'attività agricola

Le unità immobiliari di tipo abitativo, non più utilizzate come abitazioni ma strumentali all'esercizio dell'attività agricola (ad esempio, utilizzate per il ricovero di attrezzi e macchine agricole, di derrate agricole, scorte, ecc.), sono assimilate a "costruzione strumentale all'attività di coltivazione del terreno".

Anche per esse, è sufficiente verificare il requisito relativo all'estensione minima dei terreni dell'azienda.

Le costruzioni strumentali all'attività di allevamento e ricovero degli animali

Non è necessaria l'esistenza di terreni nell'ambito aziendale.

L'art. 42-bis del DL n. 159 del 2007 ha eliminato, nel comma 3-bis dell'art. 9, il riferimento all'art. 32 del TUIR e ha introdotto, come criterio per il riconoscimento del carattere di ruralità alle costruzioni strumentali, il riferimento al solo art. 2135 del codice civile (cfr. comunicazione della DC Catasto e Cartografia prot. n. 66898 del 14/5/2014).

Il Comma 3-bis, antecedente alla data di entrata in vigore del DL n. 159 del 2007: «Ai fini fiscali deve riconoscersi carattere rurale alle costruzioni strumentali alle attività agricole di cui all'articolo 29 [art. 32, nel testo post-riforma] del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917. ...»

Il Comma 3-bis, successivo alla data di entrata in vigore del DL n. 159 del 2007: «Ai fini fiscali deve riconoscersi carattere di ruralità alle costruzioni strumentali necessarie allo svolgimento dell'attività agricola di cui all'articolo 2135 del codice civile e in particolare destinate: ...»

L'Art. 32, comma 2, del TUIR – (decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917): «Sono considerate attività agricole: ... b) l'allevamento di animali con mangimi ottenibili per almeno un quarto dal terreno e le attività dirette alla produzione di vegetali tramite l'utilizzo di strutture fisse o mobili, anche provvisorie, se la superficie adibita alla produzione non eccede il doppio di quella del terreno su cui la produzione stessa insiste.»

Le costruzioni strumentali all'attività di allevamento e ricovero degli animali

L'art. 32 del TUIR – pur rimanendo in vigore ai fini della definizione del reddito agrario – non deve ritenersi applicabile ai fini del riconoscimento del carattere di ruralità alle costruzioni strumentali.

Pertanto, le costruzioni in esame, purché abbiano le caratteristiche di strumentalità all'allevamento e ricovero di animali, sono da riconoscere rurali in ogni caso, a prescindere dall'esistenza o meno di terreni nella misura prescritta dal secondo comma dell'art. 32 del TUIR.

Le costruzioni strumentali ad una delle attività connesse di cui al comma 3 dell'art. 2135 del codice civile

Ai fini del riconoscimento del carattere di ruralità in capo a tale tipologia di costruzioni, oltre al requisito relativo all'esistenza dell'azienda agricola, è necessario verificare il requisito della prevalenza.

Art. 2135, comma 3, del codice civile: *“Si intendono comunque connesse le attività esercitate dal medesimo imprenditore agricolo, dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione che abbiano ad oggetto prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento di animali, nonché le attività dirette alla fornitura di beni o servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda normalmente impiegate nell'attività agricola esercitata, ivi comprese le attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale, ovvero di ricezione ed ospitalità come definite dalla legge”*.

In linea generale, il requisito di prevalenza deve essere verificato considerando, con riferimento all'ultimo bilancio aziendale antecedente la data di presentazione della dichiarazione di ruralità, la produttività effettiva derivante dall'esercizio dell'attività agricola, che, in ogni caso, non deve essere inferiore alla potenzialità produttiva ordinariamente ottenibile dai terreni dell'azienda. Si considera il maggiore dei due valori relativi alla produttività effettiva e a quella potenzialmente ottenibile.

Le costruzioni a destinazione non abitativa utilizzate per lo svolgimento dell'attività agrituristica

L'attività agrituristica è disciplinata, in linea generale, dalla legge 20 febbraio 2006, n. 96.

L'art. 2, comma 1, stabilisce che: *"Per attività agrituristiche si intendono le attività di ricezione e ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all'art. 2135 del codice civile, anche nella forma di società di capitali o di persone, oppure associati fra loro, attraverso l'utilizzazione della propria azienda, in rapporto di connessione con le attività di coltivazione del fondo, di silvicoltura e di allevamento di animali"*;

In sintesi, i requisiti caratterizzanti l'attività di agriturismo sono:

- ✓ l'esistenza di un'azienda agricola;
- ✓ l'espletamento di un'attività di ricezione ed ospitalità in strutture facenti parte dell'azienda;
- ✓ la prevalenza delle attività agricole (dirette o connesse) rispetto a quella di gestione dell'agriturismo;
- ✓ la somministrazione prevalente di prodotti propri o derivati da materie prime direttamente provenienti dall'attività svolta in azienda.

L'autorizzazione allo svolgimento dell'attività di agriturismo è rilasciata a seguito delle verifiche previste dalla legge quadro, che riguardano:

- ✓ il riscontro del rapporto di connessione e complementarietà fra le attività agrituristiche e quelle di coltivazione del fondo, selvicoltura e allevamento di animali (sulla base delle disposizioni dettate dalla legge quadro e dalle leggi regionali in materia);
- ✓ la somministrazione dei pasti e delle bevande, che deve essere costituita prevalentemente da prodotti propri e da prodotti di aziende agricole della zona;
- ✓ i limiti stabiliti dall'ordinamento statale o regionale riguardanti, ad esempio, il numero dei posti letto, delle piazzole di sosta per i campeggiatori, degli spazi dedicati alla refezione, ecc.

Legge 20 febbraio 2006, n. 96: *Art. 3, comma 3 della "I locali utilizzati ad uso agrituristico sono assimilabili ad ogni effetto alle abitazioni rurali"*:

Art. 4, commi 1 e 2: "Le regioni, dettano criteri, limiti e obblighi amministrativi per lo svolgimento dell'attività agrituristica. Affinché l'organizzazione dell'attività agrituristica non abbia dimensioni tali da perdere i requisiti di connessione rispetto all'attività agricola, le

regioni e le province autonome definiscono criteri per la valutazione del rapporto di connessione delle attività agrituristiche rispetto alle attività agricole che devono rimanere prevalenti, con particolare riferimento al tempo di lavoro necessario all'esercizio delle stesse attività".

Art. 6, commi 2 e 3: "La comunicazione di inizio dell'attività consente l'avvio immediato dell'esercizio dell'attività agriturbistica. Il comune, compiuti i necessari accertamenti, può, entro sessanta giorni, formulare rilievi motivati prevedendo i relativi tempi di adeguamento senza sospensione dell'attività in caso di lievi carenze e irregolarità, ovvero, nel caso di gravi carenze e irregolarità, può disporre l'immediata sospensione dell'attività sino alla loro rimozione da parte dell'interessato, opportunamente verificata, entro il termine stabilito dal comune stesso. Il titolare dell'attività agriturbistica è tenuto, entro quindici giorni, a comunicare al comune qualsiasi variazione delle attività in precedenza autorizzate, confermando, sotto propria responsabilità, la sussistenza dei requisiti e degli adempimenti di legge".

Pertanto, per il riconoscimento del carattere di ruralità alle costruzioni strumentali all'esercizio dell'agriturismo, si ritiene sufficiente la presenza delle autorizzazioni previste dagli organi competenti o della comunicazione di inizio attività, in relazione alla quale il comune non abbia evidenziato elementi ostativi.

Gli immobili da classare in D/10, in funzione dell'attività agriturbistica in essi espletata, sulla base del D.P.R. n. 139 del 1998, sono sia quelli aventi caratteri di ruralità, in quanto immobili propriamente strumentali all'attività agricola (è il caso di locali adibiti ad un utilizzo ricettivo nella stessa abitazione dell'imprenditore agricolo), sia eventuali altri immobili ricompresi all'interno dell'azienda agricola, trasformati o costruiti ex novo, destinati segnatamente alla ricezione ed ospitalità dei clienti nell'ambito dell'attività agriturbistica. L'inclusione di tale attività tra quelle "connesse" al settore agricolo, pertanto, fa sì che gli immobili in questione possano definirsi, in senso lato, strumentali.

In linea generale, si ritengono compatibili con l'attività agriturbistica, e quindi con il carattere di ruralità, anche gli immobili a destinazione residenziale (ad es. abitazione del proprietario), a cui si attribuisce una delle categorie del gruppo A (con esclusione delle abitazioni di lusso, signorili e in villa) e quelli censiti o censibili nelle altre categorie dei gruppi ordinari, quali, ad esempio, C/2, C/6 e C/7 (accessori dell'agriturismo).

Tali unità immobiliari conservano il classamento in categoria ordinaria e sono registrate negli atti del catasto con apposizione dell'annotazione relativa al requisito di ruralità.

Si evidenzia che con Decreto del Ministro delle politiche agricole, alimentari e forestali del 3 giugno 2014, è stato istituito il Repertorio Nazionale dell'Agriturismo, *"... con la finalità di integrare tutti gli elenchi ufficiali delle Regioni e delle Province Autonome e raccoglie le informazioni riferite a tutte le aziende autorizzate a norma di legge all'esercizio dell'attività agrituristica sul territorio nazionale."*(art. 3, comma 1)

"Il Repertorio nazionale integra le informazioni delle aziende agricole ... con particolare riferimento al SIAN e al fascicolo aziendale."(art. 5, comma 1)

Gli immobili strumentali alla produzione e alla cessione di energia da fonti rinnovabili agroforestali e fotovoltaiche, nonché alla produzione di carburanti o prodotti chimici ottenuti da prodotti agricoli provenienti prevalentemente dal fondo.

L'art. 1, comma 423, della L. n. 266 del 2005 ha ampliato la categoria delle attività agricole connesse (comma 3 dell'art. 2135 c.c.), assimilando ad esse anche:

- ✓ la produzione di energia elettrica e calorica derivante da fonti rinnovabili agroforestali e fotovoltaiche;
- ✓ la produzione di carburanti ottenuti da produzioni vegetali provenienti prevalentemente dal fondo;
- ✓ la produzione di prodotti chimici derivanti da prodotti agricoli provenienti prevalentemente dal fondo.

La Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 32/E del 6 luglio 2009 precisa che: *«... per fonti "rinnovabili agroforestali": s'intendono le biomasse, ovvero, la parte biodegradabile dei prodotti, rifiuti e residui provenienti dall'agricoltura (comprendente sostanze vegetali ed animali) e dalla silvicoltura (es. biomasse legnose che si ottengono da legna da ardere, cippato di origine agroforestale, o pellet derivante dalla segatura di legno) (cfr. decreto legislativo 29 dicembre 2003, n. 387, articolo 1, lettera a);*

«per "carburanti derivanti da produzioni vegetali": s'intendono prodotti quali il bioetanolo (etanolo ricavato dalla biomassa ovvero dalla parte biodegradabile dei rifiuti, destinato ad essere usato come carburante); il biodiesel (etere metilico ricavato da un olio vegetale o animale, destinato ad essere usato come carburante); il biogas carburante ed altri

carburanti simili (cfr. decreto legislativo 30 maggio 2005, n. 128 Allegato I, articolo 2, comma 2).»

«per "prodotti chimici derivanti da prodotti agricoli": s'intendono prodotti quali biopolimeri, bioplastiche, ecc. che si ottengono per esempio da amido e miscele di amido, ecc. (prodotti della c.d. chimica verde).»

Ai fini del riconoscimento del carattere di ruralità alle costruzioni in esame, si deve verificare:

- a) la sussistenza del requisito relativo all'esistenza dell'azienda agricola (estensione minima dei terreni);
- b) la sussistenza del requisito della prevalenza, richiamato all'art. 1, comma 423, della L. n. 266 del 2005.

Il requisito della prevalenza, come precisato nella Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 32/E del 2009, risulta soddisfatto *«[...] quando, in termini quantitativi, i prodotti utilizzati nello svolgimento dell'attività connesse ed ottenuti direttamente dall'attività agricola svolta nel fondo, risultano prevalenti, ossia superiori, rispetto a quelli acquistati presso terzi. Nel caso in cui il confronto quantitativo non è possibile perché i beni sono di natura diversa, si fa riferimento al valore degli stessi, rapportando il valore normale dei prodotti agricoli ottenuti dall'attività agricola svolta nel fondo e il costo dei prodotti acquistati da terzi [...] Il requisito della prevalenza si considera in tal caso soddisfatto quando il valore dei prodotti propri è superiore al costo sostenuto per acquistare prodotti di terzi ...»*

«Laddove non è possibile effettuare il confronto in quanto i prodotti non sono suscettibili di valutazione (come ad esempio nel caso dei residui zootecnici), la prevalenza potrà essere riscontrata effettuando una comparazione "a valle" del processo produttivo dell'impresa, tra l'energia derivante da prodotti propri e quella derivante da prodotti acquistati da terzi.»

Gli immobili strumentali alla produzione e cessione di energia elettrica da fonti rinnovabili fotovoltaiche

Sono fonti fotovoltaiche i moduli o pannelli fotovoltaici, in grado di convertire l'energia solare in energia elettrica; per tali tipologie di costruzioni, il tema della ruralità è stato dettagliatamente affrontato al paragrafo 2.2. della Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 36/E del 19 dicembre 2013.

I requisiti da soddisfare:

- ✓ esistenza dell'azienda agricola (estensione minima dei terreni);
- ✓ sussistenza di uno dei requisiti oggettivi richiamati ai punti 1 e 2 del paragrafo 4 della circolare n. 32/E del 2009.

Paragrafo 4, punto 1, della circolare n. 32/E del 2009: *“la produzione di energia fotovoltaica derivante dai primi 200 KW di potenza nominale complessiva, si considera in ogni caso connessa all'attività agricola;*

Paragrafo 4, punto 2, della circolare n. 32/E del 2009: *«la produzione di energia fotovoltaica eccedente i primi 200 KW di potenza nominale complessiva, può essere considerata connessa all'attività agricola nel caso sussista uno dei seguenti requisiti:*

- a) *la produzione di energia fotovoltaica derivi da impianti con integrazione architettonica o da impianti parzialmente integrati, come definiti dall'articolo 2 del D.M. 19 febbraio 2007, realizzati su strutture aziendali esistenti;*
- b) *il volume d'affari derivante dell'attività agricola (esclusa la produzione di energia fotovoltaica) deve essere superiore al volume d'affari della produzione di energia fotovoltaica eccedente i 200 KW. Detto volume deve essere calcolato senza tenere conto degli incentivi erogati per la produzione di energia fotovoltaica;*
- c) *entro il limite di 1 MW per azienda, per ogni 10 KW di potenza installata eccedente il limite dei 200 KW, l'imprenditore deve dimostrare di detenere almeno 1 ettaro di terreno utilizzato per l'attività agricola.»*

Vediamo l'evoluzione della normativa catastale in merito all'obbligatorietà della dichiarazione dei fabbricati rurali al CEU.

Il comma 8 dell'art. 9 del D.L. 557 del 30/12/1993 fissa al 31/12/1996 il termine per l'accatastamento delle costruzioni o porzioni di costruzioni iscritte al nuovo catasto terreni come rurali, destinate invece ad abitazioni di persone e ad uso diverso da quello indicato nella lettera a) del comma 1 dell'articolo 39 del Testo Unico delle Imposte sui Redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n° 917, e successive modificazioni.

Detto termine ha subito nel tempo numerose proroghe, l'ultima delle quali fissata al **31/12/2001** dall'art. 64 comma 4° della Legge 388/2000.

Il comma 38 dell'art. 2 del Decreto Legge 262, convertito con modificazioni con la Legge 286/2006, ha disposto che: *"I fabbricati per i quali a seguito del disposto del comma 37 vengono meno i requisiti per il riconoscimento della ruralità devono essere dichiarati al catasto entro e non oltre il **31 ottobre 2008**. In tale caso non si applicano le sanzioni previste dall'articolo 28 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249, e successive modificazioni..."*

L'Agenzia del Territorio nel corso del 2007, anche sulla base delle informazioni fornite da Agea (Agenzia per le Erogazioni in Agricoltura), ha individuato elenchi di immobili iscritti al catasto terreni per i quali siano venuti meno i requisiti per il riconoscimento della ruralità ai fini fiscali e richiesto ai titolari di diritti reali la presentazione degli atti di aggiornamento catastale, per effetto del comma 38 dell'art. 2 del Decreto Legge 262.

Come abbiamo già visto in precedenza l'art. 13 del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, ai commi 14-ter e 14-quater, ha disposto l'obbligo, entro il **30 novembre 2012**, di dichiarare al catasto edilizio urbano (CEU) i fabbricati rurali censiti al catasto terreni.

Oltre ai termini di presentazione delle dichiarazioni al CEU di fabbricati rurali, valgono come ovvio le regole di carattere generale relative all'accertamento dei fabbricati urbani.

Articolo 20, comma 1, del R.D.L. n. 652 del 1939: le persone e gli enti indicati nell'articolo 3 sono obbligati a denunciare, nei modi e nei termini da stabilirsi col regolamento, le variazioni nello stato e nel possesso dei rispettivi immobili, le quali comunque implicino mutazioni ai sensi dell'articolo 17.

Articolo 28, comma 1, del R.D.L. n. 652 del 1939: i fabbricati nuovi ed ogni altra stabile costruzione nuova che debbono considerarsi immobili urbani, a norma dell'articolo 4, devono essere dichiarati all'Ufficio tecnico erariale entro trenta giorni dal momento in cui sono divenuti abitabili o servibili all'uso cui sono destinati, ancorché esenti, temporaneamente o permanentemente, dai tributi immobiliari, ovvero soggetti ad imposta mobiliare.

Il termine di trenta giorni si applica a decorrere dal 12 marzo 2006, per effetto dell'articolo 34-quinquies del decreto legge 10 gennaio 2006, n. 4, che, nel testo integrato dalla relativa legge di conversione 9 marzo 2006, n. 80, ha modificato il comma 1 dell'articolo 28 del citato R.D.L. n. 652 del 1939, che prevedeva come termine il "31 gennaio dell'anno successivo a quello in cui gli immobili urbani sono divenuti abitabili o servibili all'uso cui sono destinati".

L'articolo 17 del R.D.L. n. 652 del 1939 prevede che Il nuovo catasto edilizio urbano è conservato e tenuto al corrente, ..., allo scopo di tenere in evidenza ..., le mutazioni che avvengono:

- a) rispetto alla persona del proprietario o del possessore dei beni nonché rispetto alla persona che gode di diritti reali sui beni stessi;
- b) nello stato dei beni, per quanto riguarda la consistenza e l'attribuzione della categoria e della classe.

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

Si ritiene da ultimo opportuno evidenziare che, in presenza di fabbricati censibili ancora iscritti al catasto terreni, il mero pagamento delle sanzioni o eventuale decadenza dei termini per l'attività sanzionatoria non esaurisce gli adempimenti cui è tenuto il contribuente, ove non accompagnato dalla prescritta dichiarazione Do.C.Fa.

In tali casi gli Uffici attivano le procedure di cui al "comma 277" dell'articolo 1 della legge 24 dicembre 2007, con eventuale aggiornamento degli atti catastali in surroga del soggetto obbligato: *Fatto salvo quanto previsto dal comma 336 dell'articolo 1 della legge 30 dicembre 2004, n. 311, gli uffici provinciali dell'Agenzia del territorio, qualora rilevino la mancata presentazione degli atti di aggiornamento catastale da parte dei soggetti obbligati, ne richiedono la presentazione ai soggetti titolari. Nel caso in cui questi ultimi non ottemperino entro il termine di novanta giorni dalla data di ricevimento della suddetta richiesta, gli uffici dell'Agenzia del territorio provvedono d'ufficio, attraverso la redazione*

dei relativi atti di aggiornamento, con applicazione, a carico dei soggetti inadempienti, degli oneri stabiliti in attuazione del comma 339 dell'articolo 1 della legge 30 dicembre 2004, n. 311."

Nelle tabelle seguenti sono riassunte le casistiche ricorrenti e le tipologie di adempimenti catastali previsti per i fabbricati rurali:

NUOVE COSTRUZIONI

CASISTICA	TIPOLOGIA ADEMPIMENTI	TERMINI
Fabbricati rurali di nuova Costruzione Fabbricati rurali censiti al C.E.U. oggetto di interventi Edilizi Fabbricati censiti al C.E.U. che acquisiscono i requisiti di ruralità e sono oggetto di variazione nel classamento (es. da D/1 a D/10)	Va redatta la dichiarazione Do.C.Fa selezionando la tipologia documento: <i>"Dichiarazione resa ai sensi del D.M. 26/07/2012 "</i> . Il Do.C.Fa dovrà essere corredato dalla/e autocertificazioni di cui agli allegati B e C del D.M. 26.07.2012.	Entro trenta giorni dalla data in cui l'immobile è divenuto servibile all'uso o dall'evento di acquisizione della ruralità.
Fabbricati rurali censiti al Catasto Terreni (qualità FR)	Va redatta la dichiarazione Do.C.Fa selezionando la tipologia documento: <i>"Dichiarazione resa ai sensi dell'art. 13 c.14 del D.L. 201/2011"</i> il Do.C.Fa dovrà contenere le dichiarazioni di cui agli allegati B e C del D.M. 26.07.2012.	Entro il 30 novembre 2012.

VARIAZIONI

CASISTICA	TIPOLOGIA ADEMPIMENTI	TERMINI
Fabbricati rurali censiti al C.E.U. che acquisiscono i requisiti di ruralità e non hanno subito nessun intervento che meriti la variazione catastale.	Dovrà essere presentata all'Ufficio Provinciale – Territorio la richiesta di iscrizione dei requisiti di ruralità (allegato 1 alla circolare 7 agosto 2012). Alla richiesta dovrà essere allegata le dichiarazioni di cui agli allegati B e C del D.M. 26.07.2012. Per le sole unità già accertate in una categoria del gruppo D (diverse dal D/10) deve essere presentata la denuncia " <i>Do.C.Fa semplificata</i> " con causale: " <i>richiesta ruralità</i> ", selezionando la tipologia documento: " <i>Dichiarazione resa ai sensi del DM 26/07/2012</i> " e corredata dall'allegato C del D.M. 26.07.2012.	Entro 30 giorni dall'acquisizione della ruralità.
Fabbricati rurali censiti al C.E.U. che perdono i requisiti di ruralità e non hanno subito nessun intervento che meriti la variazione catastale.	Dovrà essere presentata all'Ufficio Provinciale – Territorio la " <i>richiesta di cancellazione dell'annotazione di ruralità</i> " (allegato 2 alla Circolare 07/08/2012).	Entro 30 giorni dalla perdita della ruralità.
Fabbricati rurali censiti al C.E.U. censiti nella categoria D/10 che perdono i requisiti di ruralità	Dovrà essere presentata la denuncia Do.C.Fa selezionando la tipologia : " <i>Dichiarazione ordinaria</i> ".	Entro 30 giorni dalla perdita della ruralità.

(*) la data relativa alla perdita dei requisiti di ruralità deve essere dichiarata:

- ✓ nel "*Quadro A*" nel campo "*Data in cui l'immobile è divenuto servibile all'uso (ultimazione dei lavori)*"
- ✓ nel "*Quadro D - Note Relative al Documento e Relazione Tecnica*"

Si riportano di seguito il modello B, il modello C, e la richiesta di iscrizione.

Allegato B – Fabbricati rurali a destinazione abitativa.



La presente dichiarazione è esente da bollo ai sensi dell'art. 37 del DPR 28 dicembre 2000, n. 445

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO DI NOTORIETÀ RESA PER L'AGGIORNAMENTO DELLE SCRITTURE CATASTALI
(DPR 28 dicembre 2000, n. 445)
FABBRICATI RURALI A DESTINAZIONE ABITATIVA

(In presenza del simbolo barrare le caselle di interesse)

Il sottoscritto¹.....
nato a (Prov.....) il / /,
Codice Fiscale [.....]

nella qualità di:

Proprietario o titolare di altro diritto reale sui fabbricati sotto indicati

Rappresentante legale di².....
....., ditta titolare di diritto reale sui
fabbricati sotto indicati, con Codice Fiscale [.....]

consapevole delle sanzioni penali richiamate dall'art. 76 del DPR 28 dicembre 2000, n. 445, in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi e per gli effetti di quanto stabilito dagli artt. 46 e 47 del medesimo decreto

DICHIARA

che le abitazioni di seguito indicate sono da considerarsi rurali o non utilizzate, ai sensi di quanto previsto dai commi 3, 3-bis lettera f), 3-ter, 4, 5 e 6 dell'art. 9 del decreto legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito - con modificazioni - dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133 e successive modifiche ed integrazioni, in quanto trattasi di:

<input type="checkbox"/>	Abitazione utilizzata dal dichiarante ³
<input type="checkbox"/>	Abitazione utilizzata dal conduttore del fondo Codice Fiscale [.....]
<input type="checkbox"/>	Abitazione utilizzata dal coadiuvante iscritto come tale a fini previdenziali (art. 9, comma 3, lettera a, punto 3) Codice Fiscale [.....]
<input type="checkbox"/>	Abitazione utilizzata dal socio o amministratore di società agricola, con qualifica di imprenditore agricolo professionale ⁴
<input type="checkbox"/>	Abitazione di cui all'art. 9 comma 3-ter ⁵

Tipo Catasto ⁶	Codice del Comune catastale ⁷	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Vani catastali ⁸	m ²	A/1, A/8 o abitazione di lusso ⁹
								<input type="checkbox"/> Sì <input type="checkbox"/> No

Se l'abitazione è utilizzata dal conduttore del fondo, specificare il titolo¹⁰

Atto¹¹ delregistrato presso l'Ufficio¹²

sede di (Prov.....)

al n° volume..... in data

<input type="checkbox"/>	Altre abitazioni utilizzate da altri componenti lo stesso nucleo familiare, rientranti nei limiti di cui all'art. 9, comma 5, del DL n. 557/1993	numero totale di persone, componenti lo stesso nucleo familiare, che utilizzano le abitazioni (indicare)	
--------------------------	--	--	--

Tipo Catasto ⁶	Codice del Comune catastale ⁷	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Vani catastali ⁸	m ²	A/1, A/8 o abitazione di lusso ⁹
								<input type="checkbox"/> Sì <input type="checkbox"/> No
								<input type="checkbox"/> Sì <input type="checkbox"/> No
								<input type="checkbox"/> Sì <input type="checkbox"/> No
								<input type="checkbox"/> Sì <input type="checkbox"/> No

1

<input type="checkbox"/>	Fabbricati utilizzati come abitazione dai dipendenti dell'azienda agricola a tempo indeterminato o a tempo determinato per un numero annuo di giornate lavorative superiori a 100, assunti in conformità alla normativa vigente in materia di collocamento (art. 9, comma 3-bis, lettera f) del DL n. 557/1993)					
Tipo Catasto ⁶	Codice del Comune catastale ⁷	Sezione	Foglio	Particella	Sub	A/1, A/8 o abitazione di lusso ⁹
						<input type="checkbox"/> Sì <input type="checkbox"/> No
						<input type="checkbox"/> Sì <input type="checkbox"/> No
						<input type="checkbox"/> Sì <input type="checkbox"/> No

<input type="checkbox"/>	Fabbricati di tipo abitativo non utilizzati. In tal caso, allegare autocertificazione con firma autenticata attestante l'assenza di allacciamento alle reti dei servizi pubblici dell'energia elettrica, dell'acqua e del gas (art. 9, comma 6, del DL n. 557/1993)					
Tipo Catasto ⁶	Codice del Comune catastale ⁷	Sezione	Foglio	Particella	Sub	A/1, A/8 o abitazione di lusso ⁹
						<input type="checkbox"/> Sì <input type="checkbox"/> No
						<input type="checkbox"/> Sì <input type="checkbox"/> No
						<input type="checkbox"/> Sì <input type="checkbox"/> No

Inoltre, dichiara¹³:

- la sussistenza delle condizioni riguardanti la superficie del terreno a cui il fabbricato è asservito (art. 9, comma 3, lettera c, del DL n. 557/1993); Sì No
- la sussistenza delle condizioni riguardanti il volume d'affari ed il reddito complessivo (art. 9, comma 3, lettera d, del DL n. 557/1993); Sì No
- di essere iscritto al Registro delle imprese di cui all' articolo 8 della legge 29 dicembre 1993, n. 580, in qualità di imprenditore agricolo, presso la Camera di Commercio di _____ al n. _____ Sì No
- di essere titolare di partita IVA n. _____¹⁴ Sì No
- di percepire redditi da pensione corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura; Sì No
- che le unità immobiliari di tipo abitativo insistono nello stesso Comune ove sono ubicati i fondi rustici costituenti l'azienda agricola, ovvero in Comuni confinanti; Sì No
- che le abitazioni menzionate nella domanda cui la presente dichiarazione è allegata, anche indicate nelle tabelle sopra riportate, posseggono i requisiti di ruralità necessari ai sensi dell'art. 9 del decreto legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133, e successive modificazioni, a decorrere dal quinto anno antecedente a quello di presentazione della domanda¹⁵. Sì No

L'azienda agraria è composta dai seguenti fondi rustici iscritti al Catasto Terreni:

Codice del Comune catastale ⁷	Sezione	Foglio	Particella/e	Superficie	Titolo ¹⁶

Si allegano n° documenti, ad integrazione della presente dichiarazione, e copia fotostatica del proprio documento d'identità, in corso di validità¹⁷.

Luogo e data

Firma

¹ Informativa ai sensi dell'art. 13 del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196, "Codice in materia di protezione dei dati personali": i dati riportati sono prescritti dalle disposizioni vigenti ai fini del procedimento per il quale sono richiesti e verranno utilizzati dall'Agenzia delle Entrate per le attività istituzionali previste dalla legge

² Indicare la denominazione della società o dell'ente interessato. In tal caso l'autocertificazione è resa per conto della società o dell'ente interessato

³ Nel caso di abitazioni utilizzate ciascuna da un diverso soggetto titolare di diritti reali sulle unità immobiliari, ciascun soggetto dovrà compilare una propria distinta dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà

⁴ Barrare nel caso in cui il titolare di diritti sull'abitazione non sia una persona fisica

⁵ Rientrano nella presente fattispecie, tutte le abitazioni per le quali non è presente una specifica voce (es. abitazioni utilizzate dai dipendenti o destinate ad agriturismo)

⁶ Indicare "T" se il fabbricato è censito al Catasto Terreni, "U" se è censito al Catasto Edilizio Urbano

⁷ Il Codice del Comune catastale può ricavarsi dalla visura catastale aggiornata

⁸ Nel caso in cui l'immobile sia censito al Catasto Edilizio Urbano, la consistenza che risulta dalla visura catastale aggiornata può essere omessa. Nel caso di immobile censito al Catasto Terreni, per il conteggio dei vani si procede secondo le seguenti indicazioni: stanza = 1 vano; cucina = 1 vano; accessorio (bagno, corridoio, ripostiglio, ingresso, disimpegno) = $\frac{1}{2}$ di vano. Ne consegue che 3 accessori vanno conteggiati come 1 vano. Il totale si approssima al mezzo vano. Ad esempio, per un appartamento formato da tre stanze, cucina, due bagni, ripostiglio e corridoio, il conteggio dei vani risulta $3 \times 1 + 1 + 2 \times 0,33 + 0,33 + 0,33 = 5,33$, da approssimare a 5,5 vani

⁹ Indicare se trattasi o meno di abitazione di categoria A/1, A/8, oppure di lusso. Le unità immobiliari di categoria A/1 sono quelle di tipo signorile. Le unità immobiliari di categoria A/8 sono le abitazioni in villa. I requisiti delle abitazioni di lusso sono descritti nel DM Lavori pubblici 2 agosto 1969, adottato ai sensi della L n° 408/49. Ai sensi dell'articolo 9, comma 3, lettera e) del DL 557/1993, i fabbricati ad uso abitativo, che hanno le caratteristiche delle unità immobiliari urbane appartenenti alle categorie A/1 e A/8, ovvero le caratteristiche di lusso previste dal decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 agosto 1969, non possono comunque essere riconosciuti rurali

¹⁰ Affittuario, comodatario, ecc.

¹¹ Da indicare solo se per l'atto è previsto l'obbligo di registrazione

¹² Indicare il tipo di Ufficio (Agenzia delle Entrate, Ufficio del Registro)

¹³ Nel caso in cui il dichiarante non è il soggetto conduttore del fondo, è possibile integrare la presente dichiarazione con autocertificazione del conduttore del fondo che attesta la sussistenza dei requisiti previsti

¹⁴ Da compilare solo in caso di risposta positiva. Indicare la partita IVA della persona giuridica qualora l'autocertificazione sia resa dal rappresentante legale

¹⁵ Nel caso in cui l'immobile sia entrato nel possesso del soggetto dichiarante da meno di cinque anni, è possibile anche integrare la presente dichiarazione con autocertificazione dei precedenti titolari di diritti reali, o di loro eredi, con cui è dichiarata la sussistenza dei requisiti di ruralità per il periodo complementare al quinquennio previsto dalla legge. Non è necessario rispondere al quesito nel caso in cui l'autocertificazione sia allegata ad una dichiarazione prodotta con la procedura Docfa, di cui al decreto del Ministro delle Finanze 19 aprile 1994, n. 701, ovvero ad una richiesta di ruralità avanzata ai sensi dell'art. 2, comma 6, del decreto cui il presente modello è allegato

¹⁶ Indicare il titolo: proprietà, locazione, ecc.

¹⁷ È facoltà del dichiarante allegare, se ritenuto necessario, anche ogni utile informativa finalizzata a specificare ulteriormente quanto dichiarato. Se la dichiarazione è sottoscritta, previa preliminare identificazione del dichiarante, innanzi all'impiegato dell'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate, la copia del documento di identità può essere omessa.

Allegato C – Fabbricati rurali a destinazione non abitativa.



La presente dichiarazione è esente da bollo ai sensi dell'art. 37 del DPR 28 dicembre 2000, n. 445

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO DI NOTORIETÀ RESA PER L'AGGIORNAMENTO DELLE SCRITTURE CATASTALI (DPR 28 dicembre 2000, n. 445)

FABBRICATI RURALI STRUMENTALI AD USO NON ABITATIVO

(In presenza del simbolo barrare le caselle di interesse)

Il sottoscritto¹.....

nato a (Prov.....) il / /

Codice Fiscale | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

nella qualità di:

Proprietario o titolare di altro diritto reale sui fabbricati sotto indicati

Rappresentante legale di².....

....., ditta titolare di diritto reale sui

fabbricati sotto indicati, con Codice Fiscale | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

consapevole delle sanzioni penali richiamate dall'art. 76 del DPR 28 dicembre 2000, n. 445, in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi e per gli effetti di quanto stabilito dagli artt. 46 e 47 del medesimo decreto

DICHIARA

che gli immobili di seguito indicati, ad uso non abitativo, sono da considerarsi costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività agricola, ai sensi di quanto previsto dal comma 3-bis dell'art. 9 del decreto legge 30 dicembre 1993, n. 557 - convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133 - e successive modifiche ed integrazioni.

Tipologia		Descrizione della tipologia dell'immobile
1	<input type="checkbox"/>	Costruzione strumentale all'attività di coltivazione del terreno (ricovero attrezzi, macchine agricole, derrate agricole, scorte, ecc.) ³
2	<input type="checkbox"/>	Costruzione strumentale all'attività di silvicoltura
3	<input type="checkbox"/>	Costruzione destinata all'attività di allevamento e ricovero degli animali
4	<input type="checkbox"/>	Costruzione strumentale alla protezione delle piante
5	<input type="checkbox"/>	Costruzione strumentale ad una delle attività di cui al comma 3 dell'art. 2135 del codice civile
6	<input type="checkbox"/>	Immobile a destinazione non abitativa utilizzato per lo svolgimento di attività agrituristica, autorizzata dagli organi competenti (regione e comune)
7	<input type="checkbox"/>	Immobile destinato alle persone addette all'attività di alpeggio in zona di montagna
8	<input type="checkbox"/>	Immobile destinato ad uso di ufficio dell'azienda agricola
9	<input type="checkbox"/>	Immobile destinato all'esercizio dell'attività agricola in maso chiuso
10	<input type="checkbox"/>	Immobile strumentale alla produzione e alla cessione di energia elettrica da fonti rinnovabili agroforestali o fotovoltaiche, oppure strumentale alla produzione di carburanti o prodotti chimici ottenuti da prodotti agricoli provenienti prevalentemente dal fondo

Tipologia ¹¹	Tipo catasto ¹²	Codice del Comune catastale ⁷	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Modalità di utilizzo dell'immobile ¹³

Si allegano n° documenti, ad integrazione della presente dichiarazione, e copia fotostatica del proprio documento d'identità in corso di validità¹⁴.

Luogo e data

Firma

¹ Informativa ai sensi dell'art. 13 del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196, "Codice in materia di protezione dei dati personali": I dati riportati sono prescritti dalle disposizioni vigenti ai fini del procedimento per il quale sono richiesti e verranno utilizzati dall'Agenzia delle Entrate per le attività istituzionali previste dalla legge

² Indicare la denominazione della società o dell'ente interessato. In tal caso l'autocertificazione è resa per conto della società o dell'ente interessato

³ In questa tipologia è possibile includere gli immobili di tipo abitativo non più utilizzati come abitazione, ma strumentali all'esercizio dell'attività agricola (ricovero attrezzi, macchine agricole, derrate agricole, scorte, ecc.)

⁴ Da compilare solo in caso di risposta positiva. Indicare la partita IVA della società o dell'ente interessato, quando l'autocertificazione è resa dal rappresentante legale

⁵ Nel caso in cui l'immobile sia entrato nel possesso del soggetto dichiarante da meno di cinque anni, è possibile anche integrare la presente dichiarazione con autocertificazione dei precedenti titolari di diritti reali, o di loro eredi, con cui è dichiarata la sussistenza dei requisiti di ruralità per il periodo complementare al quinquennio previsto dalla legge. Non è necessario rispondere al quesito nel caso in cui l'autocertificazione sia allegata ad una dichiarazione prodotta con la procedura Docfa, di cui al decreto del Ministro delle Finanze 19 aprile 1994, n. 701, ovvero ad una richiesta di ruralità avanzata ai sensi dell'art. 2, comma 6, del decreto cui il presente modello è allegato

⁶ Quando la dichiarazione è resa dai rappresentanti legali di cooperative di imprenditori agricoli o di loro consorzi, è necessario integrare la presente dichiarazione con l'elenco degli identificativi catastali dei fondi che costituiscono le aziende agricole dei soci. In caso di cooperative o consorzi agricoli con elevato numero di soci, in luogo dell'elenco delle particelle possedute dai soci, è possibile allegare alla presente dichiarazione un'autocertificazione in formato libero da parte del rappresentante legale della cooperativa o consorzio. Tale autocertificazione deve riportare, fra l'altro, quanto segue: "Si dichiara che i prodotti oggetto di manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione, sono conferiti in prevalenza dai propri soci che conducono i terreni a titolo di proprietà o altro titolo. Si dichiara altresì che detti soci sono quelli riportati nell'allegato alla presente dichiarazione, costituito da copia fotostatica del "libro soci", contenente anche i relativi codici fiscali". Ogni allegato deve essere datato e sottoscritto dal richiedente

⁷ Il Codice del Comune catastale può ricavarsi dalla visura catastale aggiornata

⁸ Da indicare solo se per l'atto è previsto l'obbligo di registrazione

⁹ Indicare il tipo di Ufficio (Agenzia delle Entrate, Ufficio del Registro)

¹⁰ Vedi nota 5

¹¹ Indicare il numero della tipologia dell'immobile riportato nella tabella soprastante. Ad esempio, nel caso di una stalla, riportare "3" (Costruzione strumentale all'attività di allevamento)

¹² Indicare "T" se il fabbricato è censito al Catasto Terreni, "U" se è censito al Catasto Edilizio Urbano

¹³ Indicare sinteticamente il modo di utilizzo dell'immobile. Nel caso dell'esempio di cui alla nota 11, riportare "Stalla", "Ovile", ecc.

¹⁴ È facoltà del dichiarante allegare, se ritenuto necessario, anche ogni utile informativa finalizzata a specificare ulteriormente quanto dichiarato. Se la dichiarazione è sottoscritta, previa preliminare identificazione del dichiarante, innanzi all'impiegato dell'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate, la copia del documento di identità può essere omissa

e l'iscrizione negli atti del catasto dell'annotazione relativa alla sussistenza del requisito di ruralità per i sotto elencati immobili, strumentali all'esercizio dell'attività agricola e censiti in categoria diversa dalla D/10, attualmente iscritti al catasto edilizio urbano come di seguito indicato⁵, in quanto risultano verificati, a far data dal _____, i requisiti di cui all'art. 9, comma 3-bis, del decreto legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133:

Fabbricati strumentali all'esercizio dell'attività agricola:

Comune catastale	Codice Comune catastale	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Categoria

Dichiara, inoltre:⁶

.....

.....

.....

.....

Si allegano n. autocertificazioni e n. documenti e copie.

La presente richiesta, qualora consegnata a mano, è presentata in duplice originale, di cui una è restituita per ricevuta.

Luogo e data

Firma

¹ Si rammenta che per le unità immobiliari che, acquisendo i requisiti di ruralità, necessitano di nuovo classamento e rendita, permane l'obbligo di presentazione della dichiarazione in catasto, con le modalità di cui al decreto del Ministro delle finanze n. 701 del 1994 (procedura Docfa). La presente domanda, pertanto, è valida ai soli fini dell'iscrizione dell'annotazione riferita alla ruralità degli immobili e nei casi in cui non risulta necessaria la variazione del classamento e della rendita

² Informativa ai sensi dell'art. 13 del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196, "Codice in materia di protezione dei dati personali": i dati riportati sono prescritti dalle disposizioni vigenti ai fini del procedimento per il quale sono richiesti e verranno utilizzati dall'Agenzia delle Entrate per le attività istituzionali previste dalla legge

³ Indicare la denominazione della società o dell'ente interessato

⁴ I dati possono ricavarsi dalla visura catastale aggiornata. Noti gli identificativi catastali, i rimanenti dati sono reperibili anche sul sito <http://www.agenziaterritorio.gov.it>, nella sezione "Servizi on-line per..." - "Privati" - "Visure catastali" - "Consultazione rendite catastali"

⁵ Vedi nota 4

⁶ È facoltà del dichiarante indicare ogni informativa utile all'istruttoria della pratica (domicilio eletto, recapito telefonico, e-mail, ecc.).

3. Sanzioni per violazione di norme catastali

Il procedimento di determinazione e irrogazione delle sanzioni amministrative, previste per la violazione di norme catastali, è disciplinato secondo le disposizioni generali contenute nel decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 472.

Il Decreto Legislativo 18 dicembre 1997, n. 472 (Disposizioni generali in materia di sanzioni amministrative per le violazioni di norme tributarie) rappresenta la principale fonte normativa a cui fare riferimento per l'applicazione delle sanzioni amministrative catastali; è entrato in vigore il 1° aprile 1998.

Vediamo quelli che sono i principi generali.

Principio di legalità (art. 3 D.Lgs 472/1997).

Nessuno può essere assoggettato a sanzioni se non in forza di una legge entrata in vigore prima della commissione della violazione.

Salvo diversa previsione di legge, nessuno può essere assoggettato a sanzioni per un fatto che, secondo una legge posteriore, non costituisce violazione punibile. Se la legge in vigore al momento in cui è stata commessa la violazione e le leggi posteriori stabiliscono sanzioni di entità diversa, si applica la legge più favorevole, salvo che il provvedimento di irrogazione sia divenuto definitivo (*Favor rei*).

Criteri di determinazione della sanzione (art. 7 D.Lgs 472/1997).

Nella determinazione della sanzione si ha riguardo alla gravità della violazione desunta anche dalla condotta del contribuente, all'opera da lui svolta per l'eliminazione o l'attenuazione delle conseguenze, nonché alla sua personalità e alle condizioni economiche e sociali.

La personalità del trasgressore è desunta anche dai suoi precedenti fiscali.

La sanzione può essere aumentata fino alla metà nei confronti di chi, nei tre anni precedenti, sia incorso in altra violazione della stessa indole non definita ai sensi degli articoli 13, 16 e 17 o in dipendenza di adesione all'accertamento.

Non si rilevano ai fini della recidiva le violazioni regolarizzate spontaneamente con ravvedimento operoso, definizione agevolata o in pendenza di adesione all'accertamento.

Intrasmissibilità della sanzione agli eredi (art. 8 D.Lgs 472/1997)

L'obbligazione al pagamento della sanzione non si trasmette agli eredi; il credito si estingue con la morte dell'autore della violazione.

La sanzione è intrasmissibile anche nel caso in cui sia stata irrogata con un provvedimento divenuto definitivo.

Concorso di persone (art. 9 D.Lgs 472/1997)

Quando più persone concorrono in una violazione, ciascuno di essi soggiace alla sanzione conseguente. Tuttavia, quando la violazione consiste nell'omissione di un comportamento cui sono obbligati in solido più soggetti, è irrogata una sola sanzione e il pagamento eseguito da uno dei responsabili libera tutti gli altri, salvo il diritto di regresso.

Concorso di violazioni e continuazione (art. 12 D.Lgs 472/1997)

È punito con la sanzione che dovrebbe infliggersi per la violazione più grave, aumentata da un quarto al doppio, chi, con una sola azione od omissione, viola diverse disposizioni anche relative a tributi diversi ovvero commette, anche con più azioni od omissioni, diverse violazioni formali della medesima disposizione.

Nei casi previsti dal presente articolo la sanzione non può essere comunque superiore a quella risultante dal cumulo delle sanzioni previste per le singole violazioni.

Concorso formale

- con una sola azione od omissione si commettono diverse violazioni della medesima disposizione (**concorso formale omogeneo**);
- con una sola azione od omissione vengono violate disposizioni diverse anche relative a tributi diversi (**concorso formale eterogeneo**).

Concorso materiale

- con più azioni od omissioni si commettono diverse violazioni formali della stessa disposizione (**concorso materiale omogeneo**)

Il **cumulo giuridico** si applica in tutti i casi di concorso formale (unica azione od omissione), mentre, nei casi di concorso materiale (più azioni od omissioni) solo in presenza di una violazione formale.

Per violazioni formali si intendono quelle correlate alla mancata esecuzione di obblighi di carattere formale, non incidenti sulla determinazione dell'imponibile o sulla liquidazione del tributo.

Nei casi di mancata presentazione di un Do.C.Fa riguardante più unità immobiliari, è applicabile il regime sanzionatorio mitigato previsto dall'art. 12 del D.Lgs. n. 472 del 1997 e quindi viene irrogata secondo i criteri del cumulo giuridico, un'unica sanzione, ovverosia

quella stabilita per la violazione più grave, aumentata da un quarto al doppio (*Rif. nota prot. n. 2016/110213 – Direzione Centrale CCPI*).

Ravvedimento operoso (art. 13 D.Lgs 472/1997)

La sanzione è ridotta, sempreché l'atto di contestazione non sia stato già notificato e comunque non siano iniziati accessi, ispezioni, verifiche o altre attività amministrative di accertamento delle quali l'autore o i soggetti solidalmente obbligati, abbiano avuto formale conoscenza.

Il pagamento della sanzione ridotta deve essere eseguito contestualmente alla regolarizzazione del pagamento del tributo o della differenza, quando dovuti, nonché al pagamento degli interessi moratori calcolati al tasso legale con maturazione giorno per giorno.

Per il pagamento della sanzione giova ricordare, in tema di contestualità, che il contribuente può ravvedersi anche dopo la presentazione della dichiarazione catastale ed il pagamento dei tributi speciali, purché non gli sia già stato notificato l'atto di liquidazione o di accertamento da parte dell'Ufficio.

Come noto, l'articolo 1, comma 637, lettera b), della legge 23 dicembre 2014, n. 190 (Legge di Stabilità 2015), ha modificato l'istituto del ravvedimento operoso disciplinato dall'articolo 13 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 472, introducendo, in particolare, nuovi e più ampi termini a favore del contribuente per ravvedersi e beneficiare di ulteriori graduazioni della misura della sanzione:

Lettera	Temine per il ravvedimento	Misura della sanzione
c)	entro novanta giorni dalla violazione	1/10
b)	oltre novanta giorni ed entro un anno dalla violazione	1/8
b-bis)	oltre un anno ed entro due anni dalla violazione	1/7
b-ter)	oltre due anni dalla violazione	1/6

Al fine di consentire la corretta applicazione delle normative sopra richiamate, nella procedura telematica Sister utilizzata per l'invio delle dichiarazioni Do.C.Fa, sono presenti le diverse casistiche "*Ravvedimento Operoso*", per le diverse fattispecie di sanzioni.

Tabella esemplificativa di applicazione dell'istituto del ravvedimento operoso:

Lettera	Termine ravvedimento	Misura	Docfa (Minimo)	Importo ravvedimento	Pregeo (Minimo)	Importo ravvedimento
c)	Entro 90 giorni dalla violazione	1/10	€1032,00	€ 103,20	€ 4,00	€ 0,40
b)	Oltre 90 giorni e entro un anno dalla violazione	1/8	€1032,00	€ 129,00	€ 4,00	€ 0,50
b-bis)	Oltre un anno ed entro due anni dalla violazione	1/7	€1032,00	€ 147,43	€ 4,00	€ 0,57
b-ter)	Oltre due anni dalla violazione	1/6	€1032,00	€ 172,00	€ 4,00	€ 0,67

Procedimento di irrogazione della sanzione (art. 16 D.Lgs 472/1997).

In linea generale, ai sensi dell'articolo 16 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 472, il procedimento di irrogazione delle sanzioni si attiva con la notifica, da parte dell'ufficio, di apposito "*atto di contestazione*".

L'ufficio o l'ente notifica l'atto di contestazione con indicazione, a pena di nullità, dei fatti attribuiti al trasgressore, degli elementi probatori, delle norme applicate, dei criteri che ritiene di seguire per la determinazione delle sanzioni e della loro entità nonché dei minimi edittali previsti dalla legge per le singole violazioni. Se la motivazione fa riferimento ad un altro atto non conosciuto né ricevuto dal trasgressore, questo deve essere allegato all'atto che lo richiama salvo che quest'ultimo non ne riproduca il contenuto essenziale.

A seguito della notifica dell'atto di contestazione, l'autore della violazione (o il coobbligato) può alternativamente, entro il termine per ricorrere (60 giorni):

- a) definire la sanzione con il pagamento nella misura ridotta a un terzo della sanzione contestata (e comunque non inferiore ad un terzo dei minimi edittali previsti per le violazioni più gravi relative a ciascun tributo);
- b) presentare deduzioni difensive, in mancanza delle quali l'atto di contestazione si considera provvedimento di irrogazione, impugnabile avanti la Commissione tributaria;
- c) impugnare immediatamente l'atto innanzi alla Commissione tributaria.

Con specifico riferimento all'ipotesi di cui alla lettera b) - presentazione di deduzioni difensive - a norma del comma 7 dello stesso articolo 16 del decreto legislativo n. 472 del 1997, l'Ufficio, nel termine di un anno dalla presentazione delle predette deduzioni, *"irroga, se del caso, le sanzioni con atto motivato a pena di nullità anche in ordine alle deduzioni medesime"*.

La presentazione di tali deduzioni comporta l'onere, per l'amministrazione, di esaminarle e, in caso di mancato accoglimento totale, o parziale delle stesse, la necessità di provvedere ad emanare apposito *"atto di irrogazione"*, da notificare entro il termine perentorio di un anno dalla presentazione delle deduzioni difensive.

La notificazione dovrà avvenire nei confronti di tutti i soggetti ai quali sia stato originariamente notificato l'atto di contestazione, indipendentemente dal fatto che solo alcuni di questi abbiano presentato deduzioni difensive (cfr. circolare n. 180/E del 10 luglio 1998).

Definizione agevolata

Entro il termine previsto per la proposizione del ricorso, il trasgressore e gli obbligati in solido possono definire la controversia con il pagamento di un importo pari ad un terzo della sanzione indicata e comunque non inferiore ad un terzo dei minimi edittali previsti per le violazioni più gravi relative a ciascun tributo. La definizione agevolata impedisce l'irrogazione delle sanzioni accessorie.

Anche nel caso di irrogazione dell' *"atto di irrogazione"* successivo alle *"deduzioni difensive"*, le sanzioni sono definibili entro il termine previsto per la proposizione del ricorso, con il pagamento di un terzo dell'importo rideterminato nell'atto di irrogazione, ai sensi dell'articolo 16, comma 7-bis, del decreto legislativo n. 472 del 1997.

Decorrenza beneficio

Per gli atti emessi post 1° febbraio 2011 = **1/3 della sanzione** (art. 1, commi 20, lettere b) e c), e 22, della legge n. 220 del 2010 – legge di stabilità 2011)

Irrogazione immediata (art. 17 D.Lgs 472/1997).

In deroga alle previsioni dell'articolo 16, le sanzioni collegate al tributo cui si riferiscono possono essere irrogate, senza previa contestazione e con l'osservanza, in quanto compatibili, delle disposizioni che regolano il procedimento di accertamento del tributo medesimo, con atto contestuale all'avviso di accertamento o di rettifica, motivato a pena di nullità.

Anche in questo caso è ammessa la definizione agevolata con il pagamento di un importo pari ad un terzo della sanzione irrogata e comunque non inferiore ad un terzo dei minimi edittali previsti per le violazioni più gravi relative a ciascun tributo, entro il termine previsto per la proposizione del ricorso.

Decadenza e prescrizione (art. 20 D.Lgs 472/1997).

L'atto di contestazione di cui all'articolo 16, ovvero l'atto di irrogazione, devono essere notificati, a pena di decadenza, **entro il 31 dicembre del quinto anno successivo** a quello in cui è avvenuta la violazione o nel diverso termine previsto per l'accertamento dei singoli tributi.

Nel caso di sanzioni riguardanti il processo di accertamento dei fabbricati mai dichiarati, si applica il termine di decadenza previsto per l'accertamento del tributo speciale catastale e quindi *entro il termine di cinque anni dalla registrazione in atti della rendita presunta*.

Precisazione sulle categorie fittizie

Si precisa, come già rappresentato al paragrafo "1.B.7", che le categorie F possono formare oggetto di iscrizione in catasto, senza attribuzione di rendita catastale, ai soli fini della loro identificazione.

Tali categorie sono state istituite per permettere l'iscrizione nella banca dati catastale, in previsione di operazioni immobiliari come, ad esempio, i trasferimenti di proprietà e comprendono unità immobiliari urbane non idonee a produrre ordinariamente un reddito, anche solo temporaneamente.

La dichiarazione delle unità immobiliari al catasto edilizio urbano del gruppo F (categorie fittizie) risulta facoltativa e l'indicazione della data cui va riferito l'evento, da cui trae origine la dichiarazione di nuova costruzione o la variazione delle unità immobiliari, non rileva ai fini dell'applicazione della sanzione, in quanto fattispecie non sanzionabile. (*Circolare n. 3/2006 dell'Agenzia del Territorio*)

Vediamo gli adempimenti catastali, connessi alla presentazione di una dichiarazione Do.C.Fa, la cui violazione comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa e esempi di calcolo con l'applicazione del ravvedimento operoso.

1° Fattispecie (Dichiarazione di nuova costruzione)

Mancata o tardiva dichiarazione di fabbricati nuovi ed ogni altra costruzione nuova, che debbono considerarsi immobili urbani ai sensi dell'articolo 4 del regio decreto legge 13 aprile 1939, n. 652.

Adempimento (Articolo 28, comma 1, del R.D.L. n. 652 del 1939)

"I fabbricati nuovi ed ogni altra stabile costruzione nuova che debbono considerarsi immobili urbani, a norma dell'articolo 4, devono essere dichiarati all'Ufficio tecnico erariale entro trenta giorni dal momento in cui sono divenuti abitabili o servibili all'uso cui sono destinati, ancorché esenti, temporaneamente o permanentemente, dai tributi immobiliari, ovvero soggetti ad imposta mobiliare".

Il termine di **trenta giorni** si applica a decorrere dal 12 marzo 2006, per effetto dell'articolo 34-quinquies del decreto legge 10 gennaio 2006, n. 4, che, nel testo integrato dalla relativa legge di conversione 9 marzo 2006, n. 80, ha modificato il comma 1 dell'articolo 28 del citato R.D.L. n. 652 del 1939, che prevedeva come termine il "31 gennaio dell'anno successivo a quello in cui gli immobili urbani sono divenuti abitabili o servibili all'uso cui sono destinati".

Importo della sanzione (Articolo 31 del R.D.L. n. 652 del 1939)

Chiunque fa opposizione è punito con la sanzione amministrativa da lire 20.000 a lire 200.000 a meno che il fatto costituisca reato più grave. Con la stessa pena è punito colui che non adempie gli obblighi di cui agli articoli 3, 7, 20 e 28.

Per effetto di diverse disposizioni normative emanate nel tempo, gli importi minimo e massimo sono stati più volte modificati, con diverse decorrenze:

- ✓ per le violazioni commesse dal 1° luglio 2011 la sanzione va da un minimo di euro 1.032,00 ad un massimo di euro 8.264,00.

Esempio

Data di ultimazione lavori Do.C.Fa:	20/06/2019
Scadenza termine (30 gg.) per l'adempimento:	20/07/2019
Scadenza termine (31/12 del quinto anno successivo) per la decadenza:	31/12/2024
Presentazione della dichiarazione Do.C.Fa:	02/09/2019
Importo tributo catastale:	50,00 €
Importo sanzione (minimo edittale):	1.032,00 €
Numero di unità immobiliari dichiarate:	1
Ravvedimento (adempimento spontaneo entro 90 gg.): 1/10	103,20 €
Interessi di mora:	0,05 €
Totale versamento (tributo + sanzione + interessi)	153,25 €

2° Fattispecie (Dichiarazione di variazione)

Mancata denuncia di variazione nello stato che implica comunque mutazione ai sensi dell'articolo 17 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652.

Adempimento (Articolo 20, comma 1, del R.D.L. n. 652 del 1939)

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

L'articolo 17 del R.D.L. n. 652 del 1939 prevede che Il nuovo catasto edilizio urbano è conservato e tenuto al corrente, ..., allo scopo di tenere in evidenza ..., le mutazioni che avvengono:

- a) rispetto alla persona del proprietario o del possessore dei beni nonché rispetto alla persona che gode di diritti reali sui beni stessi;*
- b) nello stato dei beni, per quanto riguarda la consistenza e l'attribuzione della categoria e della classe."*

Il termine di **trenta giorni** si applica a decorrere dal 12 marzo 2006, per effetto dell'articolo 34-quinquies del decreto legge 10 gennaio 2006, n. 4, che, nel testo integrato dalla relativa legge di conversione 9 marzo 2006, n. 80, ha modificato l'articolo 17, comma 1, lett. b), del citato R.D.L. n. 652 del 1939.

Importo della sanzione (Articolo 31 del R.D.L. n. 652 del 1939)

Come per la fattispecie 1, gli importi minimo e massimo sono:

- per le violazioni commesse dal 1° luglio 2011 la sanzione va da un minimo di euro 1.032,00 ad un massimo di euro 8.264,00.

Esempio

Data di ultimazione lavori Do.C.Fa:	05/01/2019
Scadenza termine (30 gg.) per l'adempimento:	04/02/2019
Scadenza termine (31/12 del quinto anno successivo) per la decadenza:	31/12/2024
Presentazione della dichiarazione Do.C.Fa:	02/04/2020
Importo tributo catastale:	50,00 €
Importo sanzione (minimo edittale):	1.032,00 €
Numero di unità immobiliari dichiarate:	2
Ravvedimento (adempimento spontaneo entro 2 anni): 1/7	2 × 147,43 €
Interessi di mora:	0,73 €
Totale versamento (tributo + sanzione + interessi)	495,59 €

3° Fattispecie (Ampliamento o nuova costruzione)

Mancata denuncia di cambiamento nello stato dei terreni in dipendenza di costruzioni di fabbricati urbani.

Adempimento (Articolo 8 della legge 1° ottobre 1969, n. 679)

I possessori di particelle censite nel catasto terreni sulle quali vengono edificati nuovi fabbricati ed ogni altra stabile costruzione nuova, da considerarsi immobili urbani ai sensi dell'articolo 4 della legge 11 agosto 1939, n. 1249, e successive modificazioni, indipendentemente dalle dichiarazioni previste dall'articolo 28 della suddetta legge, hanno l'obbligo di denunciare all'Ufficio tecnico erariale il cambiamento verificatosi nello stato del terreno per effetto della avvenuta edificazione.

Le denunce devono essere compilate sopra un modulo a stampa fornito dall'amministrazione e devono essere presentate all'Ufficio tecnico erariale nel termine di sei mesi dalla data di riconosciuta abitabilità o agibilità dei locali.

Alla denuncia deve essere allegato un tipo mappale, riportante la rappresentazione grafica della avvenuta variazione, da eseguirsi sopra un estratto autentico della mappa catastale

comprendente la particella o le particelle sulle quali insistono, in tutto od in parte, i nuovi fabbricati e le altre stabili costruzioni edificate, con le relative attinenze coperte e scoperte.”

Dal 1° gennaio 2002, per effetto dell’articolo 51, commi 2 e 3, del D.Lgs. n. 213 del giugno 1998 (Conversione delle sanzioni pecuniarie penali o amministrative) le sanzioni vanno da un minimo di € 4,00 a un massimo di € 61,00.

Le procedure di presentazione del tipo mappale non richiedono la data di ultimazione dei lavori. Pertanto, la verifica della sanzionabilità o meno della presentazione tardiva del tipo mappale è effettuata, di norma, dall’Ufficio al momento della trattazione delle corrispondenti (successive) dichiarazioni presentate al catasto edilizio urbano (Do.C.Fa), nelle quali viene dichiarato l’effettivo termine di ultimazione dei lavori di nuova costruzione, ovvero di completamento delle variazioni relative ad unità immobiliari già censite.

Esempio

Data di ultimazione lavori Do.C.Fa:	18/10/2018
Scadenza termine (6 mesi) per l’adempimento (Pregeo):	18/04/2019
Presentazione del tipo mappale (Pregeo):	20/10/2019
Importo sanzione per il Pregeo (minimo edittale):	4,00 €
Ravvedimento (adempimento spontaneo entro 1 anno): 1/8	0,50 €
Interessi di mora (Pregeo):	0,26 €
Scadenza termine (30 gg.) per l’adempimento (Do.C.Fa):	17/11/2018
Presentazione della dichiarazione (Do.C.Fa):	25/10/2019
Importo tributo catastale (Do.C.Fa):	50,00 €
Importo sanzione per il Do.C.Fa (minimo edittale):	1.032,00 €
Numero di unità immobiliari dichiarate:	1
Ravvedimento (adempimento spontaneo entro 1 anno): 1/8	1 × 129,00 €
Interessi di mora (Do.C.Fa):	0,35 €
Totale versamento (tributo + sanzione + interessi)	180,11 €

4° Fattispecie (Fabbricati rurali)

Omessa o tardiva dichiarazione dei fabbricati rurali iscritti nel catasto dei terreni al catasto edilizio urbano

Adempimento (Articolo 13, comma 13-ter, decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201)

"I fabbricati rurali iscritti nel catasto dei terreni, con esclusione di quelli che non costituiscono oggetto di inventariazione ai sensi dell' articolo 3, comma 3, del decreto del Ministro delle finanze 2 gennaio 1998, n. 28, devono essere dichiarati al catasto edilizio urbano entro il 30 novembre 2012, con le modalità stabilite dal decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701".

Ambito di applicazione

Per fabbricati rurali devono intendersi quelli che alla data del **30 novembre 2012** hanno conservato i requisiti di ruralità.

Esempio

Scadenza termine per l'adempimento:	30/11/2012
Scadenza termine (31/12 del quinto anno successivo) per la decadenza:	31/12/2017
Presentazione della dichiarazione Do.C.Fa:	17/05/2020
Importo tributo catastale:	5
Importo sanzione (minimo edittale):	1.032,00 €
Numero di unità immobiliari dichiarate:	1
Ravvedimento (oltre 2 anni): 1/6	172,00 €
Interessi di mora:	2,16 €
Totale versamento (tributo + sanzione + interessi)	224,16 €

(*) caso di fabbricato rurale ubicato in un Comune del cratere sismico, con sospensione dei termini di scadenza del potere di accertamento dal 24/08/2016

5° Fattispecie (Fabbricati ex rurali)

Mancata dichiarazione dei fabbricati che dalla categoria degli esenti passano a quelli soggetti all'imposta

Adempimento (Articolo 28, comma 2, del R.D.L. n. 652 del 1939)

"Debbono del pari essere dichiarati, entro lo stesso termine, i fabbricati che passano dalla categoria degli esenti a quella dei soggetti all'imposta. Questo è il caso di fabbricati rurali che perdono i requisiti di ruralità e che non sono stati già sanzionati per effetto del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201."

Il termine è di trenta giorni dalla perdita dei requisiti di ruralità e si applica a decorrere dal 12 marzo 2006 mentre in precedenza era il 31 gennaio dell'anno successivo alla perdita dei requisiti.

Importo della sanzione (Articolo 31 del R.D.L. n. 652 del 1939)

Come per la fattispecie 1 e 2, gli importi minimo e massimo sono:

- per le violazioni commesse dal 1° luglio 2011 la sanzione va da un minimo di euro 1.032,00 ad un massimo di euro 8.264,00.

Esempio

Perdita dei requisiti di ruralità:	20/06/2019
Scadenza termine (30 gg.) per l'adempimento:	20/07/2019
Scadenza termine (31/12 del quinto anno successivo) per la decadenza:	31/12/2024
Presentazione della dichiarazione Do.C.Fa:	02/09/2019
Importo tributo catastale:	50,00 €
Importo sanzione (minimo edittale):	1.032,00 €
Numero di unità immobiliari dichiarate:	1
Ravvedimento (adempimento spontaneo entro 90 gg.): 1/10	103,20 €
Interessi di mora:	0,05 €
Totale versamento (tributo + sanzione + interessi)	153,25 €

6° Fattispecie (Fabbricati mai dichiarati)

Mancata presentazione degli atti di aggiornamento catastale entro il termine di 120 giorni dalla data di pubblicazione del comunicato relativo alle unità immobiliari alle quali è stata attribuita la rendita presunta (rendita presunta) ovvero di notifica da parte dell'Ufficio dell'avviso di accertamento con attribuzione della rendita presunta.

Adempimento (*Articolo 11, comma 7, del decreto legge 2 marzo 2012, n. 16*)

"Per le unità immobiliari per le quali è stata attribuita la rendita presunta ai sensi del comma 10 dell'articolo 19 del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122, come integrato dall'art. 2 comma 5-bis del decreto-legge 29 dicembre 2010, n. 225, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 2011, n. 10, i soggetti obbligati devono provvedere alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale entro 120 giorni dalla data di pubblicazione, nella Gazzetta Ufficiale, del comunicato di cui all'articolo 2 comma 5-bis del decreto-legge 29 dicembre 2010, n. 225, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 2011, n. 10".

Il termine di 120 giorni decorre dalla data di pubblicazione, nella Gazzetta Ufficiale, del comunicato di cui all'articolo 2 comma 5-bis del decreto-legge 29 dicembre 2010, n. 225:

- 1° pubblicazione: 3 maggio 2012 + 120 gg. = 31 agosto 2012
- 2° pubblicazione: 30 novembre 2012 + 120 gg. = 2 aprile 2013

Per gli avvisi di accertamento con attribuzione della rendita presunta notificati nelle forme ordinarie (ad es. quelli emessi a seguito dell'esercizio del potere di autotutela), i soggetti obbligati devono provvedere alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale entro il termine di 120 giorni dalla data di notificazione dei predetti avvisi.

In caso di mancata presentazione entro tali termini si applicano le sanzioni amministrative di cui all'art. 2, comma 12 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23.

Importo: da un minimo di euro 1.032 ad un massimo di euro 8.264

(Rif. nota prot. n. 43927 del 17/09/2012 – DC Catasto e Cartografia ex Agenzia del Territorio)

Esempio

Data di notifica della rendita presunta:	20/03/2019
Scadenza termine (120 gg) x l'adempimento:	20/07/2019
Presentazione della dichiarazione Do.C.Fa:	17/05/2020
Importo tributo catastale:	50,00 €
Importo sanzione (minimo edittale):	1.032,00 €
Numero di unità immobiliari dichiarate:	1
Ravvedimento (entro 1 anno): 1/8	129,00 €
Interessi di mora:	0,19 €
Totale versamento (tributo + sanzione + interessi)	179,19 €

7° Fattispecie (Planimetria errata)

Dichiarazione corredata da planimetria/e non conforme/i alle disposizioni catastali.

Adempimento (all'articolo 57 del D.P.R. del 1 dicembre 1949, n. 1142, che detta norme regolamentari in ordine a quanto disposto dall' articolo 7 del R.D.L. 652/39).

Importo della sanzione

"Per tale infrazione è irrogabile la sanzione pecuniaria nella misura stabilita dall'articolo 31, comma 2, del R.D.L. 652/39, convertito, con modificazioni, nella L. 1249/39, rivalutata dall'art. 8, comma 1, del D.L. 332/89, e cioè da un minimo di € 10,00 ad un massimo di € 103,00, per ogni unità immobiliare urbana interessata, per effetto dell'art. 2, comma 12 del D.Lgs. n.23/2011 e dell'art. 5, comma 15 del D.L. 13 maggio 2011".

Si utilizza la causale Do.C.Fa "SOST.PLAN.ERRATA PROT.XXXXXX/YYYY " (xxxxxx= protocollo della planimetria, yyyy= anno di presentazione), per sostituire una planimetria errata sin dal momento della sua presentazione.

Nei casi di ripresentazione di planimetria di unità immobiliare, che non sia dipendente da lavori successivamente intervenuti e che comunque non dia luogo ad una nuova determinazione di rendita per l'unità, l'eventuale tardivo adempimento non è comunque sanzionabile.

La sanzione resta applicabile, nel caso in cui i soggetti non provvedano ad adempiere all'invito loro rivolto dall'Ufficio di ripresentare la planimetria, qualora erroneamente redatta, nel termine indicato (trenta giorni dal ricevimento dell'invito – cfr. art. 59 del D.P.R. n. 1142/49 - Circolare 3/2006).

Esempio

Data invito Ufficio a ripresentare la planimetria :	20/06/2019
Presentazione della dichiarazione Do.C.Fa a rettifica:	02/09/2019
Importo tributo catastale:	50,00 €
Importo sanzione (minimo edittale):	10,00 €
Numero di unità immobiliari dichiarate:	1
Ravvedimento (adempimento spontaneo entro 90 gg.): 1/10	1,00 €
Interessi di mora:	0,05 €
Totale versamento (tributo + sanzione + interessi)	51,25 €

TABELLA RIEPILOGATIVA

Fattispecie	Descrizione Violazioni	importo sanzione		Unità di misura	ipotesi SANZIONE minima	Ravvedimento Operoso art. 13 D.Lgs. 472/97 riduzioni calcolate sul minimo editale				Comesazione Violazione art. 16 D.Lgs. 472/97 importi calcolati su ipotesi SANZIONE oltre 60 gg.	
		minimo	massimo			entro 3 mesi	entro 1 anno	entro 2 anni	entro 5 anni	entro 60 gg.	invero
		1/10	1/8			1/7	1/6	1/3			
1	Mancata o tardiva dichiarazione di fabbricati nuovi ed ogni altra costruzione nuova, che debbono considerarsi immobili urbani ai sensi dell'articolo 4 del regio decreto legge 13 aprile 1959, n. 652 - art. 28, comma 1, del R.D.L. n. 652 del 1959 - entro 30 gg. fine lavori - violazioni commesse dal 1° luglio 2011.	€ 1.032,00	€ 8.264,00	unità immob.	€ 1.032,00	€ 129,00	€ 147,43	€ 172,00	€ 344,00	€ 1.032,00	
2	Mancata denuncia di variazione nello stato e nel possesso degli immobili che implicano commutazioni ai sensi dell'articolo 17 del regio decreto legge 13 aprile 1959, n. 652 - art. 20, comma 1, del R.D.L. n. 652 del 1959 - entro 30 gg. variazione dello stato - violazioni commesse dal 1° luglio 2011.	€ 1.032,00	€ 8.264,00	unità immob.	€ 1.032,00	€ 129,00	€ 147,43	€ 172,00	€ 344,00	€ 1.032,00	
3	Mancata denuncia di cambiamento nello stato dei terreni in dipendenza di costruzioni di fabbricati urbani - art.8 della legge 1° ottobre 1968, n. 679 - entro 6 mesi fine lavori .	€ 4,00	€ 61,00	tipo municipale	€ 4,00	€ 0,50	€ 0,57	€ 0,67	€ 1,33	€ 4,00	
4	Omessa o tardiva dichiarazione dei fabbricati rurali iscritti nel catasto dei terreni al catasto edilizio urbano - art. 13, comma 13-ter, decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201 - entro 30 novembre 2012	€ 1.032,00	€ 8.264,00	unità immob.	€ 1.032,00	€ 103,20	€ 147,43	€ 172,00	€ 344,00	€ 1.032,00	
5	Mancata dichiarazione dei fabbricati che dalla categoria degli esenti passano a quelli soggetti all'imposta - art. 28, comma 2, del R.D.L. n. 652 del 1959 - entro 30 gg. perdita requisiti esenzione - violazioni commesse dal 1° luglio 2011.	€ 1.032,00	€ 8.264,00	unità immob.	€ 1.032,00	€ 103,20	€ 147,43	€ 172,00	€ 344,00	€ 1.032,00	
6	Mancata presentazione degli atti di aggiornamento catastale per le unità immobiliari alle quali è stata attribuita la rendita presunta (rendita presunta) - art. 11, comma 7, del decreto legge 2 marzo 2012, n. 16 - entro 120 notifica rendita presunta	€ 1.032,00	€ 8.264,00	unità immob.	€ 1.032,00	€ 103,20	€ 147,43	€ 172,00	€ 344,00	€ 1.032,00	
7	Dichiarazione corredata da planimetria/e non conforme/i alle disposizioni catastali - art. 37 del D.P.R. del 11 dicembre 1949, n. 1742 - entro 30 gg. invio dell'Ufficio	€ 10,00	€ 103,00	unità immob.	€ 10,00	€ 1,25	€ 1,43	€ 1,67	€ 3,33	€ 10,00	

4. La procedura DO.C.FA. 4.00 5

La procedura Do.C.Fa. nasce con il **Decreto del Ministro delle Finanze 19 aprile 1994, n. 701** *“Regolamento recante norme per l’automazione delle procedure di aggiornamento degli archivi catastali e delle conservatorie dei registri immobiliari”* come ausilio ai tecnici professionisti per gli adempimenti necessari per eseguire le denunce che debbono essere presentate al Catasto Fabbricati.

Con la attuale versione 4.00.5 possono essere prodotte le seguenti pratiche:

- denuncia di accatastamento (nuova costruzione);
- denuncia di variazione.

Le denunce di unità afferenti posso essere compilate sia dal menù di Accatastamento che dal menù di Variazione.

La redazione di ogni documento Do.C.Fa. comporta la compilazione di vari moduli che ricalcano i precedenti modelli cartacei da cui hanno ripreso anche il nome:

- modello D;
- modello 1N parte prima e parte seconda, che accompagna le dichiarazioni per le categorie ordinarie;
- modello 2N parte prima e parte seconda, che accompagna le dichiarazioni per le categorie speciali o particolari.

Nell’ambito di ogni compilazione, alcuni quadri dei modelli sono obbligatori, altri sono facoltativi, ma in ogni modo importanti per i fini del classamento automatico.

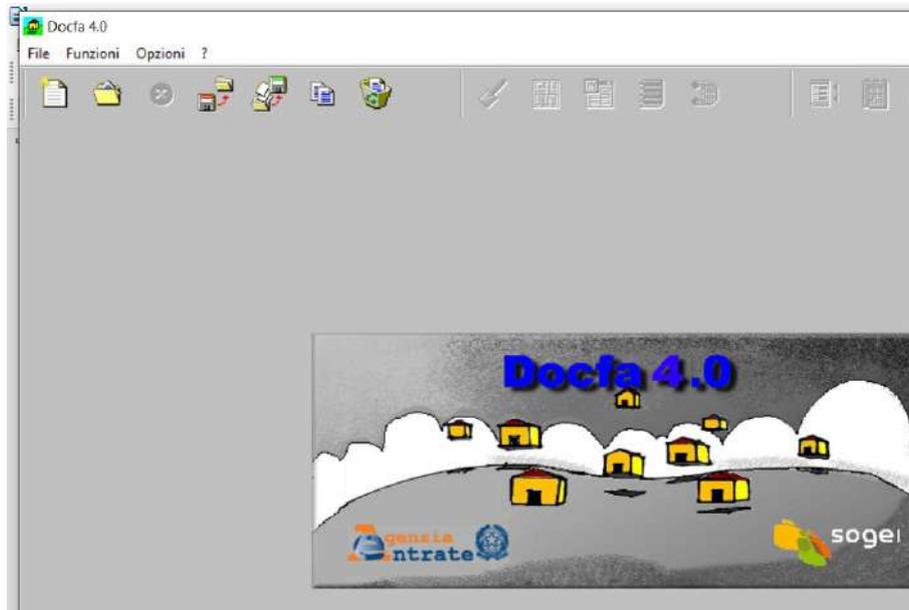
L’unità immobiliare oggetto di nuovo censimento viene inserita con una rendita proposta dal tecnico redattore, ed entro un anno diventa o definitiva per decorrenza dei termini, o definitiva e validata o modificata dall’Ufficio.

Sia i tecnici dell’Ufficio che i tecnici esterni si possono avvalere del classamento automatico che fornisce sia il sistema di controllo rendite dell’Ufficio che il Do.C.Fa. È il caso di ricordare che il classamento automatico deve essere utilizzato solo come ausilio e come controllo al classamento proposto o per il classamento controllato dall’Ufficio.

Il calcolo della rendita automatica viene eseguito con una analisi delle informazioni che vengono inserite nei vari modelli; di conseguenza anche la compilazione dei quadri non obbligatori risulta di notevole importanza per un calcolo corretto della rendita automatica.

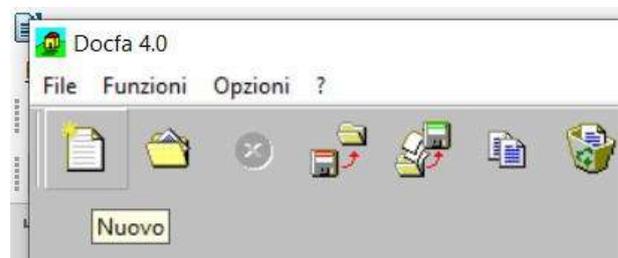
Si ricorda che, anche decorso l'anno dalla data di presentazione, l'Ufficio può modificare la rendita di una unità immobiliare per le proprie attività istituzionali di controllo.

Una volta avviato il programma, appare una prima schermata con pulsanti comuni per tutte le pratiche:

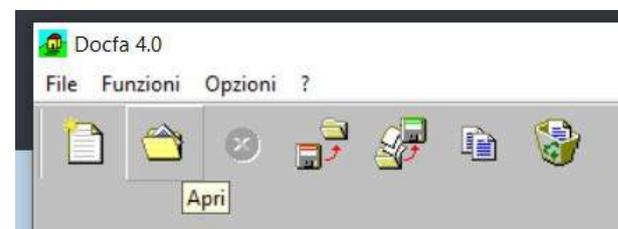


In particolare i pulsanti evidenziati sono:

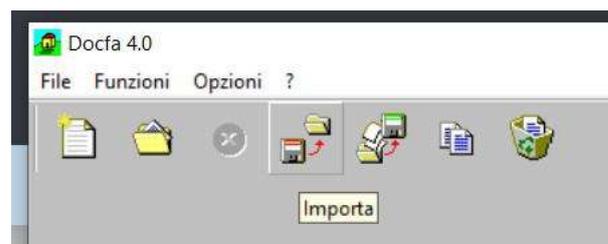
Il pulsante **Nuovo** permette di creare un nuovo file.



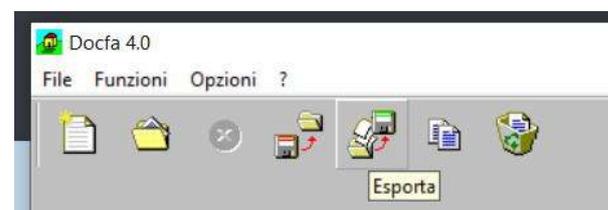
Il pulsante **Apri** permette di selezionare da una lista un file già salvato in precedenza.



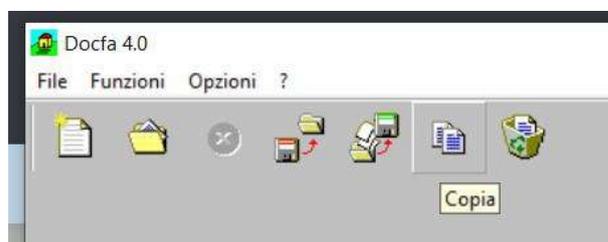
Il pulsante **Importa** permette di importare all'interno del programma, un file scaricato in precedenza da un altro computer in una periferica esterna.



Il pulsante **Esporta** permette di selezionare un file residente all'interno del programma e salvarlo in una unità periferica esterna.



Il pulsante **Copia** permette di copiare, all'interno del programma, un file intero per essere rielaborato.



Il pulsante **Elimina**, cancella in modo permanente, un file elaborato da Do.C.Fa. e residente

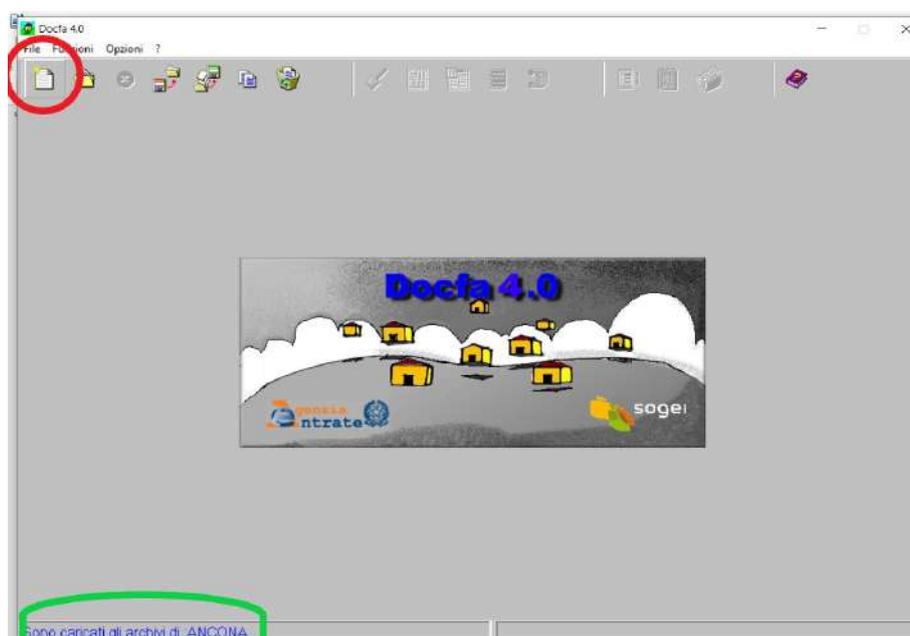


4.A. Denuncia di accatastamento (nuova costruzione)

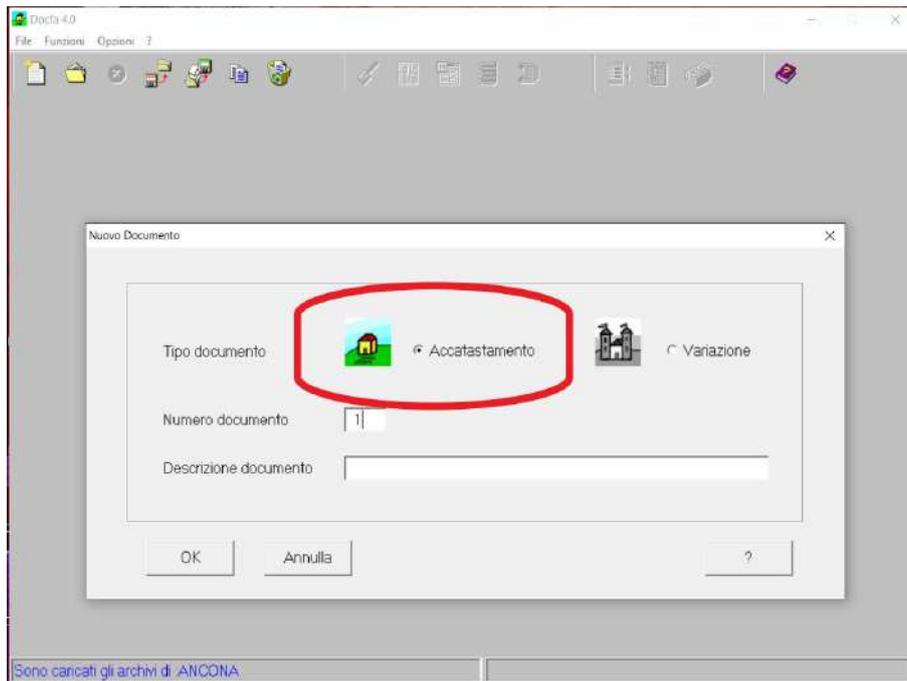
È la procedura che si deve utilizzare per denunciare un fabbricato o altra stabile costruzione che non è mai stata censita al Catasto Fabbricati.

- Si accede alla procedura;
- si attiva il pulsante nuovo evidenziato in rosso.

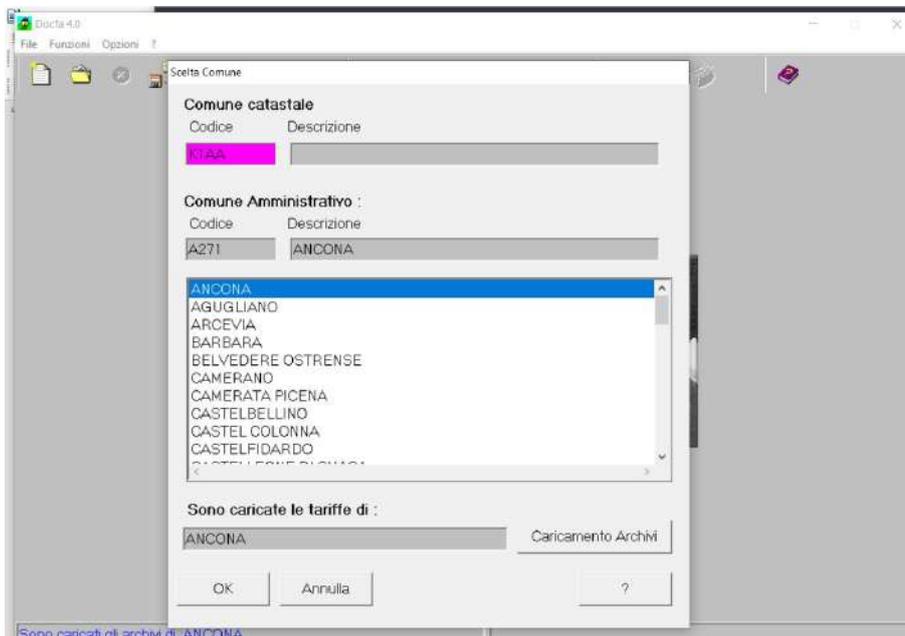
La schermata iniziale, in basso a sinistra, indica l'archivio corrente che è caricato ed utilizzato dalla procedura.



Si seleziona la voce Accatastamento evidenziato in rosso.



Si seleziona il comune



Una volta selezionato il comune si accede alla compilazione del modello D.

Quadro 1

Nel primo quadro debbono essere inseriti:

- I. in verde il protocollo e la data di presentazione del tipo mappale, obbligatorio per le nuove costruzioni;
- II. in giallo sono riportati il numero di u.i.u. ordinarie e il numero di u.i.u. speciali o particolari;
- III. in rosso la data di ultimazione lavori (indicare la data in cui l'immobile è divenuto servibile all'uso);
- IV. in azzurro la tipologia di Causale di Presentazione se si tratta di Nuova Costruzione o Unità Afferenti al seguente identificativo;
- V. in grigio la tipologia di documento.

Mentre i primi tre punti descritti sopra sono da inserire dati univoci, nei punti IV e V i dati da inserire sono variabili in base al tipo di documento che si sta predisponendo.

Dettagli del punto IV (Causali di Presentazione)

Causali di Presentazione

Nuova Costruzione

Data di ultimazione lavori :

Unità Afferenti al seguente Identificativo : Sez. Foglio Particella

Unità afferenti edificate in sopraelevazione

Unità afferenti edificate su aree di corte

Altro

1. Nuova Costruzione per la/le unità immobiliare/i di nuova costruzione;
2. Unità Afferenti al seguente identificativo si accede a:
 - a) Unità afferenti edificate in sopraelevazione; si utilizza quando si accatasta una nuova unità immobiliare in sopraelevazione dotata di autonomia funzionale e reddituale o appartenente alle categorie F/3 o F5;
 - b) unità afferenti edificate su area di corte; si utilizza per nuove costruzioni edificate su corti già censite al Catasto dei Fabbricati;
 - c) altro:
 - I. identificazione di Bene Comune Censibile; per inserire in banca dati un'unità immobiliare comune ad altre, ma produttiva di reddito; possono essere inserite solo se menzionate negli atti o nel Regolamento Condominiale¹;
 - II. costituzione di Bene Comune non Censibile e Bene Comune Censibile;
 - III. identificazione di area urbana; per inserire in banca dati un'area proveniente dal Catasto Terreni, ma già censita alla partita speciale 1 per intervento di Tipo Mappale o a partita 1 dall'impianto del Catasto Terreni;
 - IV. U.I.U. sfuggita all'accertamento; per inserire in banca dati una unità immobiliare posta in un edificio già censito al Catasto Fabbricati;
 - V. recupero per errata soppressione; per inserire in banca dati una unità immobiliare erroneamente soppressa.

¹ Il regolamento condominiale deve essere registrato e trascritto presso i competenti Uffici dell'Agenzia come previsto dall'Allegato Tecnico alla nota prot. 23646 del 1 giugno 2013

Dettagli del punto V (Tipologia documento)

The image shows two screenshots of a software interface. Each screenshot features a label 'Tipologia documento' on the left, an 'OK' button below it, and a list box on the right. The first screenshot shows a list with three items: 'Dichiarazione ordinaria', 'Dichiarazione resa ai sensi dell'art. 1, comma 336, L.n. 311/04', and 'Fabbricato ex rurale - art. 2, comma 36 o 37, DL n. 262/06'. The second screenshot shows a list with three items: 'Fabbricato mai dichiarato - art. 2, comma 36, DL n. 262/06', 'Dichiarazione fabbricato rurale DM 26/7/2012', and 'Dichiarazione fabbricato rurale art.13 comma 14 ter del DL 201/2011'.

Attivando l'apposita tendina si accede a 6 diverse tipologie di documenti:

1. Dichiarazione ordinaria; per inserire in banca dati una nuova edificazione che ha comportato l'aggiornamento del Catasto Terreni, con apposito Tipo Mappale;
2. Dichiarazione resa ai sensi dell'art. 1, comma 336 L. n. 311/04; per inserire in banca dati una unità immobiliare a seguito di comunicazione da parte del Comune ai sensi dell'art. 1, comma 336 della legge 30 dicembre 2004;
3. Fabbricato ex rurale art. 2, comma 36 o 37 D.L. 262/2006; per inserire in banca dati un fabbricato rurale che sia ancora censito al Catasto Terreni e che abbia perso i requisiti di ruralità;
4. Fabbricato mai dichiarato art. 2, comma 36, D.L. 262/2006; per inserire in banca dati un immobile presente negli elenchi pubblicati ai sensi dell'art. 2, comma 36 del D.L. 24 novembre 2006;
5. Dichiarazione di fabbricato rurale D.M. 26/07/2012; per inserire in banca dati le nuove unità immobiliari che possiedono i requisiti fiscali di ruralità ai sensi dell'art. 2, comma 5, del Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze 26 luglio 2012 e successivo comma 7;
6. Dichiarazione di fabbricato rurale art. 13, comma 14-ter, D.L. 201/2011; per inserire in banca dati i fabbricati rurali già censiti al Catasto Terreni e che possiedono, tutt'ora, i requisiti fiscali di ruralità.

Ultima ma non meno importante è la compilazione, nel quadro D, della Ditta da intestare.

The screenshot shows a software window titled "Quadro A - (Dichiarazione di Fabbricato Urbano - Dati Generali)". The "Ditta da Intestare" section is highlighted with a red border. It contains the following fields and options:

- Nuova con Intestati n. []
- Già in atti al C.E.U. with fields: Comune [], Sez. [], Foglio [], Particella [], Sub. []
- Già in atti al C.T. with fields: Comune [], Sez. [], Foglio [], Particella [], Sub. []

Other sections visible include:

- Unità Immobiliari:** A destinazione ordinaria n. [], Speciale e particolare n. [], e categorie F [], Unità in costituzione tot. []
- Causali di Presentazione:** Nuova Costruzione, Data di ultimazione lavori [], Unità Afferenti al seguente Identificativo: Sez. [], Foglio [], Particella [], Unità afferenti edificate in sopraelevazione, Unità afferenti edificate su aree di corte, Altro []
- Modelli ITR:** 1N parte I n. [], 1N parte II n. [], 2N parte I n. [], 2N parte II n. []
- Elaborati Grafici:** Elab. plan. pag. n. [], Planimetrie n. []

Buttons at the bottom: OK, Scelta Comune, ?

La ditta, in una dichiarazione Do.C.Fa per nuova costruzione, è obbligatoria e deve essere corrispondente all'ultima ditta censita al Catasto Terreni. Attualmente, in fase di approvazione del tipo mappale, la procedura censisce il mappale alla partita 1 del Catasto Terreni e genera lo stesso mappale al Catasto Fabbricati con la categoria F/6 (in attesa di dichiarazione), e con la ditta ultima del Catasto Terreni.

Non tutti i tipi mappali possono creare la nuova particella al Catasto Fabbricati, e ciò viene specificato nell'attestato di approvazione. **Per evitare errori, si consiglia di eseguire sempre la visura al Catasto Fabbricati, dopo l'approvazione del tipo mappale e prima di inviare il nuovo accatastamento.**

In questa fase possono presentarsi due casistiche, che determinano l'esecuzione di due modalità di inserimento della ditta da censire:

1. la procedura ha creato il mappale al Catasto Fabbricato in categoria F/6; in questo caso evidenziare "già in atti al C.E.U." indicando i dati del mappale da censire, e già presente in categoria F/6 (chiaramente se esistono disallineamenti della ditta debbono essere risolti, tramite la presentazione di apposite istanze o eventuali domande di voltura, prima dell'approvazione del tipo mappale). È possibile inserire anche la ditta in modo manuale, come nel caso di manufatti realizzati su aree demaniali date in concessione; in tale caso la ditta caricata in automatico con qualità F6 riporterà il solo "Demanio dello Stato" e non la ditta corretta "Demanio dello Stato proprietario per l'area e Pinco Pallino concessionario per il fabbricato".

Ditta da Intestare

Nuova con Intestati n.

Già in atti al C.E.U.

Comune	Sez.	Foglio	Particella	Sub.
A271	↓	1	100	

Già in atti al C.T.

Comune	Foglio	Particella	Sub.
↓			

Modelli 1N/2N

Nella immagine sopra, i dati della ditta verranno desunti dal Comune di **A271** (Ancona), Foglio **1**, Particella **100**; il mappale in questione è stato generato da apposito tipo mappale, che ha creato la particella censita in categoria F/6.

2. Se le procedure non generano la particella in categoria F/6, la ditta viene inserita selezionando "Nuova con intestati n...", inserendo il numero degli intestati; successivamente si apre una scheda dove si introducono i dati degli intestatari.

Ditta da Intestare

Nuova con Intestati n.

Già in atti al C.E.U.

Comune	Sez.	Foglio	Particella	Sub.
↓				

Già in atti al C.T.

Comune	Foglio	Particella	Sub.
↓			

Quadro 2

Possiamo inserire la ditta come Persona Fisica

Quadro I - (Ditta da Intestare)

Numero d'ordine : 1

Persona Fisica

Cognome: MARIO Nome: ROSSI

Data di nascita: 03/03/1966 Provincia: AN Comune o Stato estero di nascita: ANCONA

Sesso: Maschio Codice Fiscale: RSSMRA66C03A271X

Indirizzo PEC: _____

Titolo

Titolo: 01 Proprietà

Quota: 1000 / 1000

Eventuale specificazione del diritto: _____

Regime: _____ N° Intestato di riferim.: _____

Come persona giuridica

Quadro I - (Ditta da Intestare)

Numero d'ordine : 1

Persona Fisica

Persona Giuridica

Bene Comune
Censibile

Persona giuridica

Denominazione o ragione sociale: MARIO ROSSI SRL

Prov.: AN Sede legale (comune): ANCONA Codice Fiscale: 01000001511

Indirizzo PEC: _____

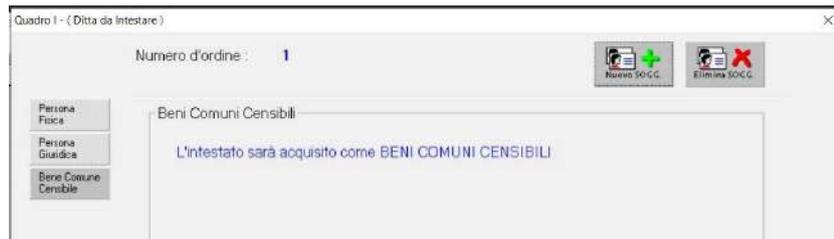
Titolo

Titolo: 1 Proprietà

Quota: 1000 / 1000

Eventuale specificazione del diritto: _____

o come Bene Comune Censibile



In alto a destra di ogni maschera ci sono due pulsanti che permettono di aggiungere un nuovo soggetto o di eliminare un soggetto.



Quadro 3

Successivamente si accede al quadro per l'inserimento delle unità immobiliari da censire.

In questa schermata dovranno essere inseriti:

Tipo di operazione:

C - Costituita

R - Recuperata

Tipo Operazione Partita Speciale

Identificativi Catastali

Identificativi Catastali:

Tipo Operazione Partita Speciale

Sez.	Fgl.	Particella	Sub.	(Alt-I)
	1	100		

Ubicazione N° Civici

Ubicazione, numero civico e piano/i:

Ubicazione

Piani

Scala Interno Lotto Edificio

Dati di Classamento Proposti

Zona Cens.	Categoria	Classe	Vani	Superf.Cat.	n° Mod. 1N/2N	Rendita Euro

ed i Dati di Classamento Proposti:

Zona Cens.	Categoria	Classe	Vani	Superf.Cat.	n° Mod. 1N/2N	Rendita Euro
3	A02	4	6		1	898,64

OK Annulla Caricamento Archivi

La maschera verrà ripetuta per il numero di unità immobiliari inserite nel primo quadro

Unità Immobiliari

A destinazione ordinaria n.

Speciale e particolare e categorie F n.

Unità in costituzione tot.

Causali di Presentazione

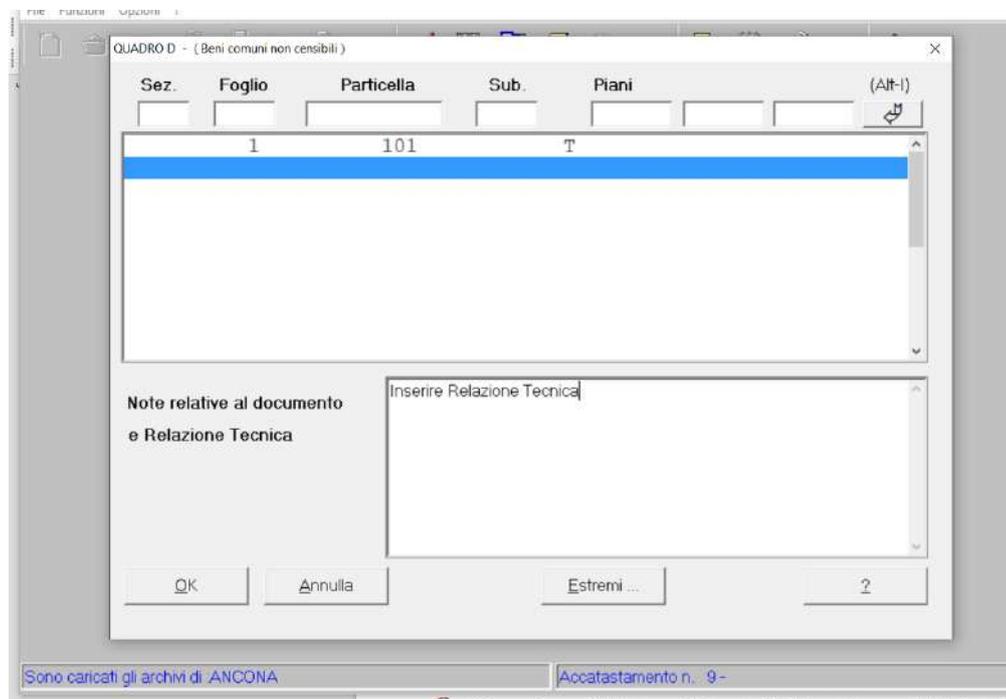
Nuova Costruzione Dat

Unità Afferenti al seguente Identificativo :

Quadro 4

Nel quarto quadro vengono inseriti eventuali Beni Comuni non Censibili ed un'eventuale Relazione Tecnica.

Nello spazio dedicato alle Note relative al documento e Relazione Tecnica si possono inserire massimo 380 caratteri.



Per documenti più complessi, dove è fondamentale una relazione Tecnica esplicitiva, maggiore di 380 caratteri, è possibile allegare esclusivamente al documento Do.C.Fa. un PDF/A allegato come Relazione Tecnica integrativa.

Nota bene.

Non saranno più ammesse Relazioni Tecniche integrative inviate per mail o pec. La relazione tecnica spedita con il Do.C.Fa. in formato PDF/A forma un unico documento con il file inviato, ed è sempre reperibile negli archivi digitali.

Non archiviando più le pratiche in formato cartaceo ogni altro invio non è collegabile direttamente al documento inviato.

Quadro 5

Nell'ultimo quadro, il numero 5, si inseriscono i dati del tecnico redattore ed i dati del dichiarante.

Quadro DATI del DICHIARANTE

Dati del tecnico

Cognome: MAGNI Nome: FABIO

Codice Fiscale: MGNFBA66C03A271Q

Albo di iscrizione: Ingegneri

Provincia: AN Numero di iscrizione: 4306

Dati del dichiarante

Cognome: MAGNI Nome: FABIO

Indirizzo: VIA MIGLIOLI N. Civ.: 59/C

Provincia: AN Comune: C.A.P.: 00000

Indirizzo PEC:

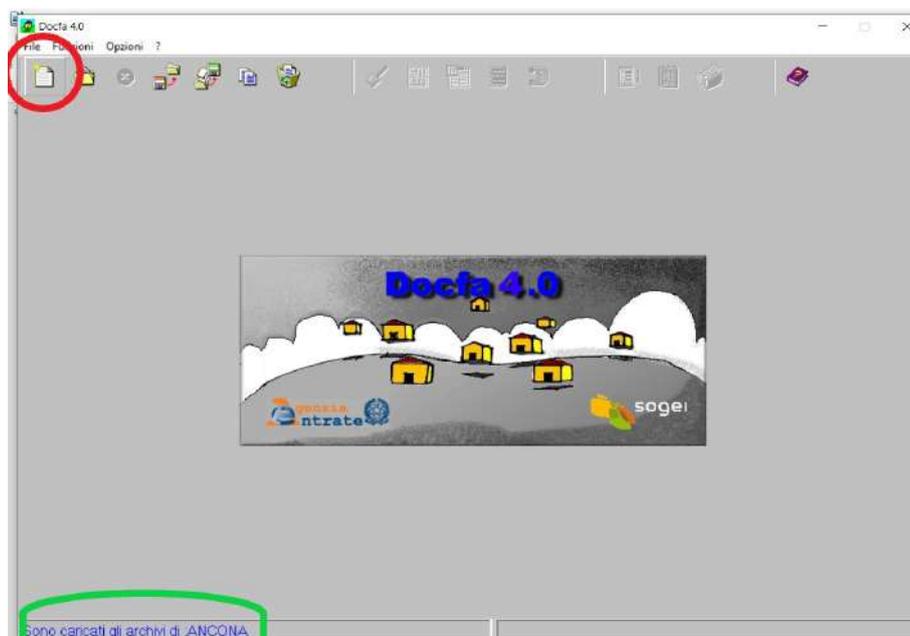
OK Annulla Attestazione per invio telematico ?

Prima di premere il tasto OK premere il tasto Attestazione per invio Telematico.

4.B. Denuncia di variazione

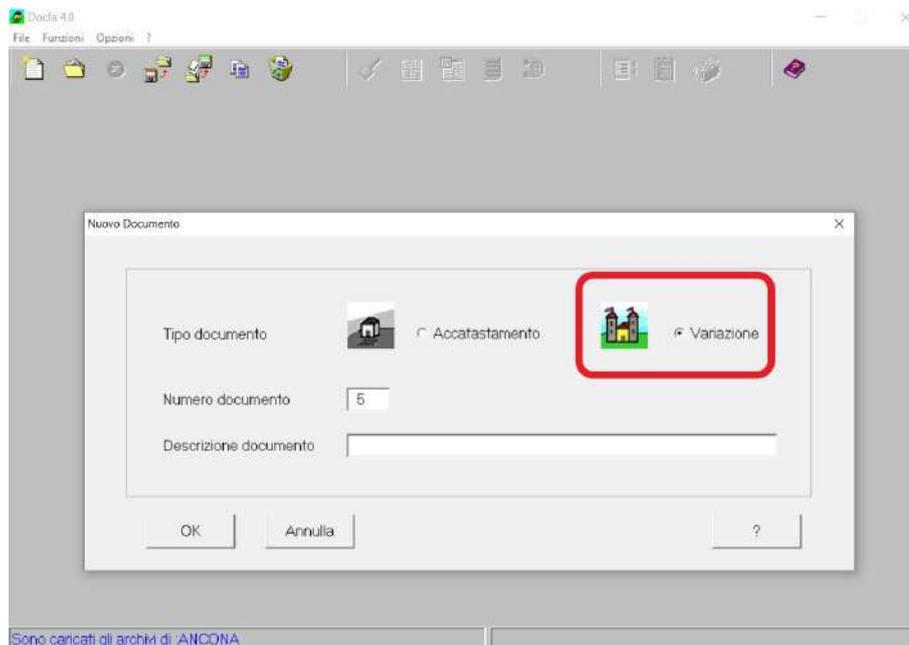
È la procedura che si deve utilizzare per denunciare una variazione di una o più unità immobiliari già censite al Catasto Fabbricati.

- Si accede alla procedura;
- si attiva il pulsante nuovo evidenziato in rosso.

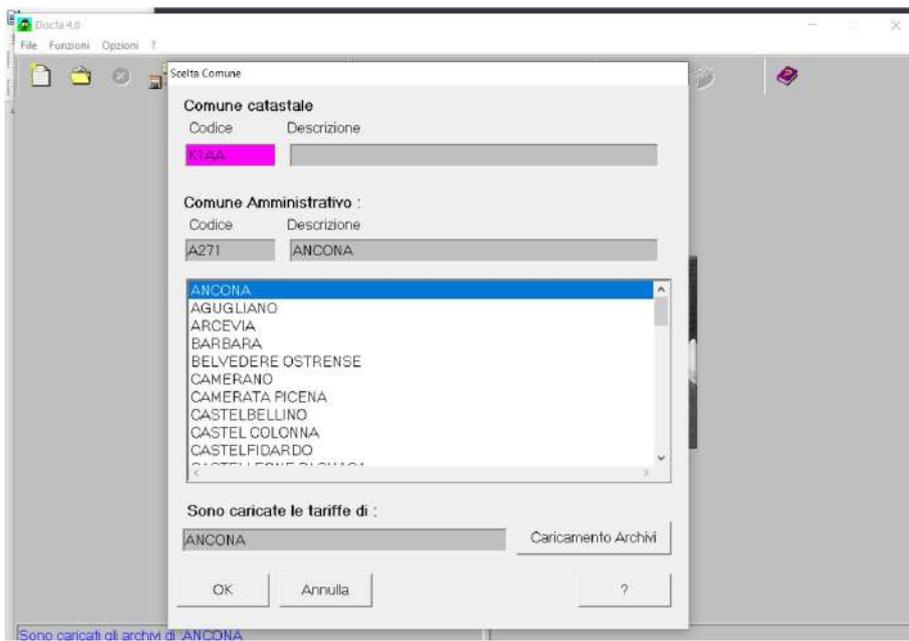


La schermata principale, in basso a sinistra, indica l'archivio corrente che è caricato ed utilizzato dalla procedura.

Si seleziona la voce Variazione evidenziato in rosso.



Si seleziona il comune



Una volta selezionato il comune si accede alla compilazione del modello D.

Quadro 1

The screenshot shows a software window titled "Quadro 1 - (Denuncia di Variazione - Dati Generali)". The interface is divided into several sections:

- Tipo Mappale - protocollo e data:** Fields for "n." and "del" with input boxes.
- Unita' immobiliari:** Three rows with labels "in soppressione", "in variazione", and "in costituzione", each followed by "n." and an input box.
- Unita' derivate:** Three rows with labels "a destinazione ordinaria", "speciale e particolare e categorie F", and "beni comuni non censibili", each followed by "n." and an input box.
- Causale di Presentazione:** A radio button "Variazione (di cui ai punti 1, 3, 4 e 5 è stata completata in data [input])" is selected. Below are checkboxes for "1 - Planimetrica", "2 - Toponomastica", "3 - Ultimazione di fabbricato urbano", "4 - di Destinazione da:" (with a text input), "5 - Altre" (with a text input), "6 - Presentazione planimetria mancante", "7 - Modifica identificativo", and "8 - Richiesta ruralità".
- Unita' Afferenti:** A radio button "Unita' Afferenti (la variazione è stata completata in data [input])" is selected. Below are checkboxes for "Edificate su aree urbane", "Edificate su terreni solari", and "Altro tipo di edificazione" (with a text input).
- Tipologia documento:** A dropdown menu.
- Preallineamento:** A list of items with "n." and input boxes: "Vulture", "Variazioni", "Accatastamenti", "Unita' afferenti con intestati", and "Unita' afferenti".
- Modelli 1N/2N:** A list of items with "n." and input boxes: "1N parte I", "1N parte II", "2N parte I", and "2N parte II".
- Elaborati Grafici:** A list of items with "n." and input boxes: "Planimetrie" and "Elaborato planim. pag.".
- Buttons: "Ok", "Scelta Comune", and a help icon "?".

This is the same screenshot as above, but with colored boxes highlighting specific areas:

- A green box highlights the "Tipo Mappale - protocollo e data" section.
- A yellow box highlights the "Unita' immobiliari" and "Unita' derivate" sections.
- A blue box highlights the "Causale di Presentazione" section, including the "Variazione" radio button and its associated data input fields.
- A red box highlights the date input field within the "Variazione" section.
- A black box highlights the "Tipologia documento" dropdown menu.

Nel primo quadro debbono essere inseriti:

- I. in verde il protocollo e la data di presentazione del tipo mappale, non obbligatorio per le variazioni (nel caso di ampliamenti e demolizioni è obbligatorio);
- II. in giallo sono riportate sulla parte sinistra, le unità immobiliari in variazione, nella parte destra le unità immobiliari derivate;
- III. in rosso la data di ultimazione lavori (indicare la data in cui l'immobile è divenuto servibile all'uso);
- IV. in azzurro la tipologia di Causale di Presentazione (la causale di presentazione deve essere comune a tutte le unità oggetto di variazione);
- V. in grigio la tipologia di documento.

Mentre i primi tre punti descritti sopra sono da inserire dati univoci, nei punti IV e V i dati da inserire sono variabili in base al tipo di documento che si sta predisponendo.

Dettaglio del punto IV (Causale di Presentazione)

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 []

Il quadro è diviso in:

in variazione n. [] e categorie F n. []
in costituzione 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

a - divisione OK

b - frazionamento per trasferimento di diritti

c - fusione

d - ampliamento

e - demolizione totale

f - demolizione parziale

g - diversa distribuzione degli spazi interni

h - ristrutturazione

i - frazionamento e fusione

A. **Variazione:**

1. **Planimetrica:** causale suddivisa in sotto casuali distinte dalla a alla i
 - a) **Divisione:** si utilizza esclusivamente per la divisione di una U.I. in due o più porzioni dotate di autonomia funzionale e reddituale o prive di reddito. Le operazioni previste sono la soppressione dell'U.I. originaria e la creazione delle unità derivate.

- b) **Frazionamento per trasferimento di diritti:** si utilizza quando è necessario lo stralcio di una o più porzioni, da una unità originaria già censita, non dotate di autonomia funzionale e reddituale al fine di perfezionare trasferimento di diritti. Alle unità derivate verrà assegnata una redditività in quota parte di quella originaria, con analoga categoria e classe (si possono presentare due casi, il primo con lavori edilizi già realizzati prima del trasferimento di diritti, la seconda con lavori da eseguire dopo il trasferimento dei diritti. In entrambi i casi, in relazione tecnica, si dovranno indicare i vari passaggi che si dovranno eseguire). Le operazioni previste sono la soppressione dell'U.I. originaria e la creazione delle unità derivate.
- c) **Fusione:** da utilizzarsi nel caso di fusione di due o più unità immobiliari appartenenti alla stessa ditta, in una nuova costituita. Le operazioni previste sono la soppressione delle U.I. originarie e la creazione di una unità derivata.
- d) **Ampliamento:** da utilizzarsi nel caso di aumento di volumetria e/o di superficie catastale (la realizzazione di soppalchi deve essere dichiarata con la sotto causale g). Se si ha anche cambio di sagoma è obbligatorio il tipo mappale. Le operazioni previste sono la soppressione dell'U.I. originaria e la creazione dell'U.I. derivata.
- e) **Demolizione totale:** da utilizzare nel caso di demolizione totale di tutti i corpi di fabbrica inseriti sulla corrispondente particella del Catasto Terreni. È obbligatorio un tipo mappale per demolizione e il cambio di numero di mappa. Vanno soppresse tutte le Unità Immobiliari e creata una unità come area urbana (F/1). L'operazione è propedeutica anche se si censisce un nuovo fabbricato ricostruito; in tal caso il nuovo fabbricato verrà inserito come Unità Afferente edificata su Area Urbana. Se è necessaria la creazione di più aree urbane, si utilizzerà la causale "Altre: Demolizione Totale".
- Nel caso in cui dopo la demolizione si voglia riportare l'intero mappale al Catasto Terreni, il tecnico dovrà inserire nella relazione del tipo mappale la dicitura "area di fabbricato demolito", richiedere il cambio di qualità da 282 a 271 e l'inserimento della ditta da censire. Dovrà essere presentato successivamente un Do.C.Te. per assegnare la reale coltura al mappale.

Dovrà inoltre essere presentata una pratica Do.C.Fa. per la soppressione di tutti i subalterni presenti al Catasto urbano.

- f) **Demolizione parziale:** da utilizzare nel caso che la demolizione interessi una sola parte dell'edificio presente nella corrispondente particella del Catasto Terreni. È obbligatorio il tipo mappale, solo nel caso che la sagoma viene modificata, con variazione grafica del mappale originario. Le operazioni previste sono la soppressione dell'U.I. originaria e la creazione dell'U.I. derivate.
 - g) **Diversa distribuzione degli spazi interni:** da utilizzarsi in caso di spostamenti di divisori, porte e finestre, e di tutte quelle operazioni che non comportano la variazione del perimetro dell'U.I. L'operazione prevista è la variazione dell'U.I. senza cambio di numero di subalterno.
 - h) **Ristrutturazione:** da utilizzare nel caso di opere che producano un miglioramento qualitativo dell'U.I. Per l'operazione è prevista la sola variazione senza cambio di subalterno, a meno che non si utilizzi tale causale con altre che prevedano la soppressione con costituzione di nuovo identificativo.
 - i) **Frazionamento e fusione:** da utilizzare quando due o più U.I., appartenenti alla stessa ditta, si scambiano porzioni di immobile tali da creare nuove U.I. diverse da quelle iniziali. L'operazione prevista è la soppressione di due o più U.I. e la creazione di due o più U.I. definitive.
2. **Toponomastica:** causale utilizzata solo per la variazione dei dati relativi all'ubicazione dell'U.I. ed è utilizzata solo con altre casuali. La variazione della sola toponomastica (variazione dell'odonomo e/o del numero civico) sono gestite solo con istanza in carta semplice consegnata all'Ufficio competente o tramite il Contact Center.
3. **Ultimazione di fabbricato urbano:** causale utilizzata esclusivamente per definire unità che in precedenza sono già state censite in categoria F/3 (unità in corso di costruzione) o in F/4 (unità in corso di definizione). Deve essere presentato un nuovo elaborato planimetrico per la variazione della descrizione delle U.I. che sono state variate. Tale causale può essere utilizzata con altre casuali. Le U.I. possono essere solamente variate, o soppresse e costituite con cambio di subalterno.

4. **Variazione di destinazione:** causale utilizzata quando si cambia la destinazione d'uso di una U.I. tale causale comporta la compilazione di una pratica per ogni U.I., e il subalterno originario è soppresso e ne viene costituito uno nuovo. Con tale causale è previsto che la diversa distribuzione degli spazi interni sia inserita in modo implicito; il Do.C.Fa. non consente il contemporaneo utilizzo di tale causale con altre.
5. **Altre:** è una causale con campi editabili dove si possono scrivere in chiaro causali non codificate, ma previste da varie circolari:
- a) **Fraz. con cambio di destinazione:** Circolare 1/T del 3 gennaio 2006 (da utilizzarsi solo quando esiste una contestuale variazione di destinazione di tutte le unità derivate).
 - b) **Fusione con cambio di destinazione:** Circolare 1/T del 3 gennaio 2006 (da utilizzare quando si è in presenza di cambio di destinazione di tutte le unità di partenza).
 - c) **Dem. Parziale con cambio di destinazione:** Circolare 4/T 2009 (contestuale variazione di destinazione dell'unità soppressa, con demolizione parziale; necessità la compilazione di una pratica per ogni unità).
 - d) **Ampliamento con cambio di destinaz:** Circolare 4/T 2009 (contestuale cambio di destinazione dell'U.I. soppressa a seguito di ampliamento).
 - e) **Fraz e Fus con cambio di destinaz:** Circolare 4/T 2009 (da utilizzare se vi è contestuale variazione di destinazione di tutte le unità derivate rispetto a quelle di partenza).
 - f) **Dichiarazione di porzione di U.I.U.:** nota prot. 15232 del 21 febbraio 2002 e allegato tecnico alla nota prot. 23646 del 12 giugno 2013 (da utilizzare quando si dichiara una U.I. funzionalmente e redditualmente autonoma, ma ricadente su porzioni immobiliari appartenenti a ditte diverse; nel riquadro note del documento ed in relazione tecnica si dovrà riportare *"Porzione di U.I.U. unita di fatto con quella del foglio xxx, particella yyy subalterno zzz; rendita attribuita ai soli fini fiscali"*).
- N.B. tale causale non può essere utilizzata in contemporanea con altre causali Do.C.Fa.**
- g) **Esatta rappresentazione grafica:** Circolare 3/T del 11 aprile 2006 (da utilizzare solo quando nelle planimetrie presenti in atti sono evidenti piccole

imperfezioni grafiche che non siano dovute a piccoli lavori edili successivi alla presentazione della planimetria in atti; la data da indicare nel Do.C.Fa. sarà la stessa indicata nel documento collegato alla planimetria errata, e non è possibile variare la rendita già in atti; tale documento non è soggetto a sanzione.

- h) **Inserimento elaborato planimetrico:** causale da utilizzare solo nel caso che non sia stato possibile inserire l'elaborato planimetrico nella pratica originaria; necessario variare un B.C.N.C. perché la pratica è esente dai tributi speciali catastali.
- i) **Recupero situazione pregressa:** da utilizzare solo quando nel vecchio accatastamento siano sfuggite porzioni di U.I., sempre esistite, descritte nei titoli di proprietà e che appartengono alla stessa ditta; esempio: cantine o soffitte; è obbligatorio inserire in relazione tecnica gli estremi dell'atto di compravendita che giustificano la dichiarazione proposta; la data della variazione è la data di presentazione della planimetria presente agli atti, non è previsto il cambio di subalterno; è prevista, se dovuta, la sanzione.
- j) **Rettifica docfa prot.xxxxx/yyyy:** si utilizza solo quando si desidera sostituire/modificare dati contenuti nel documento precedente; in relazione tecnica è obbligatorio spiegare le ragioni della sostituzione/modifica; (esempio: modifica dei modelli 1N e 2N parte prima e/o seconda).
- k) **Costituzione di B.C.N.C.:** da utilizzarsi quando si accatastano B.C.N.C. non esistenti in atti.
- l) **Variazione di B.C.N.C.:** da utilizzare quando si esegue una unità afferente su area di corte e si ha l'esigenza di ridefinire la corte che è un B.C.N.C..
- m) **Modifica descrizione elenco sub.:** si utilizza per modifica della descrizione e/o della comunione a B.C.N.C. e B.C.C..
- n) **Dichiarazione di UIU art 19 DL 78/10:** da utilizzare per la regolarizzazione di unità immobiliari accatastate con rendita presunta attribuita dall'Ufficio.
- o) **Per migliore identificazione planim:** allegato tecnico n. 3 della circolare 2/2012 da utilizzarsi solo nell'ipotesi in cui contestualmente alla variazione toponomastica è presentata una planimetria, in sostituzione di quella registrata già negli atti catastali, al fine di una migliore identificazione,

ovvero per l'aggiornamento dell'indirizzo associato alla U.I.U.; chiaramente la rendita resterà uguale a quella già in atti.

p) **Riqualficazione del Fabbricato**: da utilizzarsi solo quando si è in presenza di modifiche/migliorie eseguite su un edificio composto da più unità immobiliari e la redditività delle U.I. è aumentata di +15%; va eseguita una pratica per ogni unità immobiliare.

q) **Var. ex Art. 86 DLGS 259/2003**: da utilizzarsi quando si varia una unità immobiliare già censita, e si propone la categoria F/7.

r) **Modifica Identificativo**: da utilizzarsi solo nei casi di allineamento con il Catasto Terreni o per la creazione del sub. 1 dall'intero e ripresentazione contestuale di planimetria.

6. **Presentazione planimetria mancante**: da utilizzarsi nel caso in cui ci sia in atti un'unità immobiliare censita ma con planimetria mai presentata o non reperibile nei nostri archivi; nel caso di planimetria mai presentata il documento è soggetto al pagamento dei tributi nel caso di planimetria non reperibile, previa dichiarazione dell'Ufficio, il documento è esente dal pagamento dei tributi. Bisogna riportare in relazione la motivazione di tale tipologia di presentazione. In ogni caso è necessario calcolare la consistenza catastale ed inserire la categoria catastale dell'unità immobiliare; la causale comunque non comporta la variazione dei dati di classamento già in atti.

7. **Modifica identificativo**: da utilizzarsi solo nei casi di allineamento con il Catasto Terreni o per la creazione del sub. 1 dall'intero, per successiva unità afferente.

8. **Richiesta di ruralità**: da utilizzarsi solo nei casi di presentazione di Do.C.Fa semplificato per la presentazione delle autocertificazioni necessarie per il riconoscimento dei requisiti di ruralità per unità immobiliari già censite; non viene ripresentata la planimetria, la pratica sconta il pagamento dei tributi speciali.

B. **Unità afferenti**: da utilizzarsi per dichiarazioni su unità immobiliare già censite ad esempio in categoria F/1 o F/5. Si possono eseguire:

1. **Edificazione su area urbana**: da utilizzarsi quando si censisce una nuova unità edificata su una area urbana censita in categoria F/1.

2. **Edificazione su lastrico solare:** da utilizzarsi quando si censisce una nuova unità edificata su un lastrico solare censito in categoria F/5.
3. **Altro tipo di edificazione:** da utilizzarsi nei casi non previsti nelle ipotesi precedenti e preventivamente da concordare con l'Ufficio; in relazione tecnica è obbligatorio descrivere le modalità eseguite per la compilazione del documento.

Dettaglio del punto V (Tipologia documento).

The image shows three sequential screenshots of a software interface for selecting document types. Each screenshot features a dropdown menu labeled 'Tipologia documento' and an 'OK' button. The first screenshot shows three options: 'Dichiarazione ordinaria', 'Dichiarazione resa ai sensi dell'art. 1, comma 336, L.n. 311/04', and 'Dichiarazione resa ai sensi dell'art. 1, comma 340, L.n. 311/04'. The second screenshot shows three options: 'Stralcio da categoria E - art. 2, comma 40, DL n. 262/06', 'Dichiarazione fabbricato rurale DM 26/7/2012', and 'Dichiarazione fabbricato rurale art.13 comma 14 ter del DL 201/2'. The third screenshot shows two options: 'Dichiarazione resa ai sensi dell'art. 1, comma 22, L. n. 208/2015' and 'Dichiarazione resa ai sensi dell'art. 1, comma 579, L. n. 205/2017'.

Attivando l'apposita tendina si accede a 8 diverse tipologie di documento:

1. **Dichiarazione ordinaria:** da utilizzare per tutte le dichiarazioni di carattere generale, non dichiarate con le specifiche disposizioni successive;
2. **Dichiarazione resa ai sensi dell'art. 1, comma 336, L. n. 311/2004:** da utilizzarsi dopo la richiesta da parte del Comune, ai sensi dell'articolo 1 comma 336 della Legge n. 311/2004, dell'aggiornamento catastale a seguito di accertamenti comunali;
3. **Dichiarazione resa ai sensi dell'art. 1, comma 340, L. n. 311/2004:** da utilizzarsi dopo la richiesta da parte del Comune, ai sensi dell'articolo 1 comma 340 della Legge n. 311/2004, dell'aggiornamento catastale perché con i dati in possesso non è possibile definire la superficie catastale dell'unità immobiliare. Tale tipologia è abbinabile solo alla causale "Presentazione planimetria mancante".
4. **Stralcio da categoria E, art. 2 comma 40, D.L. 262/2006:** da utilizzarsi nei casi dove in immobili censiti in Categoria E, sono rappresentate porzioni aventi autonomia funzionale e reddituale ad uso commerciale, industriale, ufficio privato,

ovvero usi diversi, e che per l'articolo 2 comma 40 del D.L. 262/2006 debbono essere obbligatoriamente stralciate e censite in modo autonomo.

5. **Dichiarazione di fabbricato rurale D.M 26/07/2012:** da utilizzarsi per la variazione di unità immobiliari già censite per le quali esistono i requisiti fiscali per il riconoscimento della ruralità.
6. **Dichiarazione di fabbricato rurale art. 13 c. 14-ter, D.L. 201/2011:** da utilizzare nei casi dove ad unità immobiliari già censite, si debbono accorpare corpi di fabbricata censiti al Catasto Terreni con qualità Fabbricato rurale.
7. **Dichiarazione resa ai sensi dell'art. 1, c. 22, L. 208/2015:** da utilizzarsi nei casi di rideterminazione della rendita catastale di immobili già censiti in categoria speciale o particolare, e che per effetto del art.1 comma 22, L. 208/2015 vedono modificata la rendita catastale per l'esclusione di alcune tipologie di impianti meglio illustrati nella circolare 2/E del 2016.
8. **Dichiarazione resa ai sensi dell'art. 1, comma 579, L. n. 205/2017:** da utilizzarsi per le dichiarazioni di variazione di immobili censiti nel gruppo E, finalizzate alla revisione del classamento ex art. 1, comma 579, della L. 205/2017.

Quadro 2

The screenshot shows the 'Quadro U' software interface, titled 'Quadro U - (U.L.U. - Dati generali, Ubicazione e Classamento)'. The interface is for the municipality of ANCONA (AN) and is the first record in the order. It features several sections for data entry:

- Identificativi Catastali:** Includes dropdowns for 'Tipo Operazione' (with options C-Costituita, S-Soppressa, Y-Variata), 'Sez.', 'Fgl.', and 'Sub. (Alt-H)'. There are also checkboxes for 'Partita Speciale', 'Beni Comuni Censibili', and 'Beni Comuni Non Censibili'.
- Associa Beni Comuni Censibili:** A table with columns for 'Op.', 'Sez.', 'Fgl.', 'Particella', and 'Sub. (Alt-B)'. A search icon is present next to the 'Sub.' column.
- Ubicazione:** Fields for 'N° Civi' and 'Piani' (with sub-fields for 'Scala', 'Interno', 'Lotto', 'Edificio').
- Dati di Classamento Proposti:** Fields for 'Zona Cens.', 'Categoria', 'Classe', 'Consistenza', 'Superf. Cat.', 'n° Mod. 1N/2N', and 'Rendita Euro'.

At the bottom, there are buttons for 'Ok', 'Annulla', 'Caricamento Archivi', and a help icon.

Inserimento Tipo di operazione

In variazione sono ammesse le seguenti operazioni:

- C – Costituita (costituzione di nuova U.I.U.)
- S – Soppressa (soppressione di U.I.U. già censita al Catasto Fabbricati)
- V – Variata (variazione di U.I.U. già censita al Catasto Fabbricati).



Trattazione di U.I. censite o da censire in partita speciale.

Selezionando Partita Speciale si può accedere a:

- Beni Comuni Censibili
- Beni Comuni Non Censibili



Identificativi Catastali:



Ubicazione, numero civico e piano/i:

Ubicazione	N° Civici	(Alt-U)	Piani
Via Guido Miglioli	59		

Scala Interno Lotto Edificio

Dati di Classamento Proposti

Zona Cens.	Categoria	Classe	Vani	Superf.Cat.	n° Mod. 1N/2N	Rendita Euro

ed i Dati di Classamento Proposti:

Zona Cens.	Categoria	Classe	Vani	Superf.Cat.	n° Mod. 1N/2N	Rendita Euro
3	A02	4	6		1	898,64

Ok Annulla Caricamento Archivi

Il quadro verrà ripetuto per il numero di unità immobiliari inserite nel primo quadro.

Quadro 3

Nel quadro n. 3 bisogna inserire le eventuali Note Relative al Documento e Relazione Tecnica (max 380 caratteri). Nell'eventualità che la relazione tecnica superi il massimo dei caratteri ammessi, inserire la dicitura "Vedi Relazione Tecnica Allegata" e si allega al file Do.C.Fa. una relazione tecnica in PDF/A debitamente firmato digitalmente.

Note Relative al Documento e Relazione Tecnica

Pulsat

OK Annulla ?

Quadro 4

Nell'ultimo quadro, il numero 4, si inseriscono i dati del tecnico redattore ed i dati del dichiarante.

The screenshot shows a software window titled "Quadro DATI del DICHIARANTE" with two main sections: "Dati del tecnico" and "Dati del dichiarante".

Dati del tecnico:

- Cognome: MAGNI
- Nome: FABIO
- Codice Fiscale: MGNFBA66C03A271Q
- Albo di iscrizione: Ingegneri
- Provincia o circondario di iscriz.: AN
- Numero di iscrizione: 4306

Dati del dichiarante:

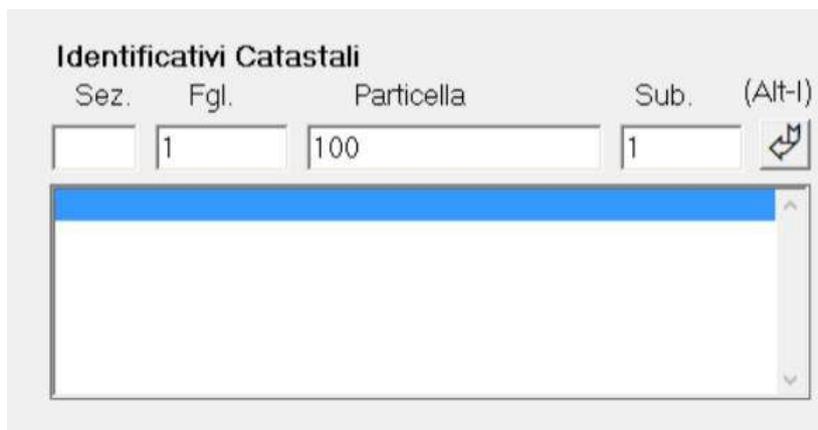
- Cognome: MAGNI
- Nome: FABIO
- Indirizzo: VIA MIGLIOLI
- N. Civ.: 59/C
- Provincia: AN
- Comune: [empty]
- C.A.P.: 00000
- Indirizzo PEC: [empty]

At the bottom of the window, there are four buttons: "OK", "Annulla", "Attestazione per invio telematico", and "?".

Prima di premere il tasto OK premere il tasto Attestazione per invio Telematico.

Esempio di inserimento dati degli immobili:

1. Inseriamo una unità immobiliare censita al Foglio 1 Particella 100 sub. 1

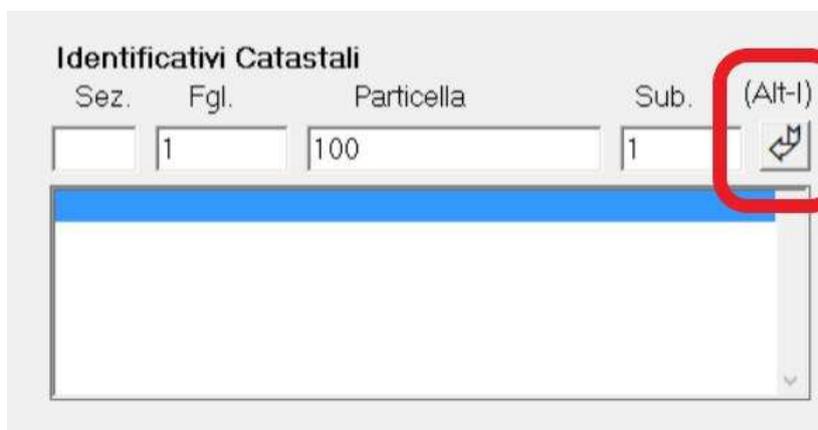


Identificativi Catastali

Sez.	Fgl.	Particella	Sub.	(Alt-I)
	1	100	1	

A list box below the form is currently empty.

2. Premere il Pulsante evidenziato in rosso (Alt-I)

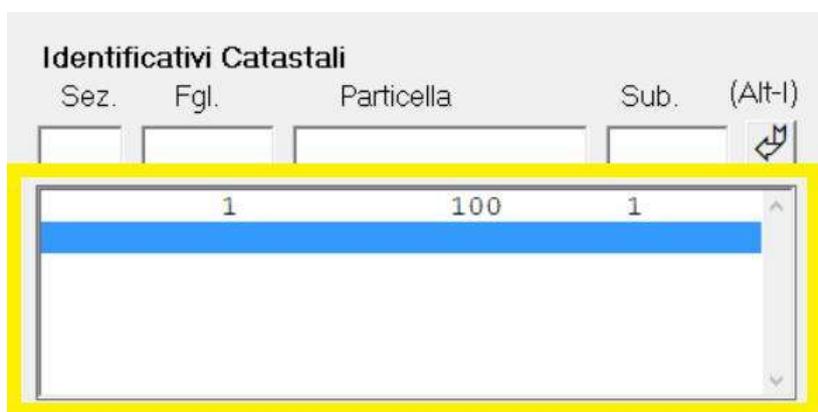


Identificativi Catastali

Sez.	Fgl.	Particella	Sub.	(Alt-I)
	1	100	1	

A list box below the form is currently empty.

3. i dati inseriti e validati vengono inseriti sul riquadro giallo.



Identificativi Catastali

Sez.	Fgl.	Particella	Sub.	(Alt-I)
				

A list box below the form, highlighted with a yellow border, contains the following data:

Sez.	Fgl.	Particella	Sub.
	1	100	1

Se l'unità immobiliare da inserire è formata da più identificativi (Dati graffati) ripartiamo dal punto 1, la validiamo e la passiamo sul riquadro giallo.

Sez.	Fgl.	Particella	Sub.	(Alt-I)
1		100	1	
1		101		

La stessa modalità di immissione si deve eseguire per l'inserimento dei dati per l'ubicazione dell'U.I.U.

Ubicazione: MI LIOLI N° Civici: 59 (Alt-U)

Dopo aver inserito il nome della via e il numero civico, attraverso il pulsante cerchiato in rosso si accede all'elenco delle strade certificate nello stradario del Comune, attraverso il pulsante Cerchiato di Rosso, dal quale si seleziona la via corretta.

Per esempio, inserendo solo MI e non il nome completo si ottiene:

Tipologia: DON GIOVANNI MINZONI, PIAZZA
GIOVANNI MINGAZZINI, VIA
GUIDO MIGLIOLI, VIA
MICHELANGELO BUONARROTI, VIA
MICHELE FAZIOLI, VIA
MICHELE GUSTAVO BEVILACQUA, LARGO
MISA, VIA
MONTE SAN MICHELE, VIA
VALLE MIANO, VIA
VITTORIO MIGLIORI, VIA

Ubicazione: MI 59

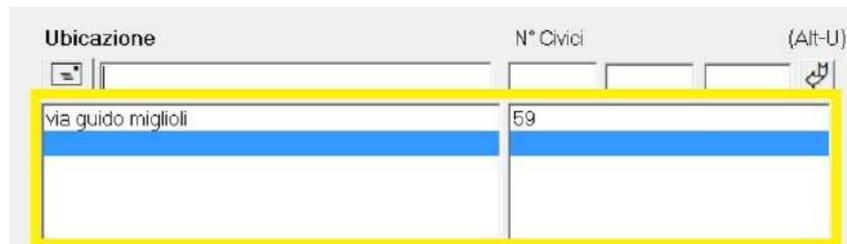
Dati di Classamento Proposti

Si seleziona dall'elenco la via corretta che viene inserita nello stesso campo per poi essere validato attraverso il pulsante giallo (Alt-U).



Ubicazione	N° Civici	(Alt-U)
via guido miglioli	59	

La Via certificata è sempre in minuscolo, la via inserita da noi è sempre in maiuscolo. Premendo il pulsante Alt+U si valida l'inserimento:



Ubicazione	N° Civici	(Alt-U)
via guido miglioli	59	

A compilazione ultimata, il modello D si presenta nel modo seguente:



Ufficio Provinciale di: ANCONA
Comune di: ANCONA

MODELLO UNICO INFORMATICO DI AGGIORNAMENTO DEGLI ATTI CATASTALI
ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

mod. D1

Quadro A Dichiarazione di fabbricato urbano o nuova costruzione presentata ai sensi dell'art. 28 del RDL 13 aprile 1939, n. 652												
Tipo Mappale n.	54	del	03/03/2020	Ditta	n.	1	di	1	Unita' a destinazione ordinaria	n.	8	
Causale:	Nuova Costruzione											
									speciale e particolare	n.		
Data in cui l'immobile è divenuto servibile all'uso (ultimazione dei lavori):	03/03/2020									totali in costituzione	n.	8
Già in atti al C.E.U. con Idc. Com. K1AA Sez. Fgl. 97 Pla. 100 Sub:												
Documenti allegati:	Mod. 1N parte I	n.	1	Mod. 2N parte I	n.				planimetrie	n.	8	
	Mod. 1N parte II	n.	8	Mod. 2N parte II	n.				pagine elaborato planimetrico	n.	1	

Quadro U Unita' Immobiliari														
Riferimenti Catastali				Utilita' Comuni Censibili				Dati di Classamento Proposti						
N.	Part. spec.	Oper.	Sez. Foglio	Particella Sub.	Op.	Sez. Foglio	Particella Sub.	Z.C.	Cat. Piano	Cl.	Cons. Superf. cat. Scala	Rendita Imvano	IN/2N Lotto	Plan. Edificio
1		C	97	100	3			003	A/2	4	6,5	133	973,52	SI SI
		via guidò miglioli	59						T					
2		C	97	100	4			003	A/2	4	6,5	133	973,52	SI SI
		via guidò miglioli	59						T					
3		C	97	100	5			003	A/2	4	6,5	128	973,52	SI SI
		via guidò miglioli	59						1					
4		C	97	100	6			003	A/2	4	6,5	128	973,52	SI SI
		via guidò miglioli	59						1					
5		C	97	100	7			003	C/6	6	49	56	435,27	SI SI
		via guidò miglioli	59						S1					
6		C	97	100	8			003	C/6	6	33	39	293,14	SI SI
		via guidò miglioli	59						S1					
7		C	97	100	9			003	C/6	6	33	39	293,14	SI SI
		via guidò miglioli	59						S1					
8		C	97	100	10			003	C/6	6	49	56	435,27	SI SI
		via guidò miglioli	59						S1					

Quadro D Beni Comuni non Censibili				
Sez.	Foglio	Particella	Sub.	Piano
	97	100	2	T-S1
	97	100	1	T-1 S1

Quadro D Note Relative al Documento e Relazione Tecnica

**MODELLO UNICO INFORMATICO DI AGGIORNAMENTO DEGLI ATTI CATASTALI
ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**

mod. D1

- Dichiaro di non essere nella condizione di sospensione o revoca dell'esercizio della professione.
- Dichiaro di effettuare la presentazione del presente atto su incarico di:

ROSSI MARIO

quale soggetto obbligato, residente in **ANCONA (AN) - VIA MIGLIOLI n. 00059 c.a.p. 60100**

- Dichiaro che il presente modello unico informatico di aggiornamento degli atti catastali è conforme ai documenti cartacei in originale sottoscritti da me medesimo e dal soggetto obbligato.

Il Tecnico: **Ing. BIANCHI GIUSEPPE**

ALBO DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI ANCONA n. 1234

Codice Fiscale: **BNCGSP60A03A271X**

Riservato all'Ufficio	Data _____	Protocollo _____
Verifica eseguita in data	Eseguita la registrazione	Notifica eseguita in data
_____	_____	_____
_____	_____	_____
Incaricato	Incaricato	Incaricato

4.C. Gli elaborati grafici.

La redazione degli elaborati grafici è indispensabile all'interno della procedura Do.C.Fa., per recepire le istruzioni impartite a seguito della costituzione del Nuovo Catasto Edilizio Urbano che stabilisce, tra le altre cose, che il catasto italiano è di tipo geometrico e pertanto ogni unità immobiliare, anche non produttiva di reddito, necessita di una rappresentazione planimetrica.

Tale rappresentazione avviene attraverso la presentazione dell'elaborato planimetrico e delle planimetrie.

L'elaborato planimetrico è stato istituito con la Circolare n. 2 del 20 gennaio 1984, e la sua redazione è stata modificata successivamente dalla Circolare n. 9/T del 2001 e la n. 4/T del 2009.

Con la Circolare 9/T del 2001 vennero sostituiti i modelli EP1-EP2-EP3 con un unico elaborato integrato all'interno della procedura; in particolare il modello EP1 è stato annullato (rappresentazione dell'estratto di mappa), il modello EP2 è stato sostituito dal modello EP e il modello EP3 è stato sostituito dall'Elenco Subalterni.

Il modello EP è la rappresentazione grafica di tutti i subalterni che vengono assegnati dal professionista, con particolare riguardo ai B.C.N.C. che sono identificati solo in questo elaborato. Solitamente la rappresentazione grafica viene eseguita in scala 1:500, ma il tecnico professionista può scegliere altre scale più opportune, in relazione alle dimensioni del corpo di fabbrica che si vuole rappresentare.

Come indicato dalle Circolari n. 9/T del 2001 e 4/T del 2009 l'elaborato planimetrico è obbligatorio nei casi di:

- denunce di nuova costruzione quando siano presenti due o più unità immobiliari aventi porzioni e/o dipendenze in comune;
- denunce di unità in una delle categorie del gruppo F, anche se non sono presenti parti comuni. In questo caso, tali unità vanno rappresentate esclusivamente nell'elaborato planimetrico;
- denunce di variazione qualora l'elaborato sia già presente agli atti dell'Ufficio ovvero quando si costituiscono BCC e/o BCNC.

Le parti comuni debbono essere rappresentate in modo completo e senza interruzioni delle linee di confine.

Per quanto riguarda, invece, l'aspetto operativo, la Circolare n. 9/T del 2001 precisa che, qualora l'elaborato sia già depositato agli atti, possa essere consentita la presentazione della sola pagina variata.

Premesso quanto sopra, anche nell'eventualità che l'elaborato non sia presente agli atti dell'Ufficio, per ragioni di coerenza e di omogeneità, vi è la possibilità dell'applicazione dello stesso principio (presentazione della sola pagina variata), qualora il tecnico incaricato debba provvedere alla predisposizione di una denuncia di variazione che imponga necessariamente la compilazione di tale elaborato.

Pertanto, anche in questa fattispecie esso può essere predisposto come singola pagina riguardante esclusivamente la porzione del fabbricato interessata dalla variazione, con l'obbligo però di rappresentare l'intero piano. Con eventuali successive variazioni l'elaborato già presentato sarà integrato con ulteriori pagine, compilate con lo stesso criterio così da completarlo nel tempo.

Nell'Elaborato Planimetrico devono essere sempre rappresentati, a pena di rifiuto:

- per ogni piano, le parti coperte e quelle scoperte;
- il perimetro dell'edificio;
- l'indicazione degli accessi ed il perimetro delle singole unità immobiliari;
- per ogni porzione di fabbricato rappresentata, il subalterno assegnato ed eventuali riferimenti di piano;
- la rappresentazione con linea continua e senza interruzione della linea di confine che delimiti ciascuna porzione immobiliare coperta o scoperta, comprese quelle raggruppabili nelle categorie fittizie (categorie del gruppo "F");
- il subalterno di ogni porzione immobiliare identificata, ovvero il numero di mappa per le aree urbane, in modo che tutte le superfici di piano risultino completamente identificate;
- l'indicazione di almeno due particelle o la denominazione delle strade o delle acque a confine del lotto;
- l'indicazione del Nord.

Nell'elaborato Planimetrico non devono essere rappresentati:

- gli spessori dei muri;
- le quote e/o le altezze di piano;

- scritte non proprie dell'elaborato (esempio: tipo mappale prot.xxx del yyyy o elementi collegati a rilievi eseguiti in loco).

Parte integrale dell'EP è l'elenco dei subalterni, che viene compilato all'interno della procedura Do.C.Fa.. È composto dalla descrizione di tutti i subalterni che compongono l'edificio e la sua corte.

Con la Circolare 2/E del 2016 l'elaborato planimetrico è stato integrato con le Entità Tipologiche, che debbono essere rappresentate sia graficamente che sull'elenco subalterni, per il momento, per le sole dichiarazioni di nuova costruzione.

Le planimetrie debbono essere conformi alle Circolari n.2/1984, 1/T/2004, nota prot. 17471/2010 e circolare 2/E/2016.

La planimetria deve essere correttamente ed accuratamente disegnata, rappresentando fedelmente lo stato di fatto; la rappresentazione, ordinariamente, avviene in scala 1:200, con la possibilità di variare la scala di rappresentazione per immobili grandi o piccoli.

In particolare, se la corte esclusiva non può essere rappresentata alla stessa scala di rappresentazione del corpo di fabbrica (in quanto eccede per le sue dimensioni dal formato A4 od A3), è possibile associare all'unità immobiliare successivi fogli, per la rappresentazione dell'intera Unità; non è possibile inserire sullo stesso foglio, disegni con rappresentazione in scale diverse.

Nell'elaborato debbono esser rappresentati:

- la **scala** di rappresentazione che deve essere unica all'interno di una singola scheda;
- **l'altezza dei locali**: nel caso di altezza costante su tutto il piano è sufficiente riportarne la misura una volta sola (preferibilmente in corrispondenza dell'indicazione di piano); nel caso di locali ad altezza variabile, per ciascuno di essi devono essere riportate le altezze (eventualmente anche con il dato di altezza minima e massima); nel caso di altezza minima inferiore a m 1,50, deve essere rappresentata, a linea tratteggiata sottile, la delimitazione tra le porzioni a diversa altezza e, a margine della stessa, deve essere riportata l'indicazione $h = m 1,50$ (o $h=1,50$); i valori dell'altezza sono espressi in metri, con arrotondamento ai cinque centimetri, misurati da pavimento a soffitto. È facoltà del professionista indicare l'altezza arrotondata al centimetro;

- il **simbolo di orientamento** a mezzo di freccia rivolta verso il Nord, tracciato esternamente al disegno, in qualunque posizione, ma preferibilmente in basso a destra del foglio;
- **il piano o i piani** in caso questi fossero in numero maggiore di uno; la planimetria delle unità immobiliari a più piani deve essere estesa a tutti i piani, anche se solo alcuni accessori sono posti in piani differenti da quello che contiene il resto dell'unità immobiliare. Non deve mai mancare la rappresentazione della pertinenza scoperta esclusiva, se presente. Le dizioni piano "sottotetto", "rialzato" o "ammezzato" sono ammesse esclusivamente se indicate assieme al corretto piano di pertinenza. Tali dizioni possono figurare tra parentesi ad integrazione della descrizione di piano ordinaria. Ad esempio "Piano Terra (rialzato)", "Piano Terzo (sottotetto)", ... Infine, il piano soppalco, che non identifica mai un livello di piano trovandosi all'interno della volumetria dell'UIU, viene solo indicato in planimetria con la relativa altezza e non trova corrispondenza nel quadro U e nell'EP;
- in presenza dell'EP, le consistenze riconducibili a BCNC devono essere esclusivamente identificate sullo stesso e, conseguentemente, descritte nell'elenco subalterni, al fine di consentire un'inventariazione grafica ed il conseguente aggiornamento di tali utilità in modo lineare e coerente allo stato dei luoghi e di diritti nel tempo;
- all'interno del disegno, in corrispondenza del vano destinato a cucina, è necessario inserire la dicitura "**cucina**" o il simbolo "K" e, in corrispondenza di ciascun accessorio (a servizio diretto o indiretto), la denominazione che ne descrive l'uso: "ingresso", "corridoio", "bagno", "w.c.", "w.c.-doccia", "ripostiglio", "veranda", "vano buio", "soffitta", "cantina", "legnaia", "retro", ... Tali indicazioni non vincolano il calcolo della consistenza e della connessa rendita catastale, in quanto i predetti accessori, nei casi in cui ricorrano le condizioni, potrebbero costituire comunque vani utili;
- i **muri delimitanti gli ambienti**, ivi compresi quelli perimetrali dell'unità immobiliare, anche se in comunione; ogni muro deve essere sempre delimitato da linee continue anche allo scopo di un corretto calcolo della superficie. Nel caso di difficoltà oggettiva nel definire con certezza lo spessore della muratura a confine

- con altra UIU, dovrà comunque essere eseguita una rappresentazione coerente con la stima eseguita, evidenziando tale circostanza in relazione tecnica;
- con linea *tratto e punto* il **confine tra le porzioni di una stessa unità immobiliare ricadenti su mappali adiacenti**, indicandone il rispettivo identificativo di particella;
 - in assenza di EP e nel caso in cui non ci sia l'obbligo di presentare un nuovo elaborato, le eventuali parti comuni dell'immobile rappresentate nella planimetria agli atti vanno riproposte nella planimetria variata.
 - In planimetria non debbono esser rappresentati:
 - le retinature, gli arredi, le informazioni superflue, quali l'indicazione dei nominativi dei confinanti al posto dei quali sono indicati i numeri di mappa e subalterni (comunque non più necessari in presenza di EP redatto secondo le vigenti specifiche) e/o la dicitura "altra u.i.u.";
 - le campiture o i riempimenti che pongano in evidenza muri portanti e pilastri o altri manufatti edilizi.

4.D. Inserimento degli elaborati grafici all'interno della procedura Do.C.Fa.

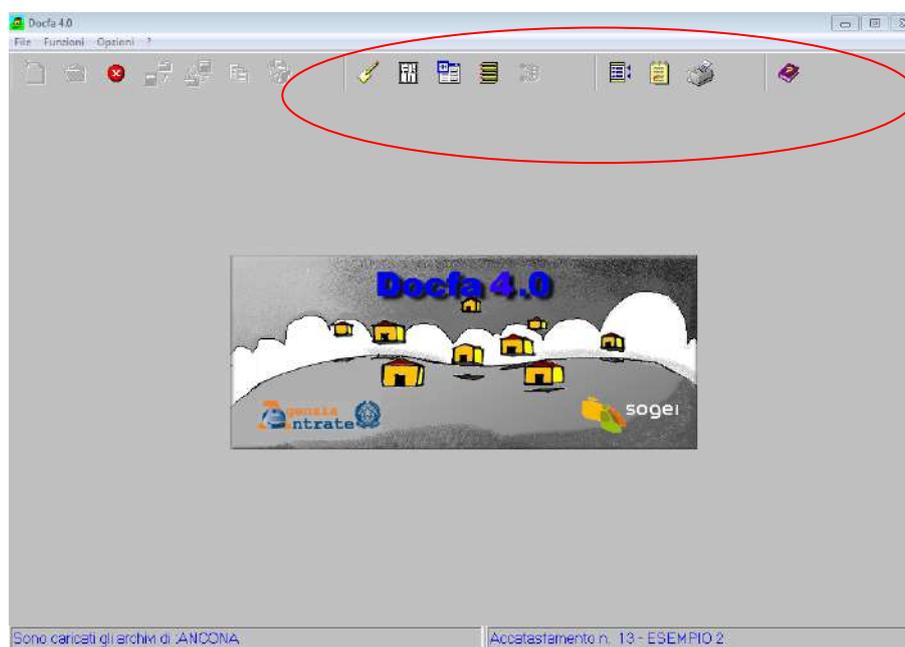
Le rappresentazioni grafiche delle unità immobiliari e dell'elaborato planimetrico debbono essere elaborate con appositi software di tipo CAD, salvati sotto forma di file DWG o DXF versione AutoCad R12.

Il disegno deve essere eseguito sul minimo numero di layer e dovranno essere tutti visibili e contenuti all'interno del cartiglio, scaricabile dal sito (Capitolo 6.C.).

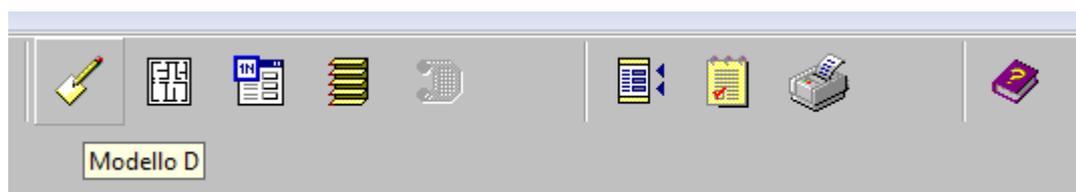
Quando nel Do.C.Fa. viene inserito un file grafico, vengono riportate tutte le linee esistenti, sia visibili che nascoste o congelate; se esistono linee, punti o testi, fuori del cartiglio, ma non visualizzati nel momento del salvataggio del disegno, comunque vengono riportate, variando di conseguenza la scala del disegno.

Il disegno deve essere eseguito in metri, e la scala viene attribuita dall'apposito cartiglio selezionato.

Una volta inseriti i dati che andranno a compilare il modello D, si attivano i seguenti tasti:



- Modifica Modello D



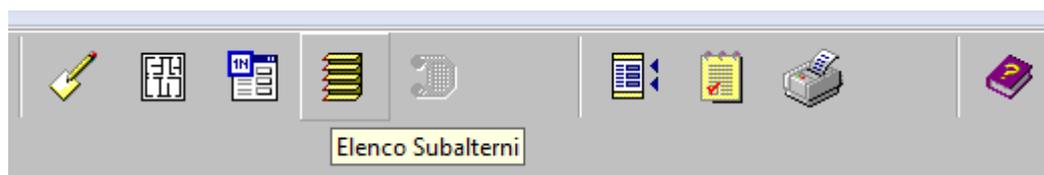
- Elaborati Grafici



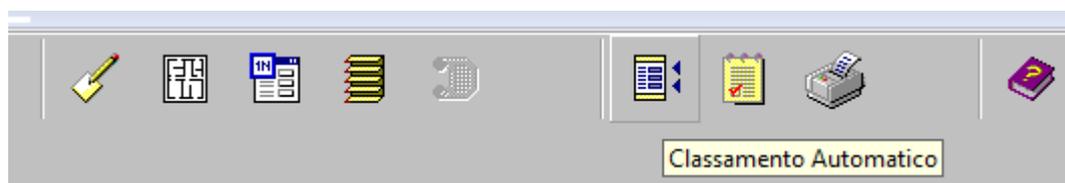
- Modelli 1N/2N



- Elenco Subalterni



- Classamento Automatico



- Controllo Formale



- Stampa di Presentazione

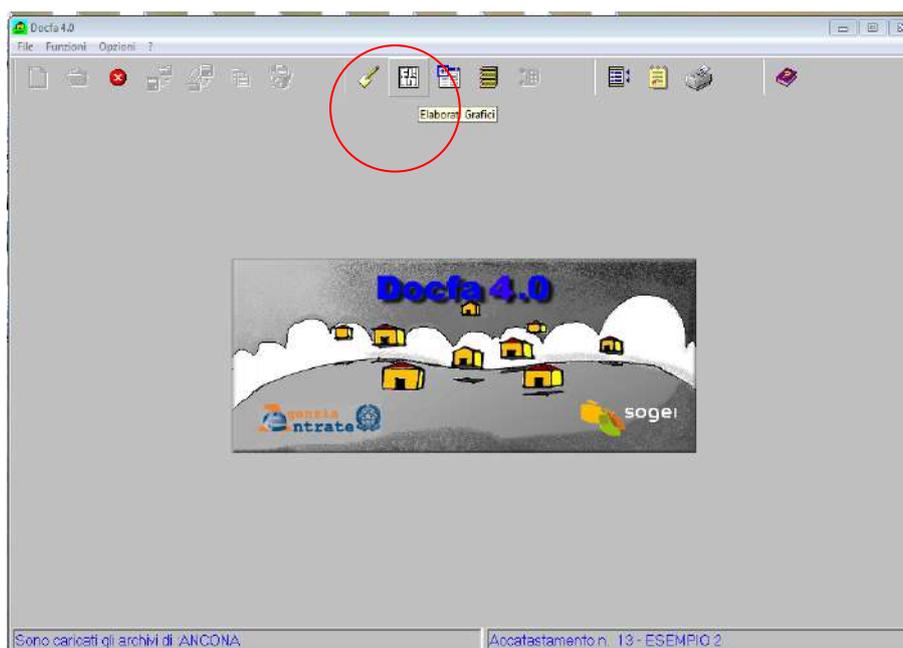


- Help in linea



Dopo il modello D bisogna inserire gli elaborati grafici.

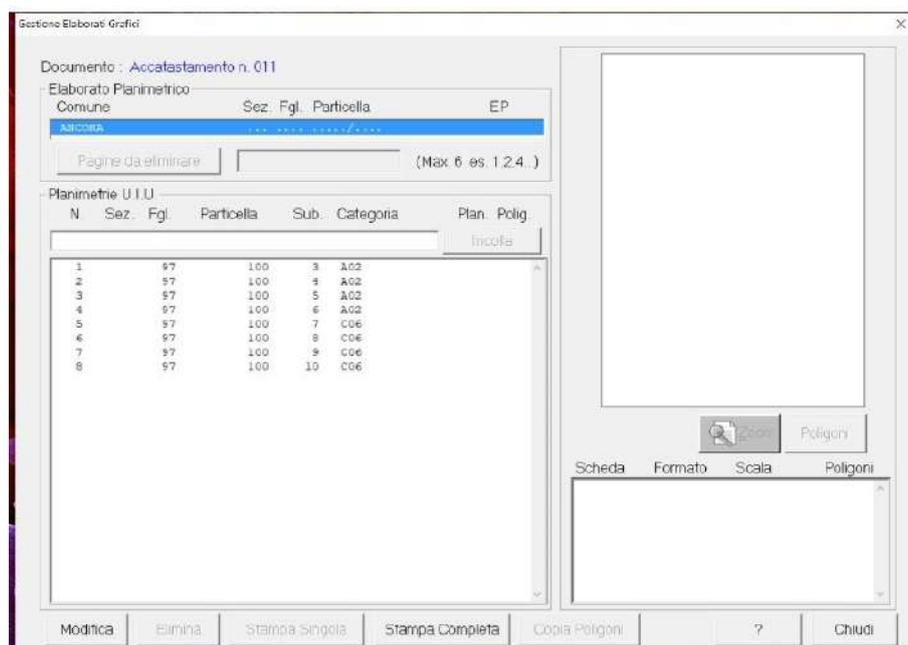
A tal fine si preme l'apposito pulsante cerchiato in rosso nella successiva immagine:



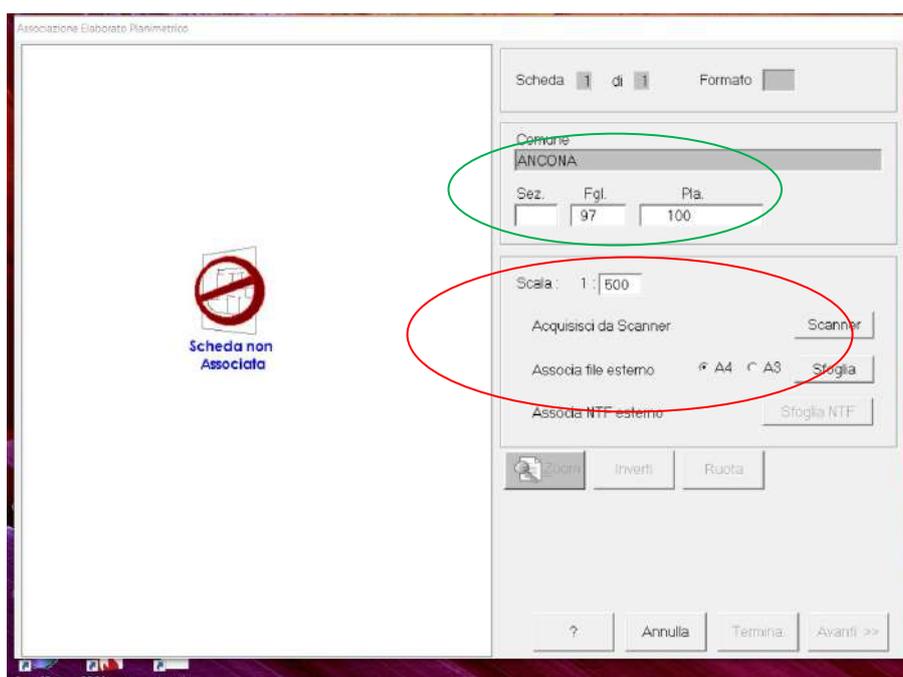
Si accede alla schermata *Gestione Elaborati Grafici*, che permette l'inserimento di tutti gli elaborati grafici trattati nel precedente modello D.

Nell'esempio riportato nella figura sottostante, nel modello D sono state caricate 4 unità immobiliari in categoria A/2, 4 unità immobiliari in categoria C/6, 2 B.C.N.C.

Il primo documento grafico da inserire è l'elaborato planimetrico.



Facendo un doppio clic sulla stringa evidenziata in blu si accede alla maschera che ci permette di inserire all'interno del nostro documento il file grafico in precedenza già realizzato.



Nella pagina sono presenti, cerchiati in verde, i dati presenti nel modello D; cerchiati in rosso i dati che il tecnico deve inserire.

In particolare:

- Scala del disegno (1:500 – 1:200);
- Formato del disegno (A4 – A3).

Nella pagina sono presenti i seguenti tasti funzionali:

- Tasto per Zoom del disegno
- Tasto per invertire il Disegno
- Tasto per Ruotare il disegno



- Tasto ? di Help in linea
- Tasto Annulla l'ultima operazione
- Tasto Termina con il quale si termina l'operazione di inserimento di file grafici
- Tasto Avanti>> con il quali si inseriscono altre pagine del file grafico, se quest'ultimo è composto da più pagine (operazione valida sia per l'elaborato planimetrico che per le planimetrie).

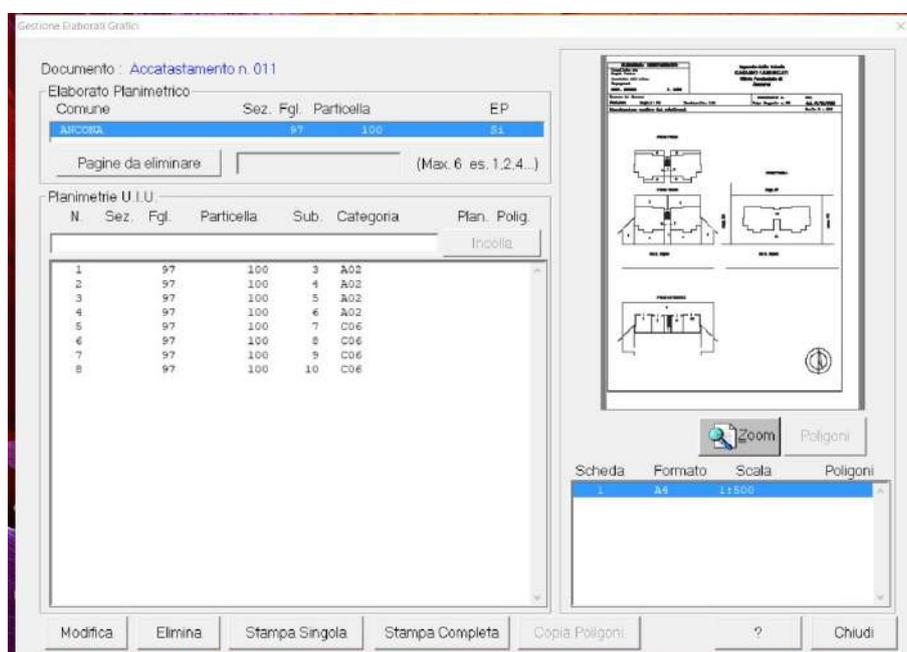
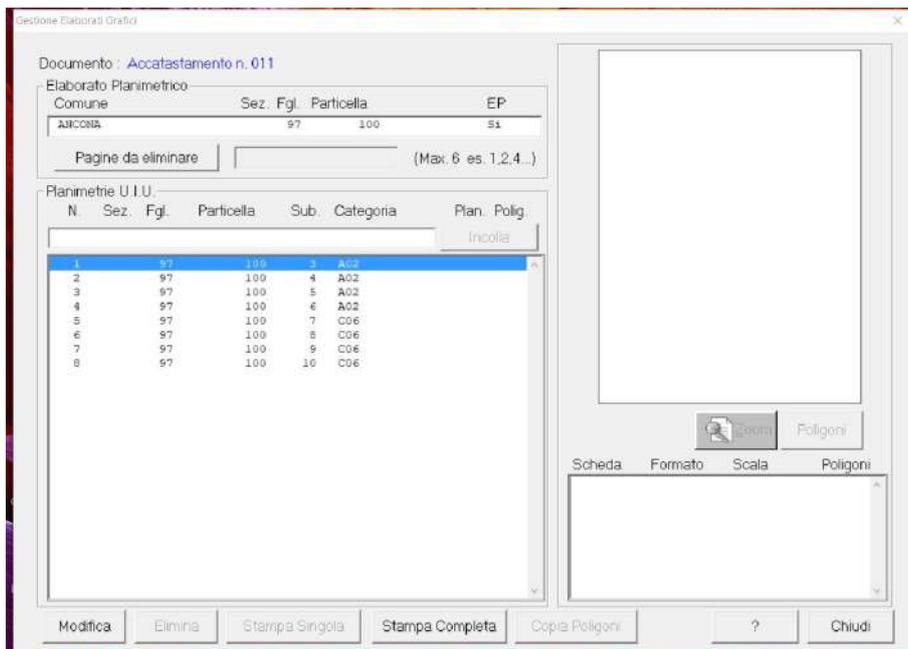
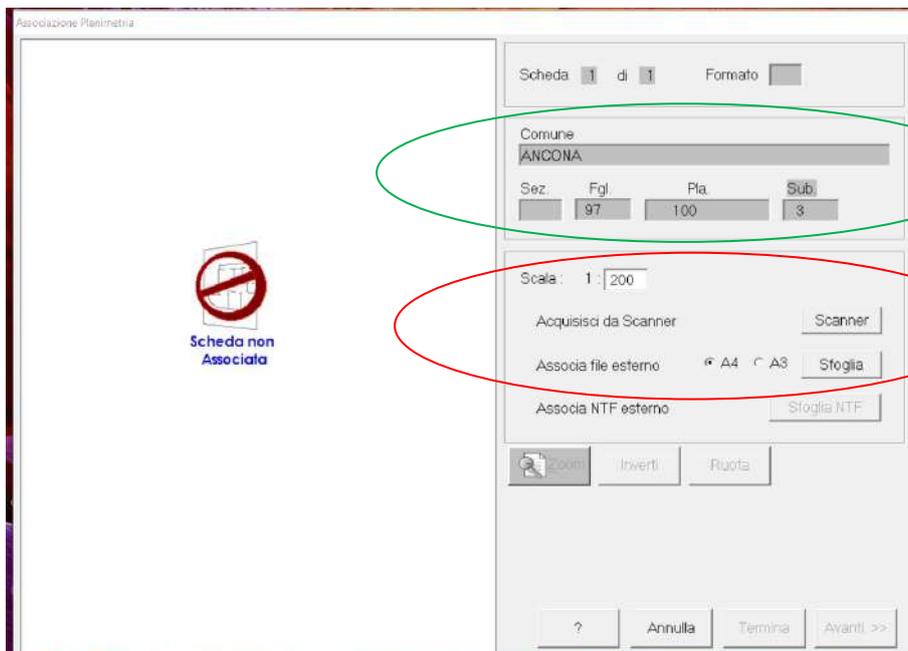


Immagine corretta dopo l'inserimento dell'elaborato planimetrico.

Inseriamo a questo punto le planimetrie, evidenziando la prima delle righe contenenti i dati dei vari subalterni.



Si apre una maschera simile a quella vista in precedenza per l'elaborato planimetrico

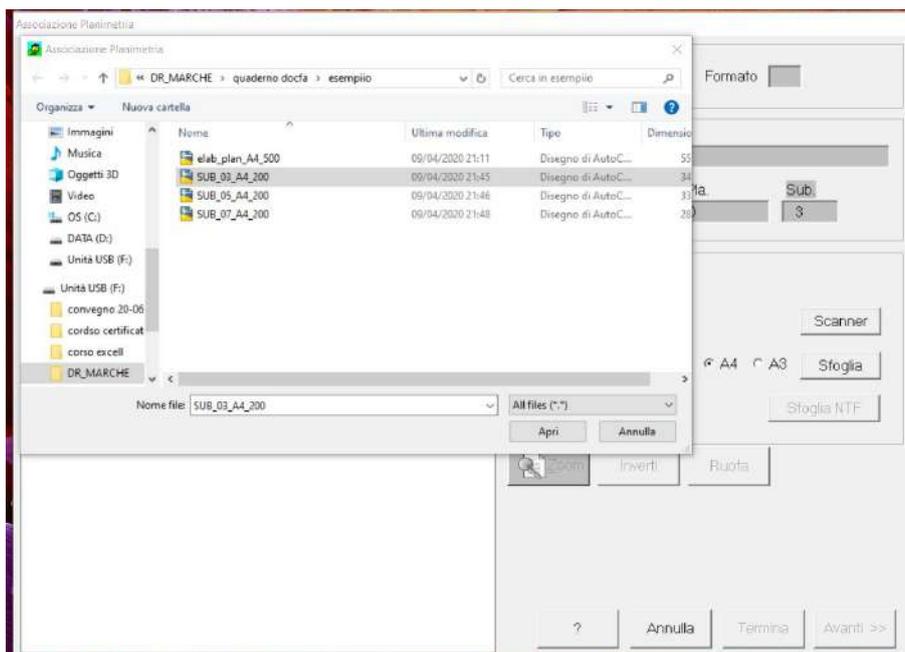


Nella pagina sono presenti, cerchiati in verde, i dati presenti nel modello D; cerchiati in rosso i dati che il tecnico deve inserire.

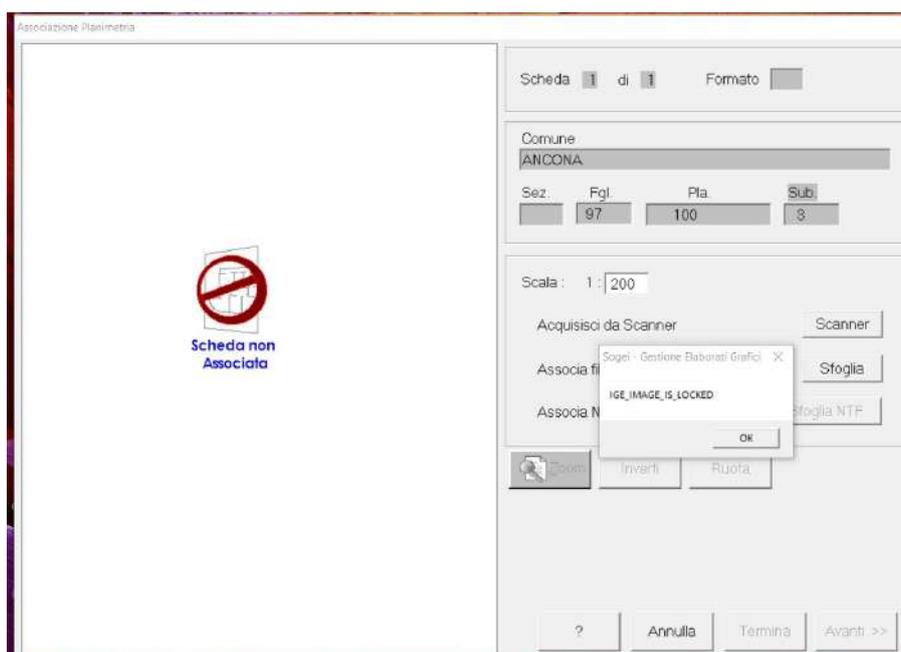
In particolare:

- Scala del disegno (1:500 – 1:200);
- Formato del disegno (A4 – A3).

Una volta inseriti i dati richiesti dal sistema, cliccare Sfoglia per accedere alla cartella dove abbiamo in precedenza salvato la planimetria da inserire:



Evidenziare il file da caricare e premere il pulsante Apri.



La schermata precedente mostra un errore dovuto essenzialmente:

- Il file da caricare è utilizzato da un altro programma
- Il file non è nel formato richiesto (ACAD R12)

Eeguire la chiusura del file o il salvataggio corretto, evidenziare di nuovo il file da caricare e premere il pulsante apri.

Nella pagina sono presenti i seguenti tasti funzionali come nella maschera dell'elaborato planimetrico:

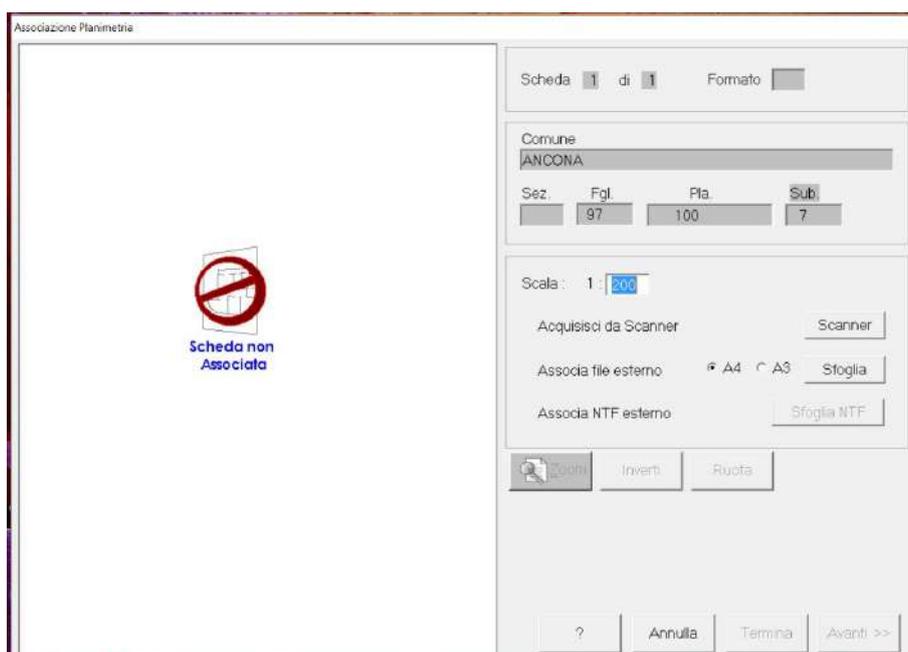
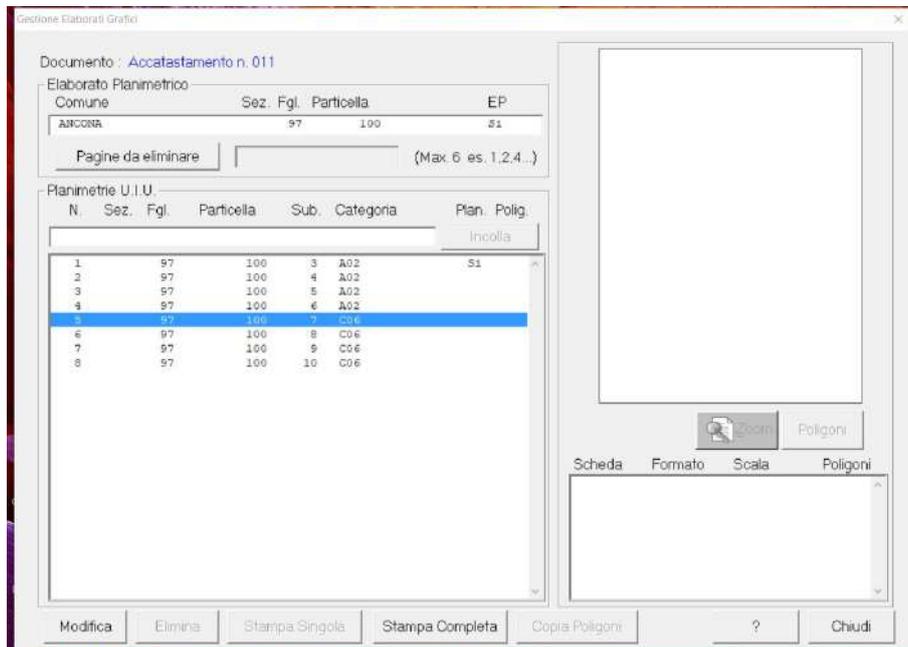


- Tasto per Zoom del disegno
- Tasto per invertire il Disegno
- Tasto per Ruotare il disegno

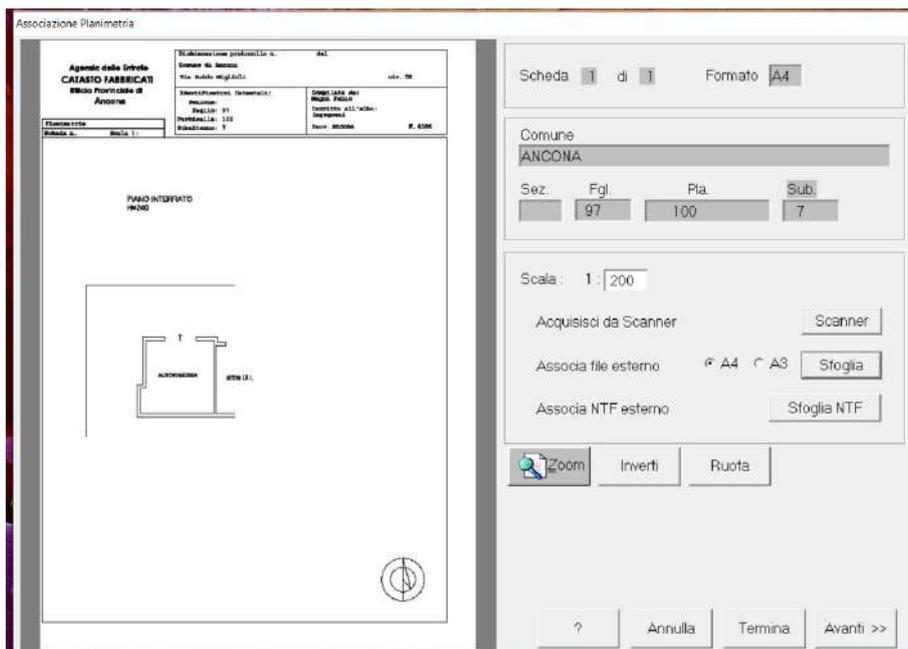
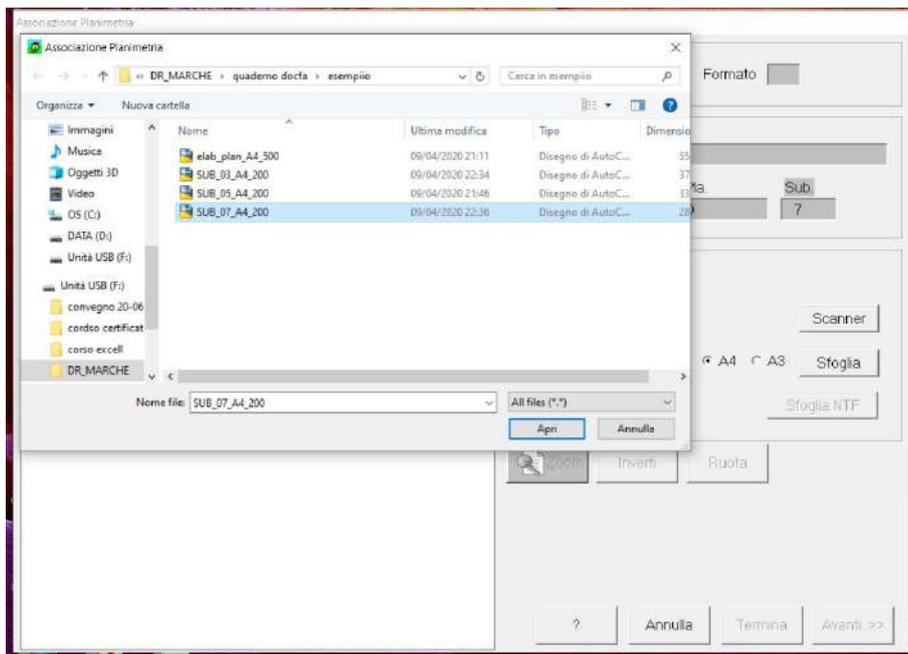


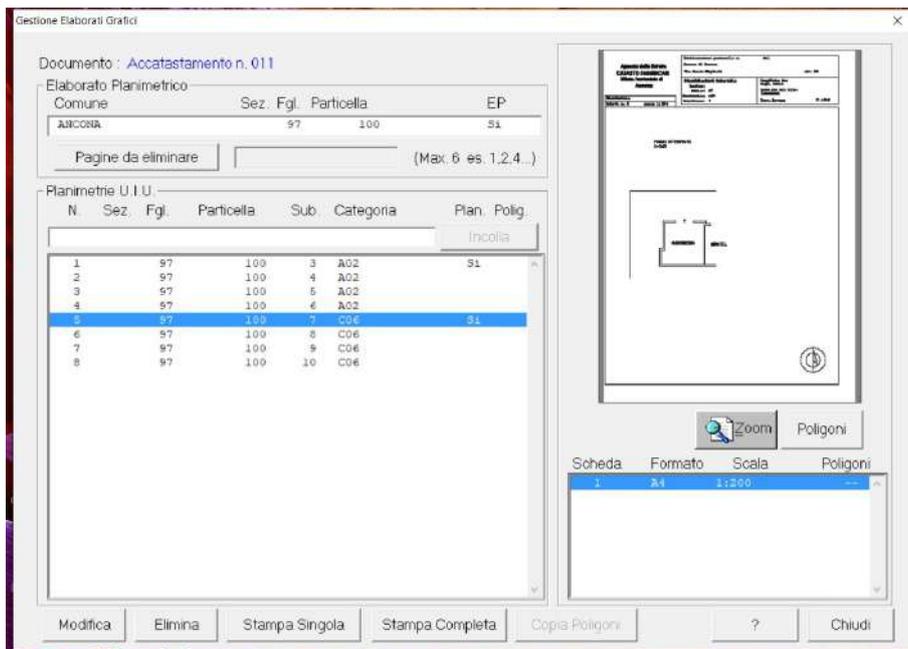
- Tasto ? di Help in linea
- Tasto Annulla l'ultima operazione
- Tasto Termina con il quale si termina l'operazione di inserimento di file grafici
- Tasto Avanti>> con il quale si inseriscono altre pagine del file grafico, se quest'ultimo è composto da più pagine (operazione valida sia per l'elaborato planimetrico che per le planimetrie).

Inseriamo un'altra planimetria; si vuole evidenziare che non bisogna caricare le planimetrie in ordine di modello D, ma solamente le planimetrie corrispondenti all'unità selezionata. Si seleziona, ad esempio, il sub. 7.



Prestare sempre attenzione alla scala di rappresentazione (es. 1:200) e al formato (es. A4).

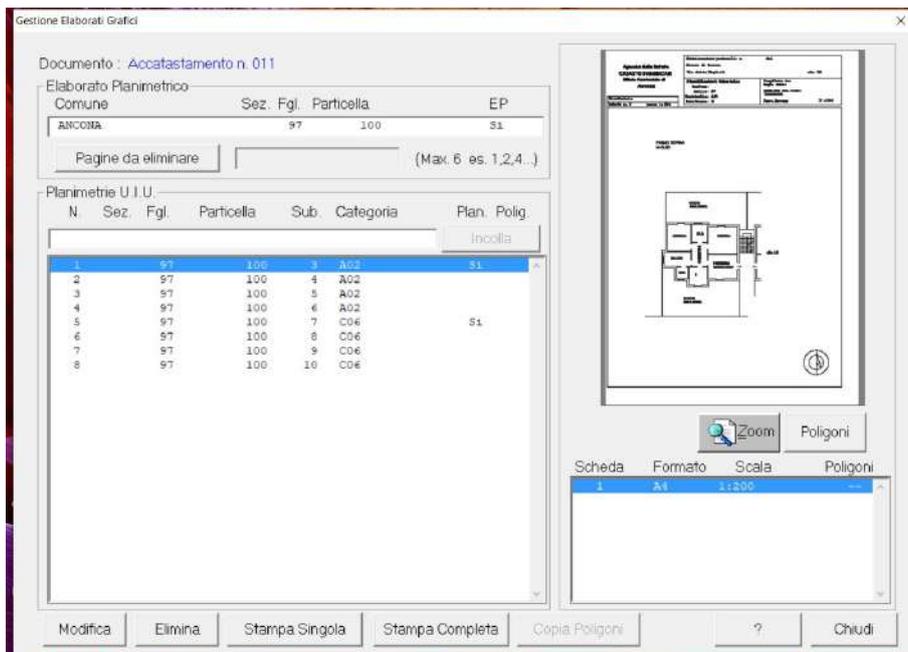




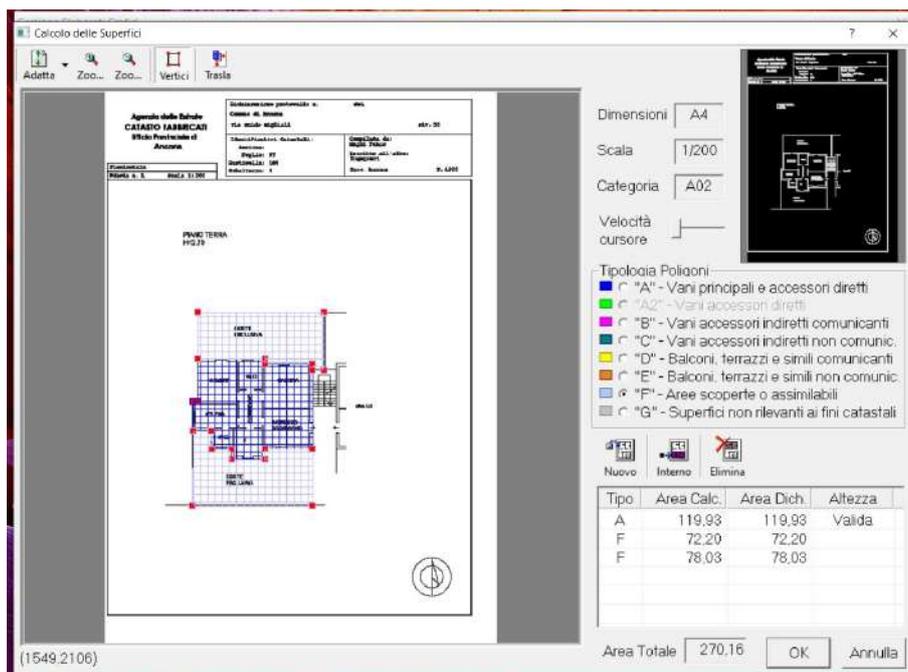
Una volta inserita una planimetria, sul riquadro dove sono elencati i vari subalterni, viene inserito un SI sotto la colonna Plan, che rappresenta il controllo di quali planimetrie sono state inserite.

Planimetrie U.I.U.							
N.	Sez.	Fgl.	Particella	Sub.	Categoria	Plan.	Polig.
Incolla							
1	97		100	3	A02	Si	
2	97		100	4	A02		
3	97		100	5	A02		
4	97		100	6	A02		
5	97		100	7	C06	Si	
6	97		100	8	C06		
7	97		100	9	C06		
8	97		100	10	C06		

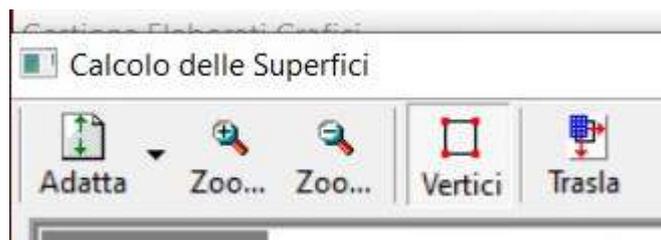
Per ultimare l'inserimento di una planimetria, bisogna eseguire il calcolo della superficie catastale, attraverso l'inserimento dei poligoni, chiaramente solo ei casi previsti per il calcolo.



Selezionare un'unità immobiliare, cliccare il tasto Poligoni e si entra nell'interfaccia che ci permette l'inserimento dei poligoni.

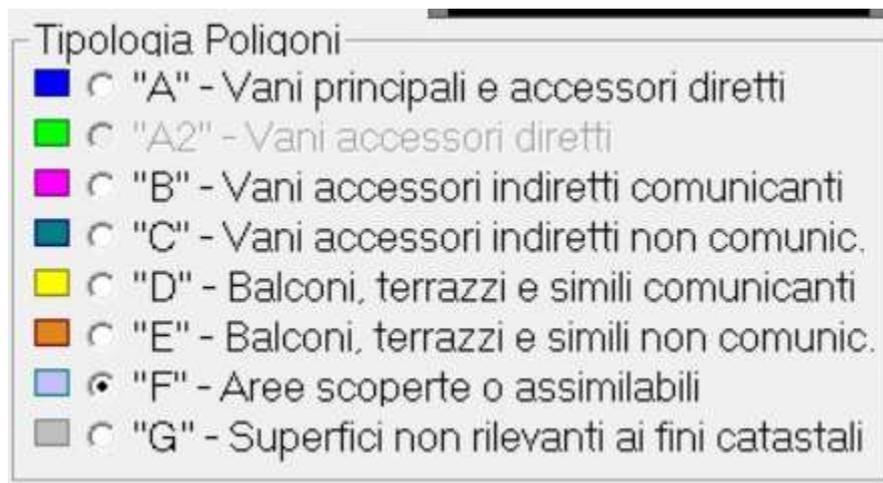


Nella schermata sono presenti i seguenti tasti funzionali:



- Tasto Adatta, adatta il disegno alla pagina grafica;
- Tasto Zoo.. +, serve per aumentare il dettaglio sul disegno;
- Tasto Zoo... -, serve per diminuire il dettaglio sul disegno;
- Tasto Trasla, serve per inquadrare nel modo migliore il disegno.

Sono presenti gli otto tasti che corrispondono alle otto tipologie di superfici catastali.



Ed i tasti funzione per disegnare i poligoni:



- Tasto Nuovo, per iniziare a disegnare un nuovo poligono;
- Tasto Interno, per disegnare un poligono interno ad un altro poligono già rappresentato;
- Tasto Elimina, per eliminare un poligono disegnato per errore, o affetto da errori.

Tipo	Area Calc.	Area Dich.	Altezza
A	119,93	119,93	Valida
F	72,20	72,20	
F	78,03	78,03	

Area Totale

In basso a destra c'è una griglia contenente il tipo di poligono, l'area calcolata, l'area dichiarata, altezza (valida/non valida).

Subito sotto viene proposta la superficie catastale totale.

Per finire ci sono altri due pulsanti:

- Tasto OK per chiudere le operazioni di calcolo;
- Tasto Annulla, per annullare tutte le operazioni.

Una volta terminate le operazioni la procedura si posiziona nella seguente schermata

Documento : Accatastamento n. 011

Elaborato Planimetrico

Comune Sez. Fgl. Particella EP

ANCONA 97 100 S1

Pagine da eliminare (Max. 6 es. 1,2,4...)

Planimetrie U.I.U.

N.	Sez.	Fgl.	Particella	Sub.	Categoria	Plan. Polig.
1	97	100	3	AG2	S1	S1
2	97	100	4	A02		
3	97	100	5	A02		
4	97	100	6	A02		
5	97	100	7	C06		
6	97	100	8	C06		SL
7	97	100	9	C06		
8	97	100	10	C06		

Zoom Poligoni

Scheda Formato Scala Poligoni

1 A4 1:200 Gk

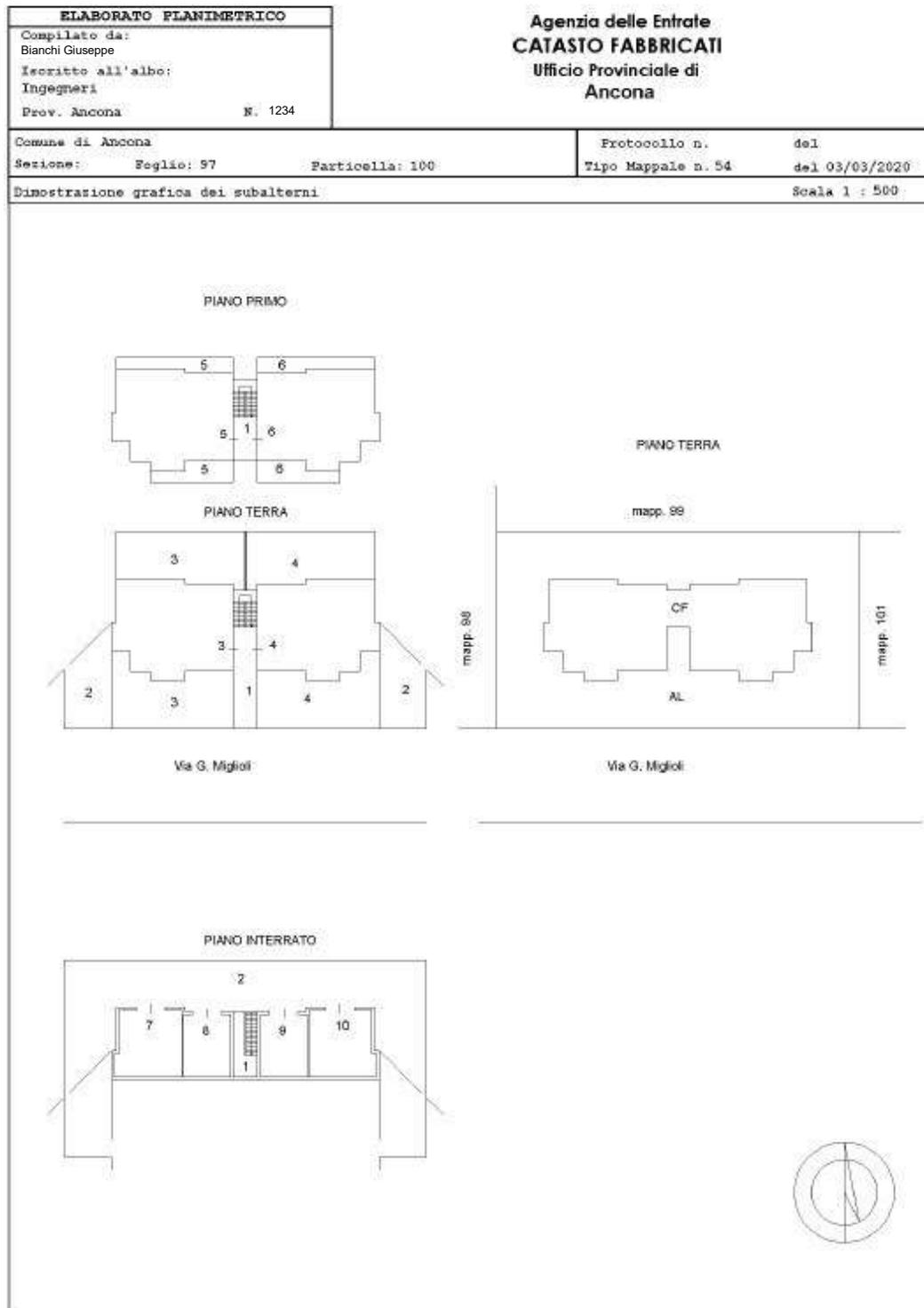
Modifica Elimina Stampa Singola Stampa Completa Copia Poligoni ? Chiudi

Nel quadro sottostante vengono identificate, al fianco della presenza di planimetria associata, il calcolo eseguito dei Poligoni.

N.	Sez.	Fgl.	Particella	Sub.	Categoria	Plan.	Polig.
						Incolla	
1		97	100	3	A02	Si	Si
2		97	100	4	A02		
3		97	100	5	A02		
4		97	100	6	A02		
5		97	100	7	C06		
6		97	100	8	C06		
7		97	100	9	C06		
8		97	100	10	C06		

Si ricorda che i poligoni determinati all'interno della procedura specifica per il calcolo degli stessi, vengono inseriti in modo automatico all'interno del modello 1/N parte seconda relativa alla specifica unità immobiliare, e non possono essere modificati all'interno della compilazione del modello stesso.

A compilazione ultimata, l'elaborato planimetrico e le planimetrie si presentano nel modo seguente:

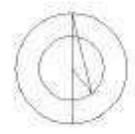


Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ancona

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Comune di Ancona	
Via Guido Miglioli	civ. 59
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Bianchi Giuseppe
Foglio: 97	Iscritto all'albo:
Particella: 100	Ingegneri
Subalterno: 3	Prov. Ancona
	N. 1234

Planimetria	
Scheda n. 1	Scala 1:200

PIANO TERRA
H=2.70

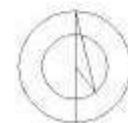
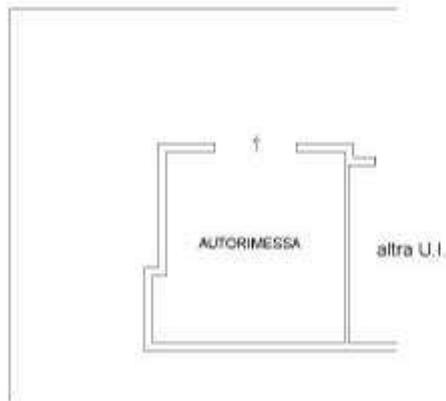


**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ancona**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Comune di Ancona	
Via Guido Miglioli	civ. 59
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 97 Particella: 100 Subalterno: 7	Compilata da: Marmi Fabio Bianchi Giuseppe Iscritto all'albo: Ingegneri Prov. Ancona
	N. 4356 1234

Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO INTERRATO
H=240



A compilazione ultimata, il calcolo della superficie catastale si presenta nel modo seguente:

Ufficio Provinciale di: ANCONA
Comune di: ANCONA

ACQUISIZIONE DATI METRICI - CALCOLO DELLE SUPERFICI CATASTALI

Unita' immobiliare n. 1								
Sezione:		Foglio: 97	Particella: 100	Subalterno: 3				
Tipologia	Superficie	Altezza	Tipologia	Superficie	Altezza	Tipologia	Superficie	Altezza
Ambiente		< 150 cm	Ambiente		< 150 cm	Ambiente		< 150 cm
A	120		F	150				

Unita' immobiliare n. 2								
Sezione:		Foglio: 97	Particella: 100	Subalterno: 4				
Tipologia	Superficie	Altezza	Tipologia	Superficie	Altezza	Tipologia	Superficie	Altezza
Ambiente		< 150 cm	Ambiente		< 150 cm	Ambiente		< 150 cm
A	120		F	150				

Unita' immobiliare n. 3								
Sezione:		Foglio: 97	Particella: 100	Subalterno: 5				
Tipologia	Superficie	Altezza	Tipologia	Superficie	Altezza	Tipologia	Superficie	Altezza
Ambiente		< 150 cm	Ambiente		< 150 cm	Ambiente		< 150 cm
A	120		D	33				

Unita' immobiliare n. 4								
Sezione:		Foglio: 97	Particella: 100	Subalterno: 6				
Tipologia	Superficie	Altezza	Tipologia	Superficie	Altezza	Tipologia	Superficie	Altezza
Ambiente		< 150 cm	Ambiente		< 150 cm	Ambiente		< 150 cm
A	120		D	33				

Unita' immobiliare n. 5								
Sezione:		Foglio: 97	Particella: 100	Subalterno: 7				
Tipologia	Superficie	Altezza	Tipologia	Superficie	Altezza	Tipologia	Superficie	Altezza
Ambiente		< 150 cm	Ambiente		< 150 cm	Ambiente		< 150 cm
A1	56							

LEGENDA - Decodifica Tipologie di Ambiente previsti:

- A - Vani aventi funzione principale / accessori a diretto servizio dei principali. Per le categorie C/1 e C/6 i vani aventi funzione principale saranno indicati con A1, i vani accessori a diretto servizio con A2
- B - Vani accessori a indiretto servizio della tipologia A qualora comunicanti
- C - Vani accessori a indiretto servizio della tipologia A qualora non comunicanti
- D - Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani della tipologia A
- E - Balconi, terrazzi e simili non comunicanti con i vani della tipologia A
- F - Aree scoperte o assimilabili

000G66638
Docfa - ver. 4.00.5

BNCGSP60A03A271X 3/04/2021.14.36
pag. 21 di 23

ACQUISIZIONE DATI METRICI - CALCOLO DELLE SUPERFICI CATASTALI

Unita' immobiliare n. 6								
Sezione:	Foglio: 97	Particella: 100	Subalterno: 8					
Tipologia	Altezza	Tipologia	Altezza	Tipologia	Altezza	Tipologia	Altezza	Altezza
Ambiente	Superficie	< 150 cm	Ambiente	Superficie	< 150 cm	Ambiente	Superficie	< 150 cm
A1	39							

Unita' immobiliare n. 7								
Sezione:	Foglio: 97	Particella: 100	Subalterno: 9					
Tipologia	Altezza	Tipologia	Altezza	Tipologia	Altezza	Tipologia	Altezza	Altezza
Ambiente	Superficie	< 150 cm	Ambiente	Superficie	< 150 cm	Ambiente	Superficie	< 150 cm
A1	39							

Unita' immobiliare n. 8								
Sezione:	Foglio: 97	Particella: 100	Subalterno: 10					
Tipologia	Altezza	Tipologia	Altezza	Tipologia	Altezza	Tipologia	Altezza	Altezza
Ambiente	Superficie	< 150 cm	Ambiente	Superficie	< 150 cm	Ambiente	Superficie	< 150 cm
A1	56							

LEGENDA - Decodifica Tipologie di Ambiente previsti:

- A - Vani aventi funzione principale / accessori a diretto servizio dei principali. Per le categorie C/1 e C/6 i vani aventi funzione principale saranno indicati con A1, i vani accessori a diretto servizio con A2
- B - Vani accessori a indiretto servizio della tipologia A qualora comunicanti
- C - Vani accessori a indiretto servizio della tipologia A qualora non comunicanti
- D - Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani della tipologia A
- E - Balconi, terrazzi e simili non comunicanti con i vani della tipologia A
- F - Aree scoperte o assimilabili

000G66638
 Docfa - ver. 4.00.5

BNCGSP60A03A271X 13/04/2021.46.37
 pag. 22 di 23

4.E. Il modello 1N parte I

Il modello 1N parte prima è da compilare sia nei casi di nuove costruzioni che nei casi di variazioni. Tale modello è unico e contiene informazioni generali sul fabbricato, oggetto di denuncia. La compilazione di tale modello è propedeutica per l'acquisizione dei successivi modelli 1N parte seconda.

Per la compilazione di entrambi i modelli si deve cliccare l'apposito pulsante:



Quadro A-B iniziale Riferimenti al fabbricato

Modello 1N - parte I

A-B

C(1)®
C(23)®
C(57)®
D(12)®
E®
E(23)®
G®
H®
I(23)®
L(12)®
M®

[A] - Riferimenti catastali del fabbricato

	Sez.	Foglio	Particelle	
C.T.	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
C.E.U.	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

[B] - Riferimenti temporali del fabbricato

Anno di costruzione barrare la casella se anteriore al 1942 -

 indicare l'anno se successivo al 1941

Anno di ristrutturazione totale :

[A] - [B] Riferimenti al fabbricato

Ok Annulla ?

Sono caricati gli archivi di ANCONA Accatastamento n. 11 -

Quadro A-B compilato

Modello 1N - parte I

A-B

C(1)®
C(23)®
C(57)®
D(12)®
E®
E(23)®
G®
H®
I(23)®
L(12)®
M®

[A] - Riferimenti catastali del fabbricato

	Sez.	Foglio	Particelle	
C.T.	<input type="text"/>	97	100	<input type="text"/>
C.E.U.	<input type="text"/>	97	100	<input type="text"/>

[B] - Riferimenti temporali del fabbricato

Anno di costruzione barrare la casella se anteriore al 1942 -

 indicare l'anno se successivo al 1941 2020

Anno di ristrutturazione totale :

[A] - [B] Riferimenti al fabbricato

Ok Annulla ?

Sono caricati gli archivi di ANCONA Accatastamento n. 11 -

Quadro C Elementi descrittivi del fabbricato

Modello 1N - parte 1

A.B

C(1)

C(2)

C(4)

D(1)

E

E(2)

G

H

I(2)

L(1)

M

1.a Posizione rispetto ai fabbricati circostanti

Isolato Contiguo A Schiera

1.b Complesso immobiliare

fa parte di un complesso immobiliare? No Si

se SI specificare fabbricati n.:

[C] - Elementi descrittivi del fabbricato (Sez. 1)

Ok Annulla ?

Non sono caricati gli archivi di ANCONA Accatastamento n. 11 -

Quadro C iniziale Elementi descrittivi del fabbricato

Modello 1N - parte I

AB°
C11°
C214°
C347°
D1121°
E°
E1233°
G°
H°
I1123°
L1121°
M°

2. Destinazione e numero di U.I. in cui è suddiviso il fabbricato

<input type="checkbox"/> Abitazioni	n.	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/> Negozi	n.	<input type="text"/>
<input type="checkbox"/> Laboratori	n.	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/> Magazzini	n.	<input type="text"/>
<input type="checkbox"/> Uffici	n.	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/> Box.posto auto	n.	<input type="text"/>
<input type="checkbox"/> Autorimesse collettive	n.	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/> Locali attività sportive	n.	<input type="text"/>
<input type="checkbox"/> Unità immobiliari censibili nel gruppo 'B'	n.	<input type="text"/>			

3. Il fabbricato

si articola in n. : scale con accesso :

unico esterno plurimo esterno dal cortile interno

4. Caratteristiche dimensionali del fabbricato

piani fuori terra n. ovvero minimo n. massimo n.

piani entro terra n. ovvero minimo n. massimo n.

[C] - Elementi descrittivi del fabbricato (Sez. 2. 3. 4)

Ok Annulla ?

Sono caricati gli archivi di ANCONA Accatastamento n. 11 -

Quadro C compilato

Modello 1N - parte I

AB°
C11°
C214°
C347°
D1121°
E°
E1233°
G°
H°
I1123°
L1121°
M°

2. Destinazione e numero di U.I. in cui è suddiviso il fabbricato

<input checked="" type="checkbox"/> Abitazioni	n.	<input type="text" value="4"/>	<input type="checkbox"/> Negozi	n.	<input type="text"/>
<input type="checkbox"/> Laboratori	n.	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/> Magazzini	n.	<input type="text"/>
<input type="checkbox"/> Uffici	n.	<input type="text"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Box.posto auto	n.	<input type="text" value="4"/>
<input type="checkbox"/> Autorimesse collettive	n.	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/> Locali attività sportive	n.	<input type="text"/>
<input type="checkbox"/> Unità immobiliari censibili nel gruppo 'B'	n.	<input type="text"/>			

3. Il fabbricato

si articola in n. : scale con accesso :

unico esterno plurimo esterno dal cortile interno

4. Caratteristiche dimensionali del fabbricato

piani fuori terra n. ovvero minimo n. massimo n.

piani entro terra n. ovvero minimo n. massimo n.

[C] - Elementi descrittivi del fabbricato (Sez. 2. 3. 4)

Ok Annulla ?

Sono caricati gli archivi di ANCONA Accatastamento n. 11 -

Quadro C iniziale Elementi descrittivi del fabbricato

Modello 1N - parte 1

5. Densità fondiaria

rapporto tra volume fuori terra ed area del lotto: 0,00

rapporto tra volume entro terra ed area del lotto: 0,00

6. Corpi accessori

	n. 1	n. 2	n. 3	n. 4
n. piani fuori terra	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
n. piani entro terra	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

7. Il fabbricato

è con cortile interno: No Sì

[C] - Elementi descrittivi del fabbricato (Sez. 5, 6, 7)

Ok Annulla ?

Sono cancellati gli archivi di ANCONA | Accatastamento n. 11 -

Quadro C compilato

Modello 1N - parte 1

5. Densità fondiaria

rapporto tra volume fuori terra ed area del lotto: 1,44

rapporto tra volume entro terra ed area del lotto: 0,51

6. Corpi accessori

	n. 1	n. 2	n. 3	n. 4
n. piani fuori terra	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
n. piani entro terra	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

7. Il fabbricato

è con cortile interno: No Sì

[C] - Elementi descrittivi del fabbricato (Sez. 5, 6, 7)

Ok Annulla ?

Sono cancellati gli archivi di ANCONA | Accatastamento n. 11 -

Quadro D iniziale Destinazione degli spazi comuni

Modello 1N - parte 1

A-B
C(1)
C(2,3)
C(4,7)
D(1,2)
E
E(1,2,3)
G
H
I(1,2,3)
L(1,2)
M

1. Destinazione degli spazi coperti nel fabbricato

<input type="checkbox"/> Alloggio custode	<input type="checkbox"/> Porticato - Piloty	m ²	<input type="text"/>
<input type="checkbox"/> Guardiola	<input type="checkbox"/> Lavatoio	m ²	<input type="text"/>
<input type="checkbox"/> Sala riunioni	<input type="checkbox"/> Piscina	m ²	<input type="text"/>
<input type="checkbox"/> Atrio	<input type="checkbox"/> Altro tipo di destinazione	m ²	<input type="text"/>

2. Destinazione degli spazi scoperti nel fabbricato

<input type="checkbox"/> Terrazza	m ²	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/> Tennis campi	n.	<input type="text"/>
<input type="checkbox"/> Cortile e camminamenti	m ²	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/> Piscina	m ²	<input type="text"/>
<input type="checkbox"/> Verde	m ²	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/> Parcheggio auto posti	n.	<input type="text"/>
<input type="checkbox"/> Altro tipo di destinazione	<input type="text"/>				

[D] - Destinazione degli spazi ad uso comune (Sez. 1. 2)

Ok Annulla ?

Sono caricati gli archivi di ANCONA | Accatastamento n. 11 -

Quadro D compilato

Modello 1N - parte 1

A-B
C(1)
C(2,3)
C(4,7)
D(1,2)
E
E(1,2,3)
G
H
I(1,2,3)
L(1,2)
M

1. Destinazione degli spazi coperti nel fabbricato

<input type="checkbox"/> Alloggio custode	<input type="checkbox"/> Porticato - Piloty	m ²	<input type="text"/>
<input type="checkbox"/> Guardiola	<input type="checkbox"/> Lavatoio	m ²	<input type="text"/>
<input type="checkbox"/> Sala riunioni	<input type="checkbox"/> Piscina	m ²	<input type="text"/>
<input type="checkbox"/> Atrio	<input type="checkbox"/> Altro tipo di destinazione	m ²	<input type="text"/>

2. Destinazione degli spazi scoperti nel fabbricato

<input type="checkbox"/> Terrazza	m ²	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/> Tennis campi	n.	<input type="text"/>
<input checked="" type="checkbox"/> Cortile e camminamenti	m ²	20	<input type="checkbox"/> Piscina	m ²	<input type="text"/>
<input type="checkbox"/> Verde	m ²	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/> Parcheggio auto posti	n.	<input type="text"/>
<input type="checkbox"/> Altro tipo di destinazione	<input type="text"/>				

[D] - Destinazione degli spazi ad uso comune (Sez. 1. 2)

Ok Annulla ?

Sono caricati gli archivi di ANCONA | Accatastamento n. 11 -

Quadro E iniziale Posizione del fabbricato

Modello 1N - parte 1

Tipo di affaccio prevalente

	n.1	n.2	n.3	n.4
Cb24	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cb67	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
D12	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
E	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
E123	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
G	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
H	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
I123	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
L12	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
M	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

[E] - Posizione del Fabbricato

Ok Annulla ?

Sono caricati gli archivi di ANCONA | Accatastamento n. 11 -

Quadro E compilato

Modello 1N - parte 1

Tipo di affaccio prevalente

	n.1	n.2	n.3	n.4
Cb24	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cb67	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
D12	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
E	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
E123	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
G	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
H	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
I123	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
L12	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
M	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

[E] - Posizione del Fabbricato

Ok Annulla ?

Sono caricati gli archivi di ANCONA | Accatastamento n. 11 -

Quadro F iniziale Caratteristiche costruttive

Modello 1N - parte 1

1. Strutture portanti verticali

- Muratura
- Cemento armato
- Ferro
- Prefabbricate
- Altro o tipiche del luogo

2. Copertura

- A terrazza praticabile
- A terrazza non praticabile
- A tetto

3. Tamponature

- Muratura
- Pannelli prefabbricati
- Facciate continue in vetro e metallo
- Muratura intercapedine isolante
- Altro o tipiche del luogo

[F] - Caratteristiche costruttive del fabbricato (Sez. 1. 2. 3)

Ok Annulla ?

Sono caricati gli archivi di ANCONA | Accatastamento n. 11 -

Quadro F compilato

Modello 1N - parte 1

1. Strutture portanti verticali

- Muratura
- Cemento armato
- Ferro
- Prefabbricate
- Altro o tipiche del luogo

2. Copertura

- A terrazza praticabile
- A terrazza non praticabile
- A tetto

3. Tamponature

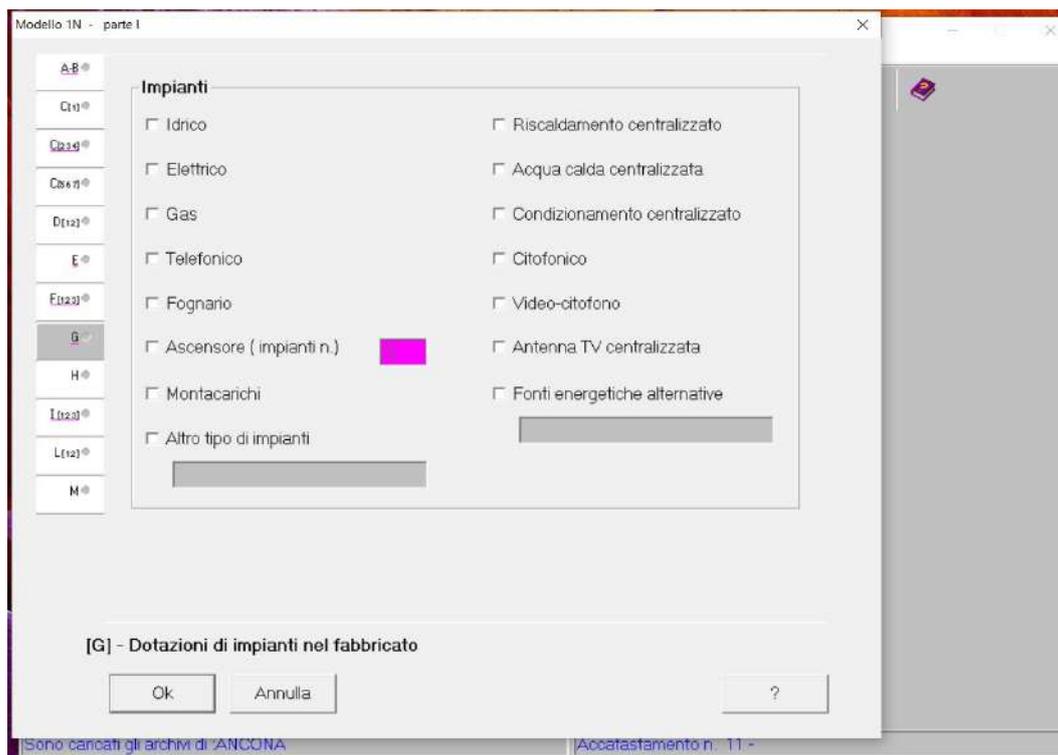
- Muratura
- Pannelli prefabbricati
- Facciate continue in vetro e metallo
- Muratura intercapedine isolante
- Altro o tipiche del luogo

[F] - Caratteristiche costruttive del fabbricato (Sez. 1. 2. 3)

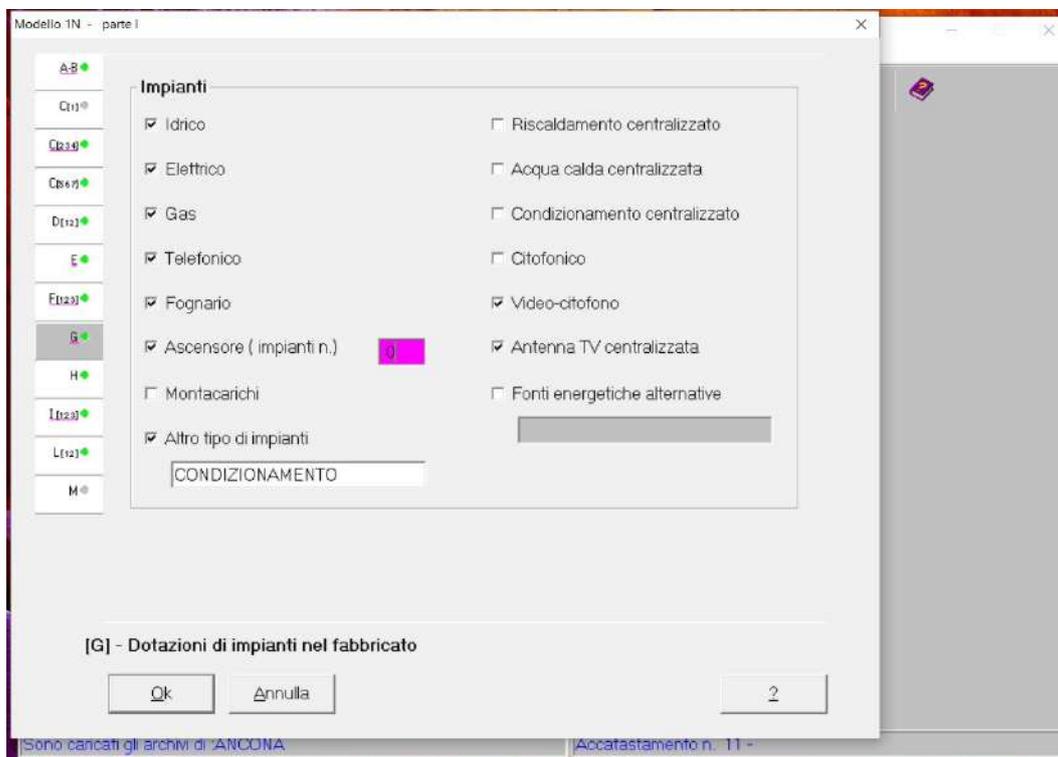
Ok Annulla ?

Sono caricati gli archivi di ANCONA | Accatastamento n. 11 -

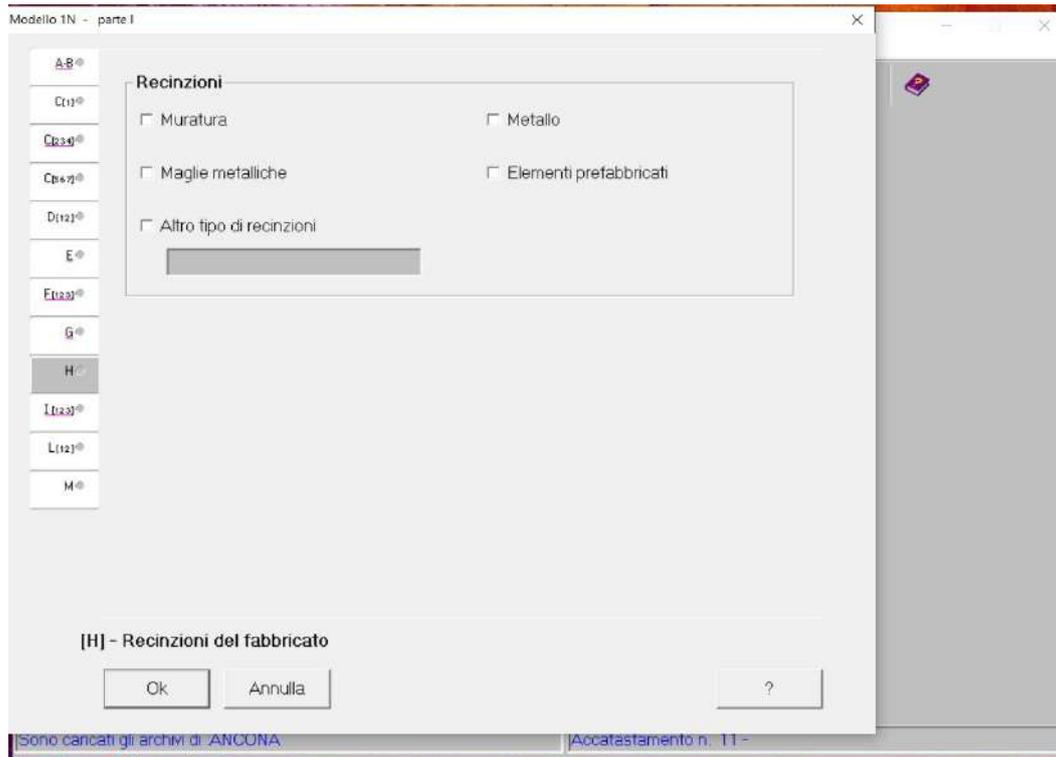
Quadro G iniziale Dotazione di impianti del fabbricato



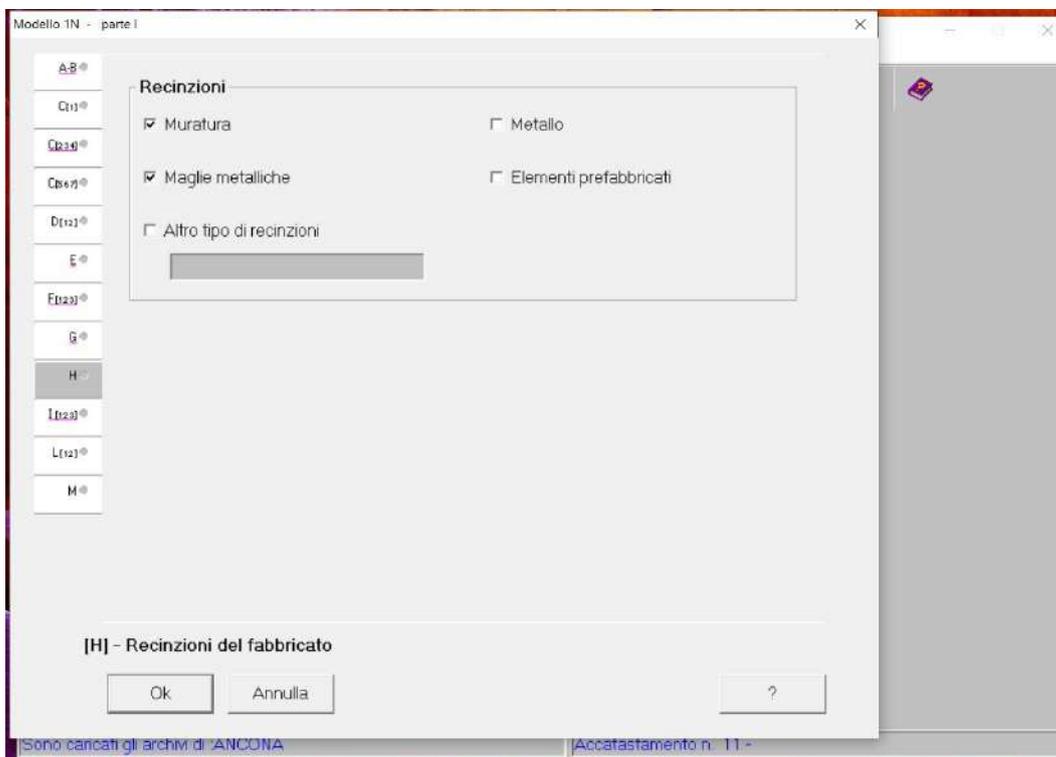
Quadro G compilato



Quadro H iniziale Recinzioni del fabbricato



Quadro H compilato



Quadro I iniziale Finiture delle parti esterne del fabbricato

Modello 1N - parte 1

1. Tipo prevalente di finitura esterna facciate

	principale	altre
Tinteggiatura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Resino-plastica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Piastrelle di Klinker, cotto o simili	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Marmo o pietra naturale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pannelli in metallo, materiali plastici	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Legno	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Solo intonaco	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Altro o tipiche del luogo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

2. Serramenti esterni degli accessi al fabbricato

	portone	altri accessi
Legno	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Metallo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Altro tipo di serramenti	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

3. Finiture di particolare pregio
Indicare eventuali finiture di carattere ornamentale :

[I] - Finitura delle parti esterne del fabbricato (Sez. 1, 2, 3

Ok Annulla 2

Sono caricati gli archivi di ANCONA | Accatastamento n. 11 -

Quadro I compilato

Modello 1N - parte 1

1. Tipo prevalente di finitura esterna facciate

	principale	altre
Tinteggiatura	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Resino-plastica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Piastrelle di Klinker, cotto o simili	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Marmo o pietra naturale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pannelli in metallo, materiali plastici	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Legno	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Solo intonaco	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Altro o tipiche del luogo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

2. Serramenti esterni degli accessi al fabbricato

	portone	altri accessi
Legno	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Metallo	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Altro tipo di serramenti	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

3. Finiture di particolare pregio
Indicare eventuali finiture di carattere ornamentale :

[I] - Finitura delle parti esterne del fabbricato (Sez. 1, 2, 3

Ok Annulla 2

Sono caricati gli archivi di ANCONA | Accatastamento n. 11 -

Quadro L iniziale finiture delle parti interne del fabbricato

Modello 1N - parte I

A.B.
 C.1)
 C.2.3)
 C.4.7)
 D.1.2)
 E.
 E.1.2.3)
 G.
 H.
 I.1.2.3)
 L.1.2)
 M.

1. Tipo prevalente di pavimentazione atrio e scale

	atrio	scale
Marmo o pietra naturale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Piastrelle in ceramica, cotto, gres e simili	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Moquette e altri tessuti	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Materiali plastici e simili	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Legno	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Altro o tipiche del luogo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

2. Tipo prevalente di finitura pareti atrio e scale

	atrio	scale
Idropittura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Resino-plastica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Smalto	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Laminati plastici	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Legno	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Marmo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Altro o tipiche del luogo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

[L] - Finitura delle parti interne del fabbricato (Sez. 1. 2)

Sono caricati gli archivi di ANCONA | Accatastamento n. 11 -

Quadro L compilato

Modello 1N - parte I

A.B.
 C.1)
 C.2.3)
 C.4.7)
 D.1.2)
 E.
 E.1.2.3)
 G.
 H.
 I.1.2.3)
 L.1.2)
 M.

1. Tipo prevalente di pavimentazione atrio e scale

	atrio	scale
Marmo o pietra naturale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Piastrelle in ceramica, cotto, gres e simili	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Moquette e altri tessuti	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Materiali plastici e simili	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Legno	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Altro o tipiche del luogo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

2. Tipo prevalente di finitura pareti atrio e scale

	atrio	scale
Idropittura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Resino-plastica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Smalto	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Laminati plastici	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Legno	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Marmo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Altro o tipiche del luogo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

[L] - Finitura delle parti interne del fabbricato (Sez. 1. 2)

Sono caricati gli archivi di ANCONA | Accatastamento n. 11 -

Quadro M compilato Vincoli artistici e storici

Modello 1N - parte 1

Vincoli storico artistici

L'immobile è soggetto a vincoli artistici o storici ai sensi della legge 1-6-1939 n. 1089 :

No Si

Se 'Si' specificare il tipo di vincolo :

[M] - Vincoli artistici e storici

Ok Annulla ?

Sono caricati gli archivi di ANCONA Accatastamento n. 11 -

A compilazione ultimata, il modello 1N parte I si presenta nel modo seguente:

Ufficio Provinciale di: ANCONA
Comune di: ANCONA

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
DICHIARAZIONE DI FABBRICATO URBANO A DESTINAZIONE ORDINARIA

mod. 1NB - parte I

A) Riferimenti Catastali del Fabbricato C.T. Sez. _____ foglio <u>97</u> ple. <u>100</u> C.E.U. Sez. _____ foglio <u>97</u> ple. <u>100</u>	D) Destinazione degli Spazi ad Uso Comune 1. DESTINAZIONE DEGLI SPAZI COPERTI DEL FABBRICATO Guardiola <input type="checkbox"/> Alloggio custode <input type="checkbox"/> Sala riunioni (m ² _____) <input type="checkbox"/> Atrio (m ² _____) <input type="checkbox"/> Porticato - Piloty (m ² _____) <input type="checkbox"/> Lavatoio (m ² _____) <input type="checkbox"/> Piscina (m ² _____) <input type="checkbox"/> Altra destinazione _____ <input type="checkbox"/> 2. DESTINAZIONE DEGLI SPAZI SCOPERTI NEL FABBRICATO Terrazza (m ² _____) <input type="checkbox"/> Cortile e camminamenti (m ² <u>20</u>) <input checked="" type="checkbox"/> Verde (m ² _____) <input type="checkbox"/> Parcheggio auto (posti n. _____) <input type="checkbox"/> Tennis (campi n. _____) <input type="checkbox"/> Piscina (m ² _____) <input type="checkbox"/> Altra destinazione _____ <input type="checkbox"/>																																																						
B) Riferimenti Temporalì del Fabbricato Anno: _____ Di costruzione <u>2020</u> Di ristrutturazione totale _____	E) Posizione del Fabbricato TIPI DI AFFACCIO PREVALENTE <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="4">FACCIATA</th> </tr> <tr> <th>(*) n. 1</th> <th>n. 2</th> <th>n. 3</th> <th>n. 4</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Su strada larga oltre 10 metri</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Su strada larga fino 10 metri</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Su piazza largo o simile</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Su distacco con fabbricato per abitazioni</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Su distacco con fabbricato ad uso diverso</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Su verde pubblico</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Su verde privato: parco, giardino, attività agricola</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Altro</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Facciata in aderenza</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </tbody> </table> (*) Dell' accesso principale		FACCIATA				(*) n. 1	n. 2	n. 3	n. 4	Su strada larga oltre 10 metri	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Su strada larga fino 10 metri	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Su piazza largo o simile	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Su distacco con fabbricato per abitazioni	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Su distacco con fabbricato ad uso diverso	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Su verde pubblico	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Su verde privato: parco, giardino, attività agricola	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Altro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Facciata in aderenza	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	FACCIATA																																																						
	(*) n. 1	n. 2	n. 3	n. 4																																																			
Su strada larga oltre 10 metri	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																			
Su strada larga fino 10 metri	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																			
Su piazza largo o simile	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																			
Su distacco con fabbricato per abitazioni	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																			
Su distacco con fabbricato ad uso diverso	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																			
Su verde pubblico	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																			
Su verde privato: parco, giardino, attività agricola	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>																																																			
Altro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																			
Facciata in aderenza	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																			
C) Elementi Descrittivi del Fabbricato 1. POSIZIONE RISPETTO AI FABBRICATI CIRCOSTANTI <input checked="" type="checkbox"/> Isolato <input type="checkbox"/> Contiguo <input type="checkbox"/> A schiera Fa parte di un complesso immobiliare <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> SI Se SI specificare: fabbricati n. _____ 2. DESTINAZIONE E NUMERO DI U.I. IN CUI E' SUDDIVISO IL FABBRICATO <input checked="" type="checkbox"/> Abitazioni n. <u>4</u> <input type="checkbox"/> Negozi n. _____ <input type="checkbox"/> Laboratori n. _____ <input type="checkbox"/> Magazzini n. _____ <input type="checkbox"/> Uffici n. _____ <input checked="" type="checkbox"/> Box, posto auto n. <u>4</u> <input type="checkbox"/> Autorimesse collettive n. _____ <input type="checkbox"/> Locali per attività sportive n. _____ <input type="checkbox"/> Unità immobiliari censibili nel gruppo 'B' n. _____ 3. IL FABBRICATO SI ARTICOLA IN N. <u>1</u> SCALE CON ACCESSO <input type="checkbox"/> Unico Esterno <input checked="" type="checkbox"/> Plurimo Esterno <input type="checkbox"/> Dal cortile Interno 4. CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DEL FABBRICATO Piani fuori terra n. <u>2</u> Ovvero minimo _____ Massimo _____ Piani entro terra n. <u>1</u> Ovvero minimo _____ Massimo _____ 5. DENSITA' FONDIARIA Rapporto tra volume fuori terra ed area del lotto <u>1,44</u> Rapporto tra volume entro terra ed area del lotto <u>00,51</u> 6. CORPI ACCESSORI n. 1 n. 2 n. 3 n. 4 Piani fuori terra n. _____ n. _____ n. _____ n. _____ Piani entro terra n. _____ n. _____ n. _____ n. _____ 7. IL FABBRICATO E' CON CORTILE INTERNO <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> SI																																																							

000G66638
Docfn - ver. 4.00.5

BNCGSP60A03A271X 13/04/2021.16.34
pag. 3 di 23

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
DICHIARAZIONE DI FABBRICATO URBANO A DESTINAZIONE ORDINARIA

mod. INB - parte I

F Caratteristiche Costruttive del Fabbricato 1. STRUTTURE PORTANTI VERTICALI Muratura <input checked="" type="checkbox"/> N Cemento armato <input checked="" type="checkbox"/> N Ferro <input type="checkbox"/> Prefabbricate <input type="checkbox"/> Altre o tipiche del luogo _____ <input type="checkbox"/> 2. COPERTURA A terrazza praticabile <input type="checkbox"/> A terrazza non praticabile <input type="checkbox"/> A tetto <input checked="" type="checkbox"/> N 3. TAMPONATURE Muratura <input checked="" type="checkbox"/> N Muratura con intercapedine isolante <input type="checkbox"/> Pannelli prefabbricati <input type="checkbox"/> Facciate continue in vetro e metallo <input type="checkbox"/> Altro o tipiche del luogo _____ <input type="checkbox"/>	I Finiture delle Parti Esterne del Fabbricato 1. TIPO PREVALENTE DI FINITURA ESTERNA facc. princ. / altre Tinteggiatura <input checked="" type="checkbox"/> N <input checked="" type="checkbox"/> Resino-plastica <input type="checkbox"/> Piastrelle di klinker, cotto o simili <input type="checkbox"/> Marmo o pietra naturale <input type="checkbox"/> Pannelli in metallo, materiali plastici <input type="checkbox"/> Legno <input type="checkbox"/> Solo intonaco <input type="checkbox"/> Altre o tipiche del luogo _____ <input type="checkbox"/> 2. SERRAMENTI ESTERNI DEGLI ACCESSI AL FABBRICATO portone / altri accessi Legno <input checked="" type="checkbox"/> N <input type="checkbox"/> Metallo <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> N Altro _____ <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 3. FINITURE DI PARTICOLARE PREGIO Indicare eventuali finiture di carattere ornamentale _____
G Dotazioni di Impianti nel Fabbricato IMPIANTO Idrico <input checked="" type="checkbox"/> N Elettrico <input checked="" type="checkbox"/> N Gas <input checked="" type="checkbox"/> N Telefonico <input checked="" type="checkbox"/> N Fognario <input checked="" type="checkbox"/> N Riscaldamento centralizzato <input type="checkbox"/> Acqua Calda centralizzata <input type="checkbox"/> Condizionamento centralizzato <input type="checkbox"/> Citofonico <input type="checkbox"/> Video - Citofono <input checked="" type="checkbox"/> N Antenna TV centralizzata <input checked="" type="checkbox"/> N Ascensore : (impianti n. _____) <input type="checkbox"/> Montacarichi <input type="checkbox"/> Altro CONDIZIONAMENTO <input checked="" type="checkbox"/> N Fonti energetiche alternative _____ <input type="checkbox"/>	L Finiture delle Parti interne del Fabbricato 1. TIPO PREVALENTE DI PAVIMENTAZIONE DI ATRIO E SCALE atrio scale Marmo o pietra naturale <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Piastrelle in ceramica, cotto gres e simili <input checked="" type="checkbox"/> N <input checked="" type="checkbox"/> Moquette e altri tessuti <input type="checkbox"/> Materiali plastici e simili <input type="checkbox"/> Legno <input type="checkbox"/> Altro o tipiche del luogo _____ <input type="checkbox"/> 2. TIPO PREVALENTE DI FINITURA DELLE PARETI DI ATRIO E SCALE Idropittura <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Resino - plastica <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Smalto <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Laminati plastici <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Legno <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Marmo <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Altro o tipiche del luogo _____ <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
H Recinzioni INDICARE LA PRESENZA DI RECINZIONI Muratura <input checked="" type="checkbox"/> N Metalli lavorati <input type="checkbox"/> Maglie metalliche <input checked="" type="checkbox"/> N Elementi prefabbricati <input type="checkbox"/> Altro _____ <input type="checkbox"/>	M Vincoli Artistici e Storici L'IMMOBILE E' SOGGETTO A VINCOLI ARTISTICI O STORICI AI SENSI DELLA LEGGE 1/6/1939/ N.1089 : NO <input checked="" type="checkbox"/> N SI <input type="checkbox"/> Specificare il tipo di vincolo _____
IL TECNICO _____ IL DICHIARANTE _____ data _____ data _____ Firma e timbro _____ firma _____	Riservato all' Ufficio _____ Partita n. _____ Prot. n. _____ Busta n. _____ L'incaricato _____

4.F. Il modello 1N parte II

Il modello 1N parte II è da compilare per ogni unità immobiliare a destinazione ordinaria che si sta trattando nel documento. Il modello preleva alcuni dati dal modello D, altri dal calcolo dei poligoni, altri debbono essere inseriti dal tecnico.

Per inserire i dati nel modello 1N parte II, evidenziare l'unità immobiliare che si desidera trattare, e premere l'apposito pulsante, cerchiato in rosso, Compila.

Selezione Modelli 1N/2N

1N Parte Prima
Situazione dei quadri compilati : A, B, C2, C3, C4, C5, D2, E, F1, F2, F3, G, H, I1, I2, L1.
Quadri obbligatori mancanti :

Compila Elimina

Dichiarazione di Fabbicato Urbano Ditta n. 1

1N Parte Seconda

Identificativi Catastali			Classamento Proposto				Dati		Altri Dati	
Sez.	Fgl.	Num.	Sub.	Z.c.	Cat.	Cl.	Consist.	Superf.	Obbligatori	Altri Dati
97	100	3	3	A02	04		6,5	133		
97	100	4	3	A02	04		6,5			
97	100	5	3	A02	04		6,5			
97	100	6	3	A02	04		6,5			
97	100	7	3	C06	06		49	55		
97	100	8	3	C06	06		33			
97	100	9	3	C06	06		33			

Incolla Incolla

Compila
Copia
Elimina

2N Parte Prima

Identificativi Catastali			Classamento Proposto		Rendita Euro
Sez.	Fgl.	Num.	Sub.	Cat.	Superf.

2N Parte Seconda

Corpi Fabbica compilati

Compila
Elimina

? Chiedi

Quadro A-B iniziale Riferimenti al fabbricato

Modello 1N - parte II

[A] - Riferimenti catastali dell'unità immobiliare

Sez.	<input type="text"/>	Foglio	<input type="text" value="97"/>	Pla.	<input type="text" value="100"/>	Sub.	<input type="text" value="3"/>
Sez.	<input type="text"/>	Foglio	<input type="text"/>	Pla.	<input type="text"/>	Sub.	<input type="text"/>
Sez.	<input type="text"/>	Foglio	<input type="text"/>	Pla.	<input type="text"/>	Sub.	<input type="text"/>
Sez.	<input type="text"/>	Foglio	<input type="text"/>	Pla.	<input type="text"/>	Sub.	<input type="text"/>

[B] - Riferimenti temporali dell'unità immobiliare

Anno di costruzione -
barrare la casella se anteriore al 1942
indicare l'anno se successivo al 1941

Anno di ristrutturazione totale :

[A] - [B] Riferimenti al fabbricato

OK Annulla ?

Quadro A-B compilato

Modello 1N - parte II

[A] - Riferimenti catastali dell'unità immobiliare

Sez.	<input type="text"/>	Foglio	<input type="text" value="97"/>	Pla.	<input type="text" value="100"/>	Sub.	<input type="text" value="3"/>
Sez.	<input type="text"/>	Foglio	<input type="text"/>	Pla.	<input type="text"/>	Sub.	<input type="text"/>
Sez.	<input type="text"/>	Foglio	<input type="text"/>	Pla.	<input type="text"/>	Sub.	<input type="text"/>
Sez.	<input type="text"/>	Foglio	<input type="text"/>	Pla.	<input type="text"/>	Sub.	<input type="text"/>

[B] - Riferimenti temporali dell'unità immobiliare

Anno di costruzione -
barrare la casella se anteriore al 1942
indicare l'anno se successivo al 1941

Anno di ristrutturazione totale :

[A] - [B] Riferimenti al fabbricato

OK Annulla ?

Quadro C iniziale Dati metrici dell'unità Immobiliare

Modello 1N - parte II

C/1 Unità immobiliare censibile nel gruppo "A" e "B"

1) VANI PRINCIPALI
Camere, cucina, stanze, ecc.

n.	<input type="text" value=""/>	sup. utile m ²	<input type="text" value=""/>
----	-------------------------------	---------------------------	-------------------------------

2) ACCESSORI DIRETTI

Bagni, W.C.

n.	<input type="text" value=""/>	sup. utile m ²	<input type="text" value=""/>
----	-------------------------------	---------------------------	-------------------------------

Corridoi, ripostigli, ecc.

n.	<input type="text" value=""/>	sup. utile m ²	<input type="text" value=""/>
----	-------------------------------	---------------------------	-------------------------------

SUPERFICIE LORDA (relativa ai punti 1 e 2) m²

di cui con h<150 cm m²

3) ACCESSORI INDIRETTI Accessori complementari, cantine, soffitte, lavanderie e simili

n.	<input type="text" value=""/>	comunicanti	sup. lorda m ²	<input type="text" value=""/>	di cui con h<150 cm m ²	<input type="text" value=""/>
		non comunicanti	sup. lorda m ²	<input type="text" value=""/>	di cui con h<150 cm m ²	<input type="text" value=""/>

4) DIPENDENZE ESCLUSIVE (Balconi, terrazzi, portici)

comunicanti	sup. lorda m ²	<input type="text" value=""/>
non comunicanti	sup. lorda m ²	<input type="text" value=""/>

[C] - Dati metrici dell'unita' immobiliare (C/1)

OK Annulla ?

Quadro C compilato

Modello 1N - parte II

C/1 Unità immobiliare censibile nel gruppo "A" e "B"

1) VANI PRINCIPALI
Camere, cucina, stanze, ecc.

n.	<input type="text" value="5"/>	sup. utile m ²	<input type="text" value="81"/>
----	--------------------------------	---------------------------	---------------------------------

2) ACCESSORI DIRETTI

Bagni, W.C.

n.	<input type="text" value="2"/>	sup. utile m ²	<input type="text" value="12"/>
----	--------------------------------	---------------------------	---------------------------------

Corridoi, ripostigli, ecc.

n.	<input type="text" value="1"/>	sup. utile m ²	<input type="text" value="10"/>
----	--------------------------------	---------------------------	---------------------------------

SUPERFICIE LORDA (relativa ai punti 1 e 2) m²

di cui con h<150 cm m²

3) ACCESSORI INDIRETTI Accessori complementari, cantine, soffitte, lavanderie e simili

n.	<input type="text" value=""/>	comunicanti	sup. lorda m ²	<input type="text" value=""/>	di cui con h<150 cm m ²	<input type="text" value=""/>
		non comunicanti	sup. lorda m ²	<input type="text" value=""/>	di cui con h<150 cm m ²	<input type="text" value=""/>

4) DIPENDENZE ESCLUSIVE (Balconi, terrazzi, portici)

comunicanti	sup. lorda m ²	<input type="text" value=""/>
non comunicanti	sup. lorda m ²	<input type="text" value=""/>

[C] - Dati metrici dell'unita' immobiliare (C/1)

OK Annulla ?

Quadro C' iniziale Dati metrici dell'unità immobiliare

Modello 1N - parte II

C/1 Unità immobiliare censibile nel gruppo "A" e "B"

5) PERTINENZE SCOPERTE ESCLUSIVE Totale m²

di cui: Giardino, cortile sup. m²

Piscina, tennis, sup. m²

Parcheggio auto per n. posti

6) DATI RELATIVI ALL' ALTEZZA

Altezza media utile della U.I.U. cm.

Superficie dei vani principali ed accessori diretti
aventi altezze media inferiori a centimetri 230 m²

**7) PER LE U.I. CENSIBILI NEL GRUPPO "B" INTEGRARE
CON LE SEGUENTI INFORMAZIONI**

piani fuori terra n. m²

piani entro terra n. m²

[C] - Dati metrici dell'unita' immobiliare (C/1)

OK Annulla ?

Quadro C' compilato

Modello 1N - parte II

C/1 Unità immobiliare censibile nel gruppo "A" e "B"

5) PERTINENZE SCOPERTE ESCLUSIVE Totale m²

di cui: Giardino, cortile sup. m²

Piscina, tennis, sup. m²

Parcheggio auto per n. posti

6) DATI RELATIVI ALL' ALTEZZA

Altezza media utile della U.I.U. cm.

Superficie dei vani principali ed accessori diretti
aventi altezze medie inferiori a centimetri 230 m²

**7) PER LE U.I. CENSIBILI NEL GRUPPO "B" INTEGRARE
CON LE SEGUENTI INFORMAZIONI**

piani fuori terra n. m²

piani entro terra n. m²

[C] - Dati metrici dell'unita' immobiliare (C/1)

OK Annulla ?

Quadro D iniziale Dotazioni tecnologiche dell'unità immobiliare

Modello 1N - parte II

Impianto Autonomo

- Riscaldamento
- Condizionamento
- Video-citofonico
- Ascensore di servizio
- Ascensore :
- Altro
- Acqua Calda
- Citofonico
- Ascensore ad uso esclusivo
- Montacarichi

n. impianti

[D] - Dotazioni tecnologiche dell' unita' immobiliare

OK Annulla ?

Quadro D compilato

Modello 1N - parte II

Impianto Autonomo

- Riscaldamento
- Condizionamento
- Video-citofonico
- Ascensore di servizio
- Ascensore :
- Altro
- Acqua Calda
- Citofonico
- Ascensore ad uso esclusivo
- Montacarichi

n. impianti

[D] - Dotazioni tecnologiche dell' unita' immobiliare

OK Annulla ?

Quadro E iniziale Caratteristiche costruttive e di finitura

Modello 1N - parte II

1) Tipo prevalente di pavimentazione

	Camere/Stanze	Cucina/Bagno	Altri access.
Marmo o pietra naturale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Piastrelle in ceramica, cotto o gres	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Piastrelle in scaglie marmo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Moquette o simili	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gomme o sintetici	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Parquet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Altro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

2) Tipo prevalente di infissi INTERNI

	D'ingresso	Interni
Legno	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Legno tamburato	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Metallo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Altro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

[E] - Caratteristiche costruttive e di finitura (Sez. 1.2)

OK Annulla ?

Quadro E compilato

Modello 1N - parte II

1) Tipo prevalente di pavimentazione

	Camere/Stanze	Cucina/Bagno	Altri access.
Marmo o pietra naturale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Piastrelle in ceramica, cotto o gres	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Piastrelle in scaglie marmo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Moquette o simili	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gomme o sintetici	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Parquet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Altro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

2) Tipo prevalente di infissi INTERNI

	D'ingresso	Interni
Legno	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Legno tamburato	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Metallo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Altro	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Altro: PORTONE BLINDAT

[E] - Caratteristiche costruttive e di finitura (Sez. 1.2)

OK Annulla ?

Quadro F compilato Destinazione d'uso e osservazioni

Modello 1N - parte II

1) Destinazione d'uso

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

2) Osservazioni

Osservazioni relative al CLASSAMENTO PROPOSTO

[F] - Destinazione d'uso e osservazioni (Sez. 1.2)

OK Annulla ?

A compilazione ultimata, il modello 1N parte II, per una unità appartenente alla categoria A, si presenta nel modo seguente:

Ufficio Provinciale di: ANCONA
Comune di: ANCONA

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
DICHIARAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE ORDINARIA

mod. 1NB - parte II

A Riferimenti Catastrali dell' Unità Immobiliare				C Dati Metrici dell' Unità Immobiliare	
Sezione	Foglio	Particella	Subalterno	C/2 UNITA' IMMOBILIARE CENSIBILE NEL GRUPPO 'C' (Commerciale ed usi diversi da quelli indicati nel prospetto C/1)	
	97	100	3	1. LOCALI PRINCIPALI: Piano _____ lordi m ² _____ di cui utili m ² _____	
				2. LOCALI ACCESSORI DIRETTI: Piano _____ lordi m ² _____ di cui utili m ² _____	
				3. LOCALI ACCESSORI INDIRETTI: Piano _____ lordi m ² _____ di cui utili m ² _____ Piano _____ lordi m ² _____ di cui utili m ² _____	
B Riferimenti Temporal				4. DIPENDENZE ESCLUSIVE Balconi, terrazzi, portici _____ sup. lorda m ² _____	
Anno: _____				5. PERTINENZE SCOPERTE ESCLUSIVE Superficie lorda _____ m ² _____ Parcheggio auto per posti _____ numero _____	
Di costruzione 2020 Di ristrutturazione totale _____				6. IL LOCALE HA ACCESSO CARRABILE Il locale ha accesso carrabile SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	
C Dati Metrici dell' Unità Immobiliare				7. DATI RELATIVI ALL'ALTEZZA Altezza media dei locali principali _____ cm _____ Superficie dei locali principali ed accessori diretti aventi altezze medie inferiori a cm. 230 _____ m ² _____	
C/1 UNITA' IMMOBILIARE CENSIBILE NEL GRUPPO 'A' E 'B'				D Dotazioni Tecnologiche dell' Unità Immobiliare	
<input checked="" type="checkbox"/> Abitazioni o uffici privati				IMPIANTO AUTONOMO	
<input type="checkbox"/> Alloggi collettivi, uffici pubblici, scuole o istituti di cultura				Riscaldamento <input checked="" type="checkbox"/>	
1. VANI PRINCIPALI				Acqua calda <input checked="" type="checkbox"/>	
Camera, cucina, stanza, ecc. n. 5 sup. utile m ² 81				Condizionamento <input checked="" type="checkbox"/>	
2. ACCESSORI DIRETTI				Citofonico <input checked="" type="checkbox"/>	
Bagni, W.C. n. 2 sup. utile m ² 12				Video - citofonico <input checked="" type="checkbox"/>	
Corridoi, ripostigli, ecc. n. 1 sup. utile m ² 10				Ascensore ad uso esclusivo <input type="checkbox"/>	
SUPERFICIE LORDA (relativa ai punti 1 e 2) m ² 120				Ascensore : (impianti n. _____) <input type="checkbox"/>	
3. ACCESSORI INDIRETTI				Ascensore di servizio <input type="checkbox"/>	
Accessori complementari, cantine, soffitte, lavanderie e simili n. _____ sup. lorda m ² _____				Montacarichi <input type="checkbox"/>	
4. DIPENDENZE ESCLUSIVE				Altro _____ <input type="checkbox"/>	
Balconi, terrazzi, portici _____ sup. lorda m ² _____					
5. PERTINENZE SCOPERTE ESCLUSIVE					
Giardino, cortile _____ sup. lorda m ² 150					
Piscina, tennis, _____ sup. m ² _____					
Parcheggio auto per posti _____ numero _____					
6. DATI RELATIVI ALL'ALTEZZA					
Altezza media U.I.U. _____ cm 270					
Superficie dei vani principali ed accessori diretti aventi altezze medie inferiori a centimetri 230 _____ m ² _____					
7. PER LE U.I. CENSIBILI NEL GRUPPO 'B' INTEGRARE CON LE SEGUENTI INFORMAZIONI					
Piani fuori terra n. _____ m ² _____					
Piani entro terra n. _____ m ² _____					

000G66638
Docfa - ver. 4.00.5

BNCGSP60A03A271X_13/04/2021.46.35
pag. 5 di 23

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
 DICHIARAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE ORDINARIA

mod. INB - parte II

E Caratteristiche Costruttive di Finitura				F Destinazione d'uso e Osservazioni							
1. TIPO PREVALENTE DI PAVIMENTAZIONE				1. DESTINAZIONE D'USO							
	Camere o stanze	Cucina o bagno	Altri accessori	<u>ABITAZIONE DI TIPO CIVILE</u>							
Marmo o pietra naturale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____							
Piastrelle in ceramica, cotto o gres	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____							
Piastrelle in scaglie marmo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____							
Moquette o simili	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____							
Gomme o sintetici	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____							
Parquet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	_____							
Altro _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____							
2. TIPO PREVALENTE DI INFISSI INTERNI				2. OSSERVAZIONI RELATIVE AL VALORE ED AL CLASSAMENTO PROPOSTO							
		Porte d'ingresso	Porte interne	_____							
Legno		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	_____							
Legno tamburato		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____							
Metallo		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____							
Altro <u>PORTONE BLINDAT</u>		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____							
<table border="0"> <tr> <td>IL TECNICO</td> <td>IL DICHIARANTE</td> </tr> <tr> <td>data _____</td> <td>data _____</td> </tr> <tr> <td>Firma e timbro _____</td> <td>Firma _____</td> </tr> </table>				IL TECNICO	IL DICHIARANTE	data _____	data _____	Firma e timbro _____	Firma _____	Riservato all'Ufficio Prot. n. _____ Partita n. _____ Busta n. _____ L' incaricato _____	
IL TECNICO	IL DICHIARANTE										
data _____	data _____										
Firma e timbro _____	Firma _____										

A compilazione ultimata, il modello 1N parte II, per una unità appartenente al gruppo C, si presenta nel modo seguente:

Ufficio Provinciale di: ANCONA
Comune di: ANCONA

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
DICHIARAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE ORDINARIA

mod. 1NB - parte II

A Riferimenti Catastrali dell' Unità Immobiliare				C Dati Metrici dell' Unità Immobiliare	
Sezione	Foglio	Particella	Subalterno	C/2 UNITA' IMMOBILIARE CENSIBILE NEL GRUPPO 'C' (Commerciale ed usi diversi da quelli indicati nel prospetto C/1)	
	97	100	7	1. LOCALI PRINCIPALI: Piano 51 lordi m ² 56 di cui utili m ² 49	
				2. LOCALI ACCESSORI DIRETTI: Piano _____ lordi m ² _____ di cui utili m ² _____	
				3. LOCALI ACCESSORI INDIRETTI: Piano _____ lordi m ² _____ di cui utili m ² _____ Piano _____ lordi m ² _____ di cui utili m ² _____	
B Riferimenti Temporal				4. DIPENDENZE ESCLUSIVE Balconi, terrazzi, portici sup. lorda m ² _____	
Anno:				5. PERTINENZE SCOPERTE ESCLUSIVE Superficie lorda m ² _____ Parcheggio auto per posti numero _____	
Di costruzione 2020 Di ristrutturazione totale _____				6. IL LOCALE HA ACCESSO CARRABILE Il locale ha accesso carrabile SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>	
C Dati Metrici dell' Unità Immobiliare				7. DATI RELATIVI ALL'ALTEZZA Altezza media dei locali principali cm 240 Superficie dei locali principali ed accessori diretti aventi altezze medie inferiori a cm. 230 m ² _____	
C/1 UNITA' IMMOBILIARE CENSIBILE NEL GRUPPO 'A' E 'B'				D Dotazioni Tecnologiche dell' Unità Immobiliare	
<input type="checkbox"/> Abitazioni o uffici privati				IMPIANTO AUTONOMO	
<input type="checkbox"/> Alloggi collettivi, uffici pubblici, scuole o istituti di cultura				Riscaldamento <input checked="" type="checkbox"/>	
1. VANI PRINCIPALI				Acqua calda <input checked="" type="checkbox"/>	
Camere, cucina, stanze, ecc. n. _____ sup. utile m ² _____				Condizionamento <input type="checkbox"/>	
2. ACCESSORI DIRETTI				Citofonico <input type="checkbox"/>	
Bagni, W.C. n. _____ sup. utile m ² _____				Video - citofonico <input type="checkbox"/>	
Corridoi, ripostigli, ecc. n. _____ sup. utile m ² _____				Ascensore ad uso esclusivo <input type="checkbox"/>	
SUPERFICIE LORDA (relativa ai punti 1 e 2) m ² _____				Ascensore : (impianti n. _____) <input type="checkbox"/>	
3. ACCESSORI INDIRETTI				Ascensore di servizio <input type="checkbox"/>	
Accessori complementari, cantine, soffitte, lavanderie e simili n. _____ sup. lorda m ² _____				Montacarichi <input type="checkbox"/>	
4. DIPENDENZE ESCLUSIVE				Altro _____ <input type="checkbox"/>	
Balconi, terrazzi, portici sup. lorda m ² _____					
5. PERTINENZE SCOPERTE ESCLUSIVE					
Giardino, cortile sup. lorda m ² _____					
Piscina, tennis, _____ sup. m ² _____					
Parcheggio auto per posti numero _____					
6. DATI RELATIVI ALL'ALTEZZA					
Altezza media U.I.U. cm _____					
Superficie dei vani principali ed accessori diretti aventi altezze medie inferiori a centimetri 230 m ² _____					
7. PER LE U.I. CENSIBILI NEL GRUPPO 'B' INTEGRARE CON LE SEGUENTI INFORMAZIONI					
Piani fuori terra n. _____ m ² _____					
Piani entro terra n. _____ m ² _____					

000G66638
Docfa - ver. 4.00.5

BNCGSP60A03A271X 13/04/2021.46.35
pag 13 di 23

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
 DICHIARAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE ORDINARIA

mod. INB - parte II

E Caratteristiche Costruttive di Finitura				F Destinazione d'uso e Osservazioni	
1. TIPO PREVALENTE DI PAVIMENTAZIONE				1. DESTINAZIONE D'USO	
	Camere o stanze	Cucina o bagno	Altri accessori	AUTORIMESSA	
Marmo o pietra naturale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<hr/>	
Piastrelle in ceramica, cotto o gres	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<hr/>	
Piastrelle in scaglie marmo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<hr/>	
Moquette o simili	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<hr/>	
Gomme o sintetici	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<hr/>	
Parquet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<hr/>	
Altro _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<hr/>	
2. TIPO PREVALENTE DI INFISSI INTERNI				2. OSSERVAZIONI RELATIVE AL VALORE ED AL CLASSAMENTO PROPOSTO	
		Porte d'ingresso	Porte interne	<hr/>	
Legno		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<hr/>	
Legno tamburato		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<hr/>	
Metallo		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<hr/>	
Altro _____		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<hr/>	
IL TECNICO				Riservato all'Ufficio	
IL DICHIARANTE				Prot. n. _____ Partita n. _____	
data _____				Busta n. _____	
Firma e timbro _____				L' incaricato _____	

4.G. Il modello 2N parte I

Il modello 2N parte prima è da compilare nel caso di nuova costruzione o variazione di unità immobiliari a destinazione speciale o particolare.

Premendo il pulsante cerchiato in rosso della figura seguente si accede alla compilazione del modello.

1N Parte Prima
Situazione dei quadri compilati :
Quadri obbligatori mancanti :

Dichiarazione di Fabbriato Urbano Ditta n. 1

1N Parte Seconda
Identificativi Catastali Classamento Proposto Dati Obbligatori Altri Dati
Sez. Fgl. Num. Sub. Z.c. Cat. Cls. Consist. Superf. Incolla Incolla

2N Parte Prima
Identificativi Catastali Classamento Proposto Rendita Euro
Sez. Fgl. Num. Sub. Cat. Superf. 1 1 E03 100 20.000,00

2N Parte Seconda
Corpi Fabbrica compilati
Corpo n° 1 si **Compila** Elimina

? Chiudi

Quadro A-B Riferimenti catastali e Temporal

Modello ZNB - Prima Parte

A-B **C-D** **E** **F** **G** **H1** **H2** **H3**

[A] - Riferimenti catastali

C.E.U. Sez. Foglio Pla. Sub.

C.T. Sez. Foglio Pla. Pla.

[B] - Riferimenti temporali

Anno: di costruzione di ristrutturazione totale

[A] - Riferimenti catastali / [B] - Riferimenti Temporali

OK Annulla ?

Quadro C-D Azienda e Collegamento con infrastrutture

Modello ZNB - Prima Parte

A-B **C-D** **E** **F** **G** **H1** **H2** **H3**

[C] - Azienda

Azienda:

Articolata in n. fabbricati

Comprende n. Unità a destinazione ordinaria

[D] - Collegamento con infrastrutture

Servita da:

1) raccordo ferroviario

2) autostrada a km

4) strade principali a km

5) scalo marittimo

6) scalo aeroportuale

7) altro

3) con svincolo riservato

[C] - Azienda / [D] - Collegamento con infrastrutture

OK Annulla ?

Quadro E Elementi generali strutturalmente connessi.

Modello 2NB - Prima Parte

A-B
C-D
E
F
G
H
H1
H2
H3

1) Depurazione
 2) nell'azienda
 3) consortile
 4) Abbattimento fumi
 6) Uscite di sicurezza
 7) Scale di emergenza
 8) Anti-intrusione con : TELECAMERE
 9) Altro
 10) Nessun Impianto

[E] - Elementi generali strutturalmente connessi

OK Annulla ?

Quadro F Sistemazioni esterne.

Modello 2NB - Prima Parte

A-B
C-D
E
F
G
H
H1
H2
H3

1) PAVIMENTAZIONI : Piazzali
Parcheggi
2) SPAZI A VERDE :
3) RECINZIONI : cm. (altezza media)
Realizzate in
4) ACCESSO CUSTODITO CON :
5) ALTRO :

[F] - Sistemazioni esterne

OK Annulla ?

Quadro G Dati metrici dell'azienda.

Modello 2NB - Prima Parte

A/B
 C/D
 E
 F
 G
 H(1)
 H(2)
 H(3)

1) AREA TOTALE LORDA m² **100**

della quale

- coperta (escluso tettoie) m² 50
- tettoie m²
- deposito materiali, vasche, ecc. m²
- passaggi e piazzali di manovra m² 50
- parcheggio : m² post.in.
- a verde m²

2) VOLUME TOTALE : m³ **150**

[G] - Dati metrici dell'azienda

Quadro H₍₁₎ Elementi stimali per la determinazione della rendita.

Modello 2NB - Prima Parte

A/B
 C/D
 E
 F
 G
 H(1)
 H(2)
 H(3)

[H] ELEMENTI ESTIMALI PER DETERMINARE LA RENDITA CATASTALE
PROPOSTA CON RIFERIMENTO ALL'EPOCA CENSUARIA 1988/89

1. Valutazione sommaria sulla base di elementi comparativi di valore o di costo

Rif.	Natura	Descrizione	Consistenza m ² - m ³	Valore unitario Euro/m ² - Euro/m ³	Valore complessivo Euro
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

(Alt-I)

Valore complessivo (cifra tonda) Euro $V_a =$

[H] - Elementi stimali per la determinazione della rendita

Quadro H(2) Elementi estimali per la determinazione della rendita.

Modello 2NB - Prima Parte

[H] ELEMENTI ESTIMALI PER DETERMINARE LA RENDITA CATASTALE
PROPOSTA CON RIFERIMENTO ALL'EPOCA CENSUARIA 1988/89

2. Valutazione sommaria, sulla base di metodologie diverse da quelle indicate al punto 1), per immobili di aziende a destinazione singolare (cave, ecc.)

vedi stima allegata in formato PDF/A

Rendita Catastale (cifra tonda) Euro
 Valore complessivo (cifra tonda) Euro Va =

[H] - Elementi estimali per la determinazione della rendita

OK Annulla ?

Quadro H(3) Elementi estimali per la determinazione della rendita.

Modello 2NB - Prima Parte

[H] ELEMENTI ESTIMALI PER DETERMINARE LA RENDITA CATASTALE
PROPOSTA CON RIFERIMENTO ALL'EPOCA CENSUARIA 1988/89

3. RENDITA CATASTALE PROPOSTA

$R.C. = Va \text{ (Euro)} \times r$

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

	Va		r		R.C.
Euro	<input type="text" value="1.000.000,00"/>	×	<input type="text" value="0,0200"/>	=	<input type="text" value="20.000,00"/>

Rendita Catastale = Euro € £

[H] - Elementi estimali per la determinazione della rendita

OK Annulla ?

Se viene utilizzato il Quadro H₍₁₎ per la determinazione della rendita catastale, debbono essere riempite una riga alla volta, compilando i dati necessari tranne l'ultimo che viene calcolato automaticamente.

Ogni riga dovrà contenere:

- I riferimenti planimetrici (1-2 o A-B) che sono indicati nelle planimetrie, ed individuano un particolare elemento da stimare;
- La natura dell'elemento:
 - S=Suolo
 - C=costruzione
 - E=elemento strutturalmente connesso;
- La descrizione dell'elemento stimato (tettoria – Ufficio);
- La consistenza in m² o m³;
- Il valore unitario.

In questo quadro è possibile inserire fino a 18 righe.

Per stime più complesse, è possibile allegare una stima in formato PDF/A in allegato allo stesso documento.

A compilazione ultimata, il modello 2N parte I, per una unità appartenente al gruppo D-E, si presenta nel modo seguente:

Ufficio Provinciale di: ANCONA
Comune di: ANCONA

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
DICHIARAZIONE DI IMMOBILI URBANI compresi nell'art.10 della legge 1249/39

mod. 2NB - parte I

<p>A Riferimenti Catastali del Fabbricato</p> <p>C.T. Sez. _____ foglio <u>1</u> ple. <u>1</u> _____ C.E.U. Sez. _____ foglio <u>1</u> pla. <u>1</u> sub _____</p> <hr/> <p>B Riferimenti Temporal (1)</p> <p>Anno: _____ Di costruzione <u>2019</u> Di ristrutturazione totale _____</p> <hr/> <p>C Azienda (2)</p> <p>DISTRIBUTORE CARBURANTE</p> <p>_____</p> <p>Articolata in n. <u>2</u> fabbricati Comprende n. _____ unità a destinazione ordinaria</p> <hr/> <p>D Collegamenti con Infrastrutture</p> <p>Serviti da:</p> <p><input type="checkbox"/> Raccordo ferroviario <input type="checkbox"/> Autostrada a Km. _____ con svincolo riservato <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Strade principali a Km. <u>1</u> <input type="checkbox"/> Scalo marittimo <input type="checkbox"/> Scalo aeroportuale <input type="checkbox"/> Altro _____</p> <hr/> <p>E Elementi generali strutturalmente connessi</p> <p><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 checked="" type="checkbox"/> Anti - intrusione con: TELECAMERE <input type="checkbox"/> Altro _____</p>	<p>F Sistemazioni Esterne</p> <p>1. PAVIMENTAZIONI</p> <p>Piazzali _____ Parcheggi _____</p> <p>2. SPAZI A VERDE</p> <p>_____</p> <p>3. RECINZIONI</p> <p>Altezza media _____ cm Realizzata in _____</p> <p>4. ACCESSO CUSTODITO CON:</p> <p>_____</p> <p>5. ALTRO</p> <p>_____</p> <hr/> <p>G Dati Metrici Totali dell'Azienda</p> <p>1. AREA TOTALE LORDA m² <u>100</u></p> <p>della quale - coperta (escluso tettoie) m² <u>50</u></p> <p>- tettoie m² _____</p> <p>- deposito materiali, vasche, ecc. m² _____</p> <p>- passaggi e piazzali di manovra m² <u>50</u></p> <p>- parcheggio: m² _____ posti n. _____</p> <p>- a verde m² _____</p> <p>2. VOLUME TOTALE: m³ <u>150</u></p>
---	---

(1) ove i fabbricati siano stati edificati in epoche diverse, i singoli riferimenti temporali devono esseri indicati nella parte II del modello
(2) fabbrica di...o stabilimento per la produzione di...oppure teatro, cinematografo, albergo, oppure ospedale, ist. di credito ecc.

4.H. Il modello 2N parte II

Il modello 2N parte II è da compilare per ogni corpo di fabbrica o area che compongono l'unità immobiliare.

Premendo il pulsante cerchiato in rosso della figura seguente si accede alla compilazione del modello.

1N Parte Prima
Situazione dei quadri compilati :
Quadri obbligatori mancanti : Compila Elimina

Dichiarazione di Fabbricato Urbano Ditta n. 1

1N Parte Seconda

Identificativi Catastali			Classamento Proposto				Dati			
Sez.	Fgl.	Num.	Sub.	Z.c.	Cat.	Cl.	Consist.	Superf.	Obbligatori	Altri Dati
Incolla Incolla										

Compila
Copia
Elimina

2N Parte Prima

Identificativi Catastali			Classamento Proposto				Rendita Euro
Sez.	Fgl.	Num.	Sub.	Cat.	Superf.		
1		1		B03	100		20.000,00

2N Parte Seconda

Corpi Fabbrica compilati		
Corpo n°		
1	Si	

Compila (circled in red)
Elimina

? Chiudi

Quadro A-B riferimenti grafici del Corpo di Fabbrica e dell'Area – Riferimenti di mappa del Corpo di Fabbrica o dell'Area.

Modello 2N - Seconda Parte

A-B

[a] - Riferimenti grafici del Corpo di Fabbrica o dell'Area

Numero o lettera di riferimento nella planimetria generale:

Numero/i della/e planimetria/e rappresentativa/e:

[b] Riferimenti di mappa del Corpo di Fabbrica o dell'Area

Sezione	Foglio	Particella	Subaltemo
<input type="text"/>	<input type="text" value="1"/>	<input type="text" value="1"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

[A] - Riferimenti grafici / [B] - Riferimenti di mappa

OK Annulla ?

Quadro C-D Uso prevalente del Corpo di Fabbrica o dell'Area – riferimenti temporali.

Modello 2N - Seconda Parte

A-B

C-D

E-F

GH

I

L-M

[c] - Uso prevalente del Corpo di Fabbrica o dell'Area

C-D

[d] - Riferimenti temporali

Anno di costruzione :

Anno di ristrutturazione totale :

[C] - Uso prevalente / [D] - Riferimenti temporali

OK Annulla ?

Quadro E-F Elementi strutturalmente connessi e Notizie particolari.

Modello ZN - Seconda Parte

AB ●
C-D ●
E-F ●
GH ●
I ●
L-M ●

[e] - Elementi strutturalmente connessi
descrivere gli elementi strutturalmente connessi descritti dalla circolare 2/E del 2016

[f] - Notizie particolari

[E] - Elementi strutturalmente connessi / [F] - Notizie particolari

OK Annulla ?

Quadro G-H Caratteristiche costruttive e Copertura.

Modello ZN - Seconda Parte

AB ●
C-D ●
E-F ●
GH ●
I ●
L-M ●

[g] - Caratteristiche costruttive

- Muratura
 - Cemento armato
 - Ferro
 - Elementi prefabbricati pesanti
 - Elementi prefabbricati leggeri
 - Altro

[h] - Copertura

- A tetto
 - Piana
 - Shed
 - A volta
 - Altro
 - Ferro
 - Cemento armato
 - Mista con laterizi
 - Legno

[G] - Caratteristiche costruttive / [H] - Copertura

OK Annulla ?

Quadro I altri elementi costruttivi e di finitura.

Modello 2N - Seconda Parte

[I] - Altri elementi costruttivi e di finitura

Solai	<input type="text" value="ALTRI ELEMENTI COS"/>
Tamponature	<input type="text" value="STRUTTIVI E DI FINIT"/>
Finestre, luci, porte	<input type="text" value="URA"/>
Pavimentazione prevalente	<input type="text"/>
Rifinitura esterna prevalente	<input type="text"/>
Numero e dotazioni servizi igienici	<input type="text"/>

[I] - Altri elementi costruttivi e di finitura

OK Annulla ?

Quadro L-M Locali aventi peculiari destinazioni e Dati metrici

Modello 2N - Seconda Parte

[I] - Locali aventi peculiari destinazioni (ubicati nel fabbricato)

Per ricovero provv. di operai	m ²	<input type="text"/>	Mensa	m ²	<input type="text"/>
Pronto soccorso	m ²	<input type="text"/>	Locali di ritrovo	m ²	<input type="text"/>
Direzione tecnica	m ²	<input type="text"/>	Custodia	m ²	<input type="text"/>
Direzione amministrativa	m ²	<input type="text"/>	(altro)	m ²	<input type="text"/>

[M] - Dati metrici

Piani fuori terra	n.	<input type="text" value="1"/>
Piani entro terra o seminterrati	n.	<input type="text"/>
Superficie coperta	m ²	<input type="text" value="50"/>
Superficie totale sviluppata (lorda)	m ²	<input type="text" value="50"/>
Volume totale (v.p.p.)	m ³	<input type="text" value="150"/>

[L] - Locali aventi peculiari destinazioni / [M] - Dati metrici

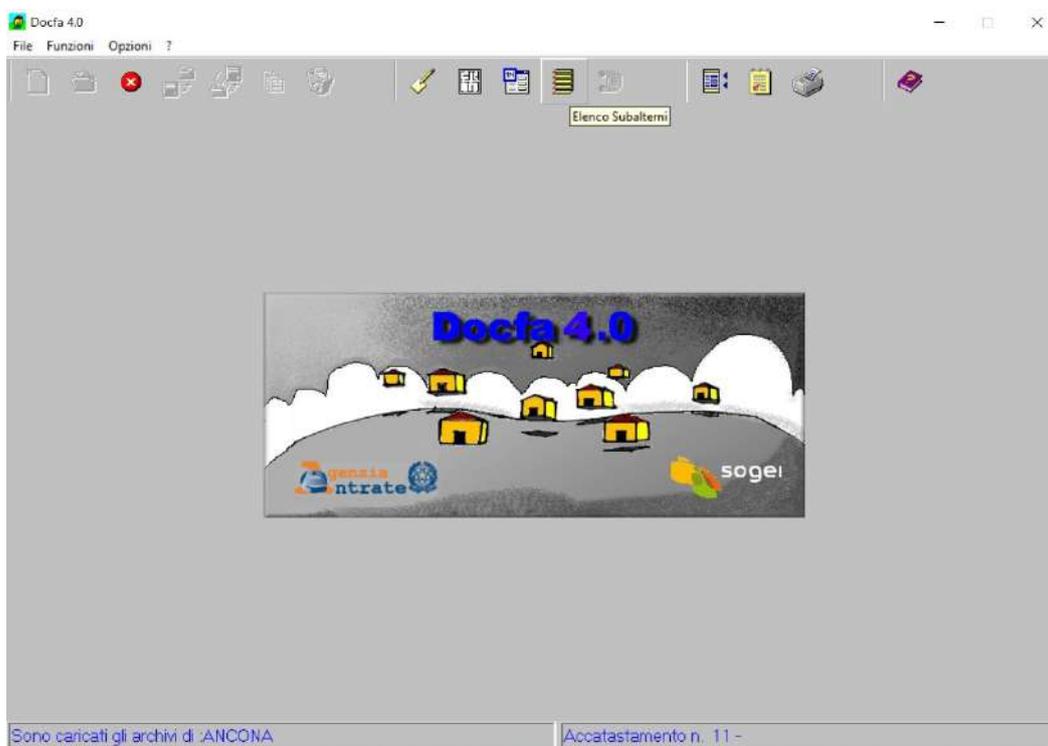
OK Annulla ?

A compilazione ultimata, il modello 2N parte II, per una unità appartenente al gruppo D-E, si presenta nel modo seguente:

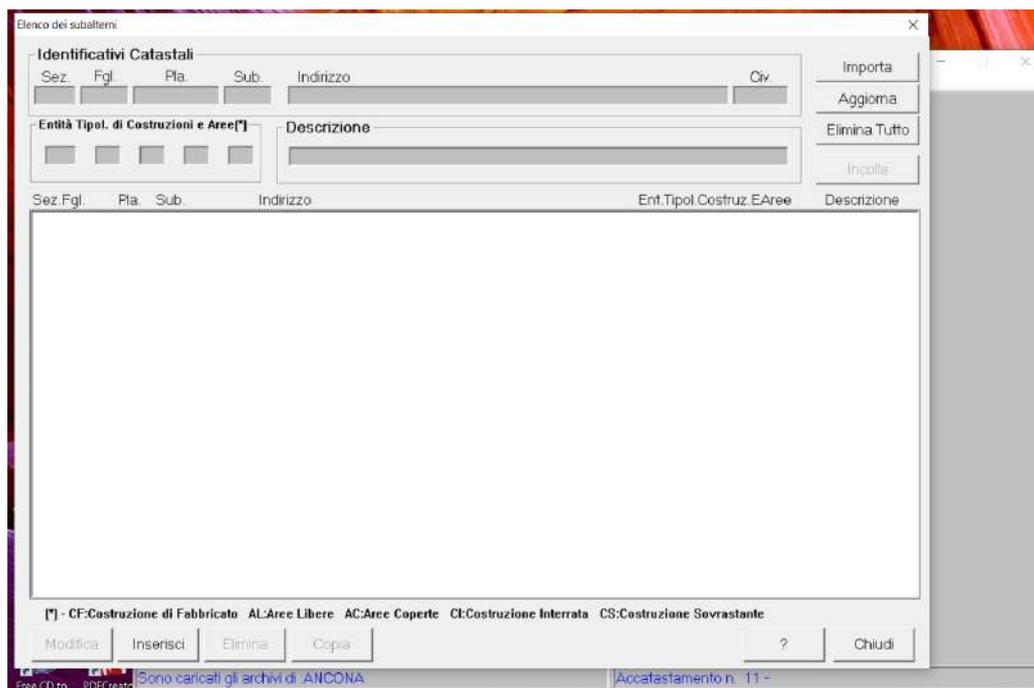
Ufficio Provinciale di: ANCONA Comune di: ANCONA	
ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA CONSISTENZA E CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI DELL'AZIENDA	
mod. 2NB - parte II	
A Riferimenti Grafici del Corpo di Fabbrica o dell'Area Numero o lettera di riferimento alla planimetria generale _____ Numero/i della/e planimetria/e rappresentata/e: _____ _____	G Caratteristiche Costruttive <input type="checkbox"/> Muratura <input type="checkbox"/> Elementi prefabbricati pesanti <input type="checkbox"/> Cemento armato <input checked="" type="checkbox"/> Elementi prefabbricati leggeri <input type="checkbox"/> Ferro <input type="checkbox"/> Altro _____
B Riferimenti di Mappa del Corpo di Fabbrica o dell'Area Sez. _____ Foglio <u>1</u> Particella <u>1</u> sub. _____ Sez. _____ Foglio _____ Particella _____ sub. _____	H Copertura <input type="checkbox"/> A tetto <input type="checkbox"/> Ferro <input checked="" type="checkbox"/> Piana <input type="checkbox"/> Cemento armato <input type="checkbox"/> Shed <input type="checkbox"/> Mista con laterizi <input type="checkbox"/> A volta <input type="checkbox"/> Legno <input type="checkbox"/> Altro _____
C Uso prevalente del Corpo di Fabbrica o dell'Area DISTRIBUTORE	I Altri Elementi Costruttivi e di Finitura Solai <u>LATEROCEMENTO</u> Tamponature _____ Finestre, luci, porte _____ Pavimentazione prevalente _____ Rifinitura esterna prevalente _____ Numero e dotazioni servizi igienici _____
D Riferimenti Temporal Anno: _____ Di costruzione <u>2019</u> Di ristrutturazione totale _____	L Locali Aventi Peculiari Destinazioni (ubicati nel fabbricato) Per ricovero provv. di operai m ² _____ Mensa m ² _____ Pronto soccorso m ² _____ Locali di ritrovo m ² _____ Direzione tecnica m ² _____ Custodia m ² _____ Direzione amministrativa m ² _____ (altro) m ² _____
E Elementi strutturalmente connessi NIENTE	M Dati Metrici Piani fuori terra n. <u>1</u> Piani entro terra o seminterrati n. _____ Superficie coperta m ² <u>50</u> Superficie totale sviluppata (lorda) m ² <u>50</u> Volume totale (v.p.p.) m ³ <u>150</u>
F Notizie Particolari _____ _____ _____ _____	Riservato all'Ufficio Prot. n. _____ Partita n. _____ Busta n. _____ L' incaricato _____
IL TECNICO data _____ Firma e timbro _____	IL DICHIARANTE data _____ Firma _____

4.I. L'elenco dei subalterni

L'elenco subalterni, è un allegato da compilare solo in presenza di elaborato planimetrico grafico, e rappresenta la descrizione di tutti i subalterni presenti nell'elaborato grafico.



La schermata seguente è quella che ci permette di importare, aggiornare, eliminare, tutto quanto fino ad ora inserito.

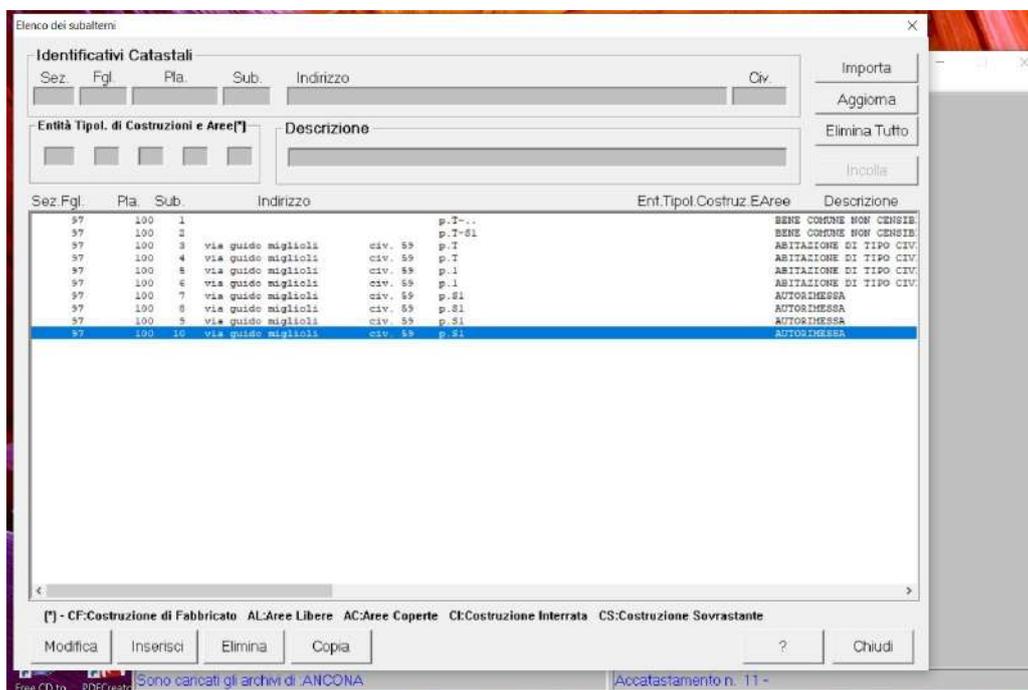


In particolare sono presenti i seguenti tasti funzione:

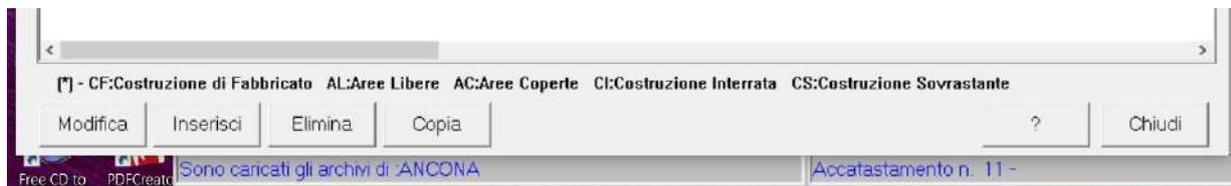


- il tasto Importa, ci permette di importare dati che abbiamo in precedenza richiesto all'Ufficio Provinciale-Territorio (SISTER);
- il tasto Aggiorna, ci permette di aggiornare l'elenco subalterni dal mod. D;
- il tasto Elimina Tutto, permette di cancellare tutti i subalterni che già fanno parte dell'elenco.

Nella figura successiva si è aggiornato l'elenco, prendendo in automatico i dati contenuti nel modello D. Si ricorda che sono dati grezzi, che dobbiamo in ogni modo modificare.



Una volta inserito l'elenco, si rendono disponibili sulla parte bassa del quadro, altri pulsanti funzione:



- il tasto Modifica, ci permette di modificare ciò che è scritto, evidenziando una riga dell'elenco;
- il tasto Inserisci, ci permette di inserire nell'elenco, subalterni non presenti nel mod. D (ad esempio nella variazione di una unità immobiliare che fa parte di un corpo di fabbricata con più unità già censite);
- il tasto Elimina, ci permette di cancellare una riga selezionata dall'elenco;
- il tasto Copia, ci permette di duplicare una riga già inserita;
- il tasto ?, ci permette di accedere alla guida on line;
- il tasto Chiudi, ci permette di salvare e terminare l'inserimento dei dati.

Vediamo nel dettaglio le modifiche da apportare:

Selezioniamo il subalterno 1 che è un B.C.N.C.

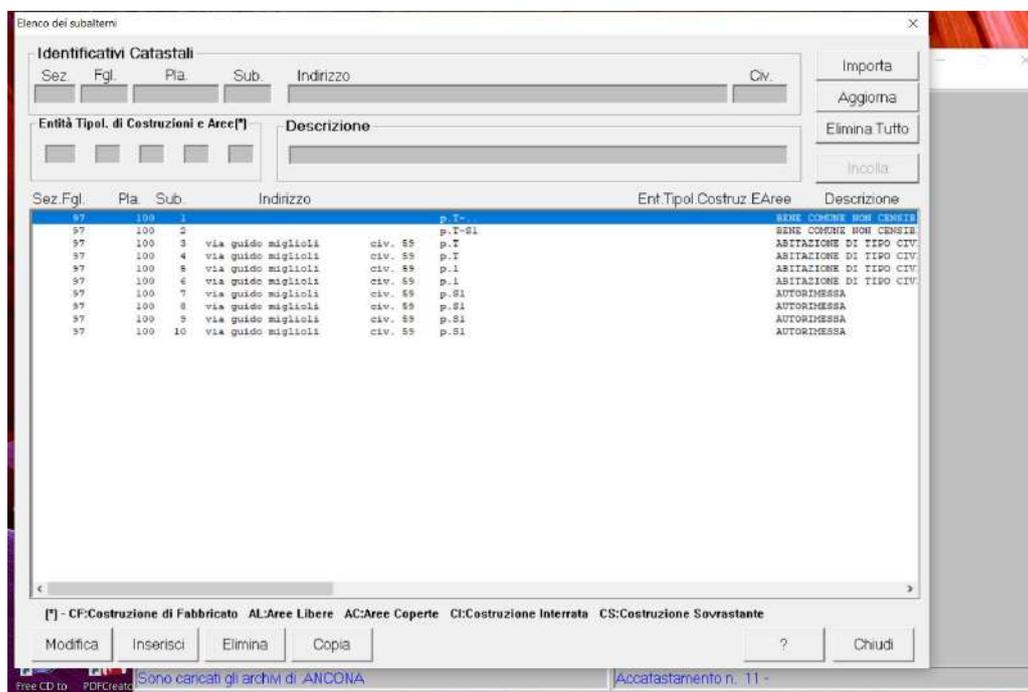


Immagine iniziale prima della modifica

immagine con le modifiche apportate

È stata modificata la descrizione del Subalterno 1

Immagine finale dove abbiamo modificato la descrizione del subalterno 2

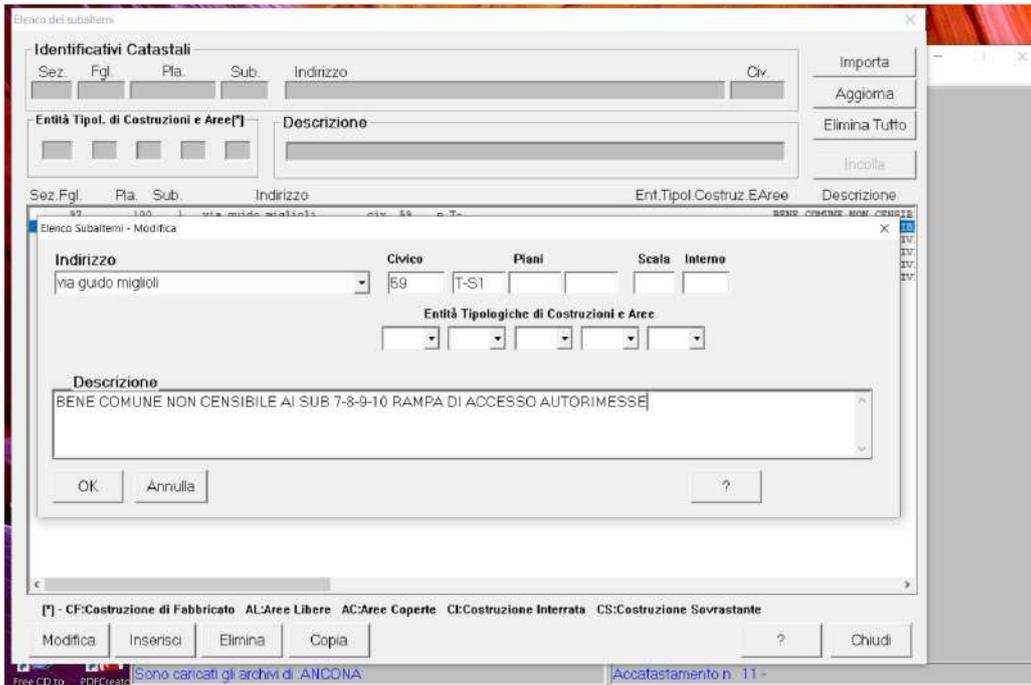


Immagine iniziale del subalterno 3

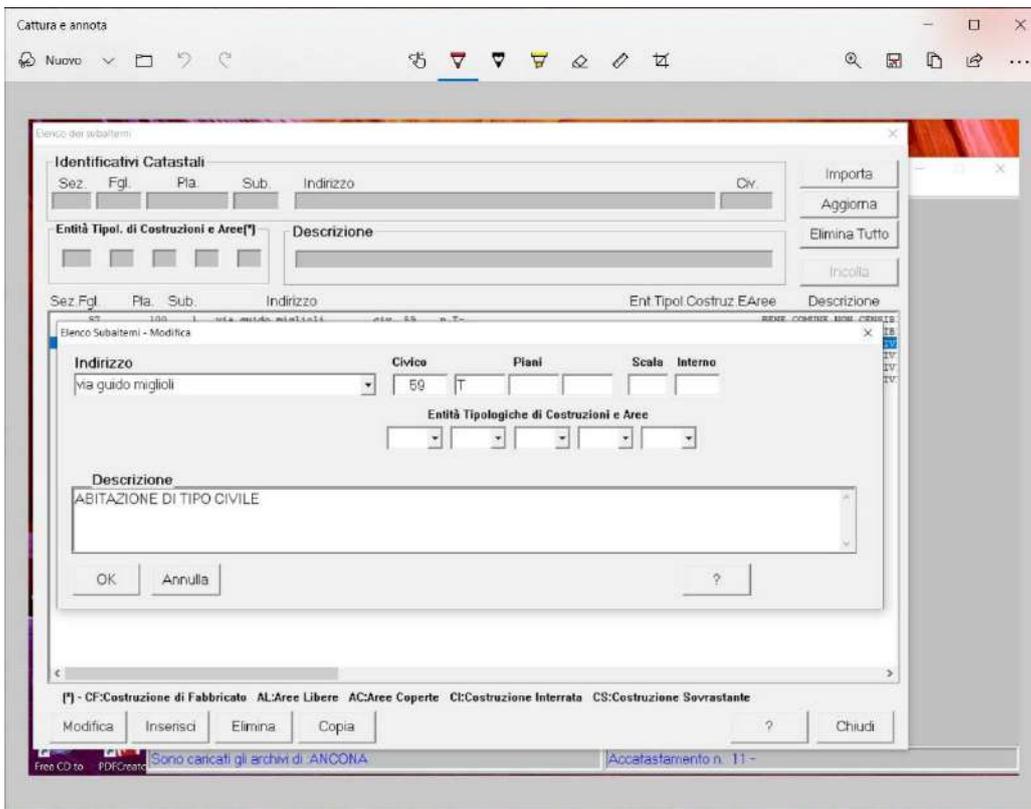
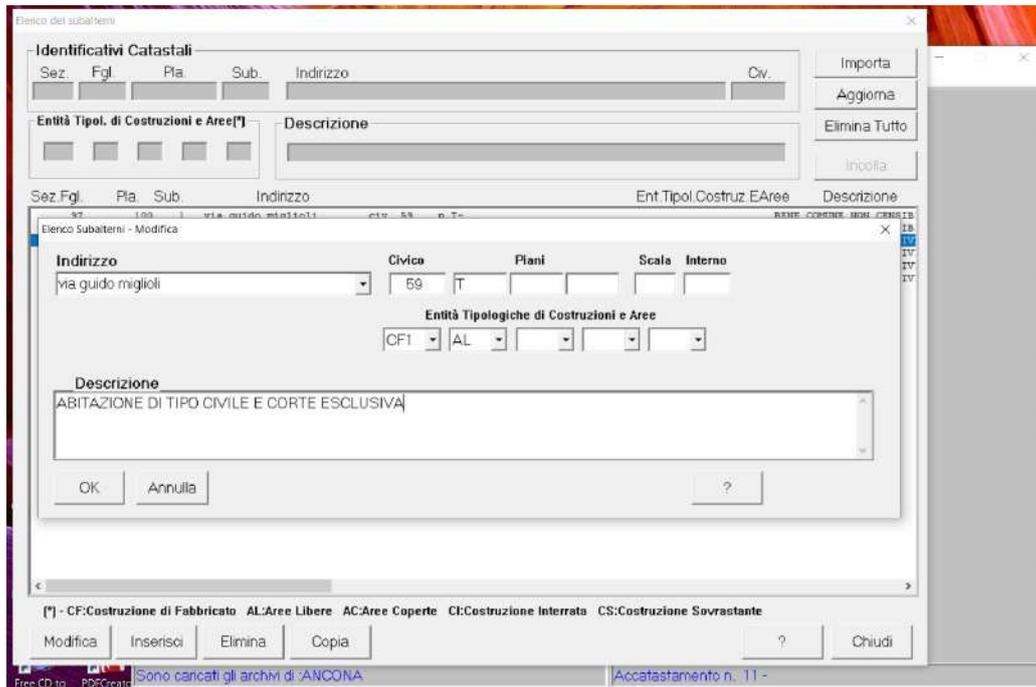
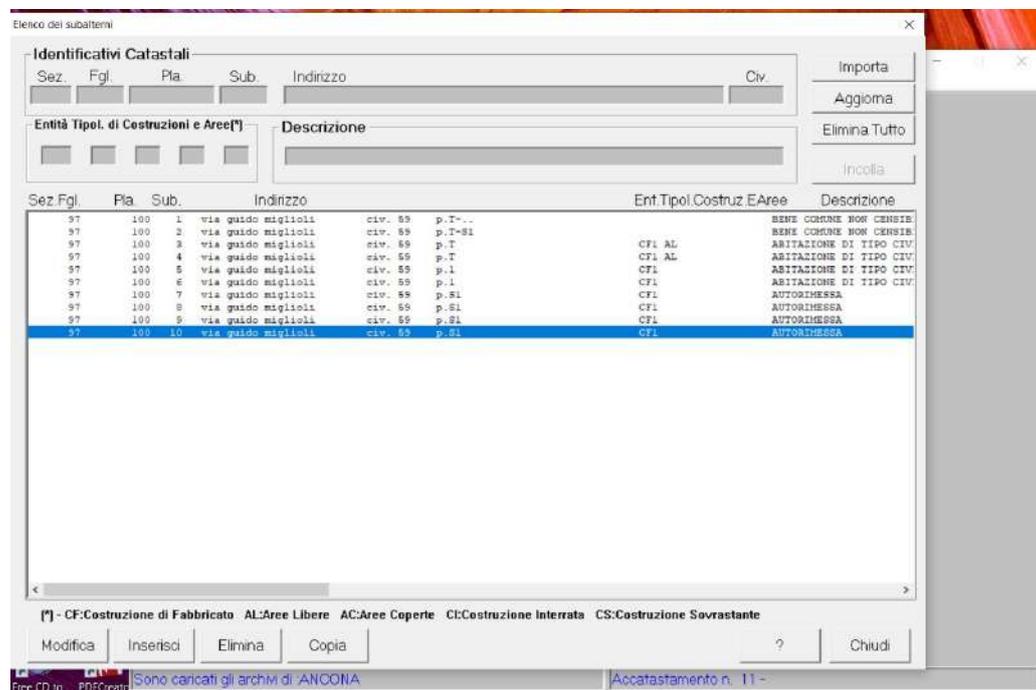


Immagine finale con la modifica effettuata alla descrizione del subalterno 3.
 In tutti i subalterni debbono essere anche inseriti, se obbligatori, le entità tipologiche.



Quadro Definitivo con tutte le modifiche apportate.



Ufficio Provinciale di: ANCONA
 Comune di: ANCONA

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

Elenco Subalterni

Comune ANCONA		Sezione	Foglio 97	Particella 100	Tipo mappa n. 54 del: 03/03/2010		
Sub.	UBICAZIONE via/piazza	n° civ.	Piani	Scala	Int.	Entità di Costruzione	DESCRIZIONE
1	via guido miglioli	59	T-1-51			CF1-AL	BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB 3-4-5-6 INGRESSO COMUNE E VANO SCALA
2	via guido miglioli	59	T-51			AL	BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB 7-8-9-10 RAMPA DI ACCESSO AUTORDMESSA
3	via guido miglioli	59	T			CF1-AL	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE E CORTE ESCLUSIVA
4	via guido miglioli	59	T			CF1-AL	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE E CORTE ESCLUSIVA
5	via guido miglioli	59	1			CF1	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
6	via guido miglioli	59	1			CF1	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
7	via guido miglioli	59	S1			CF1	AUTORDMESSA
8	via guido miglioli	59	S1			CF1	AUTORDMESSA
9	via guido miglioli	59	S1			CF1	AUTORDMESSA
10	via guido miglioli	59	S1			CF1	AUTORDMESSA

Protocollo _____	data _____
IL TECNICO Ing. MAGNI FABIO ALBO DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI ANCONA n. 4306 Codice Fiscale: MGNFBA66C03A271Q	_____ firma e timbro

4.J. Il classamento automatico

Una volta completato il mod. D, gli elaborati grafici, i modelli 1-2 N parte I-II e l'elenco subalterni, si può eseguire il controllo del Classamento Automatico (per le sole categorie ordinarie).



Classamento Automatico - Validazione Classamento

Totale U.I.U. presenti:

Sez.	Foglio	Particella	Sub.	Classam. Automatico		Classam. Proposto		
				Categoria	Consistenza	Categoria	Consistenza	
0097	00100	0003	A02	03	6,5	A02	04	6,5
0097	00100	0004	A02	03	6,5	A02	04	6,5
0097	00100	0005	A02	03	6,5	A02	04	6,5
0097	00100	0006	A02	03	6,5	A02	04	6,5
0097	00100	0007	C06	01	49	C06	06	49
0097	00100	0008	C06	01	33	C06	06	33
0097	00100	0009	C06	01	33	C06	06	33
0097	00100	0010	C06	01	49	C06	06	49

Convalida... Modifica... Rendita...

Ok Annulla ?

La schermata del classamento automatico ci da una indicazione sulle categorie inserite, sulle classi, e sul conteggio della consistenza.

Nel caso in questione, pur avendo compilato tutti i quadri, sia quelli obbligatori che quelli non obbligatori, il classamento proposto è diverso da quello automatico. Chiaramente il classamento manuale è derivato da uno studio delle unità immobiliari simili nella zona, ed è senza dubbio più corretto di quello automatico.

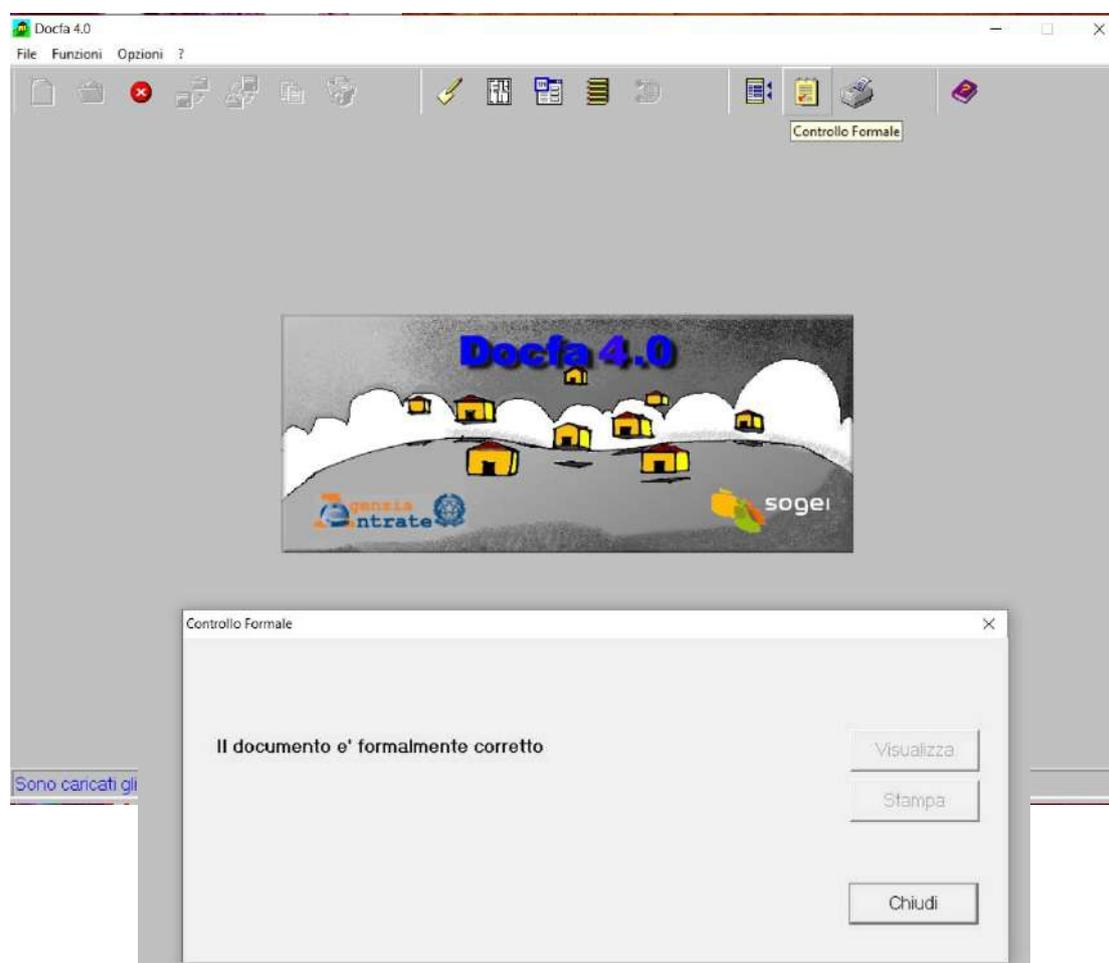
Una volta certi del corretto classamento da attribuire, si dovrà convalidare, attraverso l'apposito pulsante, o il classamento automatico o il classamento proposto.

Con il tasto modifica si modificano i dati di ogni subalterno.

Si fa notare che la procedura di classamento automatico è fissa all'interno della procedura Do.C.Fa. mediante un algoritmo statico; in fase di controllo del documento, presso i nostri Uffici, il classamento automatico utilizza un algoritmo dinamico che viene aggiornato quotidianamente da tutti gli atti inseriti.

4.K. Il controllo Formale

Il controllo formale è l'ultima operazione da eseguire per controllare se il documento è stato compilato in maniera corretta.



Se il controllo rilascia come esito "il documento è formalmente corretto", si può esportare il file in formato PDF, che potrà essere firmato digitalmente e spedito per via telematica; se vengono riscontrati errori formali, la procedura indica gli errori che dovranno essere corretti prima dell'invio (in presenza di errori formali è inibita la registrazione del documento).

Chiaramente il controllo formale non tiene conto né della possibile registrabilità del documento, né di errori procedurali non conformi a note e/o circolari.

5. Il software Do.C.Fa. 4.00.5

Il software Do.C.Fa. permette la compilazione di tutti i modelli necessari per l'Accertamento della Proprietà Immobiliare Urbana.

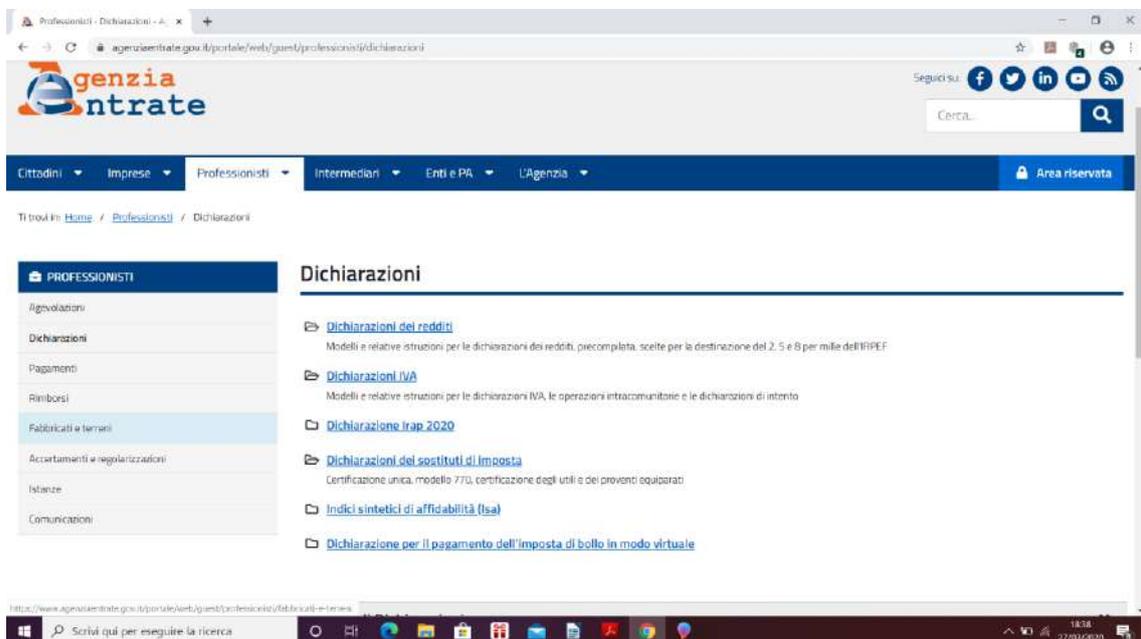
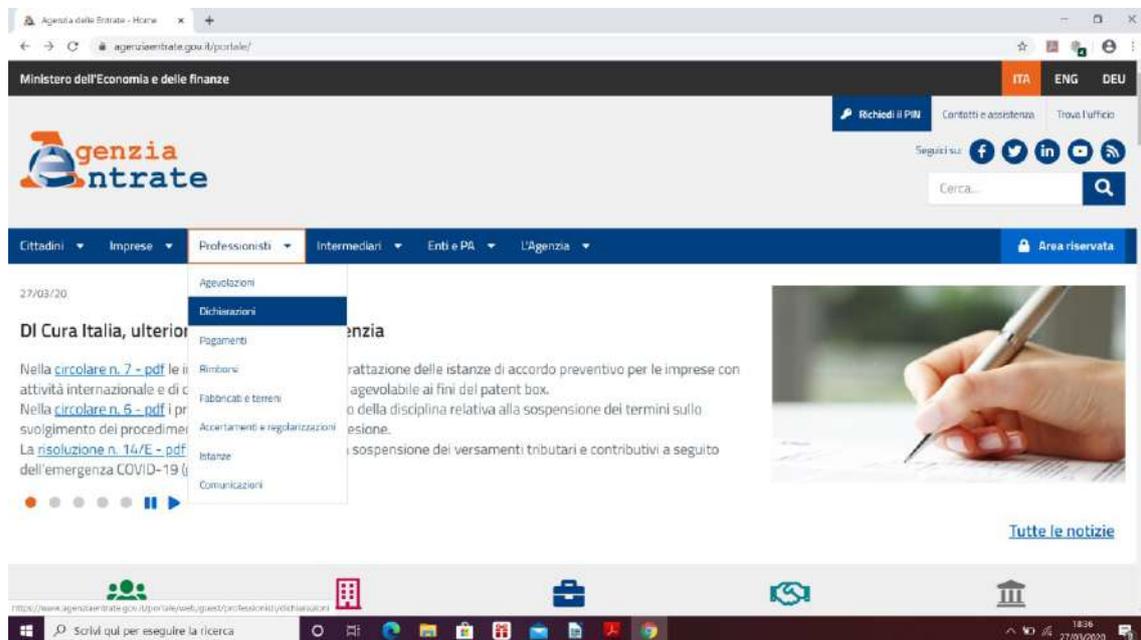
La versione ultima del software Do.C.Fa. 4.00.5, obbligatoria dal 1 luglio 2020, è stata rilasciata dal partner tecnologico So.Ge.I. il 03/07/2019; tale versione è stata rilasciata dopo la pubblicazione della circolare 16/E del 1 luglio 2019, a supporto della nuova casistica di accatastamenti determinati nella stessa circolare.

Il software gestisce i seguenti tipi di dichiarazione:

1. dichiarazioni per nuova costruzione (accatastamento)
2. dichiarazioni per avvenuta variazione
3. dichiarazione di unità afferenti ad enti urbani

5.A. Come si scarica il software Do.C.Fa 4.00.5

Il software è scaricabile direttamente dal sito dell'Agenzia delle Entrate <https://www.agenziaentrate.gov.it>



Professionisti - Fabbricati e terreni

Ministero dell'Economia e delle finanze

genzia entrate

ITA ENG DEU

Richiedi il PIN Contatti e assistenza Trova l'ufficio

Seguici su f t in y r

Cerca...

Cittadini Imprese Professionisti Intermediari Enti e PA L'Agenzia Area riservata

Ti trovi in: Home / Professionisti / Fabbricati e terreni

PROFESSIONISTI

- Agevolazioni
- Dichiarazioni
- Pagamenti
- Rimborsi
- Fabbricati e terreni**
- Accertamenti e regolarizzazioni
- Istanze
- Comunicazioni

Fabbricati e terreni

- Aggiornamento dati catastali e ipotecari**
Presentazione degli atti di aggiornamento del catasto e delle conservatorie; richieste di correzione dei dati catastali
- Consultazione dati catastali e ipotecari**
Consultazione delle banche dati per effettuare visure, ricerche catastali e ispezioni ipotecarie
- Osservatorio del mercato immobiliare**
Formura gratuita delle quotazioni immobiliari delle vendite e degli affitti, raggruppate per semestre e per zona territoriale omogenea di ciascun comune
- Registrazione contratti**

Scrivi qui per eseguire la ricerca

27/09/2020 18:39

Professionisti - Aggiornamento

Ministero dell'Economia e delle finanze

genzia entrate

ITA ENG DEU

Richiedi il PIN Contatti e assistenza Trova l'ufficio

Seguici su f t in y r

Cerca...

Cittadini Imprese Professionisti Intermediari Enti e PA L'Agenzia Area riservata

Ti trovi in: Home / Professionisti / Fabbricati e terreni / Aggiornamento dati catastali e ipotecari

PROFESSIONISTI

- Agevolazioni
- Dichiarazioni
- Pagamenti
- Rimborsi
- Fabbricati e terreni**
- Accertamenti e regolarizzazioni
- Istanze
- Comunicazioni

Aggiornamento dati catastali e ipotecari

- Adempimento Unico telematico Professionisti
- Aggiornamento Catasto fabbricati - DoFa
- Aggiornamento Catasto terreni - Progeo
- Aggiornamento banche dati catastale ipotecaria con piattaforma Siste
- Correzione dati catastali
- Fabbricati non dichiarati
- Fabbricati rurali
- Revisioni parziali del classamento per microzone
- Variazioni catastali
- Valtura catastale

Scrivi qui per eseguire la ricerca

27/09/2020 18:42

Aggiornamento dati catastali e ipotecari

- ▶ [Adempimento Unico telematico Professionisti](#)
- ▶ [Aggiornamento Catasto fabbricati - Docfa](#)
- ▶ [Aggiornamento Catasto terreni - Pregeo](#)
- ▶ [Aggiornamento banche dati catastale ipotecaria con piattaforma Sister](#)
- ▶ [Correzione dati catastali](#)
- ▶ [Fabbricati non dichiarati](#)
- ▶ [Fabbricati rurali](#)
- ▶ [Revisioni parziali del classamento per microzone](#)
- ▶ [Variazioni colturali](#)
- ▶ [Voltura catastale](#)

The screenshot shows a web browser window with the URL agenzia.entrati.gov.it/portale/web/guest/schede/fabbricati/temi/aggiornamento-catasto-fabbricati-docfa/scheda-info-docfa-professionisti. The page title is "Aggiornamento Catasto dei Fabbricati (Docfa) - Che cos'è".

AGGIORNAMENTO CATASTO FABBRICATI - DOCFA

INFORMAZIONI

Che cos'è

Presentazione telematica degli atti

Assistenza per i servizi Sister

Costi del servizio

Istruzioni operative

Normativa e prassi

SERVIZI

Visura della planimetria online

Software Docfa 4.00.5

Docfa versioni precedenti

Aggiornamento Catasto dei Fabbricati (Docfa) - Che cos'è

L'edificazione di nuovi immobili e la variazione nello stato di quelli già esistenti, nel caso in cui influisca sul classamento o sulla consistenza dell'unità immobiliare (ad esempio per fusione o frazionamento, cambio di destinazione, nuova distribuzione degli spazi interni, ecc.) devono essere dichiarate in catasto.

La dichiarazione, a carico degli intestatari dell'immobile, avviene con la presentazione all'Agenzia di un atto di aggiornamento predisposto da un professionista tecnico abilitato (architetto, ingegnere, dottore agronomo e forestale, geometra, perito edile, perito agrario limitatamente ai fabbricati rurali, agrotecnico). Anche i possessori, in caso di inerzia dei titolari dei diritti reali (ad esempio espropri, cause per usucapione, mancanza di eredi) possono presentare la dichiarazione DOCFA, nei soli casi di prima iscrizione in catasto dei beni immobili. In base alla normativa vigente, la presentazione degli atti di aggiornamento del Catasto dei Fabbricati prevede il versamento dei tributi speciali catastali.

Il termine di presentazione delle dichiarazioni al catasto è fissato in trenta giorni dal momento in cui i fabbricati sono divenuti abitabili o servibili all'uso cui sono destinati o comunque decorrenti dalla data di ultimazione della variazione nello stato per le unità immobiliari già censite.

In caso di tardiva presentazione, si applicano le sanzioni secondo le normative vigenti.

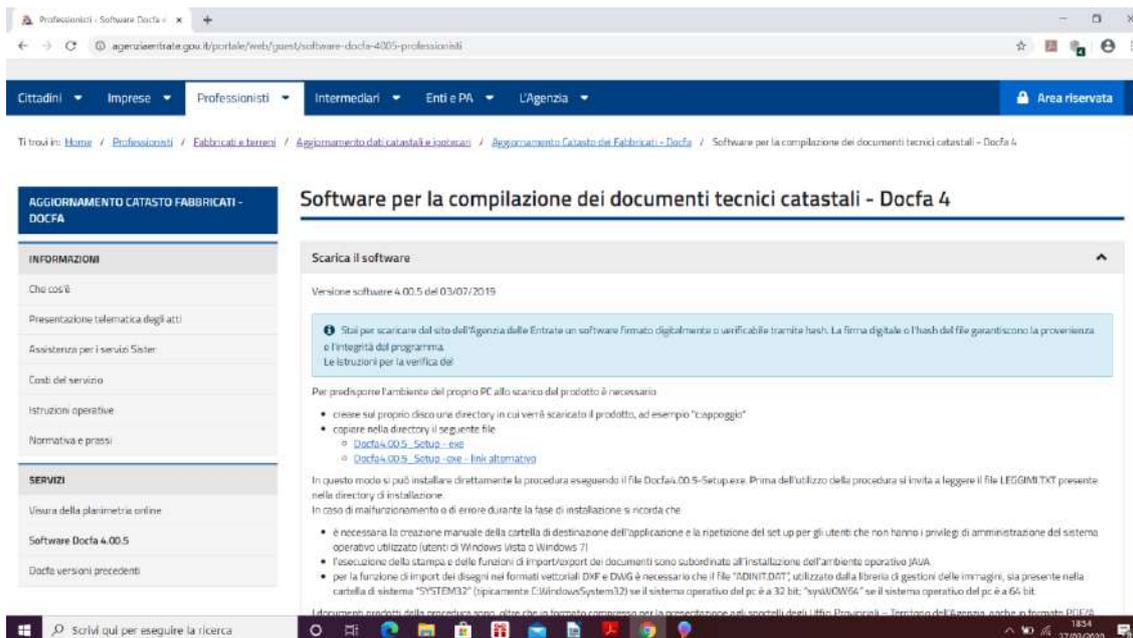
I professionisti possono utilizzare il **software Docfa... Documenti catastali fabbricati** scaricabile gratuitamente dal sito internet dell'Agenzia, per compilare il modello di dichiarazione della proprietà immobiliare urbana per l'accertamento:

- delle unità immobiliari urbane di nuova costruzione (accatastamento);
- delle variazioni dello stato, consistenza e destinazione delle unità immobiliari urbane censite;
- delle unità afferenti edificate su area urbana, in sopraelevazione o su aree di cortei;
- dei beni immobili non produttivi di reddito urbano, ivi compresi i beni comuni, e relative variazioni.

Sono esclusi dall'obbligo di accatastamento i seguenti immobili:

- manufatti con superficie coperta inferiore a 8 metri quadrati;
- semo adibite alla coltivazione o protezione delle piante sul suolo naturale;
- vasche per l'acqua piovana o di accumulo per l'irrigazione dei terreni;
- manufatti isolati privi di copertura;
- letture, porcii, pollai, casotti, concimeai, pozzi e simili, di altezza utile inferiore a 1,80 metri, purché di volumetria inferiore a 150 metri cubi;
- manufatti precari, privi di fondazione, non stabilmente infissi al suolo;
- fabbricati in corso di costruzione-definizione;
- fabbricati che presentano un accentuato livello di degrado (collabenti);
- beni costituenti infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione.

di una unità immobiliare ad una determinata categoria va fatta in base alla destinazione propria risultante dalle caratteristiche tecnico-fisiche rinvenibili, in particolare per gli



Per predisporre l'ambiente del proprio PC allo scarico del prodotto è necessario

- creare sul proprio disco una directory in cui verrà scaricato il prodotto, ad esempio '
 - copiare nella directory il seguente file
 - [Docfa4.00.5_Setup - exe](#)
 - [Docfa4.00.5_Setup -exe - link alternativo](#)

In questo modo si può installare direttamente la procedura eseguendo il file Docfa4.00.

Per l'installazione del prodotto, scaricare dal sito il relativo file di installazione:

1. DO.C.FA.4.00.5_Setup - Connessione analogica - zip
2. DO.C.FA.4.00.5_Setup - Connessione ADSL – zip

Salvare il file scaricato in una cartella di supporto es "c:\appoggio"

Lanciare il file scaricato in precedenza.

Prima dell'utilizzo della procedura si invita a leggere il file LEGGIMI.TXT presente nella directory di installazione.

In caso di malfunzionamento o di errore durante la fase di installazione si ricorda che è necessaria la creazione manuale della cartella di destinazione dell'applicazione e la ripetizione del set up per gli utenti che non hanno i privilegi di amministrazione del sistema operativo utilizzato (utenti di Windows Vista o Windows 7) l'esecuzione della stampa e delle funzioni di import/export dei documenti sono subordinate all'installazione dell'ambiente operativo JAVA per la funzione di import dei disegni nei formati vettoriali DXF e DWG è necessario che il file "ADINIT.DAT", utilizzato dalla libreria di gestioni delle immagini, sia presente nella cartella di sistema "SYSTEM32" (tipicamente C:\Windows\System32) se il sistema operativo del pc è a 32 bit; "sysWOW64" se il sistema operativo del pc è a 64 bit.

I documenti prodotti dalla procedura sono, oltre che in formato compresso per la presentazione agli sportelli degli Uffici Provinciali – Territorio dell'Agenzia, anche in formato PDF/A. Questo formato consente al professionista di visualizzare il contenuto del documento su cui appone la firma digitale ed è compatibile con le norme che regolano la conservazione sostitutiva dei documenti.

La procedura permette l'uso di nuovi stradari comunali certificati, dai quali selezionare gli indirizzi delle unità immobiliari presenti nell'atto di aggiornamento. I nuovi stradari vengono continuamente aggiornati, anche attraverso una collaborazione diretta con i comuni, responsabili del dato relativo alla toponomastica.

È possibile scaricare, dal sito dell'Agenzia delle Entrate, la guida operativa del software in formato word

- Guida Operativa - Connessione analogica - .zip
- Guida Operativa – Connessione ADSL - .zip

5.B. Requisiti hardware e software

Requisiti hardware

- Personal Computer con processore Pentium o superiore
- Personal Computer con la disponibilità di memoria RAM di 64 Mb
- Hard disk con la disponibilità di 18 Mb
- CD ROM drive
- Stampante con driver compatibile MS/Windows

Requisiti software

- MS-Windows XP o superiori
- Software per la lettura di file in formato PDF (stampa)
- Java Run Time (requisito minimo JRE 1.5 o superiore)

5.C. Modelli per la predisposizione delle planimetrie in ambiente CAD

È possibile scaricare i modelli dei riquadri, divisi per formato e scala, in cui inserire le planimetrie disegnate con prodotti CAD. I file, salvati in formato dxf, sono leggibili anche con programmi CAD non recenti come, ad esempio, AutoCAD R12.

- Modelli - Connessione analogica - .zip
- Modelli - Connessione ADSL - .zip

Dalla stessa pagina WEB da dove si è già scaricato il software Do.C.Fa. si accede ai tracciati record e modelli.

Requisiti tecnici
Requisiti hardware <ul style="list-style-type: none">• Personal Computer con processore pentium o superiore• Personal Computer con la disponibilità di memoria RAM di 64 Mb• Hard disk con la disponibilità di 18 Mb• CD ROM drive• Stampante con driver compatibile MS/Windows.
Requisiti software <ul style="list-style-type: none">• MS-Windows XP o superiori• Software per la lettura di file in formato PDF (stampa)
Archivi provinciali
Archivi comuni urbano e terreni
Tracciati record e modelli
Aggiornamenti

I file da scaricare sono i seguenti per i tracciati record:

- [Tracciati-Docfa 4.00.4 - zip](#)
- [Tracciati-Docfa 4.00.4 - link alternativo - zip](#)

I file grafici (contenuti nel file -.zip) da scaricare sono i seguenti:

- Modelli – zip
- modelli - link alternativo - zip

5.D. Caricamento degli archivi di servizio provinciali

Per il funzionamento del pacchetto è necessario scaricare l'archivio provinciale di riferimento che contiene le tariffe di estimo catastale, i prospetti per il classamento automatico, le sezioni relative ai comuni catastali, l'associazione per ogni comune tra fogli di mappa e zone censuarie, gli elenchi dei nomi delle strade per ogni comune. Per predisporre l'ambiente del proprio PC al download del prodotto bisogna creare sul disco una directory in cui verrà scaricato il prodotto, ad esempio "c:\archivi". Dalla stessa pagina WEB da dove si è già scaricato il software Do.C.Fa. si accede agli archivi provinciali per scaricare l'elenco dei comuni, delle tariffe e degli stradari.

Requisiti tecnici
Requisiti hardware <ul style="list-style-type: none">• Personal Computer con processore pentium o superiore• Personal Computer con la disponibilità di memoria RAM di 64 Mb• Hard disk con la disponibilità di 18 Mb• CD ROM drive• Stampante con driver compatibile MS/Windows.
Requisiti software <ul style="list-style-type: none">• MS-Windows XP o superiori• Software per la lettura di file in formato PDF (stampa)
Archivi provinciali
Archivi comuni urbano e terreni
Tracciati record e modelli
Aggiornamenti

Selezionare la provincia che si desidera scaricare.

- MS-Windows XP o superiori
- Software per la lettura di file in formato PDF (stampa)

Archivi provinciali

Per il funzionamento del pacchetto è necessario scaricare l'archivio provinciale di riferimento che contiene le tariffe di estimo catastale, i prospetti per il classamento automatico, le sezioni relative ai comuni catastali, l'associazione per ogni comune tra fogli di mappa e zone censuarie, gli elenchi dei nomi delle strade per ogni comune.
Per predisporre l'ambiente del proprio PC al download del prodotto bisogna creare sul disco una directory in cui verrà scaricato il prodotto, ad esempio "c:archivi".

Download archivi provinciali

Provincia: Scarica l'archivio

nella directory scelta verrà scaricato il file "ARK_XX.EXE", dove XX sta per la sigla della provincia (ad es. "ARK_RM.EXE" per Roma).

- in data 11/02/2020 sono stati pubblicati gli archivi aggiornati per la provincia di Pesaro;
- in data 14/11/2019 sono stati pubblicati gli archivi aggiornati per la provincia di Torino;
- in data 06/11/2019 sono stati pubblicati gli archivi aggiornati per le province di Cuneo e Milano;
- in data 17/10/2019 sono stati pubblicati gli archivi aggiornati per la provincia di Torino;
- in data 04/10/2019 sono stati pubblicati gli archivi aggiornati per le province di Alessandria e Vicenza;
- in data 13/09/2019 sono stati pubblicati gli archivi aggiornati per le province di Campobasso e Prato
- in data 23/08/2019 sono stati pubblicati gli archivi aggiornati per la provincia di Cremona;
- in data 20/08/2019 sono stati pubblicati gli archivi aggiornati per la provincia di Ferrara;
- in data 06/06/2019 sono stati pubblicati gli archivi aggiornati per le province di Cuneo, Lecce, Parma, Piacenza e Vicenza;
- in data 24/04/2019 sono stati pubblicati gli archivi aggiornati per le province di Alessandria e Mantova;
- in data 16/04/2019 sono stati pubblicati gli archivi aggiornati per le province di Cuneo e Ferrara;
- in data 19/03/2019 sono stati pubblicati gli archivi aggiornati per la provincia di Treviso;
- in data 15/03/2019 sono stati pubblicati gli archivi aggiornati per la provincia di Belluno;
- in data 06/03/2019 sono stati pubblicati gli archivi aggiornati per le province di Biella e Reggio Emilia;

Attivando il tasto "Scarica l'archivio" si inizia il download del file *.zip.

Se desidero, ad esempio, scaricare le tariffe della provincia di Ancona il file scaricato è del tipo ark_an.zip.

Tale archivio in formato *.zip contiene i seguenti file, che dovranno essere de-compressi in una cartella es. docfa_tar_an per essere caricati, successivamente, all'interno del programma Do.C.Fa.

docfa_tar_an

File Home Condividi Visualizza

Aggiungi ad Accesso rapido Copia Incolla Taglia Copia percorso Copia collegamento
 Sposta in Copia in Elimina Rinomina Nuova cartella Nuovo elemento Accesso facilitato Proprietà Cronologia Apri Modifica

Selezione tu Deseleziona Inverti selezi Selezione

Questo PC > OS (C:) > docfa_tar_an

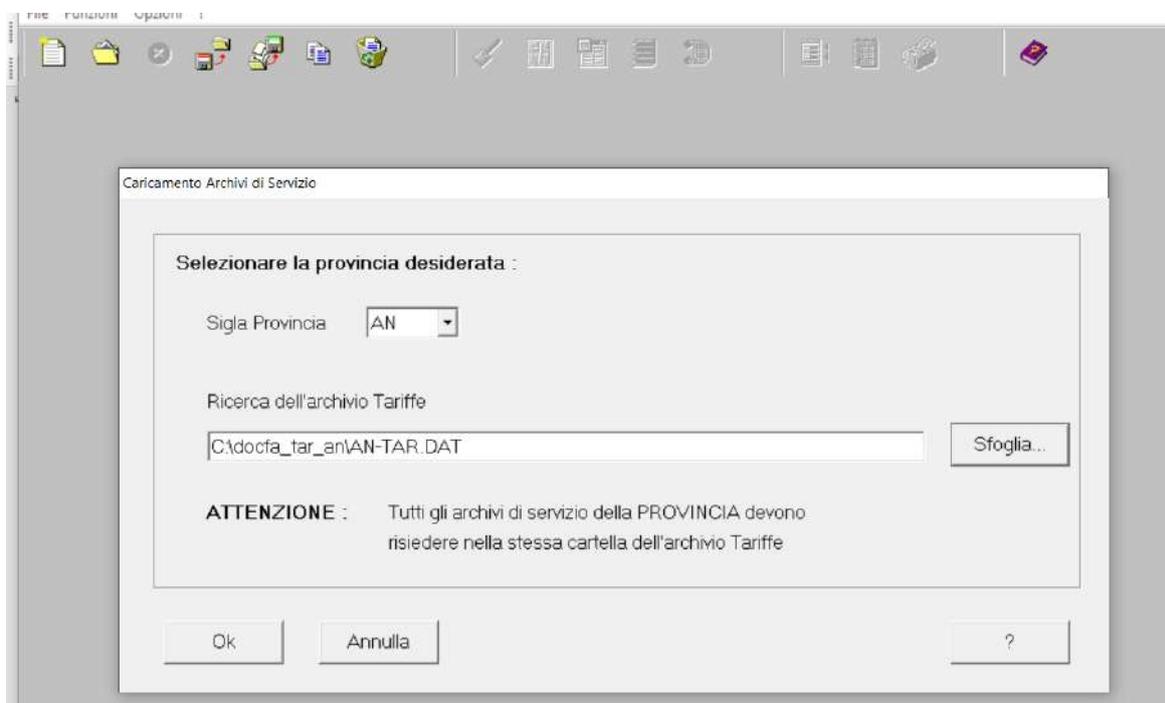
Nome	Ultima modifica	Tipo	Dimensione
AN-TAR.DAT	27/11/2015 08:35	File DAT	56 KB
AN-topo-com.dat	13/01/2017 08:53	File DAT	1.201 KB
AN-ZON.DAT	20/09/2013 09:50	File DAT	5 KB
NCLANV1.DAT	27/11/2015 08:39	File DAT	1 KB
NCLANV2.DAT	11/06/1998 09:40	File DAT	3 KB
NCLANV3.DAT	11/06/1998 09:40	File DAT	1 KB
NCLANV4.DAT	27/11/2015 08:42	File DAT	3 KB
NCLANV5.DAT	11/06/1998 09:40	File DAT	2 KB
NCLANV7.DAT	11/06/1998 09:40	File DAT	6 KB
NCLANV8.DAT	11/06/1998 09:40	File DAT	5 KB
NCLANV8A.DAT	11/06/1998 09:40	File DAT	1 KB

Accesso rapido Desktop Download Documenti Immagini 2012 country line dance docfa_tar_an dr_marche OneDrive Questo PC A360 Drive Desktop

Per caricare le tariffe di ausilio al programma Do.C.Fa. lanciare il programma



Eeguire il menu Opzioni, Carica Archivi di Servizio, si apre la finestra di dialogo sotto. Inserire la Sigla della Provincia e sotto la cartella contenente i file dell'archivio scaricato in precedenza:

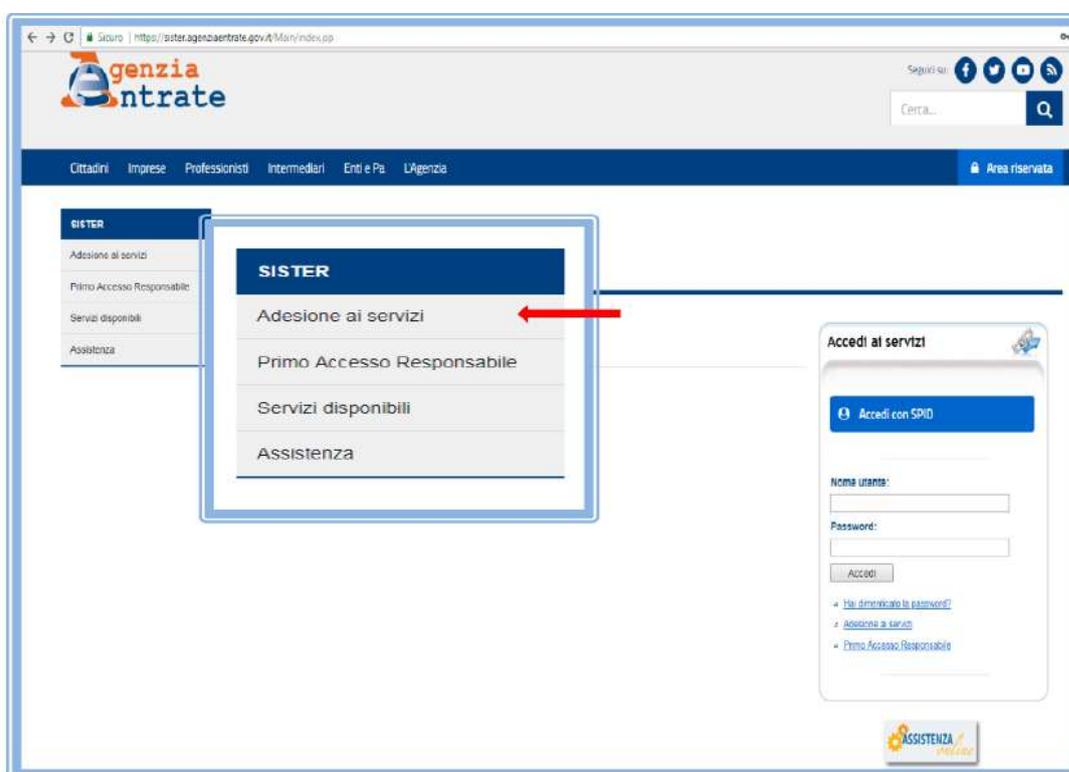


5.E. Il servizio SISTER

Per inviare le pratiche generate dal programma Do.C.Fa è necessario accedere ed essere autenticati nella piattaforma SISTER. Tale piattaforma è utilizzata anche per la richiesta di estratti di mappa e atti di aggiornamento Catasto Terreni.

Collegarsi al sito <https://sister.agenziaentrate.gov.it> utilizzando un qualsiasi motore di ricerca.

Una volta collegati apparirà la seguente schermata, selezionare la voce "adesione ai servizi".



Nella schermata sarà possibile selezionare due voci:

- “Convenzioni di consultazioni” dove sarà possibile, una volta abilitati, effettuare visure, richiedere estratti di mappa, elaborati planimetrici ecc.
- “Richiesta abilitazione telematica presentazione documenti” dove sarà possibile, una volta abilitati, inviare documenti telematicamente (DO.C.FA. e PREGEO) richiedere visure planimetriche o estratti di mappa per aggiornamenti.

The screenshot shows a website interface with a dark blue header containing navigation links: Cittadini, Imprese, Professionisti, Intermediari, Enti e Pa, L'Agenzia, and Area riservata. A left sidebar menu lists: Adesione ai servizi, Consultazioni, Presentazione documenti, Stato della richiesta, and Primo accesso responsabile. The main content area is titled 'ADESIONE AI SERVIZI - SISTER' and includes a breadcrumb trail 'Ti trovi in: Home / Adesione ai servizi'. Below the title, it states: 'Mediante la piattaforma tecnologica Sister è possibile effettuare:'. Two main points are listed: 1. Consultation of land registry data for mortgages, with a link 'Convenzioni di consultazione'. 2. Document presentation for land registry updates, with a link 'Richiesta Abilitazione telematica presentazione documenti'. A 'Modalità di abilitazione:' section follows, listing 'notai e i tecnici professionisti' with a link 'Presentazione domanda di abilitazione al servizio'. A logo for 'ASSISTENZA valac' is visible on the left.

Mediante la piattaforma tecnologica Sister è possibile effettuare:

- la consultazione delle banche dati per eseguire visure, ricerche catastali ed ispezioni ipotecarie. La **consultazione** in base al profilo dell'utenza.

[Convenzioni di consultazione](#)

- la presentazione dei documenti di aggiornamento delle banche dati catastale e ipotecaria agli Uffici provinciali - Terr abilitazione.

Modalità di abilitazione:

- per i **notai e i tecnici professionisti** tramite compilazione di apposito **modulo di richiesta online**:

[Richiesta Abilitazione telematica presentazione documenti](#)

- per le altre categorie di utenza le procedure sono descritte nelle seguenti pagine del sito dell'Agenzia:

[Presentazione domanda di abilitazione al servizio](#)

Selezionata la "Richiesta abilitazione telematica presentazione documenti" si dovrà cliccare su di essa nella schermata "adesione ai servizi" e compilare la pagina che apparirà

Cittadini Imprese Professionisti Intermediari Enti e Pa L'Agenzia Area riservata

Adesione ai servizi

Consulenzioni
Presentazione documenti
Stato della richiesta
Primo accesso responsabile

Ti trovi in: Home / Adesione ai servizi / Inserimento dati convenzione di presentazione documenti

ACQUISIZIONE RICHIESTA ABILITAZIONE PER PRESENTAZIONE DOCUMENTI

Richiesta di abilitazione alla presentazione telematica dei documenti di aggiornamento della banca dati ipotecarie (ai sensi del [Decreto Interministeriale](#) del 13/12/2000) e catastale (ai sensi del [Provvedimento dell'Agenzia del Territorio](#) del 22/03/2005)

ATTENZIONE! Possono utilizzare il modulo solamente i notai e i professionisti iscritti all'albo per l'invio di DO.C.Fa. e PREGEO.
Per le altre categorie si rimanda al link [Classificazione domanda di abilitazione al servizio](#)

Tutti i campi del modulo con il simbolo * sono obbligatori.

Cognome *: Nome *:
Data di nascita *: Sesso *:
Provincia di nascita *:
Comune di nascita *:
Tipologia di servizio *:
Codice Fiscale *:
Domicilio (via/Piazza) *: CAP *:
Provincia *:
Comune *:
Telefono *: Fax *:
E-mail *: Conferma e-mail *:
Tipologia dell'utenza *:
Albo professionale *:
Numero iscrizione *: Provincia di iscrizione *:
Ufficio delle Entrate:
Intermediario: Sì No

Una volta abilitato il tecnico professionista è in grado di inviare documenti Do.C.Fa. In tutti gli Uffici del Territorio italiano.

Intermediario: Sì No

ATTENZIONE: All'indirizzo di posta elettronica sopra indicato saranno trasmesse tutte le comunicazioni relative al servizio. Nel caso in cui venga indicata una casella di posta elettronica certificata, occorre configurarla per accettare messaggi anche da caselle di posta elettronica non certificata, come ad esempio le risposte automatiche generate dal sistema. Tali comunicazioni potranno riguardare anche dati sensibili, si raccomanda pertanto la massima cura nell'utilizzo delle abilitazioni di accesso alla casella.

sicurezza e la riservatezza dei dati stessi, nel rispetto del Codice.

Ai sensi dell'art. 13, 1° comma lett. b) e c), si evidenzia che il trattamento dei dati da parte dell'Agenzia delle Entrate è essenziale per l'adempimento degli obblighi di legge o convenzionali e che, pertanto, il mancato conferimento di tali dati può impedire l'instaurazione o la prosecuzione del rapporto convenzionale con l'Agenzia stessa.

Si sottolinea che i dati verranno comunicati a terzi esclusivamente in adempimento di specifici obblighi di legge, ovvero qualora tale comunicazione risulti necessaria o funzionale alla gestione della Convenzione.

Si precisa, inoltre, che "Titolare" del trattamento dei dati è l'Agenzia delle Entrate con sede in Roma.

Il "Responsabile" del trattamento è il Responsabile della Direzione Centrale Amministrazione, Pianificazione e controllo.

L'utente dichiara di aver preso visione dell'informativa ai sensi dell'art. 13 del D. Lgs n.196 del 30 giugno 2003

5.F. L'invio telematico dei documenti Do.C.Fa.

Con il Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 11 marzo 2015 (Prot.n.2015/35112), dal 1° giugno 2015, è obbligatoria la trasmissione telematica, con modello unico informatico catastale (MUIC), per la presentazione degli atti di aggiornamento della banca dati del CEU e del CT.

Sono esclusi dall'invio telematico:

- Dipendenti pubblici che predispongono atti tecnici per conto degli enti da cui dipendono;
- Dipendenti di cui al punto 1 che predispongono atti tecnici di aggiornamento di immobili di proprietà privata, muniti di specifico nulla osta da parte delle amministrazioni cui appartengono;
- Professionisti iscritti ad albi qualificati, tenuti in base alla disciplina in vigore in ciascuno degli Stati UE, cui è riconosciuta in Italia la possibilità di esercitare la libera prestazione di servizi con carattere di temporaneità in base alla Direttiva 2005/36/CE;
- Professionisti provenienti da Stati con cui l'Italia ha accordi bilaterali in cui sono regolamentate le professioni connesse all'ingegneria e all'architettura.

In questi casi, l'atto di aggiornamento viene comunque sottoscritto con firma digitale ed è presentato presso gli Uffici su supporto informatico.

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 DO.C.FA. 4.00.5 permette di produrre i documenti per la presentazione in formato PDF/A, che garantisce tale requisito.

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).

Di seguito si riporta un elenco, che non pretende di essere esaustivo, della Normativa e della Prassi catastale che in qualche modo riveste una certa importanza nell'ambito dell'attività di accatastamento e variazione delle unità immobiliari.

- ✓ **Regio decreto legge 13 aprile 1939, n. 652**, convertito con **legge 11 agosto 1939, n. 1249**
- ✓ **Circolare 134**
6 luglio 1941 NCEU Massimario Quadro generale delle categorie
- ✓ **Istruzione II del 24/05/1942**
Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali
- ✓ **Istruzione III del 28/06/1942**
Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali
- ✓ **Istruzione IV del 28/07/1942**
Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali
- ✓ **Decreto legislativo 8 aprile 1948, n. 514**
- ✓ **D.P.R. 1 dicembre 1949, n. 1142**
- ✓ **Circolare 03 del 21 novembre 1975**
Iscrizione in catasto delle aree scoperte e dei lastrici solari
- ✓ **Circolare n. 3 del 12 gennaio 1976**
Concernente "Accertamenti di unità immobiliari urbane. Divario tra stato di fatto e planimetrie"
- ✓ **Circolare n.2 del 19.01.1984**
Assunzione nell'archivio catastale delle informazioni relative agli immobili urbani di nuova costruzione.
- ✓ **Circolare n.5 del 18.03.1985**
Procedure della legge n. 47/85 riguardanti l'opera del C.T. e C.E.U. relativamente ad acquisizioni di atti, rapporti con enti, modulistica e verifiche di ufficio
- ✓ **Circolare n.10 del 18.05.1985**
Nuovo Modello 1N CEU
- ✓ **Circolare n.14 del 05.06.1985**
Chiarimenti NCEU su particolari intestazioni

- ✓ **Circolare n.15 del 29.07.1985**
Integrazioni procedurali alle circolari 2/84 e 5/85 e lettera-circolare prot. n. 3/2223 per gli adempimenti relativi alle leggi nn. 47/85 e 52/85.
- ✓ **Circolare n.6 del 30.05.1988**
Rivalutazione rendite Modifiche DL 70 / 88
- ✓ **Lettera circolare prot. 3/1273 del 19 aprile 1989**
- ✓ **Circolare n.9 del 17.04.1990**
Classamento uiu Istanza L 154-88 art 12
- ✓ **Circolare n.10 del 23.06.1990**
Istanze variazione modalità ricezione legge 154/88
- ✓ **Circolare n.3 del 29.01.1991**
Normativa e procedure riguardanti l'iscrizione e la denuncia di fabbricati rurali al catasto urbano.
- ✓ **Circolare n.4 del 11.03.1992**
Disposizioni circa il classamento delle u.i.u. Mancanti dei requisiti di ruralità.
- ✓ **Circolare n.5 del 14.03.1992**
Revisione generale della qualificazione della classificazione e del classamento del N.C.E.U. Integrazione e modifiche al quadro generale delle categorie. (Soppresse: A/5. A/6. B/8) (Istituite: D/10. D/11. D/12)
- ✓ **Circolare n.3 del 09.09.1993**
Denunce di accatastamento dei manufatti adibiti a serre.
- ✓ **Decreto del Ministro delle Finanze 19 aprile 1994, n. 701**
Regolamento recante norme per l'automazione delle procedure di aggiornamento degli archivi catastali e delle conservatorie dei registri immobiliari
- ✓ **Lettera - Circolare prot. n. 1898 del 28 dicembre 1994**
Classamento delle discariche per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani.
- ✓ **Decreto legge 20 giugno 1996, n. 323**
"Disposizioni urgenti sul risanamento della finanza pubblica", come convertito con legge 8 agosto 1996, n. 425
- ✓ **L. 662 del 23/12/1996**
Misure di razionalizzazione della finanza pubblica

- ✓ **Circolare n. 02/T del 03 gennaio 1997**
Attribuzione della rendita catastale alle unità immobiliari già dichiarate in catasto ma non ancora censite
- ✓ **Circolare n. C3 del 25 febbraio 1997**
Saggio di fruttuosità per la determinazione delle rendite catastali delle unità destinazione speciale e particolare
- ✓ **Circolare n. 112/E del 17 aprile 1997**
Attribuzione rendita catastale beni in successione Legge 154/88
- ✓ **Circolare n. 46/T del 10 febbraio 1998**
Quesiti riguardanti le esenzioni dal pagamento dei tributi speciali e del rimborso spese, nonché la firma dei documenti tecnici di aggiornamento del catasto
- ✓ **D.P.R. n.138 del 23.03.1998**
Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla Legge n.662/96
- ✓ **Circolare n. 96 del 09 aprile 1998**
Indirizzi e direttive per la formazione del catasto dei fabbricati e per il censimento delle costruzioni rurali
- ✓ **Circolare n.83/E/T del 09.04.1999**
Rilevanza della rendita catastale proposta ai fini dell'accertamento in materia d'imposta di registro, ipotecaria e catastale, successione e donazione, IVA, INVIM, ICI
- ✓ **Risoluzione n.87 del 31 maggio 1999**
Specificazioni dei tempi tecnici per il completamento dell'accatastamento dei fabbricati rurali, iscritti d'ufficio al catasto dei fabbricati, oggetto di trasferimento nella titolarità dei diritti reali
- ✓ **Lettera circolare del 26 settembre 2000**
Fondo Unico di Amministrazione - anno 1999 - Completamento ed allineamento della banca dati planimetrie e calcolo delle superfici.
- ✓ **Circolare n. 242/T del 29 dicembre 2000 del Min. Finanze - Dip. Territorio Catasto Serv. I**
Procedura DO.C.FA. - Rappresentazione grafica in formato raster o vettoriale delle planimetrie degli immobili urbani, degli elaborati planimetrici e dei relativi dati metrici

- ✓ **Decreto direttoriale del 7 novembre 2001, prot. UDA/2425**
Presentazione delle planimetrie degli immobili urbani e degli elaborati grafici, nonché dei relativi dati metrici, su supporto informatico unitamente alle dichiarazioni di nuova costruzione e di variazione di unità immobiliari da presentare agli uffici dell'Agenzia del Territorio
- ✓ **Circolare n. 9 del 26 novembre 2001 della DC Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare**
Attivazione della procedura DO.C.FA. 3.0
- ✓ **Nota prot. 15232 del 21/02/2002**
DC Catasto, Cartografia e Pubblicità Immobiliare "Casi particolari di intestazioni catastali e disposizioni inerenti le categorie fittizie F/3 e F/4"
- ✓ **Regolamento Agenzia del Territorio del 28 febbraio 2002**
Attuazione degli articoli 2 e 4 della legge 7 agosto 1990, n. 241
- ✓ **Circolare n. 2 del 17.04.2002 dell'Agenzia del Territorio**
Disposizioni in materia di sanzioni amministrative per le violazioni di norme catastali. Applicazione del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 472 e successive modificazioni ed integrazioni
- ✓ **Nota prot. 36363 del 31/05/2002**
Procedura DO.C.FA. 3.0 – Elaborato planimetrico
- ✓ **Circolare n. 9 del 25.11.2003 dell'Agenzia del Territorio**
Accesso alle planimetrie delle unità immobiliari urbane
- ✓ **Circolare n. 1 del 13 febbraio 2004 della DC Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare**
Procedure informatiche di cui all'art. 1 del decreto del Ministro delle Finanze 19.01.1994, n. 701, – DO.C.FA. – Controlli e verifiche
- ✓ **Circolare n. 4 del 5/4/2005 della DC Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare**
Attivazione del servizio di trasmissione telematica del modello unico informatico catastale relativo alle dichiarazioni per l'accertamento delle unità immobiliari urbane di nuova costruzione e alle dichiarazioni di variazione dello stato, consistenza e destinazione delle unità immobiliari urbane censite (DO.C.FA.) – Avvio del servizio in forma sperimentale

- ✓ **Circolare n. 7 del 4/7/2005 dell'Agencia del Territorio**
Modalità e termini per la rettifica della rendita catastale "proposta" e relative annotazioni negli atti del catasto
- ✓ **Circolare n. 10 del 4/8/2005 delle DC Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare e DC Organizzazione e Sistemi Informativi**
Accertamento delle unità immobiliari urbane ai sensi dell'articolo 1, comma 336, della legge 30 dicembre 2004, n. 311
- ✓ **Circolare n. 11 del 26/10/2005 dell'Agencia del Territorio**
Esercizio dell'autotutela nel settore catastale - Tipologia – Efficacia temporale delle rettifiche catastali
- ✓ **Circolare n. 12 del 6/12/2005 dell'Agencia del Territorio**
Soggetti passivi dei tributi speciali catastali - Termine per l'azione di accertamento in tema di tributi speciali catastali e tasse ipotecarie - Individuazione della normativa di riferimento
- ✓ **Circolare n. 1 del 3/1/2006 della DC Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare**
Ulteriori chiarimenti per la corretta attuazione dell'art. 1, comma 336, della legge 30 dicembre 2004, n. 311 - Semplificazioni procedurali per la predisposizione di documenti di aggiornamento DO.C.FA.
- ✓ **Circolare n. 3 del 11/4/2006 dell'Agencia del Territorio**
Nuovi termini per l'accatastamento delle unità immobiliari urbane, ai sensi dell'art. 34-quinquies, comma 2, del decreto legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito con modificazioni dalla legge 9 marzo 2006, n. 80. Ampliamento della possibilità di pagamento dei tributi speciali catastali attraverso il deposito interno anche per le dichiarazioni DO.C.FA.
- ✓ **Circolare n. 4 del 16/5/2006 dell'Agencia del Territorio**
Modalità di individuazione e classamento delle unità immobiliari urbane censibili nei gruppi speciale e particolare D ed E
- ✓ **Decreto 6 dicembre 2006 del Direttore dell'Agencia del Territorio**
Determinazione delle procedure attuative, delle tipologie e dei termini per la trasmissione telematica ai comuni delle dichiarazioni di variazione e di nuova costruzione e relative modalità di interscambio, applicabili fino all'attivazione del modello unico digitale per l'edilizia, ai sensi dell'articolo 34-quinquies del decreto-

legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80

✓ **Circolare n. 4 del 13/4/2007 dell’Agenzia del Territorio**

Articolo 2, commi 40 e seguenti, del decreto legge 3/10/2006, n. 262. Accertamento in catasto delle unità immobiliari urbane censite nelle categorie particolari E/1, E/2, E/3, E/4, E/5, E/6 ed E/9. Censimento delle porzioni di tali unità immobiliari destinate ad uso commerciale, industriale, ad ufficio privato, ovvero ad usi diversi, già iscritte negli atti del catasto

✓ **Circolare n. 7 del 15/6/2007 della DC Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare**

Accertamento dei fabbricati che hanno perso i requisiti per il riconoscimento della ruralità e di quelli mai dichiarati in catasto

✓ **Nota prot. 51894 del 3/07/2007 della DC Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare**

Attività conseguenti al Decreto direttoriale 6 dicembre 2006 “Determinazione di procedure attuative, tipologie e termini per la trasmissione telematica ai comuni delle dichiarazioni di variazione e nuova costruzione e relative modalità di interscambio” – Istruzioni relative alla trattazione delle segnalazioni delle incoerenze riscontrate dai Comuni nei documenti DO.C.FA..

✓ **Nota prot. 64051 del 28/08/2007 dell’Agenzia del Territorio**

Azioni di salvaguardia – Azioni di prevenzione

✓ **Circolare n. 14 del 22/11/2007 della DC Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare**

Circolare n. 4 del 16 maggio 2006 - Chiarimenti in materia di dichiarazioni di immobili ricompresi nella categoria D/1 – Le centrali eoliche”

✓ **Circolare n.4 del 29.10.2009 della DC Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare**

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

✓ **Nota 17471 del 31.03.2010**

Adozione versione 4.0 della procedura DO.C.FA. Chiarimenti operativi

- ✓ **Circolare 2 del 09/07/2010 dell'Agazia del Territorio**
Attuazione del decreto legge 31 maggio 2010, n.78 - Articolo 19, comma 14. Prime indicazioni
- ✓ **Circolare 3 del 10/08/2010 dell'Agazia del Territorio**
Art. 19 del decreto legge 31 maggio 2010, n.78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n.122 - Aggiornamento del catasto
- ✓ **Nota protocollo n. 28458 del 05/06/2012 Agazia del Territorio**
Accertamento degli immobili posti in aree cimiteriali o adiacenti ad esse
- ✓ **Nota protocollo n. 31892 del 22/06/2012 Agazia del Territorio**
Accatastamento immobili ospitanti impianti fotovoltaici
- ✓ **Circolare 2 del 07/08/2012 della DC Catasto e Cartografia**
Nuova disciplina in materia di censimento dei fabbricati rurali ai sensi dell'art. 13, commi 14-bis, 14-ter, 14-quater del decreto legge 6 dicembre 2011, n.201 e del Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze 26 luglio 2012
- ✓ **Circolare 6 del 30/11/2012 della DC Catasto e Cartografia**
Determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare: profili tecnico-estimativi
- ✓ **Nota protocollo n. 23646 del 12/06/2013 della DC Catasto e Cartografia**
Estensione delle procedure relative alla prima iscrizione degli immobili al Catasto Edilizio Urbano ed indicazioni sulle modalità di aggiornamento relativo alle intestazioni catastali presenti nelle dichiarazioni di nuova costruzione e nelle domande di volture.
- ✓ **Circolare 36/E del 19/12/2013 delle DC Catasto e Cartografia e DC Normativa**
Impianti fotovoltaici - Profili catastali e aspetti fiscali
- ✓ **Protocollo n.123479 del 29/09/2015**
Adempimenti catastali e ravvedimento operoso – Modifiche introdotte dalla Legge di stabilità 2015 all'articolo 13 del decreto legislativo n.472 del 18/12/1997 – Implementazione delle procedure informatiche e indicazioni operative.
- ✓ **Circolare 2/E del 01/02/2016 della DC Catasto, Cartografia e Pubblicità Immobiliare**
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 DO.C.FA.)

✓ **Nota prot.60244 del 27/04/2016 della DC Catasto, Cartografia e Pubblicità Immobiliare**

Chiarimenti operativi in merito alle attività connesse alle disposizioni di cui all'articolo 1, commi 21 e seguenti della legge n.208/2015

✓ **Circolare 27/E del 13/06/2016 delle DC Catasto, Cartografia e Pubblicità Immobiliare e DC Normativa**

Chiarimenti interpretativi relativi a quesiti posti dalla stampa specializzata in occasione del convegno Il Sole 24ore per i 130 anni del Catasto

✓ **Circolare 18/E del 18/07/2017 della DC Catasto, Cartografia e Pubblicità Immobiliare**

Profili catastali connessi alle reti pubbliche di comunicazione – nuova categoria catastale Categoria F/7 - Infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione

✓ **Legge 27 dicembre 2017, n. 205**

Disposizioni in tema di accatastamento (nel corso del 2019) e di revisione del classamento di specifiche tipologie di unità immobiliari urbane site nei porti di rilevanza economica nazionale e internazionale.

✓ **Circolare 16/E del 01/07/2019 della DC Servizi Catastali, Cartografici e di Pubblicità Immobiliare**

Nuovi criteri di classamento di taluni beni immobili ubicati nell'ambito dei porti di rilevanza economica nazionale e internazionale di competenza delle Autorità di sistema portuale di cui all'allegato A alla legge 28 gennaio 1994, n. 84.

✓ **Nota protocollo n. 231939 del 03.07.2019, della DC Servizi Catastali, Cartografici e di Pubblicità Immobiliare - Settore Servizi Catastali**

Comunicazione di Servizio n.1

Nuovi criteri di classamento di taluni beni immobili ubicati nell'ambito dei porti di rilevanza economica nazionale e internazionale di competenza delle Autorità di sistema portuale di cui all'allegato A alla legge 28 gennaio 1994, n. 84.

Modifiche apportate alla procedura DOCFA (nuova versione 4.00.5) ed al relativo servizio di trasmissione telematica (SISTER).

- ✓ **Nota protocollo n. 661036 del 01.08.2019, della DC Servizi Catastali, Cartografici e di Pubblicità Immobiliare - Settore Servizi Catastali**
Accatastamento di stabilimenti balneari su area demaniale
- ✓ **Nota protocollo n. 737411 del 30.10.2019, della DC Servizi Catastali, Cartografici e di Pubblicità Immobiliare - Settore Servizi Catastali**
Fabbricati in aree di servizio dismesse della rete stradale. Variazione categoria catastale

Appendice 1

Modalità operative per l'accatastamento degli Stabilimenti Balneari



Questa Direzione Regionale, con le presenti Linee guida intende fornire specifiche istruzioni operative circa l'accatastamento degli stabilimenti balneari su area demaniale, tenendo conto delle norme vigenti e dei documenti di prassi già emanati.

L'obiettivo di questa pubblicazione è quello di predisporre un documento che diventi uno strumento di ausilio per i professionisti che si occupano della redazione degli atti catastali e per i tecnici degli Uffici impegnati nell'attività di accettazione e registrazione nelle banche dati catastali dei documenti di aggiornamento.

Indice

1. Spiagge ed accertamento catastale	1
2. Classamento	3
3. Aggiornamento catastale	7
4. Intestazione catastale	11
5. Determinazione della rendita catastale	13
6. Raccolta normativa	17

1. Spiagge ed accertamento catastale

Allo stato attuale, le spiagge risultano, per disposto regolamentare, inserite fra le qualità di terreno esenti da estimo nel Catasto Terreni, quali pertinenze demaniali di acque pubbliche (cfr. Circ. n. 44 del 17 maggio 1957 Serv. V prot. n. 5/5281).

L'accezione del termine in senso catastale ricomprende anche gli arenili, localizzati immediatamente a tergo della spiaggia strettamente intesa.

Ripercorrendo in ordine cronologico la relativa regolamentazione catastale, si possono notare i vari cambiamenti avvenuti, come di seguito illustrato.

Inizialmente, ai sensi della legge 1 marzo 1886, n. 3.682 *"Riordinamento dell'imposta fondiaria"* (cd. Legge Messedaglia), le spiagge rientravano fra le particelle da rilevare per le finalità del catasto geometrico particellare istituito dall'art. 1 della medesima legge, non risultando, però, esplicitamente escluse ex art. 17 dalla stima fondiaria.

Il successivo Regio Decreto 8 ottobre 1931, n. 1.572 *"Approvazione del testo unico delle leggi sul nuovo catasto"*, rinnovava, all'art. 18, le previsioni dell'art. 17 della Legge Messedaglia, confermando, al momento, l'attribuzione di estimo anche alle spiagge.

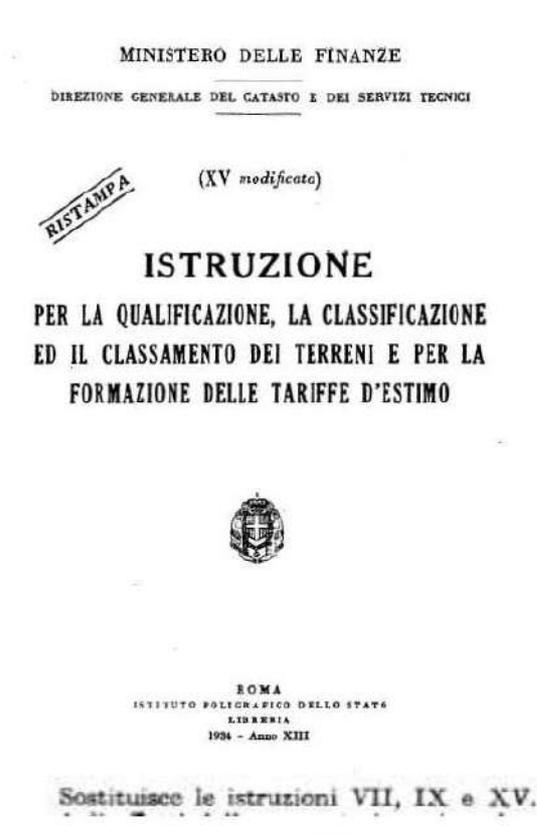
Ai sensi dell'art. 48 del Regio Decreto 12 ottobre 1933, n. 1.539 *"Approvazione del regolamento per l'esecuzione delle disposizioni legislative sul riordinamento dell'imposta fondiaria"*, costituiscono particelle catastali ex lettera q) le spiagge, le rocce, le ghiaie, le sabbie nude e gli altri terreni per propria natura affatto improduttivi, da rappresentarsi e da individuarsi separatamente all'atto del rilevamento.

E' solo a partire dal 1934, grazie all' Istruzione "XV modificata" recante *"Istruzione per la qualificazione, la classificazione ed il classamento dei terreni e la formazione delle tariffe d'estimo"*, diramata per sostituire le precedenti istruzioni VII, IX e XV, che si stabilisce, al

Capo IV – Classamento, paragrafo 78 ex lettera e), l'esclusione delle spiagge dall'estimo dei terreni.

Nel quadro di qualificazione (allegato A), però, le spiagge non venivano esplicitate fra le altre particelle catastali esenti da estimo, rientrando implicitamente nella dizione generica di "incolto sterile".

Con Regio Decreto 8 dicembre 1938, n. 2.153 veniva, quindi, approvato il Regolamento per la conservazione del nuovo catasto terreni, nulla innovando rispetto al quadro fino ad allora formatosi. Ai sensi del Titolo IV, capo I, §.164 Istruzione XIV Mod, "si introducono nell'estimo e si descrivono in catasto: a) i terreni nuovamente formati per.....ritiro permanente delle acque del mare e dei laghi...."(introduzione qualità "terreni di nuova formazione").



CAPO IV.
Del classamento.
§ 78.

Sono escluse dall'estimo dei terreni:

- a) le aree dei fabbricati urbani, degli opifici e dei fabbricati rurali colle loro dipendenze;
- b) le aree dei fabbricati destinati all'esercizio dei culti ammessi dallo Stato;
- c) le aree occupate dai cimiteri, dai parchi e dai viali della Rimembranza e dalle loro dipendenze, sieno terreni o fabbricati;
- d) le aree occupate dai fabbricati, ed i terreni demaniali dello Stato, costituenti le fortificazioni militari e le loro dipendenze;
- e) l'area occupata dall'alveo dei fiumi e dei torrenti, la superficie dei laghi pubblici, le spiagge, le rocce, le sabbie nude, e gli altri terreni per propria natura affatto improduttivi;
- f) le strade nazionali, provinciali, comunali; le piazze, i ponti non soggetti a pedaggio ed in generale tutti gli immobili di proprietà dello Stato sottratti alla produzione per un pubblico servizio gratuito;
- g) le strade vicinali contemplate dall'art. 19 della legge 20 marzo 1865;
- h) la superficie occupata dai canali maestri per la condotta delle acque (1);
- i) le miniere, le cave, le torbiere, le saline, i laghi e gli stagni da pesca colla superficie occupata stabilmente per la relativa industria, e le tonnare.

Alle particelle, distinte con un numero o con lettera, comprese nelle categorie indicate in questo paragrafo e nel precedente, che, a mente del § 23, non figurano nel prospetto di qualificazione o classificazione, sarà applicata la competente destinazione in conformità al quadro generale di qualificazione (All. A):

In materia di classamento degli stabilimenti balneari si sottolinea che le disposizioni catastali prevedono l'attribuzione delle seguenti categorie:

C/5 – *Stabilimenti balneari ed acque curative*: attribuita a quelle strutture che presentano semplici caratteri costruttivi e destinazioni coerenti con i servizi elementari resi disponibili ai bagnanti, quali affitto di ombrelloni e sedie sdraio, e di norma una gestione di tipo "familiare".

D/8 – *Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni*: più idonea per quegli organismi complessi che nell'ambito di una gestione unitaria presentano spazi destinati a rendere disponibili oltre ai servizi menzionati anche la somministrazione di bevande e cibi (bar e ristorazione), ovvero ambienti destinati allo svago ed al riposo notturno, sempreché gli stessi organismi non siano di fatto suddivisibili in più unità immobiliari.

E/3 - *Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche*: da applicare a quelle attrezzature ad uso pubblico, in cui si configura un servizio gratuito (ad es. stabilimenti gestiti in forma gratuita dagli Enti locali o Amministrazioni dello Stato, anche se attraverso cooperative di gestione).

F/1 – *Area Urbana*: attesa la previsione di rappresentazione nell'Elaborato planimetrico e nell'Elenco subalterni anche delle porzioni di arenile prive di costruzioni, a queste ultime sarà attribuita la categoria fittizia *F/1 – Area Urbana* (nota prot. n. 216473 del 7 dicembre 2016 della Direzione Centrale Catasto, Cartografia e Pubblicità Immobiliare).

L'accatastamento deve essere eseguito in base ai criteri e usi locali.

Quanto alla rappresentazione degli stabilimenti balneari nella cartografia catastale, occorre preliminarmente osservare che la Circolare n. M_TRA/DINFR 2592 del 4 marzo 2008, emanata congiuntamente dal Ministero dei Trasporti, dall'Agencia del Territorio e dall'Agencia del Demanio, imponeva l'obbligo di accatastamento in presenza di costruzioni di tipo A (costruzioni in muratura ordinaria con solaio in cemento armato semplice o misto), di tipo B (costruzioni in muratura ordinaria con solaio in pannelli prefabbricati su piattaforma in cemento armato) e di tipo C (strutture prefabbricate realizzate su piattaforma in cemento armato incernierate o affogate con calcestruzzo al basamento).

Tuttavia, tale elenco non è esaustivo in quanto l'art. 2 del decreto del Ministro delle Finanze 2 gennaio 1998, n. 28, comma 1, definisce che *"L'unità immobiliare è costituita da una porzione di fabbricato, o da un fabbricato, o da un insieme di fabbricati ovvero da un'area, che, nello stato in cui si trova e secondo l'uso locale, presenta potenzialità di autonomia funzionale e reddituale"* e, al comma 3, che sono da considerare unità immobiliari *"anche le costruzioni ovvero porzioni di esse, ancorate o fisse al suolo, di qualunque materiale costituite, nonché gli edifici sospesi o galleggianti, stabilmente assicurati al suolo, purché risultino verificate le condizioni funzionali e reddituali di cui al comma 1. Del pari sono considerate unità immobiliari i manufatti prefabbricati ancorché semplicemente appoggiati al suolo, quando siano stabili nel tempo e presentino autonomia funzionale e reddituale."* È evidente pertanto che l'accatastamento interessa anche, a titolo di esempio, i prefabbricati, le recinzioni, le piattaforme e i basamenti stabilmente assicurati al suolo, non rimossi a conclusione della stagione estiva.

Al contrario, particolare attenzione deve essere posta ai manufatti che vengono installati ad inizio stagione, per poi essere completamente smontati e rimossi al termine della stessa. La lettera circolare prot. n. 661036/2019 della Direzione Centrale Servizi Catastali,

Cartografici e di Pubblicità Immobiliare fornisce le seguenti indicazioni:
"Dall'accatastamento restano comunque esclusi i soli manufatti a carattere stagionale, ossia quelli che vengono installati ad inizio stagione, per poi essere completamente smontati e rimossi al termine della stessa. Con riferimento, pertanto, ai citati (e non meglio definiti) "volumi di tipo mobile e removibile normalmente presenti in tali contesti" ciò che rileva ai fini di una loro esclusione dall'accatastamento (e dalla relativa valorizzazione) non è tanto la "possibilità" di essere agevolmente rimossi, quanto la loro "effettiva" rimozione stagionale". La stessa DC SCCPI indica che *"la stagionalità è considerata per un periodo massimo di 8-9 mesi all'anno"*

Non assume rilevanza catastale - e non comporta, pertanto, l'obbligo di accatastamento - l'eventuale presenza, anche stabile nel tempo, sull'area data in concessione, di soli elementi accessori o di abbellimento (ad esempio, piattaforme anche in conglomerato cementizio armato, pavimentazioni, pedane, camminamenti, fioriere, ecc.), quando questi risultino funzionali solo alle opere comunque rimosse a fine stagione, non assumendo altra utilità permanente nel tempo.

Negli altri casi, ossia concessioni demaniali su porzioni di arenili prive di costruzioni, non sussiste, pertanto, l'obbligo di accatastamento.

Le indicazioni esposte in questa guida per gli stabilimenti balneari posti sugli arenili marittimi possono essere applicate anche per quelli realizzati su arenili demaniali di altra natura, come quelli fluviali o lacuali, avuto riguardo alla correttezza delle relative intestazioni.

Di seguito due rappresentazioni cartografiche delle categorie D8 e C5:

Cat. D/8 – *Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni*
Codice 1006 – *Stabilimento balneare*



Cat. C/5 - *Stabilimenti balneari ed acque curative*



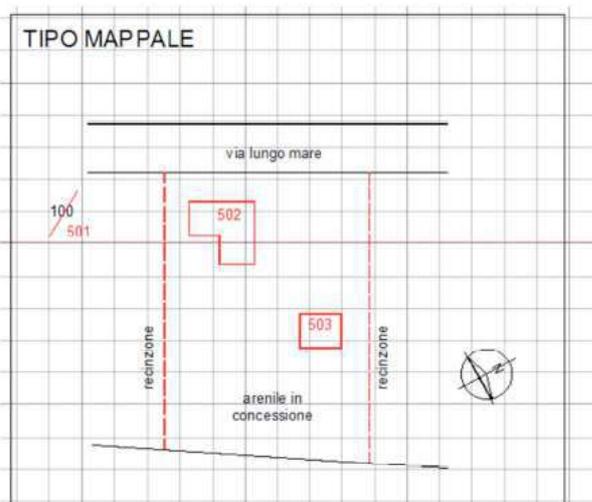
3. Aggiornamento catastale

Per la redazione del tipo mappale, l'oggetto del rilievo sarà costituito dai nuovi corpi di fabbrica, identificati ognuno con un proprio numero di particella e rappresentati con linea rossa continua. Nel CT la porzione di arenile data in concessione sarà rappresentata con linea rossa tratteggiata; la particella originale sarà soppressa e ricostituita con attribuzione di destinazione 282 "Enti urbani e promiscui". In sede di presentazione Docfa, ogni parte di arenile generatasi (compresa la porzione data in concessione), riceverà la categoria fittizia "F1 – Area Urbana" e sarà identificata tramite un nuovo numero di subalterno e rappresentata sull'elaborato planimetrico. La nuova UIU originata (lo stabilimento balneare) sarà, conseguentemente, individuato attraverso un identificativo "*graffato*" costituito dai corpi di fabbrica edificati e dalla porzione di arenile scoperto dati in concessione.

Nel caso in cui, invece, la particella originaria abbia destinazione ordinaria (ad esempio "incolto sterile") e superficie superiore a 10.000 mq (1 ettaro), allora si procederà alla presentazione del tipo mappale con scorporo di corte: la particella originale sarà soppressa e ogni parte residuale di arenile sarà costituita con nuovo numero di mappa ma destinazione originaria. La porzione di arenile data in concessione acquisirà nuovo numero di mappa e destinazione 282 "Enti urbani e promiscui". Per il resto si procederà come sopra indicato.

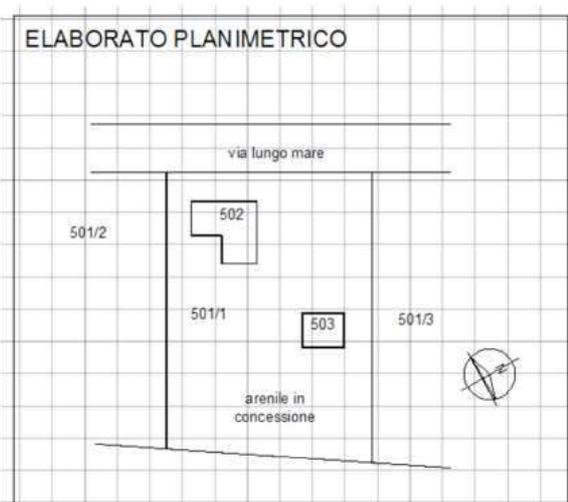
Di seguito alcuni esempi:

PARTICELLA ORIGINARIA CON SUPERFICIE < 10.000 mq



Esempio:

O	100	00.81.50	SN	150	(incolto sterile)
S					
C	501	00.80.00	SN	282	(ente urbano)
C	502	00.01.00	SR	282	(ente urbano)
C	503	00.00.50	SR	282	(ente urbano)

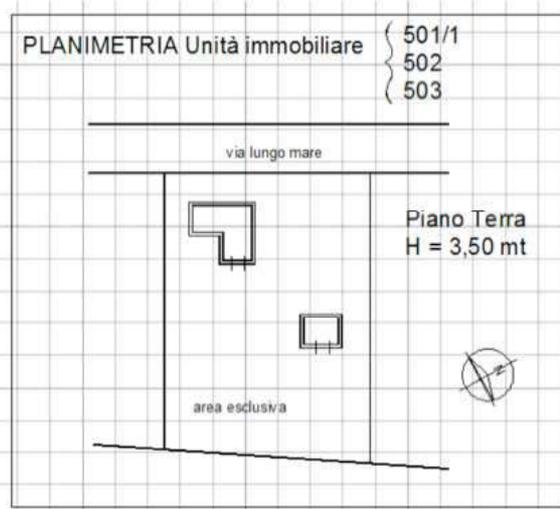
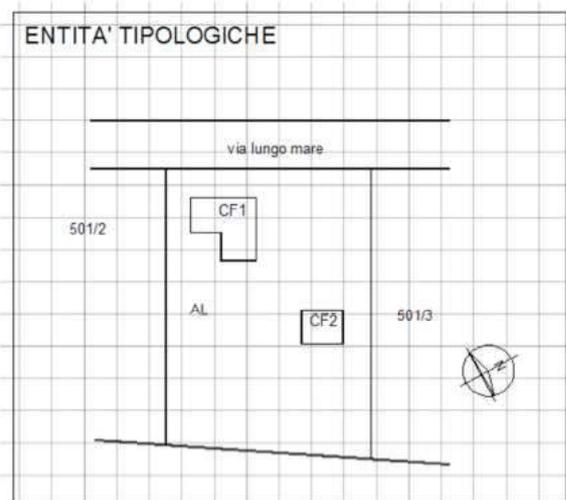


Unità immobiliare { 501/1
502
503

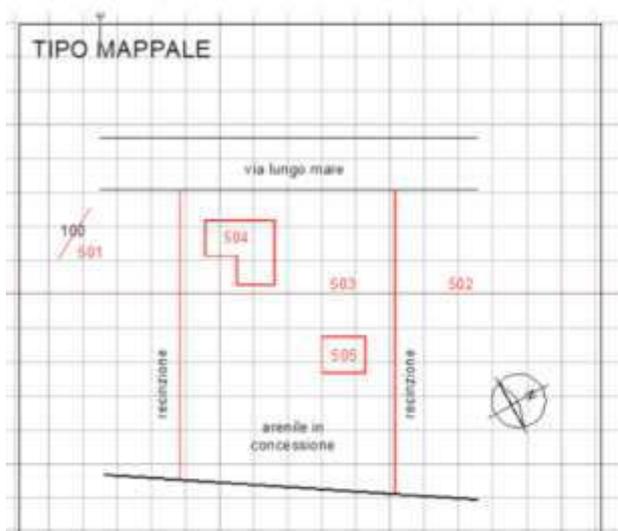
501/1 arenile in concessione di mq 1.000

501/2 F/1 (area urbana di mq 4.500)

501/3 F/1 (area urbana di mq 2.500)



PARTICELLA ORIGINARIA CON SUPERFICIE ≥ 10.000 mq



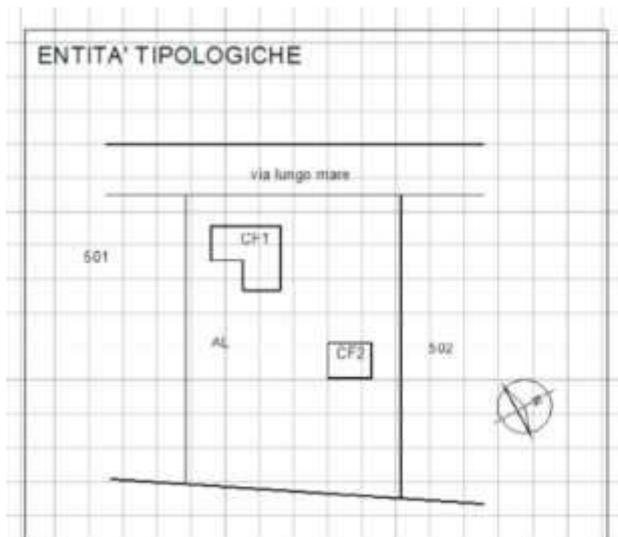
Esempio:

O	100	18.21.50	SN	150	(incolto sterile)
S					
C	501	04.00.50	SN	150	(incolto sterile)
C	502	14.09.50	SN	150	(incolto sterile)
C	503	00.10.00	SN	282	(ente urbano)
C	504	00.01.00	SR	282	(ente urbano)
C	505	00.00.50	SR	282	(ente urbano)



Unità immobiliare { 503
504
505

503 arenile
in concessione
di mq 1.000



L'aggiornamento catastale delle aree demaniali e dei beni realizzati in tali aree compete al concessionario (essendo il possessore di fatto della costruzione secondo le modalità previste dall'atto di concessione) o alla PA usuaria o nei casi residui direttamente all'Agenzia del Demanio, così come previsto dalla Circolare n. M_TRA/DINFR 2592 del 4 marzo 2008, emanata congiuntamente dal Ministero dei Trasporti, dall'Agenzia del Territorio e dall'Agenzia del Demanio.

Il **tipo mappale** è sottoscritto dal proprietario della costruzione, che menziona **gli estremi dell'atto concessorio** e della **relativa registrazione all'Ufficio delle Entrate** nella relazione dell'atto di aggiornamento; la pagina contenente le "*Informazioni sui soggetti*" contiene le corrispondenti informazioni.

4. Intestazione catastale

Riguardo gli stabilimenti balneari realizzati su arenile marittimo, nel caso la concessione sia rilasciata solo per costruzione/manutenzione delle opere con esclusione dell'arenile, l'intestazione della ditta da iscrivere negli atti catastali è la seguente:

<i>Dati anagrafici</i>	<i>Codice fiscale</i>	<i>Diritti e oneri reali</i>
DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO - RAMO MARINA MERCANTILE con sede in ROMA	97905230583 ¹	Proprietà per l'area 1/1 CONCEDENTE
“DENOMINAZIONE CONCESSIONARIO”	YYYYYYYYYYYY	Proprietà superficaria per 1/1 PER IL FABBRICATO

Nota 1: C.F. riferito al Ramo Marina Mercantile valido quindi solo per arenili su spiagge marittime

Quando la concessione prevede anche l'utilizzo di aree scoperte, nel campo Eventuale specificazione del diritto deve essere riportata la dizione “PER IL FABBRICATO E CONCESSIONARIO PER L'AREA”.

Agli atti del catasto, l'intestazione di tali beni assume, quindi, la seguente specificazione:

<i>Dati anagrafici</i>	<i>Codice fiscale</i>	<i>Diritti e oneri reali</i>
DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO - RAMO MARINA MERCANTILE con sede in ROMA	97905230583 ¹	Proprietà per l'area 1/1 CONCEDENTE
“DENOMINAZIONE CONCESSIONARIO”	YYYYYYYYYYYY	Proprietà superficaria per 1/1 PER IL FABBRICATO E CONCESSIONARIO PER L'AREA

Invece, nel caso di opere realizzate su fiumi, laghi, spiagge di laghi e similari, nelle intestazioni catastali si dovrà far riferimento al “DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO – RAMO IDRICO” con “CODICE FISCALE 97905270589”, come descritto nella circolare congiunta Ministero dei Trasporti, Agenzia del Demanio e Agenzia del Territorio del 4 marzo 2008, prot. n. M_TRA/DINFR 2592. Si rammenta, inoltre, che con stessa circolare viene precisato che “in presenza di una richiesta di concessione di beni demaniali che

preveda la realizzazione di opere oggetto di accatastamento' sull'arenile, l'intestazione su indicata risulta confermata laddove l'immobile edificato non è stato incamerato al Demanio Pubblico dello Stato.

Nel caso di concessioni demaniali prive di opere, sebbene non vi siano obblighi di natura catastale in capo al concessionario, laddove per esigenze di natura civilistica o amministrativa vi sia la necessità di identificare autonomamente in catasto la porzione di arenile dato in concessione, il soggetto interessato può comunque presentare in catasto i relativi atti di aggiornamento. La porzione di arenile data in concessione e priva di costruzioni, identificata mediante un numero di subalterno della più ampia particella catastale costituente l'intero arenile, è attribuita la categoria F/1, con rappresentazione della stessa nell' Elaborato Planimetrico.

Nel caso di più fabbricati appartenenti a ditte diverse, insistenti su di un'unica particella originaria o comunque su di un appezzamento continuo di terreno, è ammesso che venga redatto un unico tipo mappale che sconta l'importo di bollo ed i tributi speciali una sola volta; le domande Mod. 3/SPC ad esso collegate devono essere però tante quante sono i distinti fabbricati, e portare un esplicito riferimento all'unico tipo mappale anzidetto.

Nei casi in cui più particelle, relative a titolarità diverse, passano ad ente urbano, le stesse non possono essere fuse, ma ciascuna mantiene la propria identità. La procedura consente la costituzione di più lotti (F6), nati anche per la fusione di più particelle interessate da medesime titolarità, ciascuno da associare alla relativa ditta iscritta al Catasto Terreni.

5. Determinazione della rendita catastale

Laddove per gli immobili in esame non sia riscontrabile localmente un mercato delle locazioni o delle compravendite sufficientemente dinamico (condizione che, atteso il regime concessorio in base al quale sono realizzate e utilizzate tali strutture, accomuna verosimilmente gran parte del patrimonio immobiliare in parola), occorre fare riferimento al procedimento indiretto di stima della rendita catastale, attraverso l'applicazione dell'approccio al costo di ricostruzione deprezzato. Peraltro, eventuali contratti o offerte commerciali reperiti andrebbero opportunamente analizzati, al fine di escludere ogni riferimento a corrispettivi economici non attinenti con la sola ed esclusiva componente immobiliare (ad esempio cessioni di intera attività e/o di attrezzature).

Il procedimento di stima tiene conto dei seguenti dati:

- Valore dell'area in concessione
- Valore dei manufatti (costo di ricostruzione)

Nel corso del 2019 gli Uffici Provinciali Territorio della regione Marche, hanno pubblicato e adottato nuovi prontuari con lo scopo di adeguare il prezzario di massima per le stime delle u.i.u. a destinazione speciale particolare, in riferimento all'epoca censuaria '88/89 già in uso ed utilizzato come utile riferimento dai tecnici professionisti.

Pertanto nella redazione delle dichiarazioni Docfa, riguardanti gli stabilimenti balneari il tecnico professionista dovrà tener conto del prezzario adottato nella Provincia di cui è ubicato l'immobile.

Di seguito si riporta, a titolo di esempio, la tabella con le voci e i costi di riferimento adottate dalla DP di Ascoli Piceno:

STABILIMENTI BALNEARI CAT D/8		
Tipologia	unità	Costo unitario
Cabine Chalet in legno	€/mq	200
Cabine Chalet in muratura	€/mq	300
Bar, Uffici, reception, infermeria in legno	€/mq	250
Bar, Uffici, reception, infermeria in muratura	€/mq	350
Tettoie in legno	€/mq	80
Tettoia con struttura in acciaio	€/mq	60
Pergolati in legno	€/mq	50
Area demaniale in concessione (Comuni di San Benedetto del Tronto, Porto San Giorgio)	€/mq	25
Area demaniale in concessione (altri Comuni)	€/mq	20

In ragione delle caratteristiche costruttive i costi di costruzione a mq dei fabbricati, indicati nella precedente tabella, si ritengono comprensivi delle voci, previste dalla circolare 6/2012, per spese tecniche, di progettazione, direzione lavori, oneri di urbanizzazione, finanziari e profitto, nonché dei costi di impiantistica generica.

Inoltre, occorre effettuare una attenta valutazione del contributo apportato dall'arenile dato in concessione alla stima complessiva dell'unità immobiliare costituente lo stabilimento balneare, secondo le istruzioni fornite dalla Direzione Centrale Catasto, Cartografia e Pubblicità Immobiliare con la lettera circolare prot. n. 216473/2016: *"La porzione di arenile dato in concessione, per la cui valutazione occorre comunque tener presente anche la stagionalità di sfruttamento, soprattutto della porzione non occupata da costruzioni, trova quindi adeguata considerazione nel giudizio di stima dell'unità immobiliare costituita dallo stabilimento edificato, attesa la sua capacità di conferire qualità al contesto territoriale in cui l'unità stessa ricade e di contribuire, unitamente alle*

altre caratteristiche architettoniche e posizionali, alla determinazione del reddito ordinariamente ritraibile dalla stessa”.

Considerato che nella stragrande maggioranza dei casi tali aree costituiscono beni demaniali per i quali gli elementi economici di riferimento sono rinvenibili quasi esclusivamente nelle concessioni demaniali, in assenza di diversi e consolidati riferimenti di mercato, ai fini dell'individuazione dei parametri utili alla definizione della progressiva riduzione dell'utilità marginale degli arenili potrà farsi riferimento alle classi di consistenza e ai relativi rapporti mercantili desumibili dall'art. 1, comma 3, del decreto ministeriale 19 luglio 1989, che reca i criteri per la determinazione dei canoni per le concessioni demaniali marittime in epoca (1989) prossima a quella censuaria di riferimento delle stime catastali (biennio 1988-89). **Laddove tali indicazioni risultino coerenti con la realtà locale** e non vi siano, pertanto, riferimenti di mercato in contrasto con le stesse, la loro pratica applicazione si traduce nell'assumere il seguente schema di parametrizzazione del valore delle aree prive di costruzioni progressivamente decrescente in relazione all'estensione complessiva dell'arenile correlato al valore unitario di riferimento individuato per le aree edificate (V_{UREd}), ossia di sedime delle costruzioni:

VALORI UNITARI DELLE AREE SCOPERTE (ARENILI)	
IN FUNZIONE DEL VALORE UNITARIO DELL'AREA DI SEDIME DELLE COSTRUZIONI (V_{UREd})	
-	fino a 1.000 m ² : 44% di V_{UREd} ;
-	per l'area eccedente i 1.000 m ² fino al limite di 2.000 m ² : 35% di V_{UREd} ;
-	per l'area eccedente i 2.000 m ² fino al limite di 3.000 m ² : 28% di V_{UREd} ;
-	per l'area eccedente i 3.000 m ² fino al limite di 5.000 m ² : 21% di V_{UREd} ;
-	per l'area eccedente i 5.000 m ² : 14% di V_{UREd} .

Di seguito si riporta un elenco della Normativa e della Prassi catastale riguardante le modalità di accatastamento degli stabilimenti balneari:

- Lettera Circolare del 21/02/2001 n.C3/10980 della Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali "*Classamento degli stabilimenti balneari*".
- Circolare congiunta Ministero dei Trasporti, Agenzia del Demanio e Agenzia del Territorio del 4 marzo 2008, prot. n. M_TRA/DINFR 2592.
- Nota prot. n. 38067 del 21/05/2008 riguarda attribuzione della categoria catastale
- Nota prot. n. 216473 del 07/12/2016 della DCCCPI "*Accatastamento degli stabilimenti balneari su area demaniale*"
- Nota prot. n. 194063 dell'11/11/2016 riguarda intestazione catastale
- Lettera Circolare del 30/11/2012 n. 6/T riguarda determinazione rendita catastale
- Lettera circolare prot. n. 661036/2019 della Direzione Centrale riguarda attribuzione rendita arenile
- Nota prot. n. 661036 del 01/08/2019 della DCCCPI "*Accatastamento degli stabilimenti balneari su area demaniale*" (chiarimenti)

Appendice 2

Modalità operative per l'accatastamento degli Impianti fotovoltaici



Premessa

Con le presenti linee guida, questa Direzione Regionale intende fornire specifiche istruzioni operative circa l'accatastamento degli impianti fotovoltaici, tenendo conto delle norme vigenti e dei documenti di prassi già emanati.

L'obiettivo di questa pubblicazione è quello di predisporre un documento che diventi uno strumento di ausilio per i professionisti, che si occupano della redazione degli atti catastali, e per i tecnici degli Uffici, impegnati nell'attività di accettazione e registrazione nelle banche dati catastali dei documenti di aggiornamento.

Indice

1. Profili fiscali e catastali	1
2. Impianti posti su edifici o su pertinenze già censiti	2
3. Impianti come unità autonome	4
4. Ruralità degli impianti fotovoltaici	7
5. Intestazione catastale	10
6. Modalità di rappresentazione	13
7. Determinazione della rendita catastale	17
8. Raccolta normativa	21

1. Profili fiscali e catastali

Il mercato della produzione di energia elettrica mediante fonti rinnovabili ha suscitato l'attenzione degli operatori in relazione agli adempimenti di carattere fiscale riguardanti lo svolgimento di questa particolare attività.

Come chiarito dalla Circolare n. 36/E del 19 dicembre 2013, il concetto di 'bene mobile' o 'immobile' differisce se si opera in ambito fiscale o catastale: in ambito catastale, gli impianti fotovoltaici si considerano, generalmente, beni immobili e vanno dichiarati in Catasto in coerenza con i criteri indicati ai paragrafi 2.1 e 2.2, della già citata Circolare n. 36/E del 2013, nonché della precedente Risoluzione n. 3/T del 2008.

L'obbligo di accatastamento deriva dalla capacità dell'unità immobiliare di produrre un reddito temporalmente rilevante e, ai fini dell'obbligo, non rileva l'eventuale amovibilità dell'impianto. Questo orientamento trova conferma in:

- numerose pronunce della Corte di Cassazione a seguito del contenzioso tra le società elettriche e l'Agenzia del Territorio sull'inclusione delle turbine elettriche nella determinazione della rendita catastale delle centrali;
- art. 1 quinquies del D.L. 31 marzo 2005, n. 44 convertito con modificazione dalla L. 88 del 31 maggio 2005;
- sentenza di Corte Costituzionale n.162 del 20 maggio 2008.

É necessario, ai fini di questa trattazione, fare una distinzione tra gli impianti fotovoltaici censibili come unità immobiliari autonome ed impianti posti su edifici o realizzati in aree di pertinenza (comuni o esclusive) di unità già censite al Catasto Fabbricati.

2. Impianti posti su edifici o su pertinenze già censiti

Nel caso di installazioni fotovoltaiche su unità già censite al Catasto Fabbricati, non sussiste alcun obbligo di dichiarazione al catasto, né come unità immobiliare autonoma, né come variazione della stessa qualora sia soddisfatto almeno uno dei seguenti requisiti:

- la potenza nominale dell'impianto fotovoltaico installato non è superiore a 3 chilowatt per ogni unità immobiliare servita dall'impianto stesso.

$$P_n \text{ (kW)} \leq 3 \text{ kW} \times U$$

Con P_n = potenza nominale (kW)

U = numero di unità immobiliari servite dall'impianto.

- la potenza nominale complessiva, espressa in chilowatt, non è superiore a tre volte il numero delle unità immobiliari le cui parti comuni sono servite dall'impianto, indipendentemente dalla circostanza che sia installato al suolo oppure sia architettonicamente o parzialmente integrato ad immobili già censiti al catasto edilizio urbano.

$$P_n \text{ (kW)} \leq 3 \text{ kW} \times U$$

Con P_n = potenza nominale (kW)

U = numero di unità immobiliari servite dall'impianto (direttamente o solo per le parti comuni).

- per le installazioni ubicate al suolo, il volume individuato dall'intera area destinata all'intervento (comprensiva, quindi, degli spazi liberi che dividono i pannelli fotovoltaici) e dall'altezza relativa all'asse orizzontale mediano dei pannelli stessi, è inferiore a 150 m³, equiparate a tettoie in coerenza con il limite volumetrico stabilito dall'art. 3, comma 3, lettera e) del decreto ministeriale 2 gennaio 1998, n. 28.

$$V (m^3) \leq 150 m^3$$

Le installazioni fotovoltaiche architettonicamente integrate o parzialmente integrate (definite all'art. 2 del Decreto dello Sviluppo economico del 19 febbraio 2007) ¹ e quelle realizzate su aree di pertinenza, comuni o esclusive, di fabbricati o unità immobiliari censiti al catasto edilizio, non risentono dell'obbligo di accatastamento come unità immobiliari autonome, in quanto possono assimilarsi agli impianti di pertinenza degli immobili. Di conseguenza non hanno autonoma rilevanza catastale, e costituiscono semplici pertinenze delle unità immobiliari, le porzioni di immobili ospitanti gli impianti di produzione di energia di modesta entità, in termini dimensionali e di potenza, come, ad esempio, quelli destinati prevalentemente ai consumi domestici.

Allorquando l'impianto fotovoltaico ne incrementa il valore capitale (o la relativa redditività ordinaria) di una percentuale pari al 15% o superiore, in accordo alla prassi estimativa adottata dall'amministrazione catastale, è necessario rivedere il classamento e la rendita dell'unità immobiliare principale.

Agli immobili ospitanti le installazioni fotovoltaiche, censiti autonomamente e strumentali alle attività agricole per connessione alle stesse come sopra specificato, nel caso in cui ricorra l'obbligo di dichiarazione ai sensi degli articoli 20 e 28 del Regio Decreto Legge 13 aprile 1939, n. 6525, è attribuita la categoria "**D/10** - *fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole*", introdotta con decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 139, con rendita definita secondo le consuete disposizioni di prassi.

¹ 1. Ai fini del presente decreto valgono le seguenti definizioni:

(...) b1) impianto fotovoltaico non integrato e' l'impianto con moduli ubicati al suolo, ovvero con moduli collocati, con modalita' diverse dalle tipologie di cui agli allegati 2 e 3, sugli elementi di arredo urbano e viario, sulle superfici esterne degli involucri di edifici, di fabbricati e strutture edilizie di qualsiasi funzione e destinazione;

b2) impianto fotovoltaico parzialmente integrato e' l'impianto i cui moduli sono posizionati, secondo le tipologie elencate in allegato 2, su elementi di arredo urbano e viario, superfici esterne degli involucri di edifici, fabbricati, strutture edilizie di qualsiasi funzione e destinazione;

b3) impianto fotovoltaico con integrazione architettonica e' l'impianto fotovoltaico i cui moduli sono integrati, secondo le tipologie elencate in allegato 3, in elementi di arredo urbano e viario, superfici esterne degli involucri di edifici, fabbricati, strutture edilizie di qualsiasi funzione e destinazione; (...)

3. Impianti come unità autonome

Gli impianti fotovoltaici da censire autonomamente, in quanto centrali di produzione di energia elettrica, sono censibili nella categoria "**D/1** - *opifici*" oppure "**D/10** - *fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole*" e di conseguenza la loro rendita viene determinata attraverso una stima diretta, proposta dal professionista esterno, controllata ed eventualmente modificata dai tecnici catastali.

La Legge 28 dicembre 2015 n. 208 (Legge di stabilità 2016) ha introdotto sostanziali cambiamenti in merito alla determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare, censite rispettivamente nei gruppi D ed E, in particolare per le componenti impiantistiche. A titolo di esempio, i sistemi di ancoraggio dei pannelli solari, anche quando dotati di dispositivi c.d. "ad inseguimento", non sono da includere nella stima diretta dell'unità immobiliare finalizzata alla determinazione della rendita catastale, in quanto, considerate le loro caratteristiche tipologiche e costruttive e l'assenza di una consistenza volumetrica apprezzabile (tipica di opere edili costituenti le "costruzioni") si ritiene che gli stessi siano elementi da annoverare tra i "macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo".

Per impianti fotovoltaici, parte di un'unità immobiliare censita nelle categorie speciali e particolari dei gruppi D e E, non sono oggetto di stima diretta gli inverter, i pannelli fotovoltaici ed i sistemi di ancoraggio, salvo che i pannelli non fungano anche da copertura o come chiusura verticale delle costruzioni.

Pertanto, per effetto per la Legge di Stabilità 2016, vanno considerate, tra le componenti immobiliari oggetto di stima:

- il suolo (quando trattasi di impianti a terra), ovvero l'elemento strutturale (solaio, copertura) su cui sono ancorati i pannelli fotovoltaici (quando trattasi di impianti realizzati su costruzioni);
- gli eventuali locali tecnici che ospitano i sistemi di controllo e trasformazione;
- le sistemazioni viarie, quali eventuali recinzioni, platee di fondazione, viabilità, etc.

Laddove l'unità immobiliare sia riconducibile esclusivamente al suolo, o all'elemento strutturale su cui sono ancorati i pannelli fotovoltaici (ad esempio, per l'assenza di locali tecnici che ospitano i sistemi di controllo e trasformazione), resta obbligatorio il censimento nella categoria "**D/1** - *opifici*" oppure "**D/10** - *fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole*" con rendita catastale verosibilmente ridotta rispetto a quanto determinabile secondo le previgenti disposizioni in materia. Dette unità immobiliari, non vanno, quindi censite nella categoria "**F/1** - *Area urbana*" o nella Categoria "**F/5** - *Lastrico solare*", priva di rendita catastale.

Si precisa, inoltre, che la previsione espressa nella Circolare n. 2/E del 2016 in merito all'inclusione nella stima diretta di alcune tipologie di pannelli fotovoltaici è da riferire esclusivamente a quelle installazioni in cui i pannelli costituiscono essi stessi struttura di copertura o di chiusura verticale delle costruzioni, e la cui assenza, quindi, priverebbe la costruzione di peculiari caratteristiche tipologiche (ambienti chiusi e/o coperti). L'inclusione nella stima catastale di tali elementi è, pertanto, effettuata proprio in ragione della loro funzione architettonico-strutturale e non già di quella produttiva.

È importante sottolineare che, nel caso di impianti fotovoltaici dichiarati a decorrere dal 01 gennaio 2016, ma entrati in funzione in data anteriore, sarà necessario far riferimento alle

tariffe ante Legge di Stabilità 2016, salvo poi la ripresentazione di un ulteriore Docfa in conformità alla suddetta legge.

Nel caso in cui sorga la necessità, per eventuali finalità civilistiche, di individuare separatamente il fabbricato e l'installazione fotovoltaica realizzata su di una copertura, si procede preliminarmente al frazionamento del fabbricato, individuando con i rispettivi subalterni le porzioni che costituiscono l'unità immobiliare, in accordo alle indicazioni riportate nella circolare n. 4 del 29 ottobre 2009.

In particolare deve essere preliminarmente individuato il lastrico solare da censire in categoria F/5, oggetto di trasferimento di diritti reali e, successivamente, ultimata la realizzazione dell'impianto fotovoltaico, si deve procedere alla presentazione della dichiarazione di variazione in categoria D/1, ovvero in D/10, qualora in possesso dei requisiti per il riconoscimento del carattere di ruralità.

4. Ruralità degli impianti fotovoltaici

L'art. 1, comma 423, della Legge 23 dicembre 2005, n. 266, così come modificato e integrato da disposizioni successive, stabilisce che la produzione e la cessione di energia elettrica da fonti rinnovabili fotovoltaiche effettuate dagli imprenditori agricoli, si considera attività connessa ai sensi dell'articolo 2135, terzo comma, del Codice Civile e produttiva di reddito agrario.

Con Circolare n. 32/E del 6 luglio 2009, sono stati individuati specifici criteri al fine di concretizzare un significativo rapporto con l'attività agricola stessa, recependo i requisiti indicati dal Ministero delle politiche agricole, alimentari e forestali. Per poter qualificare la produzione di energia come produttiva di reddito agrario, tale produzione necessita di un collegamento con l'attività agricola tipica, caratterizzata dalla presenza di un'azienda con terreni coltivati dallo stesso imprenditore.

Inoltre gli immobili che ospitano gli impianti fotovoltaici realizzati su fondi agricoli, che soddisfano i requisiti sopra richiamati, devono essere classificati con il carattere di ruralità.

Si deve accertare, in sintesi:

- che esista l'azienda agricola, ossia che si riscontri la presenza di terreni e fabbricati che congiuntamente siano correlati alla produzione agricola ovvero sulla base di quanto stabilito dall'art. 9, comma 3, lettera c) del Decreto Legge 30 dicembre 1993, n. 5574, il fondo deve avere superficie non inferiore a 10.000 metri quadrati (fatta eccezione per alcune fattispecie, in relazione alle quali tale limite è ridotto a 3.000 metri quadrati), fermo restando che le particelle interessate devono essere iscritte al catasto terreni con attribuzione di reddito agrario;

- che sia soddisfatto uno dei requisiti oggettivi richiamati ai punti 1 e 2 del citato paragrafo 4 della Circolare n. 32/E del 2009 relativi alla quantità di energia prodotta².

Alla luce delle suddette indicazioni, la produzione e la cessione di energia fotovoltaica da parte di imprenditori agricoli è sempre produttiva di reddito agrario per la parte generata dai primi 200 KW di potenza nominale installata. Diversamente, se generata da impianti di potenza superiore ai superiori a 200 KW, l'energia prodotta in eccesso rispetto a quella che sarebbe derivata da un impianto di potenza fino a 200 KW, è produttiva di reddito agrario solo se ricorre uno dei requisiti richiamati alle lettere a), b) e c) del punto 2 del paragrafo 4 della Circolare n. 32/E del 2009.

Al fine di rendere omogenei i criteri che presiedono agli adempimenti catastali con i principi di attrazione nelle norme tributarie, si deve ritenere superata l'indicazione della richiamata Circolare n. 32, secondo cui, ai fini della connessione, i terreni devono essere ubicati nello stesso comune in cui è sito l'impianto fotovoltaico, ovvero in comuni confinanti.

Agli immobili ospitanti le installazioni fotovoltaiche, censiti autonomamente e strumentali alle attività agricole, è attribuita la categoria D/10 *"fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole"*, introdotta con Decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 139, con rendita definita secondo le consuete disposizioni di prassi.

² 1. *"la produzione di energia fotovoltaica derivante dai primi 200 KW di potenza nominale complessiva, si considera in ogni caso connessa all'attività agricola;*

2. *la produzione di energia fotovoltaica eccedente i primi 200 KW di potenza nominale complessiva, può essere considerata connessa all'attività agricola nel caso sussista uno dei seguenti requisiti:*

a) *la produzione di energia fotovoltaica derivi da impianti con integrazione architettonica o da impianti parzialmente integrati, come definiti dall'articolo 2 del D.M. 19 febbraio 2007, realizzati su strutture aziendali esistenti.*

b) *il volume d'affari derivante dell'attività agricola (esclusa la produzione di energia fotovoltaica) deve essere superiore al volume d'affari della produzione di energia fotovoltaica eccedente i 200 KW. Detto volume deve essere calcolato senza tenere conto degli incentivi erogati per la produzione di energia fotovoltaica;*

c) *entro il limite di 1 MW per azienda, per ogni 10 KW di potenza installata eccedente il limite dei 200 KW, l'imprenditore deve dimostrare di detenere almeno 1 ettaro di terreno utilizzato per l'attività agricola.*

In tal caso, alla dichiarazione deve essere unita l'autocertificazione redatta su modello conforme all'allegato C al Decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 26 luglio 2012, oltre ad una specifica relazione contenente le informazioni utili alla verifica dei requisiti di ruralità.

5. Intestazione catastale

Con la nota n. 31892 del 22 giugno 2012 l'Agenzia del Territorio ha chiarito alcuni aspetti riguardanti l'accatastamento degli immobili ospitanti gli impianti fotovoltaici, in particolare, le modalità di rappresentazione in mappa degli impianti fotovoltaici e casi particolari di intestazione.

1. Nel caso in cui l'impianto fotovoltaico è realizzato sul terreno di terzi, e il proprietario del suolo ceda il diritto di superficie, è possibile iscrivere i titolari dei diritti sulle installazioni impiantistiche poste nel soprassuolo in modo distinto da quelli aventi diritto sull'area.

La ditta proprietaria dell'area va indicata con il codice del titolo "1T – Proprietà per l'Area".

Nel campo "Eventuale specificazioni del diritto" va inserita la dicitura "PROP. PER 1000/1000 (CONCEDENTE)".

Numero d'ordine : 1

Persona fisica

Cognome: BIANCHI Nome: PAOLO

Data di nascita: 17/11/1968 Provincia: AP Comune o Stato estero di nascita: ASCOLI PICENO

Sesso: Maschio Codice Fiscale: BNCPLA68S17A462G

Calcola

Titolo

Titolo: 01T Proprietà per l'Area

Quota: /

Eventuale specificazione del diritto: PROP. PER 1000/1000 (CONCEDENTE)

Regime: N° Intestato di riferim.:

OK Annulla ?

La ditta proprietaria del fabbricato va indicata con il codice del titolo "1S – Proprietà superficaria" e le relative quote indicate nel campo "Quota". Nel campo "Eventuale specificazione del diritto" va inserita la dicitura "PER IL FABBRICATO".

The screenshot shows a software window titled "Quadro I - (Ditta da Intestare)". At the top, it displays "Numero d'ordine : 2" and two icons: "Nuove SOGG." and "Elimina SOGG.". On the left, there is a vertical menu with four options: "Persone Fisica" (selected), "Persone Giuridica", "Bene Comune", and "Censibile". The main form is divided into two sections: "Persona fisica" and "Titolo".

Persona fisica

Cognome: ROSSI Nome: MARIO

Data di nascita: 01/01/1970 Provincia: AP Comune o Stato estero di nascita: ASCOLI PICENO

Sesso: Maschio Codice Fiscale: RSSMRA70A01A462S Calcola

Titolo

Titolo: 01S Proprietà Superficaria

Quota: 1000 / 1000

Eventuale specificazione del diritto: PER IL FABBRICATO

Regime: N° Intestato di riferim.:

Buttons: OK, Annulla, ?

2. Nel caso in cui l'impianto fotovoltaico è realizzato sul terreno di terzi, in forza di un contratto di locazione, l'intestazione per la ditta proprietaria dell'area è analoga al punto precedente.

La ditta proprietaria del fabbricato va indicata con il codice "1S – Proprietà superficiana" e le relative quote indicate nel campo "Quota". Nel campo "Eventuale specificazioni del diritto" va inserita la dicitura "RIS 1 - DITTA PRIVA DI TITOLO LEGALE RESO PUBBLICO"

The screenshot shows a software window titled "Quadro I - (Ditta da Intestare)". At the top, it displays "Numero d'ordine: 2" and two icons: "Nuovo SOGG." (New Subject) and "Elimina SOGG." (Delete Subject). On the left, there is a vertical menu with four options: "Persona Fisica" (selected), "Persona Giuridica", "Bene Comune", and "Consiglio". The main form is divided into two sections: "Persona fisica" and "Titolo".

Persona fisica

Cognome	Nome	
ROSSI	MARIO	
Data di nascita	Provincia	Comune o Stato estero di nascita
01/01/1970	AP	ASCOLI PICENO
Sesso	Codice Fiscale	Calcola
Maschio	R5SMRA70A01A4625	

Titolo

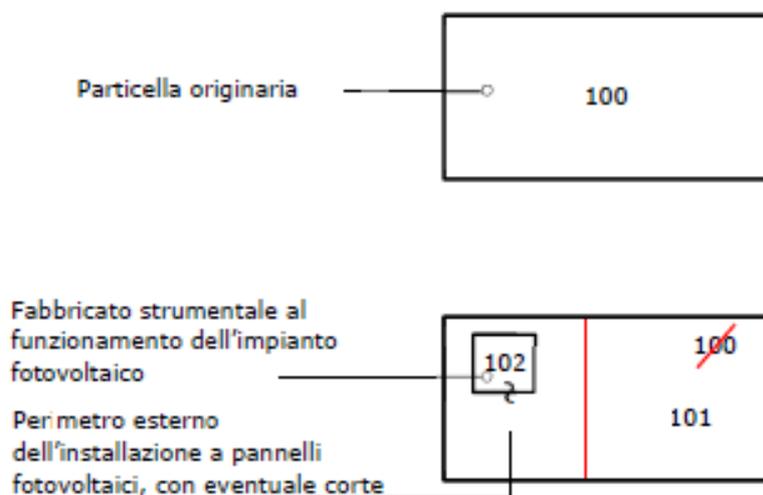
Titolo	
01S Proprietà Superficiana	
Quota	
1000 / 1000	
Eventuale specificazione del diritto	
RIS 1 - DITTA PRIVA DI TITOLO LEGALE RESO PUBBLICO	
Regime	N° intestato di riferim.

At the bottom of the window are three buttons: "OK", "Annulla", and "?".

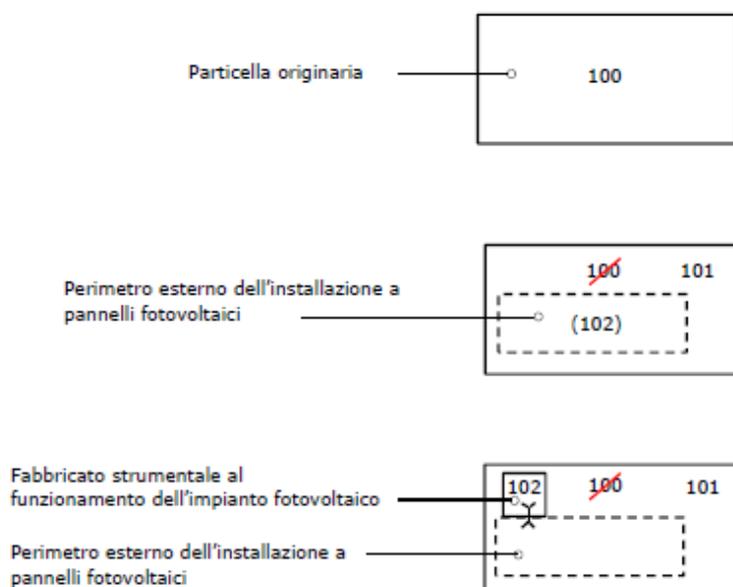
6. Modalità di rappresentazione

Rappresentazione in mappa

Nel caso di impianto fotovoltaico che non consente il contemporaneo svolgimento di attività agricola sull'area interessata dall'intervento, sottraendola di fatto alla produzione agricola, si procede all'eventuale frazionamento della particella interessata dall'intervento. Le costruzioni strumentali al funzionamento dell'impianto stesso (ad esempio quelle che ospitano le apparecchiature per il controllo e la trasformazione dell'energia prodotta) si indicano in mappa secondo le disposizioni di prassi.



Nel caso di installazione fotovoltaica che consente il contemporaneo svolgimento di attività agricola, il perimetro dell'impianto fotovoltaico è indicato con linea tratteggiata e il numero della nuova particella, che individua l'impianto stesso al CEU, è riportato tra parentesi tonda. Il numero riportato tra parentesi è iscritto soli agli atti censuari del catasto urbano e nella partita speciale enti urbani e promiscui, con superficie pari a zero.



Rappresentazione planimetrica

Gli impianti fotovoltaici architettonicamente integrati o parzialmente integrati, per i quali non sussiste l'obbligo di accatastamento come unità immobiliari autonome, possono assimilarsi ad impianti di pertinenza degli immobili. In questi casi, le installazioni fotovoltaiche realizzate sulla copertura si indicano con linea tratteggiata, come nell'esempio seguente:



7. Determinazione della rendita catastale

Laddove per gli immobili in esame non sia riscontrabile localmente un mercato delle locazioni o delle compravendite sufficientemente dinamico, occorre fare riferimento al procedimento indiretto di stima della rendita catastale, attraverso l'applicazione dell'approccio al costo di ricostruzione deprezzato. Peraltro, eventuali contratti o offerte commerciali reperiti andrebbero opportunamente analizzati, al fine di escludere ogni riferimento a corrispettivi economici non attinenti con la sola ed esclusiva componente immobiliare (ad esempio cessioni di intera attività e/o di attrezzature).

Un impianto fotovoltaico è un impianto destinato alla produzione di energia elettrica che sfrutta, a tal fine, l'energia della radiazione solare mediante l'effetto fotovoltaico.

Un impianto è composto essenzialmente da:

- Pannelli fotovoltaici;
- Inverter;
- Strutture di supporto orientabili o fisse;
- Quadri elettrici, contatori, cavi e morsetti, trasformatore.

Nella stima di tali impianti, oltre al costo dell'impianto stesso, devono essere considerate tutte le componenti immobiliari, tra cui il suolo, gli eventuali locali tecnici, le sistemazioni varie come recinzioni, platee di fondazione e viabilità, oltre che gli impianti di allarme e videosorveglianza.

Pertanto per gli impianti integrati nella costruzione, e per tutte le dichiarazioni riguardanti variazioni di impianti fotovoltaici precedenti il 01 gennaio 2016, la rendita catastale degli impianti sarà determinata in base alla potenza dell'impianto applicando un costo "*chiavi in*

mand' unitario al KWp, a cui aggiungere tutte le voci sopra elencate relative al suolo, alle costruzioni e agli impianti generici.

Per tutte le dichiarazioni successive al 01 gennaio 2016, e per tutte le dichiarazioni di scorporo degli impianti realizzate ai sensi della L. n 208/2015 nella stima catastale degli impianti fotovoltaici non sono oggetto di stima gli inverter e i pannelli fotovoltaici con i relativi sistemi di ancoraggio.

Nel corso del 2019 gli Uffici Provinciali Territorio della Regione Marche, hanno pubblicato e adottato nuovi prontuari con lo scopo di adeguare il prezzario di massima per le stime delle u.i.u. a destinazione speciale particolare, in riferimento all'epoca censuaria '88/89 già in uso ed utilizzato come utile riferimento dai tecnici professionisti.

Pertanto nella redazione delle dichiarazioni Docfa, riguardanti gli impianti fotovoltaici il tecnico professionista dovrà tener conto del prezzario adottato nella Provincia di cui è ubicato l'immobile.

Di seguito si riporta, a titolo di esempio, la tabella con le voci e i costi di riferimento adottate dalla DP di Ascoli Piceno:

IMPIANTI FOTOVOLTAICI dopo il 01/01/2016		
Impianti fotovoltaici a terra		
Tipologia	Unità	Costo unitario
Impianto fotovoltaico a terra da 3 a 200 Kw	€/Kw	50
Impianto fotovoltaico a terra da 201 a 500 Kw	€/Kw	45
Impianto fotovoltaico a terra da 501 a 1000 Kw	€/Kw	40
Impianto fotovoltaico a terra oltre i 1000 Kw	€/Kw	35
Dislocazione impianto fascia montana	€/mq	3
Dislocazione impianto fascia collinare	€/mq	4
Dislocazione impianto fascia costiera	€/mq	5
Impianti fotovoltaici a tetto		
Tipologia	Unità	Costo unitario
Impianto fotovoltaico a tetto da 3 a 200 Kw	€/Kw	40
Impianto fotovoltaico a tetto da 201 a 500 Kw	€/Kw	35
Impianto fotovoltaico a tetto da 501 a 1000 Kw	€/Kw	30
Impianto fotovoltaico a tetto oltre i 1000 Kw	€/Kw	25
Superficie copertura da 1 a 1500 mq	€/mq	12
Superficie copertura da 1501 a 5000 mq	€/mq	10
Superficie copertura oltre 5000 mq	€/mq	7
Tipologia	Unità	Costo unitario
Pannelli integrati (strutturali)	€/kWp	700-1.000

Nel caso di impianti fotovoltaici dichiarati a decorrere dal 01 gennaio 2016, ma entrati in funzione in data anteriore, si farà riferimento alle tariffe già applicate, salvo poi la ripresentazione del Do.C.Fa in conformità della circolare n. 2/2016.

IMPIANTI FOTOVOLTAICI PRIMA DEL 01/01/2016		
Impianti fotovoltaici a terra		
Tipologia	Unità	Costo unitario
Impianto fotovoltaico a terra fino a 500 Kw	€/Kw	1.000
Impianto fotovoltaico a terra oltre i 500 Kw	€/Kw	800
Cabina di trasformazione	A corpo	30
Impianti fotovoltaici a tetto		
Tipologia	Unità	Costo unitario
Impianto fotovoltaico a tetto fino a 500 Kw	€/Kw	900
Impianto fotovoltaico a tetto oltre i 500 Kw	€/Kw	700
Cabina di trasformazione	A corpo	30

8. Raccolta normativa

Di seguito si riporta un elenco della Normativa e della Prassi catastale riguardante

le modalità di accatastamento degli impianti fotovoltaici:

- *Decreto del Ministero dello Sviluppo economico del 19/02/2007 “Criteri e modalità per incentivare la produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica della fonte solare”*
- *Risoluzione n. 3/T del 2008 “Accertamento delle centrali elettriche a pannelli fotovoltaici”*
- *Circolare n. 32/E del 2009 “Imprenditori agricoli - produzione e cessione di energia elettrica e calorica da fonti rinnovabili agroforestali e fotovoltaiche nonché di carburanti e di prodotti chimici derivanti prevalentemente da prodotti del fondo: aspetti fiscali. Articolo 1, comma 423, della legge 23 dicembre 2005, n. 266 e successive modificazioni.”*
- *Nota n. 31892 del 22 giugno 2012 “Accertamento degli immobili ospitanti gli impianti fotovoltaici”*
- *Circolare n. 36/E del 19 dicembre 2013 “Impianti fotovoltaici – Profili catastali e aspetti fiscali”*
- *Nota n. 60244 del 27 aprile 2016 “Chiarimenti operativi in merito alle attività connesse alle disposizioni art. 1 commi 21 e seguenti della Legge n. 2008 del 2015”.*