

Ordine degli Architetti di Macerata  
[oappc.macerata@archiworldpec.it](mailto:oappc.macerata@archiworldpec.it)

Ordine degli Ingegneri della Provincia di  
Macerata  
[ordine.macerata@ingpec.eu](mailto:ordine.macerata@ingpec.eu)

Ordine Regionale dei Dottori Agronomi e dei  
Dottori Forestali delle Marche  
[protocollo.odaf.marche@conafpec.it](mailto:protocollo.odaf.marche@conafpec.it)

Collegio Provinciale Geometri e Geometri  
Laureati di Camerino  
[collegio.camerino@geopec.it](mailto:collegio.camerino@geopec.it)

Collegio Provinciale Geometri e Geometri  
Laureati di Macerata  
[collegio.macerata@geopec.it](mailto:collegio.macerata@geopec.it)

Ordine Periti Industriali delle Province di  
Ancona e Macerata  
[ordinedianconaemacerata@pec.cnpi.it](mailto:ordinedianconaemacerata@pec.cnpi.it)

Collegio Provinciale dei Periti Agrari e dei  
Periti Agrari Laureati della Provincia di  
Macerata  
[collegio.macerata@pec.peritiagrari.it](mailto:collegio.macerata@pec.peritiagrari.it)

Consiglio Notarile Distretti Riuniti Di Macerata  
e Camerino  
[cnd.macerata@postacertificata.notariato.it](mailto:cnd.macerata@postacertificata.notariato.it)

e p.c. Direzione Regionale delle Marche  
Divisione Servizi  
Ufficio Servizi Catastali, Cartografici, di  
Pubblicità Immobiliare, estimativi e OMI

**OGGETTO: Chiarimenti in merito alle dichiarazioni Docfa concernenti unità immobiliari costituite da porzioni “unite di fatto ai fini fiscali”.**

Con la presente si intendono fornire indicazioni e precisazioni in merito alle procedure da adottare per la dichiarazione al Catasto Fabbricati di unità immobiliari costituite da porzioni “unite di fatto ai fini fiscali”.

Come noto, la normativa catastale consente di effettuare la “fusione” tra

porzioni immobiliari solo quando i diritti reali degli intestatari siano tra di loro omogenei e, dunque, dette porzioni risultino appartenere alla medesima “ditta”, intesa con coincidenza di soggetti, titoli e quote<sup>1</sup>.

Per i casi in cui, due o più porzioni immobiliari intestate a ditte diverse siano oggetto di interventi edilizi, a seguito dei quali si costituiscono uno o più cespiti indipendenti formati, comunque, da porzioni immobiliari con titolarità non omogenea, la procedura da seguire, per dare evidenza negli archivi catastali dell’*unione di fatto ai fini fiscali* delle diverse porzioni autonomamente censite, è dettata dalla nota prot. n. 15232 del 21 febbraio 2002 dell’allora Direzione Centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare, poi ripresa dalla Circolare n. 27/E del 13 giugno 2016 (cfr. paragrafo 1.7).

Nello specifico, in luogo dell’unica ordinaria dichiarazione di variazione catastale per “ *fusione*” (come detto, preclusa per l’assenza di omogeneità nella titolarità delle diverse porzioni immobiliari), si rende necessaria la presentazione di tante dichiarazioni di variazione, tra di loro concatenate, per quante sono le porzioni immobiliari costituenti il cespite indipendente, secondo le indicazioni descritte nella Circolare n. 27/E del 2016 che di seguito si richiamano:

- 1) utilizzo della causale di presentazione “*Altre*”, nel cui campo descrittivo deve essere riportata la dizione “**DICHIARAZIONE DI PORZIONE DI U.I.**”;
- 2) inserimento, nel riquadro “*Note relative al documento e relazione tecnica*”, della dizione “**Porzione di u.i.u. unita di fatto con quella di Foglio xxx Part. yyy Sub. Zzzz. - Rendita attribuita alla porzione di u.i.u. ai fini fiscali**”;

Inoltre, per consentire un corretto cronologico inserimento in banca dati dei docfa concatenati, è opportuno che nello stesso riquadro sia indicato anche il numero progressivo della singola dichiarazione rispetto al numero totale di documenti collegati (ad esempio “Docfa 1 di 3”, “Docfa 2 di 3”, ecc.).

- 3) rappresentazione, nelle planimetrie di ciascuna porzione, dell’intera unità immobiliare con l’avvertenza di utilizzare il tratto continuo per la parte associata a ciascuna titolarità e quello tratteggiato per la parte rimanente; un tratteggio con

---

<sup>1</sup> Di contro, sono da considerarsi, di norma, precluse le operazioni di “ *fusione*” di porzioni immobiliari che singolarmente siano connotate da una propria autonomia funzionale e reddituale e, ciò, a prescindere dalla titolarità di tali beni.

linea e punto è riportato nella planimetria per meglio distinguere e delimitare ciascuna delle parti da associare alla ditta avente diritto;

- 4) ai fini del classamento, attribuzione ai beni costituenti porzioni di unità immobiliare della categoria e classe più appropriata, considerando le caratteristiche proprie dell'unità immobiliare intesa nel suo complesso (cioè derivante dalla fusione di fatto delle porzioni), mentre la rendita di competenza viene associata a ciascuna di dette porzioni, in ragione della relativa consistenza.

Dopo la registrazione delle menzionate dichiarazioni di variazione, questo Ufficio provvederà ad inserire nella banca dati catastale, per ciascuna porzione immobiliare, la seguente annotazione “*Porzione di u. i. u. unita di fatto con quella di Foglio xxx Part. yyy Sub. zzzz. Rendita attribuita alla porzione di u.i.u. ai fini fiscali*”.

In considerazione dell'avviata procedura per la trattazione automatica di talune tipologie di dichiarazioni Docfa, l'inserimento dell'annotazione sopra descritta potrà essere eseguita dall'ufficio a condizione che il tecnico professionista, come detto, concateni i Docfa collegati selezionando, con la “*spunta*”, il nuovo campo denominato “*Docfa concatenato*”, presente nella prima pagina della piattaforma di invio telematico delle dichiarazioni di aggiornamento catastale SISTER, alla sezione “*Dati relativi alla pratica*”.

Alle modalità di presentazione sopra rappresentate, saranno ricondotti anche i casi in cui, due o più porzioni immobiliari intestate a ditte diverse, siano oggetto non solo di interventi edilizi finalizzati a realizzarne la fusione di fatto ma, contestualmente, anche di ulteriori interventi di modifica dei loro perimetri per realizzare uno o più cespiti indipendenti costituiti, comunque, da porzioni immobiliari con titolarità non omogenee.

In tali circostanze, al fine di dare evidenza negli archivi catastali dell'*unione di fatto ai fini fiscali* delle eventuali diverse porzioni autonomamente censite, in un'ottica di minimizzazione e semplificazione degli adempimenti, si potranno presentare tante dichiarazioni di variazione (*concatenate*) quante sono le distinte titolarità delle porzioni immobiliari originarie, per le quali si utilizzeranno le ordinarie causali di variazione (*divisione, ecc.*), o loro combinazioni (*divisione e fusione, ecc.*), che individuano catastalmente gli interventi di risistemazione delle porzioni originarie.

Riassumendo, quindi, per le porzioni immobiliari da *unire di fatto* che sono oggetto anche di interventi di risistemazione, la causale da dichiarare è quella specifica

relativa agli interventi edilizi effettuati; per le unità *da unire di fatto* che non sono oggetto di interventi edilizi di risistemazione, la causale da dichiarare è “*Altre: DICHIARAZIONE DI PORZIONE DI U.I.*”.

Considerato che, per dette dichiarazioni di variazione, vi è almeno una unità “derivata” che costituisce porzione da *unire di fatto* con altra porzione a diversa titolarità, è fatto obbligo di inserire, nel riquadro “*Note relative al documento e relazione tecnica*”, per ciascuna porzione da *unire di fatto* ai fini fiscali, la dizione “*Foglio aaa Part. bbb Sub. ccc: Porzione di u.i.u. unita di fatto con quella di Foglio xxx Part. yyy Sub. zzzz. Rendita attribuita alla porzione di u.i.u. ai fini fiscali*”.

In assenza della dichiarazione dell’*unione di fatto ai fini fiscali*, all’interno del Quadro D del Docfa, nonché della peculiare rappresentazione planimetrica delle porzioni unite di fatto, le denunce di variazione sono da considerarsi non conformi alla prassi catastale e, pertanto, non saranno introdotte in atti.

Tali indicazioni sono valide anche nei casi di dichiarazioni conseguenti a variazioni oggettive di porzioni immobiliari già *unite di fatto*.

E’ fortemente auspicato mantenere inalterata la consolidata prassi adottata da questo ufficio, nei casi in cui sia presente in atti l’elaborato planimetrico, ovvero nei casi in cui lo stesso debba essere presentato *ex novo*<sup>2</sup>, di inserire nell’elenco subalterni, nel campo dedicato alla descrizione delle unità immobiliari, l’informazione che la stessa è “*unito/a di fatto con il sub. zzzz*”<sup>3</sup>.

In calce alla presente nota si riportano alcuni schemi esemplificativi relative a casistiche ritenute di maggior interesse<sup>4</sup>, con le indicazioni delle dichiarazioni di variazione necessarie e delle operazioni richieste.

---

<sup>2</sup> *A tal proposito si, ricorda che la presentazione dell’elaborato planimetrico è obbligatoria nei casi previsti dalla circolare n. 9/T del 26 novembre 2001, come integrata dalla circolare 4/T del 29 ottobre 2009 e dalla nota n. 17471 del 30 marzo 2010. In merito alla obbligatorietà di predisposizione dell’elaborato planimetrico nelle dichiarazioni di variazione si consulti la nota della DCSCCPI n. 16458 del 20 gennaio 2021.*

<sup>3</sup> *Ad esempio: “abitazione con corte esclusiva unita di fatto con il sub zzz”*

<sup>4</sup> *come individuate dall’Ufficio metodologie operative catastali del Settore Servizi Catastali della Direzione Centrale Servizi Catastali, Cartografici e di Pubblicità Immobiliare e dalla Divisione Servizi - Ufficio Servizi Catastali, Cartografici, di Pubblicità Immobiliare, estimativi e OMI della Direzione Regionale delle Marche*

Si informa, infine, che le suddette indicazioni saranno inserite nel prossimo aggiornamento del *Vademecum Docfa* nazionale.

Si confida nella consolidata disponibilità e fattiva collaborazione di codesti Consigli, Ordini e Collegi Professionali affinché sia data la massima diffusione del presente documento ai propri iscritti.

Si coglie l'occasione per porgere distinti saluti

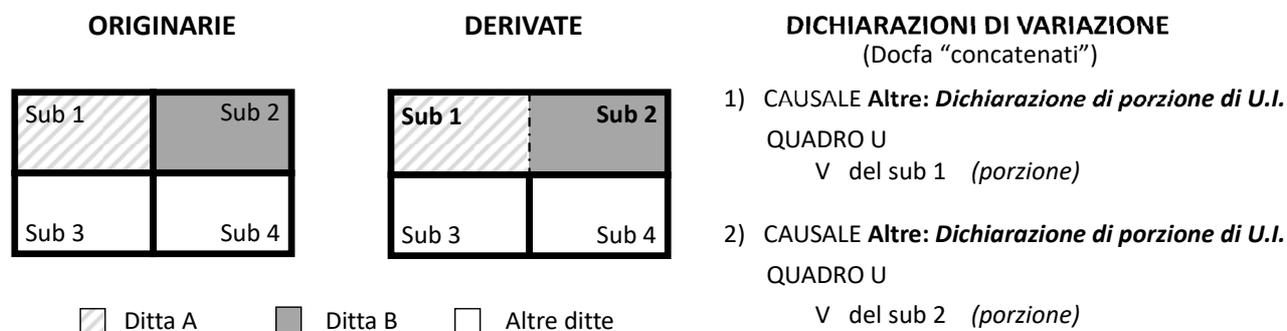
IL DIRETTORE PROVINCIALE

Angelo Donisi

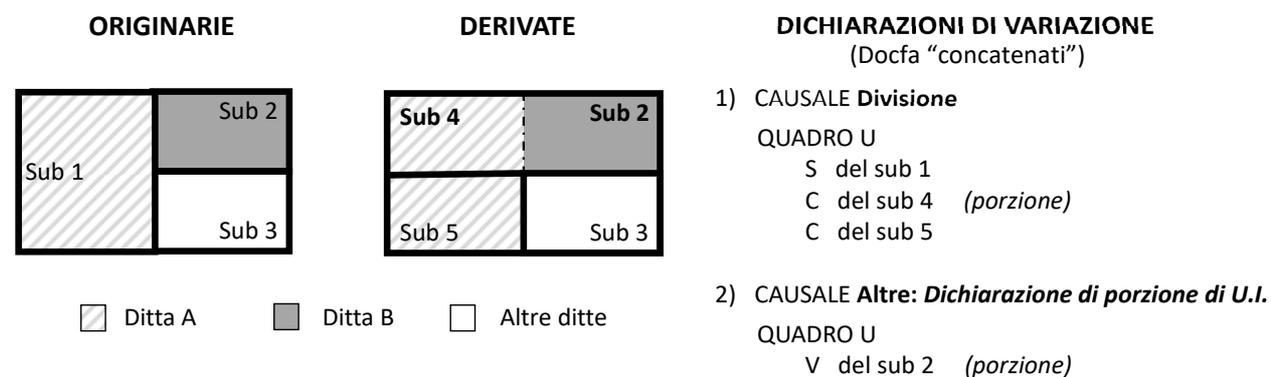
*firmato digitalmente*

## SCHEMI ESEMPLIFICATIVI DI DICHIARAZIONI DI PORZIONI DI U.I.

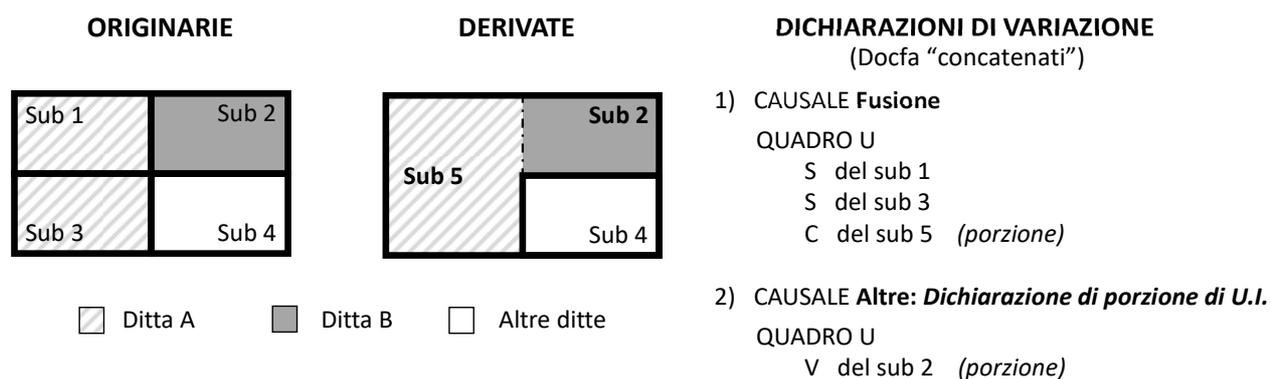
### CASO N.1: UNIONE DI FATTO DI DUE PORZIONI IMMOBILIARI PRECEDENTEMENTE INDIPENDENTI, SENZA ULTERIORI INTERVENTI DI RISISTEMAZIONE



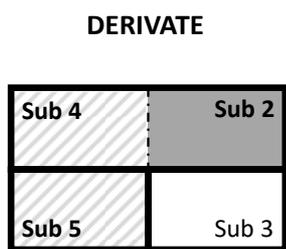
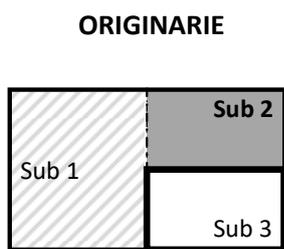
### CASO N.2: UNIONE DI FATTO DI DUE PORZIONI IMMOBILIARI PRECEDENTEMENTE INDIPENDENTI, DI CUI UNA DERIVANTE DALLA DIVISIONE DI UNA UNITÀ IMMOBILIARE



### CASO N.3: UNIONE DI FATTO DI DUE PORZIONI IMMOBILIARI PRECEDENTEMENTE INDIPENDENTI, DI CUI UNA DERIVANTE DALLA FUSIONE DI DUE UNITÀ IMMOBILIARI



**CASO N.4: VARIAZIONE PER DIVISIONE DI UNA DELLE DUE PORZIONI DI U.I. GIÀ UNITE DI FATTO**



Ditta A    
  Ditta B    
  Altre ditte

**DICHIARAZIONI DI VARIAZIONE**  
(Docfa "concatenati")

1) CAUSALE **Divisione**

QUADRO U

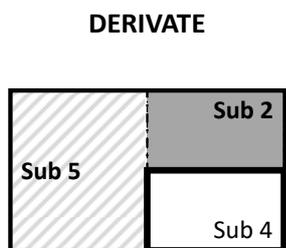
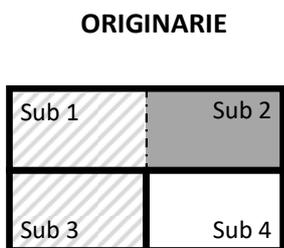
- S del sub 1 (*porzione*)
- C del sub 4 (*porzione*)
- C del sub 5

2) CAUSALE **Altre: Dichiarazione di porzione di U.I.**

QUADRO U

- V del sub 2 (*porzione*)

**CASO N.5: VARIAZIONE PER FUSIONE CON UN'ALTRA PORZIONE IMMOBILIARE DI UNA DELLE DUE PORZIONI DI U.I. GIÀ UNITE DI FATTO**



Ditta A    
  Ditta B    
  Altre ditte

**DICHIARAZIONI DI VARIAZIONE**  
(Docfa "concatenati")

1) CAUSALE **Fusione**

QUADRO U

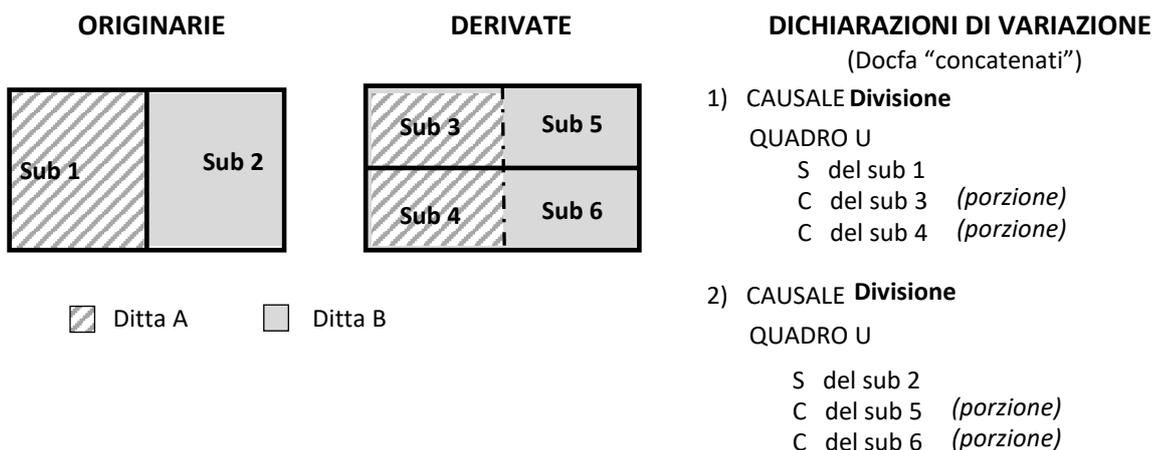
- S del sub 1 (*porzione*)
- S del sub 3
- C del sub 5 (*porzione*)

2) CAUSALE **Altre: Dichiarazione di porzione di U.I.**

QUADRO U

- V del sub 2 (*porzione*)

**CASO N.6: UNIONE DI FATTO DI PORZIONI IMMOBILIARI PRECEDENTEMENTE INDIPENDENTI, DERIVANTI DALLA DIVISIONE DI DUE UNITÀ IMMOBILIARE**



**CASO N.7: VARIAZIONE PER FUSIONE CON ALTRE PORZIONI IMMOBILIARI GIÀ UNITE DI FATTO**

