Agenzia Entrate
Direzione Regionale della Lombardia

Consulta Regionale Geometri e Geometri Laureati della Lombardia

Linee Guida operative

Accettazione degli atti di aggiornamento del Catasto Edilizio Urbano

Do.C.Fa.

LOMBARDIA

Agenzia delle Entrate -
Direzione regionale della Lombardia
e
Consulta regionale dei Geometri e dei Geometri Laureati della Lombardia

Versione 1.0
16 gennaio 2019

Documento a cura di:
Agenzia delle Entrate
Direzione Regionale della Lombardia
Ufficio Attività immobiliari
Via Manin, 25 – 20121 Milano
Tel. 02.65504.802
e-mail: dr.lombardia.immobiliari@agenziaentrate.it

e

Consulta Regionale dei Collegi dei Geometri
e Geometri Laureati della Lombardia
Sede legale presso
Collegio Geometri e Geometri Laureati di Milano
Piazza Sant'Ambrogio, 21 – 20123 Milano
Tel. 02.8056301
e-mail: info@consultageom-lombardia.it

Versione 1.0 del 16 gennaio 2019

Premessa

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 ampliamento, fusione, 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) mediante l'applicativo Do.C.Fa.[1]

In regione Lombardia vengono presentati agli Uffici dell'Agenzia delle Entrate circa 175.000 Do.C.Fa. all'anno, cui corrispondono circa 245.000 unità immobiliari registrate nella banca dati catastale[2].

Recependo specifiche esigenze rappresentate dai professionisti e dai tecnici addetti ai lavori, la Direzione Regionale della Lombardia dell'Agenzia delle Entrate e la Consulta regionale dei Geometri e dei Geometri Laureati della Lombardia hanno realizzato queste Linee Guida Operative sull'accettazione degli atti d'aggiornamento del Catasto Edilizio Urbano (CEU).

Il documento è stato elaborato attraverso un approfondito confronto tra i tecnici dell'Agenzia e i geometri componenti il gruppo di lavoro, istituito con l'obiettivo di affrontare in maniera uniforme le varie problematiche e fornire uno strumento utile a favorire a livello regionale una maggiore omogeneità nella compilazione e trattazione degli atti d'aggiornamento del CEU, nel rispetto delle disposizioni normative e di prassi vigenti.

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 di tali atti e i tecnici dell'Ufficio nell'attività di accettazione e registrazione in banca dati.

[1] Dal 1° giugno 2015, per la trasmissione degli atti tecnici di aggiornamento catastale Do.C.Fa. è obbligatorio l'uso delle procedure telematiche.
[2] Dati 2018

Questa prima versione dovrà essere oggetto di aggiornamenti ed integrazioni volti a garantire l'adeguamento a norme e disposizioni di prassi che di volta in volta interverranno, nonché la risoluzione di eventuali criticità che dovessero essere evidenziate dai fruitori e l'approfondimento di argomenti specifici di eventuale interesse.

Voglio ringraziare ed esprimere la mia soddisfazione e il mio apprezzamento per l'eccellente lavoro svolto a tutti coloro che hanno contribuito alla realizzazione di questo elaborato, la cui stesura è stata coordinata dall'Ufficio Attività immobiliari della Direzione Regionale.

In particolare, ringrazio il Presidente della Consulta Regionale Geometri e Geometri Laureati della Lombardia, geometra Fausto Alberti, e i geometri della Consulta che hanno collaborato alla scrittura di questo documento, mentre per l'Agenzia delle Entrate esprimo la mia gratitudine:

- all'ing. Gianluca Salamone, Direzione regionale della Lombardia, Ufficio Attività immobiliari
- all'ing. Domenico D'Angelo, Direzione provinciale di Como, Ufficio provinciale Territorio
- all'ing. Angelo Iero, Direzione provinciale di Cremona, Ufficio provinciale Territorio
- all'ing. Alfredo Improta, Direzione provinciale di Lecco, Ufficio provinciale Territorio
- all'arch. Lino Rizzo, Ufficio provinciale Territorio di Milano

per l'impegno e la professionalità dimostrati nella realizzazione di questo lavoro.

Sono certo che l'Agenzia e la Consulta regionale dei Geometri e dei Geometri Laureati della Lombardia sapranno ricercare in futuro, nell'ambito dei consueti e corretti rapporti istituzionali, ulteriori forme di collaborazione in previsione della nuova versione del Do.C.Fa. nell'ambito della Scrivania del Territorio.

Agenzia delle Entrate
Direzione regionale della Lombardia
Il Direttore regionale aggiunto
Marco Selleri

Milano, 16 gennaio 2019

Questo *vademecum* è il frutto dell'efficace collaborazione e continuo dialogo intercorso fra la Consulta Regionale Geometri e Geometri Laureati della Lombardia e la Direzione Regionale della Lombardia dell'Agenzia delle Entrate.

Nasce dall'esigenza di fornire una risposta il più possibile completa e concreta alle diverse casistiche che frequentemente i professionisti si trovano ad affrontare approcciandosi alla redazione degli atti di aggiornamento relativi al Catasto Fabbricati, con l'intento di rendere semplice e lineare l'intero processo di aggiornamento della banca dati catastale.

L'evoluzione normativa richiede una sempre maggiore professionalità e competenza da parte di tutti i soggetti coinvolti perché la condivisione delle regole è la base di ogni condivisione.

Il *vademecum* è il risultato di un lavoro di sintesi elaborato attraverso il costruttivo dialogo fra i tecnici dell'Agenzia ed i geometri professionisti componenti della Commissione Catasto della Consulta Regionale, con lo scopo di esaminare con criterio uniforme le diverse tematiche in modo da individuare delle linee guida in conformità alla normativa catastale vigente volte a ottimizzare le modalità operative fornendo un supporto significativo a chi affronta la materia catastale.

Un particolare sentito ringraziamento per il contributo e la disponibilità dimostrata al fine di garantire la buona riuscita del progetto va al Direttore Regionale Aggiunto ing. Marco Selleri ed ai tecnici dell'Agenzia delle Entrate che hanno lavorato alla stesura del documento.

Per la Consulta Regionale Geometri e Geometri Laureati della Lombardia ringrazio i componenti della Commissione Catasto nelle persone:

- geom. Baragetti Ernesto Alessandro, Collegio Geometri di Lecco
- geom. Benassi Stefania, Collegio Geometri di Pavia
- geom. Cinquaroli Maurizio, Collegio Geometri di Monza e Brianza
- geom. Crugnola Patrizio, Collegio Geometri di Varese
- geom. Fontanella Pietro, Collegio Geometri di Bergamo
- geom. Fumagalli Elena, Collegio Geometri di Como
- geom. Gagliardi Sara, Collegio Geometri di Cremona
- geom. Lissana Piergiovanni, Collegio Geometri di Brescia

- geom. Lodigiani Paolo, Collegio Geometri di Lodi
- geom. Molinari Gabriele, Collegio Geometri di Mantova
- geom. Morandi Claudia, Collegio Geometri di Bergamo
- geom. Raimondi Ernesto, Collegio Geometri di Milano
- geom. Stellato Claudio, Collegio Geometri di Monza e Brianza
- geom. Tognolatti Marco, Collegio Geometri di Sondrio.

Il lavoro svolto in sinergia, per noi Professionisti ha indubbiamente evidenziato anche la necessità che in un immediato futuro si possano affrontare valutazioni di carattere generale nelle opportune sedi istituzionali, volte a meglio integrare le norme catastali ed edilizie, per un sempre più efficace ed omogeneo panorama normativo in linea con una gestione fiscale, edilizia e civilistica che sappia perfettamente armonizzarsi con le necessità che la proprietà immobiliare ci sottopone quotidianamente.

Inoltre, la Consulta Regionale Geometri e Geometri Laureati della Lombardia e l'Agenzia avranno sicuramente modo, con le migliori modalità istituzionali, di proseguire il lavoro intrapreso in previsione della nuova versione del Do.C.Fa. nell'ambito della Scrivania del Territorio.

Il Presidente della Consulta Regionale Geometri
e Geometri Laureati della Lombardia
Fausto Alberti

Milano, 16 gennaio 2019

Un particolare ricordo denso di profonda stima va al geometra Paolo Radice del Collegio Geometri e Geometri Laureati di Milano, che è stato un attivo promotore dell'iniziativa e tanto si è operato nel corso degli anni offrendo un prezioso contributo alla crescita della categoria e della professionalità dei geometri.

Indice

1. L'UNITÀ IMMOBILIARE 13
1.1 **Individuazione e perimetrazione** 13
1.2 **Obbligo di denuncia ed inventariazione** 15
1.3 **Immobili non oggetto di inventariazione** 16
2. LE CATEGORIE CATASTALI E IL CLASSAMENTO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI 18
2.1 **Unità immobiliari a destinazione ordinaria (categorie dei gruppi A, B e C)** 18
2.2 **Unità immobiliari a destinazione speciale e particolare (categorie dei gruppi D ed E)** 21
2.2.1 Determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione speciale o particolare (categorie dei gruppi D ed E) 22
2.3 **Categorie fittizie** 25
2.3.1 Aree urbane (F/1) 26
2.3.2 Unità immobiliari collabenti (F/2) 26
2.3.3 Unità immobiliari in corso di costruzione (F/3) 28
2.3.4 Unità immobiliari in corso di definizione (F/4) 28
2.3.5 Lastrici solari (F/5) 29
2.3.6 Fabbricati in attesa di dichiarazione (F/6) 29
2.3.7 Infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione (F/7) 29
2.4 **Beni comuni censibili e beni comuni non censibili** 30
2.4.1 Porzioni comuni a più UIU 30
2.4.2 Porzioni censibili comuni a più UIU – BCC 30
2.4.3 Porzioni non censibili comuni a più UIU – BCNC 30
2.5 **Il quadro delle categorie** 31
2.5.1 Immobili a destinazione ordinaria 31
2.5.2 Immobili a destinazione speciale e particolare 33
2.6 **Il classamento delle UIU e il calcolo delle consistenze catastali** 35
2.6.1 Nozioni generali sul classamento catastale 35
2.6.2 Il computo della consistenza catastale 39
3. LA DICHIARAZIONE CON LA PROCEDURA Do.C.Fa. 42
3.1 **La compilazione dei modelli** 42
3.2 **Denuncia di accatastamento (nuova costruzione)** 42
3.2.1 Tipologia di documento 43

3.2.1.1 Dichiarazione ordinaria....43
3.2.1.2 Dichiarazione resa ai sensi dell'art. 1, comma 336, L. n. 311/04....43
3.2.1.3 Fabbricato ex rurale art. 2, comma 36 o 37, D.L. 262/2006....43
3.2.1.4 Fabbricato mai dichiarato art. 2, comma 36, D.L. 262/2006....43
3.2.1.5 Dichiarazione di fabbricato rurale D.M. 26/07/2012....44
3.2.1.6 Dichiarazione di fabbricato rurale art. 13, c. 14-ter, D.L. 201/2011....44
3.2.2 Causali di presentazione....45
3.2.2.1 Nuova costruzione....45
3.2.2.2 Causale di unità afferenti....45
3.2.3 Ditta da intestare....47
3.2.4 Unità immobiliari....50
3.2.5 Tipo di operazione....51
3.3 Denuncia di variazione....52
3.3.1 Tipologia di documento....53
3.3.1.1 Dichiarazione ordinaria....53
3.3.1.2 Dichiarazione resa ai sensi dell'art. 1, comma 336, L. n. 311/04....53
3.3.1.3 Dichiarazione resa ai sensi dell'art. 1, c. 340, L.311/04....54
3.3.1.4 Stralcio da categoria E, art. 2, c. 40, D.L. 262/06....54
3.3.1.5 Dichiarazione di fabbricato rurale D.M. 26/07/2012....54
3.3.1.6 Dichiarazione di fabbricato rurale art. 13, c. 14-ter, D.L. 201/2011....55
3.3.1.7 Dichiarazione resa ai sensi dell'art. 1, c. 22, L. n. 208/2015....55
3.3.2 Causali di presentazione....56
3.3.2.1 Planimetrica....58
3.3.2.1.a Divisione....58
3.3.2.1.b Frazionamento per trasferimento di diritti....58
3.3.2.1.c Fusione....59
3.3.2.1.d Ampliamento....59
3.3.2.1.e Demolizione totale....60
3.3.2.1.f Demolizione parziale....60
3.3.2.1.g Diversa distribuzione degli spazi interni....61
3.3.2.1.h Ristrutturazione....61
3.3.2.1.i Frazionamento e fusione....61

3.3.2.2 Toponomastica 62
3.3.2.3 Ultimazione di fabbricato urbano 62
3.3.2.4 Variazione di destinazione 62
3.3.2.5 Altre 63
3.3.2.6 Presentazione planimetria mancante 68
3.3.2.7 Modifica identificativo 68
3.3.2.8 Richiesta ruralità 69
3.3.3 Causali di presentazione – Unità afferenti 69
3.3.3.1 Edificate su area urbana 69
3.3.3.2 Edificate su lastrico solare 69
3.3.3.3 Altro tipo di edificazione 70
3.3.4 Unità immobiliari 70
3.3.5 Unità derivate 71
3.3.6 Tipo di operazione 72
3.3.7 Partita speciale 73
3.4 Compilazione altri dati comuni alle dichiarazioni di accatastamento e di variazione 74
3.4.1 Dati del tipo mappale 74
3.4.2 Data di ultimazione lavori (idoneità all'uso ai fini catastali) o data in cui si è verificata la variazione 77
3.4.3 Identificativi catastali 79
3.4.4 Ubicazione 81
3.4.5 Dati di classamento proposti 82
3.4.6 Relazione tecnica 84
3.4.7 Dati del tecnico e del dichiarante 87
4. ELABORATI GRAFICI 90
4.1 Elaborato planimetrico ed elenco subalterni 90
4.1.1 Presentazione e redazione dell'elaborato planimetrico 91
4.1.2 Elenco subalterni 93
4.1.3 Entità tipologiche 94
4.2 Planimetrie 105
4.3 Calcolo superfici delle UIU a destinazione ordinaria – Allegato C al D.P.R. n. 138/98 108
4.4 Esempi di redazione di planimetrie, calcolo superfici e consistenza catastale 112

5. I MODELLI 1N E 2N 118
5.1 Il modello 1N – parte prima 119
5.2 Il modello 1N – parte seconda 130
5.3 Il modello 2N – parte prima 137
5.4 Il modello 2N – parte seconda 146
6. APPROFONDIMENTI 152
6.1 La dichiarazione dei fabbricati rurali 152
6.2 Il ravvedimento operoso 166
6.3 L'esenzione dal pagamento dei tributi speciali catastali 169
7. APPENDICE 171
7.1 Esempi di compilazione di dichiarazioni Do.C.Fa. 171
a. Costituzione area urbana con modifica del lotto edificato (in assenza di EP agli atti) 171
b. Costituzione area urbana senza modifica del lotto edificato 175
c. Individuazione di porzione di UIU con opere già eseguite 179
d. Individuazione di porzione di UIU con opere da eseguire 184
e. Individuazione di porzione di UIU (parte di vano) con opere da eseguire 189
f. Unità afferenti edificate su area di corte – pratica 1 di 2 194
g. Unità afferenti edificate su area di corte – pratica 2 di 2 - quote definite in atto 197
h. Unità afferenti edificate su area di corte – pratica 2 di 2 - quote provvisorie 203
i. Dichiarazione di porzione di UIU (particella con EP presente agli atti) - pratica 1 di 2 208
l. Dichiarazione di porzione di UIU (particella con EP presente agli atti) - pratica 2 di 2 210
m. Costituzione con contestuale dichiarazione di porzione di UIU – pratica 1 di 2 212
n. Costituzione con contestuale dichiarazione di porzione di UIU – pratica 2 di 2 217
o. Categoria D – esempio n. 1: "un solo corpo di fabbrica" 221
p. Categoria D - esempio n. 2: "più corpi di fabbrica" 228
7.2 Risposte alle domande più frequenti (FAQ) 250
7.2.A Denunce di nuova costruzione e di variazione - Modalità 250
7.2.B Elaborati grafici e poligoni 260
7.2.C Classamento 262
7.2.D Intestazioni 265
Legenda delle abbreviazioni 269
Riferimenti normativi e di prassi 270

1. L'UNITÀ IMMOBILIARE

1.1 Individuazione e perimetrazione

L'**unità di base** o, più precisamente, il modulo inventariale minimo del Catasto dei Fabbricati[3] è l'**unità immobiliare urbana** (di seguito **UIU**).

I vari cambiamenti intercorsi negli anni, nel settore sociale, urbanistico ed economico, condizionando il patrimonio immobiliare, hanno costretto il legislatore a rivedere la definizione iniziale di UIU al fine di renderla sempre più aderente alla realtà contemporanea.

Evoluzione UIU

Ripercorriamo l'evoluzione che ha subito la qualificazione di UIU per capire meglio le modifiche resesi necessarie all'esplicitazione e definizione iniziale.

Inizialmente il R.D.L. 13 aprile 1939, n. 652, con le successive modificazioni e integrazioni, all'art. 5 definisce il concetto di unità immobiliare urbana, prevedendo che "*si considera unità immobiliare urbana ogni parte di immobile che, nello stato in cui si trova, è di per se stessa utile ed atta a produrre un reddito proprio*".

Successivamente, la disposizione contenuta nell'art. 40 del D.P.R. 1° dicembre 1949, n. 1142, specifica che costituisce una distinta unità immobiliare urbana "*ogni fabbricato, o porzione di fabbricato od insieme di fabbricati che appartenga allo stesso proprietario e che, nello stato in cui si trova, rappresenta, secondo l'uso locale, un cespite indipendente*".

Definizione UIU

La definizione di UIU è stata ulteriormente meglio precisata con l'art. 2 del **Decreto del Ministro delle Finanze 2 gennaio 1998, n. 28**, che, al comma 1, ha previsto 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,*

[3] Il Catasto dei Fabbricati è l'inventario completo ed uniforme del patrimonio edilizio nazionale istituito dall'art. 9 della legge 26 febbraio 1994, n. 133, di conversione del D.L. 557/1993. Il Catasto dei Fabbricati rappresenta il censimento e l'iscrizione di tutti i fabbricati o porzioni di fabbricati rurali, mantenendo la qualificazione del catasto edilizio urbano. Si può quindi dire che il Catasto dei Fabbricati non sostituisce il Nuovo Catasto Edilizio Urbano (inventario delle sole costruzioni urbane) ma lo integra e ne estende la competenza.

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".

Con la suddetta nozione di ***unità immobiliare urbana*** – che in sintesi identifica un'entità fisica, giuridica ed economica – si è riusciti ad abbracciare tutta l'ampia casistica delle fattispecie immobiliari da accertare nel CEU: dai complessi industriali alle infrastrutture di trasporto, dalle ordinarie unità residenziali, commerciali e terziarie site nei centri urbani a quelle tipiche dei luoghi ovvero ubicate nei piccoli centri rurali. La riconducibilità di tutta la variegata casistica appena descritta nell'ambito della nozione di unità immobiliare è stata possibile grazie al perfezionamento delle nozioni contenute nelle disposizioni richiamate, che consentono, più puntualmente, di caratterizzare l'UIU in base a due requisiti essenziali:

Requisiti UIU

- l'appartenenza allo stesso proprietario (ditta);
- la configurazione di un cespite indipendente, inteso come "minimo perimetro immobiliare", caratterizzato da autonomia funzionale e reddituale.

Per meglio comprendere la definizione di *"cespite indipendente come minimo perimetro immobiliare"* si pensi ad esempio alle stazioni per trasporti terrestri, marittima, aeroportuale o portuale, dove all'interno del "*recinto*" stazione, oltre ai beni e infrastrutture destinate al trasporto pubblico, sono presenti realtà immobiliari con destinazione funzionale e caratteristiche proprie di ciascuna UIU (negozi, bar, rivendite giornali,...), in conformità a quanto stabilito dalla normativa catastale.

Dall'intero quadro normativo ne consegue che, per esempio, le abitazioni, i negozi, le autorimesse, i depositi, le tettoie, il chiosco dei giornali/alimenti, 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, però stabili e con autonomia funzionale e reddituale, costituiscono delle UIU da denunciare autonomamente.

Identific. catastale UIU

L'UIU è identificata catastalmente con l'indicazione del Comune di appartenenza, l'eventuale zona censuaria e sezione urbana, il foglio, la particella e l'eventuale subalterno (nel caso di unità graffata l'UIU è composta da più particelle e subalterni).

Per le dichiarazioni di nuova costruzione, ciascun identificativo catastale deve normalmente individuare un'unica porzione immobiliare intesa come delimitazione di spazi privi di soluzione di continuità, aventi caratteristiche omogenee (costruzione o area)[4].

Fanno eccezione a tale indirizzo gli immobili per i quali non è necessaria la suddivisione in subalterni, ad esempio gli opifici, e quelli interessati da dichiarazioni di variazione di unità già censite in atti (Circolare n. 2/E del 1° febbraio 2016).

1.2 Obbligo di denuncia ed inventariazione

Immobili da denunciare in Catasto

Costituiscono oggetto dell'inventario del **Catasto dei Fabbricati** tutte le unità immobiliari, come definite all'art. 2 del Decreto del Ministro delle Finanze 2 gennaio 1998, n. 28, di cui al paragrafo precedente, con obbligo di denuncia di accatastamento.

Tra le funzioni che il Catasto dei Fabbricati è chiamato ad assolvere, oltre a quella fiscale, c'è anche quella inventariale di natura civilistica, necessaria ad identificare i beni immobili per un trasferimento o per la costituzione di diritti reali di godimento.

Immobili che possono essere denunciati in Catasto

Il comma 2 dell'art. 3 del citato D.M. riporta che, ai soli fini della identificazione, possono formare oggetto di iscrizione in catasto, senza attribuzione di rendita catastale, ma con descrizione dei caratteri specifici e della destinazione d'uso, i seguenti immobili:

- *fabbricati o loro porzioni in corso di costruzione o di definizione (categorie F/3 ed F/4)*
- *costruzioni inidonee ad utilizzazioni produttive di reddito, a causa dell'accentuato livello di degrado (categoria F/2 – unità collabenti)*
- *lastrici solari (categoria F/5)*
- *aree urbane (categoria F/1)*

[4] Nel capitolo 4 "Elaborati grafici" vengono riportati gli esempi schematici di individuazione e rappresentazione delle UIU in dichiarazioni di nuova costruzione.

e, dal 1° luglio 2016, le disposizioni introdotte dall'art. 12, comma 2, del D. Lgs. 15 febbraio 2016, n. 33, che a sua volta modifica l'art. 86, comma 3, del Codice delle comunicazioni elettroniche (CEE) di cui al D. Lgs. 1° agosto 2003, n. 259, esclude dal concetto di UIU le:

- *infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione (categoria F/7)*.

Da precisare che dette disposizioni, entrate in vigore il 1° luglio 2016, rappresentano un'innovazione rispetto alla previgente disciplina che prevedeva l'attribuzione della categoria D/7 per tali costruzioni (Circolare n. 4/T del 16 maggio 2006 dell'Agenzia del Territorio e istruzioni operative di cui alla Circolare n. 2/E del 1° febbraio 2016 dell'Agenzia delle Entrate).

1.3 Immobili non oggetto di inventariazione

Il comma 3 dell'art. 3 del D.M. 2 gennaio 1998, n. 28, dispone che, a meno di un'ordinaria autonoma suscettibilità reddituale, non costituiscono oggetto di inventariazione i seguenti immobili:

a) manufatti con superficie coperta inferiore a 8 mq

b) serre adibite alla coltivazione e protezione delle piante sul suolo naturale

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 1,80 m, purché di volumetria inferiore a 150 mc

f) manufatti precari, privi di fondazione, non stabilmente infissi al suolo.

Le opere di cui al comma 3, lettere a) ed e), nonché quelle di cui alla lettera c) rivestite con paramento murario, qualora siano accessori a servizio di una o più unità immobiliari ordinarie, sono oggetto di iscrizione in catasto contestualmente alle predette unità.

Nell'esaminare gli immobili che possono rientrare in queste fattispecie, va prestata particolare attenzione non solo al dato dimensionale, alle caratteristiche costruttive, alla destinazione e alla precarietà del manufatto, ma occorre verificare prioritariamente l'aspetto fondamentale dell'ordinaria autonomia funzionale e di reddito.

Un esempio su tutti, per meglio comprendere tali aspetti, è dato dal chiosco per la vendita di bibite[5], di modeste dimensioni, realizzato con elementi leggeri, posizionato sul suolo pubblico o privato con qualunque tipo di ancoraggio.

[5] In questo caso è rilevante l'autonomia funzionale e reddituale al di là degli aspetti dimensionali e di rivestimento.

2. LE CATEGORIE CATASTALI E IL CLASSAMENTO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

2.1 Unità immobiliari a destinazione ordinaria (categorie dei gruppi A, B e C)

Catasto Edilizio Urbano

Il Catasto Edilizio Urbano costituisce l'inventario di tutti i fabbricati presenti sul territorio nazionale, contenente informazioni circa l'identificazione del bene, i dati anagrafici dei titolari di diritti reali sullo stesso, la sua natura tecnica, nonché i dati di redditività dell'immobile medesimo.

La formazione del Nuovo Catasto Edilizio Urbano è stata avviata con il R.D.L. 13 aprile 1939, n. 652 *(Accertamento generale dei fabbricati urbani, rivalutazione del relativo reddito e formazione del nuovo catasto edilizio urbano)*, convertito dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249, successivamente modificato dal D. Lgs. 8 aprile 1948, n. 514.

A tal fine, gli immobili sono stati suddivisi in due macro insiemi, costituiti uno dalle unità immobiliari ordinarie e l'altro dalle unità immobiliari a destinazione speciale o particolare.

Unità immobiliari ordinarie

L'art. 8 del R.D.L. 652/39 definisce la suddivisione degli immobili ordinari in categorie e classi:

1. *Per la determinazione della rendita, le unità immobiliari di gruppi di comuni, comune o porzione di comune, sono distinte, a seconda delle loro condizioni intrinseche ed estrinseche, in categorie e ciascuna categoria in classi.*
2. *Per ciascuna categoria e classe è determinata la relativa tariffa, la quale esprime in moneta legale la rendita catastale con riferimento agli elementi di valutazione che saranno definiti dal regolamento.*

Zone censuarie, categorie e classi

Il Regolamento per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano, approvato con D.P.R. 1° dicembre 1949, n. 1142, ha definito:

- le ***zone censuarie***, cioè zone territoriali omogenee sotto il profilo socio-economico nelle quali esistono unità immobiliari similari per ubicazione, caratteristiche ambientali, tipo di costruzione (art. 5 del D.P.R. 1142/1949);

- per ogni zona censuaria, le ***categorie*** delle diverse destinazioni ordinarie, differenti per caratteristiche intrinseche delle unità immobiliari urbane (art. 6 del D.P.R. 1142/1949);
- per ogni categoria, le ***classi*** in numero tale da rappresentare le diverse capacità reddituali delle unità immobiliari urbane (art. 7 del D.P.R. 1142/1949), riferite all'unità di consistenza. Per ogni categoria e classe sono state individuate le unità tipo che rappresentano *il merito medio delle unità immobiliari che vi debbono essere comprese.*

Gruppi di categorie ordinarie

L'insieme degli immobili a destinazione ordinaria[6] comprende tre gruppi di categorie:

- ***gruppo A*** - Unità immobiliari con destinazione ordinaria di abitazioni (signorili, civili, economiche, popolari, ville e villini, tipiche del luogo, …), di castelli, di palazzi storici, di uffici, di studi privati. L'unità di misura della consistenza è il *vano utile*, inteso come vano che, nell'uso ordinario dell'unità immobiliare, ha destinazione principale (camera, stanza, salone, galleria e simili - art. 45 del D.P.R. 1142/1949);
- ***gruppo B*** - Unità immobiliari con destinazione ordinaria di alloggi collettivi (collegi, ospizi, conventi, caserme, ospedali, prigioni e simili), di uffici pubblici, di scuole, di musei e simili. L'unità di misura della consistenza è il metro cubo vuoto per pieno dell'unità immobiliare (art. 48 del D.P.R. 1142/1949);
- ***gruppo C*** - Unità immobiliari con destinazione ordinaria ad uso negozi, botteghe, magazzini, locali di deposito, laboratori per arti e mestieri, stalle, scuderie, attività commerciali e artigianali, autorimesse, palestre, tettoie e simili. L'unità di misura della consistenza è il metro quadrato di superficie libera dei locali (art. 49 del D.P.R. 1142/1949).

Quadro di qualific.ne e classific.ne

Per ciascuna zona censuaria è stato, quindi, compilato un quadro di qualificazione e classificazione con l'indicazione delle categorie riscontrate nella zona e del numero delle classi in cui ciascuna categoria è stata divisa. Per ogni classe è stata determinata la tariffa,

[6] L'aggettivo ordinario assume il significato di normale, diffuso, nel senso che una determinata tipologia di unità immobiliare risponde a tale requisito quando è diffusa in una certa zona censuaria, talché è possibile definire un campione significativo di unità di riferimento e confronto, relativamente alle quali effettuare la stima per comparazione dell'intero segmento funzionale analizzato, attraverso il cosiddetto sistema catastale per classi e tariffe (Circolare dell'Agenzia del Territorio n. 4/T del 16 maggio 2006).

cioè la rendita catastale riferita all'unità di consistenza. Le tariffe attualmente vigenti sono riferite al 1° gennaio 1989.

Classamento UIU

La **fase di classamento** di un'unità immobiliare consiste, perciò, nell'individuazione della sua destinazione ordinaria e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che possano influire sulla redditività. L'attribuzione della classe è eseguita attraverso una stima per comparazione con altre unità di riferimento della zona (art. 11, comma 1, del D.L. 14 marzo 1988, n. 70, convertito dalla legge 13 maggio 1988, n. 154).

Nel caso in cui il quadro di tariffa non consenta il classamento per comparazione con le unità immobiliari ubicate nella stessa zona censuaria, l'attribuzione della rendita catastale può avvenire con riferimento al quadro di tariffa di altra zona censuaria dello stesso comune o di altro comune della stessa provincia. Tale circostanza è annotata negli atti catastali (art. 11, comma 2, del D.L. 70/1988).

2.2 Unità immobiliari a destinazione speciale e particolare (categorie dei gruppi D ed E)

L'art. 8 del **Regolamento per la formazione del Catasto Edilizio Urbano** (D.P.R. n. 1142 del 1949) stabilisce che *"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"*.

Opifici e altri fabbricati a destinaz.ne speciale

Rientrano quindi nelle categorie del gruppo D - a titolo esemplificativo e non esaustivo - gli opifici in genere, le cabine elettriche, gli alberghi, le pensioni, i teatri, le sale di proiezione per concerti e spettacoli, le case di cura e di riposo, gli ospedali, i locali per esercizi sportivi, i supermercati, gli istituti di credito, gli istituti di cambio e assicurazione, le costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività agricola, comprese quelle destinate ad attività agrituristiche.

Tali immobili sono normalmente caratterizzati da dimensioni non ordinarie e/o dalla coesistenza di molteplici destinazioni: terziaria, depositi/magazzini, produttiva e commerciale.

Unità immobiliari destinate a funzioni pubbliche o di interesse collettivo

Invece, nelle categorie del gruppo E devono essere censite le unità immobiliari destinate a funzioni pubbliche o di interesse collettivo.

In particolare, la Circolare n. 6/T del 30 novembre 2012 dell'Agenzia del Territorio rammenta che tali immobili di categoria E *"…sono indicati in maniera analitica e specifica con metodo casistico che non legittima una estensione a tutti gli immobili di rilevanza pubblica…(cfr. sentenza Cassazione n. 23608 del 15 settembre 2008)*".

Nelle unità immobiliari a destinazione particolare non possono essere comprese porzioni funzionalmente e reddituralmente autonome aventi destinazione residenziale,

commerciale, industriale, terziaria, ovvero adibite ad usi diversi non strettamente connessi all'erogazione del servizio pubblico. Le predette porzioni, ove ancora presenti, devono essere stralciate e dichiarate autonomamente (Circolare n. 4/T del 13 aprile 2007 dell'Agenzia del Territorio).

Attribuz.ne della categoria alle UIU speciali e particolari

Per l'individuazione della corretta categoria cui ascrivere le UIU speciali o particolari, occorre dunque fare riferimento ai documenti di prassi emanati dall'Agenzia del Territorio in tema di accertamento catastale ed in particolare alla Circolare n. 4/T del 16 maggio 2006 e alla Circolare n. 4/T del 13 aprile 2007.

Ai sensi della Circolare n. 4/T del 2006 occorre procedere a *"… un corretto esame preliminare delle caratteristiche degli immobili in questione, finalizzato, da un lato, a verificare l'assenza dei requisiti per l'attribuzione di una delle categorie dei gruppi ordinari e, dall'altro, ad attribuire la categoria speciale o particolare più rispondente alle caratteristiche oggettive dell'immobile…*".

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, è necessario fare riferimento essenziale alle caratteristiche oggettive dell'immobile, che ne determinano l'idoneità per le "speciali" esigenze di un'attività industriale e commerciale. Parimenti, in coerenza con le previsioni normative, bisogna 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.

2.2.1 Determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione speciale o particolare (categorie dei gruppi D ed E)

Stima diretta

La normativa catastale vigente prevede che per gli immobili a destinazione speciale o particolare non si procede alla classificazione ed alla conseguente determinazione di tariffe, ma che la redditività degli stessi si accerta con **stima diretta** per ciascuna UIU. Il

calcolo della rendita catastale, pertanto, può essere eseguito con **procedimento diretto** (artt. 15 e seguenti del Regolamento approvato con il D.P.R. n. 1142/1949) o **indiretto** (artt. 27 e seguenti del Regolamento approvato con il D.P.R. n. 1142/1949), tenendo presente che:

- con il *procedimento diretto*, la rendita catastale viene determinata a partire dal reddito lordo ordinariamente ritraibile (ovvero il canone di locazione), detraendo le spese e le eventuali perdite;
- con il *procedimento indiretto,* la rendita catastale viene determinata a partire dal valore del capitale fondiario (identificabile nel valore di mercato dell'immobile ovvero nel valore del costo di ricostruzione opportunamente deprezzato in funzione dello stato attuale dell'immobile);
- i valori da porre alla base della stima devono essere ordinari e riferiti al **biennio 1988 -1989**;
- il saggio di fruttuosità da assumere con il *procedimento indiretto* è pari al 2% per le categorie del gruppo D e al 3% per le categorie del gruppo E.

L'art. 1, comma 244, della legge 23 dicembre 2014, n. 190, ha previsto che la Circolare n. 6/T del 30 novembre 2012 costituisca strumento di interpretazione autentica delle modalità di determinazione della rendita catastale degli immobili a destinazione speciale e particolare.

Inoltre, la legge 28 dicembre 2015, n. 208, con riferimento al tema della determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari urbane a destinazione speciale e particolare, censite in catasto nelle categorie dei gruppi D ed E, ha introdotto sostanziali cambiamenti al pregresso quadro normativo di riferimento.

In particolare, l'articolo 1, comma 21, della legge ridefinisce l'oggetto della stima catastale per gli immobili in argomento, stabilendo, a decorrere dal 1° gennaio 2016, quali siano le componenti immobiliari da prendere in considerazione nella stima diretta finalizzata alla determinazione della rendita catastale e quali, al contrario, siano gli elementi - tipicamente di natura impiantistica - da escludere da detta stima, in quanto funzionali solo allo specifico processo produttivo.

Componenti immobiliari incluse nella stima

Si elencano, di seguito, le componenti immobiliari oggetto di stima diretta delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare:

1) **Suolo**

   Aree coperte (sedime delle costruzioni costituenti la UIU) e aree scoperte (accessorie e pertinenziali);

2) **Costruzioni**

   Si intende per costruzione qualsiasi opera edile avente i caratteri della solidità, della stabilità, della consistenza volumetrica, nonché dell'immobilizzazione al suolo, realizzata mediante qualunque mezzo di unione, e ciò indipendentemente dal materiale con cui tali opere sono realizzate.

   Ad esempio: i fabbricati, le tettoie, i pontili, le gallerie, le opere di fondazione e di supporto in genere, così come quelle di sbarramento, approvvigionamento, contenimento e restituzione di materiali solidi, liquidi e gassosi, quali le dighe e le opere di presa e di scarico delle acque, i canali, i serbatoi, le cisterne e le vasche, le torri, le ciminiere e i pozzi, che siano posti a monte e a valle dei processi produttivi svolti all'interno delle UIU;

3) **Elementi strutturalmente connessi al suolo o alle costruzioni che ne accrescono la qualità e l'utilità**

   Ad esempio: gli impianti elettrici, idrico-sanitari, di aerazione, di climatizzazione e condizionamento, antincendio, di irrigazione e quelli che, sebbene integranti elementi mobili, configurino nel loro complesso parti strutturalmente connesse al suolo o alle costruzioni, quali gli ascensori, i montacarichi, le scale, le rampe e i tappeti mobili. Rientrano in tale categoria i pannelli solari integrati sui tetti e nelle pareti, che non possono essere smontati senza rendere inutilizzabile la copertura o la parete cui sono connessi.

Componenti immobiliari escluse dalla stima

Componenti impiantistiche, di varia natura, funzionali ad uno specifico processo produttivo

Tali componenti sono escluse, con decorrenza 1° gennaio 2016, dalla stima catastale (Circolare n. 2/E del 1° febbraio 2016 e chiarimenti operativi forniti con nota della

Direzione Centrale Catasto, Cartografia e Pubblicità Immobiliare prot. n. 60244 del 27 aprile 2016[7]).

Restano salve le disposizioni previgenti per le stime delle unità immobiliari urbane a destinazione speciale e particolare riferibili a date antecedenti al 1° gennaio 2016.

2.3 Categorie fittizie

Le categorie fittizie (tipo F), istituite con il D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 650, e con le Circolari n. 2 del 20 gennaio 1984 del Ministero delle Finanze, n. 1/T dell'8 maggio 2009 dell'Agenzia del Territorio e n. 18/E dell'8 giugno 2017 dell'Agenzia delle Entrate, vengono utilizzate nella procedura di aggiornamento Do.C.Fa. al fine di identificare quegli immobili che non producono reddito, ma che devono essere individuati al CEU per motivi di natura civilistica.

Il gruppo comprende le seguenti categorie:

- 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[8]
- F/7 - infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione.

Le unità immobiliari censite nel gruppo F, oltre a non avere alcuna rendita catastale, 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 non vengono rappresentate in alcun modo.

[7] Con la nota 60244 del 27 aprile 2016 sono stati forniti chiarimenti e precisazioni sulle componenti immobiliari da considerare per la stima catastale di alcune tipologie di immobili, quali: centrali idroelettriche, fotovoltaiche, eoliche e a biogas, stazioni per la distribuzione dei carburanti, immobili dell'industria manifatturiera o per attività commerciali, depuratori, istituto di credito, cambio e assicurazione.

[8] Tale categoria si genera in automatico al CEU solo al verificarsi delle condizioni richiamate nella circolare n. 1/T dell'8 maggio 2009.

2.3.1 Aree urbane (F/1)

Categoria F/1

Sono censite nella **categoria F/1**:

- **le aree nude stralciate da un lotto edificato e non più correlate ad esso**

  In questo caso l'area deve essere individuata sulla mappa catastale. Le aree da censire nella categoria F/1 devono essere denunciate al catasto con particelle autonome attraverso la presentazione dei seguenti documenti (vedi esempio di cui al paragrafo 7.1.a.):

  - ✓ atto di aggiornamento cartografico al CT per individuare l'area urbana e ridefinire il lotto edificato originario
  - ✓ atto di aggiornamento Do.C.Fa. per aggiornare il catasto edilizio urbano

- **le aree nude ancora facenti parte del lotto edificato**

  In questo caso non è necessaria l'identificazione dell'area al CT e la stessa può essere oggetto di aggiornamento al solo CEU (vedasi esempio di cui al paragrafo 7.1.b), qualora dopo il rogito le unità vengano:

  - ✓ dichiarate beni comuni a più unità;
  - ✓ dichiarate corti esclusive di una singola unità;
  - ✓ fuse con unità immobiliari presenti nell'edificio.

  La variazione deve essere opportunamente motivata dal professionista nella relazione tecnica, sulla base di una dichiarazione del soggetto titolare di diritto. In assenza di tale motivazione il documento è oggetto di rifiuto.

La superficie dell'area è indicata nel campo "**Superf.Cat**." che, nel caso di particella intera, deve corrispondere a quella agli atti del CT.

2.3.2 Unità immobiliari collabenti (F/2)

Categoria F/2

L'attribuzione della categoria F/2 è regolamentata dal D.M. 2 gennaio 1998, n. 28, art. 3, comma 2, che, ai soli fini dell'identificazione, consente l'iscrizione in catasto senza attribuzione di rendita catastale, ma con descrizione dei caratteri specifici e della destinazione d'uso, delle costruzioni inidonee ad utilizzazioni produttive di reddito, a causa dell'accentuato livello di degrado.

L'art . 6, comma 1, lettera c, dello stesso D.M. stabilisce che 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, deve essere allegata alla denuncia un'autocertificazione, attestante l'assenza di allacciamento alle reti dei servizi pubblici dell'energia elettrica, dell'acqua e del gas.

Ai fini della denuncia di unità collabenti, quindi, il professionista incaricato ha l'obbligo:

Cosa produrre in sede di dichiarazione

- di redigere una specifica relazione e allegare documentazione fotografica sullo stato dell'immobile;
- di allegare al documento di aggiornamento l'autocertificazione, resa dall'intestatario dichiarante ai sensi degli articoli 47 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, che il fabbricato è privo di allacciamento alle reti dei servizi pubblici dell'energia elettrica, dell'acqua e del gas.

L'iscrizione nella categoria F/2 prevede la presenza di un fabbricato che abbia perso del tutto la sua capacità reddituale e, quindi, non è ammissibile per le unità iscrivibili in altra categoria catastale o per le unità non individuabili né perimetrabili (immobili privi totalmente di copertura e della relativa struttura portante e delimitati da muri che non abbiano almeno l'altezza di un metro).

2.3.3 Unità immobiliari in corso di costruzione (F/3)

Categoria F/3

La categoria F/3 può essere assegnata soltanto alle unità immobiliari oggetto di denuncia di nuova costruzione che, al momento dell'accatastamento, non sono ultimate e quindi non sono capaci di produrre reddito. In tal caso, il professionista deve allegare una relazione tecnica che illustri lo stato di avanzamento dei lavori al momento della denuncia (Circolare n. 2 del 20 gennaio 1984 del Ministero delle Finanze).

Relazione tecnica con stato di avanzam.to lavori

La dichiarazione relativa ad un immobile in categoria F/3 rappresenta di norma una situazione temporanea assegnata all'unità prima che sia ultimata, per fini civilistici e nell'attesa della definitiva destinazione conferita al bene. E' assegnata normalmente alle nuove dichiarazioni, ma può essere attribuita anche alle unità immobiliari derivanti da divisioni di unità ultimate solo in parte.

2.3.4 Unità immobiliari in corso di definizione (F/4)

Categoria F/4

La categoria F/4 può essere assegnata soltanto a quelle porzioni senza una definitiva destinazione, non suscettibili di fornire reddito autonomo e che vengono individuate temporaneamente per motivi di natura civilistica. Non si può assegnare la categoria F/4 ad una porzione stralciata da un'unità immobiliare già censita al CEU (Circolare n. 4/T del 29 ottobre 2009 dell'Agenzia del Territorio). Costituiscono eccezione gli "interventi di ristrutturazione edilizia" finalizzati alla ridefinizione dell'intero organismo edilizio atti a trasformare un fabbricato in un insieme di unità in tutto o in parte diverse da quelle iscritte in catasto (articolo 3, comma 1, lettera d), del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380).

In sostanza, il censimento dell'immobile nella categoria fittizia F/4 è possibile solo nel caso di pratiche edilizie presentate in Comune ai sensi della normativa sopra richiamata.

Il riferimento a questa norma scaturisce dal fatto che, ordinariamente, la rendita catastale propria dell'unità immobiliare tiene già conto delle eventuali perdite reddituali connesse ai periodi di inutilizzabilità per le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, così come previsto dal Regolamento approvato con D.P.R. 1° dicembre 1949, n. 1142.

In tutti gli altri casi in cui sia necessario individuare ai fini civilistici una o più porzioni di unità immobiliari censite, a ogni porzione creata va attribuita una propria redditività (quota parte di quella complessiva) con l'obbligo di correlare tra loro le diverse porzioni

immobiliari oggetto di iscrizione negli atti catastali (nota della Direzione Centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare prot. n. 15232 del 21 febbraio 2002 e allegato tecnico alla nota della Direzione Centrale Catasto e Cartografia protocollo 23646 del 12 giugno 2013).

2.3.5 Lastrici solari (F/5)

Categoria F/5

La categoria F/5 è assegnata ai lastrici solari da censire al CEU. In questo caso occorre indicare la superficie nel relativo campo "Superf.Cat." del Do.C.Fa.

2.3.6 Fabbricati in attesa di dichiarazione (F/6)

Categoria F/6

La categoria F/6 è stata introdotta con la Circolare n. 1/T dell'8 maggio 2009 per garantire il collegamento e la continuità storica delle informazioni censuarie del CT e del CEU.

La registrazione della particella edificata al CEU con la categoria F/6, ad eccezione dei Comuni in cui la funzionalità per l'iscrizione di tale categoria non sia stata attivata dall'Ufficio, avviene automaticamente dopo l'approvazione del Tipo Mappale, con lo stesso identificativo attribuito nella mappa catastale e con la stessa ditta presente negli atti del CT prima del trasferimento alla partita speciale "*Area di enti urbani e promiscui*".

Per aggiornare il CEU, il professionista deve presentare la dichiarazione sopprimendo l'immobile qualificato con la categoria F/6 per costituire le diverse unità immobiliari, ognuna delle quali contraddistinta da un subalterno. Nel caso di un'unica unità immobiliare, invece, verrà confermato l'identificativo assegnato in automatico.

Per la gestione dei casi particolari riguardanti le intestazioni catastali, si rimanda ai contenuti dell'allegato tecnico alla nota prot. n. 23646 del 12 giugno 2013 della Direzione Centrale Catasto e Cartografia.

2.3.7 Infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione (F/7)

Categoria F/7

Con la Circolare n. 18/E, emanata dalla Direzione Centrale Catasto, Cartografia e Pubblicità Immobiliare l'8 giugno 2017, è stata introdotta la categoria F/7 per l'iscrizione delle infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione senza attribuzione di rendita catastale.

2.4 Beni comuni censibili e beni comuni non censibili

2.4.1 Porzioni comuni a più UIU

Le "***porzioni comuni***" sono quelle che in senso funzionale sono al servizio o comunque utilizzabili da due o più unità immobiliari.

Le "*porzioni comuni*" si suddividono, pertanto, in "***censibili***" (**BCC**) e "***non censibili***" (**BCNC**). BCC e BCNC

I "*beni comuni*" devono essere dichiarati con "*Elaborato planimetrico*" ed "*Elenco subalterni*" in cui vanno descritte chiaramente la destinazione d'uso e le unità immobiliari a cui sono comuni.

Per i BCC è necessario, inoltre, produrre la planimetria catastale.

2.4.2 Porzioni censibili comuni a più UIU – BCC

Si tratta di quei beni – costituenti unità immobiliari in quanto dotate di autonoma capacità reddituale – che forniscono servizi comuni o sono fruibili da più UIU (ad esempio: l'alloggio del portiere, la piscina, la sala condominiale, il locale deposito biciclette, l'autorimessa comune, …) e come tali dichiarati. Essi devono essere trattati catastalmente in modo da evidenziare sia la loro peculiarità di "*bene comune censibile*", sia la connessione con le unità immobiliari a cui sono asservite.

Queste unità, per poter essere dichiarate tali, devono essere menzionate come beni comuni nel regolamento di condominio, registrato e trascritto presso gli Uffici dell'Agenzia (allegato tecnico alla nota prot. n. 23646 del 12 giugno 2013).

2.4.3 Porzioni non censibili comuni a più UIU – BCNC

Sono le porzioni che non possiedono autonoma capacità reddituale, comuni per destinazione ad alcune o a tutte le UIU del fabbricato (ad esempio androne, scale, transiti, locale centrale termica, vano ascensore, cortile, …), ovvero tali per la loro specifica funzione di utilizzazione indivisa (ad esempio una rampa al servizio di soli posti auto).

Per l'attribuzione dei subalterni numerici è opportuno che alle porzioni comuni non censibili godute da uno stesso insieme di UIU si attribuisca un medesimo subalterno, anche se poste su piani diversi e non contigue (ad esempio: androne, scale, pianerottoli, cortile con accesso esterno, ascensore, …).

Si precisa che in una particella ove è presente una sola unità immobiliare residenziale unitamente a cantine e autorimesse, l'eventuale area di corte va individuata come area esclusiva dell'abitazione e, conseguentemente, considerata ai fini del classamento e della determinazione della superficie catastale della suddetta unità abitativa.

Nel caso sopra prospettato, è da ritenersi, pertanto, impropria l'iscrizione di tale area di corte nell'ambito dei BCNC.

2.5 Il quadro delle categorie

Le vigenti disposizioni di legge e le relative istruzioni ministeriali forniscono le indicazioni di massima per l'attribuzione delle categorie catastali, che non dipendono dall'uso attuale ma dalla destinazione ordinaria e dalle caratteristiche costruttive delle UIU, tenendo in debita considerazione le consuetudini locali.

2.5.1 Immobili a destinazione ordinaria

✓ **Categorie gruppo A**

Categorie gruppo A

- *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*
- *A/6 - Abitazioni di tipo rurale*
- *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*

✓ Categorie gruppo B

Categorie gruppo B

- *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, circoli ricreativi e culturali senza fine di lucro, che non hanno sede in edifici della categoria A/9*
- *B/7 - Cappelle ed Oratori non destinati all'esercizio pubblico dei culti*

✓ Categorie gruppo C

Categorie gruppo C

- *C/1 - Negozi, Botteghe*
- *C/2 - Magazzini e locali di deposito*
- *C/3 - Laboratori per arti e mestieri*
- *C/4 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi*
- *C/5 - Stabilimenti balneari e di acque curative*
- *C/6 - Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse*
- *C/7 - Tettoie chiuse od aperte*

2.5.2 Immobili a destinazione speciale e particolare

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:

Categorie gruppi D ed E e relative destinazioni d'uso

REGOLE DI COMPATIBILITA' TRA CATEGORIA CATASTALE E DESTINAZIONE D'USO		
CATEGORIA CATASTALE	DESTINAZIONE D'USO (COMPATIBILE)	
	COD.	DESCRIZIONE
D/1 *Opifici*	0101	*Immobili in uso a centrali termoelettriche e turbogas*
	0102	*Immobili in uso a centrali idroelettriche*
	0103	*Immobili in uso a centrali eoliche*
	0104	*Immobili in uso a centrali fotovoltaiche*
	0105	*Immobili in uso a centrali per la produzione di energia da altre fonti rinnovabili*
	0201	*Immobili per l'estrazione di minerali da cave e miniere*
	0202	*Immobili per l'estrazione di petrolio greggio e di gas*
	0301	*Capannoni industriali e costruzioni assimilabili per attività produttive*
	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*
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*

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 alla protezione delle piante*
	1406	*Costruzione strumentale alle attività di cui al comma 3 dell'art.2135 del Codice Civile*
	1407	*Immobili destinati all'attività di alpeggio in zona di montagna*
	1408	*Immobili destinati ad uso ufficio dell'azienda agricola*
	1409	*Immobili destinati all'esercizio dell'attività agricola 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*

E/1 ***Stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi e aerei***	1801	*Stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi e aerei*
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	*Costruzioni e fabbricati 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*

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

2.6 Il classamento delle UIU e il calcolo delle consistenze catastali

2.6.1 Nozioni generali sul classamento catastale

Le UIU sono da classare in base alle condizioni fisiche ed economiche che presentano all'atto della dichiarazione, assegnando la relativa categoria e classe di merito secondo il quadro delle categorie precedentemente enunciato.

Il processo di classamento parte dall'individuazione della categoria catastale dell'unità urbana, che viene assegnata in base alla destinazione ordinaria dell'unità immobiliare stessa e alle sue caratteristiche costruttive.

Attribuz.ne di categoria e classe

E' da sottolineare che, nell'**attribuzione della categoria**, non si terrà conto delle destinazioni anormali o occasionali, di prevedibile breve durata e non conformi a quelle che, sul luogo, hanno normalmente analoghe unità immobiliari.

In tal senso, attesa l'autonomia della disciplina catastale rispetto a quella urbanistico-edilizia, non risulta rilevante la destinazione d'uso presente agli atti del Comune, ma, come detto sopra, la destinazione ordinaria che si accerta con riferimento alle prevalenti consuetudini locali, avuto riguardo alle caratteristiche costruttive dell'unità immobiliare.

Successivamente, a seguito di opportuni raffronti con le unità di riferimento della categoria, l'unità immobiliare è posta nella classe, fra quelle prestabilite nel quadro tariffario delle categorie, della quale possiede o ha più prossime qualità, caratteristiche, requisiti e condizioni.

Per l'**attribuzione della classe** si avrà riguardo, principalmente, a tutte le condizioni estrinseche dell'unità immobiliare e, secondariamente, alle condizioni intrinseche della stessa.

Per *condizioni estrinseche* devono intendersi:

- l'ubicazione: in relazione al genere della località, verrà considerata la posizione e il collegamento con il centro degli affari, dei ritrovi, dei mercati, degli uffici e, in genere, delle infrastrutture quali scuole, farmacie, supermercati, banche;
- la salubrità della zona;
- l'esistenza e l'efficienza dei servizi pubblici di acqua, luce, gas, trasporti collettivi, manutenzione e pulizia stradale;
- 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* devono intendersi, invece:

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

Una nota a parte merita il **classamento delle unità immobiliari di tipo commerciale** (categoria C/1). Classamento C/1

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

- ubicazione o posizione;
- sviluppo del fronte su strada;
- ampiezza;
- capacità di attrarre la clientela.

Per quanto riguarda l'ubicazione o posizione che determinano il maggiore o minore apprezzamento sul mercato e contraddistinguono la redditività dell'unità immobiliare, esse vanno intese rispetto all'importanza della strada o piazza su cui il negozio ha fronte. Il parametro posizione, infatti, è ordinariamente connesso all'ubicazione dell'unità

immobiliare all'interno di una determinata porzione del tessuto urbano e configura una maggiore o minore capacità reddituale per la totalità degli immobili della stessa fattispecie esistenti all'interno di quello che è il perimetro di interesse.

Pertanto, si può osservare che il processo di classamento, per le unità a destinazione ordinaria, è sostanzialmente una stima parametrica e non una stima diretta, come avviene, invece, per le UIU appartenenti alle categorie speciali e particolari.

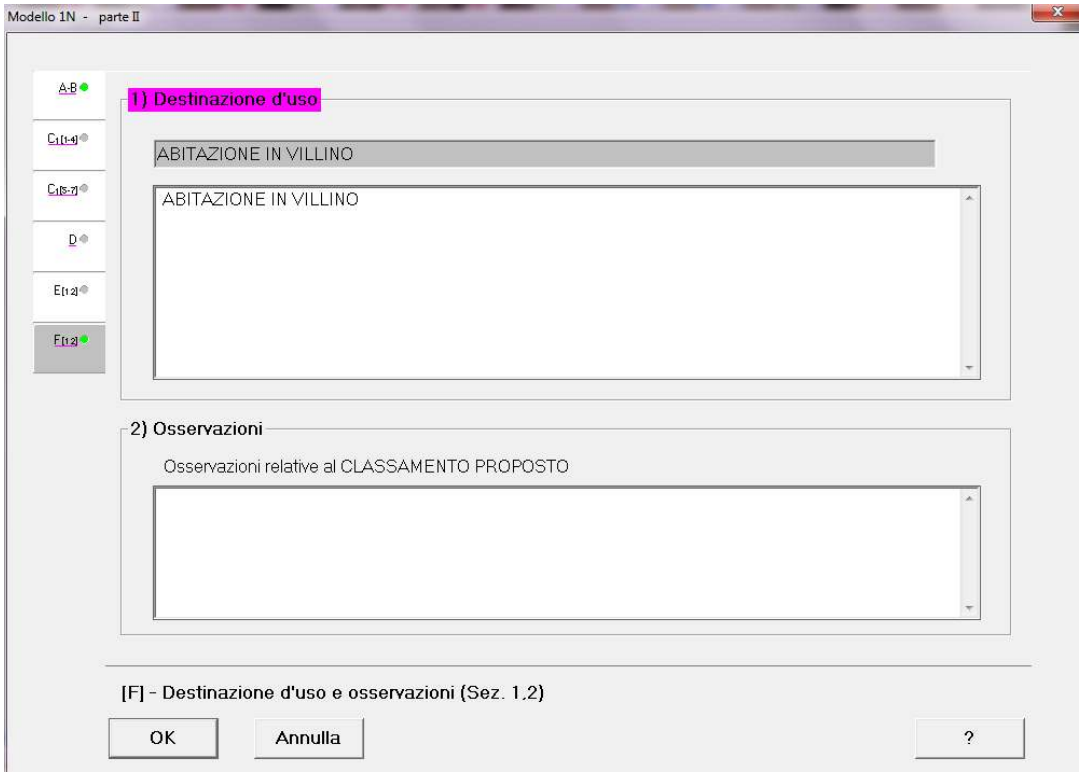
Rendita catastale proposta con Do.C.Fa.

Con la **procedura Do.C.Fa.** la parte dichiarante ha l'obbligo di indicare, per le unità immobiliari in trattazione, una rendita catastale proposta. Per fare ciò, all'interno della procedura informatica, per gli immobili a destinazione ordinaria, è disponibile un algoritmo di calcolo denominato "classamento automatico".

Tale algoritmo permette di effettuare il classamento attraverso le informazioni che devono essere indicate sui modelli 1N parte I e parte II della procedura Do.C.Fa. Per il suo funzionamento, l'algoritmo esegue il confronto dei dati indicati nei modelli con specifiche tabelle parametriche, con valenza locale, predisposte dagli uffici catastali.

Nella proposta di classamento effettuata con il Do.C.Fa., il tecnico professionista dovrà evidenziare quei caratteri di non ordinarietà dell'UIU (positivi o negativi) che possono influenzare il classamento, tenendo sempre presente che la categoria e la classe risultante dal classamento automatico esprimono solo un'indicazione di massima. Infatti, il classamento automatico, basandosi come sopra detto su un algoritmo logico-matematico, non può tenere conto efficacemente, per sua stessa natura, di tutti i parametri che concorrono alla determinazione di "categoria e classe" da assegnare ad un immobile.

Le eventuali osservazioni relative al classamento proposto verranno riportate nella **Sez. 2 del quadro [F] del modello 1N – parte II:**


Modello 1N - parte II
A-B
C1 [1-4]
C1 [5-7]
D
E [1-2]
F [1-2]
1) Destinazione d'uso
ABITAZIONE IN VILLINO
ABITAZIONE IN VILLINO
2) Osservazioni
Osservazioni relative al CLASSAMENTO PROPOSTO
[F] - Destinazione d'uso e osservazioni (Sez. 1,2)
OK
Annulla
?

2.6.2 Il computo della consistenza catastale

Categorie del gruppo A

Consistenza catastale gruppo A

La consistenza catastale delle unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali del gruppo A si misura assumendo come elemento unitario il vano utile e si computa conteggiando separatamente e sommando:

- i **vani principali "normali"** per il loro numero effettivo;
- come vano utile, la **cucina**, purché dotata di luce diretta, anche se di ampiezza inferiore a quella minima ritenuta normale;
- come vani utili e frazioni di vani utili l'**eccedenza di superficie libera dei vani principali;**
- i **vani accessori a servizio diretto esclusivo dei vani principali**, contando ognuno di essi per 1/3 di vano utile;
- i **vani accessori a servizio complementare esclusivo**, contando ognuno di essi per 1/4 di vano utile.

Alla somma dei vani utili, viene apportata infine un'**aggiunta o detrazione** nei limiti del **10%** per tener conto di quegli elementi che aumentano o diminuiscono le utilità, i vantaggi o svantaggi.

Il risultato, infine, viene arrotondato al mezzo vano.

Categorie del gruppo B

Consistenza catastale gruppo B

La consistenza catastale delle unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali del gruppo B si misura assumendo come elemento unitario il metro cubo e si computa:

- determinando la **consistenza effettiva in metri cubi**, eseguendo il calcolo del volume "***vuoto per pieno***", ovvero moltiplicando la superficie coperta per l'altezza totale delle corrispondenti singole porzioni della costruzione;
- apportando alla consistenza effettiva un'**aggiunta o detrazione**, nei limiti del **10%,** con gli stessi criteri descritti per le categorie del gruppo A;
- arrotondando il risultato del conteggio al metro cubo.

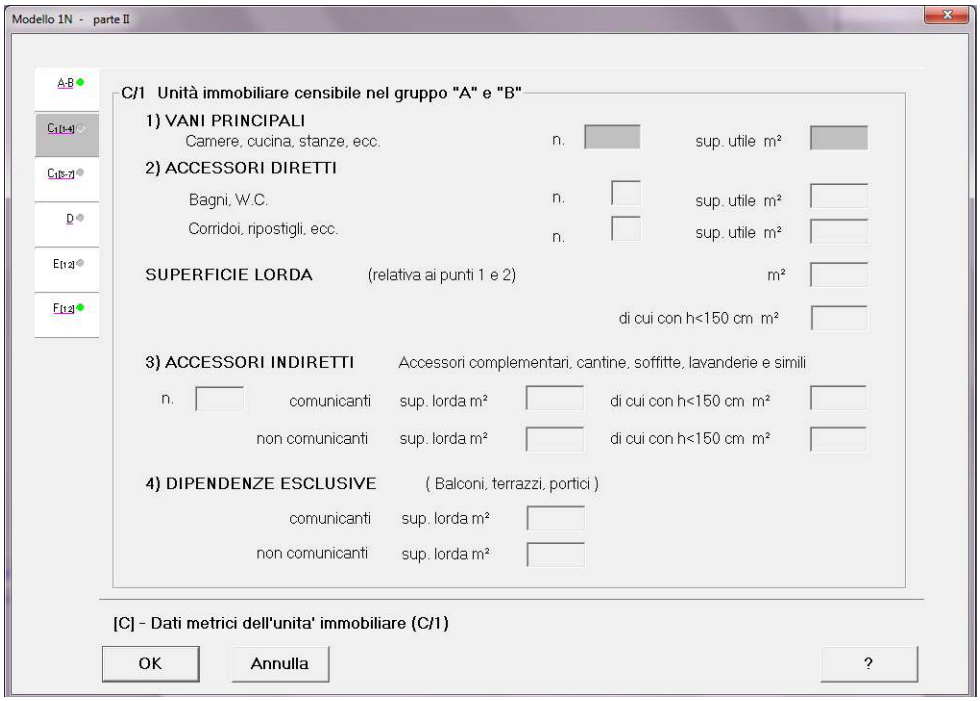
Categorie del gruppo C

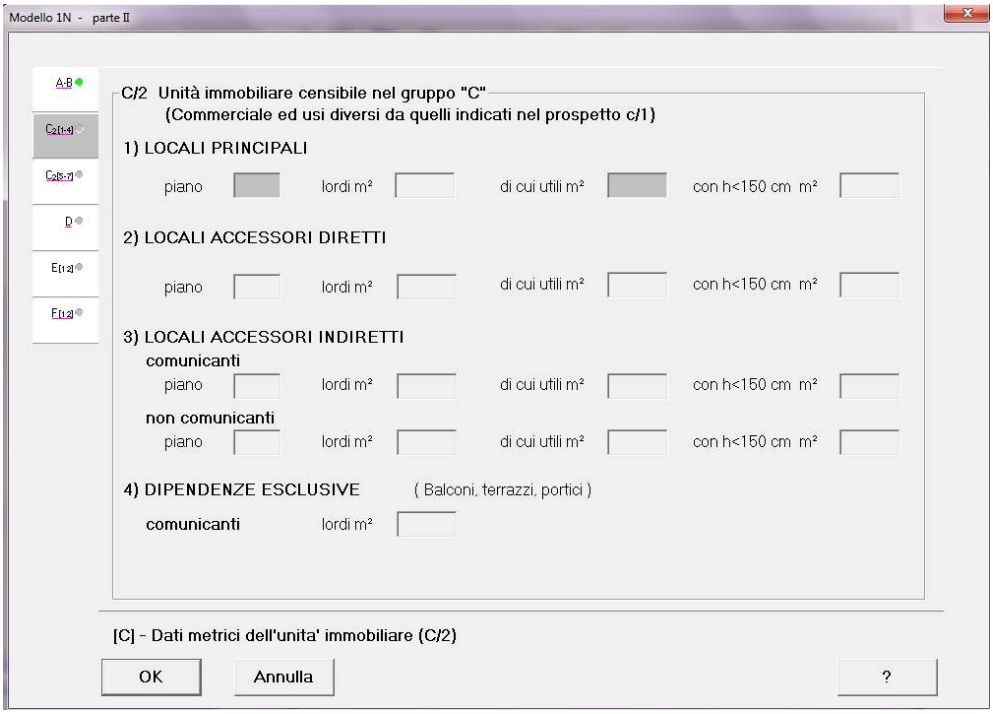
Consistenza catastale gruppo C

La consistenza catastale delle unità immobiliari da dichiarare nelle categorie del gruppo C si misura assumendo come elemento unitario il metro quadrato e si computa determinando le superfici interne (spazi compresi fra le pareti) degli ambienti con i seguenti criteri:

- **sommando la superficie utile degli ambienti principali** con la superficie utile degli ambienti accessori, quest'ultima, limitatamente alla categoria C/1, **moltiplicata per un coefficiente di ragguaglio**;
- alla somma suddetta si apporta un'**aggiunta o detrazione** (fino al **10%,** tranne che per la categoria C/1 in cui si può avere anche una variazione positiva o negativa fino al 20%) per tener conto sia di elementi che aumentano i comodi e sia per tener conto di utilità e svantaggi particolari;
- infine, si **arrotonda** il risultato del conteggio suddetto al **metro quadrato**.

La specifica della consistenza viene riportata nel quadro [C] del modello 1N – parte II (C/1 per le categorie A e B e C/2 per le categorie C):




Modello 1N - parte II
A;B
C2[1-4]
C4[5-7]
D
E[1-2]
F[1-2]
C/2 Unità immobiliare censibile nel gruppo "C"
(Commerciale ed usi diversi da quelli indicati nel prospetto c/1)
1) LOCALI PRINCIPALI
piano
lordi m²
di cui utili m²
con h<150 cm m²
2) LOCALI ACCESSORI DIRETTI
piano
lordi m²
di cui utili m²
con h<150 cm m²
3) LOCALI ACCESSORI INDIRETTI
comunicanti
piano
lordi m²
di cui utili m²
con h<150 cm m²
non comunicanti
piano
lordi m²
di cui utili m²
con h<150 cm m²
4) DIPENDENZE ESCLUSIVE
(Balconi, terrazzi, portici)
comunicanti
lordi m²
[C] - Dati metrici dell'unita' immobiliare (C/2)
OK
Annulla
?

3. LA DICHIARAZIONE CON LA PROCEDURA Do.C.Fa.

3.1 La compilazione dei modelli

La procedura Do.C.Fa.

Le denunce Do.C.Fa. devono contenere tutte le indicazioni utili alla descrizione dell'immobile per una corretta determinazione del classamento.

Quadro D e modelli 1N e 2N

E' necessaria la compilazione di tutti i campi del quadro D ed è parimenti importante la compilazione dei modelli 1N-2N parte I e parte II ai fini della definizione delle UIU oggetto di costituzione o di variazione.

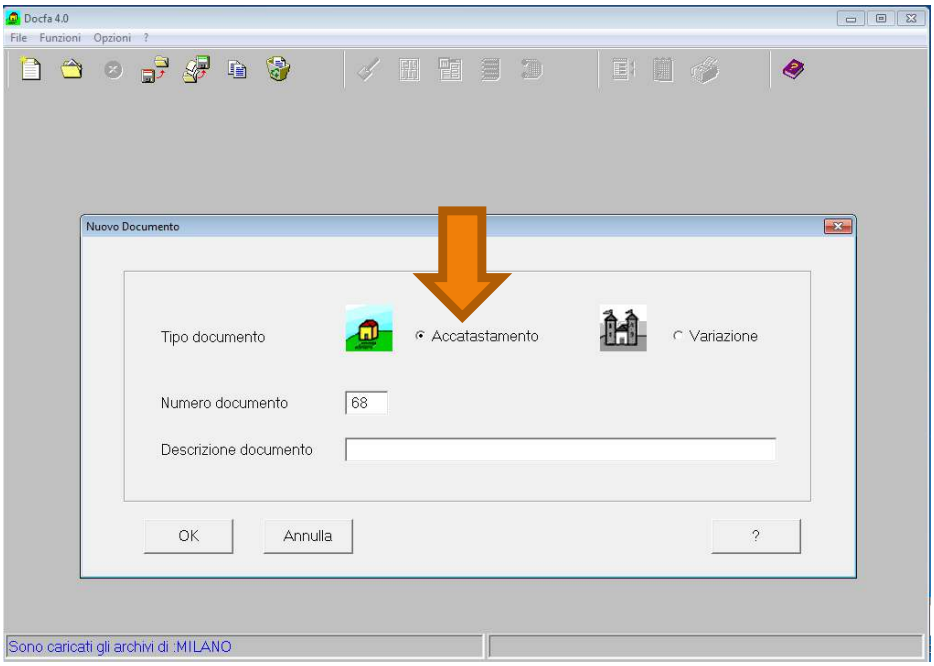
I citati modelli, al loro interno, contengono quadri che vanno obbligatoriamente compilati e quadri facoltativi; ovviamente, la compilazione di questi ultimi non è indispensabile ai fini dell'approvazione delle denunce, ma è raccomandabile per una maggior comprensione delle caratteristiche delle unità contenute nella denuncia stessa.

Il programma Do.C.Fa. è impostato per procedere alle seguenti due distinte tipologie di denunce.

3.2 Denuncia di accatastamento (nuova costruzione)

Denuncia di Accatasta-mento

E' la procedura da utilizzare per denunciare un fabbricato o altra stabile costruzione di nuova edificazione. La stessa procedura è da utilizzare anche per le denunce di fabbricati già dichiarati al catasto terreni, di fabbricati mai dichiarati e di porzioni di fabbricati.



3.2.1 Tipologia di documento

3.2.1.1 Dichiarazione ordinaria

Denuncia di immobili di nuova costruzione

Da utilizzare per la **denuncia di immobili di nuova costruzione**. La casistica ricorre principalmente per interventi di nuova edificazione che hanno comportato l'aggiornamento censuario e cartografico al CT. Sono contemplate in questa tipologia, inoltre, le denunce di aree provenienti dal CT a seguito di Tipi Mappali e Tipi di Frazionamento o presenti dall'impianto a Partita 1 (in quest'ultimo caso la ditta proposta deve essere opportunamente giustificata da idoneo titolo), nonché di unità immobiliari non ancora dichiarate per le quali non ricorrono le tipologie di seguito indicate.

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

Denuncia di immobili da regolarizzare su richiesta del Comune

Da utilizzare in presenza di una notifica alla proprietà, da parte dell'amministrazione comunale, di una comunicazione ai sensi dell'art. 1, comma 336, della legge 30 dicembre 2004, n. 311, con la quale viene richiesto l'**aggiornamento catastale di immobili di proprietà privata non dichiarati**. Richiede l'opportuna azione di verifica al CT della corretta identificazione censuaria e cartografica all'attualità della particella trattata.

3.2.1.3 Fabbricato ex rurale art. 2, comma 36 o 37, D.L. 262/2006

Denuncia di fabbricati ex rurali

Da utilizzare per la denuncia degli **immobili ancora censiti al CT e che abbiano perso i requisiti di ruralità**. Richiede generalmente la propedeutica redazione di un atto di aggiornamento al CT per lo scarico a Partita 1 del fabbricato ex rurale.

3.2.1.4 Fabbricato mai dichiarato art. 2, comma 36, D.L. 262/2006

Denuncia di fabbricati mai dichiarati

Da utilizzare per la denuncia degli immobili presenti negli elenchi pubblicati ai sensi dell'art. 2, comma 36, del D.L. 3 ottobre 2006, n. 262, convertito con modificazioni dalla legge 24 novembre 2006, n. 286, nei quali vengono riportati **fabbricati o ampliamenti di costruzioni che risultano non dichiarati al Catasto**, individuati utilizzando le immagini aeree del territorio nazionale attraverso l'attività di foto-identificazione condotta dall'Agenzia in collaborazione con Agea (Agenzia per le erogazioni in agricoltura).

3.2.1.5 Dichiarazione di fabbricato rurale D.M. 26/07/2012

Denuncia di fabbricati rurali di nuova costruzione

Da utilizzare per la denuncia di immobili di nuova costruzione che possiedono i requisiti fiscali di ruralità, il tutto ai sensi dell'art. 2, comma 5, del decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze 26 luglio 2012, ovvero del successivo comma 7 dello stesso articolo. La tipologia ricorre principalmente per interventi di nuova edificazione che hanno comportato l'aggiornamento censuario e cartografico al CT.

Questo tipo di denuncia necessita delle autocertificazioni previste dal D.M. 26 luglio 2012, scaricabili dal sito dell'Agenzia delle Entrate alla sezione "Modelli e Istruzioni Fabbricati Rurali".

3.2.1.6 Dichiarazione di fabbricato rurale art. 13, c. 14-ter, D.L. 201/2011

Denuncia di fabbricati rurali già censiti al CT

Da utilizzare per le dichiarazioni al CEU di **fabbricati rurali già censiti al CT** (che mantengono i requisiti di ruralità), purché costituenti immobili che, nello stato in cui si trovano, risultino autonomamente dotati della **capacità di produrre un reddito**, ai sensi dell'art. 13, comma 14-*ter*, del D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito con modificazioni dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214.

Questo tipo di denuncia necessita delle autocertificazioni previste dal D.M. 26 luglio 2012, scaricabili dal sito dell'Agenzia delle Entrate alla sezione "Modelli e Istruzioni Fabbricati Rurali".

3.2.2 Causali di presentazione

3.2.2.1 Nuova costruzione

Per le nuove costruzioni la causale è intrinseca nella tipologia del documento specifico (nuova costruzione).

3.2.2.2 Causale di unità afferenti

a. Unità afferenti edificate in sopraelevazione

Si utilizza quando si accatasta una **nuova unità immobiliare edificata in sopraelevazione** dotata di autonomia funzionale e reddituale o un'unità appartenente alle categorie F (F/3 ed F/5).

b. Unità afferenti edificate su aree di corte

Si utilizza questa causale quando vi è la **nuova costruzione edificata su un'area cortilizia**.

Qualora l'edificazione avvenga su un'area comune a più unità immobiliari si possono presentare i seguenti due casi:

- il BCNC è già agli atti del CEU

  Si predispongono e presentano contestualmente due Do.C.Fa.: il primo di "variazione" del BCNC per "RIDEFINIZIONE DI B.C.N.C." (vedasi esempio di cui al paragrafo 7.1.f) in cui si procede alla soppressione ed alla ricostituzione del BCNC con nuovo subalterno (motivandone la variazione nel quadro D-Relazione tecnica), il secondo con causale "afferente-edificazione su area di corte" (vedasi esempi di cui ai paragrafi 7.1.g e 7.1.h) in cui si costituiranno le nuove unità immobiliari (come unità afferenti con intestati; nel quadro D - Relazione tecnica si indicherà la provenienza dal BCNC originario).

- il BCNC non è agli atti del CEU

  In questo caso si deve presentare un unico atto di aggiornamento per accatastare il BCNC e le nuove unità immobiliari, come unità afferenti con intestati.

Nel caso in cui la nuova unità ricada su una corte esclusiva, occorre predisporre due documenti: il primo di variazione dell'unità immobiliare principale con causale Altre – "RIDEFINIZIONE DI CORTE", il secondo è un documento di nuova costruzione - unità afferenti edificate su aree di corte.

Il documento di Accatastamento è anche utilizzato per **l'iscrizione in catasto delle aree urbane provenienti da frazionamento di corti comuni.**

Si distinguono due fattispecie:

- il BCNC è già agli atti del CEU

  Si predispongono e presentano contestualmente due Do.C.Fa.: il primo di "variazione" del BCNC per "RIDEFINIZIONE DI B.C.N.C." in cui si procede alla soppressione ed alla ricostituzione del BCNC con nuovo subalterno (motivandone la variazione nel quadro D-Relazione tecnica), il secondo con causale "afferente – altro – IDENTIFICAZIONE DI AREA URBANA" in cui si costituirà l'area urbana (come unità afferente con intestati; nel quadro D - Relazione tecnica si indicherà la provenienza dal BCNC originario).

- il BCNC non è agli atti del CEU

  In questo caso è sufficiente presentare un unico atto di aggiornamento al CEU per dichiarare sia il BCNC che l'area urbana, come unità afferenti con intestati.

c. Altro

Si utilizza nei casi non previsti nei punti precedenti.

Ad esempio:

- **IDENTIFICAZIONE DI B.C.C.**: è la causale necessaria quando si vuole individuare una porzione comune produttiva di reddito (ad esempio posti auto comuni, abitazione del custode, …). Come già detto al paragrafo 2.4.2, le unità in partita speciale BCC possono essere costituite come tali solo se menzionate nel Regolamento di Condominio; quest'ultimo deve essere registrato e trascritto presso i competenti Uffici dell'Agenzia, come previsto dall'Allegato Tecnico alla nota prot. n. 23646 del 12 giugno 2013. Per l'identificazione del BCC, nel quadro "A" della "ditta da intestare" bisogna inserire nel campo "Nuova con intestati" il n.

1 e nella maschera successiva (Quadro "I") occorre cliccare sul pulsante "Bene Comune Censibile";

- **COSTITUZIONE B.C.N.C. E B.C.C.:** vedasi esempio 9.A del paragrafo 7.2.A;
- **IDENTIFICAZIONE DI AREA URBANA**: è il caso in cui si debba accatastare un'Area Urbana proveniente dal CT ma già a Partita 1 per intervenuto Tipo di Frazionamento o perché a Partita 1 dall'impianto del CT. Tale variazione può essere contestuale a quella di "RIDEFINIZIONE DI B.C.N.C." se la particella deriva dal frazionamento di un BCNC (vedi precedente punto b del presente paragrafo);
- **UIU AFF. SFUGGITA ALL'ACCERTAMENTO**: questa causale si utilizza per la dichiarazione di unità immobiliari non denunciate in catasto poste nell'ambito di un fabbricato già censito (ad esempio cantine, soffitte, grotte, …, riportate in atti pubblici e non censite);
- **RECUPERO PER ERRATA SOPPRESSIONE:** questa causale si utilizza solo selezionando il tipo di operazione R-Recuperata per ripristinare unità immobiliari erroneamente soppresse. E' sempre necessario riproporre la stessa ditta, la stessa planimetria e gli stessi dati del classamento dell'unità erroneamente soppressa.

Per le causali di cui sopra è necessario riportare in relazione tecnica una sintetica spiegazione delle circostanze per cui si rende necessario l'accatastamento.

3.2.3 Ditta da intestare

L'**intestazione all'interno della denuncia Do.C.Fa. è obbligatoria** per gli Accatastamenti (Nuove Costruzioni e Nuove Costruzioni-Unità Afferenti) e deve essere corrispondente all'ultima intestazione del bene al CT o, nel caso di unità afferenti, a quella presente al CEU. Intestaz.ne

Le modalità di dichiarazione della ditta da intestare sono diverse e dipendono dall'eventualità che sia già costituita o meno al CEU la particella da trattare in categoria F/6 (Fabbricato in attesa di dichiarazione). Tale evenienza è verificabile esclusivamente previa consultazione (visura) del CEU o dalla ricevuta di approvazione del Tipo Mappale che indica l'eventuale creazione della categoria F/6 al CEU.

Sintesi delle variazioni

Di seguito si riportano i dati di approvazione che hanno determinato il corrispondente aggiornamento della Banca Dati:

Mappale

Operazione	Identificativo				Superficie				Lotti		Dati Censuari		R.D.	R.A.	Deduzioni
	Originale		Provvisorio	Definitivo	m²			Natura	Provvisorio	Definitivo	Qualità	Classe	€	€	
	principale	sub			ha	a	ca								
O	100	000			00000	01	40	SN			279				
S	100	000			00000	00	00				000				
C		000	a	416	00000	01	40	SN			282				

Al Catasto Edilizio Urbano sono state costituite le seguenti unità di categoria F/6 con annotazione:
- fabbricato in attesa di dichiarazione -

Comune	Sez./Foglio	Particella
TRIUGGIO	0040	00416

Agenzia Entrate
Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 29/09/2017

Data: 29/09/2017 - Ora: 15.19.02 Fine
Visura n.: T206427 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di TRIUGGIO (Codice: L434)**
	Provincia di MILANO
Catasto Fabbricati	**Foglio: 4 Particella: 416**

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		4	416				in attesa di dichiarazione					COSTITUZIONE del 28/09/2017 protocollo n. MI0419880 in atti dal 28/09/2017 , ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO MI0419877 DEL 28/09/2017 (n. 419877.1/2017)

Si precisa che in caso di ampliamento di un lotto edificato, già Ente Urbano, con l'annessione di particella agraria, al fine di evitare la costituzione di un nuovo lotto edificato in categoria F/6, dovrà essere predisposto un Tipo Mappale di fusione confermando il numero di particella già identificata al CEU.

3SPC

O|1309|000|	|000300|SN|		|282|	
V|1309|000|	|000300|SN|A	|1309	|282|	
O|1310|000|	|000600|SN|		|008|1	
S|1310|000|	|000000|SN|A	|1309	|000|	

Possono verificarsi due casi:

- **Inesistenza della particella in categoria F/6**

  In questo caso è possibile indicare una ditta "*Nuova con Intestati*", andando quindi ad inserire nell'apposito campo del quadro A il relativo numero degli intestati e, nei quadri successivi, gli estremi dei titolari della ditta. Il programma, in questo caso, propone un numero di "*Quadri I*" corrispondente al numero di intestati dichiarati. Per ogni Quadro I è possibile scegliere se trattasi di "*Persona Fisica*", "*Persona Giuridica*" o "*Bene Comune Censibile*".

  Il numero degli intestati può essere in ogni momento variato con l'utilizzo dei tasti "*Nuovo Soggetto*" oppure "*Elimina Soggetto*", sempre presenti nel Quadro I. Se si utilizza quest'ultima funzione, è necessario variare nel Quadro A il numero degli intestati dichiarati per mantenere la conformità fra il numero degli intestati dichiarati e l'effettivo numero degli intestati inseriti. Diversamente, si indica un'unità immobiliare "*Già in atti al C.E.U.*" o "*Già in atti al C.T.*", ove la ditta da dichiarare fosse già presente nel *data base* catastale.

  Nei casi in cui la ditta da dichiarare al CEU non sia reperibile negli atti catastali (ad esempio per le unità in sopraelevazione, per le particelle a Partita 1 fin dall'impianto, …) è necessaria la compilazione del campo "*Estremi*" del "*Titolo giustificativo all'intestazione in Catasto*" che si trova cliccando il tasto "*Estremi*" del

Quadro D del Do.C.Fa. In assenza dell'indicazione del titolo giustificativo, l'Ufficio iscriverà l'apposita nota di riserva a registrazione avvenuta.

- **Esistenza della particella in Categoria F/6**

  In questo caso è necessario indicare che la ditta è "*già in atti al C.E.U.*", indicando come unità immobiliare di riferimento la stessa che è presente in categoria F/6.

  Si fa presente che se la ditta costituita in F/6 deriva da un Tipo Mappale in cui si è dichiarata l'ultima ditta al CT "*allineata*", la ditta che verrà iscritta sarà sempre quella già costituita con la creazione della particella in categoria F/6.

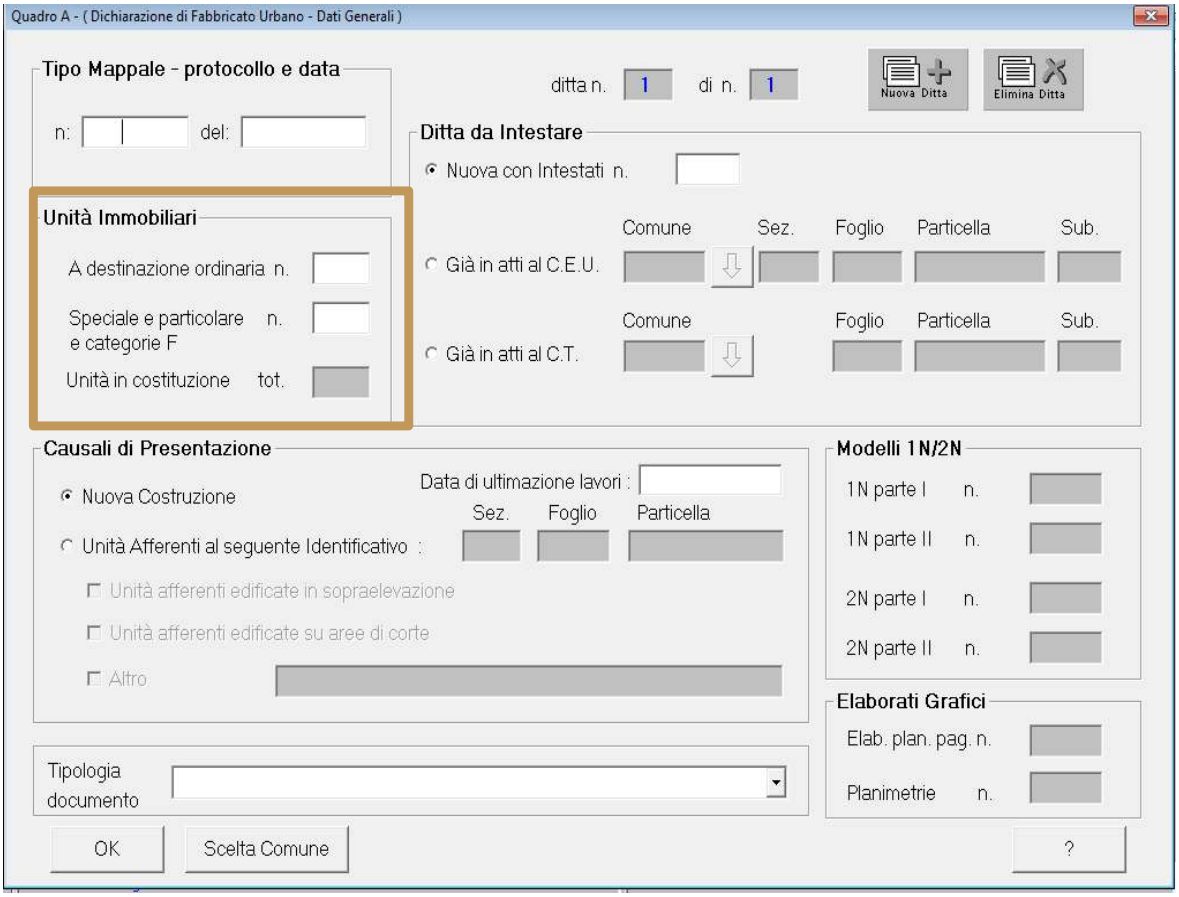
  Se, invece, nel Tipo Mappale che ha costituito l'unità in F/6 si è dichiarato un "*disallineamento*" dell'ultima ditta al CT, è possibile indicare una ditta diversa su cui far confluire le unità immobiliari oggetto dell'accatastamento.

  E' sempre opportuno, comunque, prima della redazione del Tipo Mappale, provvedere all'allineamento della ditta al CT.

3.2.4 Unità immobiliari

Questa sezione è dedicata al numero di unità immobiliari oggetto della denuncia di Nuova Costruzione, suddivise in "*a Destinazione Ordinaria*" (unità appartenenti ai gruppi A, B e C) e in "*Speciale e Particolare e categorie F"* (unità appartenenti ai gruppi D, E ed F).

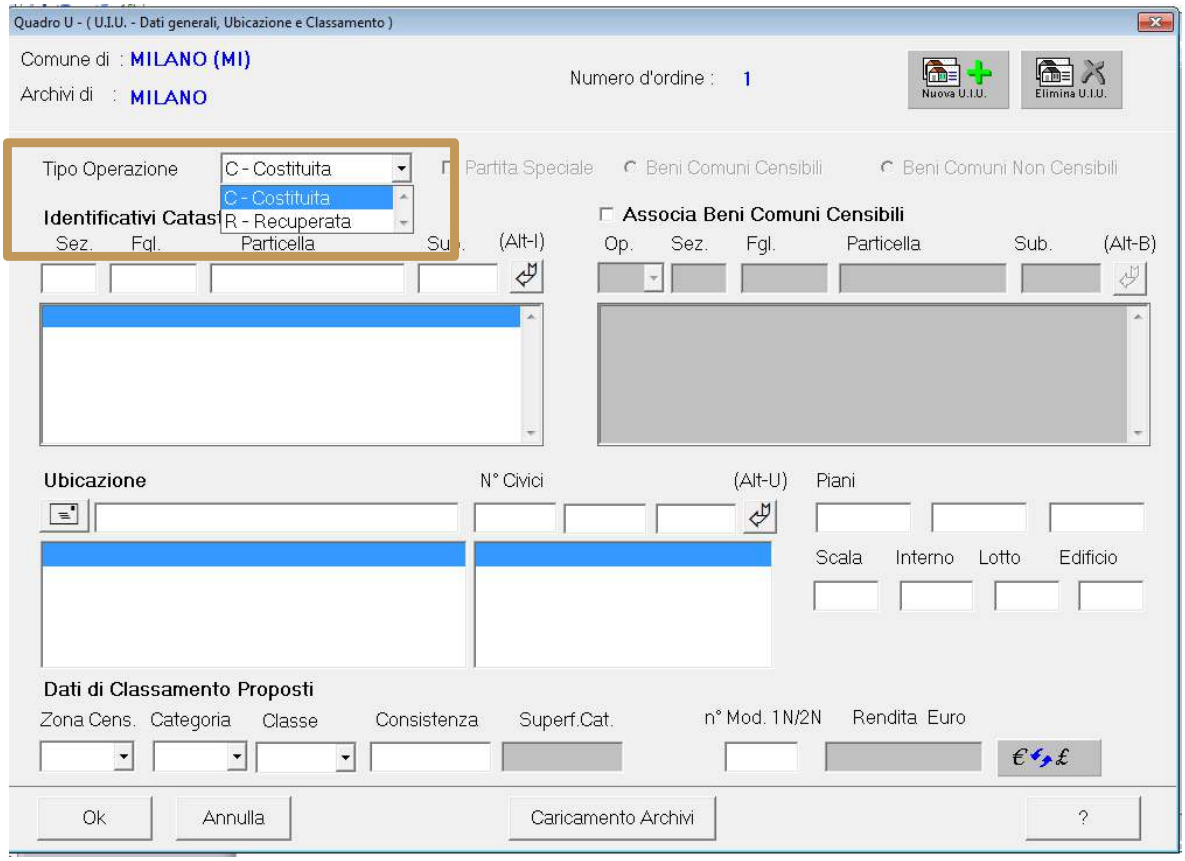
Nelle denunce di nuova costruzione, gli eventuali BCNC non si dichiarano nel quadro A ma nel Quadro D del programma.



3.2.5 *Tipo di operazione*

Nel **quadro U** del software Do.C.Fa. è presente un campo attraverso il quale è possibile scegliere il "Tipo Operazione" da effettuare; nelle denunce di nuova costruzione le operazioni possibili sono due: "C", ovvero "costituzione di una nuova unità immobiliare" e "R", ovvero "UIU recuperata" (questa fattispecie particolare, a cui si è fatto cenno nei precedenti paragrafi, è stata introdotta con la Circolare n. 9/T del 2001 dell'Agenzia del Territorio ed offre al tecnico redattore della pratica, che deve fornire adeguata motivazione, la possibilità di ripristino in banca dati, per motivi tecnici vari, delle unità erroneamente soppresse).

Quadro U



3.3 Denuncia di variazione

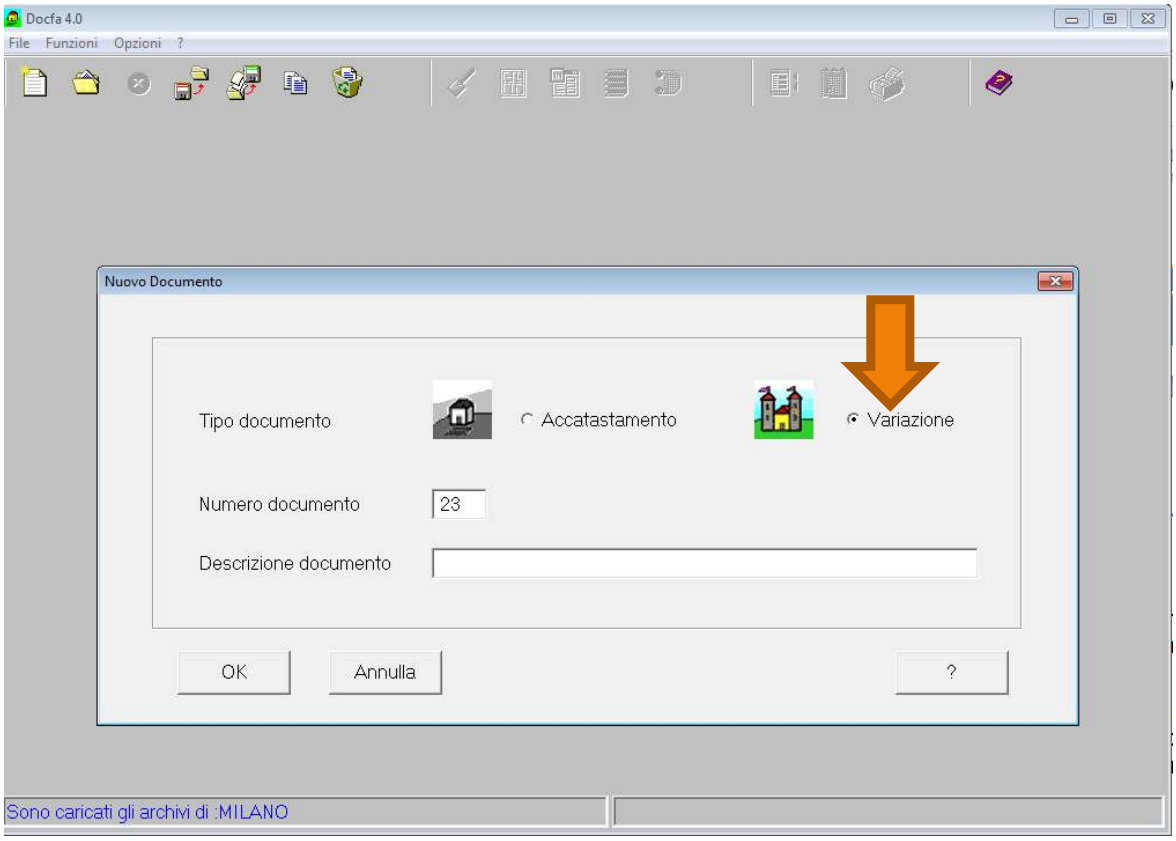
E' la procedura da utilizzare ordinariamente per **denunciare variazioni nello stato o nella consistenza di unità immobiliari già censite al CEU e appartenenti alla stessa ditta.**

Denuncia di variazione

La denuncia di variazione è obbligatoria in tutti i casi in cui si riscontra una mutazione della consistenza, della destinazione d'uso e, in generale, della rendita catastale, nonché in tutti i casi di interventi con cui si realizza una rilevante redistribuzione degli spazi interni, ovvero si modifica l'utilizzazione di superfici scoperte, quali balconi o terrazzi.

Le unità immobiliari interessate da un'unica denuncia di variazione appartenente alla stessa ditta devono essere accomunate dalla stessa causale. Ad esempio, nel caso di due unità immobiliari, di cui una interessata dalla sola "diversa distribuzione degli spazi interni" e l'altra da una "diversa distribuzione degli spazi interni" e da un "ampliamento", le denunce devono essere distinte.

Nel solo caso della “modifica di identificativo”, occorre presentare distinte dichiarazioni di variazione per ogni identificativo catastale.



3.3.1 Tipologia di documento

3.3.1.1 Dichiarazione ordinaria

Da utilizzare per tutte le dichiarazioni di carattere generale, non redatte in ottemperanza ad una delle specifiche disposizioni di seguito indicate.

Dichiaraz. di variazione ordinaria

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

Da utilizzare in presenza di una notifica alla proprietà, da parte dell’amministrazione comunale, di una comunicazione ai sensi dell’art. 1, comma 336, della legge 311/2004, con la quale viene richiesto l’aggiornamento catastale di immobili di proprietà privata per i quali è stato accertato uno stato di fatto dell’unità immobiliare non coerente con quanto dichiarato in atti.

Dichiaraz. di variazione richiesta dal Comune per accertata incoerenza con quanto dichiarato in atti

3.3.1.3 Dichiarazione resa ai sensi dell'art. 1, c. 340, L.311/04

Dichiaraz. di variazione richiesta dal Comune per presentaz.ne planimetria mancante

Da utilizzare in presenza di una comunicazione alla proprietà, da parte dell'amministrazione comunale, ai sensi dell'art. 1, comma 340, della legge 30 dicembre 2004, n. 311, sulla base della constatazione che in atti non sono presenti gli elementi necessari alla determinazione della superficie catastale. In tal caso, la proprietà potrà presentare una nuova planimetria secondo le modalità previste dal decreto del Ministero delle Finanze 19 aprile 1994, n. 701. La tipologia di denuncia è esclusivamente abbinabile alla causale per "Presentazione planimetria mancante".

3.3.1.4 Stralcio da categoria E, art. 2, c. 40, D.L. 262/06

Dichiaraz. di variazione per stralcio porzioni immobiliari non più rientranti in una delle categorie del gruppo E

Da utilizzare per porre in essere lo stralcio da unità immobiliari agli atti censite in categoria "E" (si devono intendere escluse le categorie E/7 e E/8), di quelle porzioni aventi autonomia funzionale e reddituale ad uso commerciale, industriale, ad ufficio privato ovvero ad usi diversi, ai sensi dell'art. 2, comma 40, del D.L. 3 ottobre 2006, n. 262, convertito con modificazioni dalla legge 24 novembre 2006, n. 286 (vedasi anche Provvedimento Agenzia del Territorio del 2 gennaio 2007, pubblicato in G.U. n. 6 del 9 gennaio 2007).

3.3.1.5 Dichiarazione di fabbricato rurale D.M. 26/07/2012

Dichiaraz. variazione di fabbricati rurali già agli atti del CEU

Da utilizzare per la variazione catastale di unità immobiliari già censite al CEU, per le quali sussiste il riconoscimento del requisito fiscale di ruralità, così come previsto dall'art. 2, comma 5, del Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 26 luglio 2012, ovvero dal comma 7 del medesimo articolo. Tale tipologia interesserà quindi: 1) le unità immobiliari che hanno subito una variazione planimetrica e/o di consistenza e per le quali è necessario presentare un atto di aggiornamento; 2) le unità immobiliari censite in una delle categorie speciali del gruppo D, ad eccezione della D/10, che acquisiscono i requisiti di ruralità in assenza di variazioni planimetriche, di consistenza e di rendita: in questo caso, la causale da utilizzare è "richiesta ruralità" (Do.C.Fa. "semplificato") e l'immobile verrà censito nella categoria D/10.

Questo tipo di denuncia necessita delle autocertificazioni previste dal D.M. 26 luglio 2012, scaricabili dal sito dell'Agenzia delle Entrate alla sezione "Modelli e Istruzioni Fabbricati Rurali".

3.3.1.6 Dichiarazione di fabbricato rurale art. 13, c. 14-ter, D.L. 201/2011

Dichiaraz. di variazione di fabbricati agli atti del CEU a cui accorpare fabbricati censiti come rurali al CT

Da utilizzare per le variazioni di UIU, a cui accorpare fabbricati ancora censiti come rurali al CT, purché costituenti immobili che, nello stato in cui si trovano, risultino autonomamente dotati della capacità di produrre un reddito, ai sensi dell'art. 13, comma 14-*ter*, del D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito con modificazioni dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214.

Questo tipo di denuncia necessita delle autocertificazioni previste dal D.M. 26 luglio 2012, scaricabili dal sito dell'Agenzia delle Entrate alla sezione "Modelli e Istruzioni Fabbricati Rurali".

3.3.1.7 Dichiarazione resa ai sensi dell'art. 1, c. 22, L. n. 208/2015

Dichiaraz. di variazione per rideterminare la rendita catastale degli immobili dalla cui stima vanno scorporate le componenti impiantistiche

Da utilizzare per rideterminare la rendita catastale delle UIU a destinazione speciale e particolare secondo i criteri illustrati nella Circolare n. 2/E del 2016, attraverso lo scorporo di quegli elementi che, in base alla previsione normativa (art. 1, comma 21, della legge 28 dicembre 2015, n. 208) non costituiscono più oggetto di stima catastale (si tratta delle componenti impiantistiche, di varia natura, funzionali ad uno specifico processo produttivo).

Tali dichiarazioni sono redatte con riferimento ad una sola UIU per ciascun Do.C.Fa. e sono corredate delle relative planimetrie catastali, mantenendo l'identificativo catastale originario. La causale non deve essere selezionata in quanto sarà generata automaticamente dall'applicativo Do.C.Fa. nel momento della selezione della specifica tipologia di documento. La predetta causale è incompatibile con qualunque altra causale.

Per tali dichiarazioni, la variazione non è ammissibile con modifiche di sagoma/consistenza/distribuzione degli spazi dell'unità immobiliare già censita, in relazione alle quali sussiste l'obbligo della dichiarazione di variazione in catasto.

Inoltre, non è possibile indicare una categoria catastale proposta di un gruppo (D o E) diverso da quello a cui appartiene la categoria catastale, già agli atti del catasto, dell'unità immobiliare oggetto di variazione.

Infine, la rendita catastale proposta deve essere inferiore a quella, già agli atti del catasto, dell'unità immobiliare oggetto di variazione.

3.3.2 Causali di presentazione

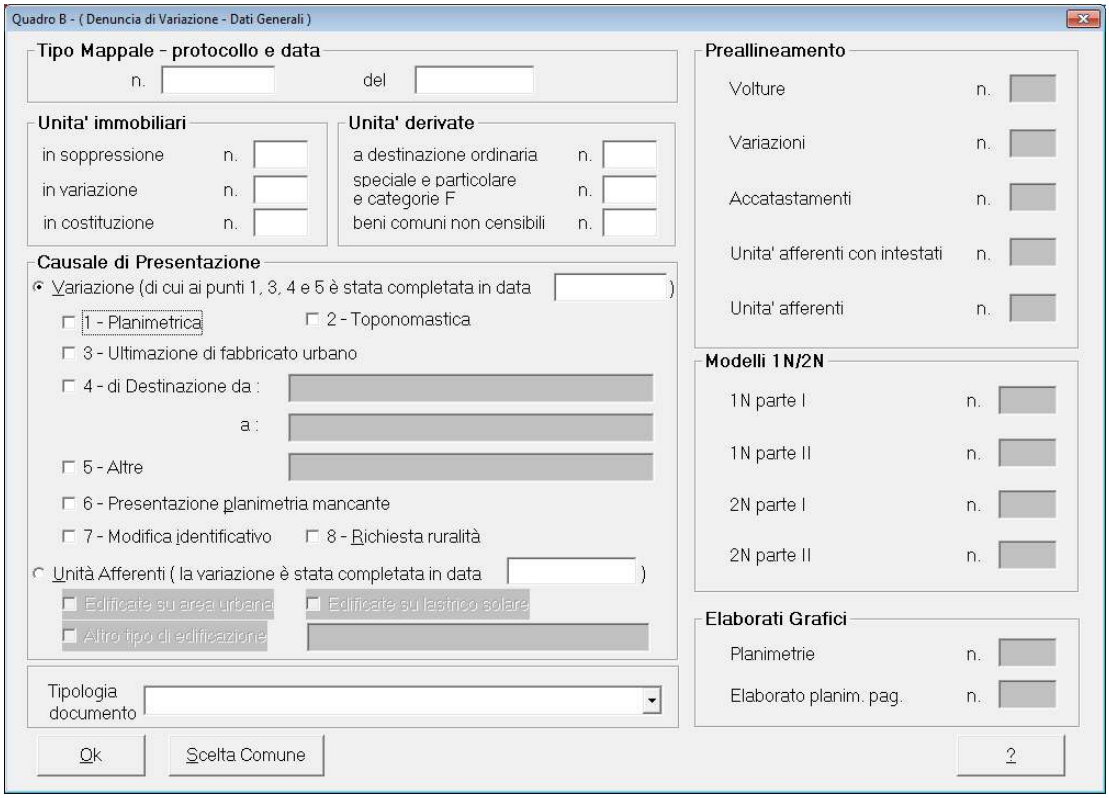
Causali da utilizzare nelle dichiaraz. di variazione

La causale viene scelta in funzione della motivazione per cui viene presentato l'atto di aggiornamento.

E' obbligatorio utilizzare le causali codificate o disciplinate da documenti di prassi, fatta eccezione per alcuni casi particolari, come appresso indicato.

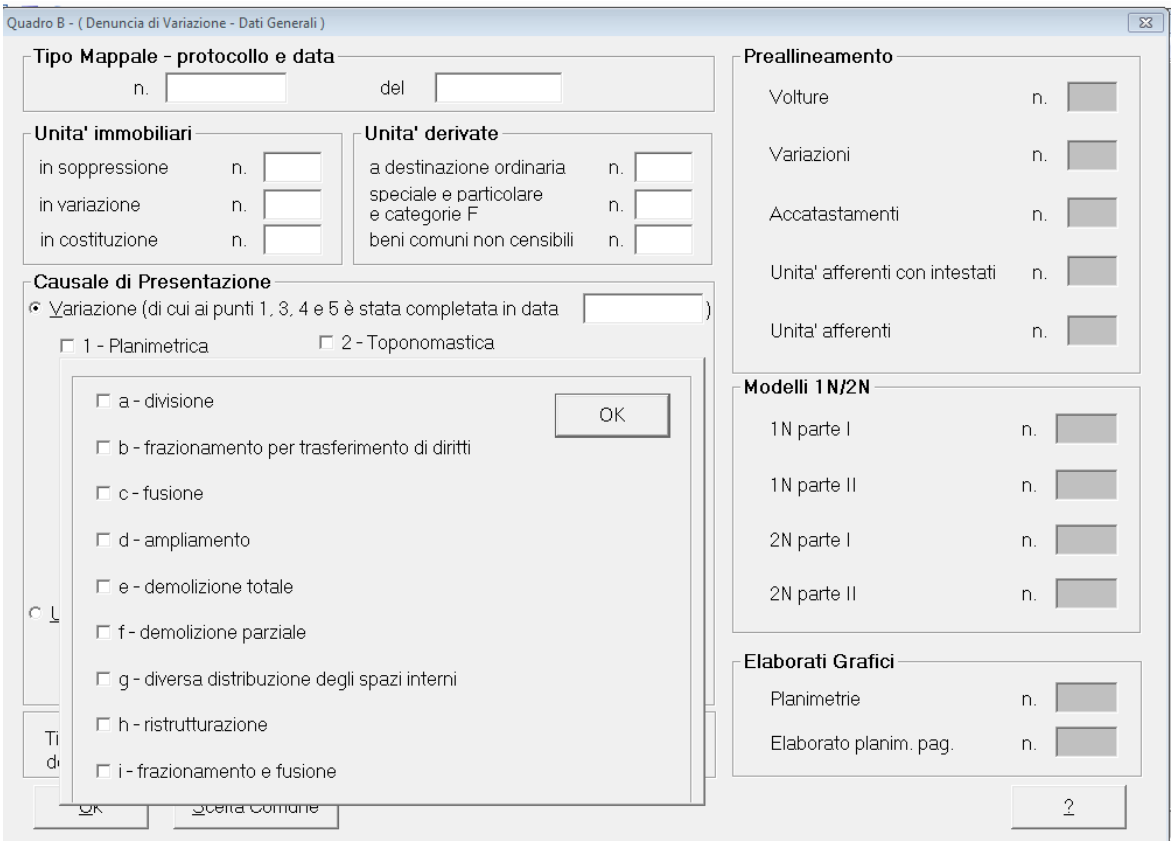
Nel caso in cui le unità immobiliari siano interessate da più causali, tra di loro non compatibili secondo quanto previsto dalla procedura informatica o da altre disposizioni, si dovranno selezionare quella o quelle principali ed inserire le altre eventuali motivazioni dell'intervento nel campo della relazione tecnica.

Si elencano di seguito le causali codificate, numerate da 1 a 8 nel quadro "Causale di Presentazione":


Quadro B - (Denuncia di Variazione - Dati Generali)
Tipo Mappale - protocollo e data
n.
del
Unita' immobiliari
in soppressione n.
in variazione n.
in costituzione n.
Unita' derivate
a destinazione ordinaria n.
speciale e particolare e categorie F n.
beni comuni non censibili n.
Causale di Presentazione
Variazione (di cui ai punti 1, 3, 4 e 5 è stata completata in data)
1 - Planimetrica
2 - Toponomastica
3 - Ultimazione di fabbricato urbano
4 - di Destinazione da :
a :
5 - Altre
6 - Presentazione planimetria mancante
7 - Modifica identificativo
8 - Richiesta ruralità
Unità Afferenti (la variazione è stata completata in data)
Edificate su area urbana
Edificate su lastrico solare
Altro tipo di edificazione
Tipologia documento
Ok
Scelta Comune
?
Preallineamento
Volture n.
Variazioni n.
Accatastamenti n.
Unita' afferenti con intestati n.
Unita' afferenti n.
Modelli 1N/2N
1N parte I n.
1N parte II n.
2N parte I n.
2N parte II n.
Elaborati Grafici
Planimetrie n.
Elaborato planim. pag. n.

3.3.2.1 Planimetrica

La causale è suddivisa in altre sotto-causali, distinte con lettere da *a* ad *i*:



3.3.2.1.a Divisione

Si utilizza esclusivamente quando si divide un'unità immobiliare in due o più immobili dotati di autonomia funzionale e reddituale o privi di reddito, quali ad esempio le categorie F e/o i BCNC. Le operazioni previste sono di soppressione dell'immobile originario e di costituzione delle unità derivate.

3.3.2.1.b Frazionamento per trasferimento di diritti

Si utilizza esclusivamente quando è necessario stralciare una o più porzioni immobiliari, non dotate di autonomia funzionale e reddituale, da un'unità già censita in vista di trasferimento di diritti o altra equivalente finalità. In questo caso alle unità derivate deve essere attribuita una propria redditività (quota parte di quella complessiva).

In tal senso, le ipotesi possono essere le seguenti:

- nel caso di lavori edilizi eseguiti prima del trasferimento, ciascuna delle porzioni immobiliari derivate oggetto di trasferimento di diritti può conservare le caratteristiche di unità immobiliare, in via transitoria fino al momento della stipula dell'atto notarile: successivamente, infatti, sarà necessario effettuare la fusione con l'unità contigua (vedasi esempio di cui al paragrafo 7.1.c);
- nel caso, invece, di lavori edilizi non ancora eseguiti, ciascuna porzione immobiliare è dichiarata con proprio identificativo e scheda planimetrica autonoma, associando a ognuna di esse la quota parte della rendita complessiva e rappresentando con linea a tratto e punto le dividenti delle porzioni ed a tratteggio, nella medesima scheda, le parti immobiliari complementari (vedasi esempi di cui ai paragrafi 7.1.d e 7.1.e).

In ambedue i casi è obbligatorio esplicitare nella relazione tecnica le operazioni eseguite e la correlazione delle porzioni costituite.

Le operazioni previste sono di soppressione dell'immobile originario e di costituzione delle unità o porzioni derivate.

3.3.2.1.c Fusione

Da utilizzare esclusivamente quando due o più unità immobiliari appartenenti alla stessa ditta, aventi stessi diritti e quote, vengono unite (soppresse) per costituire una sola unità.

3.3.2.1.d Ampliamento

Da utilizzare nei casi in cui vi è un aumento di volumetria o di superficie utile ai fini catastali dell'unità, con l'esclusione dei casi di realizzazione di soppalchi interni all'unità immobiliare che vanno dichiarati con la causale planimetrica "g" ("diversa distribuzione degli spazi interni").

La causale "ampliamento" va utilizzata, pertanto, anche nel caso in cui si debbano dichiarare nuovi balconi o si realizzino verande costruite su balconi e/o portici esistenti.

Nel caso in cui, per effetto della variazione dichiarata, si abbia anche una modifica della rappresentazione in pianta del fabbricato, è necessario presentare preliminarmente il Tipo Mappale al CT.

Nella predisposizione del documento Do.C.Fa. occorre sopprimere l'unità immobiliare originaria e costituire una nuova unità immobiliare con diverso subalterno.

3.3.2.1.e Demolizione totale

La causale di demolizione totale va utilizzata ogni qualvolta si demoliscono tutti i corpi di fabbrica insistenti sulla corrispondente particella del CT.

In questo caso la o le unità immobiliari esistenti devono essere soppresse e va costituita un'area urbana (F/1).

Nei casi in cui debba essere dichiarato un nuovo fabbricato sulla stessa area, questa denuncia è propedeutica a quella di "Unità afferenti edificate su Area Urbana".

Nel caso in cui, con un'unica operazione, sia necessario costituire più aree urbane, in luogo della causale codificata sarà possibile utilizzare la causale "Altre" – DEMOLIZIONE TOTALE.

Se l'area di risulta del fabbricato demolito e quelle di relativa pertinenza sono destinate alla produzione agricola, nel campo "Relazione" del Tipo Mappale è richiesta l'intestazione alla partita ordinaria con la destinazione d'uso "area di fabbricato demolito" (cod. 271).

L'Ufficio provvede alla costituzione della nuova ditta in coerenza con quella iscritta al CEU, anche in relazione ad eventuali titoli che i soggetti interessati dovranno produrre in allegato all'atto di aggiornamento geometrico Pregeo. Al Tipo Mappale dovrà seguire la presentazione di un modello 26 o di un documento di aggiornamento Do.C.Te. per attribuire la corretta qualità di coltura. Il documento Do.C.Fa. consisterà nella sola soppressione dell'immobile al CEU, esplicitando nella relazione tecnica (quadro D) l'operazione eseguita.

Si rammenta che la dichiarazione di demolizione totale delle unità immobiliari urbane deve essere presentata entro il termine di 30 giorni dall'avvenuta demolizione, pena l'applicazione della sanzione per ritardata denuncia.

3.3.2.1.f Demolizione parziale

Da utilizzare quando la demolizione interessa solo una parte degli immobili insistenti sulla corrispondente particella del CT.

La causale ha le seguenti caratteristiche:

- può essere utilizzata contemporaneamente ad altre causali;
- è necessario il cambio del subalterno. Si sopprime un'unità e se ne costituisce un'altra.

3.3.2.1.g Diversa distribuzione degli spazi interni

La diversa distribuzione degli spazi interni viene utilizzata in caso di spostamenti di tramezzi divisori, porte di collegamento e comunque per quelle variazioni che non comportano variazioni del perimetro dell'UIU. Rientra, pertanto, in questa causale anche la realizzazione di soppalchi interni all'UIU.

Può essere utilizzata contemporaneamente ad altre causali.

Con lo stesso documento è possibile trattare più unità immobiliari, purché aventi stessa intestazione.

Si variano la o le unità senza modifica dell'identificativo.

3.3.2.1.h Ristrutturazione

La ristrutturazione viene utilizzata in caso di miglioramento qualitativo apportato all'unità immobiliare. Può essere utilizzata nei casi di variazione di singole unità o contemporaneamente ad altre causali.

Si variano la o le unità senza modifica dell'identificativo a meno che tale causale non si accompagni ad altre per le quali sia previsto il cambio di identificativo.

L'utilizzo di questa causale comporta di dover dichiarare l'anno di ristrutturazione totale nel quadro [B] (riferimenti temporali dell'unità immobiliare) del modello 1N - parte II.

3.3.2.1.i Frazionamento e fusione

Questa causale viene utilizzata quando due o più unità immobiliari si scambiano fra di loro porzioni di esse, dando origine a due o più unità immobiliari.

Vengono soppresse quindi almeno due unità e costituite almeno altre due, indipendentemente da categorie e partite speciali di appartenenza.

3.3.2.2 Toponomastica

Viene utilizzata per variare i dati di ubicazione delle UIU presenti nella banca dati censuaria.

La causale ha le seguenti caratteristiche:

- può essere utilizzata per una o più unità immobiliari;
- deve essere utilizzata congiuntamente ad altre causali.

La sola modifica della toponomastica (intesa come odonimo e numero civico) va gestita con un'istanza in carta semplice o con una richiesta al *Contact Center*.

3.3.2.3 Ultimazione di fabbricato urbano

Questa causale viene utilizzata esclusivamente per definire le unità precedentemente accatastate "in corso di costruzione" (categoria F/3) o "in corso di definizione" (categoria F/4).

Per gli immobili in categoria F/4 tale causale va utilizzata per dichiarare, per una o più unità immobiliari del fabbricato, l'ultimazione dei lavori di ristrutturazione che hanno interessato l'intero organismo edilizio (art. 3, comma 1, lettera d), del D.P.R. 380/2001).

La causale ha le seguenti caratteristiche:

- deve essere prodotto nuovo elaborato planimetrico al fine di aggiornare nell'elenco subalterni la destinazione delle unità immobiliari che mantengono lo stesso identificativo e di quelle che vengono eventualmente costituite;
- può essere utilizzata congiuntamente ad altre causali, ad esempio nel caso in cui contemporaneamente all'ultimazione dei lavori interni alle unità, le stesse siano state suddivise o accorpate ad altre (in questo caso si sopprimeranno le unità originarie e si costituiranno le unità derivate).

3.3.2.4 Variazione di destinazione

Questa causale viene utilizzata per variare la destinazione d'uso di una UIU.

La causale ha le seguenti caratteristiche:

- deve essere compilata una singola denuncia per ogni unità immobiliare;
- il subalterno originario deve essere soppresso e costituito un nuovo subalterno.

Qualora, oltre a tale causale, ci sia contestualmente anche una "*diversa distribuzione degli spazi interni*" e/o una "*ristrutturazione*", è sufficiente indicare la sola causale "*variazione di destinazione*", risultando le altre implicitamente correlate al cambio d'uso. Nella relazione tecnica si potranno esplicitare tali altre variazioni.

Le variazioni della destinazione sono tali se tutta l'unità immobiliare urbana passa da una categoria ad un'altra (da abitazione a ufficio, da autorimessa a negozio, ecc.), indipendentemente dall'esecuzione di opere edili.

3.3.2.5 Altre

E' un campo editabile e consente di dichiarare variazioni che non è possibile definire compiutamente con le causali codificate. Peraltro, l'utilizzo di tale campo è incompatibile con le altre causali codificate.

Considerata la necessità di omogeneizzare quanto più possibile le modalità di utilizzo di causali non codificate, si riportano di seguito le dizioni da utilizzare per le variazioni più frequenti:

1. **FRAZ. CON CAMBIO DI DESTINAZIONE** (Circolare n. 1/T del 3 gennaio 2006): da utilizzare quando vi è contestuale variazione di destinazione di tutte le unità derivate;
2. **FUSIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE** (Circolare n. 1/T del 2006): da utilizzare quando vi è contestuale variazione della destinazione di tutte le unità di partenza;
3. **DEM. PARZIALE CON CAMBIO DI DESTIN** (Circolare n. 4/T del 2009): da utilizzare quando vi è contestuale variazione della destinazione (dell'UIU in soppressione) oltre alla demolizione parziale dell'unità. Tale tipologia di denuncia, al pari della "*Demolizione Parziale*" codificata, necessita della presentazione di un'unità immobiliare per volta;
4. **AMPLIAMENTO CON CAMBIO DESTINAZ** (Circolare n. 4/T del 2009): da utilizzare quando vi è contestuale variazione della destinazione (dell'UIU in soppressione) a seguito di un ampliamento. Si rammenta che tale tipologia di denuncia, al pari dell'"*Ampliamento*" codificato, necessita della presentazione di un'unità immobiliare per volta;

5. **FRAZ. E FUS. CON CAMBIO DI DESTINAZ** (Circolare n. 4/T del 2009): da utilizzare quando vi è contestuale variazione di destinazione di tutte le unità derivate rispetto ad una o più delle unità di partenza;
6. **DICHIARAZIONE DI PORZIONE DI U.I.U.** (nota prot. n. 15232 del 21 febbraio 2002 e allegato tecnico alla nota prot. n. 23646 del 12 giugno 2013): da utilizzare quando si dichiara un'unità immobiliare funzionalmente e reddittualmente autonoma ma ricadente su porzioni appartenenti a ditte diverse; nel riquadro "*Note relative al documento e relazione tecnica*" riportare la 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*" (vedasi esempi di cui ai paragrafi 7.1.i e 7.1.l);
7. **ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA** (Circolare n. 3/T dell'11 aprile 2006): da usare quando è necessario correggere piccole imperfezioni grafiche relative a planimetrie già agli atti, che non siano dipendenti da lavori intervenuti successivamente alla presentazione di dette planimetrie; in questo caso la rendita catastale proposta deve essere uguale a quella presente in atti. La data da indicare è quella dell'ultima dichiarazione agli atti di cui si intende correggere la planimetria; la denuncia non è soggetta a sanzione. Tale causale può essere anche utilizzata per rappresentare la corte esclusiva di unità immobiliari accatastate in periodi in cui non correva l'obbligo della sua rappresentazione o per correggere errori presenti nell'elaborato planimetrico e/o nell'elenco subalterni;
8. **ASSOCIAZIONE ELABORATO PLANIMETRICO**: Questa causale può essere utilizzata quando è dovuta la presentazione di un elaborato planimetrico che non è stato possibile associare nel documento originario; in questo caso la dichiarazione deve essere contestuale a quella principale e si varia uno dei BCNC presenti nella particella interessata oppure una delle unità già censite in categoria F (in questo caso non si sconta il tributo speciale catastale);
9. **RECUPERO DI SITUAZIONE PREGRESSA**: da utilizzare esclusivamente quando vi siano delle porzioni di unità sempre esistite e facenti parte dell'unità stessa, così come attestato e descritto in titoli di provenienza non recenti, ma sfuggite all'inventariazione (cantine e soffitte, vani, …) e, ovviamente, appartenenti alla

stessa ditta. In tali casi è obbligatorio indicare in relazione tecnica gli elementi che giustificano la dichiarazione proposta (estremi atto notarile, …). E' opportuno, ancorché non obbligatorio, allegare alla pratica Do.C.Fa. la copia del titolo attestante la situazione dichiarata. La data della variazione da indicare è quella della planimetria già agli atti e questa tipologia di denuncia è soggetta a sanzione, qualora non fosse già intervenuta la decadenza dal potere di accertamento. Per questa fattispecie è prevista la conferma del subalterno;

10. **SOST.PLAN.ERRATA PROT.XXXXXX/YYYY** (xxxxxx= protocollo della planimetria, yyyy= anno di presentazione): questa causale si utilizza per sostituire una planimetria errata sin dal momento della sua presentazione; per esempio nelle dimensioni (disegno non conforme con la scala dichiarata) e nelle destinazioni di una parte dei locali dell'immobile. La proposta di rendita deve essere uguale a quella agli atti, ad eccezione di quei casi in cui, per dimensione o destinazione degli ambienti, sia necessario riconsiderare la consistenza. È obbligatorio spiegare le ragioni della variazione all'interno della relazione tecnica. La data da indicare è quella della planimetria agli atti e la dichiarazione non è sanzionabile, a meno che, nei casi di richiesta di correzione da parte dell'Ufficio, non vengano rispettati i termini previsti dall'art. 59 del D.P.R. 1142/1949;
11. **IDENTIFICAZIONE DI B.C.N.C.:** da utilizzare quando si accatastano dei BCNC non esistenti agli atti;
12. **RIDEFINIZIONE DI B.C.N.C.:** da utilizzare contestualmente alla presentazione di pratiche, a questa collegate, di unità afferenti edificate su aree di corte, quando sia necessario ridefinire la consistenza residuale del bene comune non censibile (vedasi esempio di cui al paragrafo 7.1.f);
13. **INTESTAZIONE A BENE COMUNE:** da utilizzare per la costituzione di BCC a partire da un'UIU iscritta a partita ordinaria e mantenendo l'identificativo dell'UIU, nel caso in cui tale bene sia indicato come comune nel regolamento di condominio, registrato e trascritto presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate (vedasi esempio 13.A di cui al paragrafo 7.2.A);

14. **MODIFICA DESCRIZIONE ELENCO SUB**: da utilizzare quando si modifica il campo descrizione dell'elenco subalterni per errore di parte o per variazione delle comunioni dei beni comuni. La variazione deve essere giustificata in relazione tecnica e supportata dagli opportuni riscontri. In questo caso andrà messo in variazione un qualsiasi BCNC;
15. **DICHIARAZIONE UIU ART 19 DL 78/10:** questa causale si utilizza per regolarizzare unità immobiliari accatastate con rendita presunta attribuita dall'Ufficio. L'operazione prevede la soppressione dell'unità immobiliare con rendita presunta e la costituzione dell'unità definitiva;
16. **DEMOLIZIONE TOTALE:** questa causale si utilizza nel solo caso in cui, con un'unica operazione di demolizione totale, sia necessario costituire più aree urbane;
17. **DEMOLIZIONE TOTALE E AMPLIAMENTO:** questa causale si utilizza nel caso in cui esistano due particelle, una censita al solo CT e l'altra anche al CEU, costituenti un unico lotto edilizio, a seguito della demolizione del fabbricato esistente e della contestuale ricostruzione del nuovo organismo edilizio; la dichiarazione di variazione è finalizzata a costituire un'unica area urbana, identificata con la nuova particella generata dalla preventiva approvazione del Tipo Mappale e avente superficie pari a quella del lotto definito al CT, ed è propedeutica alla presentazione della denuncia di variazione per "unità afferenti edificate su area urbana" con cui si sopprime l'area urbana precedentemente costituita per la dichiarazione delle nuove unità immobiliari (vedasi esempio 1.A di cui al paragrafo 7.2.A);
18. **DEMOLIZIONE TOTALE AMPL. E FUS.:** questa causale si utilizza nel caso in cui la demolizione del fabbricato esistente e la contestuale ricostruzione del nuovo organismo edilizio abbia interessato un lotto costituito da una o più particelle censite al solo CT e da più particelle censite anche al CEU demolite; la dichiarazione di variazione è finalizzata a costituire un'unica area urbana, identificata con la nuova particella generata dalla preventiva approvazione del Tipo Mappale e avente superficie pari a quella del lotto definito al CT, ed è propedeutica alla presentazione della denuncia di variazione per "unità afferenti edificate su area

urbana" con cui si sopprime l'area urbana precedentemente costituita per la dichiarazione delle nuove unità immobiliari (vedasi esempio 1.A di cui al paragrafo 7.2.A);

19. **RIDEFINIZIONE DI CORTE:** questa causale va usata nel documento collegato riguardante la dichiarazione di "Nuova costruzione - unità afferenti edificate su aree di corte", nel caso in cui la nuova unità ricada su una corte esclusiva e sia necessario ridefinire l'area di corte;
20. **PER MIGLIORE IDENTIFICAZIONE PLANIM:** questa causale si utilizza ogni qualvolta il soggetto titolare di diritto voglia allineare ai dati censuari gli identificativi del bene e i riferimenti riportati sul cartiglio, nonché per l'aggiornamento delle informazioni presenti sulla planimetria (ad esempio, corretta indicazione delle coerenze e altro). In questo caso la rendita catastale proposta deve essere uguale a quella presente in atti. La denuncia, in quanto non obbligatoria, non è soggetta a sanzione ma sconta il pagamento dei tributi speciali catastali;
21. **RIQUALIFICAZIONE DEL FABBRICATO**: questa causale va utilizzata nei casi in cui gli interventi edilizi su un edificio, composto da più unità immobiliari, determinino l'introduzione di nuovi impianti tecnologici, ovvero una radicale ristrutturazione con sostituzione degli originari materiali di finitura con altri di maggiore pregio. E' obbligatorio produrre un atto di aggiornamento catastale qualora detti interventi comportino un incremento della redditività delle singole unità immobiliari superiore al 15%. In tali casi, affinché possa essere attribuita la nuova rendita alle unità oggetto dei citati peculiari interventi, è necessaria la produzione di un documento Do.C.Fa. per ogni unità immobiliare interessata con l'utilizzo di questa specifica causale;
22. **DICHIARAZIONE DI UNITA' COLLABENTE**: questa causale va utilizzata quando si variano unità immobiliari già censite per dichiararne la collabenza, e cioè la variazione in categoria F/2, in presenza dei presupposti previsti (vedasi paragrafo 2.3.2). Tutte le unità immobiliari costituite o variate devono essere censite in categoria F/2;

23. **DICHIAR. UI IN CORSO DI DEFINIZIONE**: questa causale va utilizzata quando si variano unità immobiliari già censite per dichiararle in corso di definizione, e cioè in categoria F/4, in presenza dei presupposti previsti (vedasi paragrafo 2.3.4). Tutte le unità immobiliari costituite o variate devono essere censite in categoria F/4;
24. **VAR. EX ART. 86 DLGS 259/2003**: questa causale va utilizzata quando si variano unità immobiliari già censite in catasto per l'attribuzione della categoria F/7 – Infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione.

Eventuali diverse tipologie di variazione non codificate, non indicate ai punti precedenti, potranno essere trattate con altre causali, possibilmente concordate con l'Ufficio in via preventiva.

3.3.2.6 Presentazione planimetria mancante

Tale causale viene utilizzata nei casi di planimetria mai presentata o non reperibile agli atti d'archivio dell'Ufficio.

Nel caso di planimetria mai presentata la presentazione del documento è soggetta al pagamento dei tributi, mentre l'ipotesi di irreperibilità deve essere preliminarmente attestata dall'Ufficio e, in questo caso, la presentazione del documento è esente dal pagamento dei tributi.

La relazione tecnica deve contenere le indicazioni riguardanti uno degli anzidetti casi, specificando gli estremi della risposta dell'Ufficio.

Con tale causale è necessario calcolare la consistenza catastale ai sensi dell'allegato C al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, e inserire la sola categoria catastale dell'immobile. La registrazione di tale tipologia di documento non comporta, infatti, l'aggiornamento del classamento dell'unità immobiliare già agli atti del catasto.

3.3.2.7 Modifica identificativo

Questa causale è utilizzata ogni qualvolta sia necessario modificare l'identificativo catastale dell'immobile censito al CEU. Di norma, i casi maggiormente ricorrenti riguardano l'allineamento con l'identificativo del CT o la necessità di attribuire il primo subalterno all'unità censita senza subalterno, alla quale far seguire denunce di unità

afferenti. E' consentita una singola operazione di soppressione e costituzione. La variazione è esente dal pagamento dei tributi.

3.3.2.8 Richiesta ruralità

Questa causale permette la presentazione di variazioni "semplificate", per la cui compilazione sono richiesti solo i dati identificativi, nel caso di unità immobiliari già censite nel gruppo delle categorie D (eccetto la D/10). L'immobile, in questo caso, verrà censito nella categoria D/10. La causale può essere utilizzata solo con la tipologia documento "*Dichiarazione di fabbricato rurale D.M. 26/07/2012*".

La denuncia richiede obbligatoriamente la presentazione contestuale delle autocertificazioni di ruralità per i fabbricati strumentali all'attività agricola, reperibili sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate.

La planimetria catastale non va ripresentata, in quanto il sistema trascina quella esistente al nuovo stadio.

La dichiarazione sconta il tributo speciale catastale e non è prevista l'apposizione di una data di completamento della variazione.

3.3.3 Causali di presentazione – Unità afferenti

Queste causali vengono utilizzate per dichiarare unità immobiliari afferenti ad altre unità già censite (ad esempio unità esistenti in categoria F/1 ed F/5).

3.3.3.1 Edificate su area urbana

E' la causale utilizzata quando l'unità presente in banca dati è un'area urbana (categoria F/1), su cui è stato edificato un nuovo immobile.

3.3.3.2 Edificate su lastrico solare

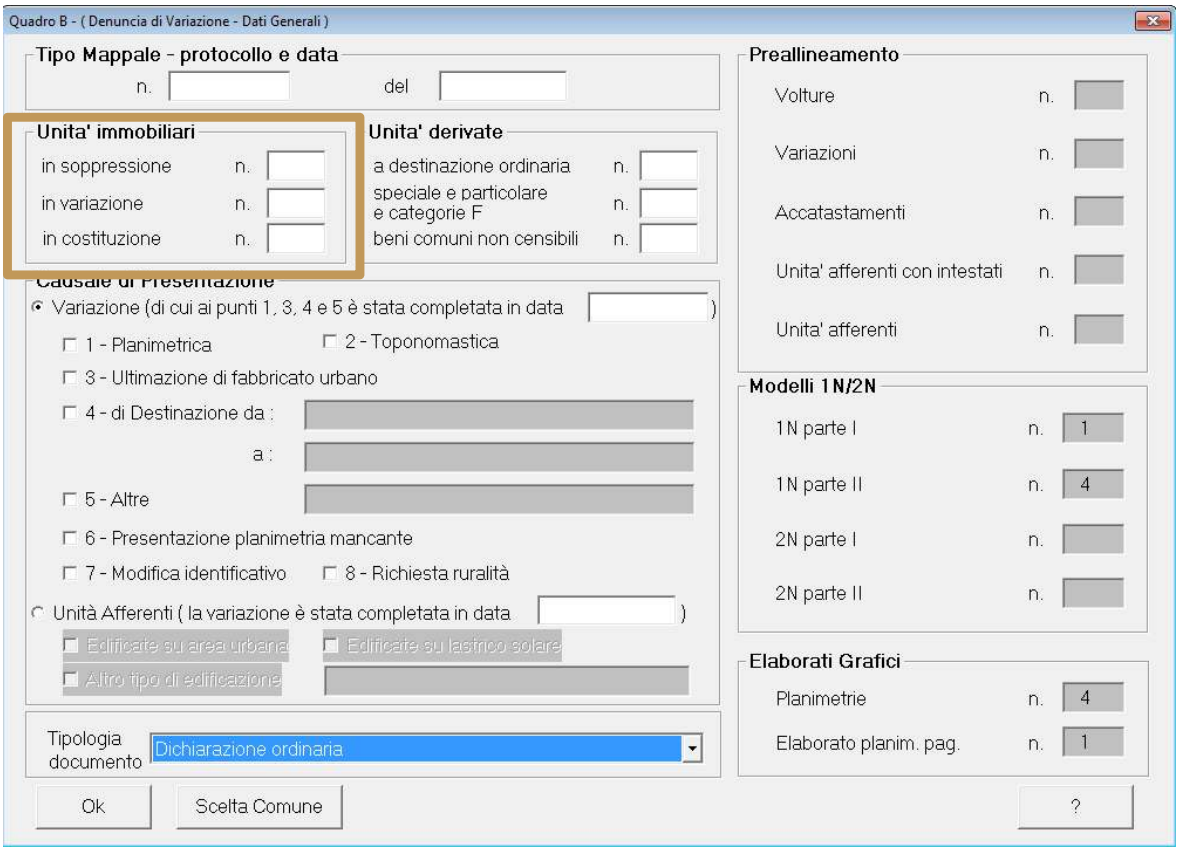
E' la causale utilizzata quando l'unità presente in banca dati è un lastrico solare (categoria F/5), su cui è stato edificato un nuovo immobile.

3.3.3.3 Altro tipo di edificazione

E' una causale che viene utilizzata per casi particolari, non rientranti nelle fattispecie descritte ai paragrafi precedenti, possibilmente da condividere in via preliminare con l'Ufficio. In tali casi, è obbligatorio specificare in relazione tecnica i criteri utilizzati per la redazione del documento.

3.3.4 Unità immobiliari

In questa sezione, in base alla tipologia del documento, è necessario dichiarare quali sono le unità rispettivamente da sopprimere e da costituire oppure da variare. I campi liberi relativi servono ad indicare il numero delle unità immobiliari riferite, rispettivamente, alle suddette operazioni.

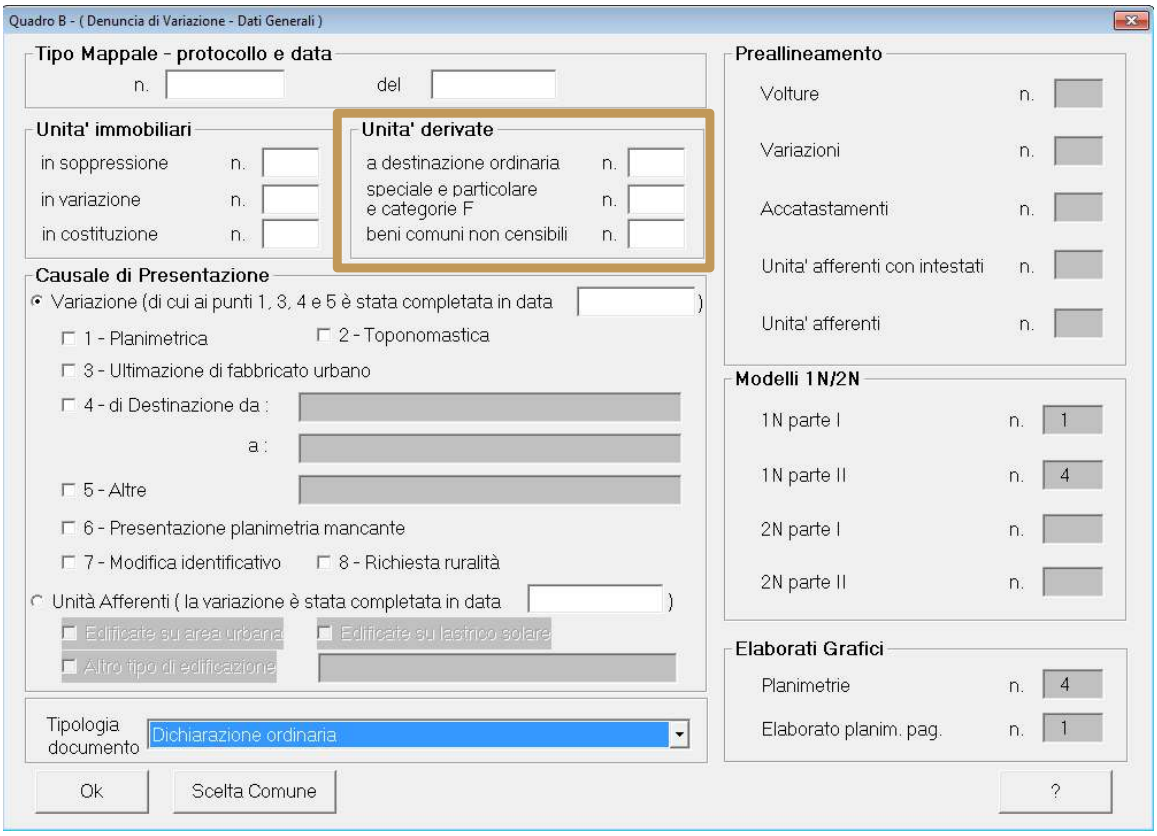


E' il caso di sottolineare che le operazioni di "soppressione" e "costituzione", tranne rari casi in cui vengono utilizzate da sole, sono presenti contemporaneamente. Il campo delle

unità da "variare", invece, viene compilato sempre da solo e mai in contemporanea con gli altri.

3.3.5 Unità derivate

Questa sezione è dedicata alla dichiarazione delle tipologie di unità immobiliari "*costituite*" o "*variate*". Il programma necessita della specificazione numerica delle unità variate o costituite in unità "*a destinazione ordinaria*", in unità "*speciali e particolari e categoria F*" e in "*beni comuni non censibili*".



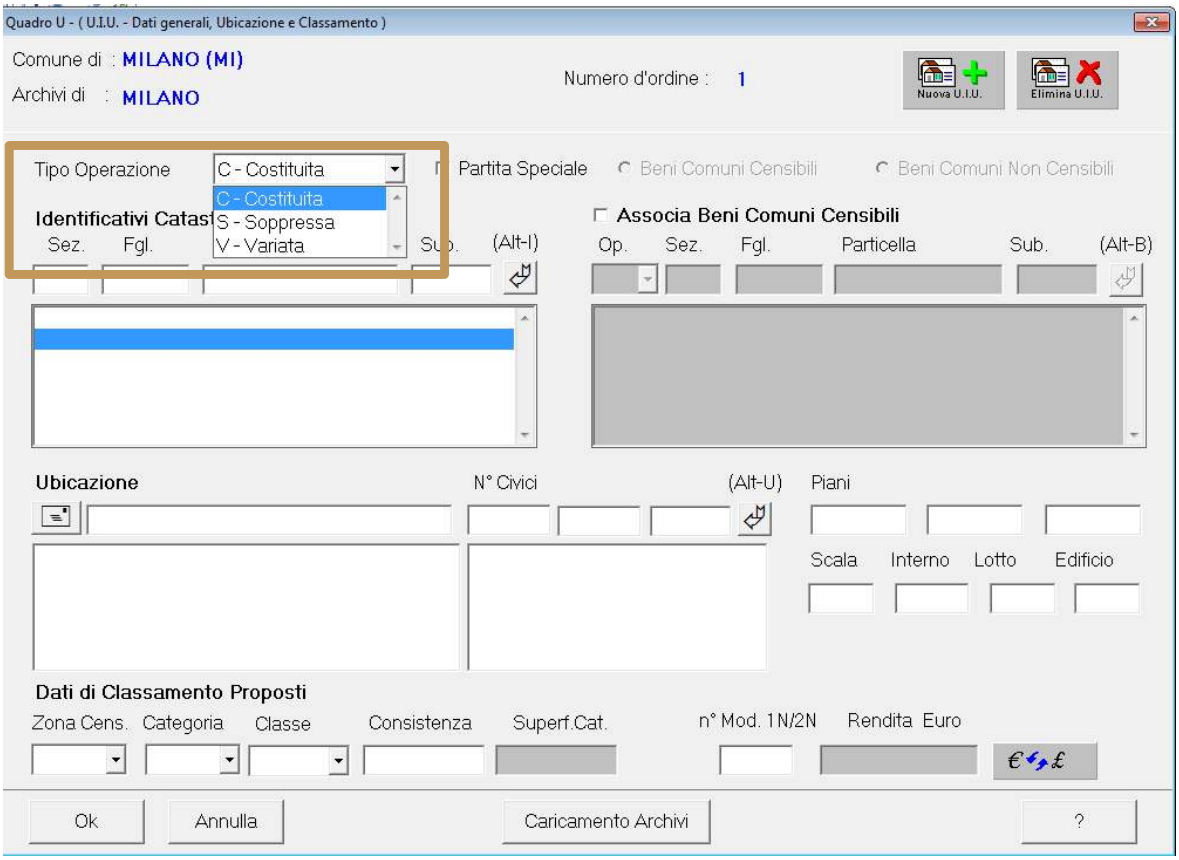
Alla prima fattispecie appartengono le unità immobiliari ordinarie e quindi appartenenti ai gruppi A, B e C.

Alla seconda fattispecie appartengono le unità in categoria speciale e particolari, e quindi appartenenti ai gruppi D ed E, nonché le unità appartenenti al gruppo F (categorie fittizie); la terza fattispecie è riservata al numero dei BCNC.

La somma delle unità dichiarate in questa sezione deve essere uguale al numero delle unità dichiarate (nel quadro delle "*unità immobiliari*") nel campo delle unità "*in costituzione*" oppure "*in variazione*".

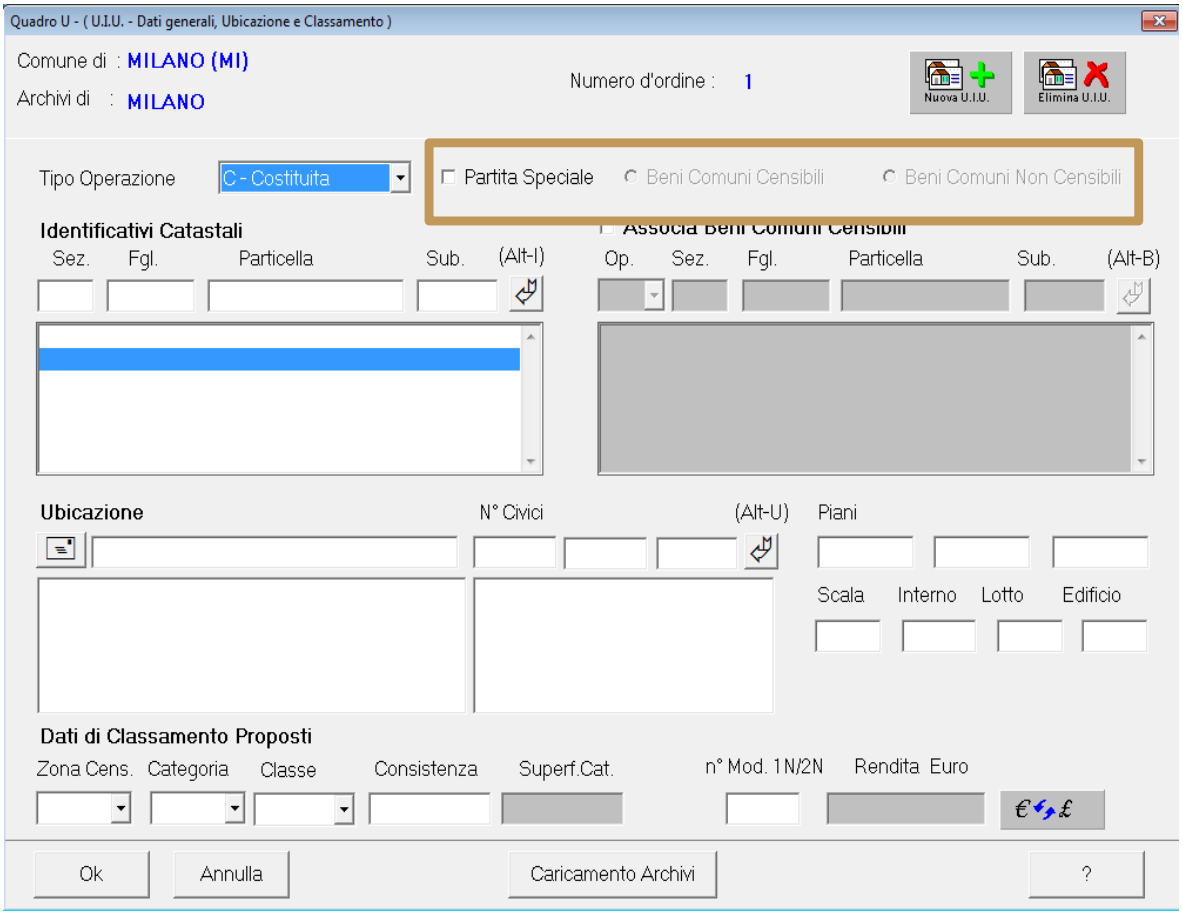
3.3.6 Tipo di operazione

Nel quadro U del programma Do.C.Fa. è presente un campo attraverso il quale è possibile scegliere il "Tipo Operazione" da effettuare; nelle denunce di variazione le operazioni possibili sono tre: "C", ovvero UIU costituita, "S", ovvero UIU soppressa e "V", ovvero UIU variata.



3.3.7 *Partita speciale*

Nel quadro U del programma Do.C.Fa., spuntando la casella “Partita Speciale”, è possibile indicare se l’unità in trattazione è un Bene Comune Censibile o un Bene Comune Non Censibile.

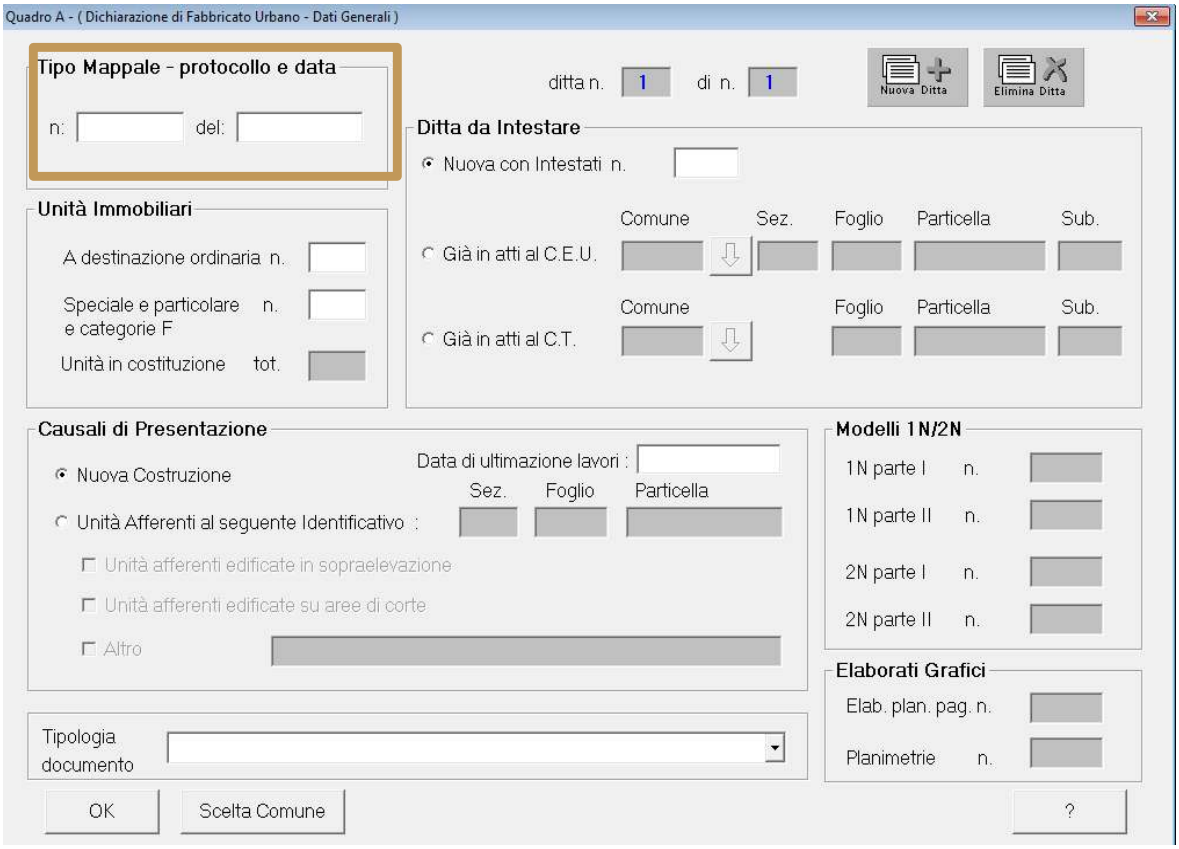


3.4 Compilazione altri dati comuni alle dichiarazioni di accatastamento e di variazione

Nel programma Do.C.Fa. alcuni dati comuni vanno inseriti negli appositi quadri, sia per le dichiarazioni di accatastamento sia per quelle di variazione.

3.4.1 Dati del tipo mappale

Nelle **denunce di accatastamento**, i dati relativi al Tipo Mappale devono essere inseriti nel quadro A:



Il Tipo Mappale deve essere obbligatoriamente presentato prima della denuncia al CEU (art. 8 della legge 1° ottobre 1969, n. 679) quando si ha:

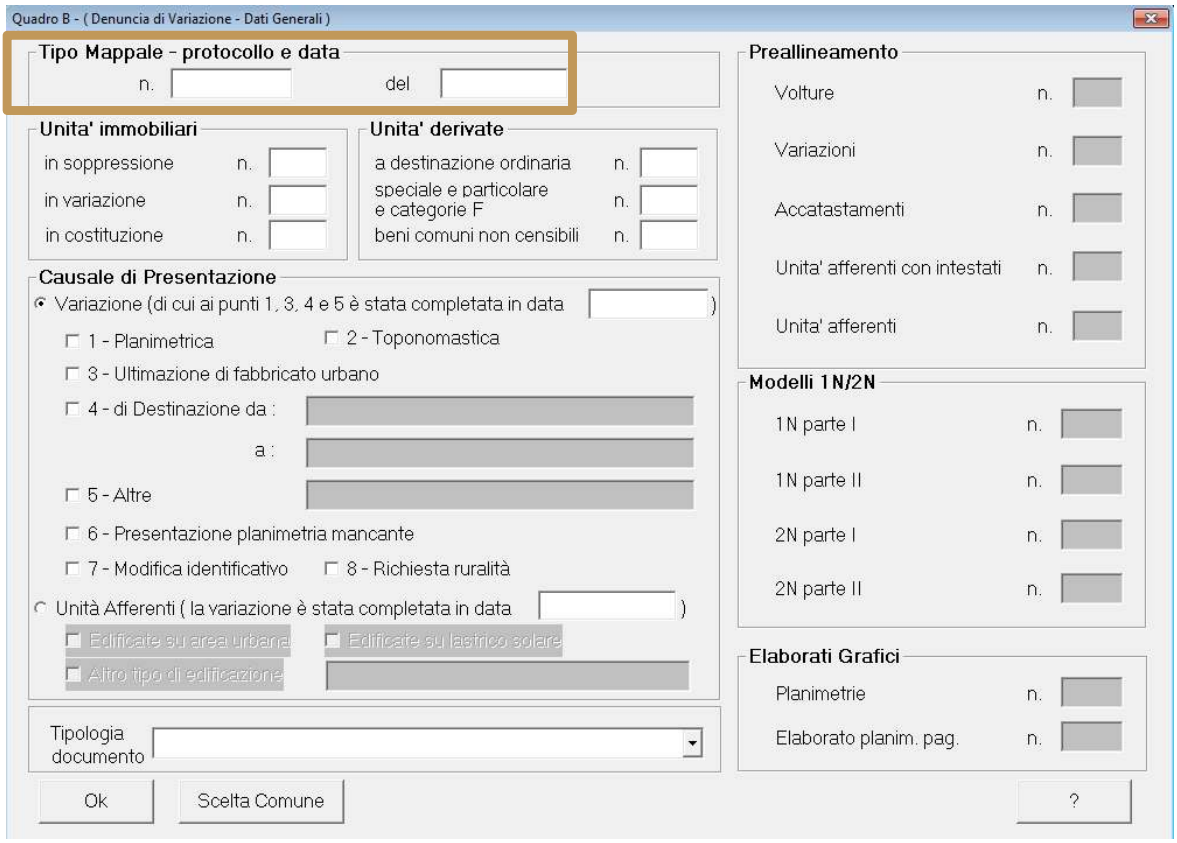
- modifica dello stato dei luoghi che determina variazione della mappa del CT (nuova costruzione o ampliamento) per effetto dell'avvenuta edificazione;
- passaggio di fabbricato rurale (o porzione) al CEU;
- passaggio di porzioni rurali di fabbricati promiscui al CEU;

- area priva di fabbricato ma con capacità reddituale propria dei fabbricati (es. parcheggi a raso, cave estrattive, parco fotovoltaico, …) o senza capacità reddituale propria, in caso di particelle da destinare ad Area Urbana (F/1)[9].

Nei documenti Do.C.Fa. relativi a queste denunce i dati del Tipo Mappale o del tipo misto (Tipo di Frazionamento contestuale al Tipo Mappale) devono essere inseriti nell'apposito campo della denuncia (dato obbligatorio).

I dati da indicare nell'apposito campo del Quadro A sono quelli di presentazione dell'atto.

Nelle **denunce di variazione,** i dati relativi al Tipo Mappale devono essere inseriti nel quadro B:



Anche in questo caso il Tipo Mappale deve essere obbligatoriamente presentato prima della denuncia al CEU (art. 8 della legge 1° ottobre 1969, n. 679) quando si verifica la necessità di un aggiornamento cartografico e si ha:

- un ampliamento di un fabbricato esistente già censito al CEU;

[9] E' il caso delle aree urbane stralciate da un lotto edilizio esistente al CEU. In questo caso, in luogo degli estremi del Tipo Mappale, andranno riportati gli estremi del Tipo di Frazionamento con cui è stata costituita l'area al CT (vedasi esempio di cui al paragrafo 7.1.a).

- una demolizione di parte di un edificio già censito al CEU;
- una demolizione totale di un fabbricato già censito al CEU;
- l'ampliamento di una corte esclusiva o comune già censita al CEU a seguito della fusione con una particella in carico al CEU o al CT.

Nei casi di variazione a seguito di Tipi di Frazionamento, il campo relativo al Tipo Mappale può essere compilato con i dati del Tipo di Frazionamento, precisando in relazione tecnica che il documento è relativo ad un TF e non ad un TM. In ogni caso, non costituisce motivo di rifiuto la mancata indicazione nell'apposito campo del dato del TF.

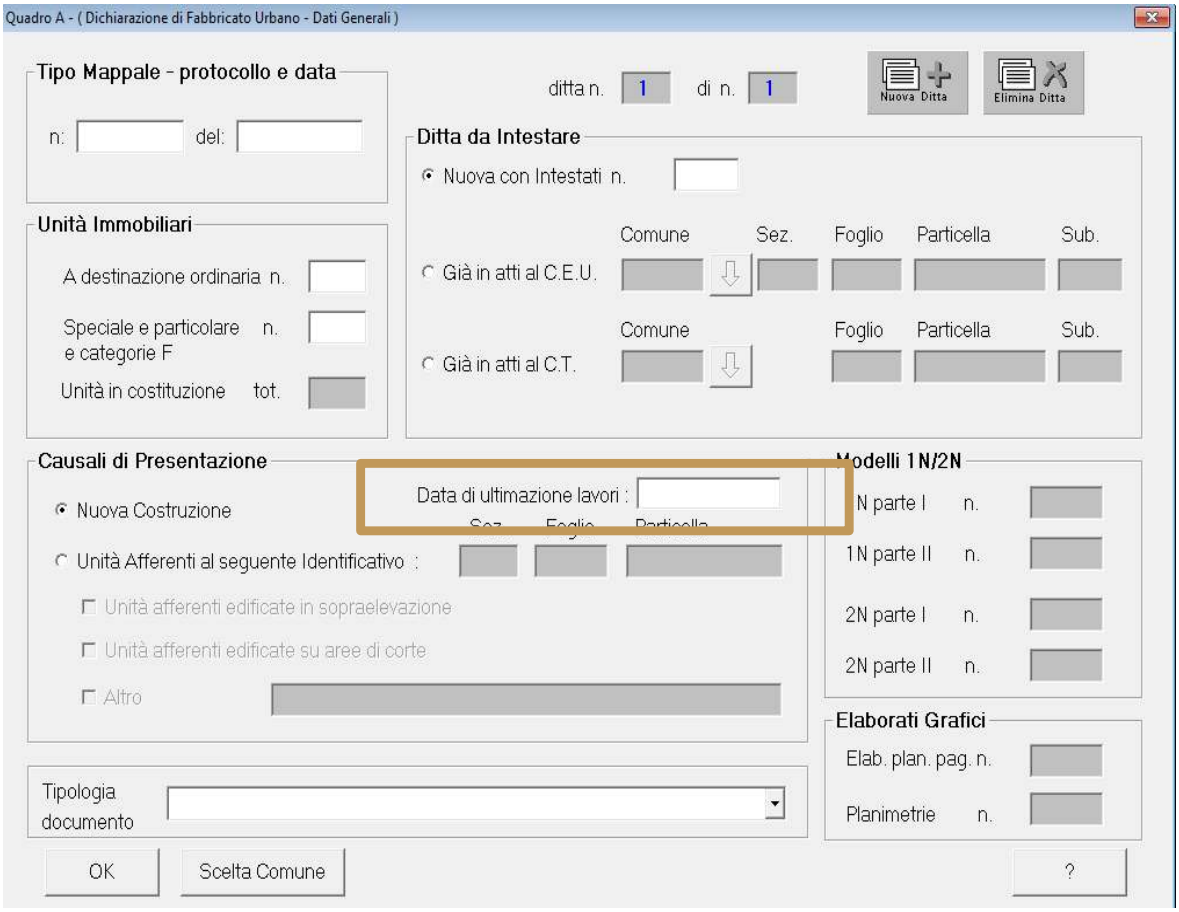
Nei casi di redazione di Tipi di Frazionamento + Tipo Mappale, il sistema assegna due distinti protocolli, rispettivamente uno al Tipo di Frazionamento e l'altro, immediatamente successivo, al Tipo Mappale. In questi casi è preferibile indicare il protocollo assegnato al Tipo Mappale (quello con la numerazione più alta), anche se non rappresenta un errore indicare il protocollo dell'atto di aggiornamento che coincide con quello del Tipo di Frazionamento che, tra l'altro, compare anche nella visura al catasto terreni della particella interessata.

La data da indicare nell'apposito campo del Quadro B è quella di presentazione e non quella di approvazione dell'atto.

3.4.2 *Data di ultimazione lavori (idoneità all'uso ai fini catastali) o data in cui si è verificata la variazione*

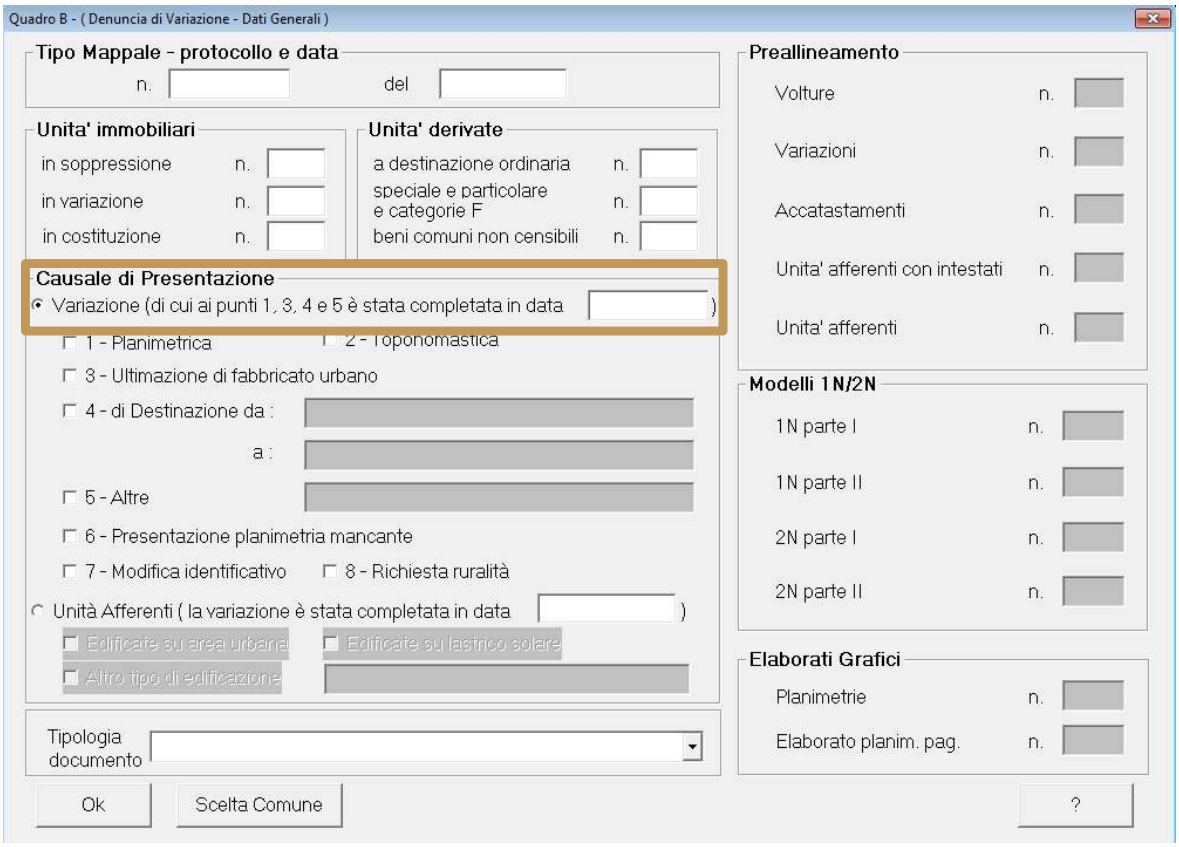
La data di ultimazione dei lavori corrisponde, nei casi di fabbricati di **nuova edificazione**, alla data a partire dalla quale la o le unità oggetto di denuncia risultano idonee all'uso cui sono destinate.

Essa va inserita nel quadro A del software Do.C.Fa.:



Nei casi di unità immobiliari non di nuova edificazione, come ad esempio gli ex fabbricati rurali che vengono dichiarati al CEU, la data di ultimazione dei lavori corrisponde alla data in cui sono stati persi i requisiti fiscali di ruralità.

Nei casi di **denunce di variazione**, la data di completamento dei lavori, da inserire nell'apposito campo del quadro B del Do.C.Fa., corrisponde alla data in cui si è verificata la variazione dichiarata:



La data di ultimazione dei lavori o di completamento della variazione dichiarata può anche differire dalla data di "*chiusura dei lavori*" urbanistici o edilizi, posto che i due termini sono indipendenti l'uno dall'altro. Tuttavia, se in Comune è già stata dichiarata la fine dei lavori, farà fede la data dichiarata in Comune.

Nei casi di perdita dei requisiti di ruralità di unità immobiliari già censite, che necessitano di una nuova attribuzione di rendita (ad esempio da D/10 a D/7 o C/2, C/3, …), la data da indicare corrisponde alla data di perdita dei requisiti fiscali di ruralità.

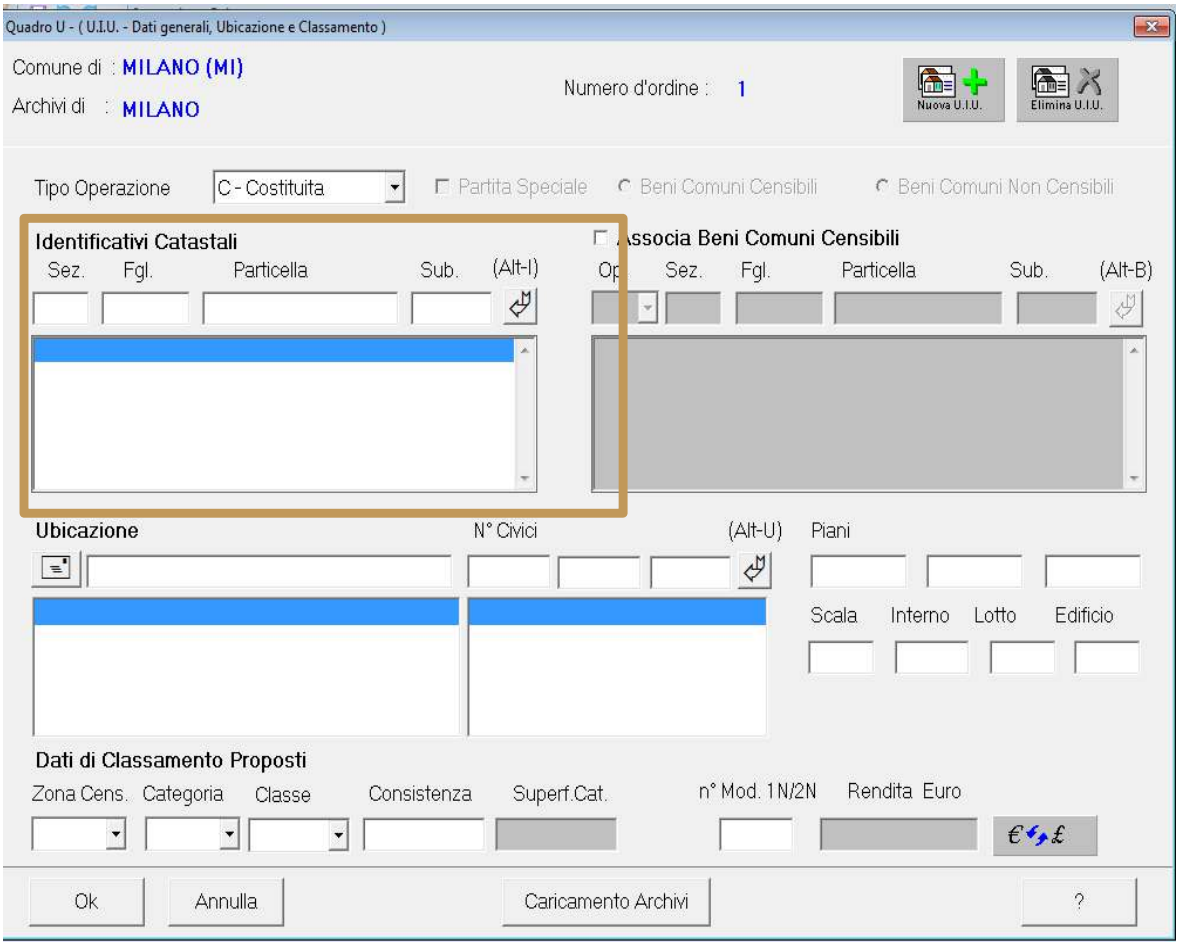
Nei casi di "*Dichiarazione di fabbricato rurale D.M. 26/07/2012*", la data da dichiarare, se non vi sono interventi edilizi, corrisponde alla data di acquisizione dei requisiti fiscali di ruralità. In caso di interventi edilizi, la data sarà quella dell'ultimazione dei lavori.

Nel caso di variazione catastale presentata per "ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA" la data da indicare è quella dell'ultima dichiarazione agli atti di cui si intende correggere la planimetria.

Inoltre, il campo data è inibito per le causali "*Presentazione planimetria mancante*", "*Modifica Identificativo*" e "*Richiesta Ruralità*".

3.4.3 Identificativi catastali

Come già indicato nel paragrafo 1.1, l'UIU è identificata catastalmente con l'indicazione del Comune di appartenenza, l'eventuale zona censuaria e sezione urbana, il foglio, la particella e l'eventuale subalterno (nel caso di unità graffata l'UIU è composta da più particelle e subalterni). Gli identificativi catastali, sia per le nuove costruzioni, sia per le variazioni, sono inserite nel quadro U del Do.C.Fa.:



Nelle **denunce di nuova costruzione** la numerazione con subalterni delle diverse unità immobiliari o porzioni di unità comprese in un fabbricato, rappresentato come unica particella edilizia, inizia dalle unità che hanno ingresso principale direttamente dalla strada, partendo di norma dal subalterno 1, e proseguendo con la numerazione, da sinistra a destra, dal piano di ingresso a salire. Gli immobili interrati saranno subalternati di seguito.

In caso di presenza di beni comuni è preferibile assegnare ad essi i primi subalterni.

Nel caso di accatastamento di porzioni di fabbricato promiscuo presenti al CT, è possibile mantenere lo stesso subalterno del CT, se disponibile al CEU (nel caso in cui l'UIU mantenga la medesima perimetrazione) altrimenti utilizzare il primo subalterno libero della particella del CEU. Nei casi di accatastamento di un'unica UIU, che sia rappresentata da aree o fabbricati, utilizzare il mappale intero.

Nelle **denunce di variazione** l'identificativo/i di partenza (da variare o sopprimere) è quello/i presente/i agli atti; in tal caso, si verificano due fattispecie in base alla causale selezionata:

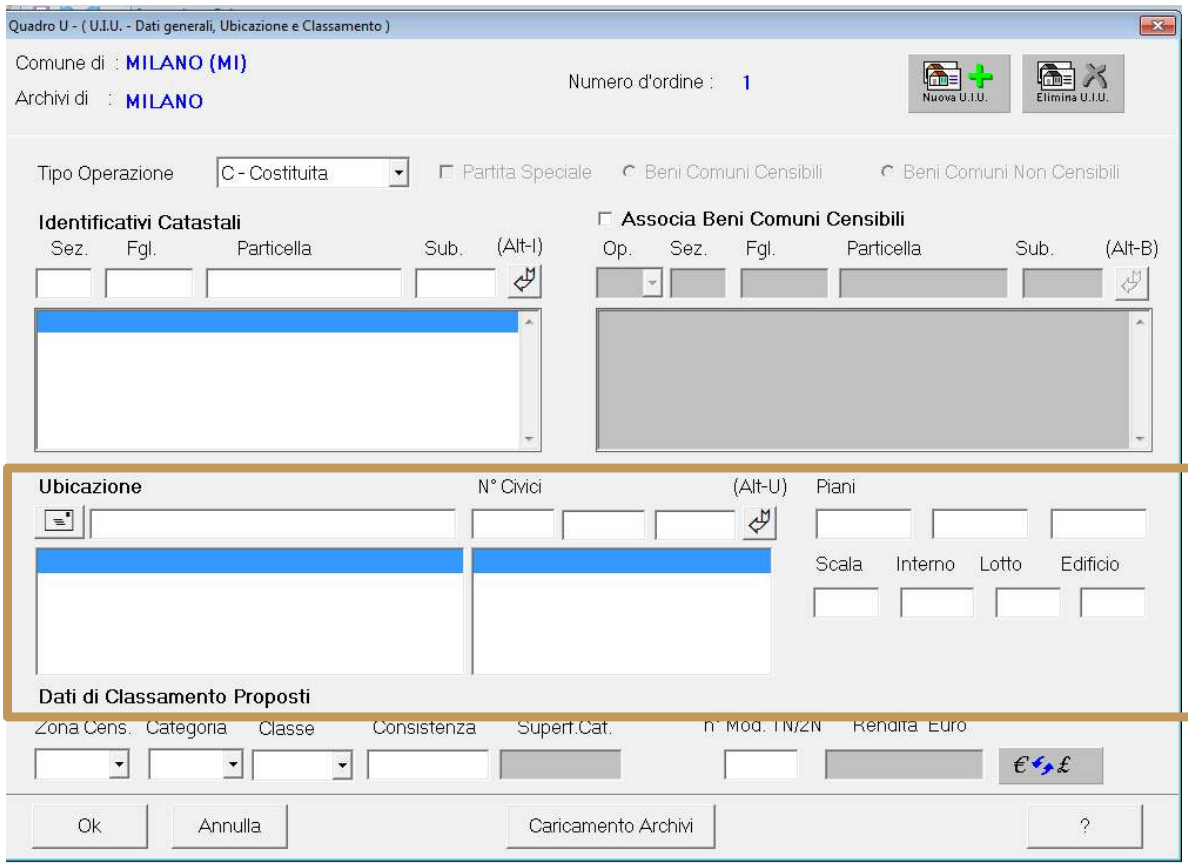
- si conserva l'identificativo catastale agli atti nei casi di "*diversa distribuzione degli spazi interni*", "*ristrutturazione*", "*ultimazione fabbricato urbano*", "*presentazione di planimetria mancante*", "*Richiesta Ruralità*" e per denunce di variazione con opzione di accatastamento "*Dichiarazione di variazione presentata ai sensi dell'art. 1, comma 22, L. n. 208/2015*".
- si sopprime o si sopprimono l'identificativo/i agli atti e si attribuisce o si attribuiscono un nuovo/i identificativo/i. L'attribuzione di nuovi identificativi comporta l'assegnazione di un nuovo subalterno partendo dal primo disponibile nella particella interessata dalla denuncia. In alcune province della Lombardia, ai fini di una migliore gestione delle variazioni catastali agli atti, la regola di attribuzione dei subalterni è stata definita, convenzionalmente, a livello locale.

Nei casi di demolizione totale (Presenza di Tipo Mappale) è obbligatorio, invece, costituire una sola unità a particella intera. Anche in presenza di Tipo di Frazionamento può verificarsi, nella denuncia al CEU, la necessità di dover costituire particelle intere.

3.4.4 Ubicazione

L'ubicazione di un'unità immobiliare riguarda la toponomastica (via e numero civico), il piano (o i piani), le eventuali indicazioni relative alla scala, all'interno, al lotto e all'edificio.

I dati relativi all'ubicazione, sia per le nuove costruzioni, sia le variazioni, sono inseriti nel quadro U del Do.C.Fa.:



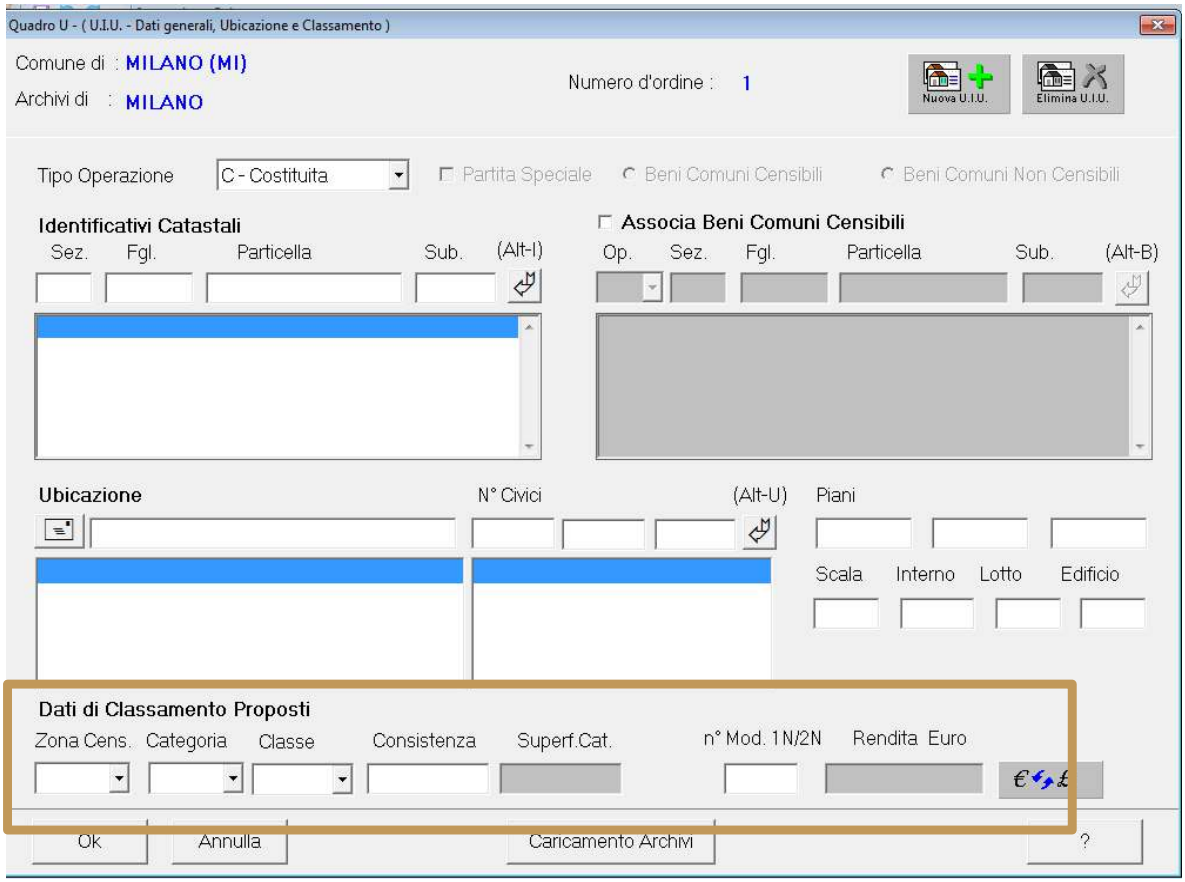
L'ubicazione deve essere univoca e il toponimo deve essere scelto fra quelli proposti dal software, ovvero quelli presenti negli stradari "certificati" del Comune ove è ubicato l'immobile. Tali stradari vengono aggiornati periodicamente e sono disponibili sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate.

In mancanza del toponimo da inserire, occorrerà digitare il nome della strada per esteso e del cosiddetto DUG – Denominazione Urbanistica Generica (via, piazza, largo, …). Inoltre, occorrerà precisare in relazione tecnica che il toponimo proposto non è presente nello stradario codificato.

Nel caso risulti impossibile indicare il numero civico, si deve riportare nello specifico campo la dicitura “SNC” e motivare tale eventualità nella relazione tecnica.

3.4.5 Dati di classamento proposti

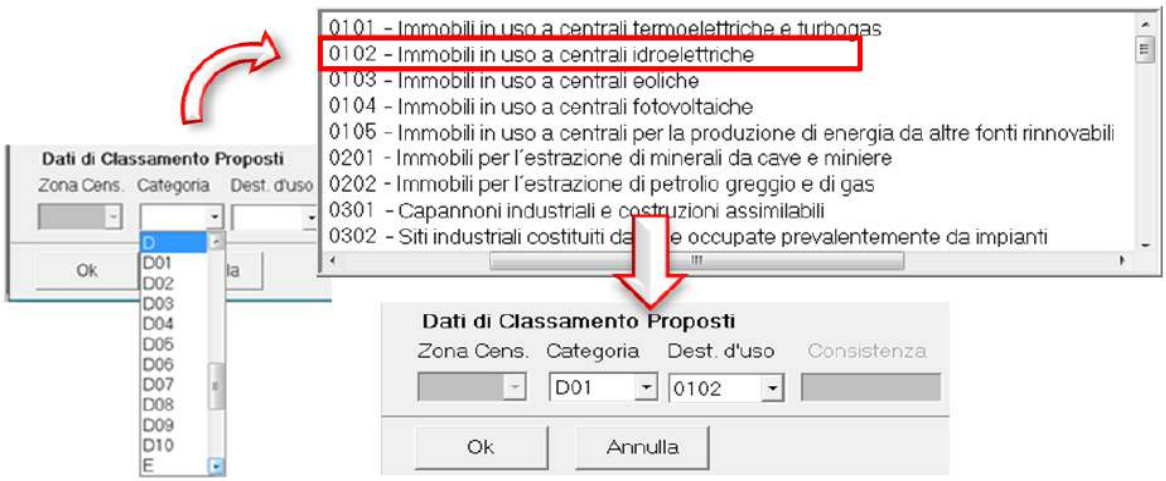
La proposta di classamento è lo strumento con cui il professionista, in base alla propria esperienza e alla conoscenza del bene, attribuisce la rendita catastale. I dati di classamento proposti vanno inseriti nel quadro U del software Do.C.Fa.:



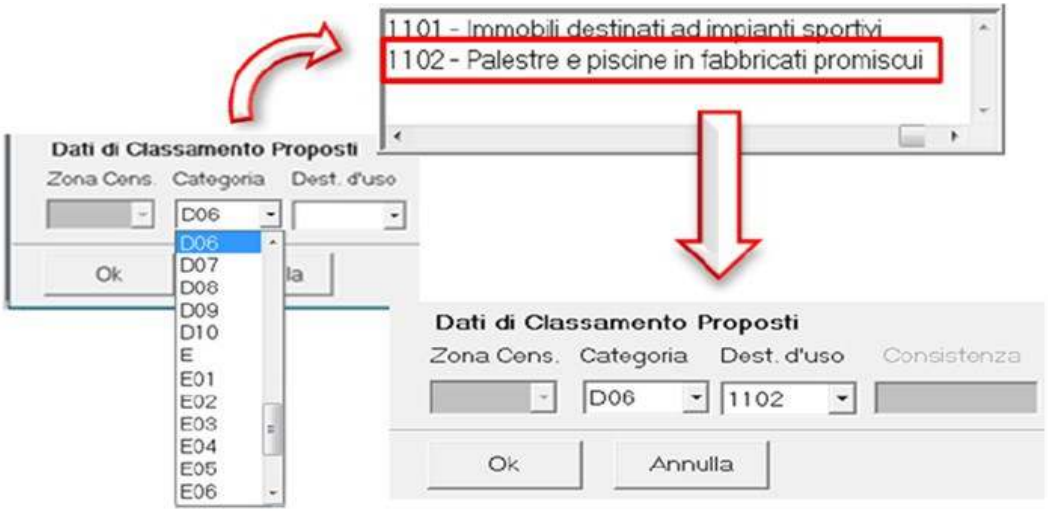
Il tecnico, in fase di presentazione, può proporre un classamento difforme da quanto ottenuto dal “classamento automatico” indicato dalla procedura nei casi di UIU a destinazione ordinaria.

A partire dalla versione 4.00.3, per le categorie speciali e particolari è necessario indicare, oltre alla categoria (D o E), la “destinazione d’uso” (vedere “istruzioni operative” allegate alla circolare n. 2/E del 1° febbraio 2016). Per agevolare la corretta individuazione della *destinazione d’uso* da parte del tecnico-professionista, è possibile selezionare nel campo

"*Categoria*" le voci "*D*" o "*E*" che identificano il corrispondente intero gruppo di categorie catastali di interesse. Così facendo, la procedura mostra l'elenco di tutte le destinazioni d'uso compatibili con le categorie del gruppo selezionato. La selezione della destinazione d'uso appropriata da tale elenco determina l'automatica compilazione sia del campo "*Categoria*", con l'inserimento del codice relativo alla categoria catastale univocamente correlata alla destinazione d'uso selezionata, che del campo "*Dest. d'uso*", con l'inserimento del codice identificativo della destinazione d'uso prescelta.



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



Nel caso di unità immobiliari a destinazione speciale o particolare, il numero di modelli 2N - parte seconda che dovranno essere presenti nel documento dovrà coincidere con il numero dei corpi di fabbrica o dell'area di cui si compone l'unità immobiliare. Tale dato va imputato nel campo "N° mod. 1N/2N".

Nel caso di unità immobiliari a destinazione ordinaria, il campo viene compilato in automatico dalla procedura.

3.4.6 Relazione tecnica

Quando redigere la relazione tecnica

La relazione tecnica va predisposta tutte le volte in cui sia necessario specificare la particolarità della denuncia per consentirne una migliore comprensione.

Inoltre, è opportuno redigere la relazione tecnica quando:

- si verifica la necessità di indicare gli estremi del Tipo di Frazionamento nel riquadro dedicato al Tipo Mappale e si vuole specificare in relazione tecnica che trattasi di Tipo di Frazionamento (e non di Tipo di Mappale);
- si vogliono integrare le causali della variazione dichiarata, nel caso in cui le stesse non siano compatibili tra di loro;
- si vogliono precisare le circostanze che hanno determinato l'eventuale perdita o mantenimento dei requisiti fiscali di ruralità (in quest'ultimo caso è obbligatoria la presentazione della modulistica di cui al D.M. 26 luglio 2012);

- si segnala l'eventuale presenza di allegati nell'invio telematico.

Ad integrazione di quanto indicato nel presente documento, nella relazione tecnica vanno obbligatoriamente indicati:

Relazione tecnica: dati obbligatori

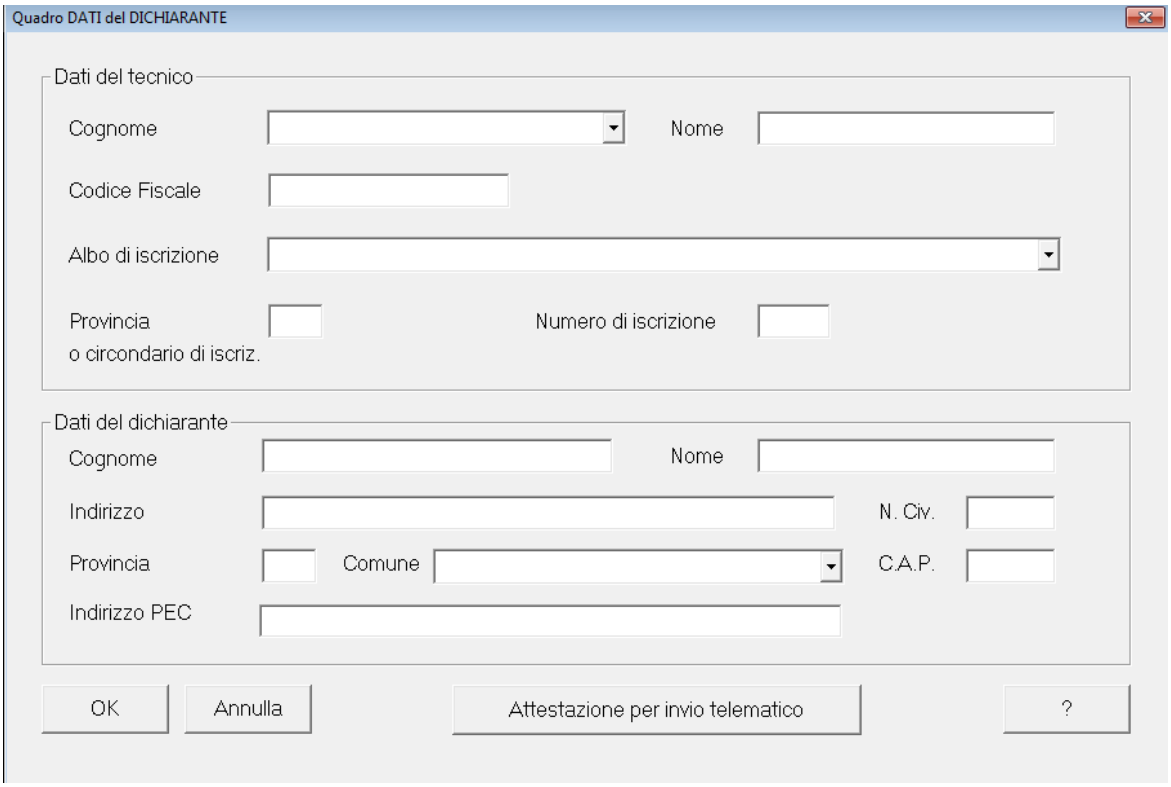
- l'**assenza** del vano **cucina** negli immobili a destinazione residenziale, motivandone la circostanza;
- la qualifica del **dichiarante** in caso di intestazione dell'UIU a **persona giuridica**;
- la qualità di **erede** (o di chiamato all'eredità) in caso di denunce di unità intestate a *de cuius*;
- la **qualità di tutore o di amministratore di sostegno** che sottoscrivono il documento in luogo dei titolari di diritto reale (allegare il decreto di nomina in fase di invio nella piattaforma *Sister*);
- il motivo per cui il **dichiarante è diverso dal titolare di diritto reale** in caso di procure/decreti di nomina - ad esempio procuratori, curatori fallimentari, CTU… (le procure/decreti di nomina vanno allegati in fase di invio nella piattaforma *Sister*);
- lo stato di **avanzamento dei lavori per gli immobili in corso di costruzione** (categorie F/3 – vedasi paragrafo 2.3.3);
- la dichiarazione, in caso di costituzione di immobili in **categoria F/4**, che trattasi di **intervento sull'intero organismo edilizio** conforme al D.P.R. 380/2001, articolo 3, comma 1, lettera d);
- la dichiarazione in cui si attesti la **difficoltà oggettiva nella misurazione dello spessore dei muri a confine con altre unità immobiliari** e la conseguente stima nella rappresentazione grafica degli stessi;
- la correlazione delle UIU come previsto dalla nota prot. n. 15232 del 21 febbraio 2002 e dall'allegato tecnico alla nota prot. n. 23646 del 12 giugno 2013, e cioè **"porzione di UIU unita di fatto con quella di foglio xxx part. yyy sub zzzz. Rendita attribuita alla porzione di UIU ai fini fiscali"**;
- che si sta procedendo alla **sola identificazione di un'area urbana al CEU**, senza la preliminare identificazione al CT; in tali circostanze deve essere descritto lo scopo della dichiarazione e cioè che le aree staccate restino correlate al lotto edificato e quindi, successivamente al rogito, dichiarate come BCNC a più unità o corte

esclusiva di una singola unità immobiliare, ovvero fuse con altre unità immobiliari presenti nell'edificio (vedasi paragrafo 2.3.1);

- il protocollo di richiesta, accolta dall'Ufficio, relativa all'esenzione dal pagamento dei tributi speciali catastali da parte degli aventi diritto (ad esempio Comune, Provincia, Regione, …);
- la data ed il numero di protocollo della notifica ricevuta dal Comune per le dichiarazioni rese ai sensi dell'art. 1, comma 336, della legge n. 311/04;
- l'elenco delle autocertificazioni redatte secondo i modelli allegati al D.M. 26 luglio 2012 e dell'ulteriore documentazione allegata per la *Dichiarazione di fabbricato rurale art. 13, c. 14-ter, D.L. 201/2011*;
- in caso di associazione di elaborati planimetrici di singole aree urbane derivate dalla divisione contestuale di un lotto edificato, i riferimenti della variazione originaria al fine di richiedere l'esenzione dal pagamento dei tributi;
- per le **unità collabenti dichiarate in categoria F/2** (vedasi paragrafo 2.3.2), la presentazione in allegato di:
  - ✓ relazione datata e firmata, redatta dal professionista incaricato, riportante lo stato dei luoghi con particolare riferimento alle strutture ed alla conservazione del manufatto che deve essere debitamente rappresentato mediante documentazione fotografica;
  - ✓ autocertificazione resa dall'intestatario dichiarante ai sensi degli artt. 47 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 attestante l'assenza di allacciamento dell'unità immobiliare alle reti dei servizi pubblici di energia elettrica, dell'acqua e del gas;
- i riferimenti dell'attestazione rilasciata dall'Ufficio (es. risposta all'istanza di rasterizzazione) nel caso di variazione per "Presentazione planimetria mancante", distinguendo l'ipotesi di irreperibilità della planimetria (in questo caso la dichiarazione è esente dal pagamento del tributo) dall'ipotesi di unità immobiliare accertata d'Ufficio (in questo caso la dichiarazione sconta il pagamento del tributo);

- che l'area di risulta acquisisce le caratteristiche di area destinata alla produzione agricola a seguito di demolizione totale di un fabbricato senza che venga costituita l'area urbana (vedi paragrafo 3.3.2.1.e);
- nel caso di dichiarazione di nuova costruzione, la motivazione dell'utilizzo del tipo di operazione "R – Recuperata";
- i motivi della dichiarazione nei casi di variazioni per "ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA", "RECUPERO DI SITUAZIONE PREGRESSA", "SOST. PLAN. ERRATA PROT. XXXXXX/YYYY" e "MODIFICA DESCRIZIONE ELENCO SUB".

3.4.7 Dati del tecnico e del dichiarante



Questo quadro è suddiviso in due sezioni: nella prima il professionista indica il cognome e il nome, nonché il codice fiscale, il tipo di albo di iscrizione (da scegliersi nel menù a tendina) ed infine la provincia di appartenenza dell'albo e relativo numero di iscrizione a quest'ultimo.

Nella seconda sezione, il campo del dichiarante deve sempre contenere solo il cognome e il nome della persona firmataria della denuncia. Non è consentito in questo campo l'indicazione della persona giuridica.

Come previsto dall'art. 3, primo comma, del R.D.L. 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249, la dichiarazione deve essere presentata:

- dal proprietario o, se questi è minore o incapace, da chi ne ha la legale rappresentanza;
- per gli enti morali, dal legale rappresentante;
- per le società commerciali legalmente costituite, da chi, a termini dello statuto o dell'atto costitutivo, ha la firma sociale;
- per le società estere, da chi le rappresenta nello Stato.

Ciò premesso **possono verificarsi due casi**:

- il dichiarante corrisponde all'unico o ad uno degli intestati catastali (proprietario, nudo proprietario, usufruttuario, comproprietario, …);
- il dichiarante non corrisponde con quanto riportato negli atti catastali:
  - ✓ **in caso di persona giuridica** il dichiarante deve essere una persona fisica e il professionista indica in relazione tecnica la qualifica rivestita dalla stessa e la denominazione completa della persona giuridica rappresentata (ad es. "*Il sig. …… firma in qualità di legale rappresentante, presidente, … della società o impresa … con sede in …*");
  - ✓ nel caso in cui i **beni risultino intestati al *de cuius***, il dichiarante è un erede o un chiamato all'eredità e il professionista indica in relazione tecnica tale circostanza dichiarando, ad esempio, che "*Il sig. …… firma in qualità di erede/chiamato all'eredità del sig. ……*";
  - ✓ nel caso in cui **esistano procure/decreti di nomina di CTU**, di curatori fallimentari, …, il dichiarante è il procuratore, il curatore fallimentare, il CTU, …, e il professionista, oltre ad allegare la documentazione inerente in fase di invio con la piattaforma *Sister* (procure, decreti di nomina, …), indica in relazione tecnica tale circostanza dichiarando, ad esempio, che "*Il sig. ……*

firma in qualità di procuratore/curatore fallimentare/CTU/… - vedasi documentazione allegata";

- ✓ in caso di **esistenza di tutori o di amministratori di sostegno** che sottoscrivono il documento in luogo dei titolari di diritto reale, il professionista, oltre ad allegare la documentazione inerente in fase di invio con la piattaforma *Sister* (quale il decreto di nomina), indica in relazione tecnica tale circostanza dichiarando, ad esempio, che "*Il sig. …… firma in qualità di tutore/amministratore di sostegno del sig. …… - vedasi documentazione allegata"*;
- ✓ nel caso di **bene comune condominiale**, il campo della relazione tecnica conterrà la dicitura: "*Il sig. …… firma in qualità di contitolare di diritto reale*"; in alternativa può sottoscrivere il documento l'amministratore del condominio sulla base di idonea procura notarile.

Nel campo dell'indirizzo, in caso di unità immobiliari intestate a persone giuridiche, lo stesso coincide con quello della sede legale, mentre in tutti gli altri casi coincide con la residenza del dichiarante.

4. 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 - di seguito, EP - (ove necessario, come appresso indicato) e delle planimetrie.

4.1 Elaborato planimetrico ed elenco subalterni

L'EP è stato istituito con la Circolare n. 2 del 20 gennaio 1984 e le modalità di redazione sono state successivamente modificate e riviste con le Circolari n. 9/T del 2001 e n. 4/T del 2009.

Con la Circolare n. 9/T del 2001, riguardante l'attivazione della procedura Do.C.Fa. 3.0, i modelli planimetrici EP1, EP2 ed EP3 definiti dalla circolare n. 2 del 1984 sono stati sostituiti da un unico **MODELLO**, denominato **EP**, integrato nella procedura Do.C.Fa. Più precisamente, il modello EP1 è stato eliminato, il modello EP2 è stato sostituito dal modello EP e il modello EP3 è stato sostituito da un "elenco subalterni". Di quest'elenco subalterni è prevista la possibilità di ottenere un *file* in formato testo, che l'Ufficio, una volta acquisito ai propri atti, potrà rilasciare per la redazione di ulteriori denunce di variazione.

Modello EP

Il modello EP è un'elaborazione grafica che rappresenta la chiave di lettura della subalternazione eseguita dal professionista, il quale indica anche la destinazione d'uso delle varie unità immobiliari e delle varie parti comuni (censibili e non censibili) esistenti in un corpo di fabbrica, allo scopo di permetterne un'agevole individuazione. La rappresentazione grafica può essere eseguita nella scala ritenuta più opportuna dal tecnico presentatore, preferibilmente 1:500 o 1:200, in relazione alle dimensioni del corpo di fabbrica da rappresentare.

4.1.1 Presentazione e redazione dell'elaborato planimetrico

Obbligo redazione EP

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[10];
- 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 (cortili, ingressi, vani scale, centrale termica, …) devono essere indicate, in modo completo e senza interruzioni della linea di confine, solo nell'elaborato planimetrico, in quanto, a seguito di un'eventuale variazione dei BCNC, sarà possibile ripresentare solo il modello EP di aggiornamento e non tutte le singole planimetrie nelle quali sono rappresentate le parti comuni oggetto di variazione.

Qualora si debba variare un elaborato planimetrico già depositato agli atti, si possono ripresentare le sole pagine variate.

In caso di variazioni di unità appartenenti ad un fabbricato per cui risulta agli atti un EP, l'inserimento dei perimetri delle unità immobiliari rappresentate è limitato alle unità oggetto di variazione. In tali ipotesi, la scheda dell'EP sostituita deve contenere le nuove informazioni derivanti dalla variazione trattata, unitamente a quelle già presenti nella scheda dell'elaborato che si va a sostituire.

Il professionista rappresenta sotto la propria responsabilità solo le variazioni rilevate, mentre, per le parti non oggetto dell'incarico professionale, deduce le informazioni necessarie per la redazione di ciascuna scheda dell'elaborato da sostituire dall'EP depositato agli atti d'ufficio.

L'EP relativo a lotti edificati interessati da Tipi di Frazionamento, per espropri relativi a strade, ferrovie e canali deve essere ripresentato qualora sia già agli atti, mentre può

[10] L'attuale versione del programma rende obbligatoria l'allegazione dell'EP in presenza di due UIU in costituzione al di là della presenza di BCNC.

esserne omessa la presentazione qualora non sia presente. In entrambi i casi non è comunque obbligatoria la ripresentazione delle planimetrie.

Contenuti dell'EP

L'EP deve contenere sempre, a pena di rifiuto:

- per ogni piano, le parti coperte e quelle scoperte;
- il perimetro dell'edificato;
- 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.

Altre indicazioni

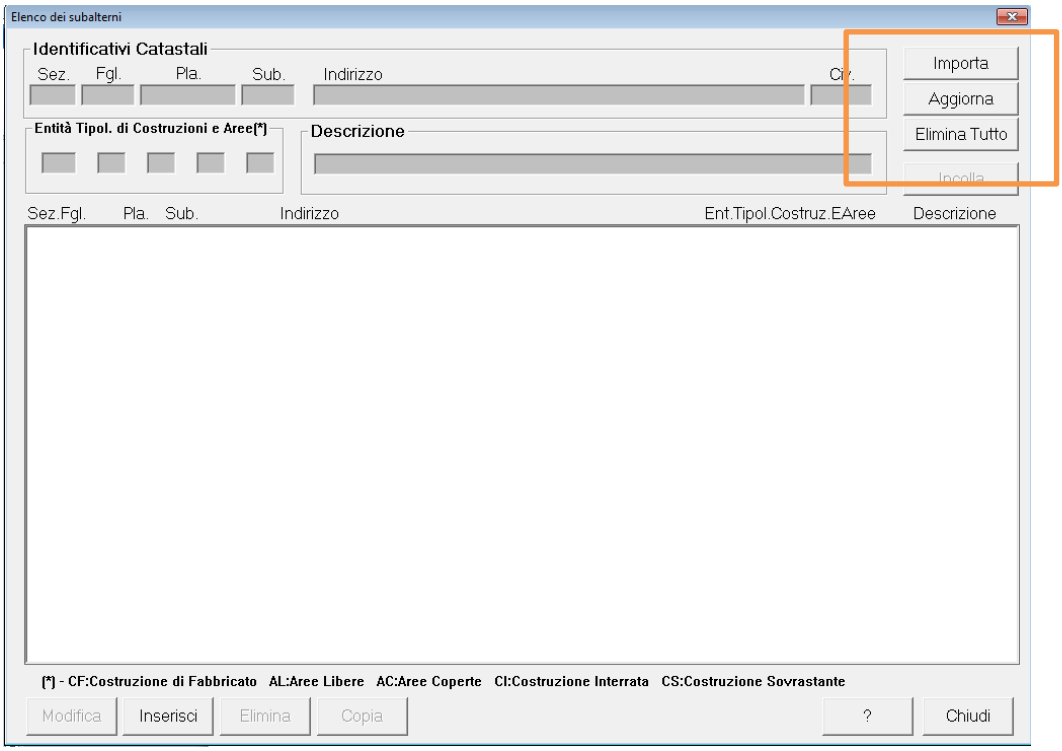
Si precisa, infine, che nell'EP:

- non deve essere rappresentato lo spessore dei muri;
- non devono essere indicate le quote né le altezze dei locali;
- non deve essere presente alcuna indicazione all'interno del cartiglio (quali, ad esempio, il protocollo del tipo mappale, elementi del rilievo topografico, commenti, scritte o diciture non pertinenti e non previste dalle istruzioni).

4.1.2 Elenco subalterni

Come già detto, il vecchio modello EP3 è stato sostituito da un "elenco subalterni" integrato nella procedura Do.C.Fa., a partire dalla versione 3.0 del software.

Questo elenco viene memorizzato unitamente alle immagini dell'EP nella banca dati catastale. Su richiesta dell'utenza, gli Uffici potranno fornire l'eventuale elenco subalterni già presente in atti, che potrà essere importato nel documento di variazione che deve essere presentato. Infatti, al momento della creazione dell'elenco subalterni la procedura offre la possibilità di importare un elenco subalterni già presente in atti o aggiornare i dati:



Nel primo caso, si importano i dati presenti nel *file* esterno; nel secondo caso, vengono letti i dati relativi alle unità immobiliari, ai BCNC e BCC, e viene creato *ex novo* un archivio con inserite nel campo "descrizione" le destinazioni ricavate dai modelli 1N e 2N; in entrambi i casi, tutti i dati presenti possono essere modificati e possono essere inserite nuove unità immobiliari.

I BCNC e i BCC, indicati nell'elenco subalterni, devono essere chiaramente definiti nella loro destinazione e nel loro abbinamento agli identificativi principali (…comune ai sub…).

4.1.3 Entità tipologiche[11]

Con la Circolare n. 2/E del 2016 sono state introdotte nuove modalità di individuazione spaziale degli immobili, attraverso una preliminare definizione delle cosiddette diverse Entità tipologiche, ovvero entità che individuano, anche graficamente, le parti edificate rispetto a quelle non edificate di una stessa particella, prevedendone la correlazione automatica con ogni singolo identificativo catastale.

Le Entità tipologiche, da correlare ai singoli cespiti immobiliari, sono così definite dalla suddetta Circolare n. 2/E del 2016:

- **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, …), con esclusione di balconi o delle parti aggettanti delle costruzioni, individuata nella mappa catastale con linea continua e tratteggiata;

- **CI - Costruzione interrata**

  Volume costruito entro terra, la cui area in superficie è calpestabile, che costituisce in genere un insieme di unità immobiliari o una sola unità, ovvero una sua porzione, rappresentato nella mappa catastale con linea puntinata. Le porzioni di costruzioni interrate, ubicate all'interno del perimetro delimitante la costruzione di

[11] L'importazione delle immagini planimetriche presenti in questo paragrafo può averne ridotto la definizione.

fabbricato, non assumono valenza autonoma, identificandosi nella stessa costruzione di fabbricato;

- **CS - Costruzione sovrastante**

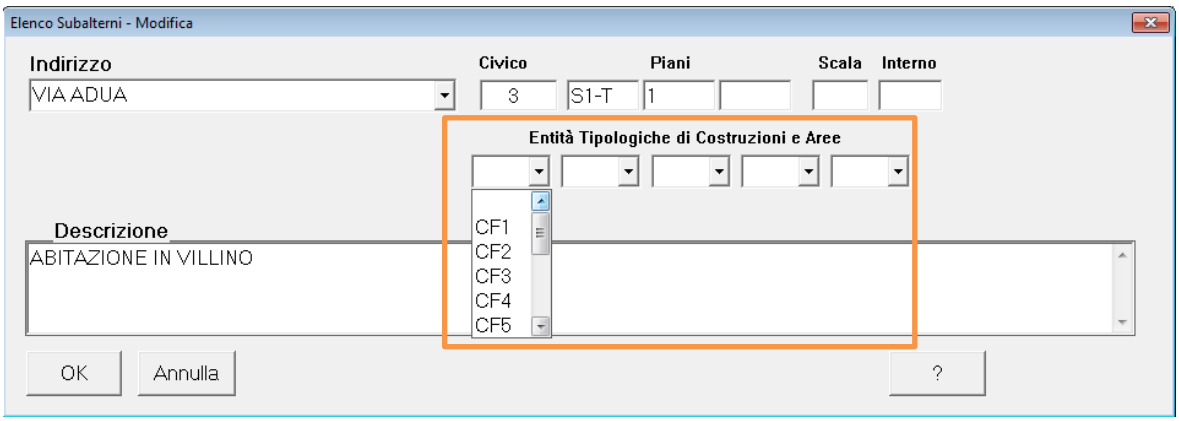
  Identifica la costruzione posta al di sopra di una superficie con destinazione particolare (in genere Acque e Strade) che, pur essendo un'UIU o avendo altre destinazioni di rilevanza catastale, non costituisce costruzione di fabbricato. La costruzione sovrastante è delimitata nella mappa catastale con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

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

Per le sole dichiarazioni di nuova costruzione presentate in catasto con la procedura Do.C.Fa., ciascun cespite deve essere associato alle correlate Entità tipologiche, con inserimento nell'elenco subalterni e rappresentazione grafica nell'EP. La rappresentazione delle Entità tipologiche negli elaborati grafici non è prevista quando nella particella oggetto di dichiarazione siano rappresentate solo un'Area Libera (AL) e/o 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.

L'associazione delle Entità tipologiche a ciascun cespite è effettuata nell'elenco subalterni. La procedura Do.C.Fa. consente di associare un massimo di cinque distinte Entità tipologiche a ciascun singolo identificativo.

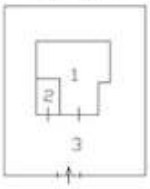
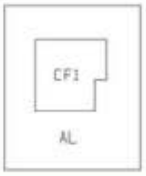


Nel caso in cui ad un'unità immobiliare non graffata, o ad ogni singolo identificativo delle unità graffate, siano da correlare più di cinque Entità tipologiche, al singolo identificativo sono associate le prime cinque Entità interessate, secondo un criterio di prevalenza e dando priorità alle costruzioni. Le Entità eccedenti sono riportate nella relazione tecnica.

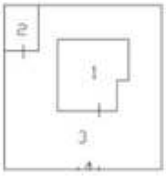
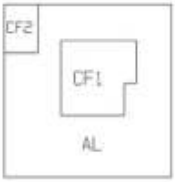
Esempi schematici di individuazione e rappresentazione delle unità immobiliari in dichiarazioni di nuova costruzione

Non previsto
(Cfr. Circolare n. 2 del 2016 - Pag. 10)

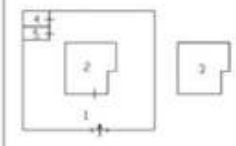
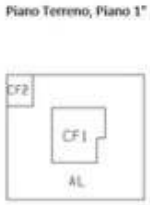
1

Elaborato Planimetrico	Elenco subalterni		Entità Tipologiche
Piano Terreno 	Sub.1 - Abitazione P.T. con corte esclusiva sub.3	CF1	Piano Terreno 
	Sub.2 - Autorimessa con passaggio su corte sub.3	CF1	
	Sub.3 - Corte esclusiva del sub.1	AL	

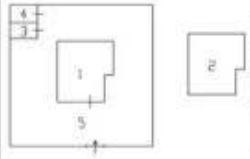
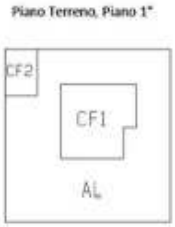
2

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

3

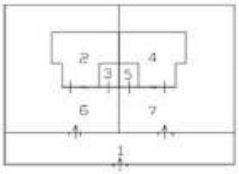
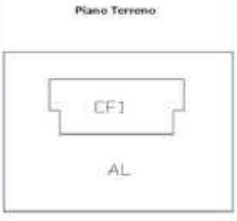
Elaborato Planimetrico	Elenco subalterni		Entità Tipologiche
	Sub.1 - BCNC, cortile comune a tutti i sub.	AL	
	Sub.2 - Abitazione a P.T.	CF1	
	Sub.3 - Abitazione a P.1°	CF1	
	Sub.4 - Autorimessa a P.T.	CF2	
	Sub.5 - Autorimessa a P.T.	CF2	

4

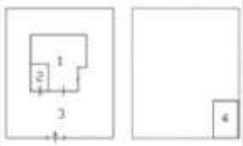
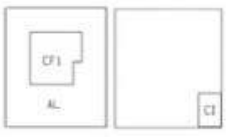
Elaborato Planimetrico	Elenco subalterni		Entità Tipologiche
	Sub.1 - Abitazione a P.T. con corte esclusiva sub.5	CF1	
	Sub.2 - Abitazione a P.1° con passaggio su corte sub.5	CF1	
	Sub.3-Autorimessa a P.T. con passaggio su corte sub.5	CF2	
	Sub.4-Autorimessa a P.T. con passaggio su corte sub.5	CF2	
	Sub.5 - Corte esclusiva del sub.1	AL	

(Cfr. Circolare n. 2 del 2016 - Pag. 10)

5

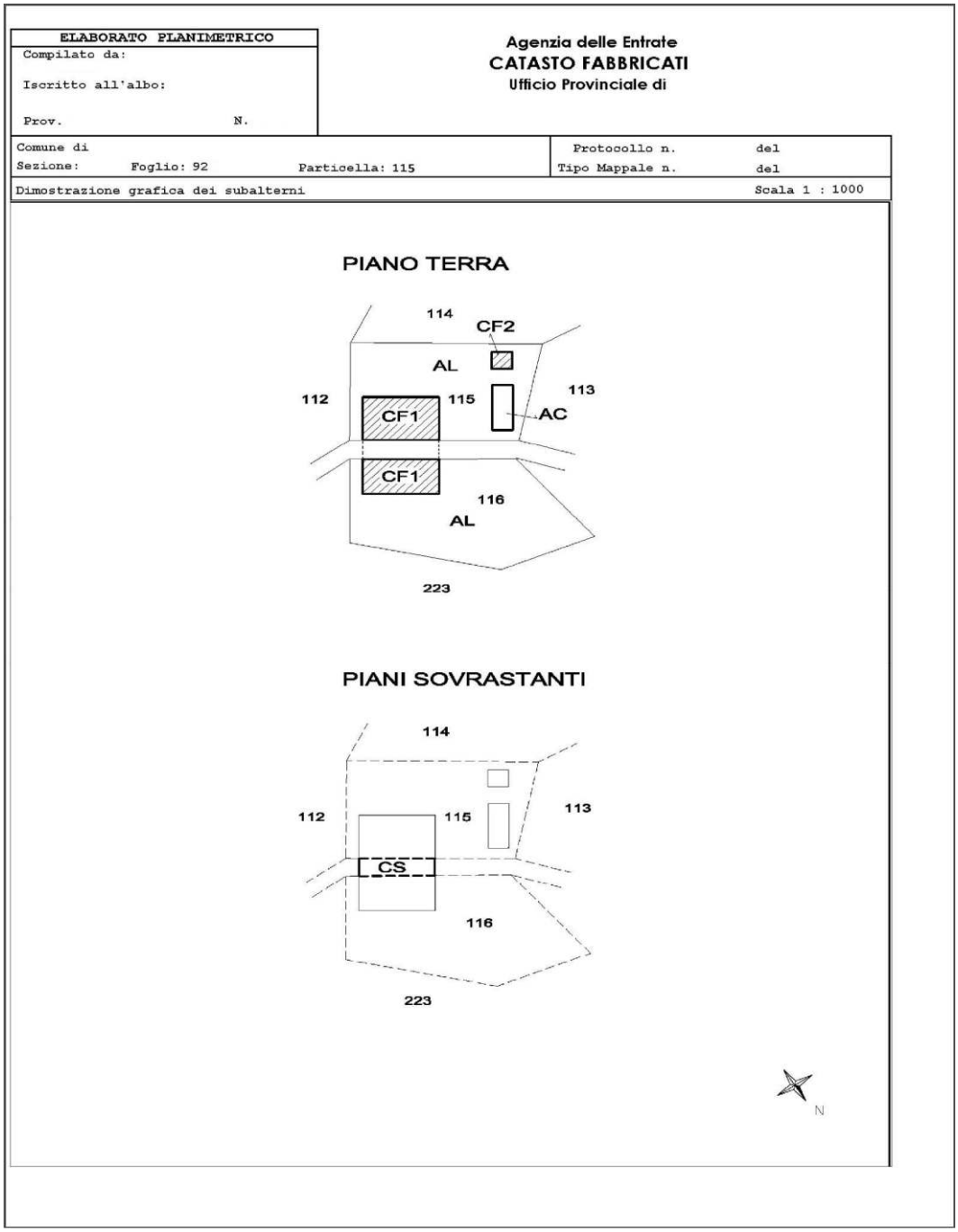
Elaborato Planimetrico	Elenco subalterni		Entità Tipologiche
	Sub.1 - BCNC, area comune a tutti i subalterni	AL	
	Sub.2 - Abitazione a P.T. con corte esclusiva sub.6	CF1	
	Sub.3-Autorimessa a P.T. con passaggio su corte sub.6	CF1	
	Sub.4 - Abitazione a P.T. con corte esclusiva sub.7	CF1	
	Sub.5-Autorimessa a P.T. con passaggio su corte sub.7	CF1	
	Sub.6 - Corte esclusiva del sub.2	AL	
	Sub.7 - Corte esclusiva del sub.4	AL	

6

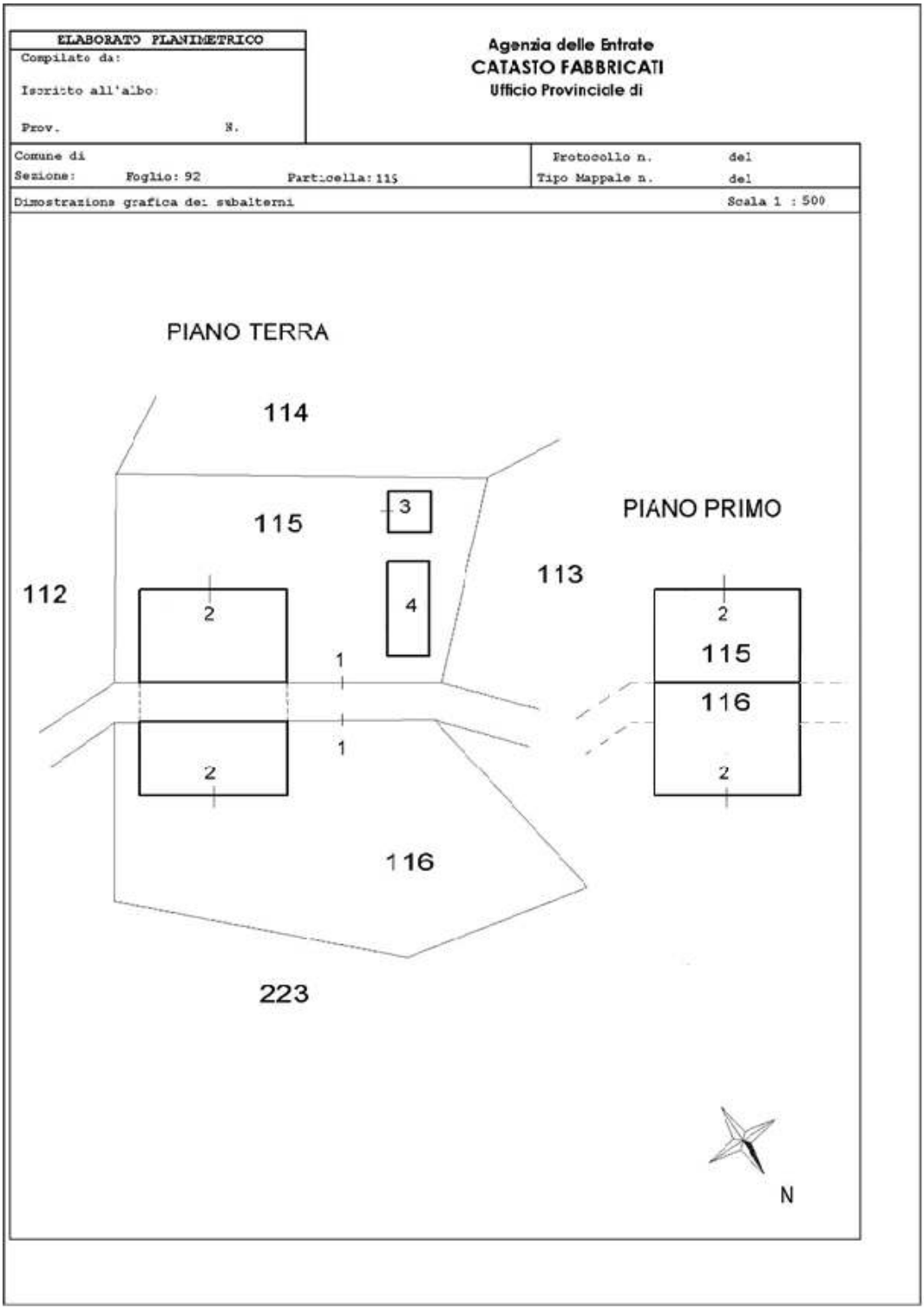
Elaborato Planimetrico	Elenco subalterni		Entità Tipologiche
	Sub.1 - Abitazione a P.T. con corte esclusiva sub.3	CF1	
	Sub.2 - Autorimessa a P.T. con passaggio su corte sub.3	CF1	
	Sub.3 - Corte esclusiva del sub.1	AL	
	Sub.4 - Magazzino interrato con passaggio su corte sub.3	CI	

Esempi istruzioni Circolare n. 2/E del 2016

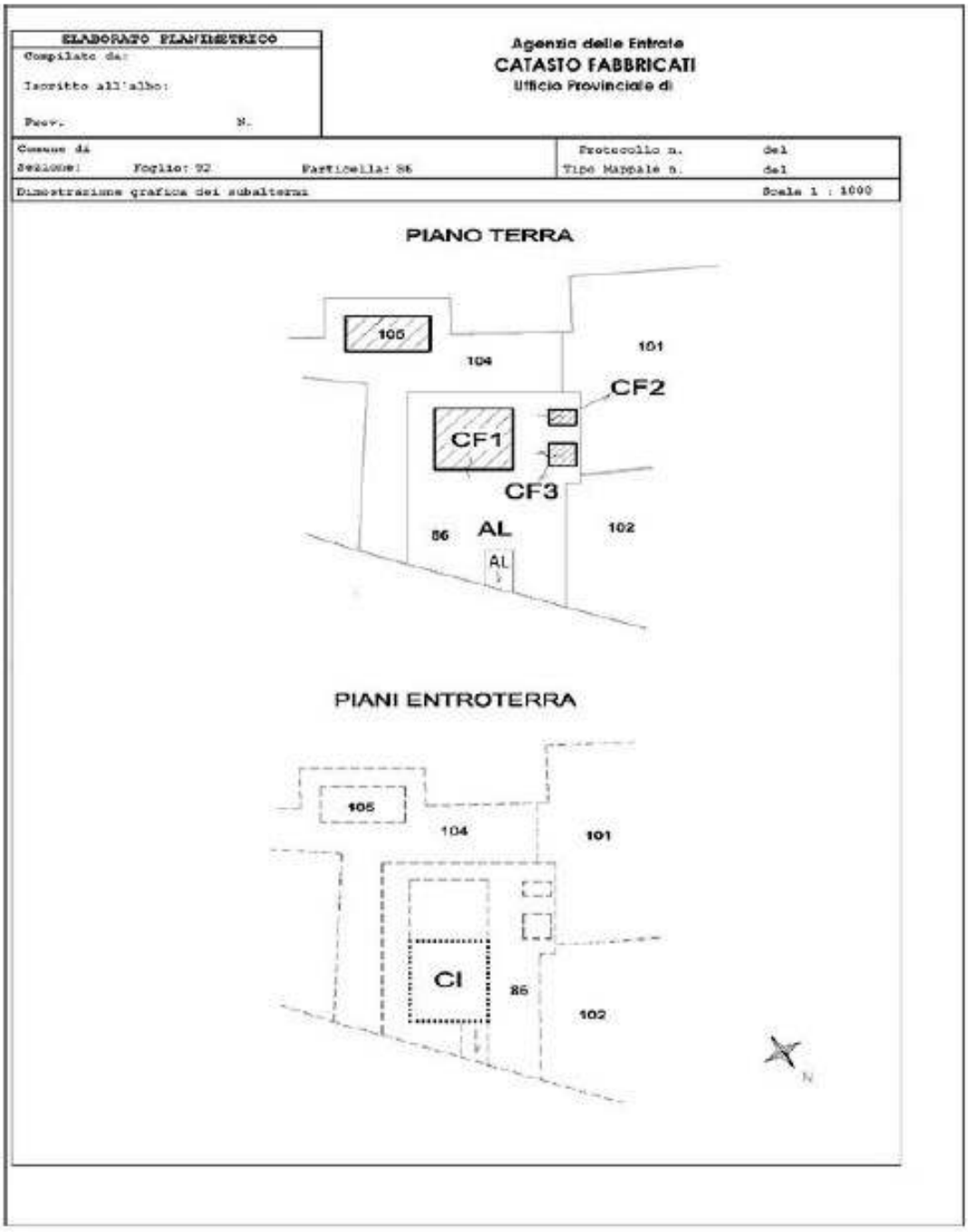
Rappresentazione di elaborato planimetrico riportante le Entità tipologiche CF (Costruzione di fabbricato), AL (Area libera), AC (Area coperta) e CS (Costruzione sovrastante).
Nella scheda la rappresentazione dei cespiti è riportata alla stessa scala, secondo la prassi ordinaria.



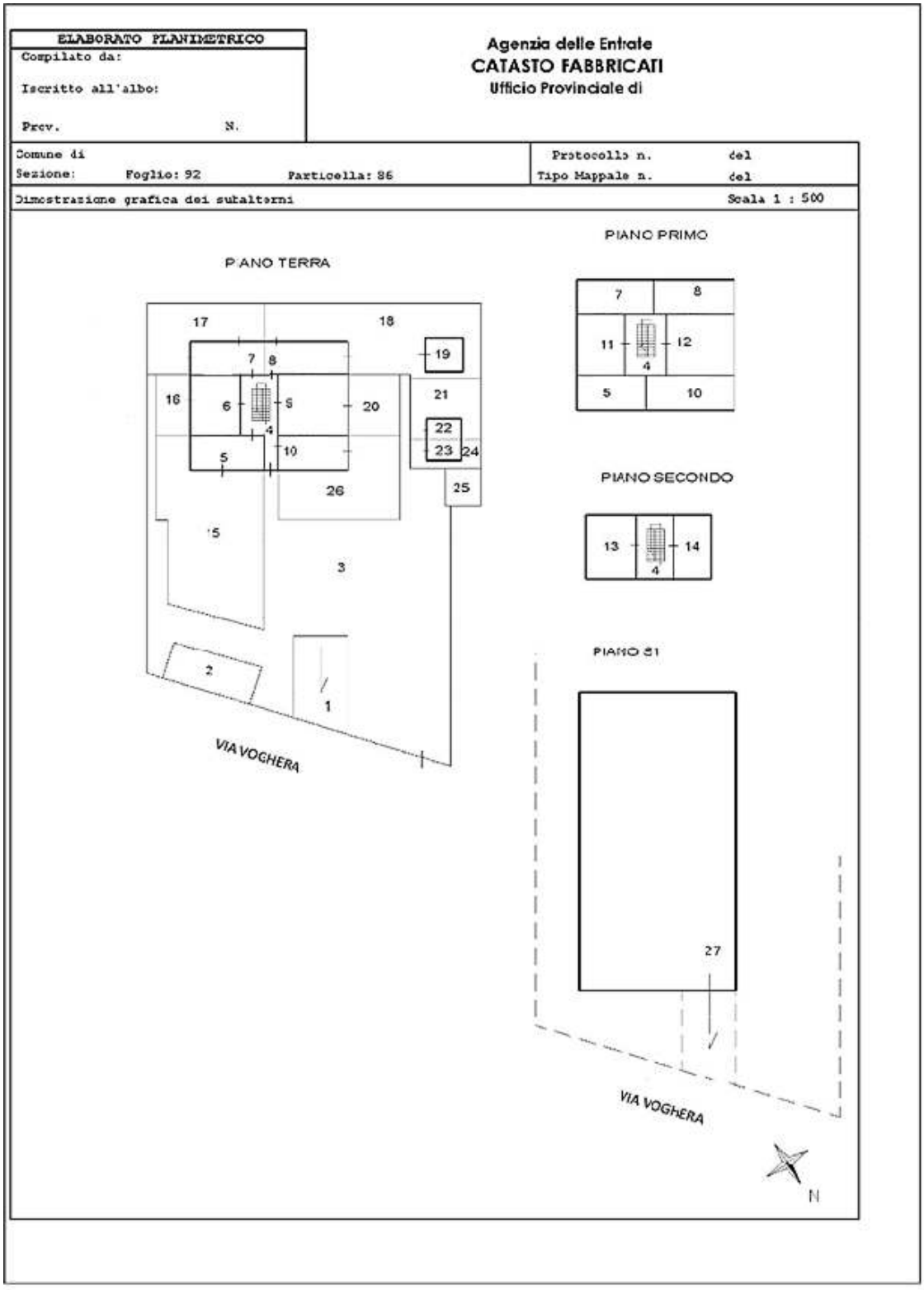
Rappresentazione di elaborato planimetrico, di nuova costruzione, riportante il perimetro delle singole unità immobiliari e dei beni comuni non censibili, relativi alla precedente figura.
Le indicazioni delle particelle 115 e 116 nell'elaborato sono necessarie, nel caso specifico, per renderne più chiara la lettura.



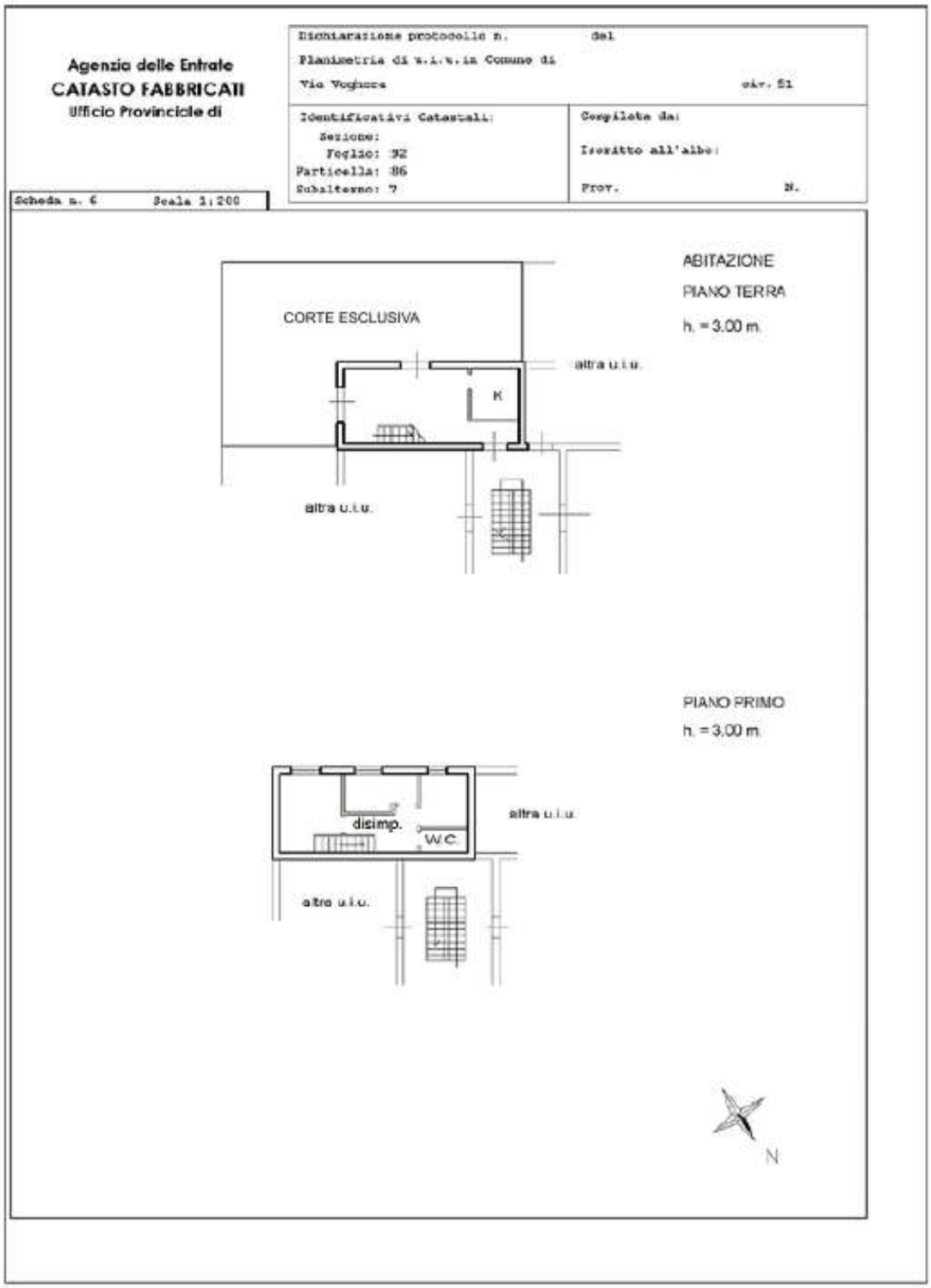
Rappresentazione di elaborato planimetrico riportante le Entità tipologiche CF (Costruzione di Fabbricato), AL (Area Libera), e CI (Costruzione Interrata), relative ad un edificio condominiale



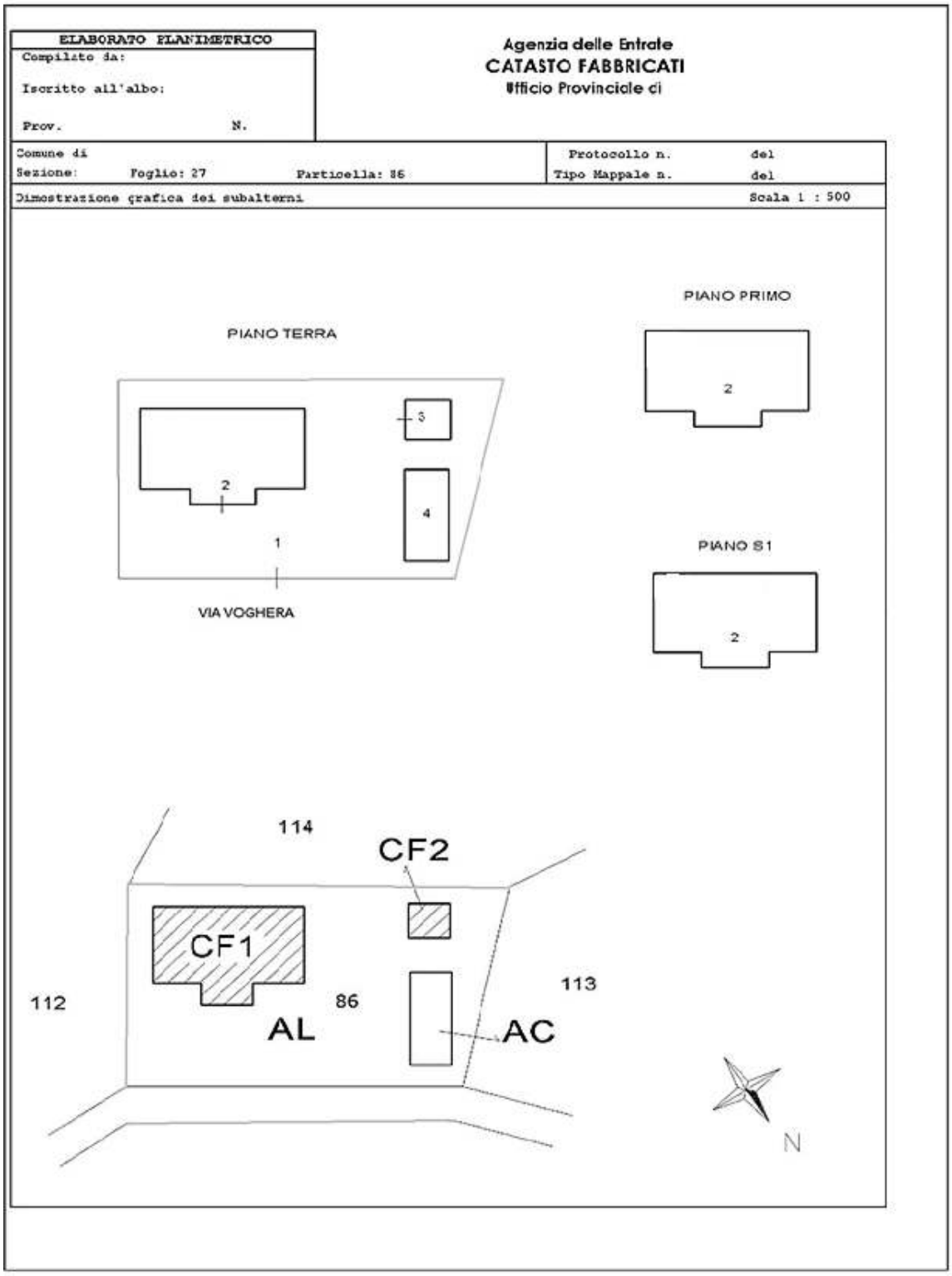
Rappresentazione di elaborato planimetrico per un nuovo fabbricato residenziale, relativo ad edificio condominiale



Rappresentazione di un'unità immobiliare a destinazione abitativa presente nel condominio rappresentato nell'elaborato riportato nella figura precedente



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



Elenco subalterni riportante l'associazione delle Entità tipologiche con le unità immobiliari di cui alla figura precedente

Ufficio Provinciale di:
Comune di:

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Elenco Subalterni

Comune		Sezione	Foglio 27	Particella 86	Tipo mappale del:	
Sub.	UBICAZIONE via/piazza	n° civ.	Piani	Scala	Int.	Entità di Costruzione	DESCRIZIONE
1	via voghera	51	T			AL	CORTE ESCLUSIVA AL SUB 2
2	via voghera	51	S1-T-1			CF1	ABITAZIONE IN VILLINO
3	via voghera	51	T			CF2	AUTORIMESSA
4	via voghera	51	T			AC	TETTOIA CHIUSA

Protocollo _____ data _____

IL TECNICO

Codice Fiscale: _____ firma e timbro

4.2 Planimetrie

La redazione delle planimetrie deve avvenire conformemente a quanto stabilito dalle Circolari n. 2 del 1984, n. 9/T del 2001 (modificata dalla Circolare n. 1/T del 13 febbraio 2004), n. 4/T del 2009 (e successivi chiarimenti operativi della Direzione Centrale Catasto e Cartografia prot. n. 17471 del 31 marzo 2010) e n. 2/E del 2016.

Regole ed istruzioni per la redazione delle planimetrie

La planimetria deve essere correttamente ed accuratamente disegnata, secondo le regole correnti dei disegni edili, nella scala ordinaria 1:200 tenendo presente che, per unità immobiliari di dimensioni contenute, è consentita l'adozione della scala 1:100, ovvero 1:50.

Per le unità immobiliari di categoria A-B-C di dimensioni rilevanti, nonché per le unità a destinazione speciale o particolare, è consentito l'uso nella rappresentazione grafica della scala 1:500. Altresì, la rappresentazione delle corti esclusive deve essere redatta senza interruzione delle linee di confine e quindi della loro estensione; nel caso di corti esclusive di estensione tale che la rappresentazione alla scala ordinaria dell'unità immobiliare (1:200) ecceda il formato disponibile, la corte potrà essere rappresentata in una scheda separata, nella scala più opportuna; conseguentemente, al medesimo identificativo catastale verranno associate più schede con diverse scale di rappresentazione.

Il disegno dell'unità immobiliare deve quindi contenere gli elementi utili ai fini dell'individuazione spaziale della stessa nell'ambito del fabbricato.

In particolare, è necessario rappresentare, con tratto sottile e mediante semplice accenno, la posizione del vano scala comune, del pianerottolo e dell'eventuale disimpegno di accesso all'unità immobiliare e, in mancanza dell'EP, anche del perimetro del fabbricato. Nel caso in cui detto perimetro non rientri nel formato della scheda, è sufficiente un semplice accenno, limitandone la rappresentazione alle parti limitrofe all'unità immobiliare.

Oltre alle suddette indicazioni, per una corretta identificazione planimetrica è necessario attenersi alle seguenti istruzioni:

- l'indicazione della **scala** di rappresentazione deve essere unica all'interno di una singola scheda;

- riportare **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. E' facoltà del professionista indicare l'altezza arrotondata al centimetro;
- riportare 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;
- indicare **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;
- indicare 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;
- rappresentare 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.

La planimetria non deve contenere:

Cosa non devono contenere le planimetrie

- 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.

4.3 Calcolo superfici delle UIU a destinazione ordinaria – Allegato C al D.P.R. n. 138/98

La superficie catastale rappresenta il dato ragguagliato di superficie lorda, che comprende tutti gli ambienti costituenti ciascuna unità immobiliare (ambienti principali, accessori e pertinenze). E' calcolata mediante la costituzione di "poligoni" per tipologia di superfici omogenee, così come stabilito dal D.P.R. n. 138/98.

Inoltre:

- rientrano nel dato utile per la definizione della superficie catastale tutti i muri interni ed esterni per uno spessore massimo di 50 cm, nonché i muri in comunione con le altre proprietà computati al 50%, per uno spessore massimo di 25 cm;
- la superficie dei locali principali ed accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, deve essere esclusa dal calcolo della superficie catastale, attraverso la definizione di poligoni e l'indicazione dell'altezza minore di 1,50 m nell'apposita funzionalità della procedura Do.C.Fa.;
- la superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari, è computata in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati. In questo caso, la superficie da non computare potrà essere esclusa utilizzando l'apposita funzionalità della procedura Do.C.Fa. (poligono interno);
- le scale esclusive esterne non vanno poligonate; anche se di dimensioni contenute, va poligonato, però, il ballatoio di arrivo all'UIU (poligono di tipologia D o E, a seconda dei casi).

Come indicato dalla Circolare n. 9/T del 2001, le tipologie di poligoni sono:

Tipologie di poligoni

- **A** = superficie dei vani (o locali) aventi funzione principale nella specifica categoria (camere, cucina, stanze, …) e dei vani (o locali) accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, w.c., ripostigli, tavernette, mansarde, ingressi, corridoi e simili (parametro 62 del DXF = 1). Per le categorie C/1 e C/6 i vani aventi funzione principale (per esempio il locale vendita ed esposizione per la categoria C/1) saranno indicati con "A1" (parametro 62 del DXF = 1), mentre i vani accessori a

diretto servizio, quali retro-negozio (per categorie C/1), bagni, w.c., ripostigli, ingressi, corridoi e simili, con "A2" (parametro 62 del DXF = 8);

- **B** = superficie dei vani (o locali) accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, sottotetti, centrali termiche, cantine e simili qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera A (parametro 62 del DXF = 2);
- **C** = superficie dei vani (o locali) accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, sottotetti, centrali termiche, cantine e simili qualora non comunicanti con i vani di cui alla lettera A (parametro 62 del DXF = 3);
- **D** = 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 cui alla lettera A (parametro 62 del DXF = 4);
- **E** = 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 cui alla lettera A (parametro 62 del DXF = 5);
- **F** = aree scoperte, corti, giardini o comunque assimilabili, di pertinenza e dipendenza esclusiva della singola unità immobiliare (parametro 62 del DXF = 6);
- **G** = superfici di ambienti non classificabili tra i precedenti casi e non rilevanti ai fini del calcolo della superficie catastale (parametro 62 del DXF = 7).

Poligoni da associare ai locali accessori

In generale, gli accessori concorrono alla formazione della superficie catastale complessiva in base proprio al servizio diretto o indiretto svolto nei confronti dei vani principali (esempio: una lavanderia a servizio diretto dei vani principali è comunque individuata con un poligono di tipo A).

Si evidenzia che i locali quali, ad esempio, servizi igienici, lavanderie, … rappresentati negli elaborati grafici e a servizio diretto di locali accessori indiretti (ad esempio cantine, soffitte, …) comunicanti con i locali principali dell'unità immobiliare, devono considerarsi anch'essi a servizio indiretto dei vani principali (poligono di tipo B).

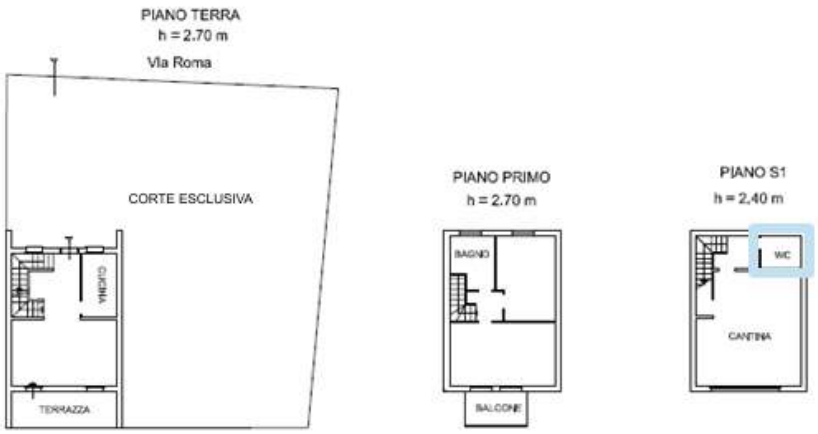
Analogamente, qualora gli stessi locali siano a servizio diretto di locali accessori indiretti non comunicanti con i locali principali dell'unità immobiliare (ad esempio unità

immobiliare dotata di un accessorio indiretto in corpo staccato), devono considerarsi a servizio indiretto dei vani principali (poligono di tipo C).

Locali con altezza massima inferiore a 240 cm

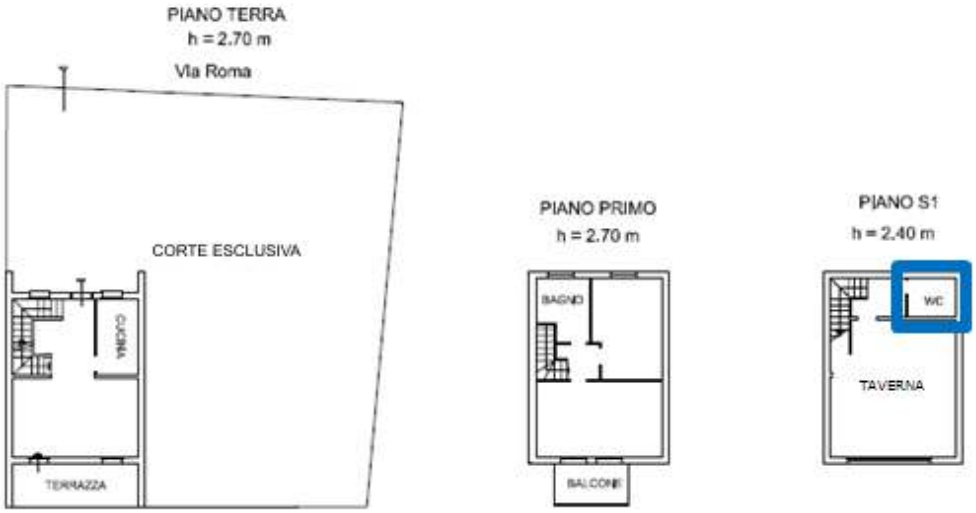
Gli ambienti con altezza massima inferiore a 240 cm sono da qualificarsi, di norma, come accessori a servizio indiretto, a meno di eventuali usi locali differenti; tale indicazione, naturalmente, assume rilevanza solo in presenza, nell'unità immobiliare, di altri locali che hanno le caratteristiche di vano principale, a cui è associato un poligono di tipo A.

L'associazione dei poligoni ai diversi ambienti deve essere coerente con quanto rappresentato nella planimetria catastale. E' facoltà, comunque, dell'Ufficio effettuare le verifiche di competenza al fine di accertare la reale destinazione dei locali e, ove sussistano difformità, attribuire i nuovi valori di consistenza e di superficie negli atti censuari e annotare nella planimetria presentata le difformità rilevate. In tale circostanza è richiesta ai titolari dei diritti reali la ripresentazione in catasto della planimetria corretta.



Esempio di locale accessorio a servizio diretto di locali indiretti comunicanti (poligono tipo B)

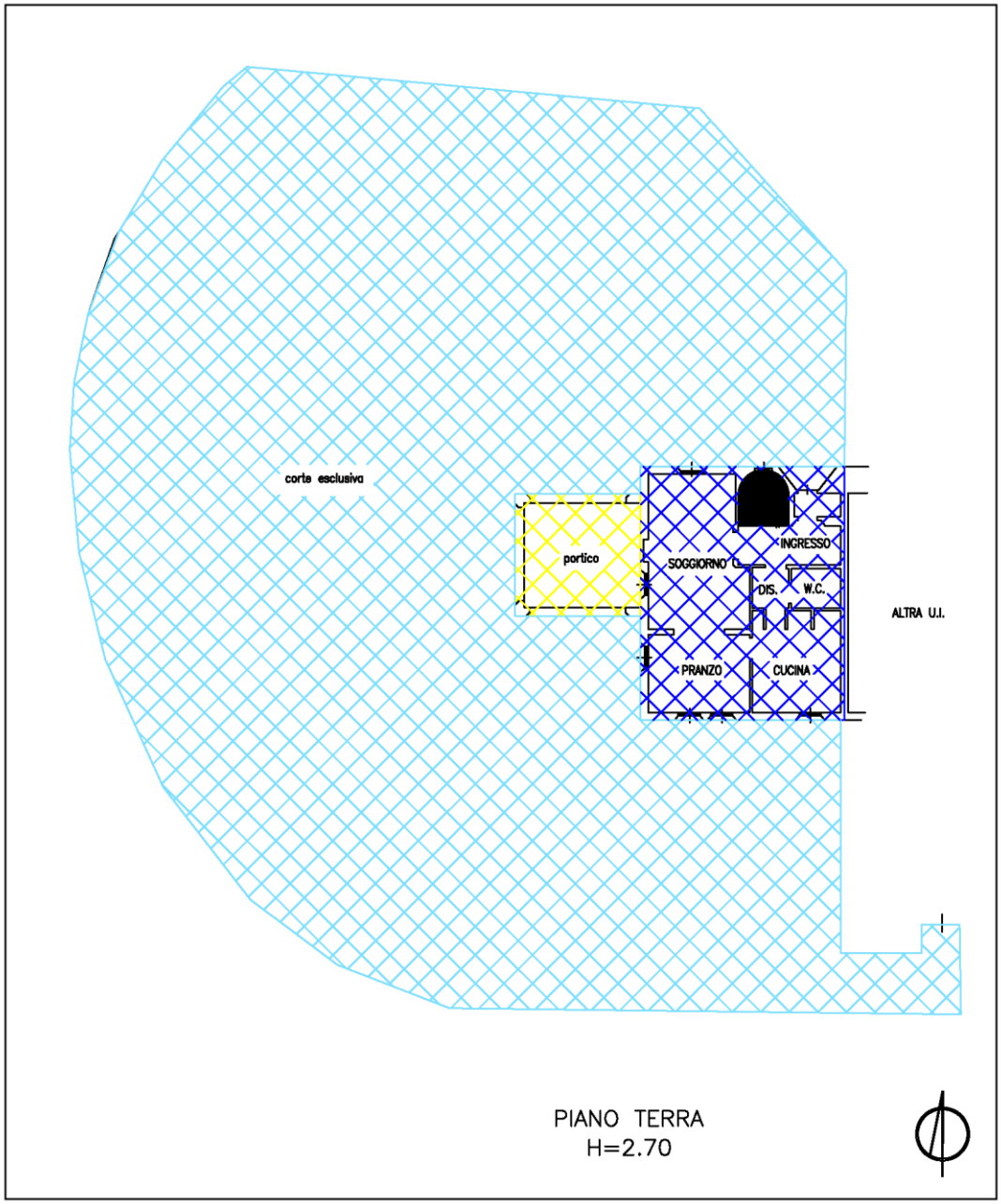
Esempio di locale accessorio a servizio diretto di locali indiretti non comunicanti (poligono tipo C)

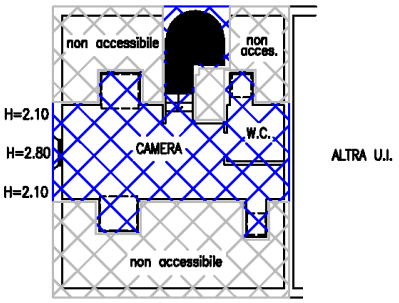


Esempio di locale accessorio a servizio diretto di locali principali (poligono tipo A)

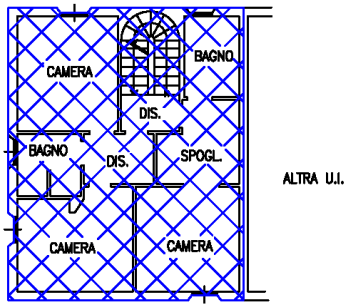
4.4 Esempi di redazione di planimetrie, calcolo superfici e consistenza catastale

Esempio 1

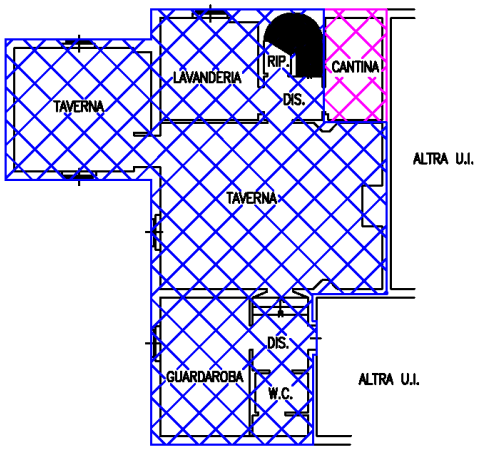




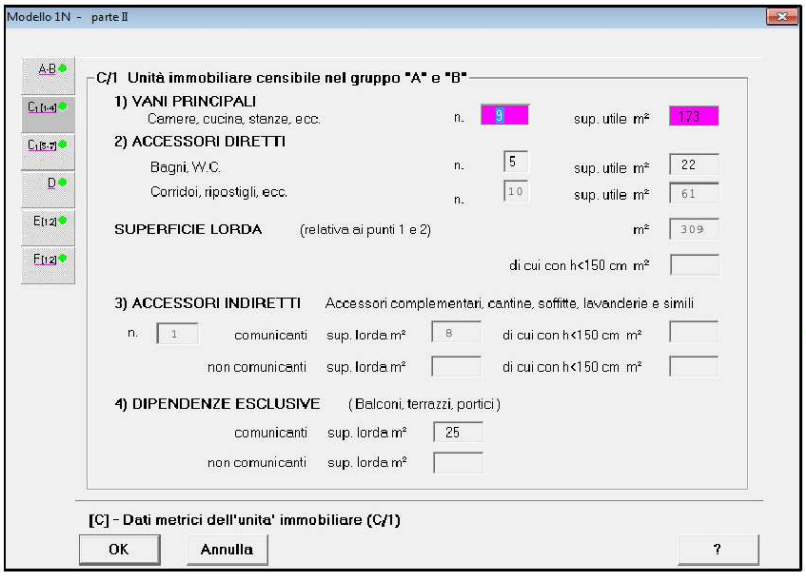
PIANO SECONDO (sottotetto)

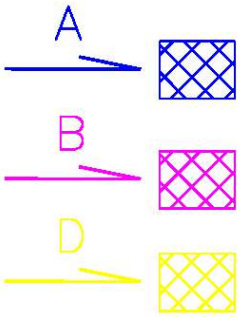


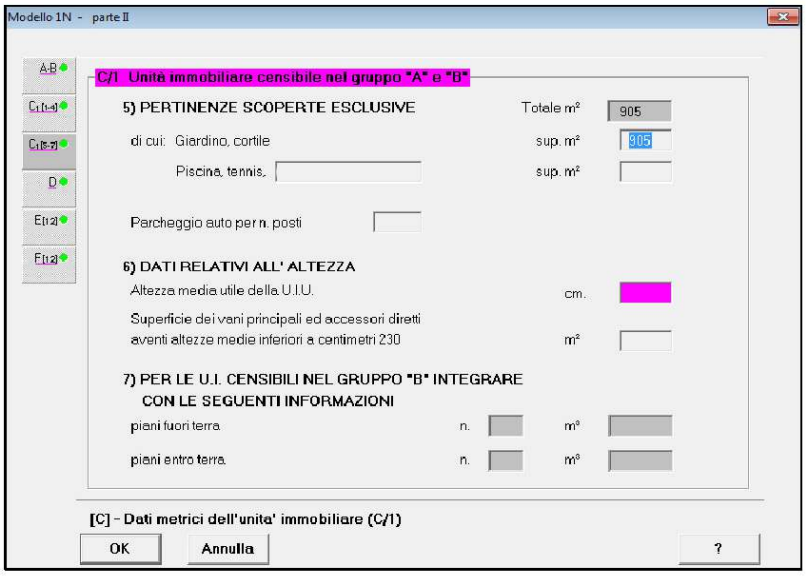
PIANO PRIMO
H=2.70



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA
H=2.40

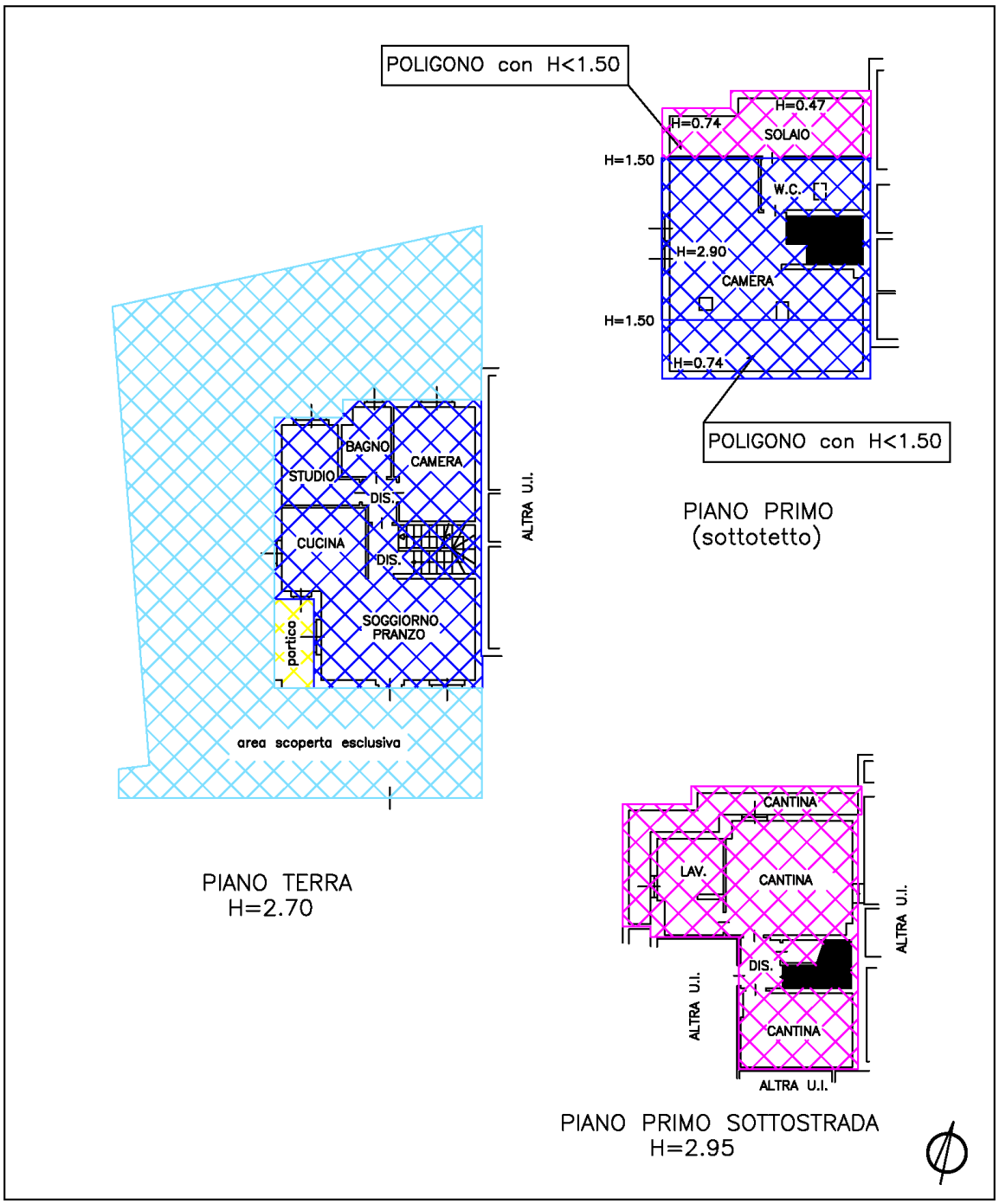

Modello 1N - parte II
A-B
C (1-4)
C (5-7)
D
E (1-2)
F (1-2)
C/1 Unità immobiliare censibile nel gruppo "A" e "B"
1) VANI PRINCIPALI
Camere, cucina, stanze, ecc.
n. 9
sup. utile m² 173
2) ACCESSORI DIRETTI
Bagni, W.C.
n. 5
sup. utile m² 22
Corridoi, ripostigli, ecc.
n. 10
sup. utile m² 61
SUPERFICIE LORDA (relativa ai punti 1 e 2)
m² 309
di cui con h<150 cm m²
3) ACCESSORI INDIRETTI Accessori complementari, cantine, soffitte, lavanderie e simili
n. 1 comunicanti sup. lorda m² 8 di cui con h<150 cm m²
non comunicanti sup. lorda m² di cui con h<150 cm m²
4) DIPENDENZE ESCLUSIVE (Balconi, terrazzi, portici)
comunicanti sup. lorda m² 25
non comunicanti sup. lorda m²
[C] - Dati metrici dell'unita' immobiliare (C/1)
OK
Annulla
?

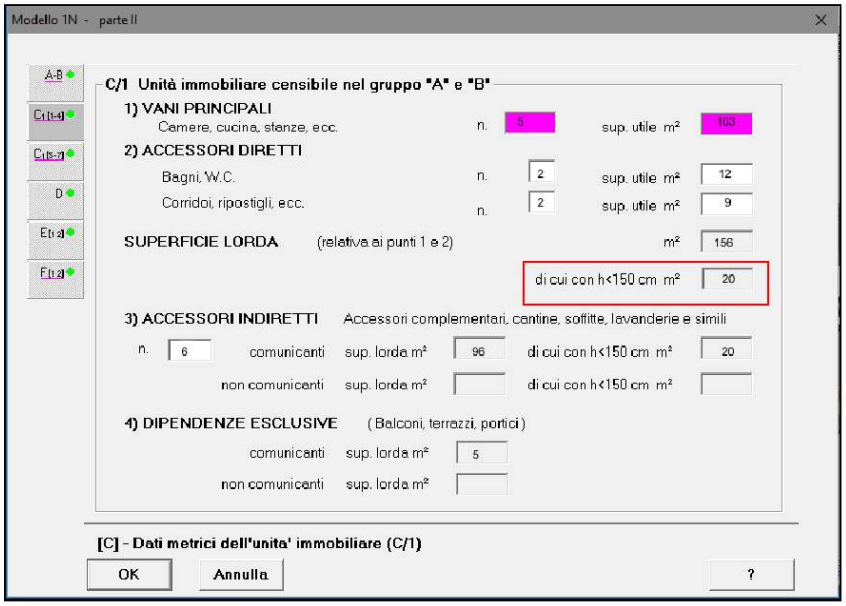

A
B
D

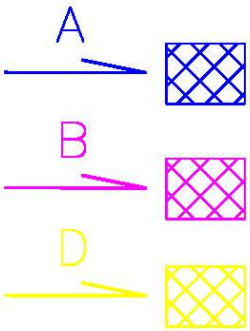

Modello 1N - parte II
A-B
C (1-4)
C (5-7)
D
E (1-2)
F (1-2)
C/1 Unità immobiliare censibile nel gruppo "A" e "B"
5) PERTINENZE SCOPERTE ESCLUSIVE
Totale m² 905
di cui: Giardino, cortile
sup. m² 905
Piscina, tennis,
sup. m²
Parcheggio auto per n. posti
6) DATI RELATIVI ALL' ALTEZZA
Altezza media utile 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
?

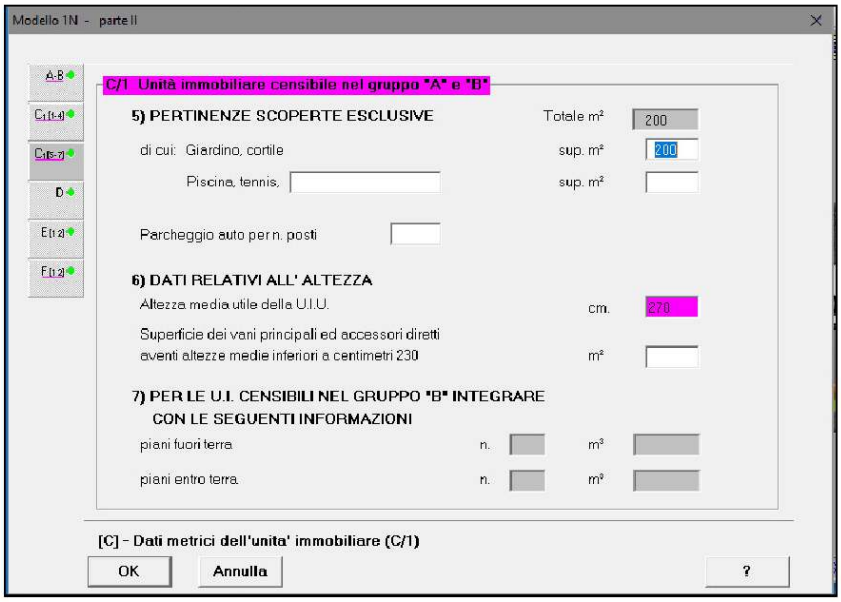
F

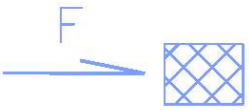
Esempio 2


POLIGONO con H<1.50
H=0.74
H=0.47
SOLAIO
H=1.50
W.C.
H=2.90
CAMERA
H=1.50
H=0.74
POLIGONO con H<1.50
PIANO PRIMO
(sottotetto)
BAGNO
CAMERA
STUDIO
DIS.
CUCINA
DIS.
SOGGIORNO
PRANZO
portico
ALTRA U.I.
area scoperta esclusiva
PIANO TERRA
H=2.70
CANTINA
LAV.
CANTINA
ALTRA U.I.
DIS.
ALTRA U.I.
CANTINA
ALTRA U.I.
PIANO PRIMO SOTTOSTRADA
H=2.95

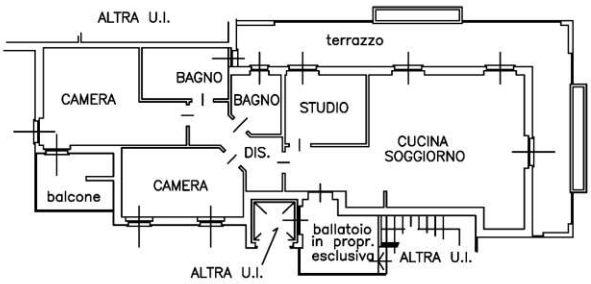

Modello 1N - parte II
A-B
C1(1-4)
C1(5-7)
D
E1 a)
F1 a)
C/1 Unità immobiliare censibile nel gruppo "A" e "B"
1) VANI PRINCIPALI
Camere, cucina, stanze, ecc.
n. 5
sup. utile m² 103
2) ACCESSORI DIRETTI
Bagni, W.C.
n. 2
sup. utile m² 12
Corridoi, ripostigli, ecc.
n. 2
sup. utile m² 9
SUPERFICIE LORDA (relativa ai punti 1 e 2)
m² 156
di cui con h<150 cm m² 20
3) ACCESSORI INDIRETTI Accessori complementari, cantine, soffitte, lavanderie e simili
n. 6 comunicanti sup. lorda m² 96 di cui con h<150 cm m² 20
non comunicanti sup. lorda m²
di cui con h<150 cm m²
4) DIPENDENZE ESCLUSIVE (Balconi, terrazzi, portici)
comunicanti sup. lorda m² 5
non comunicanti sup. lorda m²
[C] - Dati metrici dell'unita' immobiliare (C/1)
OK
Annulla
?


A
B
D


Modello 1N - parte II
A-B
C1(1-4)
C1(5-7)
D
E1 a)
F1 a)
C/1 Unità immobiliare censibile nel gruppo "A" e "B"
5) PERTINENZE SCOPERTE ESCLUSIVE
Totale m² 200
di cui: Giardino, cortile
sup. m² 200
Piscina, tennis,
sup. m²
Parcheggio auto per n. posti
6) DATI RELATIVI ALL' ALTEZZA
Altezza media utile della U.I.U.
cm. 270
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.
m³
piani entro terra
n.
m³
[C] - Dati metrici dell'unita' immobiliare (C/1)
OK
Annulla
?


F

Esempio 3



PIANO TERZO

La planimetria rappresenta una unità immobiliare in un fabbricato condominiale, di categoria A/2, posto al terzo piano. E' composto da:

• Cucina/soggiorno in ambiente unico e ingresso	mq. 34,85
• Studio	mq. 7,65
• Bagno	mq. 3,78
• Bagno	mq. 6,08
• Camera	mq. 15,58
• Camera	mq. 11,08
• Disimpegno	mq. 6,08
• Balconi/terrazzo	mq. 43,15

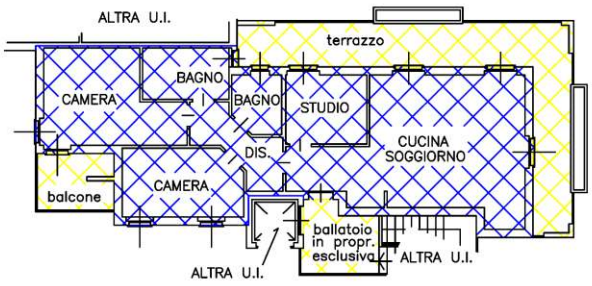
Non dispone di pertinenze comuni.

Per la zona censuaria in cui si trova l'immobile, il vano minimo è di 9 mq. e il vano massimo è di 27 mq.

CALCOLO DELLA CONSISTENZA

AMBIENTE		N° VANI
Cucina/soggiorno in ambiente unico e ingresso		1,00
Studio		1,00
Bagno		0,33
Bagno		0,33
Camera		1,00
Camera		1,00
Disimpegno		0,33
eccedenza Cucina/soggiorno	(35 / 27) – 1 =	0,30
	sommano	5,29
Balconi/terrazzo	0,05 x 5,29 =	0,27
	TOTALE	5,56
	Consistenza arrotondata	5,50

relativi POLIGONI:

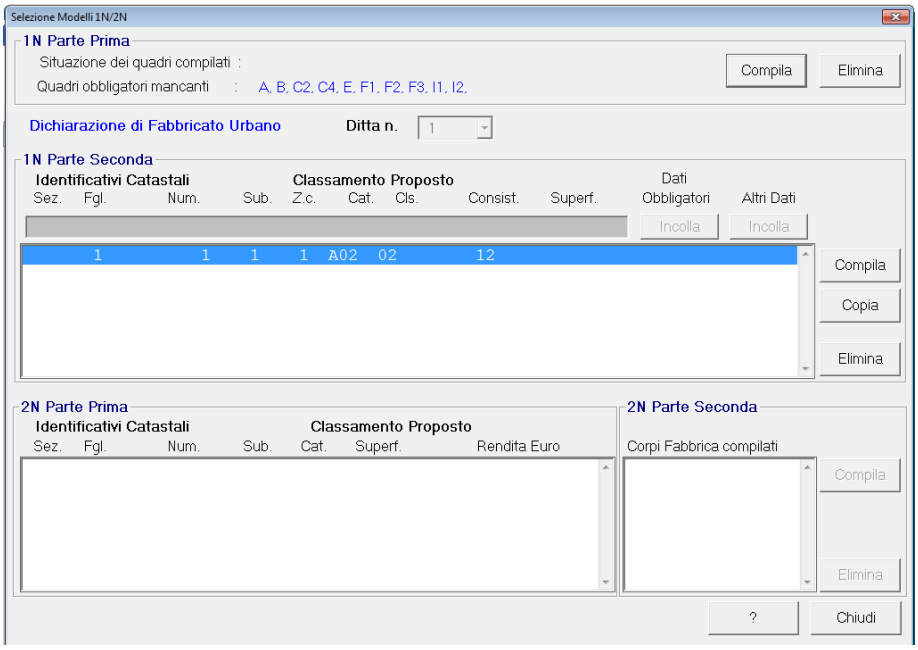


PIANO TERZO

5. I MODELLI 1N E 2N

I modelli 1N e 2N sono schede informatizzate di dichiarazione, presenti nell'applicativo Do.C.Fa., che servono alla descrizione delle caratteristiche (fisiche e relative al classamento) del fabbricato e delle unità immobiliari in trattazione.

Gli elementi di identificazione dell'immobile sono quelli impostati nel quadro "U" (UIU – Dati Generali, ubicazione e classamento), a seconda che l'unità immobiliare appartenga alle categorie ordinarie o alle categorie speciali e particolari.

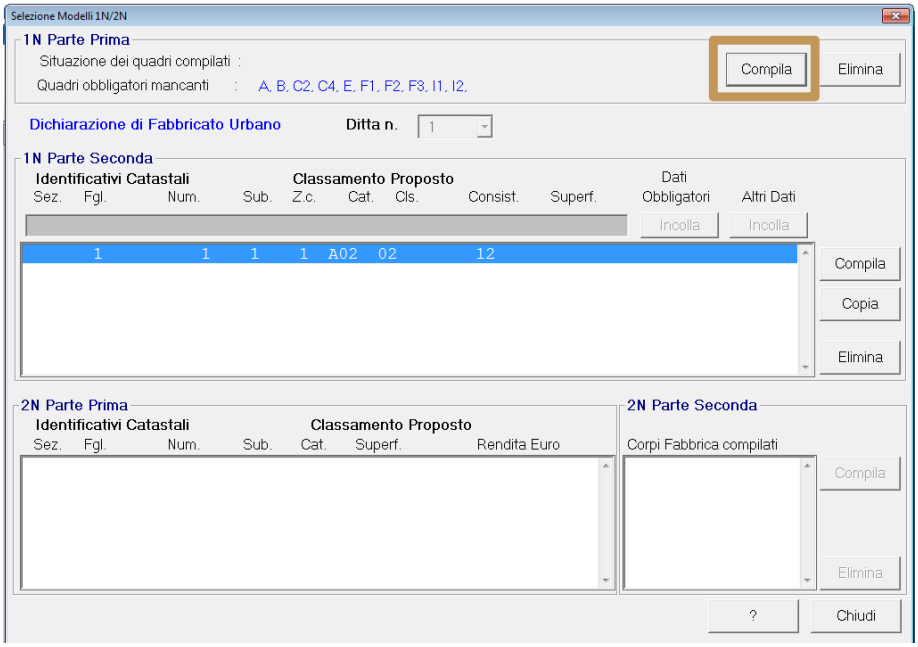


I modelli 1N e 2N si compongono, ognuno, di una "Parte Prima" e di una "Parte Seconda".

5.1 Il modello 1N – parte prima

Il modello 1N - parte I è da compilare nel caso si debbano dichiarare o variare UIU a destinazione ordinaria a cui attribuire il classamento. Tale modello è unico ed è relativo al fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del documento. Questa funzione è propedeutica all'acquisizione dei modelli 1N parte II.

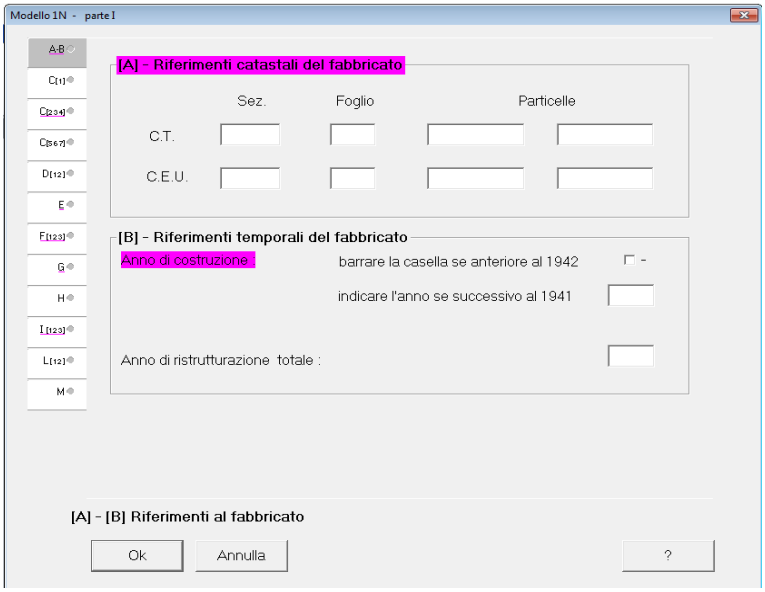
La compilazione del modello è possibile premendo il pulsante “Compila” del quadro di “Selezione Modelli 1N/2N”:



I modelli 1N e 2N sono composti da diversi quadri. E' possibile passare da un quadro all'altro dei modelli utilizzando le etichette poste sulla sinistra dello schermo e contrassegnate da un identificativo. La sottolineatura presente in alcuni di tali identificativi indica l'obbligatorietà della compilazione dei quadri. Inoltre, all'interno dei quadri del modello, le sezioni da compilare obbligatoriamente sono evidenziate con titoli di colore diverso. L'avvenuta compilazione di un quadro viene segnalata dall'accensione di un pallino verde posto sull'etichetta. E’ chiaro che, nonostante alcuni dati non siano da indicare obbligatoriamente, costituisce buona norma, da parte del tecnico, compilare quanto più possibile i campi relativi ai suddetti modelli; ciò allo scopo di consentire all’Ufficio una migliore e più precisa conoscenza delle caratteristiche del fabbricato e dell’unità immobiliare in trattazione.

I quadri costituenti il modello 1N - parte I sono i seguenti:

- **[A] – [B] Riferimenti al fabbricato**



Questo quadro è suddiviso nelle due seguenti sezioni:

- ✓ **[A] - Riferimenti Catastali del Fabbricato**

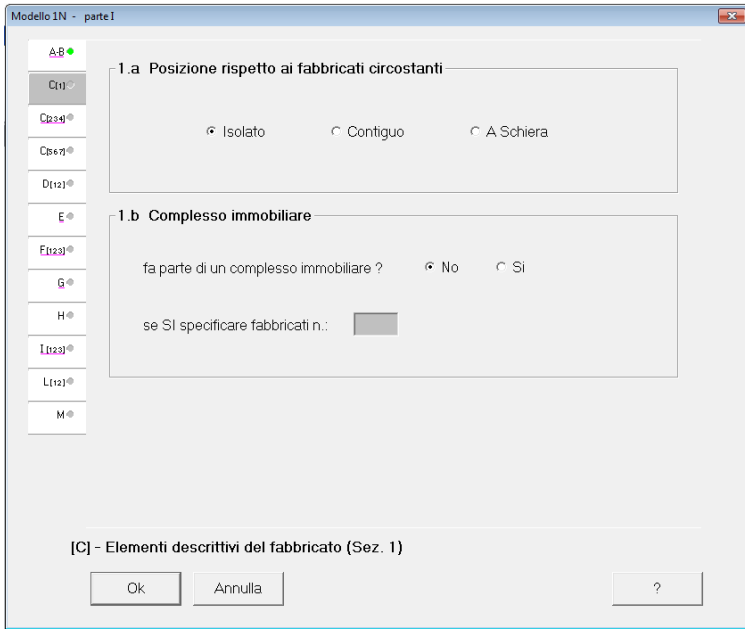
  C.T.: riferimenti censuari del Catasto Terreni;

  C.E.U.: riferimenti censuari del Catasto Urbano.

- ✓ **[B] - Riferimenti temporali del Fabbricato**

  Nei riferimenti temporali va riportato l'anno di costruzione: se anteriore al 1942 si deve barrare la casella corrispondente altrimenti va digitato l'anno esatto. Se il fabbricato è stato oggetto di lavori di ristrutturazione totale riportarne anche l'anno di effettuazione.

– **[C] - Elementi descrittivi del fabbricato (Sez. 1)**



Questo quadro è suddiviso nelle due seguenti sezioni:

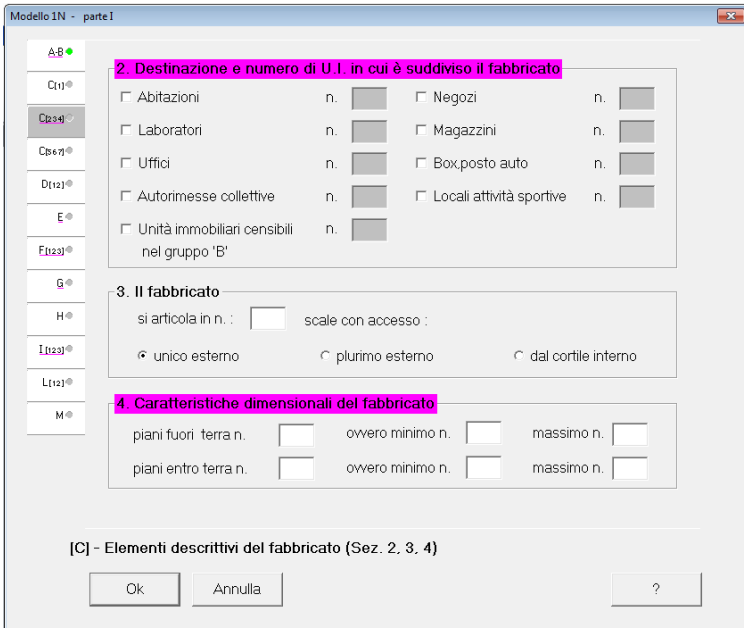
- ✓ **1.a Posizione rispetto ai fabbricati circostanti**

  Indicare le caratteristiche posizionali del fabbricato, selezionando una delle tre opzioni indicate.

- ✓ **1.b Complesso immobiliare**

  Il campo "fabbricati n." è abilitato nel solo caso in cui si dichiara che l'immobile fa parte di un complesso immobiliare.

– **[C] - Elementi descrittivi del fabbricato (Sez. 2, 3, 4)**



Questo quadro è suddiviso nelle tre seguenti sezioni:

- ✓ **2. Destinazione e numero di U.I. in cui è suddiviso il fabbricato**

  E' obbligatorio indicare almeno un campo tra quelli elencati; i campi predisposti per l'acquisizione di dati quantitativi sono abilitati solo se si è barrata la relativa casella.

- ✓ **3. Il fabbricato**

  Campi non obbligatori nei quali si può inserire il numero di scale presenti nel fabbricato ed il loro accesso.

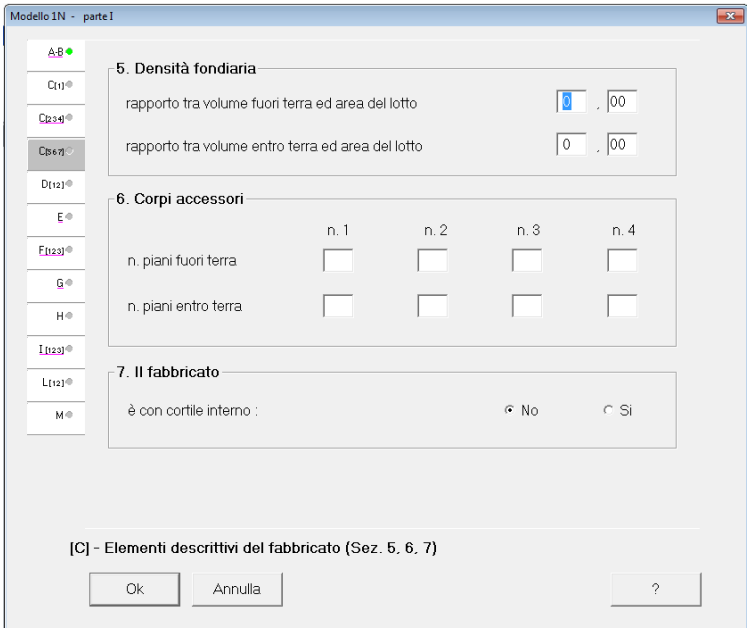
- ✓ **4. Caratteristiche dimensionali del fabbricato**

  E' obbligatorio indicare i dati di almeno un campo di una delle due righe, ma possono essere anche compilate entrambe le righe. Per la compilazione di ogni riga vale ciò che segue:

  Fuori/Entro terra: da indicare in alternativa ai due successivi.

  Minimo e Massimo: da compilare entrambi, sono in alternativa al precedente.

– **[C] - Elementi descrittivi del fabbricato (Sez. 5, 6, 7)**



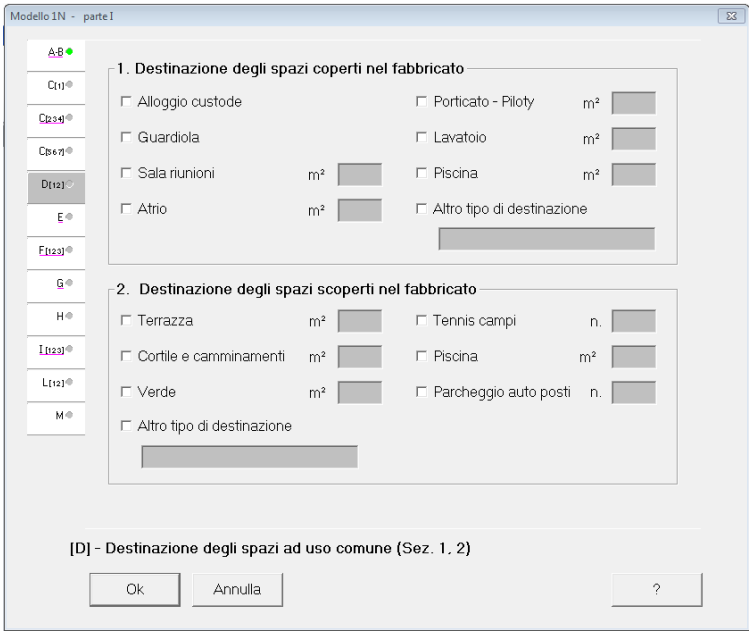
Questo quadro è suddiviso nelle tre seguenti sezioni:

- ✓ **5. Densità fondiaria**
- ✓ **6. Corpi accessori**

  Nel numero dei piani fuori terra va compreso il piano terra e l'eventuale ammezzato, nel numero dei piani entro terra va compreso il seminterrato.
- ✓ **7. Il fabbricato**

  Indicare se in esso vi è la presenza di cortile interno.

– **[D] - Destinazione degli spazi ad uso comune (Sez. 1, 2)**



Questo quadro, che è preferibile compilare anche se non obbligatorio, è suddiviso nelle due seguenti sezioni:

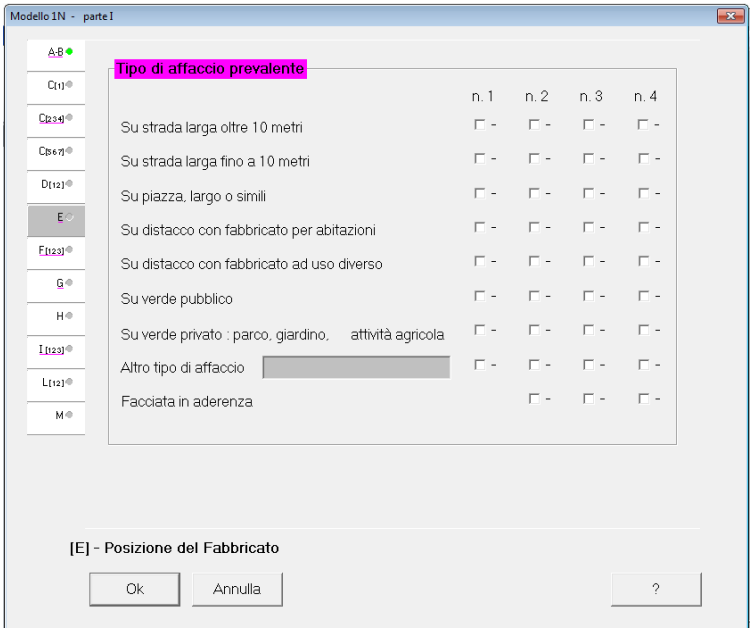
- ✓ **1. Destinazione degli spazi coperti nel fabbricato**

  I tasti predisposti per l'acquisizione dei dati quantitativi sono abilitati solo se si è barrata la relativa casella, in questo caso sono obbligatori. Se si è barrata la casella "Altro tipo di destinazione" è obbligatorio inserire una descrizione in chiaro nell'apposito campo.

- ✓ **2. Destinazione degli spazi scoperti nel fabbricato**

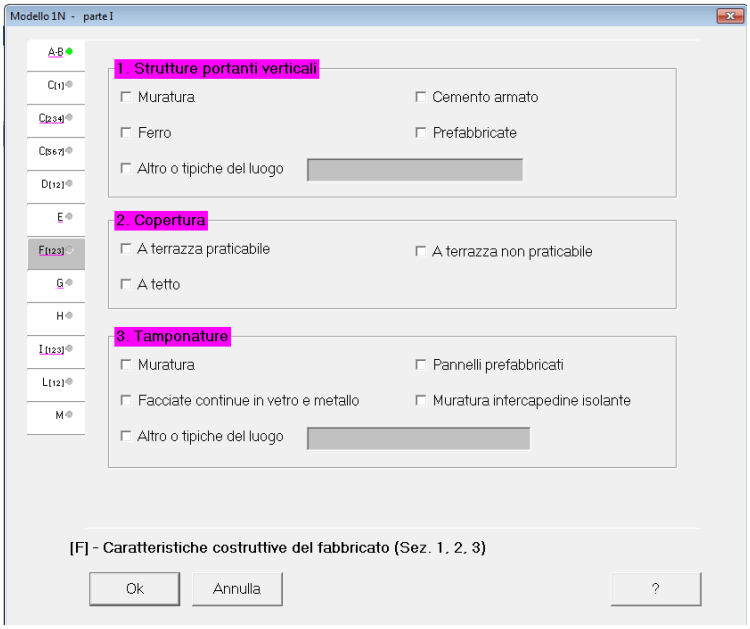
  I tasti predisposti per l'acquisizione dei dati quantitativi sono abilitati solo se si è barrata la relativa casella, in questo caso sono obbligatori. Se si è barrata la casella "Altro tipo di destinazione" è obbligatorio inserire una descrizione in chiaro nell'apposito campo.

- **[E] - Posizione del Fabbricato**



E' obbligatorio indicare almeno un tipo di affaccio relativo ad una sola facciata. Nel caso si sia barrata una o più caselle relative alla dizione "Altro tipo di affaccio" è obbligatorio effettuare una descrizione in chiaro nell'apposito campo. E’ buona norma indicare come tipo di affaccio n. 1 quello relativo al prospetto principale, proseguendo in senso orario. E’ possibile, inoltre, indicare più tipologie di affaccio per ciascun prospetto.

- **[F] - Caratteristiche costruttive del fabbricato (Sez. 1, 2, 3)**

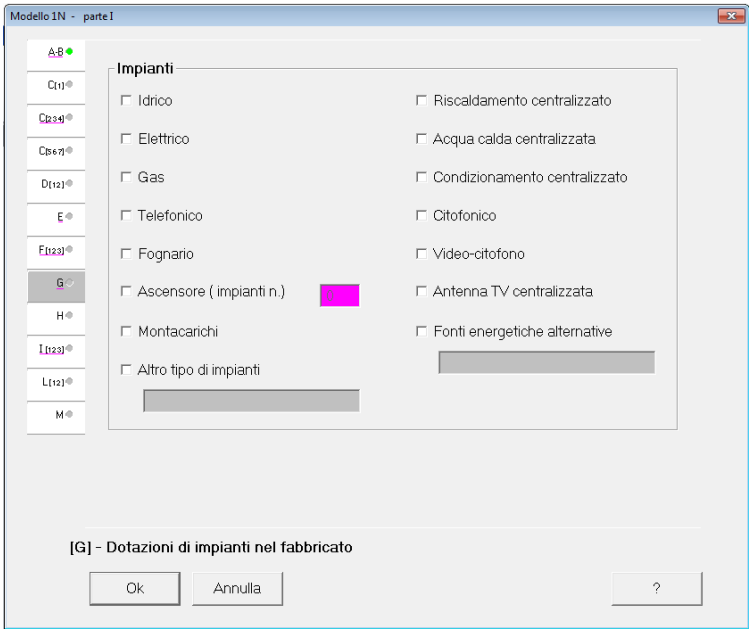


Questo quadro è suddiviso nelle tre seguenti sezioni:

- ✓ **1. Strutture portanti verticali**
- ✓ **2. Copertura**
- ✓ **3. Tamponature**

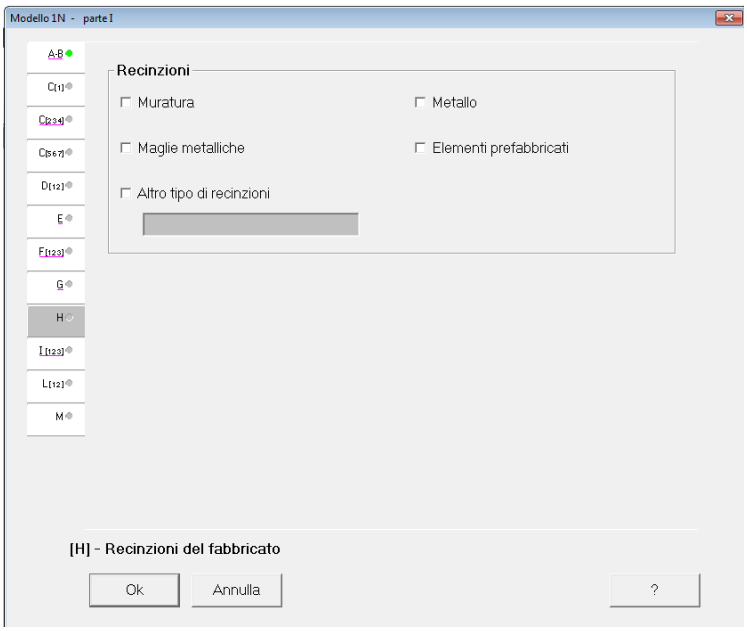
E' obbligatorio selezionare almeno un campo per ogni punto del quadro. Nel caso si sia barrata la casella "Altro o tipiche del luogo" è obbligatorio inserire una descrizione in chiaro nell'apposito campo.

- **[G] - Dotazioni di impianti nel fabbricato**



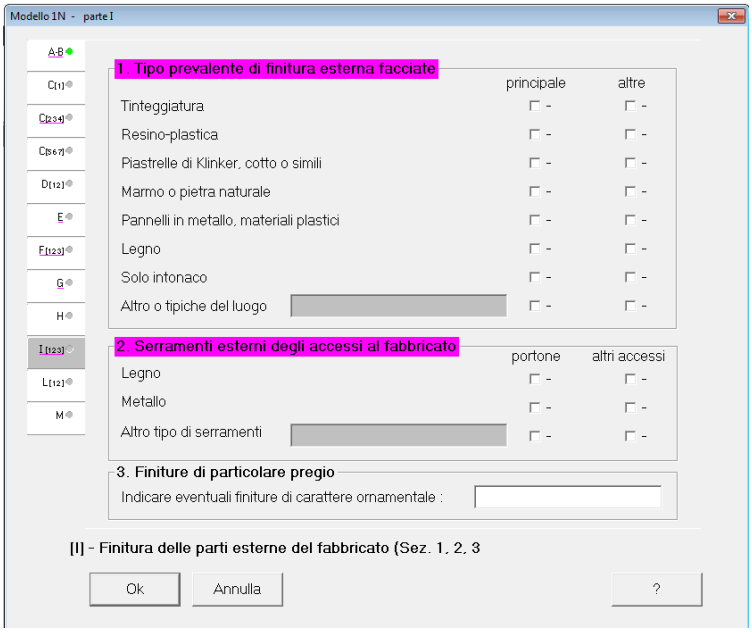
Elencare tutti gli impianti comuni all'intero fabbricato. E' obbligatorio inserire il numero di "Ascensori" nell'apposito campo, indicando "0" in mancanza di impianto. Se si sono barrate le caselle "Altro tipo di impianti" o "Fonti energetiche alternative" è obbligatorio inserire una descrizione in chiaro nei relativi campi.

- **[H] – Recinzioni del fabbricato**



Se si è barrata la casella "Altro tipo di recinzioni" è obbligatorio inserire una descrizione in chiaro nell'apposito campo.

- **[I] - Finiture delle parti esterne del fabbricato (Sez. 1, 2, 3)**



Questo quadro è suddiviso nelle tre seguenti sezioni:

- ✓ **1. Tipo prevalente di finitura esterna facciate**

  E' obbligatorio barrare almeno una casella.

  Nel caso si sia barrata almeno una casella relativa ad "Altro o tipiche del luogo" è obbligatorio inserire una descrizione in chiaro nel campo relativo.

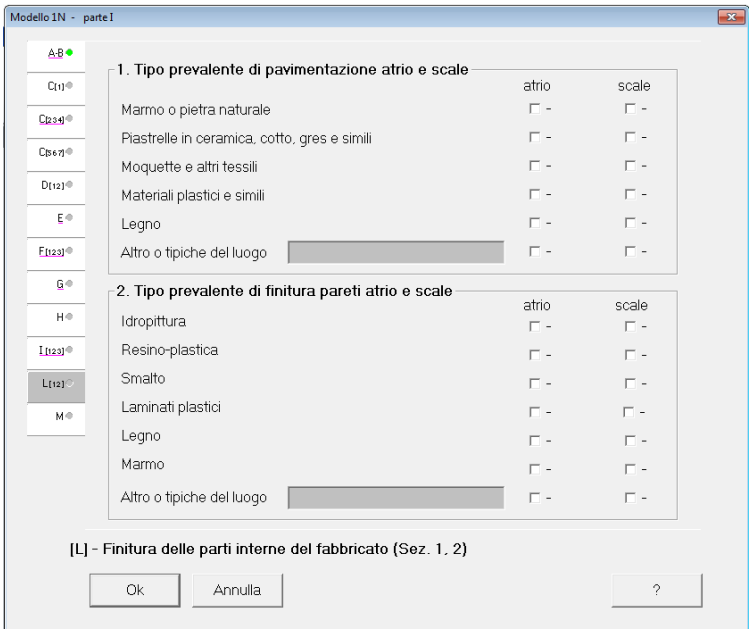
- ✓ **2. Serramenti esterni degli accessi al fabbricato**:

  E' obbligatorio indicare almeno un campo.

  Nel caso si sia barrata almeno una casella relativa ad "Altro tipo di serramenti" è obbligatorio inserire una descrizione in chiaro nell'apposito campo.

- ✓ **3. Finiture di particolare pregio**

- **[L] - Finitura delle parti interne del fabbricato (Sez. 1, 2)**



Questo quadro è suddiviso nelle due seguenti sezioni:

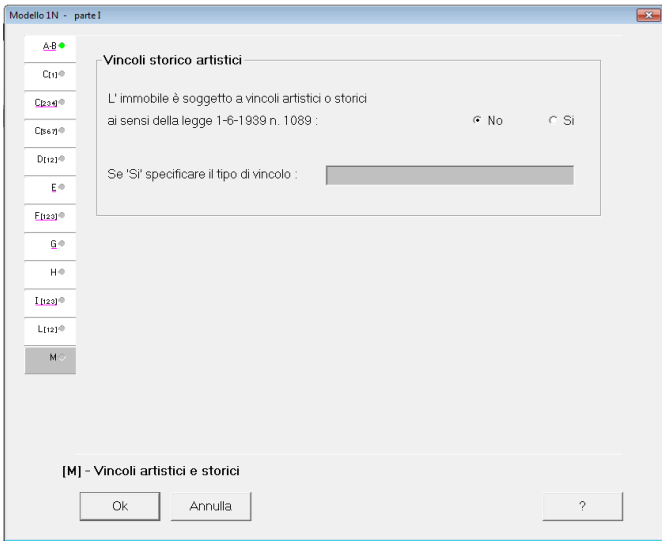
- ✓ **1. Tipo prevalente di pavimentazione atrio e scale**

  Nel caso si sia barrata almeno una casella relativa ad "Altro o tipiche del luogo" è obbligatorio inserire una descrizione in chiaro nel campo relativo.

- ✓ **2. Tipo prevalente di finitura pareti atrio e scale**

  Nel caso si sia barrata almeno una casella relativa ad "Altro o tipiche del luogo" è obbligatorio inserire una descrizione in chiaro nel campo relativo.

- **[M] - Vincoli artistici e storici**



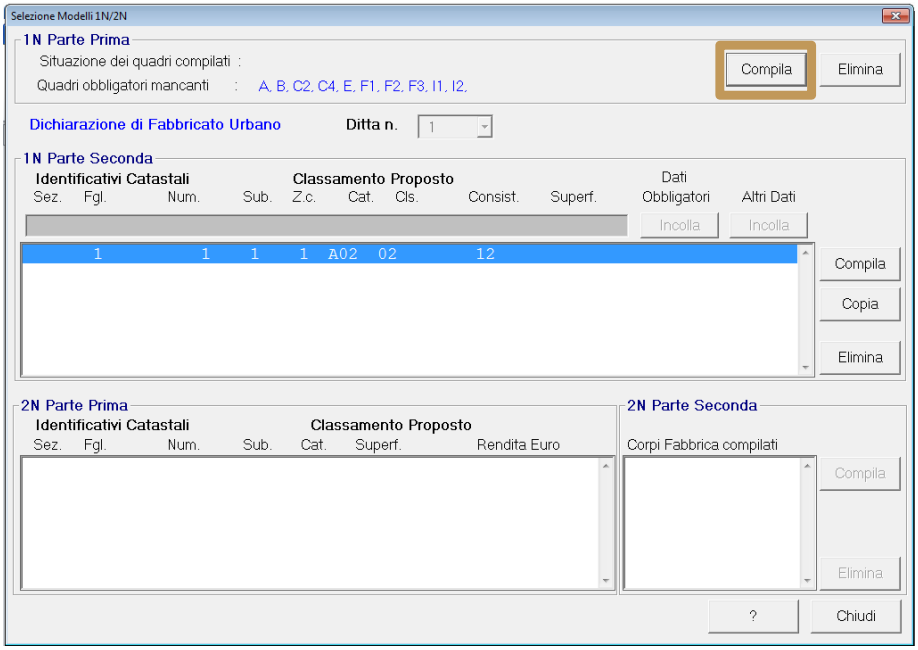
Nel caso si sia dichiarato che il fabbricato è soggetto a vincoli artistici o storici è obbligatorio inserire una descrizione in chiaro del tipo di vincolo nell'apposito campo.

5.2 Il modello 1N – parte seconda

Il modello 1N - parte II è da compilare per ogni unità immobiliare a destinazione ordinaria a cui attribuire il classamento.

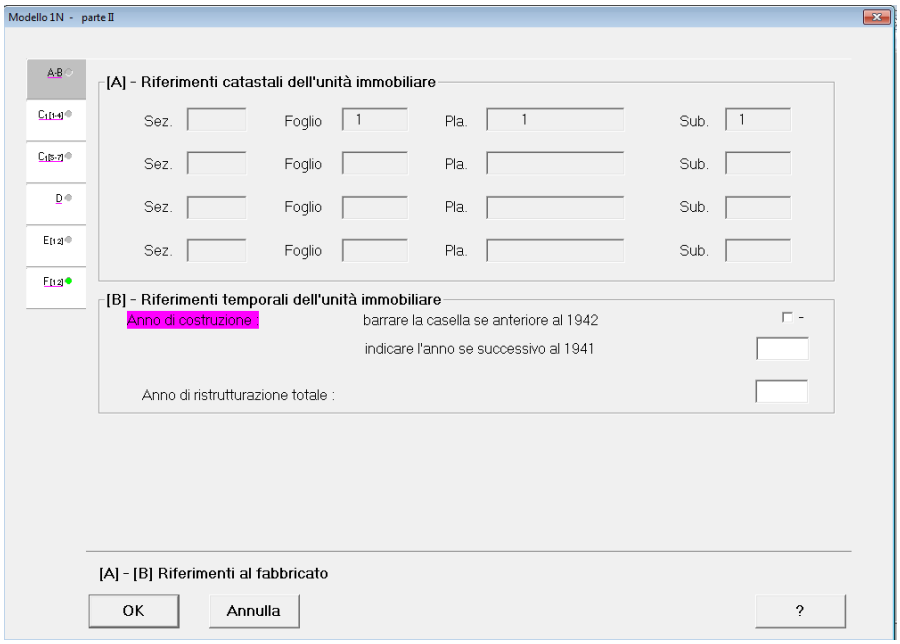
Il modello 1N - parte II viene integrato con i dati provenienti dall'acquisizione delle superfici tramite il metodo dei poligoni e con i dati necessari al calcolo della consistenza in metri quadri. Tale modello contiene i dati descrittivi di una porzione di fabbricato o di più fabbricati che organicamente danno luogo ad un'unità immobiliare.

La compilazione del modello è possibile premendo il pulsante "Compila" del quadro di "Selezione Modelli 1N/2N":



I quadri costituenti il modello 1N parte II sono i seguenti:

– **[A] – [B] Riferimenti al fabbricato**



Questo quadro è suddiviso nelle due seguenti sezioni:

- ✓ **[A] - Riferimenti Catastali dell'unità immobiliare**

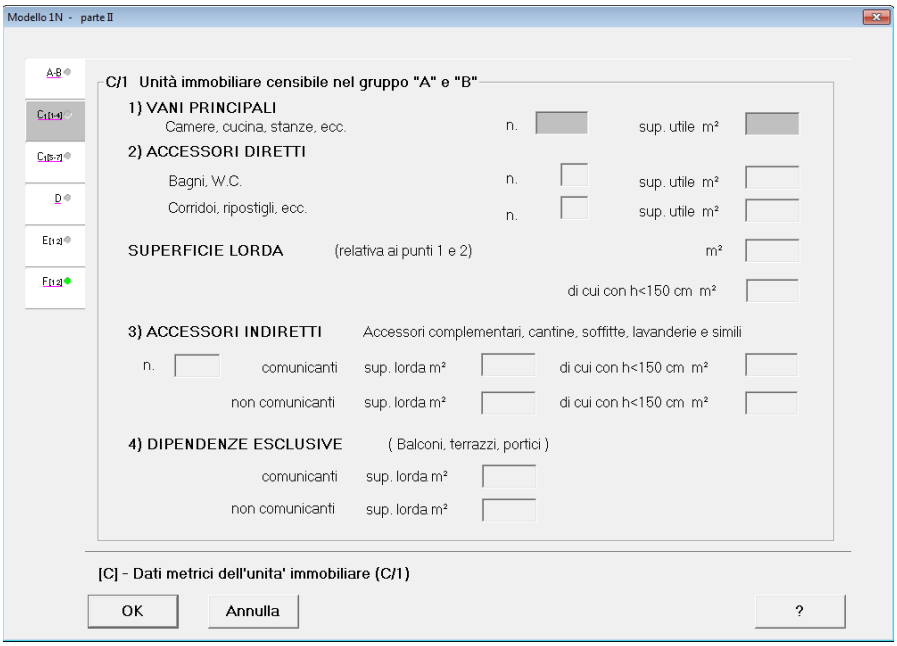
  I riferimenti catastali dell'unità immobiliare sono evidenziati dal sistema e non sono modificabili.

  Nel caso di unità graffate il sistema propone solo i primi quattro identificativi.

- ✓ **[B] - Riferimenti temporali dell'unità immobiliare**

  Informazioni obbligatorie. Per ciascuna unità immobiliare devono indicarsi i riferimenti temporali. L'anno di ristrutturazione totale, indipendentemente da quanto riportato nel modello 1N – parte I (relativo al fabbricato), si riferisce all'anno in cui l'unità ha subito interventi di ristrutturazione con miglioramento qualitativo delle caratteristiche dell'immobile, quali ad esempio rifacimento contestuale di pavimentazione, impianti, serramenti, …

- **[C] - Dati metrici dell'unità immobiliare (C/1 Sez. 1, 4)**



Questo quadro è suddiviso nelle seguenti sezioni:

- ✓ **1) Vani Principali**

  Dichiarare il numero dei vani e la relativa superficie utile.

- ✓ **2) Accessori diretti**

  Indicare la presenza di eventuali accessori diretti con i relativi dati.

  Superficie lorda:

  Questo campo viene compilato in automatico dalla procedura; il valore presente nel campo indicante i m^2 con h<150 cm non rientra nel computo della consistenza in metri quadri.

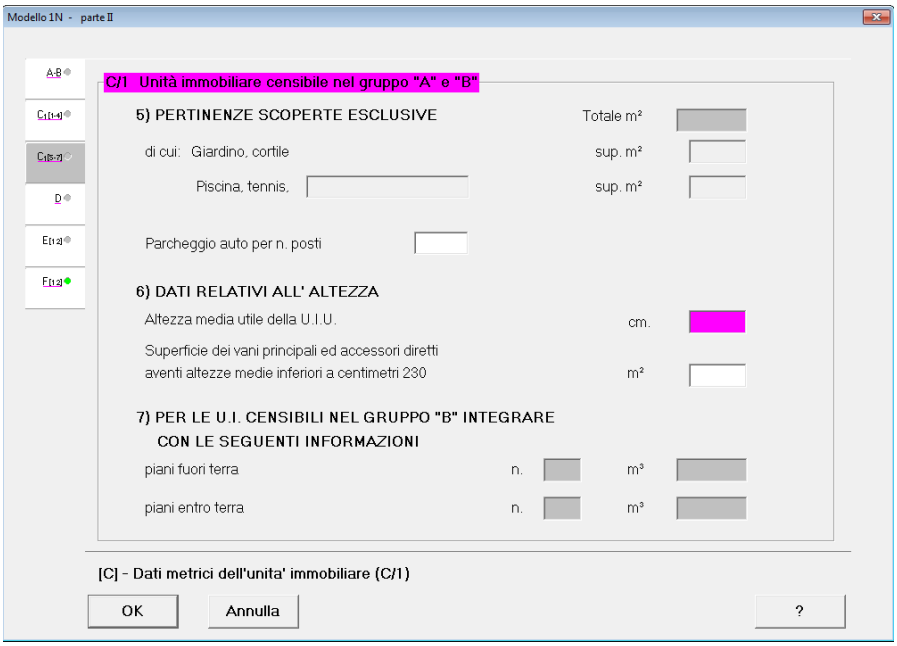
- ✓ **3) Accessori indiretti**

  Se presenti indicare solamente il numero in quanto l'indicazione della superficie lorda viene acquisita dai relativi poligoni.

- ✓ **4) Dipendenze esclusive**

  Compilato in automatico dalla procedura sulla base dei poligoni acquisiti.

– **[C] - Dati metrici dell'unità immobiliare (C/1 Sez. 5, 7)**



Questo quadro è suddiviso nelle seguenti sezioni:

- ✓ **5) Pertinenze scoperte esclusive**

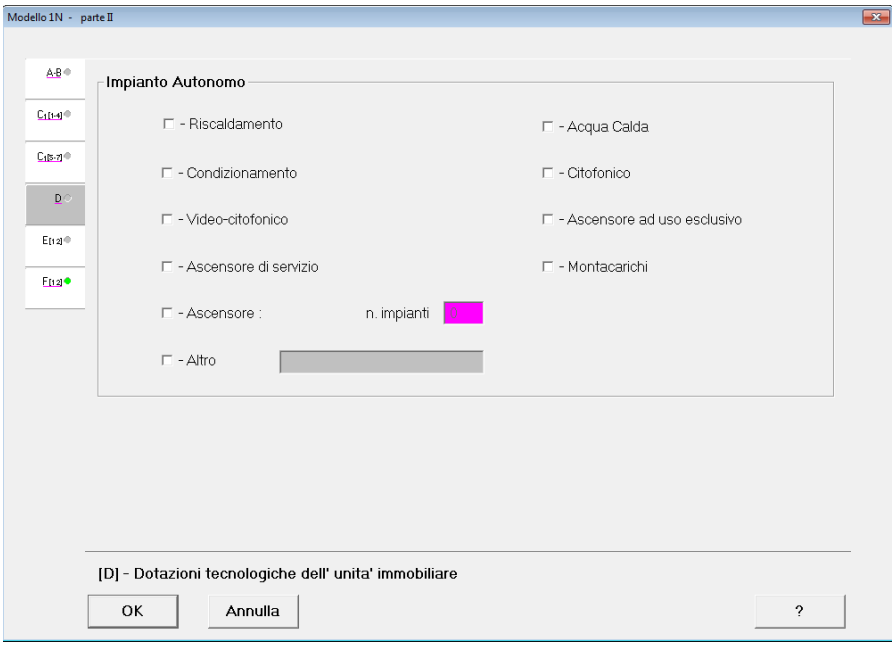
  Nel caso sia presente un valore nella superficie totale, dichiarato nella compilazione del dettaglio dei poligoni, compilare le superfici analitiche che la compongono. Nel caso l'unità abbia pertinenze esclusive di diversa tipologia (giardino, cortile, piscina, campo da tennis, …) è obbligatorio distinguere la superficie destinata a giardino e cortile da quella destinata ad altri usi, esplicitando nell'apposito campo eventuali ulteriori tipologie di pertinenza.

- ✓ **6) Dati relativi all'altezza**

  Indicare l'altezza media utile dell'unità.

- ✓ **7) Per le U.I. censibili nel gruppo "B"** integrare con le informazioni relative ai piani fuori terra e entro terra.

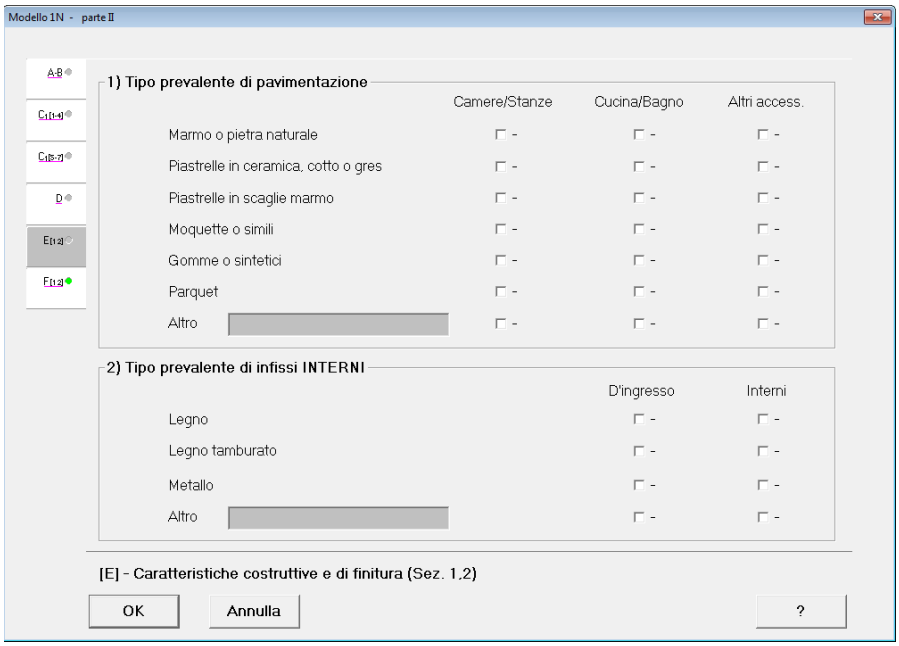
- **[D] - Dotazioni tecnologiche dell'unità immobiliare**



✓ **Impianto Autonomo**

Inserire il numero di "Ascensori" nell'apposito campo, indicando "0" in mancanza di impianto; nel caso si sia barrata la casella "Altro" è obbligatorio indicare una descrizione in chiaro nell'apposito campo.

– **[E] - Caratteristiche costruttive e di finitura (Sez. 1, 2)**



Questo quadro è suddiviso nelle due seguenti sezioni:

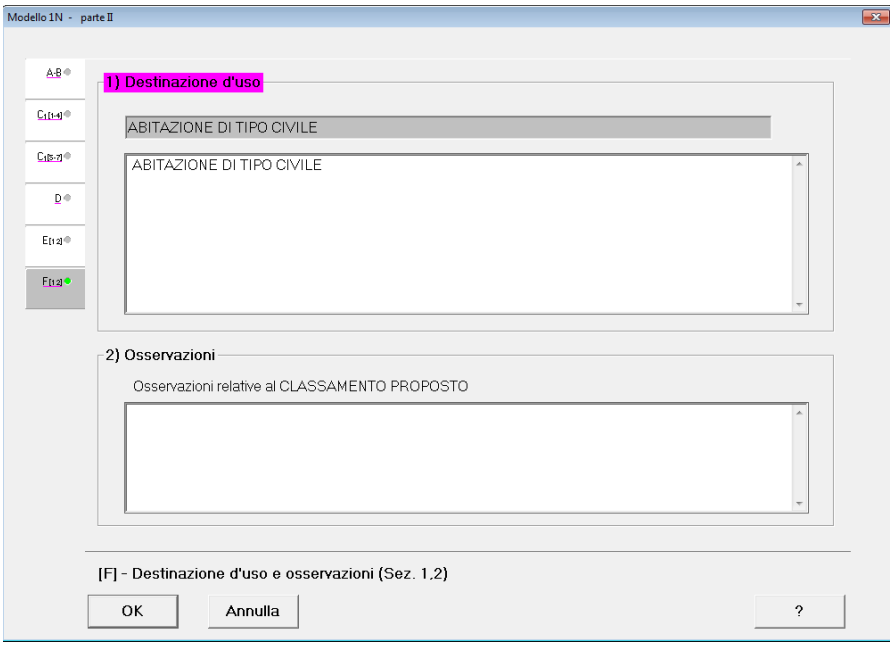
- ✓ **1) Tipo prevalente di pavimentazione**

  Nel caso si sia barrata la casella "Altro" è obbligatorio indicare una descrizione in chiaro nell'apposito campo.

- ✓ **2) Tipo prevalente di infissi interni**

  Nel caso si sia barrata la casella "Altro" è obbligatorio indicare una descrizione in chiaro nell'apposito campo.

- **[F] – Destinazione d'uso e osservazioni (Sez. 1, 2)**



Questo quadro è suddiviso nelle due seguenti sezioni:

- ✓ **1) Destinazione d'uso**

  Il sistema indica in automatico la destinazione corrispondente alla categoria proposta della relativa UIU. Se questa è univoca imposta la destinazione senza permetterne la modifica; viceversa, imposta la *list-box* con le possibili destinazioni d'uso: sarà cura dell'utente selezionare quella pertinente (ad esempio, per gli immobili in categoria C/6).

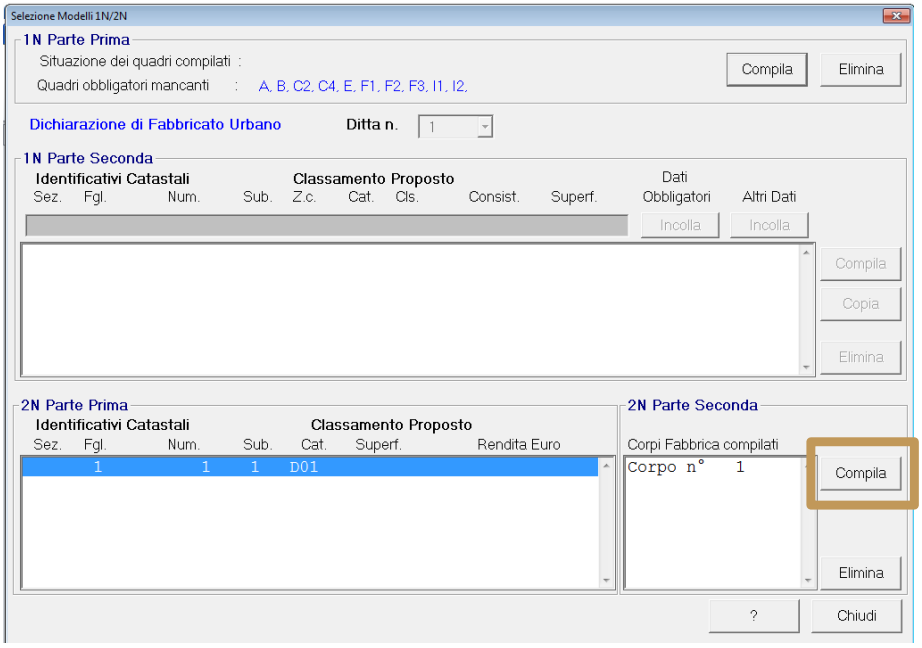
- ✓ **2) Osservazioni**

  Campo destinato alle eventuali motivazioni relative al classamento proposto.

5.3 Il modello 2N – parte prima

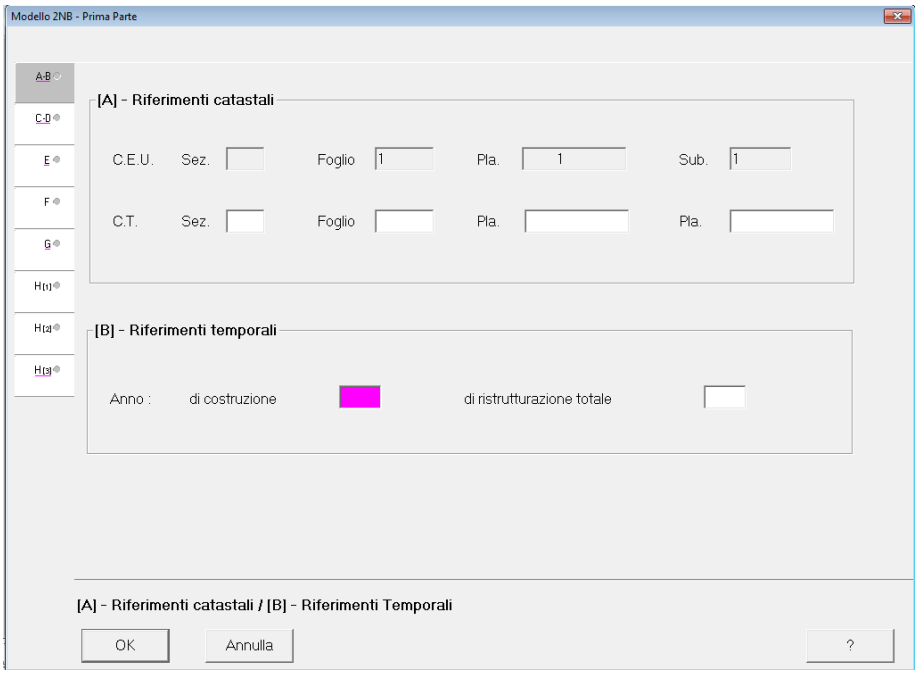
Il modello 2N - parte I è da compilare nel caso in cui si debbano dichiarare o variare unità immobiliari urbane a destinazione speciale o particolare a cui attribuire il classamento. Tale modello è relativo ad ogni unità immobiliare oggetto del documento.

La compilazione del modello è possibile premendo il pulsante “Compila” del quadro di “Selezione Modelli 1N/2N”:



I quadri costituenti il modello 2N parte I sono i seguenti:

- **[A] – [B] Riferimenti catastali e Temporali**



Questo quadro è suddiviso nelle due seguenti sezioni:

- ✓ **[A] - Riferimenti Catastali del Fabbricato**

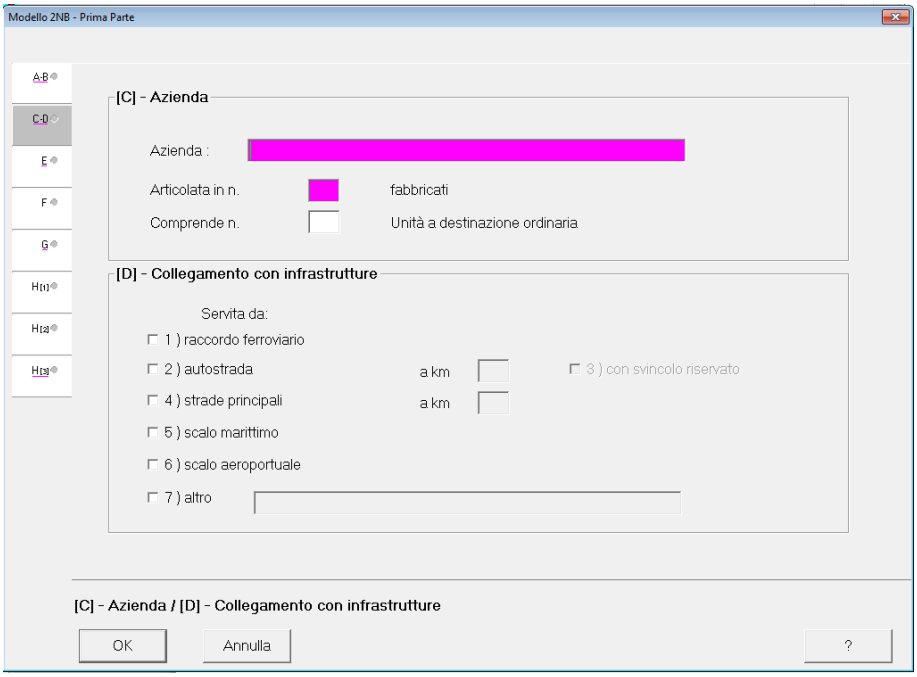
  C.T.: riferimenti censuari del Catasto Terreni;

  C.E.U.: riferimenti censuari del Catasto Urbano, compilati in automatico dalla procedura.

- ✓ **[B] - Riferimenti temporali del Fabbricato**:

  Nei riferimenti temporali va riportato, obbligatoriamente, l'anno di costruzione che non può essere maggiore di quello di ristrutturazione, se indicato.

– **[C] - Azienda / [D] - Collegamento con infrastrutture**



Questo quadro è suddiviso nelle due seguenti sezioni:

- ✓ **[C] - Azienda**

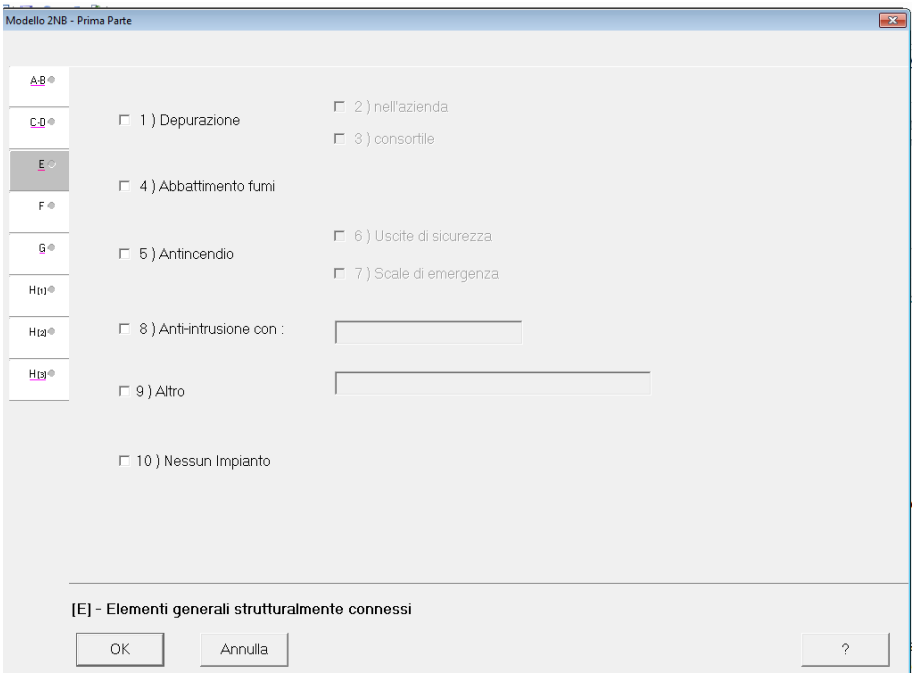
  Azienda: indicare la tipologia dell'attività esercitata.

  Articolata in n. fabbricati: indicare il numero di fabbricati in cui è articolata l'azienda.

- ✓ **[D] – Collegamento con infrastrutture**

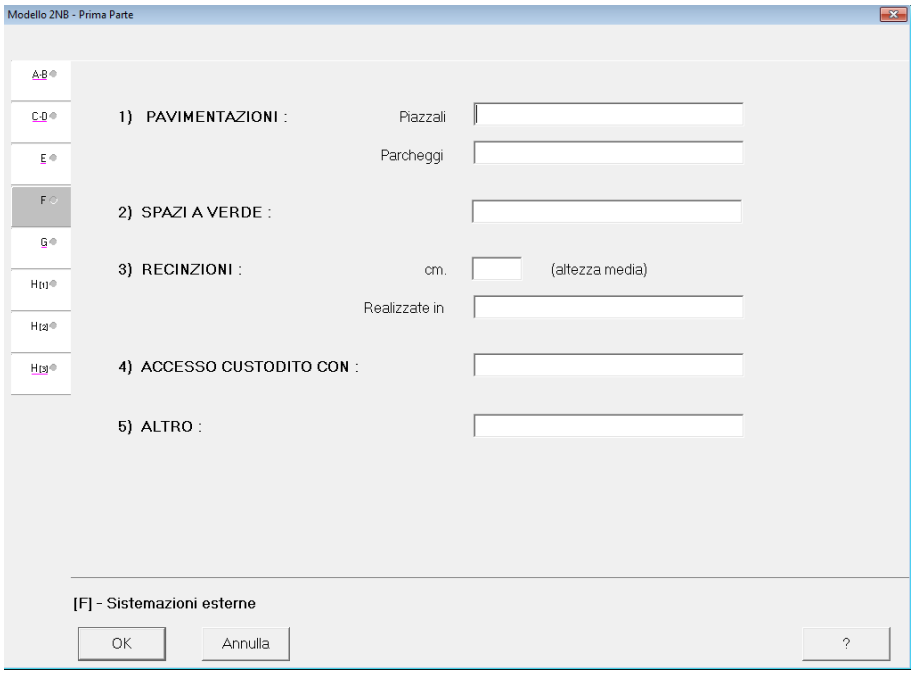
  Nel caso si siano barrate le caselle "autostrada" e/o "strade principali" è obbligatorio indicare la loro distanza dall'azienda negli appositi campi.

- **[E] - Elementi generali strutturalmente connessi**

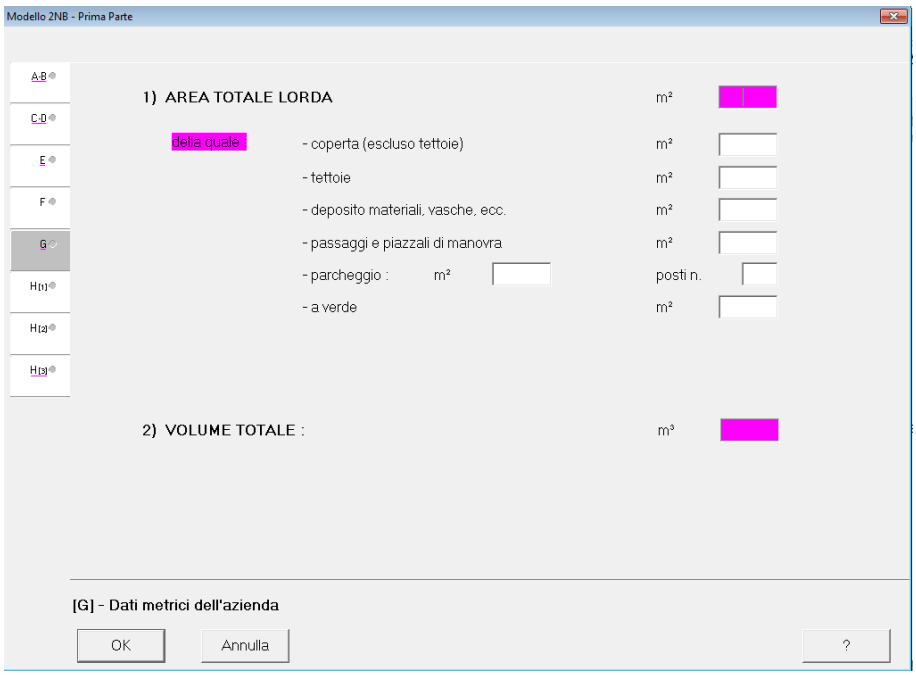


Se si è barrata la casella "Depurazione" sono abilitate le caselle 2) e 3), invece le caselle 6) e 7) si abilitano nel solo caso in cui si sia barrata la casella "Antincendio". Se sono barrate le caselle "Anti-intrusione" o "Altro" è obbligatorio indicare nell'apposito campo una dizione in chiaro. In assenza di impianti barrare la casella "Nessun impianto".

– **[F] - Sistemazioni esterne**



– **[G] - Dati metrici dell'Azienda**



✓ **1) Area totale lorda**

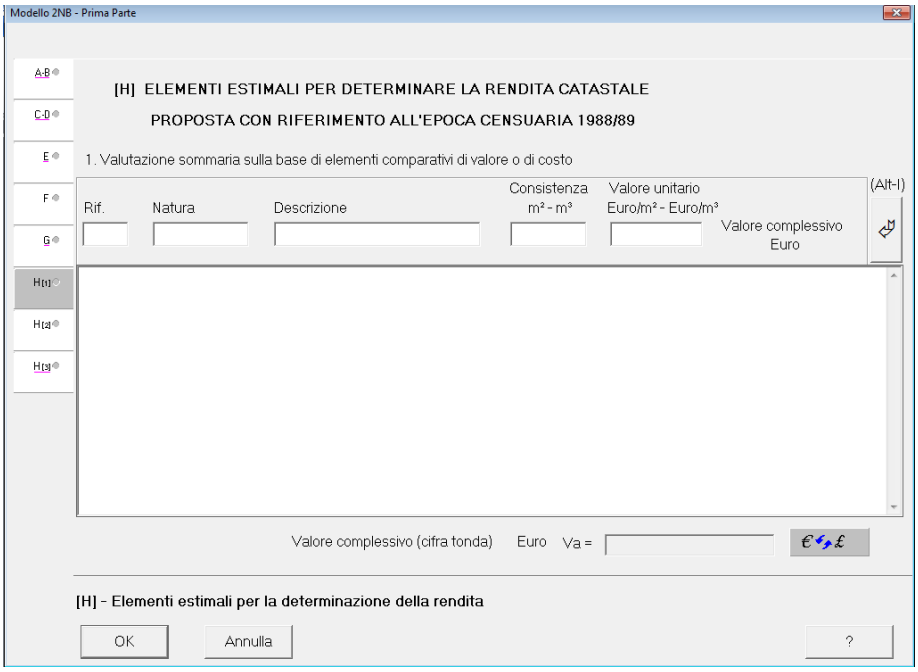
Inserire la consistenza totale dell'unità immobiliare, limitata alla sua proiezione orizzontale, dettagliando, nei campi sottostanti, le superfici delle diverse destinazioni; il sistema controlla che la somma delle superfici

coincida con quella totale. Nel caso sia presente il parcheggio è obbligatorio inserire sia i metri quadrati che il numero di posti.

- ✓ **2) Volume totale**

  Inserire il volume totale dei fabbricati che compongono l'unità immobiliare.

- **[H] - Elementi estimali per la determinazione della rendita (Sez. 1)**



Occorre riempire una riga alla volta e utilizzare il tasto per memorizzarli. Per ogni riga vanno digitati tutti i campi, tranne l'ultimo che è un dato calcolato dal sistema ed è ottenuto moltiplicando la consistenza per il valore unitario; tale prodotto è espresso in Euro senza le due cifre decimali e non può valere meno di 1. Il numero massimo di righe da poter inserire è 18.

Nella lista si indicano nell'ordine:

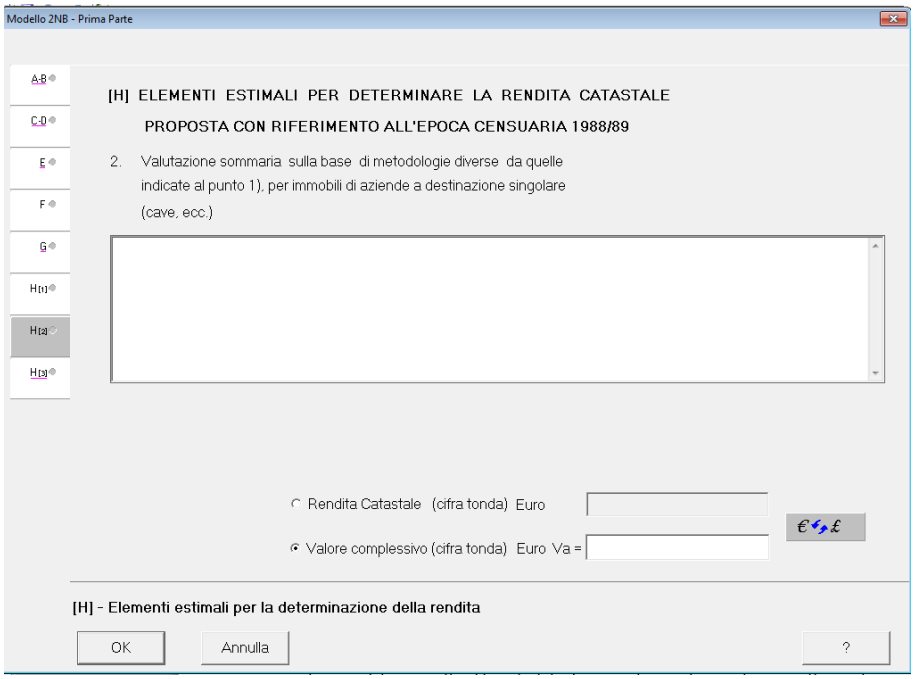
- i riferimenti planimetrici (ad esempio 1, 2, … oppure A, B, …) che contraddistinguono gli elementi (aree o fabbricati) cui si riferisce la stima;
- la natura dello stesso elemento: possono assumersi i valori “S” se trattasi di suolo, “C” se trattasi di costruzioni, “E” se trattasi di elementi strutturalmente connessi;
- la descrizione dell'elemento stimato, ovvero la sua destinazione d’uso, le caratteristiche costruttive e l’unità di misura utilizzata per esprimerne la consistenza [Tettoia in ferro (m^2); Deposito in muratura (m^2); Piazzale asfaltato (m^2); Vasca in c.a. (m^3); …];
- la consistenza (in m^2 o in m^3);
- il valore unitario attribuito;

- il valore totale di quell'elemento, frutto del prodotto dei due dati precedenti, espresso in euro.

Valore complessivo: somma dei valori relativi a tutti gli elementi inseriti. Viene aggiornato automaticamente dal sistema ed è espresso in euro; se si vuole visualizzare il corrispondente valore in lire premere il tasto

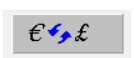
In alternativa, è possibile effettuare la valutazione sommaria sulla base di metodologie diverse da quelle indicate precedentemente, utilizzando il quadro [H] – sez. 2.

- **[H] - Elementi estimali per la determinazione della rendita (Sez. 2)**



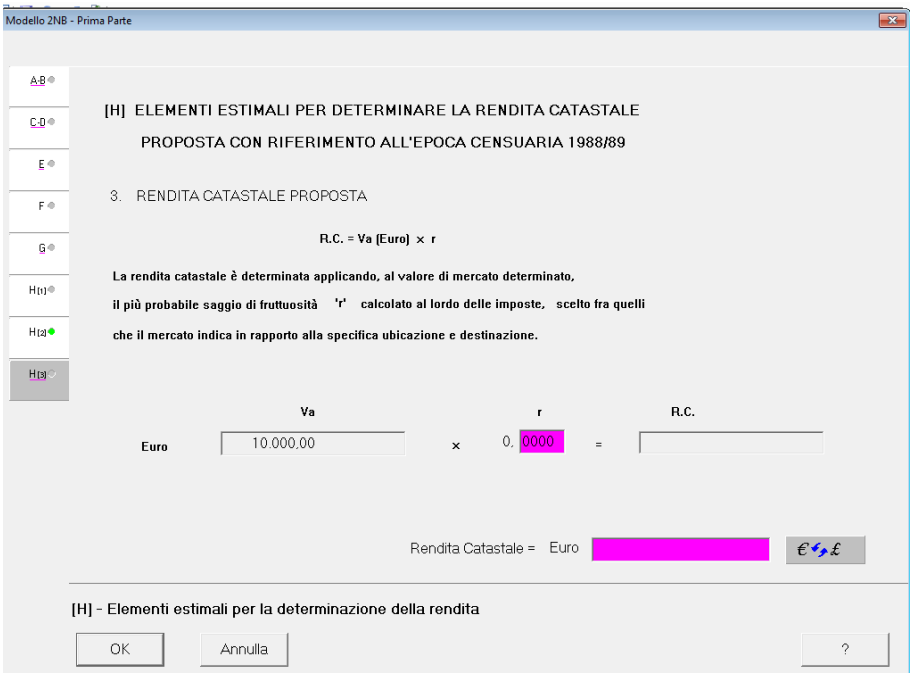
In questo quadro è possibile riportare in formato libero i criteri utilizzati per stimare l'immobile in questione.

Rendita catastale: campo nel quale va inserita la rendita catastale in Euro, in alternativa alla compilazione del campo Valore complessivo. Se si compila questo campo, il valore inserito viene riportato in automatico nel quadro [H] - Sez. 3. Se si vuole visualizzare il corrispondente valore in lire premere il tasto



Valore complessivo: campo nel quale va inserito il valore complessivo, in Euro, in alternativa alla compilazione del campo Rendita catastale. Se si vuole visualizzare il corrispondente valore in lire premere il tasto

- **[H] - Elementi estimali per la determinazione della rendita (Sez. 3)**



In questo quadro viene calcolata la rendita catastale dell'immobile moltiplicando il suo valore complessivo per il saggio di fruttuosità.

Va: campo non digitabile nel quale il sistema riporta il valore complessivo dell'immobile in Euro, inserito in uno dei due quadri precedenti.

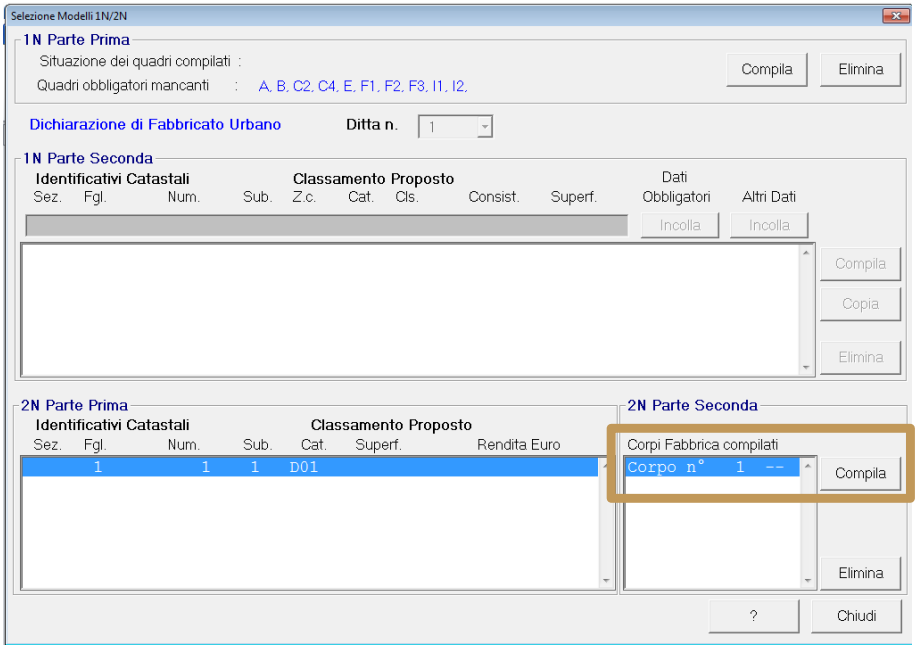
r: campo nel quale va inserita la parte decimale del saggio di fruttuosità. Questo campo è inibito nel caso sia stata riportata la rendita catastale del quadro [H] - sez. 2.

Rendita Catastale: campo nel quale il sistema riporta, in euro, la rendita catastale calcolata; tale valore può essere modificato.

5.4 Il modello 2N – parte seconda

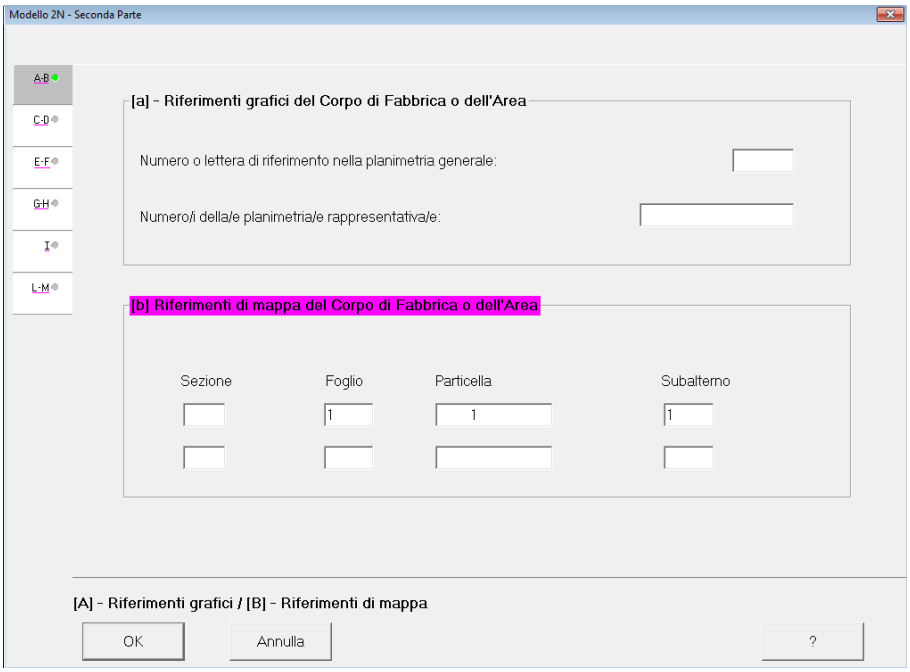
Il modello 2N - parte II è da compilare relativamente al singolo corpo di fabbrica o area di un'unità a destinazione speciale o particolare.

La compilazione del modello è possibile selezionando il "Corpo n° XXX" nell'apposito riquadro dei Corpi di fabbrica compilati e premendo il pulsante "Compila" del quadro di "Selezione Modelli 1N/2N":



I quadri costituenti il modello 2N parte II sono i seguenti:

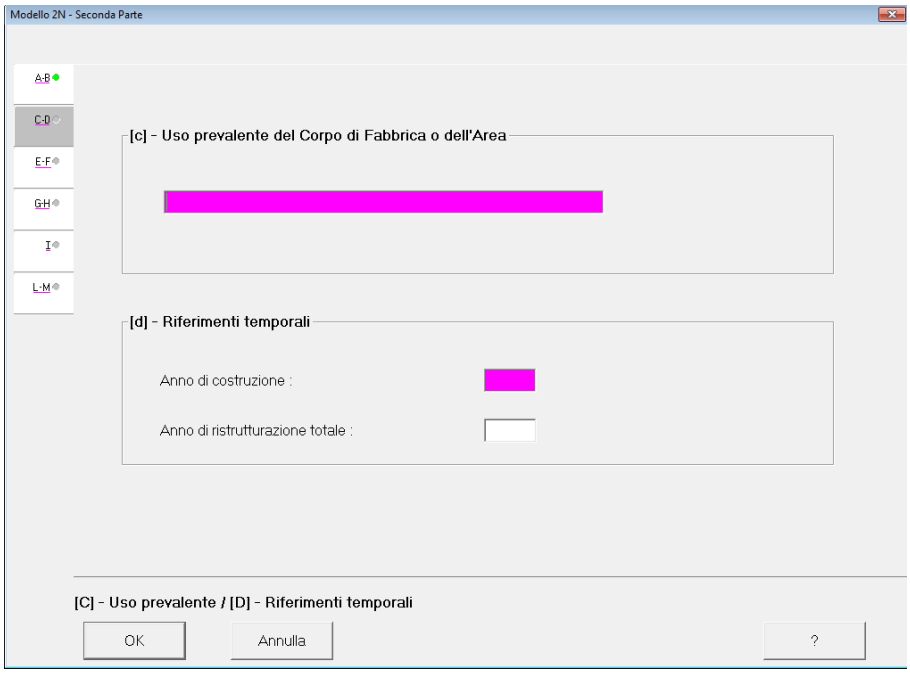
- **[A] – Riferimenti grafici / [B] – Riferimenti di mappa**



Questo quadro è suddiviso nelle due seguenti sezioni:

- ✓ **[a] - Riferimenti grafici del Corpo di Fabbrica o dell'Area**: indicare i riferimenti identificativi, in lettere o numeri, riscontrabili nella planimetria generale dell'unità immobiliare e il numero di schede di cui si compone l'unità.
- ✓ **[b] - Riferimenti di mappa del Corpo di Fabbrica o dell'Area**: il campo viene preimpostato con gli identificativi catastali dell'UIU di categoria D od E, dichiarati nel Modello 2N – parte I. Qualora i corpi di fabbrica costituenti l'immobile abbiano una loro individuazione specifica sulla mappa catastale, essendo l'UIU in tal caso rappresentata da più numeri di mappa fra loro graffati, si dovranno indicare gli identificativi relativi ad ogni corpo di fabbrica.

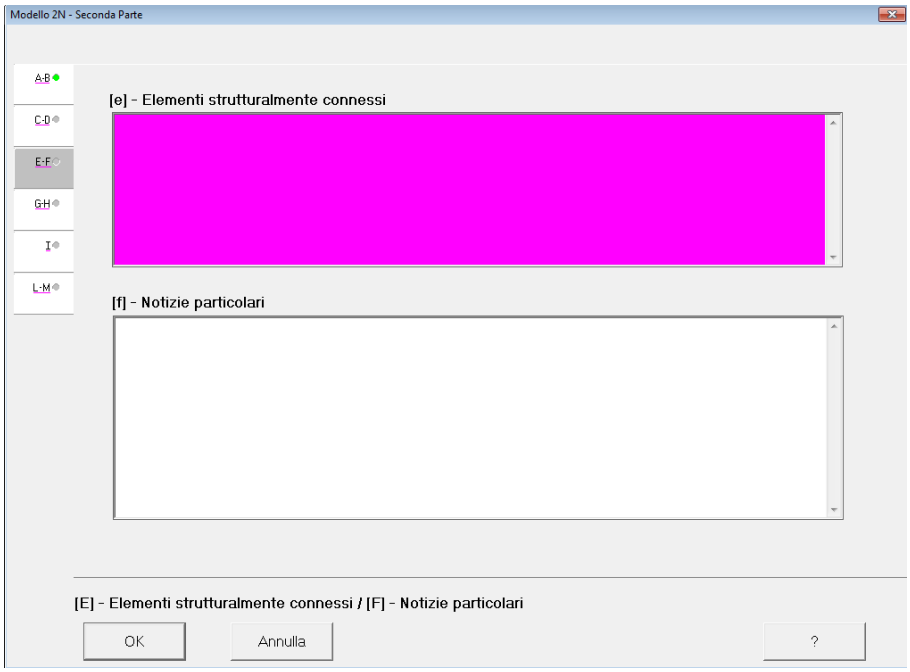
- **[C] - Uso prevalente / [D] - Riferimenti temporali**



Questo quadro è suddiviso nelle due seguenti sezioni:

- ✓ **[c] - Uso prevalente del Corpo di Fabbrica o dell'Area:** campo obbligatorio.
- ✓ **[d] - Riferimenti temporali**: Anno di costruzione: è obbligatorio; non può essere maggiore di quello di ristrutturazione, se indicato.

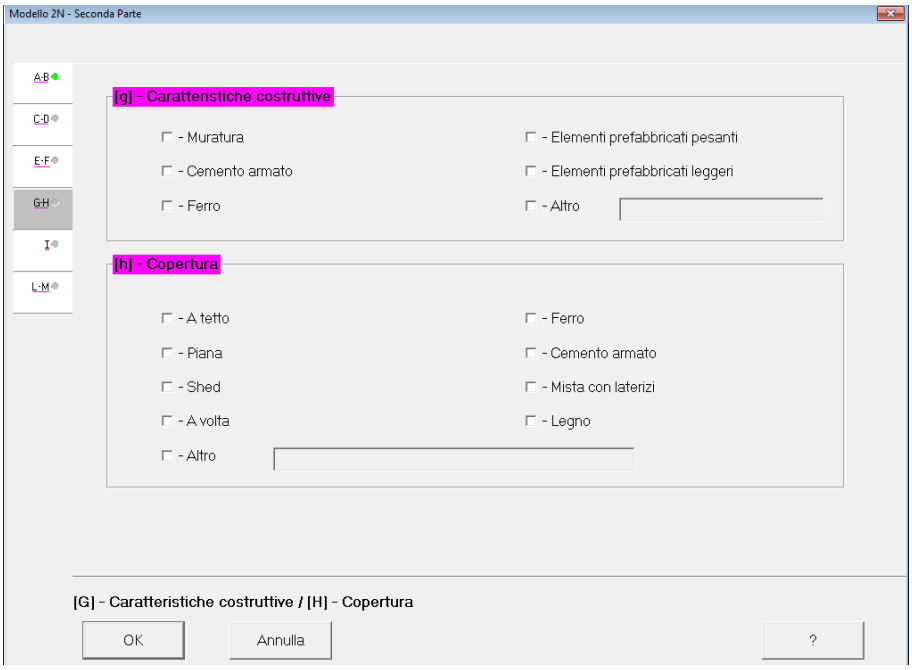
[E] - Elementi strutturalmente connessi / [F] - Notizie particolari



Questo quadro è suddiviso nelle due seguenti sezioni:

- ✓ **[e] - Elementi strutturalmente connessi**: descrivere gli elementi strutturalmente connessi come definiti dalla circolare n. 2/E del 2016.
- ✓ **[f] - Notizie particolari**: altre eventuali informazioni che si desidera inserire.

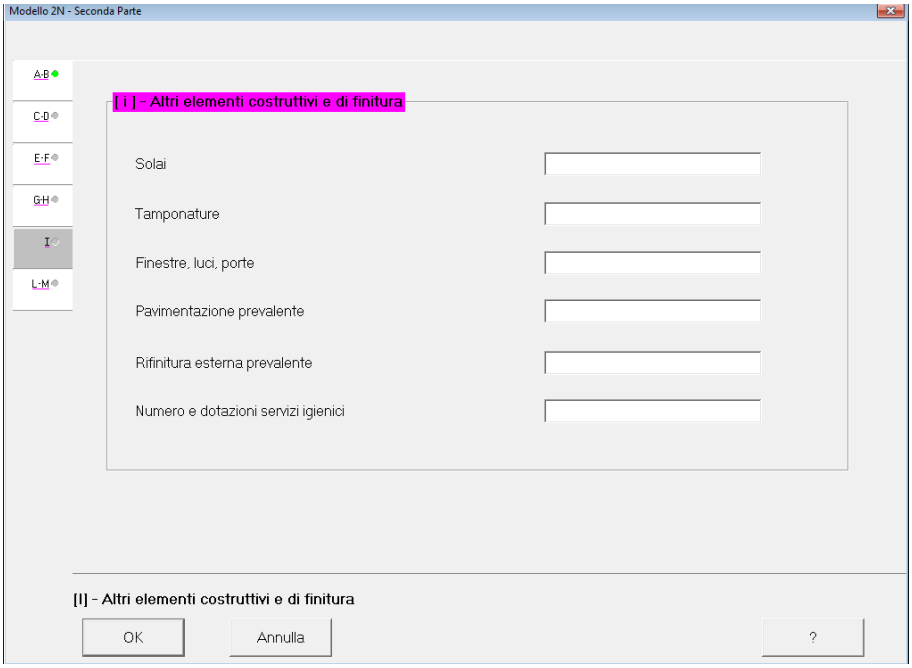
– **[G] - Caratteristiche costruttive / [H] - Copertura**



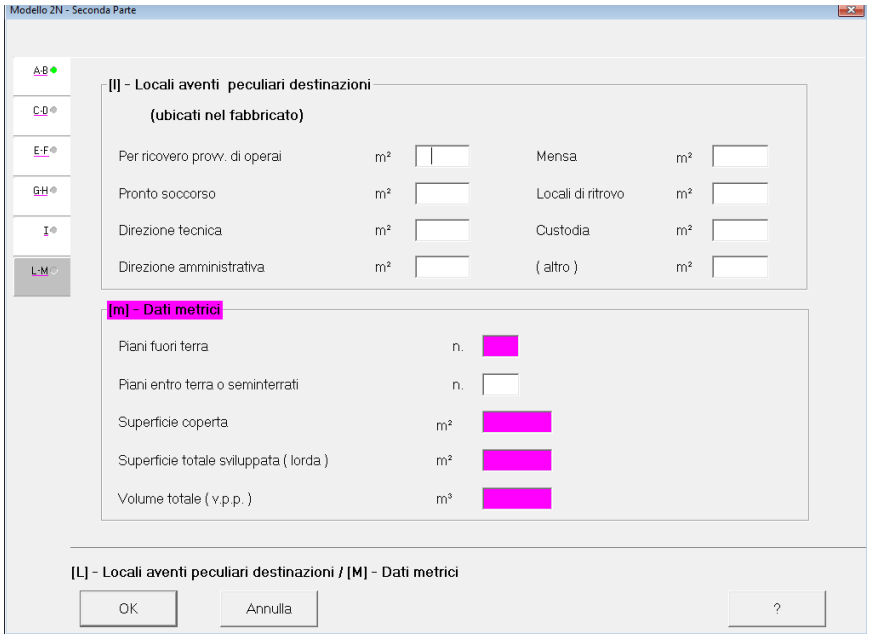
Questo quadro è suddiviso nelle due seguenti sezioni:

- ✓ **[g] - Caratteristiche costruttive**: indicare almeno una caratteristica. Nel caso sia barrata la casella "Altro" è obbligatorio indicare nell'apposito campo una dizione in chiaro.
- ✓ **[h] - Copertura**: indicare almeno una tipologia.

– **[I] - Altri elementi costruttivi e di finitura**



– **[L] - Locali aventi peculiari destinazioni / [M] - Dati metrici**



Questo quadro è suddiviso nelle due seguenti sezioni:

- ✓ **[l] - Locali aventi peculiari destinazioni**
- ✓ **[m] - Dati metrici**

Piani fuori / entro terra

Superficie coperta: inserire la consistenza totale del corpo di fabbrica o della sua porzione, limitata alla sua proiezione orizzontale, o la superficie dell'area nel caso di unità immobiliare composta soltanto da un'area.

Superficie totale sviluppata: inserire la somma delle superfici lorde dei singoli piani di cui si compone il corpo di fabbrica o la sua porzione che identifica l'unità immobiliare, o la superficie dell'area, nel caso di unità immobiliare composta soltanto da un'area.

Volume totale: è il volume vuoto per pieno del corpo di fabbrica, comprensivo dell'eventuale parte interrata. In caso di area inserire il valore 1.

E' buona norma che il tecnico redattore della pratica verifichi che la somma delle superfici totali sviluppate dell'unità immobiliare sia coerente con le consistenze dichiarate nel modello 2N – parte I, quadro [H] – sezione 1.

6. APPROFONDIMENTI

6.1 La dichiarazione dei fabbricati rurali

Obbligo di dichiaraz. dei fabbricati rurali al CEU

Il D.M. n. 28 del 2 gennaio 1998 ha introdotto l'obbligo di dichiarare al CEU i fabbricati rurali di nuova costruzione, ovvero oggetto di interventi edilizi, le cui opere siano state effettuate successivamente alla data di entrata in vigore del decreto stesso (11 marzo 1998).

La disciplina originaria, infatti, escludeva l'obbligo di dichiarazione dei fabbricati rurali al CEU, in quanto la loro denuncia in catasto avveniva attraverso la presentazione di un modello 26 al CT.

L'art. 13, comma 14-*ter*, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito con modificazioni dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, ha innovato la disciplina riguardante la dichiarazione in catasto dei fabbricati rurali, prevedendo che gli immobili ancora censiti al CT, sia a destinazione abitativa sia strumentali all'esercizio dell'attività agricola, dovessero essere censiti al CEU entro il 30 novembre 2012 con le modalità stabilite dal D.M. 19 aprile 1994, n. 701.

In seguito, è stato emanato il Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 26 luglio 2012, secondo cui a tali fabbricati "…*è attribuito il classamento, in base alle regole ordinarie, in una delle categorie catastali previste nel quadro generale di qualificazione…*" (art. 1, comma 1).

L'art. 1, comma 2, del Decreto ha anche stabilito che *"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".*

Lo stesso decreto ha anche disciplinato le modalità per la presentazione, entro il 30 settembre 2012, delle domande e delle relative autocertificazioni (secondo i modelli di cui agli allegati A, B e C del decreto) finalizzate al riconoscimento dei requisiti di ruralità degli immobili già iscritti al catasto edilizio urbano, come previsto dall'art. 13, comma 14-*bis*, del D.L. n. 201/2011.

La Direzione Centrale Catasto e Cartografia dell'Agenzia del Territorio ha emanato la Circolare n. 2/T del 7 agosto 2012, avente per oggetto la "*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*".

Le modalità per la dichiaraz. degli immobili rurali

Con questa Circolare sono state disciplinate in modo organico le modalità per trattare le varie casistiche che si possono presentare sull'argomento.

L'attuale versione del programma Do.C.Fa., con l'implementazione delle tipologie e delle causali del documento, recepisce le novità normative sopra sinteticamente richiamate.

E' necessario precisare che, in generale, le richieste per il riconoscimento della ruralità ai fini fiscali rappresentano una facoltà e non un obbligo, mentre, di contro, è obbligatoria la dichiarazione con la quale si comunica la perdita dei requisiti di ruralità precedentemente riconosciuti. Il riconoscimento di ruralità di un'unità immobiliare in categoria ordinaria, sia abitativa che strumentale, comporta l'iscrizione, nel campo annotazioni, dell'avvenuto riconoscimento dei requisiti, mentre per quanto riguarda le categorie speciali, il riconoscimento è insito nell'attribuzione della categoria D/10.

Si rappresenta di seguito una tabella riassuntiva con le principali casistiche previste.

CASISTICA	TIPOLOGIA ADEMPIMENTI	TERMINI
Fabbricati Rurali di nuova costruzione **----------** ***Fabbricati Rurali censiti al CEU oggetto di interventi edilizi*** **----------** ***Fabbricati censiti al CEU che acquisiscono i requisiti di ruralità e che sono oggetto di variazione per la quale sussiste l'obbligo di dichiarazione in catasto***	Va prodotta la dichiarazione *Do.C.Fa.* selezionando la tipologia documento: "***Dichiarazione resa ai sensi del DM 26/7/2012***". Il *Do.C.Fa.* dovrà essere corredato della/e dichiarazione/i sostitutiva/e di cui agli allegati *B* e/o *C* del D.M. 26 luglio 2012, oltre che della copia del documento d'identità del soggetto tenuto all'autocertificazione.	**Entro 30 giorni dall'evento.** E' possibile avvalersi dell'istituto del ravvedimento operoso
Fabbricati Rurali ancora censiti al CT	Va prodotta la denuncia *Do.C.Fa.* selezionando la tipologia documento: "***Dichiarazione resa ai sensi dell'art. 13 c. 14 ter del DL 201/2011***" Il *Do.C.Fa.* dovrà essere corredato della/e dichiarazione/i di cui agli allegati *B* e/o *C* del D.M. 26 luglio 2012, oltre che della copia del documento d'identità del soggetto tenuto all'autocertificazione.	**Entro il 30 novembre 2012.** Essendo intervenuta, ad oggi, la decadenza quinquennale la fattispecie non è più sanzionabile
Fabbricati censiti al CEU che acquisiscono i requisiti di ruralità e non sono oggetto di variazione per la quale sussiste l'obbligo di dichiarazione in catasto	Va prodotta all'Ufficio Provinciale – Territorio competente la **richiesta di iscrizione del requisito di ruralità** *(allegato 1 alla Circolare n. 2/T del 2012)*. La richiesta dovrà essere corredata della/e dichiarazione/i di cui agli allegati *B* e/o *C* del D.M. 26 luglio 2012, oltre che della copia del documento d'identità del soggetto tenuto all'autocertificazione. Per le sole unità già accertate in una categoria del gruppo D (diverse da D/10) va redatta la denuncia *Do.C.Fa.* "semplificata" con causale *"richiesta ruralità"*, selezionando la tipologia	**Entro 30 giorni dall'evento** (art. 2, comma 6, del D.M. 26 luglio 2012). La fattispecie, non costituendo un obbligo ma una facoltà, non è sanzionabile

	documento: **"*Dichiarazione resa ai sensi del DM 26/7/2012*"**, corredata della dichiarazione di cui all'allegato *C* del D.M. 26 luglio 2012, oltre che della copia del documento d'identità del soggetto tenuto all'autocertificazione.	
Fabbricati Rurali censiti al CEU che perdono i requisiti di ruralità e non sono oggetto di variazione per la quale sussiste l'obbligo di dichiarazione in catasto	Va prodotta all'Ufficio Provinciale – Territorio competente la **richiesta di cancellazione dell'annotazione** *(allegato 2 alla Circolare n. 2/T del 2012)*	**Entro 30 giorni dall'evento** (art. 2, comma 6, del D.M. 26 luglio 2012). E' possibile avvalersi dell'istituto del ravvedimento operoso
Fabbricati Rurali censiti al CEU che perdono i requisiti di ruralità e sono oggetto di variazione per la quale sussiste l'obbligo di dichiarazione in catasto (rientrano in questa casistica anche i fabbricati in categoria D/10 che perdono i requisiti di ruralità)	Va prodotta la necessaria denuncia *Do.C.Fa.* selezionando la tipologia documento: "***Dichiarazione ordinaria***"	**Entro 30 giorni dall'evento.** È possibile avvalersi dell'istituto del ravvedimento operoso

Si riportano di seguito i modelli da utilizzare, reperibili al seguente indirizzo: https://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Schede/FabbricatiTerreni/Fabbricati+rurali/Modelli+e+istruzioni+Fabbricati+rurali/?page=aggiornacatippro:

Allegato B al D.M. 26 luglio 2012 (pag. 1 di 3) - Destinazione abitativa

Agenzia Entrate

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 sottoscritto[1] .....

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

Codice Fiscale |__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|

nella qualità di:

☐ Proprietario o titolare di altro diritto reale sui fabbricati sotto indicati

☐ Rappresentante legale di[2] .....,

....., 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:

☐	Abitazione utilizzata dal dichiarante[3]
☐	Abitazione utilizzata dal conduttore del fondo Codice Fiscale |__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|
☐	Abitazione utilizzata dal coadiuvante iscritto come tale a fini previdenziali (art. 9, comma 3, lettera a, punto 3) Codice Fiscale |__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|
☐	Abitazione utilizzata dal socio o amministratore di società agricola, con qualifica di imprenditore agricolo professionale[4]
☐	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]	m²	A/1, A/8 o abitazione di lusso[9]
								☐ Sì ☐ No

Se l'abitazione è utilizzata dal conduttore del fondo, specificare il titolo[10] .....

Atto[11] del .....registrato presso l'Ufficio[12] .....

sede di ..... (Prov.....)

al n° ..... volume..... in data .....

☐	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]	m²	A/1, A/8 o abitazione di lusso[9]
								☐ Sì ☐ No
								☐ Sì ☐ No
								☐ Sì ☐ No
								☐ Sì ☐ No

1

Allegato B al D.M. 26 luglio 2012 (pag. 2 di 3) – Destinazione abitativa

☐	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]
						☐ Si ☐ No
						☐ Si ☐ No
						☐ Si ☐ No

☐	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]
						☐ Si ☐ No
						☐ Si ☐ No
						☐ Si ☐ No

Inoltre, dichiara[13]:

- 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); ☐ Si ☐ 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); ☐ Si ☐ 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, ☐ Si ☐ No
  presso la Camera di Commercio di _____ al n. _____
- di essere titolare di partita IVA n._____[14] ☐ Si ☐ No
- di percepire redditi da pensione corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura; ☐ Si ☐ 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; ☐ Si ☐ 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 domanda[15]. ☐ Si ☐ 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 validità[17].

Luogo e data _____ **Firma** _____

2

Allegato B al D.M. 26 luglio 2012 (pag. 3 di 3) – Destinazione abitativa

[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) = ⅓ 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 3x1 + 1 + 2x0,33 + 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.

3

Allegato C al D.M. 26 luglio 2012 (pag. 1 di 3) – Destinazione non abitativa

Agenzia Entrate

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 sottoscritto[1] .....

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

Codice Fiscale |__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|

nella qualità di:

☐ Proprietario o titolare di altro diritto reale sui fabbricati sotto indicati

☐ Rappresentante legale di[2] .....

....., 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	☐	Costruzione strumentale all'attività di coltivazione del terreno (ricovero attrezzi, macchine agricole, derrate agricole, scorte, ecc .)[3]
2	☐	Costruzione strumentale all'attività di silvicoltura
3	☐	Costruzione destinata all'attività di allevamento e ricovero degli animali
4	☐	Costruzione strumentale alla protezione delle piante
5	☐	Costruzione strumentale ad una delle attività 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 elettrica da fonti rinnovabili agroforestali o fotovoltaiche, oppure strumentale alla produzione di carburanti o prodotti chimici ottenuti da prodotti agricoli provenienti prevalentemente dal fondo

1

Allegato C al D.M. 26 luglio 2012 (pag. 2 di 3) – Destinazione non abitativa

Inoltre, dichiara:

- di essere titolare di partita IVA n. _____ ☐ Si ☐ No
- che i fabbricati strumentali all'attività agricola menzionati nella domanda cui la presente dichiarazione è allegata, anche indicati nella tabella più avanti riportata, posseggono i requisiti di ruralità, 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 domanda[5]. ☐ Si ☐ No

L'azienda agraria è composta dai seguenti fondi rustici iscritti al Catasto Terreni[6]:

Codice del Comune catastale[7]	Sezione	Foglio	Particella/e

Se il soggetto che conduce il fondo è diverso dall'intestatario delle particelle sopra elencate, specificare l'atto che dà diritto all'utilizzo. Atto[8] del .....registrato presso l'Ufficio[9] ..... sede di .....

(Prov.....) al n° ..... volume..... in data .....

Codice Fiscale del conduttore |__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|

Si elencano di seguito i fabbricati, ad uso non abitativo, strumentali all'esercizio dell'attività agricola, per tipologia e modalità di utilizzo[10]:

2

Allegato C al D.M. 26 luglio 2012 (pag. 3 di 3) – Destinazione non abitativa

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 validità[14].

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 omessa

3

Allegato 1 alla Circolare n. 2/T del 7 agosto 2012 (pag. 1 di 2)

Agenzia Entrate

(Esente da bollo ai sensi dell'art. 5 della tabella Allegato B al DPR 26 ottobre 1972, n. 642)

RICHIESTA DI ISCRIZIONE NEGLI ATTI DEL CATASTO DELLA SUSSISTENZA DEL REQUISITO DI RURALITÀ IN CAPO ALLE ABITAZIONI RURALI ED AI FABBRICATI STRUMENTALI ALL'ESERCIZIO DELL'ATTIVITÀ AGRICOLA[1]

(Art. 2, comma 6, del decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 26 luglio 2012)

All'Agenzia delle Entrate

Ufficio provinciale di ..... - Territorio

(In presenza del simbolo ☐ barrare le caselle di interesse)

Il sottoscritto[2] .....

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

Codice Fiscale |__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|

nella qualità di:

☐ Proprietario o titolare di altro diritto reale sugli immobili sotto indicati

☐ Rappresentante legale di[3] .....,

....., ditta titolare di diritto reale sugli immobili sotto indicati, con Codice Fiscale |__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|

ai sensi dell'art. 2, comma 6, del decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 26 luglio 2012,

CHIEDE

l'iscrizione negli atti del catasto dell'annotazione relativa alla sussistenza del requisito di ruralità per i sotto elencati immobili ad uso abitativo, attualmente censiti in catasto edilizio urbano come di seguito indicato[4], in quanto risultano verificati, a far data dal _____, i requisiti di cui all'art. 9, comma 3, del decreto legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133:

Fabbricati ad uso abitativo:

Comune catastale	Codice Comune catastale	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Categoria

1

Allegato 1 alla Circolare n. 2/T del 7 agosto 2012 (pag. 2 di 2)

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 indicato[5], 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.).

2

Allegato 2 alla Circolare n. 2/T del 7 agosto 2012 (pag. 1 di 2)

(Esente da bollo ai sensi dell'art. 5 della tabella Allegato B al DPR 26 ottobre 1972, n. 642)

RICHIESTA DI CANCELLAZIONE DELL'ANNOTAZIONE RELATIVA ALLA RURALITÀ DEGLI IMMOBILI AD USO ABITATIVO E DEGLI IMMOBILI STRUMENTALI ALL'ESERCIZIO DELL'ATTIVITÀ AGRICOLA[1]

(Art. 2, comma 6, del decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 26 luglio 2012)

All'Agenzia delle Entrate

Ufficio provinciale di ..... - Territorio

(In presenza del simbolo ☐ barrare le caselle di interesse)

Il sottoscritto[2] .....

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

Codice Fiscale |__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|

nella qualità di:

☐ Proprietario o titolare di altro diritto reale sugli immobili sotto indicati

☐ Rappresentante legale di [3] .....,

....., ditta titolare di diritto reale sugli immobili sotto indicati, con Codice Fiscale |__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|

ai sensi dell'art. 2, comma 6, del decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 26 luglio 2012,

CHIEDE

la cancellazione dell'annotazione relativa alla ruralità dei sotto elencati immobili ad uso abitativo, attualmente censiti in catasto edilizio urbano come di seguito indicato[4], in quanto sono venuti meno, a far data dal _____, i requisiti di cui all'art. 9, comma 3, del decreto legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133, e, in particolare (indicare sinteticamente, di seguito, i motivi per cui sono venuti meno i requisiti di ruralità):

.....

.....

.....

.....

Fabbricati ad uso abitativo:

Comune catastale	Codice Comune catastale	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Categoria

1

Allegato 2 alla Circolare n. 2/T del 7 agosto 2012 (pag. 2 di 2)

e la cancellazione dell'annotazione relativa ai requisiti di ruralità per i sotto elencati immobili, strumentali all'esercizio dell'attività agricola e censiti in categoria diversa dalla D/10[5], attualmente iscritti al catasto edilizio urbano come di seguito indicato[6], in quanto sono venuti meno, a far data dal _____, i requisiti di cui all'art. 9, comma 3-bis, del citato DL n. 557/1993 e, in particolare (indicare sinteticamente, di seguito, i motivi per cui sono venuti meno i requisiti di ruralità):

.....

.....

.....

Fabbricati strumentali all'esercizio dell'attività agricola:

Comune catastale	Codice Comune catastale	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Categoria

Dichiara, inoltre:[7]

.....

.....

.....

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, perdendo 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 della cancellazione 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] Per gli immobili censiti in categoria D/10 che perdono i requisiti di ruralità, deve essere presentata dichiarazione di variazione con procedura Docfa, secondo le modalità previste dal decreto del Ministro delle Finanze 19 aprile 1994, n. 701. I medesimi immobili devono essere accertati nella pertinente categoria, diversa dalla D/10, in coerenza con le disposizioni della prassi catastale

[6] Vedi nota 4

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

2

6.2 Il ravvedimento operoso

Termini entro cui presentare le dichiaraz. in catasto

Per effetto delle modifiche apportate dall'art. 34-*quinquies* del D.L. 10 gennaio 2006, n. 4, aggiunto in sede di conversione dalla legge 9 marzo 2006, n. 80, agli articoli 28 e 20 del R.D.L. 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, con legge 11 agosto 1939, n. 1249, il termine per la presentazione delle dichiarazioni in catasto relative alle unità immobiliari di nuova costruzione, alle unità che transitano dalla categoria esente a quella soggetta ad imposta in seguito alla perdita dei requisiti per godere dell'esenzione, nonché per la presentazione delle dichiarazioni relative alle mutazioni nello stato di unità immobiliari già censite, viene stabilito in **30 giorni** decorrenti dalla data dell'evento a cui ciascuna singola disposizione riconnette l'obbligo di dichiarazione.

In particolare, per le unità immobiliari di nuova costruzione e per quelle che dalla categoria delle esenti passano a quelle soggette ad imposta, l'evento si concretizza nel momento in cui le stesse divengono abitabili o servibili all'uso cui sono destinate o nel momento in cui sorge l'obbligo di dichiarazione, mentre per le unità immobiliari già censite, interessate dalle variazioni che implicano l'obbligo di presentazione della dichiarazione in catasto, l'evento decorre dal momento in cui esse intervengono.

Se il termine dei 30 giorni cade nelle giornate di sabato, domenica e festivi, lo stesso è spostato al primo giorno utile successivo.

Per la verifica del rispetto di tale termine, nelle denunce Do.C.Fa. è prevista l'indicazione della data di ultimazione lavori, relativamente alle denunce di nuova costruzione, e della data di completamento della variazione, relativamente alle denunce riguardanti le mutazioni nello stato delle unità immobiliari già censite.

Decorrenza delle violazioni in caso di mancato rispetto dei termini

Il mancato rispetto del termine sopra indicato per la presentazione della dichiarazione di aggiornamento catastale comporta l'insorgere di una violazione che decorre dal giorno successivo al suddetto termine.

L'art. 1, comma 637, lettera b), della legge 23 dicembre 2014, n. 190 (Legge di Stabilità 2015), ha modificato l'art. 13 del D. Lgs. 18 dicembre 1997, n. 472, introducendo, in particolare, a decorrere dal 1° gennaio 2015, nuovi e più ampi termini a favore del contribuente per ravvedersi e beneficiare di ulteriori graduazioni della misura della sanzione.

Entità delle sanzioni

A tal proposito, la sanzione amministrativa attualmente prevista per l'inadempimento riguardante la mancata o ritardata presentazione degli atti di aggiornamento del CEU varia da un minimo di € 1.032,00 ad un massimo di € 8.264,00, mentre quella riguardante l'inadempimento legato alla mancata o ritardata presentazione degli atti Pregeo varia da un minimo di € 4,00 ad un massimo di € 61,00.

Gli importi per beneficiare del ravvedimento operoso

Ai fini della determinazione degli elementi utili per potersi avvalere del ravvedimento operoso, si riporta uno schema in cui sono indicati alcuni dati di interesse, comprensivi degli importi delle sanzioni Do.C.Fa. (per ogni unità immobiliare) e Pregeo, calcolati secondo le diverse fattispecie di ravvedimento previste dalle lettere *c)*, *b)*, *b-bis)* e *b-ter)* del comma 1 dell'art. 13 del D. Lgs. 472/1997:

Lettera	**Termine ravvedimento**	**Misura (rispetto al minimo edittale)**	**Sanzione Do.C.Fa. (minimo edittale)**	**Importo ravvedimento Do.C.Fa. (per ogni UIU)**	**Sanzione Pregeo (minimo edittale)**	**Importo ravvedimento Pregeo**
c)	entro 90 giorni dalla violazione	1/10	€ 1.032,00	**€ 103,20**	€ 4,00	**€ 0,40**
b)	oltre 90 giorni ed entro un anno dalla violazione	1/8	€ 1.032,00	**€ 129,00**	€ 4,00	**€ 0,50**
b-bis)	oltre un anno ed entro due anni dalla violazione	1/7	€ 1.032,00	**€ 147,43**	€ 4,00	**€ 0,57**
b-ter)	oltre due anni dalla violazione	1/6	€ 1.032,00	**€ 172,00**	€ 4,00	**€ 0,67**

Le procedure telematiche utilizzate per l'invio delle dichiarazioni Do.C.Fa. consentono di optare per una delle seguenti casistiche di *Ravvedimento operoso:*

1) Ordinario
2) Rendita presunta
3) Dichiarazione di ruralità
4) Sisma maggio 2012.

In considerazione del fatto che non è possibile avvalersi del ravvedimento operoso nel caso di intervenuta decadenza dal potere di accertamento da parte dell'Agenzia (ai sensi dell'art. 20 del D. Lgs. 472/1997, la decadenza interviene al 31 dicembre del quinto anno successivo a quello in cui è avvenuta la violazione; quest'ultima si concretizza dal giorno successivo al termine ultimo fissato dalla norma per ogni singolo adempimento catastale), e tenuto conto del fatto che per le casistiche di cui ai punti 2), 3) e 4) la decadenza è ormai intervenuta, al momento l'unica casistica utilizzabile è quella di cui al punto 1) – *Ordinario*.

Il ravvedimento legato alla tardiva presentazione del Tipo Mappale

Con le funzionalità presenti sulla piattaforma *Sister* è possibile avvalersi, inoltre, del ravvedimento per la violazione correlata alla tardiva presentazione del Tipo Mappale, contestualmente alla presentazione della dichiarazione Do.C.Fa. (ai sensi dell'art. 8 della Legge 1° ottobre 1969, n. 679, il termine entro cui presentare la denuncia di cambiamento nello stato dei terreni, in dipendenza di costruzioni di fabbricati urbani, è pari a 6 mesi dall'ultimazione dei lavori). Il professionista può inserire la data di presentazione del Tipo Mappale (data protocollo Pregeo) che consentirà al sistema di calcolare, oltre alla sanzione Pregeo, anche gli interessi moratori dovuti per il tardivo versamento dei tributi speciali catastali del Tipo Mappale.

Pur in presenza di un termine più ampio per la presentazione del Tipo Mappale (6 mesi rispetto ai 30 giorni per la denuncia delle UIU con Do.C.Fa.), l'atto di aggiornamento Pregeo al CT può essere predisposto e presentato già dal momento dello spiccato delle fondazioni della struttura a rustico.

Il ravvedimento operoso può anche essere richiesto direttamente presso l'Ufficio provinciale – Territorio competente, dopo la presentazione dell'atto di aggiornamento, sempreché la violazione non sia stata già contestata.

Si evidenzia, infatti, che le sanzioni in materia catastale già notificate al contribuente non possono essere oggetto di ravvedimento operoso.

Accertamento delle sanzioni e cumulo giuridico

E' opportuno precisare che, in assenza di ravvedimento operoso e qualora ricorrano le condizioni per la sanzionabilità dell'inadempimento, l'Ufficio, in sede di accertamento delle sanzioni, è tenuto ad applicare l'istituto del cumulo giuridico, disciplinato dall'art. 12 del D. Lgs. 18 dicembre 1997, n.472, che prevede che, nei casi di tardiva presentazione di una dichiarazione Do.C.Fa. riguardante più unità immobiliari, l'Ufficio irroghi un'unica

sanzione, ovverosia quella stabilita per la violazione più grave, aumentata da un quarto al doppio.

6.3 L'esenzione dal pagamento dei tributi speciali catastali

Alcune fattispecie di denunce sono esenti dal pagamento dei tributi speciali catastali ed ogni volta che ne ricorrano le condizioni è necessario che il professionista, dopo aver presentato apposita richiesta di esenzione all'Ufficio e averne ottenuto l'accoglimento (ad eccezione della casistica indicata come "Allineamento identificativo catastale" e di quei casi per i quali la dichiarazione è esente per aspetti esclusivamente tecnici), ne faccia richiesta attraverso la procedura predisposta nella piattaforma *Sister*, dove troverà la possibilità di indicare uno dei motivi di esenzione dal pagamento dei tributi che di seguito si riassumono:

Articolo 91 Regolamento RD 8/12/1938 n. 2153

Riguarda l'esenzione riservata agli Uffici governativi.

Art. unico L. 15/5/1954 n. 228

Riguarda l'esenzione riservata a Regioni, Province, Comuni ed Enti di beneficenza.

Art. 28 L. 5/10/1962 n. 1431

Riguarda l'esenzione spettante per gli adempimenti legati alla ricostruzione delle zone colpite dal terremoto dell'agosto 1962.

Art. 1 L. 21/11/1967 n. 1149

Riguarda l'esenzione spettante in relazione alla procedura di espropriazione per causa di pubblica utilità promossa dalle Amministrazioni dello Stato o da Enti Pubblici.

Art. 73 L. 14/05/1981 n. 219

Riguarda l'esenzione spettante per gli adempimenti legati alla ricostruzione delle zone colpite dal terremoto del novembre 1980 e del febbraio 1981.

Allineamento identificativo catastale

Riguarda l'esenzione prevista per le dichiarazioni di variazione con la sola causale codificata "Modifica identificativo".

Variazione toponomastica

Motivazione non più utilizzabile in quanto la causale codificata "Toponomastica" può essere utilizzata soltanto congiuntamente ad altre causali.

La sola modifica della toponomastica (intesa come odonimo e numero civico), infatti, va gestita con un'istanza in carta semplice o con una richiesta al *Contact Center*.

Planimetria già presentata su supporto cartaceo

Riguarda l'esenzione prevista per le dichiarazioni di variazione in cui viene utilizzata la sola causale codificata "Presentazione planimetria mancante" ed è riferita al solo caso in cui la planimetria sia stata già presentata all'Ufficio su supporto cartaceo e non già acquisita a sistema. Negli altri casi il tributo è comunque dovuto.

Altro

E' necessario indicare la specifica norma per la quale è possibile riconoscere l'esenzione dal pagamento dei tributi speciali catastali. In questo caso rientrano anche quelle operazioni, già definite nei paragrafi precedenti, per le quali non è prevista la corresponsione del tributo.

7. APPENDICE

7.1 Esempi di compilazione di dichiarazioni Do.C.Fa.[12]

a. Costituzione area urbana con modifica del lotto edificato (in assenza di EP agli atti)

COSTITUZIONE AREA URBANA CON MODIFICA DEL LOTTO EDIFICATO

Ufficio Provinciale di: **MILANO**
Comune di: **MORIMONDO**

MODELLO UNICO INFORMATICO DI AGGIORNAMENTO DEGLI ATTI CATASTALI
ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA mod. D1

Quadro B | Dichiarazione di variazione presentata ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652

Tipo Mappale n. **100000** del **29/11/2018** (estremi tipo frazionamento)	Unita'	a destinazione ordinaria	n.	**1**	Unita' in soppressione	n.	**1**
		speciale e particolare	n.	**1**	in variazione	n.	
		beni comuni non censibili	n.		in costituzione	n.	**2**

Causali: **divisione**

Data in cui la variazione si è verificata (ultimazione dei lavori): **29/11/2018**

Documenti allegati:	Mod. 1N parte I	n.	Mod. 2N parte I	n.	planimetrie	n.	**1**
	Mod. 1N parte II	n.	Mod. 2N parte II	n.	pagine elaborato planimetrico	n.	**1**
Preallineamento	Volture	n.	Variazioni	n.	Accatastamenti	n.	
	Unita' afferenti con intestati	n.	Unita' afferenti	n.			

Quadro U | Unita' Immobiliari

N.	Part. spec. / Indirizzo	Oper.	Riferimenti Catastali Sez.	Foglio	Particella	Sub.	Utilita' Comuni Censibili Op.	Sez.	Foglio	Particella	Sub.	Dati di Classamento Proposti Z.C.	Cat. / Piano	Cl.	Cons.	Superf. cat. / Scala	Interno	Rendita / Lotto	1N/2N	Plan. / Edificio
1		**S**	**10**	**4633**	**1**															
			10	**4633**	**2**															
2		**C**	**10**	**4633**	**701**							**U**	**A/7**	**3**	**8**	**158**	**1.053,57**		**SI**	**SI**
			10	**4633**	**702**															
	via roma 1												**T-1**							
3		**C**	**10**	**4717**									**F/1**			**100**				
	via roma SNC												**T**							

Quadro D | Note Relative al Documento e Relazione Tecnica

si costituisce l'area urbana frazionata dalla maggior consistenza del lotto edificato come da tipo frazionamento dichiarato. (nel Quadro B - Tipo Mappale)

- 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:

BIANCHI ROBERTO

quale soggetto obbligato, residente in **MORIMONDO (MI) - VIA ROMA n. 00001 c.a.p. 20081**

- 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: **Geom. ROSSI PAOLO**

ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI MILANO n. 1000

Codice Fiscale: **RSSPLA80A01F205W**

Riservato all'Ufficio	Data _____	Protocollo _____
Verifica eseguita in data	Eseguita la registrazione	Notifica eseguita in data
_____	_____	_____
_____	_____	_____
l'incaricato	l'incaricato	l'incaricato

000AGXP7A
Docfa - ver. 4.00.4

16/12/18:10.11.12
pag. 1 di 5

[12] L'importazione delle immagini planimetriche presenti in questo paragrafo può averne ridotto la definizione.

Ufficio Provinciale di: **MILANO**
Comune di: **MORIMONDO**

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Elenco Subalterni

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
MORIMONDO		**10**	**4717**	**n. 100000**	**29/11/2018**

Sub.	UBICAZIONE via/piazza	n° civ.	Piani	Scala	Int.	Entità di Costruzione	DESCRIZIONE
	via roma	**SNC**	**T**				**AREA URBANA DI MQ. 100**

Protocollo data

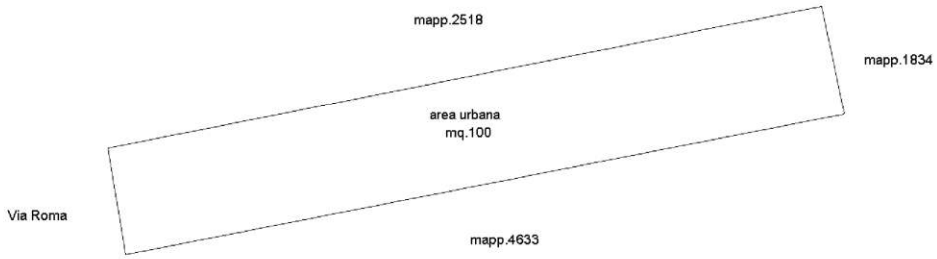
IL TECNICO **Geom. ROSSI PAOLO**
ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI MILANO n. 1000
Codice Fiscale: **RSSPLA80A01F205W**

firma e timbro

ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da: Rossi Paolo
Iscritto all'albo: Geometri
Prov. Milano N. 1000

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano

Comune di Morimondo	Protocollo n. del
Sezione: Foglio: 10 Particella: 4717	Tipo Mappale n. 100000 del 29/11/2018
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 200

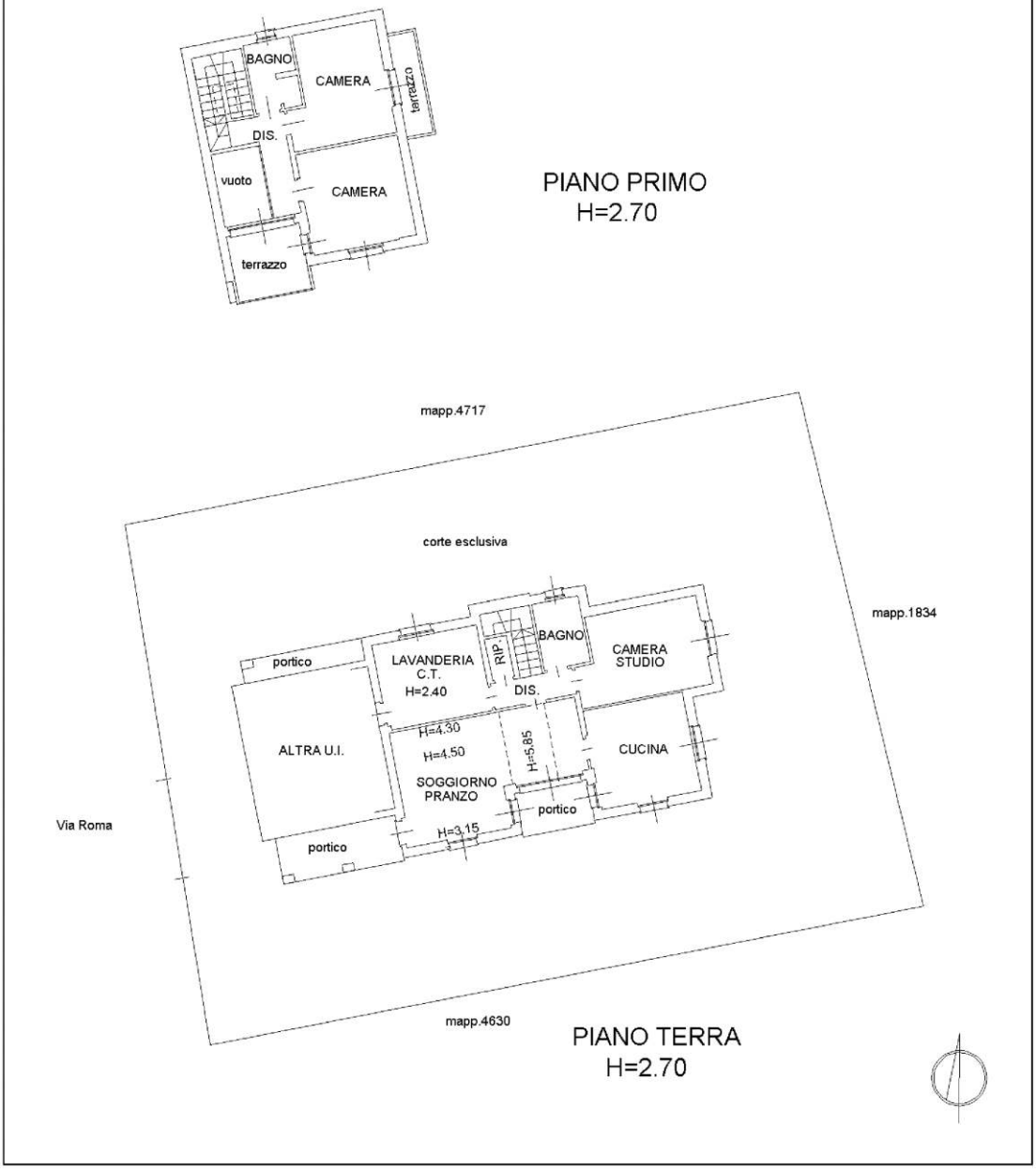


PIANO TERRA

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano

Dichiarazione protocollo n.	del
Comune di Morimondo	
Via Roma	civ. 1
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 10 Particella: 4633 Subalterno: 701	Compilata da: Rossi Paolo Iscritto all'albo: Geometri Prov. Milano N. 1000

Planimetria	
Scheda n. 1	Scala 1: 200



b. *Costituzione area urbana senza modifica del lotto edificato*

COSTITUZIONE AREA URBANA SENZA MODIFICA DEL LOTTO EDIFICATO

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di: **MILANO**
Comune di: **MORIMONDO**

MODELLO UNICO INFORMATICO DI AGGIORNAMENTO DEGLI ATTI CATASTALI
ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA mod. D1

Quadro B | Dichiarazione di variazione presentata ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652

Tipo Mappale n.	del	Unita'	a destinazione ordinaria	n. 1	Unita' in soppressione	n.	1
			speciale e particolare	n. 1	in variazione	n.	
			beni comuni non censibili	n.	in costituzione	n.	2

Causali: **divisione**

Data in cui la variazione si è verificata (ultimazione dei lavori): **29/11/2018**

Documenti allegati:	Mod. 1N parte I	n.	Mod. 2N parte I	n.	planimetrie	n. 1
	Mod. 1N parte II	n. 1	Mod. 2N parte II	n.	pagine elaborato planimetrico	n. 1
Preallineamento	Volture	n.	Variazioni	n.	Accatastamenti	n.
	Unita' afferenti con intestati	n.	Unita' afferenti	n.		

Quadro U | Unita' Immobiliari

	Riferimenti Catastali						Utilita' Comuni Censibili					Dati di Classamento Proposti								
N.	Part. spec. / Indirizzo	Oper.	Sez.	Foglio	Particella	Sub.	Op.	Sez.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Cat. / Piano	Cl.	Cons. / Scala	Superf. cat. / Interno	Rendita / Lotto	1N/2N	Plan. / Edificio
1		S		13	303	3													
				13	303	4													
2		C		13	303	701						U	A/2	3	4,5	122	418,33	SI	SI
				13	303	702													
	via roma	1											T-S1						
3		C		13	303	703							F/1			7			
	via roma	1											T						

Quadro D | Note Relative al Documento e Relazione Tecnica

si stralcia la porzione d'area urbana dalla maggior consistenza dell'unita' immobiliare funzionalmente ad atto traslativo di diritti e successiva riunione con altra unita' immobiliare dello stesso lotto edificato.

- 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:

BIANCHI ROBERTO

quale soggetto obbligato, residente in **MORIMONDO (MI) - VIA ROMA n. 00001 c.a.p. 20081**

- 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: **Geom. ROSSI PAOLO**
ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI MILANO n. 1000
Codice Fiscale: **RSSPLA80A01F205W**

Riservato all'Ufficio	Data _____	Protocollo _____
Verifica eseguita in data	Eseguita la registrazione	Notifica eseguita in data
_____	_____	_____
_____	_____	_____
l'incaricato	l'incaricato	l'incaricato

000A62480 03/01/19:18.51.07
Docfa - ver. 4.00.4 pag. 1 di 5

Ufficio Provinciale di: **MILANO**
Comune di: **MORIMONDO**

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Elenco Subalterni

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale del:
MORIMONDO		**13**	**303**	

Sub.	UBICAZIONE via/piazza	n° civ.	Piani	Scala	Int.	Entità di Costruzione	DESCRIZIONE
1	**via roma**	**1**	**S1-T**				**BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUBALTERNI (ACCESSO PEDONALE E CAMMINAMENTI, ACCESSO CARRALE E AREA DI MANOVRA IN PIANO S1, VANO SCALE)**
2	**via roma**	**1**	**T-1**				**BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB.7-8 (SCALA E PIANEROTTOLO)**
3							**SOPPRESSO**
4							**SOPPRESSO**
5	**via roma**	**1**	**T-S1**				**ABITAZIONE DI TIPO CIVILE CON CORTE ESCLUSIVA SUB.6**
6	**via roma**	**1**	**T**				**CORTE ESCLUSIVA DEL SUB.5**
7	**via roma**	**1**	**1-2**				**ABITAZIONE DI TIPO CIVILE**
8	**via roma**	**1**	**1-2**				**ABITAZIONE DI TIPO CIVILE**
9	**via roma**	**1**	**S1**				**BOX**
10	**via roma**	**1**	**S1**				**BOX**
11	**via roma**	**1**	**S1**				**BOX**
12	**via roma**	**1**	**S1**				**BOX**
701	**via roma**	**1**	**T-S1**				**ABITAZIONE DI TIPO CIVILE CON CORTE ESCLUSIVA SUB.702**
702	**via roma**	**1**	**T**				**CORTE ESCLUSIVA DEL SUB.701**
703	**via roma**	**1**	**T**				**AREA URBANA DI MQ. 7**

Protocollo _____ data _____

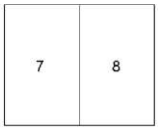
IL TECNICO **Geom. ROSSI PAOLO**
ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI MILANO n. 1000
Codice Fiscale: **RSSPLA80A01F205W**

firma e timbro

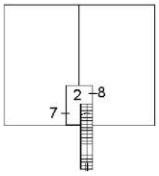
ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da: Rossi Paolo
Iscritto all'albo: Geometri
Prov. Milano N. 1000

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di Milano

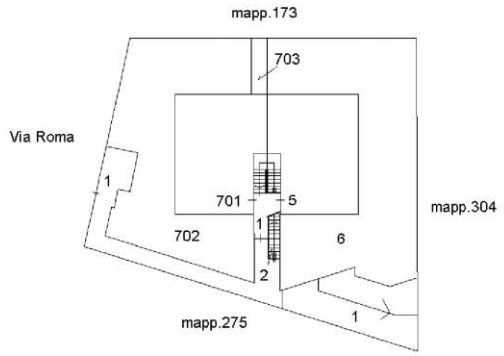
Comune di Morimondo		Protocollo n.	del
Sezione:	Foglio: 13 Particella: 303	Tipo Mappale n.	del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500



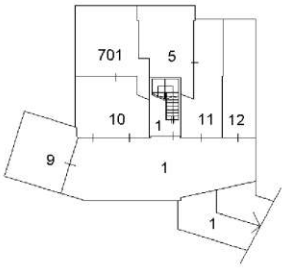
PIANO SECONDO



PIANO PRIMO



PIANO TERRA



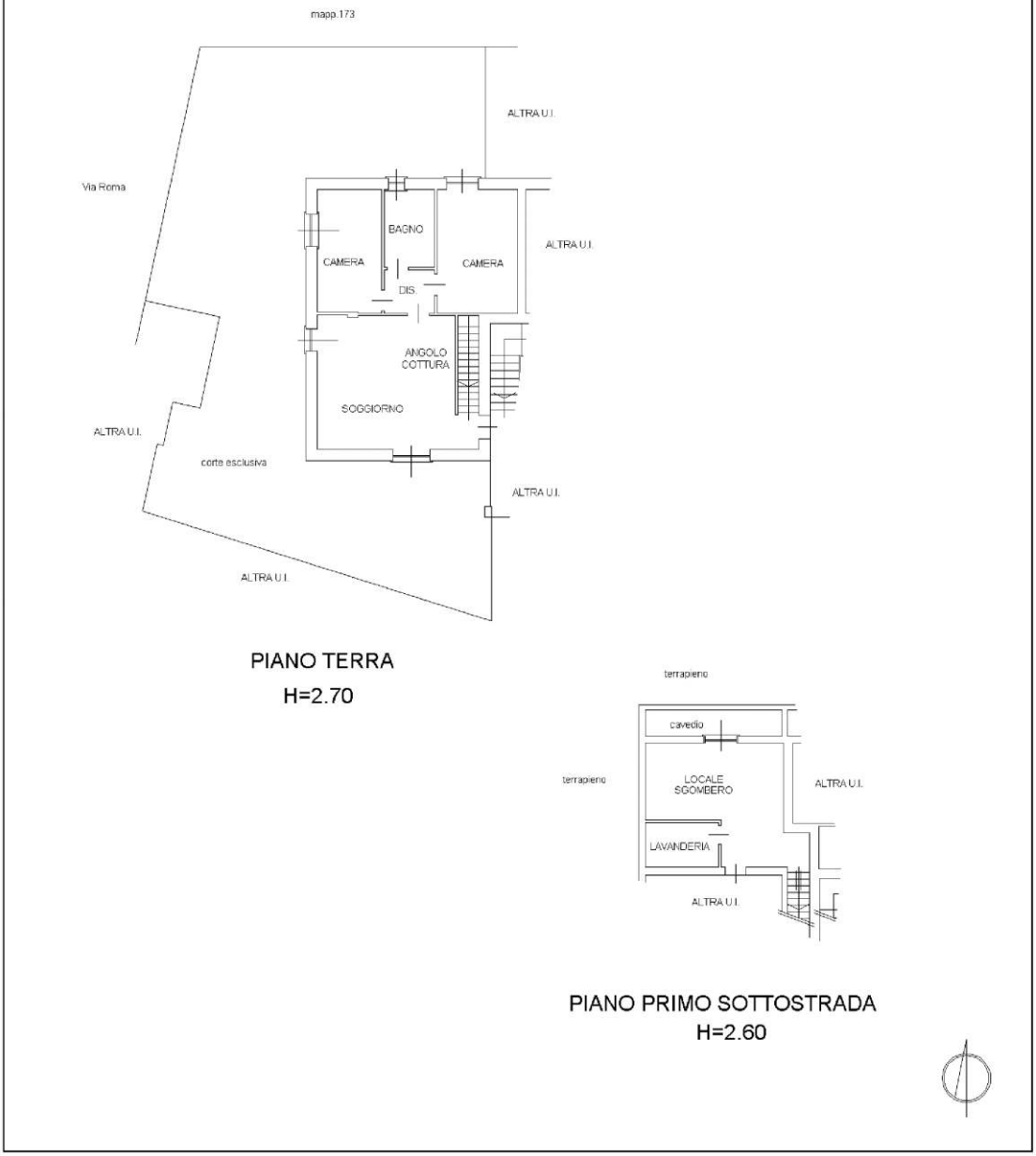
PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di Milano

Dichiarazione protocollo n.	del
Comune di Morimondo	
Via Roma	civ. 1

Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Rossi Paolo
Foglio: 13	Iscritto all'albo: Geometri
Particella: 303	
Subalterno: 701	Prov. Milano N. 1000

Planimetria	
Scheda n. 1	Scala 1: 200



c. *Individuazione di porzione di UIU con opere già eseguite*

INDIVIDUAZIONE DI PORZIONE DI U.I.U. CON OPERE GIA' ESEGUITE

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di: **MILANO**
Comune di: **MORIMONDO**

MODELLO UNICO INFORMATICO DI AGGIORNAMENTO DEGLI ATTI CATASTALI
ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA mod. D1

Quadro B | Dichiarazione di variazione presentata ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652

Tipo Mappale n.	del	Unita'	a destinazione ordinaria	n.	2	Unita' in soppressione	n.	1
			speciale e particolare	n.		in variazione	n.	
			beni comuni non censibili	n.		in costituzione	n.	2

Causali: **frazionamento per trasferimento diritti**

Data in cui la variazione si è verificata (ultimazione dei lavori): **29/11/2018**

Documenti allegati:	Mod. 1N parte I	n.	Mod. 2N parte I	n.	planimetrie	n.	2
	Mod. 1N parte II	n. 2	Mod. 2N parte II	n.	pagine elaborato planimetrico	n.	1
Preallineamento	Volture	n.	Variazioni	n.	Accatastamenti	n.	
	Unita' afferenti con intestati	n.	Unita' afferenti	n.			

Quadro U | Unita' Immobiliari

	Riferimenti Catastali						Utilita' Comuni Censibili					Dati di Classamento Proposti								
N.	Part. spec. / Indirizzo	Oper.	Sez.	Foglio	Particella	Sub.	Op.	Sez.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Cat. / Piano	Cl.	Cons. / Scala	Superf. cat. / Interno	Rendita / Lotto	1N/2N	Plan. / Edificio
1		S		13	303	3													
				13	303	4													
2		C		13	303	701						U	A/2	3	3,5	112	325,37	SI	SI
				13	303	702													
	via roma	1											T-S1						
3		C		13	303	703						U	A/2	3	1	17	92,96	SI	SI
	via roma	1											T						

Quadro D | Note Relative al Documento e Relazione Tecnica

si identifica la consistenza al sub.703, in condizione di ultimazione lavori, funzionalmente ad atto traslativo di diritti e successiva fusione con l'unita' immobiliare identificata al sub.5.

- 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:

BIANCHI ROBERTO

quale soggetto obbligato, residente in **MORIMONDO (MI) - VIA ROMA n. 00001 c.a.p. 20081**

- 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: **Geom. ROSSI PAOLO**

ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI MILANO n. 1000

Codice Fiscale: **RSSPLA80A01F205W**

Riservato all'Ufficio	Data _____	Protocollo _____
Verifica eseguita in data	Eseguita la registrazione	Notifica eseguita in data
_____	_____	_____
_____	_____	_____
l'incaricato	l'incaricato	l'incaricato

00020AX60 03/01/19:19.03.20
Docfa - ver. 4.00.4 pag. 1 di 7

Ufficio Provinciale di: **MILANO**
Comune di: **MORIMONDO**

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Elenco Subalterni

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale del:
MORIMONDO		**13**	**303**	

Sub.	UBICAZIONE via/piazza	n° civ.	Piani	Scala	Int.	Entità di Costruzione	DESCRIZIONE
1	**via roma**	**1**	**S1-T**				**BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUBALTERNI (ACCESSO PEDONALE E CAMMINAMENTI, ACCESSO CARRALE E AREA DI MANOVRA IN PIANO S1, VANO SCALE)**
2	**via roma**	**1**	**T-1**				**BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB.7-8 (SCALA E PIANEROTTOLO)**
3							**SOPPRESSO**
4							**SOPPRESSO**
5	**via roma**	**1**	**T-S1**				**ABITAZIONE DI TIPO CIVILE CON CORTE ESCLUSIVA SUB.6**
6	**via roma**	**1**	**T**				**CORTE ESCLUSIVA DEL SUB.5**
7	**via roma**	**1**	**1-2**				**ABITAZIONE DI TIPO CIVILE**
8	**via roma**	**1**	**1-2**				**ABITAZIONE DI TIPO CIVILE**
9	**via roma**	**1**	**S1**				**BOX**
10	**via roma**	**1**	**S1**				**BOX**
11	**via roma**	**1**	**S1**				**BOX**
12	**via roma**	**1**	**S1**				**BOX**
701	**via roma**	**1**	**T-S1**				**ABITAZIONE DI TIPO CIVILE CON CORTE ESCLUSIVA SUB.702**
702	**via roma**	**1**	**T**				**CORTE ESCLUSIVA DEL SUB.701**
703	**via roma**	**1**	**T**				**ABITAZIONE DI TIPO CIVILE**

Protocollo _____ data _____

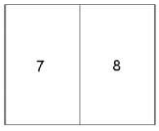
IL TECNICO **Geom. ROSSI PAOLO**
ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI MILANO n. 1000
Codice Fiscale: **RSSPLA80A01F205W**

firma e timbro

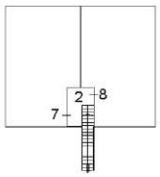
ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da: Rossi Paolo
Iscritto all'albo: Geometri
Prov. Milano N. 1000

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di Milano

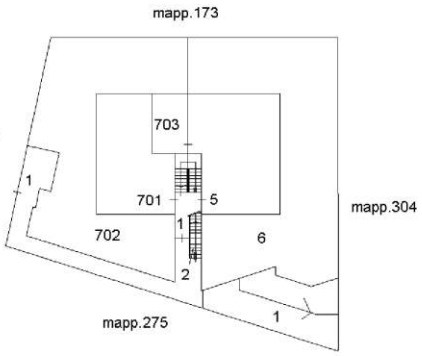
Comune di Morimondo		Protocollo n.	del
Sezione:	Foglio: 13 Particella: 303	Tipo Mappale n.	del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500



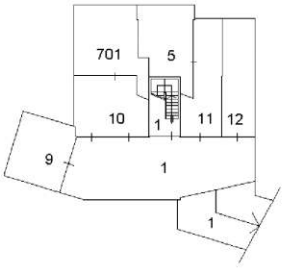
PIANO SECONDO



PIANO PRIMO



PIANO TERRA



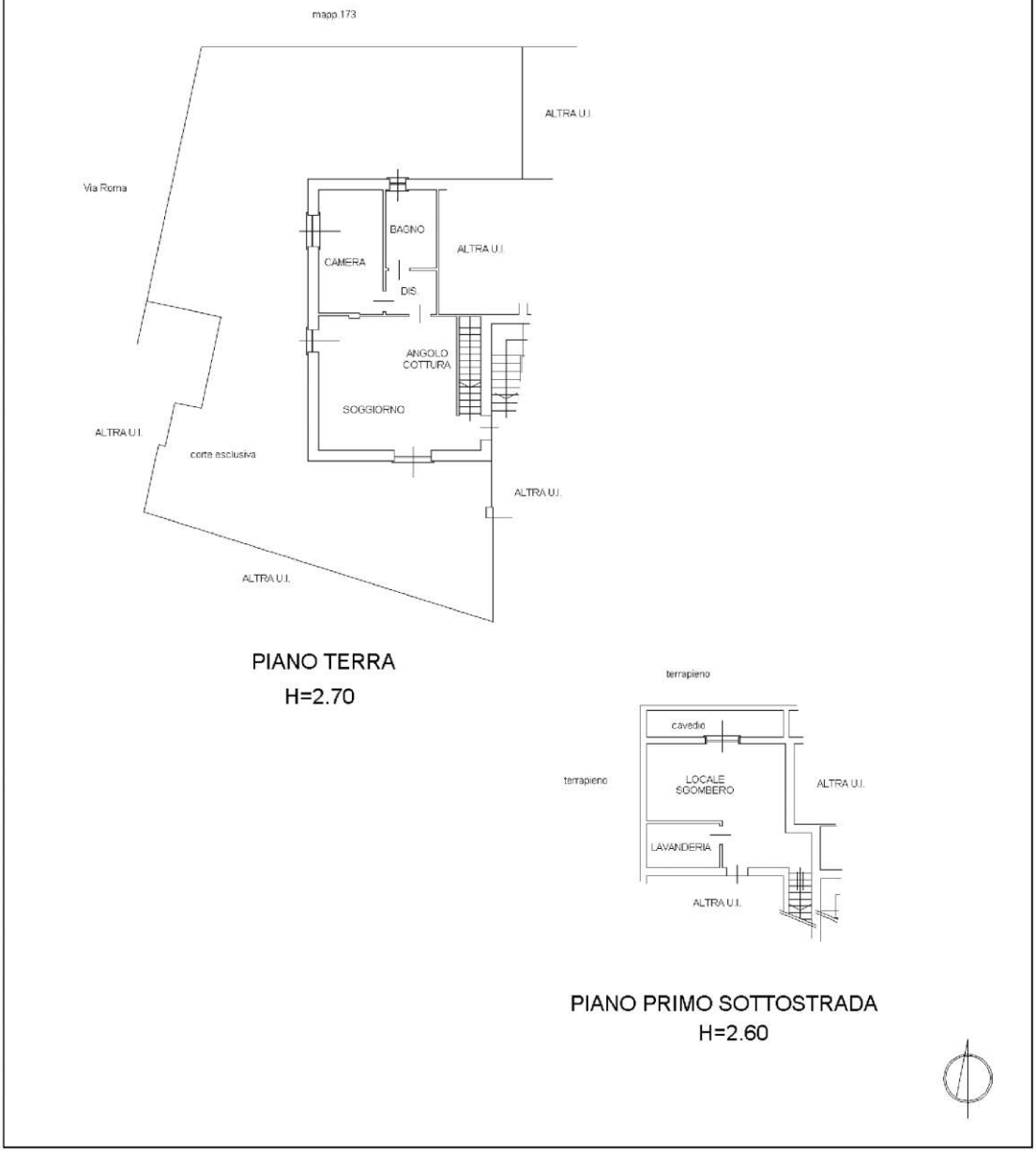
PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di Milano

Dichiarazione protocollo n.	del
Comune di Morimondo	
Via Roma	civ. 1

Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Rossi Paolo
Foglio: 13	Iscritto all'albo: Geometri
Particella: 303	
Subalterno: 701	Prov. Milano N. 1000

Planimetria	
Scheda n. 1	Scala 1: 200

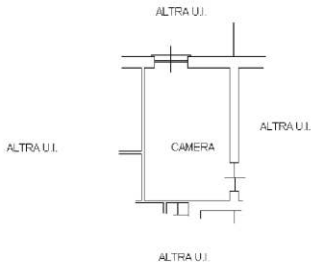


Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano

Dichiarazione protocollo n.	del
Comune di Morimondo	
Via Roma	civ. 1

Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Rossi Paolo
Foglio: 13	Iscritto all'albo: Geometri
Particella: 303	
Subalterno: 703	Prov. Milano N. 1000

Planimetria	
Scheda n. 1	Scala 1: 200



PIANO TERRA
H=2.70

d. *Individuazione di porzione di UIU con opere da eseguire*

INDIVIDUAZIONE DI PORZIONE DI U.I.U. CON OPERE DA ESEGUIRE

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di: **MILANO**
Comune di: **MORIMONDO**

MODELLO UNICO INFORMATICO DI AGGIORNAMENTO DEGLI ATTI CATASTALI
ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA mod. D1

Quadro B | Dichiarazione di variazione presentata ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652

Tipo Mappale n.	del	Unita'	a destinazione ordinaria	n.	2	Unita' in soppressione	n.	1
			speciale e particolare	n.		in variazione	n.	
			beni comuni non censibili	n.		in costituzione	n.	2

Causali: **frazionamento per trasferimento diritti**

Data in cui la variazione si è verificata (ultimazione dei lavori): **29/11/2018**

Documenti allegati:	Mod. 1N parte I	n.	Mod. 2N parte I	n.	planimetrie	n. 2
	Mod. 1N parte II	n. 2	Mod. 2N parte II	n.	pagine elaborato planimetrico	n. 1
Preallineamento	Volture	n.	Variazioni	n.	Accatastamenti	n.
	Unita' afferenti con intestati	n.	Unita' afferenti	n.		

Quadro U | Unita' Immobiliari

	Riferimenti Catastali						Utilita' Comuni Censibili					Dati di Classamento Proposti								
N.	Part. spec. / Indirizzo	Oper.	Sez.	Foglio	Particella	Sub.	Op.	Sez.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Cat. / Piano	Cl.	Cons. / Scala	Superf. cat. / Interno	Rendita / Lotto	1N/2N	Plan. / Edificio
1		S		13	303	3													
				13	303	4													
2		C		13	303	701						U	A/2	3	3,5	112	325,37	SI	SI
				13	303	702													
	via roma	1											T-S1						
3		C		13	303	703						U	A/2	3	1	17	92,96	SI	SI
	via roma	1											T						

Quadro D | Note Relative al Documento e Relazione Tecnica

si identifica la consistenza al sub.703 funzionalmente ad atto traslativo di diritti, come porzione di u.i.u. unita di fatto con quella di foglio 13 part.303 sub. 701-702 rendita attribuita alla porzione di u.i.u. ai fini fiscali.

- 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:

BIANCHI ROBERTO

quale soggetto obbligato, residente in **MORIMONDO (MI) - VIA ROMA n. 00001 c.a.p. 20081**

- 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: **Geom. ROSSI PAOLO**

ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI MILANO n. 1000

Codice Fiscale: **RSSPLA80A01F205W**

Riservato all'Ufficio	Data _____	Protocollo _____
Verifica eseguita in data	Eseguita la registrazione	Notifica eseguita in data
_____	_____	_____
_____	_____	_____
l'incaricato	l'incaricato	l'incaricato

000206808 03/01/19:19.47.32
Docfa - ver. 4.00.4 pag. 1 di 7

Ufficio Provinciale di: **MILANO**
Comune di: **MORIMONDO**

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Elenco Subalterni

Comune		Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale del:	
MORIMONDO			**13**	**303**		
Sub.	UBICAZIONE via/piazza	n° civ.	Piani	Scala	Int.	Entità di Costruzione	DESCRIZIONE
1	**via roma**	**1**	**S1-T**				**BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUBALTERNI (ACCESSO PEDONALE E CAMMINAMENTI, ACCESSO CARRALE E AREA DI MANOVRA IN PIANO S1, VANO SCALE)**
2	**via roma**	**1**	**T-1**				**BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB.7-8 (SCALA E PIANEROTTOLO)**
3							**SOPPRESSO**
4							**SOPPRESSO**
5	**via roma**	**1**	**T-S1**				**ABITAZIONE DI TIPO CIVILE CON CORTE ESCLUSIVA SUB.6**
6	**via roma**	**1**	**T**				**CORTE ESCLUSIVA DEL SUB.5**
7	**via roma**	**1**	**1-2**				**ABITAZIONE DI TIPO CIVILE**
8	**via roma**	**1**	**1-2**				**ABITAZIONE DI TIPO CIVILE**
9	**via roma**	**1**	**S1**				**BOX**
10	**via roma**	**1**	**S1**				**BOX**
11	**via roma**	**1**	**S1**				**BOX**
12	**via roma**	**1**	**S1**				**BOX**
701	**via roma**	**1**	**T-S1**				**ABITAZIONE DI TIPO CIVILE CON CORTE ESCLUSIVA SUB.702**
702	**via roma**	**1**	**T**				**CORTE ESCLUSIVA DEL SUB.701**
703	**via roma**	**1**	**T**				**ABITAZIONE DI TIPO CIVILE**

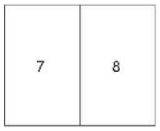
Protocollo data

IL TECNICO **Geom. ROSSI PAOLO**
ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI MILANO n. 1000
Codice Fiscale: **RSSPLA80A01F205W**

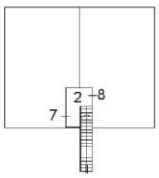
firma e timbro

ELABORATO PLANIMETRICO	Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Milano
Compilato da: Rossi Paolo Iscritto all'albo: Geometri Prov. Milano N. 1000	

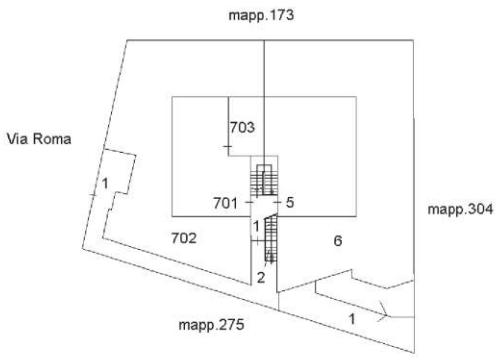
Comune di Morimondo	Protocollo n. del
Sezione: Foglio: 13 Particella: 303	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



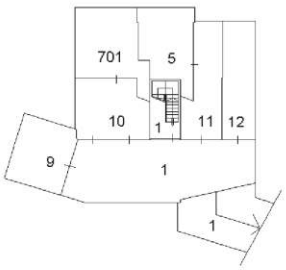
PIANO SECONDO



PIANO PRIMO



PIANO TERRA



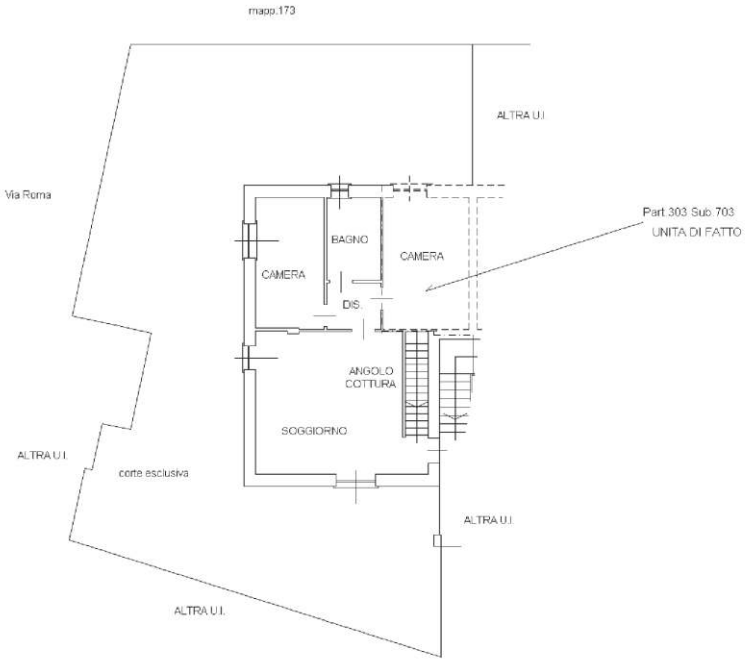
PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di Milano

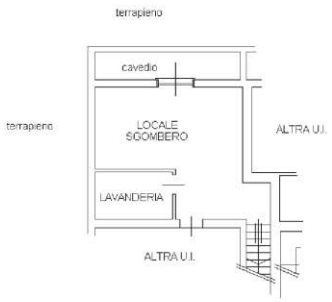
Dichiarazione protocollo n.	del
Comune di Morimondo	
Via Roma	civ. 1

Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Rossi Paolo
Foglio: 13	Iscritto all'albo: Geometri
Particella: 303	
Subalterno: 701	Prov. Milano N. 1000

Planimetria	
Scheda n. 1	Scala 1: 200



PIANO TERRA
H=2.70



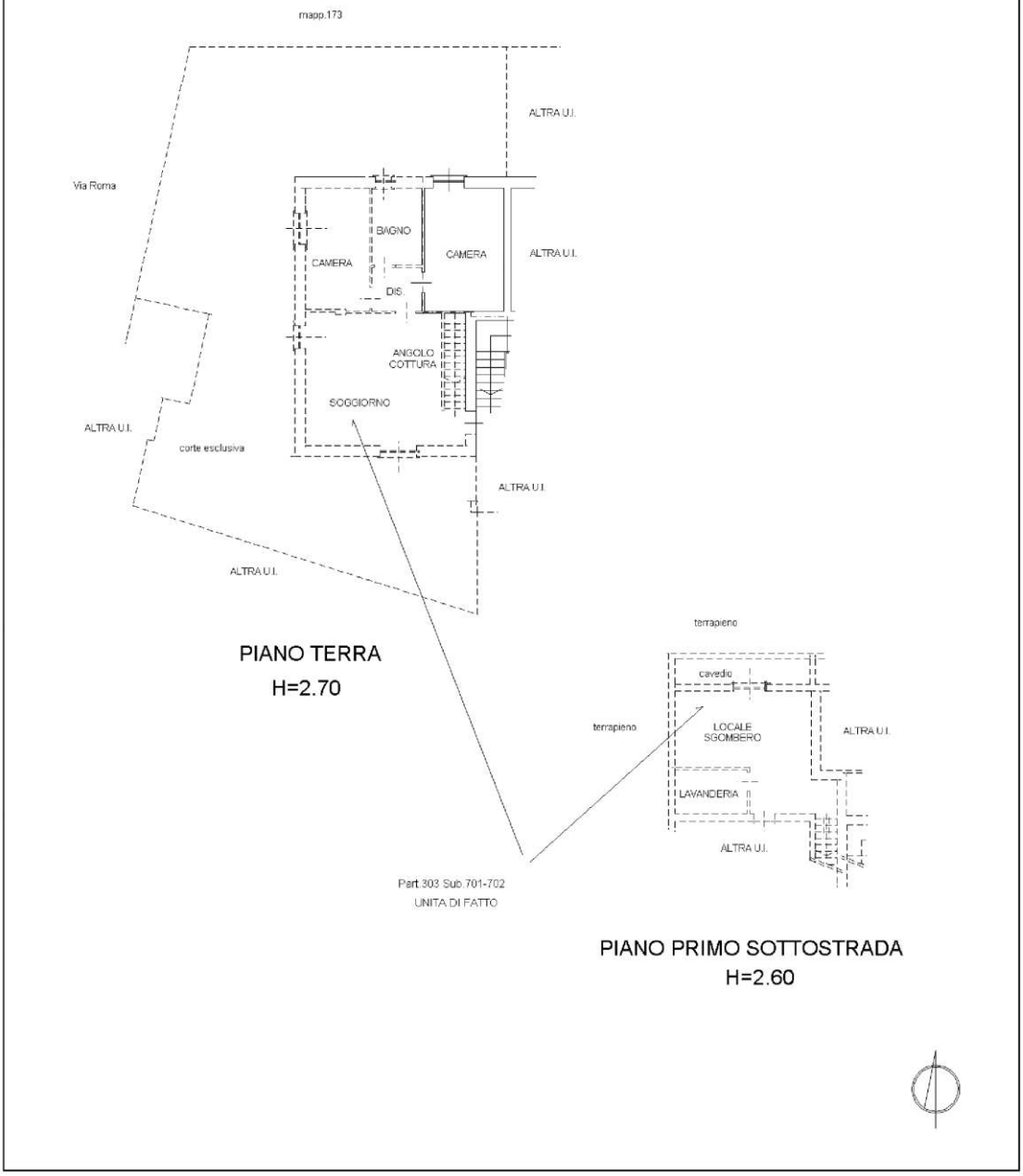
PIANO PRIMO SOTTOSTRADA
H=2.60

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di Milano

Dichiarazione protocollo n.	del
Comune di Morimondo	
Via Roma	civ. 1

Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Rossi Paolo
Foglio: 13	Iscritto all'albo: Geometri
Particella: 303	
Subalterno: 703	Prov. Milano N. 1000

Planimetria	
Scheda n. 1	Scala 1: 200



e. Individuazione di porzione di UIU (parte di vano) con opere da eseguire

INDIVIDUAZIONE DI PORZIONE DI U.I.U. (PARTE DI VANO) CON OPERE DA ESEGUIRE

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di: **MILANO**
Comune di: **MORIMONDO**

MODELLO UNICO INFORMATICO DI AGGIORNAMENTO DEGLI ATTI CATASTALI
ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA mod. D1

Quadro B | Dichiarazione di variazione presentata ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652

Tipo Mappale n.	del	Unita'	a destinazione ordinaria	n. 2	Unita' in soppressione	n. 1		
			speciale e particolare	n.	in variazione	n.		
			beni comuni non censibili	n.	in costituzione	n. 2		

Causali: **frazionamento per trasferimento diritti**

Data in cui la variazione si è verificata (ultimazione dei lavori): **29/11/2018**

Documenti allegati:	Mod. 1N parte I	n.	Mod. 2N parte I	n.	planimetrie	n. 2
	Mod. 1N parte II	n. 2	Mod. 2N parte II	n.	pagine elaborato planimetrico	n. 1
Preallineamento	Volture	n.	Variazioni	n.	Accatastamenti	n.
	Unita' afferenti con intestati	n.	Unita' afferenti	n.		

Quadro U | Unita' Immobiliari

	Riferimenti Catastali						Utilita' Comuni Censibili					Dati di Classamento Proposti								
N.	Part. spec. / Indirizzo	Oper.	Sez.	Foglio	Particella	Sub.	Op.	Sez.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Cat. / Piano	Cl.	Cons. / Scala	Superf. cat. / Interno	Rendita / Lotto	1N/2N	Plan. / Edificio
1		S		13	303	3													
				13	303	4													
2		C		13	303	701						U	A/2	3	4,5	122	418,33	SI	SI
				13	303	702													
	via roma	1											T-S1						
3		C		13	303	703						U	A/2	3	1	7	92,96	SI	SI
	via roma	1											T						

Quadro D | Note Relative al Documento e Relazione Tecnica

si identifica la consistenza al sub,703 funzionalmente ad atto traslativo di diritti, come porzione di u.i.u. unita di fatto con quella di foglio 13 part.303 sub. 701-702 rendita attribuita alla porzione di u.i.u. ai fini fiscali.

- 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:

BIANCHI ROBERTO

quale soggetto obbligato, residente in **MORIMONDO (MI) - VIA ROMA n. 00001 c.a.p. 20081**

- 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: **Geom. ROSSI PAOLO**

ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI MILANO n. 1000

Codice Fiscale: **RSSPLA80A01F205W**

Riservato all'Ufficio	Data _____	Protocollo _____
Verifica eseguita in data	Eseguita la registrazione	Notifica eseguita in data
_____	_____	_____
_____	_____	_____
l'incaricato	l'incaricato	l'incaricato

00020682X
Docfa - ver. 4.00.4

03/01/19:20.03.30
pag. 1 di 7

Ufficio Provinciale di: **MILANO**
Comune di: **MORIMONDO**

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Elenco Subalterni

Comune		Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale del:	
MORIMONDO			**13**	**303**		
Sub.	UBICAZIONE via/piazza	n° civ.	Piani	Scala	Int.	Entità di Costruzione	DESCRIZIONE
1	**via roma**	**1**	**S1-T**				**BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUBALTERNI (ACCESSO PEDONALE E CAMMINAMENTI, ACCESSO CARRALE E AREA DI MANOVRA IN PIANO S1, VANO SCALE)**
2	**via roma**	**1**	**T-1**				**BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB.7-8 (SCALA E PIANEROTTOLO)**
3							**SOPPRESSO**
4							**SOPPRESSO**
5	**via roma**	**1**	**T-S1**				**ABITAZIONE DI TIPO CIVILE CON CORTE ESCLUSIVA SUB.6**
6	**via roma**	**1**	**T**				**CORTE ESCLUSIVA DEL SUB.5**
7	**via roma**	**1**	**1-2**				**ABITAZIONE DI TIPO CIVILE**
8	**via roma**	**1**	**1-2**				**ABITAZIONE DI TIPO CIVILE**
9	**via roma**	**1**	**S1**				**BOX**
10	**via roma**	**1**	**S1**				**BOX**
11	**via roma**	**1**	**S1**				**BOX**
12	**via roma**	**1**	**S1**				**BOX**
701	**via roma**	**1**	**T-S1**				**ABITAZIONE DI TIPO CIVILE CON CORTE ESCLUSIVA SUB.702**
702	**via roma**	**1**	**T**				**CORTE ESCLUSIVA DEL SUB.701**
703	**via roma**	**1**	**T**				**ABITAZIONE DI TIPO CIVILE**

Protocollo data

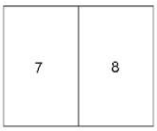
IL TECNICO **Geom. ROSSI PAOLO**
ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI MILANO n. 1000
Codice Fiscale: **RSSPLA80A01F205W**

firma e timbro

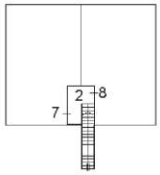
ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da: Rossi Paolo
Iscritto all'albo: Geometri
Prov. Milano N. 1000

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano

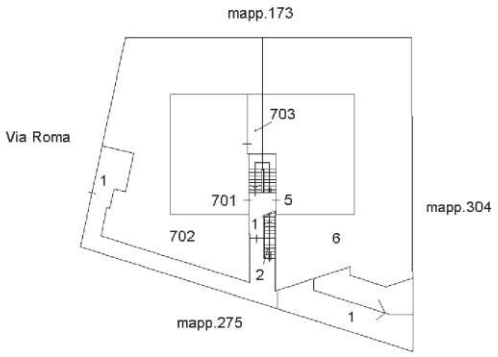
Comune di Morimondo	Protocollo n. del
Sezione: Foglio: 13 Particella: 303	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



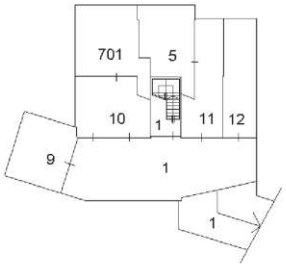
PIANO SECONDO



PIANO PRIMO



PIANO TERRA



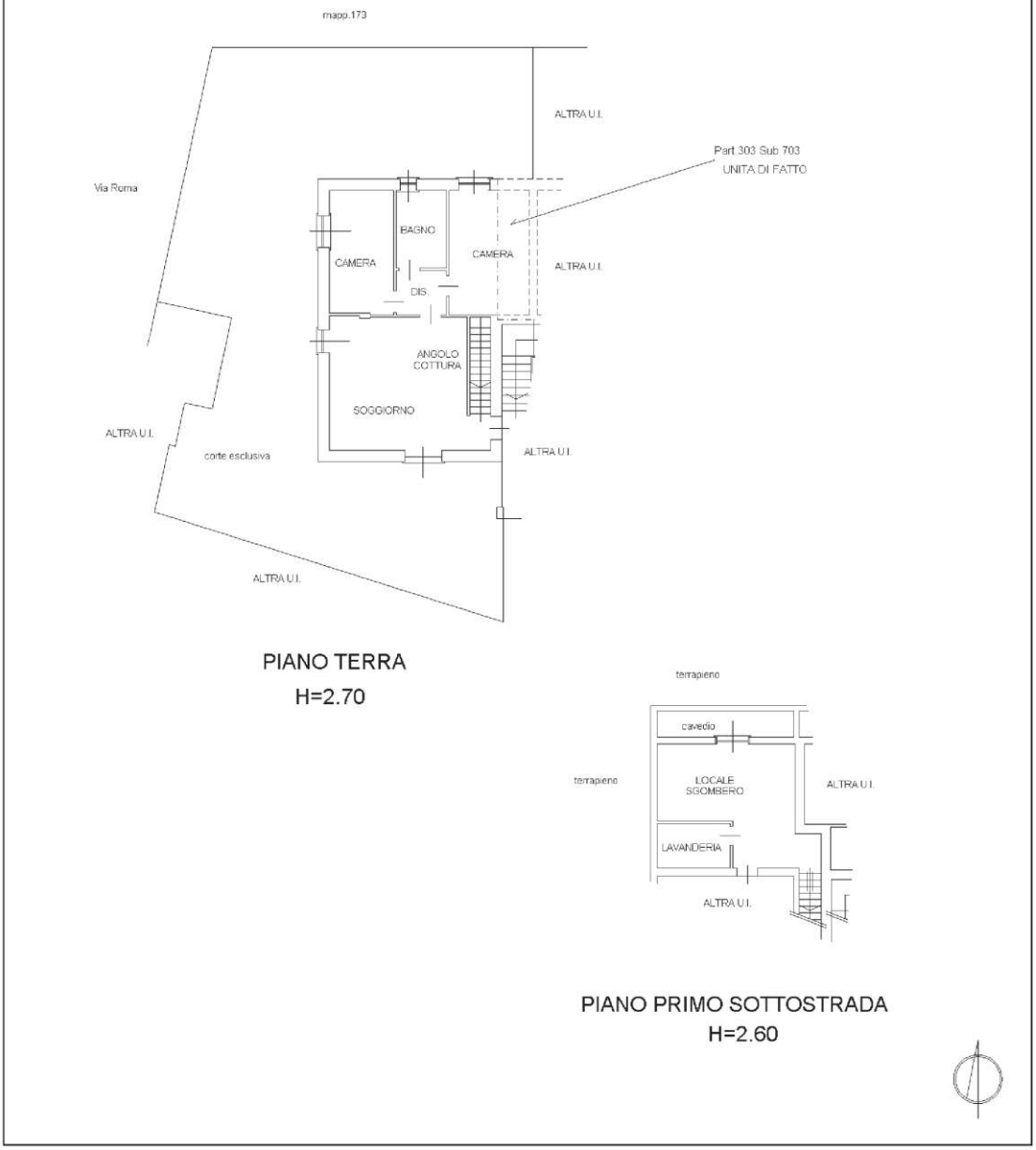
PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano

Dichiarazione protocollo n.	del
Comune di Morimondo	
Via Roma	civ. 1

Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Rossi Paolo
Foglio: 13	Iscritto all'albo: Geometri
Particella: 303	
Subalterno: 701	Prov. Milano N. 1000

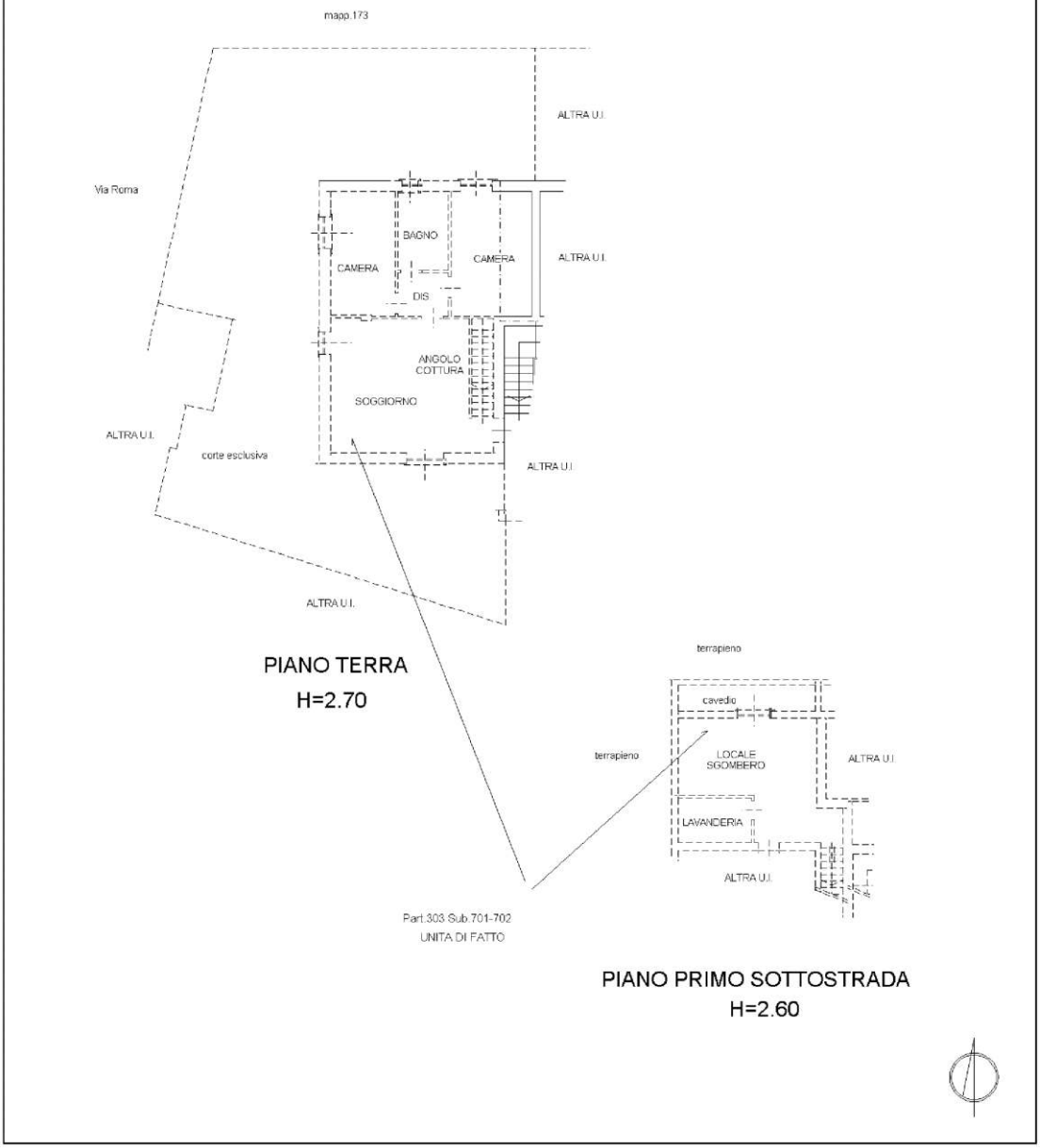
Planimetria	
Scheda n. 1	Scala 1: 200



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di Milano

Dichiarazione protocollo n.	del
Comune di Morimondo	
Via Roma	civ. 1
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 13 Particella: 303 Subalterno: 703	Compilata da: Rossi Paolo Iscritto all'albo: Geometri Prov. Milano N. 1000

Planimetria	
Scheda n. 1	Scala 1:200



f. Unità afferenti edificate su area di corte – pratica 1 di 2

UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA DI CORTE - pratica 1

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di: **MILANO**
Comune di: **MORIMONDO**

MODELLO UNICO INFORMATICO DI AGGIORNAMENTO DEGLI ATTI CATASTALI
ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA mod. D1

Quadro B | Dichiarazione di variazione presentata ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652

Tipo Mappale n. **100000** del **29/11/2018**	Unita'	a destinazione ordinaria	n.		Unita' in soppressione	n.	**1**
		speciale e particolare	n.		in variazione	n.	
		beni comuni non censibili	n.	**1**	in costituzione	n.	**1**

Causali: **RIDEFINIZIONE DI B.C.N.C.**

Data in cui la variazione si è verificata (ultimazione dei lavori): **29/11/2018**

Documenti allegati:	Mod. 1N parte I	n.	Mod. 2N parte I	n.	planimetrie	n.	
	Mod. 1N parte II	n.	Mod. 2N parte II	n.	pagine elaborato planimetrico	n.	**1**
Preallineamento	Volture	n.	Variazioni	n.	Accatastamenti	n.	
	Unita' afferenti con intestati	n.	Unita' afferenti	n.			

Quadro U | Unita' Immobiliari

	Riferimenti Catastali						**Utilita' Comuni Censibili**					**Dati di Classamento Proposti**							
N.	Part. spec. / Indirizzo	Oper.	Sez.	Foglio	Particella	Sub.	Op.	Sez.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Cat. / Piano	Cl. / Scala	Cons. / Interno	Superf. cat. / Lotto	Rendita	1N/2N	Plan. / Edificio
1	**BCNC**	**S**		**13**	**303**	**1**													
2	**BCNC**	**C**		**13**	**303**	**701**													
	via roma	**1**											**T-S1**						

Quadro D | Note Relative al Documento e Relazione Tecnica

pratica 1 di 2 - si varia la consistenza del bene comune non censibile attualmente identificato al sub.1, funzionalmente alla denuncia di unita' afferenti in pari data a seguire, con la quale verra' denunciata la consistenza identificata al sub.702.

- 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:

BIANCHI ROBERTO

quale soggetto obbligato, residente in **MORIMONDO (MI) - VIA ROMA n. 00001 c.a.p. 20081**

- 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: **Geom. ROSSI PAOLO**
ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI MILANO n. 1000
Codice Fiscale: **RSSPLA80A01F205W**

Riservato all'Ufficio	Data _____	Protocollo _____
Verifica eseguita in data	Eseguita la registrazione	Notifica eseguita in data
_____	_____	_____
_____	_____	_____
l'incaricato	l'incaricato	l'incaricato

0000E33X0 03/01/19:20.16.18
Docfa - ver. 4.00.4 pag. 1 di 2

Ufficio Provinciale di: **MILANO**
Comune di: **MORIMONDO**

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Elenco Subalterni

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
MORIMONDO		**13**	**303**	**n. 100000**	**29/11/2018**

Sub.	UBICAZIONE via/piazza	n° civ.	Piani	Scala	Int.	Entità di Costruzione	DESCRIZIONE
1							**SOPPRESSO**
2	**via roma**	**1**	**T-1**				**BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB.7-8 (SCALA E PIANEROTTOLO)**
3	**via roma**	**1**	**T-S1**				**ABITAZIONE DI TIPO CIVILE CON CORTE ESCLUSIVA SUB.4**
4	**via roma**	**1**	**T**				**CORTE ESCLUSIVA DEL SUB.3**
5	**via roma**	**1**	**T-S1**				**ABITAZIONE DI TIPO CIVILE CON CORTE ESCLUSIVA SUB.6**
6	**via roma**	**1**	**T**				**CORTE ESCLUSIVA DEL SUB.5**
7	**via roma**	**1**	**1-2**				**ABITAZIONE DI TIPO CIVILE**
8	**via roma**	**1**	**1-2**				**ABITAZIONE DI TIPO CIVILE**
9	**via roma**	**1**	**S1**				**BOX**
10	**via roma**	**1**	**S1**				**BOX**
11	**via roma**	**1**	**S1**				**BOX**
12	**via roma**	**1**	**S1**				**BOX**
701	**via roma**	**1**	**T-S1**				**BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUBALTERNI (ACCESSO PEDONALE E CAMMINAMENTI, ACCESSO CARRALE E AREA DI MANOVRA IN PIANO S1, VANO SCALE)**

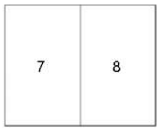
Protocollo data

IL TECNICO **Geom. ROSSI PAOLO**
ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI MILANO n. 1000
Codice Fiscale: **RSSPLA80A01F205W**

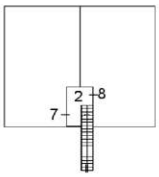
firma e timbro

ELABORATO PLANIMETRICO	Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Milano
Compilato da: Rossi Paolo Iscritto all'albo: Geometri Prov. Milano N. 1000	

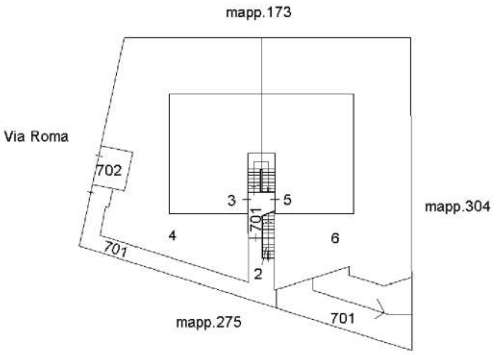
Comune di Morimondo	Protocollo n.	del
Sezione: Foglio: 13 Particella: 303	Tipo Mappale n. 100000	del 29/11/2018
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 500



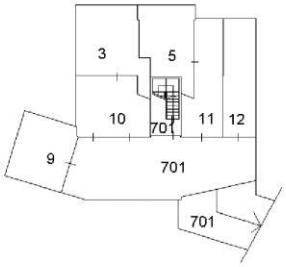
PIANO SECONDO



PIANO PRIMO



PIANO TERRA



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

g. *Unità afferenti edificate su area di corte – pratica 2 di 2 - quote definite in atto*

UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA DI CORTE - pratica 2 - QUOTE DEFINITE IN ATTO

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di: **MILANO**
Comune di: **MORIMONDO**

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. **100000** del **29/11/2018**	Ditta n. **1** di **1**	Unita' a destinazione ordinaria	n.	**1**
Causale: **Unita' afferenti edificate su aree di corte - idc : 13 - 303**		speciale e particolare	n.	
Data in cui l'immobile è divenuto servibile all'uso (ultimazione dei lavori): **29/11/2018**		totali in costituzione	n.	**1**
Intestati n. **2**				
Documenti allegati: Mod. 1N parte I n. **1**	Mod. 2N parte I n.	planimetrie	n.	**1**
Mod. 1N parte II n.	Mod. 2N parte II n.	pagine elaborato planimetrico	n.	**2**

Quadro I | Ditta da intestare:

Cognome	Nome	Comune di nascita	Prov.	Data di nasc.	Sesso	Codice Fiscale
Bianchi	**Roberto**	**Milano**	**MI**	**01/01/1980**	**M**	**BNCRRT80A01F205B**

N.	titolo	reg.	rif.	Titolo e Natura del possesso o godimento	Quota
1	**01**	**-**		**Proprietà**	**1/ 2**

Cognome	Nome	Comune di nascita	Prov.	Data di nasc.	Sesso	Codice Fiscale
Conti	**Claudia**	**Milano**	**MI**	**01/01/1980**	**F**	**CNTCLD80A41F205K**

N.	titolo	reg.	rif.	Titolo e Natura del possesso o godimento	Quota
2	**01**	**-**		**Proprietà**	**1/ 2**

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.	Cl.	Cons.	Superf. cat.	Rendita	1N/2N	Plan.
	Indirizzo												Piano			Scala	Interno	Lotto		Edificio
1		**C**		**13**	**303**	**702**						**U**	**C/2**	**3**	**8**	**10**		**12,39**	**SI**	**SI**
	via roma	**1**											**T**							

Quadro D | Note Relative al Documento e Relazione Tecnica

pratica 2 di 2 - si dichiara l'unita' afferente edificata sulla porzione d'area stralciata dalla maggior consistenza dell'originario bene comune non censibile identificato al sub.1, oggi 701, intestandola come da titolo sottoindicato.

Quadro D | Estremi dei Titoli giustificativi dell'intestazione al catasto

N.UIU	Causale	Efficace	Rep. o	Rogante o	Sede del Rogante o	Volume	Data di
da: a:		dal:	N. Reg.	de cuius:	Ufficio del Registro:		registrazione
1	**Istrumento**	**01/01/18**	**001000**	**Cogliati Enrico**	**Milano (MI)**	**001000**	**10/01/18**

Ufficio Provinciale di: **MILANO**
Comune di: **MORIMONDO**

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:

BIANCHI ROBERTO

quale soggetto obbligato, residente in **MORIMONDO (MI) - VIA ROMA n. 00001 c.a.p. 20081**

- 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: **Geom. ROSSI PAOLO**

ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI MILANO n. 1000

Codice Fiscale: **RSSPLA80A01F205W**

Riservato all'Ufficio	Data _____	Protocollo _____
Verifica eseguita in data	Eseguita la registrazione	Notifica eseguita in data
_____	_____	_____
_____	_____	_____
l'incaricato	l'incaricato	l'incaricato

Ufficio Provinciale di: **MILANO**
Comune di: **MORIMONDO**

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Elenco Subalterni

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
MORIMONDO		**13**	**303**	**n. 100000**	**29/11/2018**

Sub.	UBICAZIONE via/piazza	n° civ.	Piani	Scala	Int.	Entità di Costruzione	DESCRIZIONE
1						**AL -CI**	**SOPPRESSO**
2	**via roma**	**1**	**T-1**			**CF1**	**BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB.7-8 (SCALA E PIANEROTTOLO)**
3	**via roma**	**1**	**T-S1**			**CF1**	**ABITAZIONE DI TIPO CIVILE CON CORTE ESCLUSIVA SUB.4**
4	**via roma**	**1**	**T**			**AL**	**CORTE ESCLUSIVA DEL SUB.3**
5	**via roma**	**1**	**T-S1**			**CF1**	**ABITAZIONE DI TIPO CIVILE CON CORTE ESCLUSIVA SUB.6**
6	**via roma**	**1**	**T**			**AL**	**CORTE ESCLUSIVA DEL SUB.5**
7	**via roma**	**1**	**1-2**			**CF1**	**ABITAZIONE DI TIPO CIVILE**
8	**via roma**	**1**	**1-2**			**CF1**	**ABITAZIONE DI TIPO CIVILE**
9	**via roma**	**1**	**S1**			**CI**	**BOX**
10	**via roma**	**1**	**S1**			**CF1**	**BOX**
11	**via roma**	**1**	**S1**			**CF1**	**BOX**
12	**via roma**	**1**	**S1**			**CF1**	**BOX**
701	**via roma**	**1**	**T-S1**			**AL -CI**	**BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUBALTERNI (ACCESSO PEDONALE E CAMMINAMENTI, ACCESSO CARRALE E AREA DI MANOVRA IN PIANO S1, VANO SCALE)**
702	**via roma**	**1**	**T**			**CF2**	**DEPOSITO**

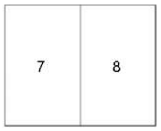
Protocollo data

IL TECNICO **Geom. ROSSI PAOLO**
ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI MILANO n. 1000
Codice Fiscale: **RSSPLA80A01F205W**

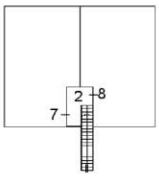
firma e timbro

ELABORATO PLANIMETRICO	Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Milano
Compilato da: Rossi Paolo Iscritto all'albo: Geometri Prov. Milano N. 1000	

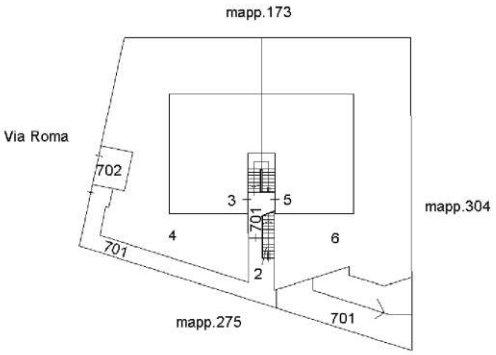
Comune di Morimondo	Protocollo n.	del
Sezione: Foglio: 13 Particella: 303	Tipo Mappale n. 100000	del 29/11/2018
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 500



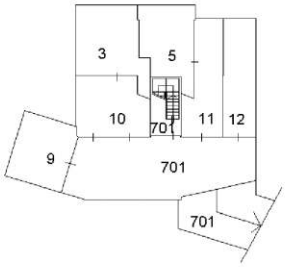
PIANO SECONDO



PIANO PRIMO



PIANO TERRA

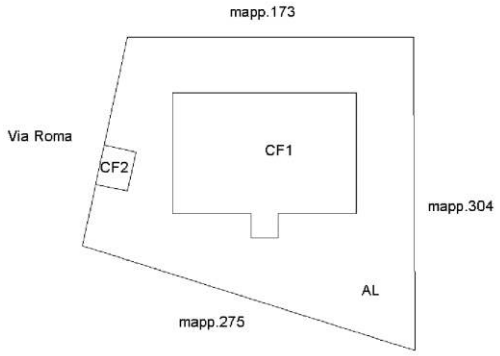


PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

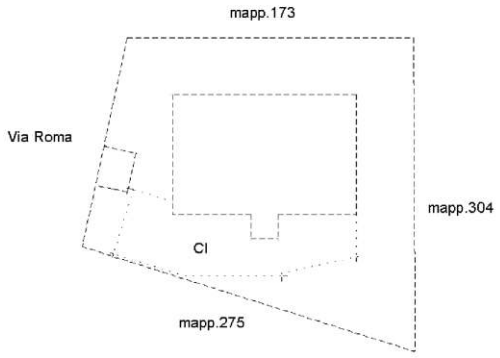
ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da: Rossi Paolo
Iscritto all'albo: Geometri
Prov. Milano N. 1000

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di Milano

Comune di Morimondo	Protocollo n. del
Sezione: Foglio: 13 Particella: 303	Tipo Mappale n. 100000 del 29/11/2018
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



PIANO TERRA



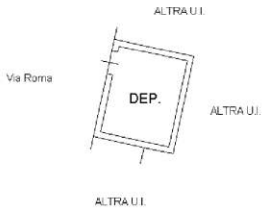
PIANI ENTROTERRA

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano

Dichiarazione protocollo n.	del
Comune di Morimondo	
Via Roma	civ. 1

Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Rossi Paolo
Foglio: 13	Iscritto all'albo: Geometri
Particella: 303	
Subalterno: 702	Prov. Milano N. 1000

Planimetria	
Scheda n. 1	Scala 1: 200



PIANO TERRA
H=2.50

h. *Unità afferenti edificate su area di corte – pratica 2 di 2 - quote provvisorie*

UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA DI CORTE - pratica 2 - QUOTE PROVVISORIE

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di: **MILANO**
Comune di: **MORIMONDO**

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. **100000** del **29/11/2018**	Ditta n. **1** di **1**	Unita' a destinazione ordinaria	n.	**1**
Causale: **Unita' afferenti edificate su aree di corte - idc : 13 - 303**		speciale e particolare	n.	
Data in cui l'immobile è divenuto servibile all'uso (ultimazione dei lavori): **29/11/2018**		totali in costituzione	n.	**1**
Intestati n. **2**				
Documenti allegati: Mod. 1N parte I n. **1**	Mod. 2N parte I n.	planimetrie	n.	**1**
Mod. 1N parte II n. **1**	Mod. 2N parte II n.	pagine elaborato planimetrico	n.	**2**

Quadro I | Ditta da intestare:

Cognome	Nome	Comune di nascita	Prov.	Data di nasc.	Sesso	Codice Fiscale
Bianchi	**Roberto**	**Milano**	**MI**	**01/01/1980**	**M**	**BNCRRT80A01F205B**

N.	titolo	reg.	rif.	Titolo e Natura del possesso o godimento	Quota
1	**01**		**-**	**Proprietà QUOTE PROVVISORIE DA DEFINIRE CON ATTO LEGALE**	**1/ 2**

Cognome	Nome	Comune di nascita	Prov.	Data di nasc.	Sesso	Codice Fiscale
Conti	**Claudia**	**Milano**	**MI**	**01/01/1980**	**F**	**CNTCLD80A41F205K**

N.	titolo	reg.	rif.	Titolo e Natura del possesso o godimento	Quota
2	**01**		**-**	**Proprietà QUOTE PROVVISORIE DA DEFINIRE CON ATTO LEGALE**	**1/ 2**

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.	Cl.	Cons.	Superf. cat.	Rendita	1N/2N	Plan.
	Indirizzo												Piano			Scala	Interno	Lotto		Edificio
1		**C**		**13**	**303**	**702**						**U**	**C/2**	**3**	**8**	**10**		**12,39**	**SI**	**SI**
	via roma	**1**											**T**							

Quadro D | Note Relative al Documento e Relazione Tecnica

pratica 2 di 2 - si dichiara l'unita' afferente edificata sulla porzione d'area stralciata dalla maggior consistenza dell'originario bene comune non censibile identificato al sub.1, oggi 701, intestandola con quote proposte dalle parti in via provvisoria.

- 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:

BIANCHI ROBERTO

quale soggetto obbligato, residente in **MORIMONDO (MI) - VIA ROMA n. 00001 c.a.p. 20081**

- 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: **Geom. ROSSI PAOLO**

ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI MILANO n. 1000

Codice Fiscale: **RSSPLA80A01F205W**

Riservato all'Ufficio	Data _____	Protocollo _____
Verifica eseguita in data	Eseguita la registrazione	Notifica eseguita in data
_____	_____	_____
_____	_____	_____
l'incaricato	l'incaricato	l'incaricato

Ufficio Provinciale di: **MILANO**
Comune di: **MORIMONDO**

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Elenco Subalterni

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
MORIMONDO		**13**	**303**	**n. 100000**	**29/11/2018**

Sub.	UBICAZIONE via/piazza	n° civ.	Piani	Scala	Int.	Entità di Costruzione	DESCRIZIONE
1						**AL -C1**	**SOPPRESSO**
2	**via roma**	**1**	**T-1**			**CF1**	**BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB.7-8 (SCALA E PIANEROTTOLO)**
3	**via roma**	**1**	**T-S1**			**CF1**	**ABITAZIONE DI TIPO CIVILE CON CORTE ESCLUSIVA SUB.4**
4	**via roma**	**1**	**T**			**AL**	**CORTE ESCLUSIVA DEL SUB.3**
5	**via roma**	**1**	**T-S1**			**CF1**	**ABITAZIONE DI TIPO CIVILE CON CORTE ESCLUSIVA SUB.6**
6	**via roma**	**1**	**T**			**AL**	**CORTE ESCLUSIVA DEL SUB.5**
7	**via roma**	**1**	**1-2**			**CF1**	**ABITAZIONE DI TIPO CIVILE**
8	**via roma**	**1**	**1-2**			**CF1**	**ABITAZIONE DI TIPO CIVILE**
9	**via roma**	**1**	**S1**			**CI**	**BOX**
10	**via roma**	**1**	**S1**			**CF1**	**BOX**
11	**via roma**	**1**	**S1**			**CF1**	**BOX**
12	**via roma**	**1**	**S1**			**CF1**	**BOX**
701	**via roma**	**1**	**T-S1**			**AL -C1**	**BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUBALTERNI (ACCESSO PEDONALE E CAMMINAMENTI, ACCESSO CARRALE E AREA DI MANOVRA IN PIANO S1, VANO SCALE)**
702	**via roma**	**1**	**T**			**CF2**	**DEPOSITO**

Protocollo data

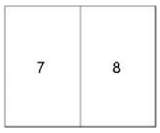
IL TECNICO **Geom. ROSSI PAOLO**
ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI MILANO n. 1000
Codice Fiscale: **RSSPLA80A01F205W**

firma e timbro

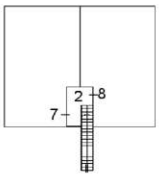
ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da: Rossi Paolo
Iscritto all'albo: Geometri
Prov. Milano N. 1000

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di Milano

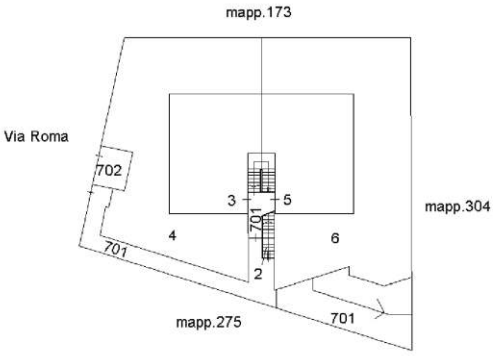
Comune di Morimondo	Protocollo n. del
Sezione: Foglio: 13 Particella: 303	Tipo Mappale n. 100000 del 29/11/2018
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



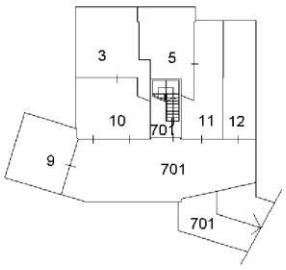
PIANO SECONDO



PIANO PRIMO



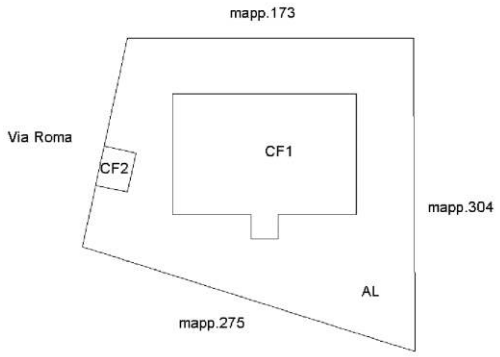
PIANO TERRA



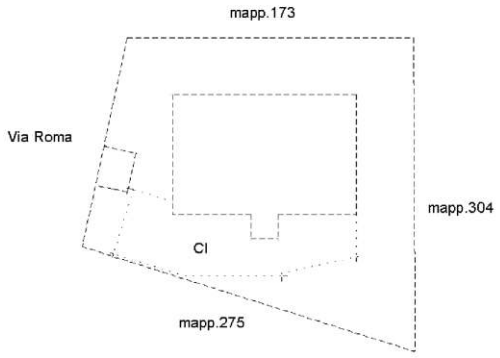
PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

ELABORATO PLANIMETRICO	Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Milano
Compilato da: Rossi Paolo Iscritto all'albo: Geometri Prov. Milano N. 1000	

Comune di Morimondo	Protocollo n. del
Sezione: Foglio: 13 Particella: 303	Tipo Mappale n. 100000 del 29/11/2018
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



PIANO TERRA



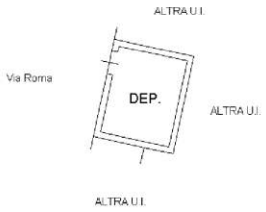
PIANI ENTROTERRA

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano

Dichiarazione protocollo n.	del
Comune di Morimondo	
Via Roma	civ. 1

Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Rossi Paolo
Foglio: 13	Iscritto all'albo: Geometri
Particella: 303	
Subalterno: 702	Prov. Milano N. 1000

Planimetria	
Scheda n. 1	Scala 1: 200



PIANO TERRA
H=2.50

i. Dichiarazione di porzione di UIU (particella con EP presente agli atti) - pratica 1 di 2

DICHIARAZIONE DI PORZIONE DI U.I.U. (particella con EP presente agli atti)

Agenzia Entrate — pratica n.1

Ufficio Provinciale di: **MILANO**
Comune di: **MORIMONDO**

MODELLO UNICO INFORMATICO DI AGGIORNAMENTO DEGLI ATTI CATASTALI
ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA — mod. D1

Quadro B | Dichiarazione di variazione presentata ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652

Tipo Mappale n.	del	Unita'	a destinazione ordinaria	n.	1	Unita' in soppressione	n.		
			speciale e particolare	n.		in variazione	n.	1	
			beni comuni non censibili	n.		in costituzione	n.		

Causali: **DICHIARAZIONE DI PORZIONE DI U.I.U.**

Data in cui la variazione si è verificata (ultimazione dei lavori): **29/11/2018**

Documenti allegati:	Mod. 1N parte I	n.	Mod. 2N parte I	n.	planimetrie	n.	1
	Mod. 1N parte II	n. 1	Mod. 2N parte II	n.	pagine elaborato planimetrico	n.	
Preallineamento	Volture	n.	Variazioni	n.	Accatastamenti	n.	
	Unita' afferenti con intestati	n.	Unita' afferenti	n.			

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.	Cl.	Cons.	Superf. cat.	Rendita	IN/2N	Plan.
	Indirizzo												Piano			Scala	Interno	Lotto		Edificio
1		V		13	313	3						U	A/2	2	4,5	90	348,61	SI	SI
	via europa 1												2							

Quadro D | Note Relative al Documento e Relazione Tecnica

porzione di u.i.u. unita di fatto con quella di foglio 13 part.303 sub.4 rendita attribuita alla porzione di u.i.u. ai fini fiscali.

- 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:

BIANCHI ROBERTO

quale soggetto obbligato, residente in **MORIMONDO (MI) - VIA EUROPA n. 00001 c.a.p. 20081**

- 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: **Geom. ROSSI PAOLO**

ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI MILANO n. 1000

Codice Fiscale: **RSSPLA80A01F205W**

Riservato all'Ufficio	Data _____	Protocollo _____
Verifica eseguita in data	Eseguita la registrazione	Notifica eseguita in data
_____	_____	_____
_____	_____	_____
l'incaricato	l'incaricato	l'incaricato

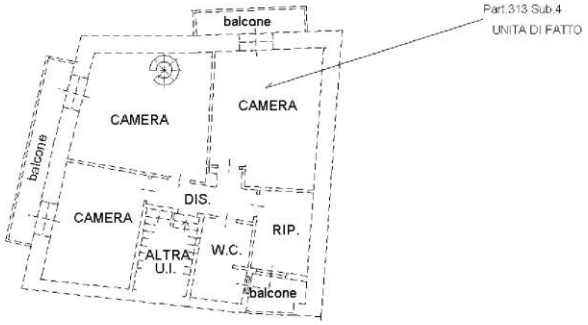
000A0P374 — 04/01/19:14.10.43
Docfa - ver. 4.00.4 — pag. 1 di 4

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di Milano

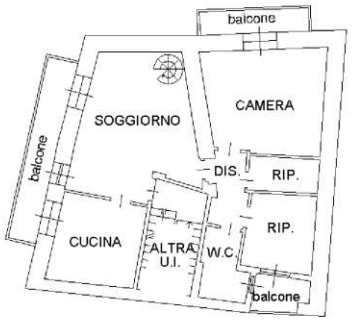
Dichiarazione protocollo n.	del
Comune di Morimondo	
Via Europa	civ. 1

Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Rossi Paolo
Foglio: 13	Iscritto all'albo: Geometri
Particella: 313	
Subalterno: 3	Prov. Milano N. 1000

Planimetria	
Scheda n. 1	Scala 1: 200



PIANO TERZO
H=2.50



PIANO SECONDO
H=2.50

I. Dichiarazione di porzione di UIU (particella con EP presente agli atti) - pratica 2 di 2

DICHIARAZIONE DI PORZIONE DI U.I.U. (particella con EP presente agli atti)

pratica n.2

Ufficio Provinciale di: **MILANO**
Comune di: **MORIMONDO**

MODELLO UNICO INFORMATICO DI AGGIORNAMENTO DEGLI ATTI CATASTALI
ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA mod. D1

Quadro B | Dichiarazione di variazione presentata ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652

Tipo Mappale n.	del	Unita'	a destinazione ordinaria	n.	1	Unita' in soppressione	n.	
			speciale e particolare	n.		in variazione	n.	1
			beni comuni non censibili	n.		in costituzione	n.	

Causali: **DICHIARAZIONE DI PORZIONE DI U.I.U.**

Data in cui la variazione si è verificata (ultimazione dei lavori): **29/11/2018**

Documenti allegati:	Mod. 1N parte I	n.	Mod. 2N parte I	n.	planimetrie	n. 1
	Mod. 1N parte II	n. 1	Mod. 2N parte II	n.	pagine elaborato planimetrico	n.
Preallineamento	Volture	n.	Variazioni	n.	Accatastamenti	n.
	Unita' afferenti con intestati	n.	Unita' afferenti	n.		

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.	Cl.	Cons.	Superf. cat.	Rendita	IN/2N	Plan.
	Indirizzo												Piano			Scala	Interno	Lotto		Edificio
1		V		13	313	4						U	A/2	2	4	90	309,87	SI	SI
	via europa 1												3							

Quadro D | Note Relative al Documento e Relazione Tecnica

porzione di u.i.u. unita di fatto con quella di foglio 13 part.303 sub.3 rendita attribuita alla porzione di u.i.u. ai fini fiscali.

- 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:

CONTI CLAUDIA

quale soggetto obbligato, residente in **MORIMONDO (MI) - VIA EUROPA n. 00001 c.a.p. 20081**

- 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: **Geom. ROSSI PAOLO**

ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI MILANO n. 1000

Codice Fiscale: **RSSPLA80A01F205W**

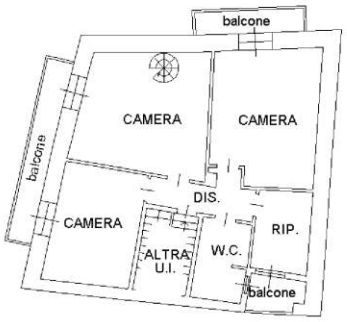
Riservato all'Ufficio	Data _____	Protocollo _____
Verifica eseguita in data	Eseguita la registrazione	Notifica eseguita in data
_____	_____	_____
_____	_____	_____
l'incaricato	l'incaricato	l'incaricato

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di Milano

Planimetria	
Scheda n. 1	Scala 1: 200

Dichiarazione protocollo n.	del
Comune di Morimondo	
Via Europa	civ. 1

Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Rossi Paolo
Foglio: 13	Iscritto all'albo: Geometri
Particella: 313	
Subalterno: 4	Prov. Milano N. 1000



PIANO TERZO
H=2.50

PIANO SECONDO
H=2.50

m. Costituzione con contestuale dichiarazione di porzione di UIU – pratica 1 di 2

COSTITUZIONE CON CONTESTUALE DICHIARAZIONE DI PORZIONE DI U.I.U

Agenzia Entrate — pratica n.1

Ufficio Provinciale di: **MILANO**
Comune di: **MORIMONDO**

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. **100000** del **29/11/2018**	Ditta n. **1** di **1**	Unita' a destinazione ordinaria	n.	**2**
Causale: **Nuova Costruzione**		speciale e particolare	n.	
Data in cui l'immobile è divenuto servibile all'uso (ultimazione dei lavori): **29/11/2018**		totali in costituzione	n.	**2**
Intestati n. **1**				
Documenti allegati: Mod. 1N parte I n. **1**	Mod. 2N parte I n.	planimetrie	n.	**2**
Mod. 1N parte II n. **1**	Mod. 2N parte II n.	pagine elaborato planimetrico	n.	**1**

Quadro I | Ditta da intestare:

Cognome	Nome	Comune di nascita	Prov.	Data di nasc.	Sesso	Codice Fiscale
Bianchi	**Roberto**	**Milano**	**MI**	**01/01/1980**	**M**	**BNCRRT80A01F205B**

N.	titolo	reg.	rif.	Titolo e Natura del possesso o godimento	Quota
1	**01**	**-**		**Proprietà**	**1/ 1**

Quadro U | Unita' Immobiliari

	Riferimenti Catastali						Utilita' Comuni Censibili					Dati di Classamento Proposti								
N.	Part. spec. / Indirizzo	Oper.	Sez.	Foglio	Particella	Sub.	Op.	Sez.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Cat. / Piano	Cl.	Cons. / Scala	Superf. cat. / Interno	Rendita / Lotto	1N/2N	Plan. / Edificio
1		**C**		**10**	**4633**	**1**						**U**	**A/7**	**3**	**2**	**24**	**263,39**	**SI**	**SI**
				10	**4633**	**2**													
	via roma	**10**											**T**						
2		**C**		**10**	**4633**	**3**						**U**	**C/6**	**3**	**28**	**32**	**57,84**	**SI**	**SI**
	via roma	**10**											**T**						

Quadro D | Note Relative al Documento e Relazione Tecnica

si costituisce l'unita' immobiliare foglio 10 particella 4633 sub.1-2 come porzione di u.i.u. unita di fatto con quella di foglio 10 part.4634 sub.1-2 rendita attribuita alla porzione di u.i.u. ai fini fiscali.

- 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:

BIANCHI ROBERTO

quale soggetto obbligato, residente in **MORIMONDO (MI) - VIA ROMA n. 00001 c.a.p. 20081**

- 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: **Geom. ROSSI PAOLO**
ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI MILANO n. 1000
Codice Fiscale: **RSSPLA80A01F205W**

Riservato all'Ufficio	Data _____	Protocollo _____
Verifica eseguita in data	Eseguita la registrazione	Notifica eseguita in data
_____	_____	_____
_____	_____	_____
l'incaricato	l'incaricato	l'incaricato

Ufficio Provinciale di: **MILANO**
Comune di: **MORIMONDO**

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Elenco Subalterni

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
MORIMONDO		**10**	**4633**	**n. 100000**	**29/11/2018**

Sub.	UBICAZIONE via/piazza	n° civ.	Piani	Scala	Int.	Entità di Costruzione	DESCRIZIONE
1	**via roma**	**10**	**T**			**AL**	**CORTE ESCLUSIVA DEL SUB.2**
2	**via roma**	**10**	**T**			**CF1**	**ABITAZIONE IN VILLINO CON CORTE ESCLUSIVA SUB.1**
3	**via roma**	**10**	**T**			**CF1**	**BOX**

Protocollo data

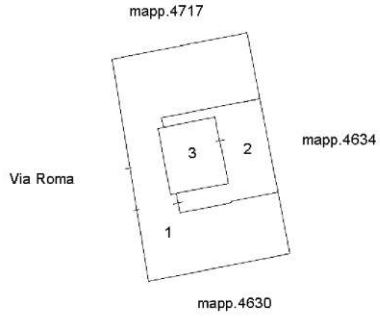
IL TECNICO **Geom. ROSSI PAOLO**
ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI MILANO n. 1000
Codice Fiscale: **RSSPLA80A01F205W**

firma e timbro

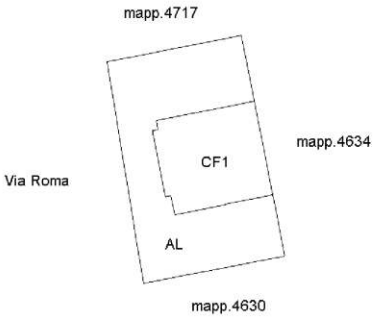
ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da: Rossi Paolo
Iscritto all'albo: Geometri
Prov. Milano N. 1000

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano

Comune di Morimondo	Protocollo n. del
Sezione: Foglio: 10 Particella: 4633	Tipo Mappale n. 100000 del 29/11/2018
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



PIANO TERRA

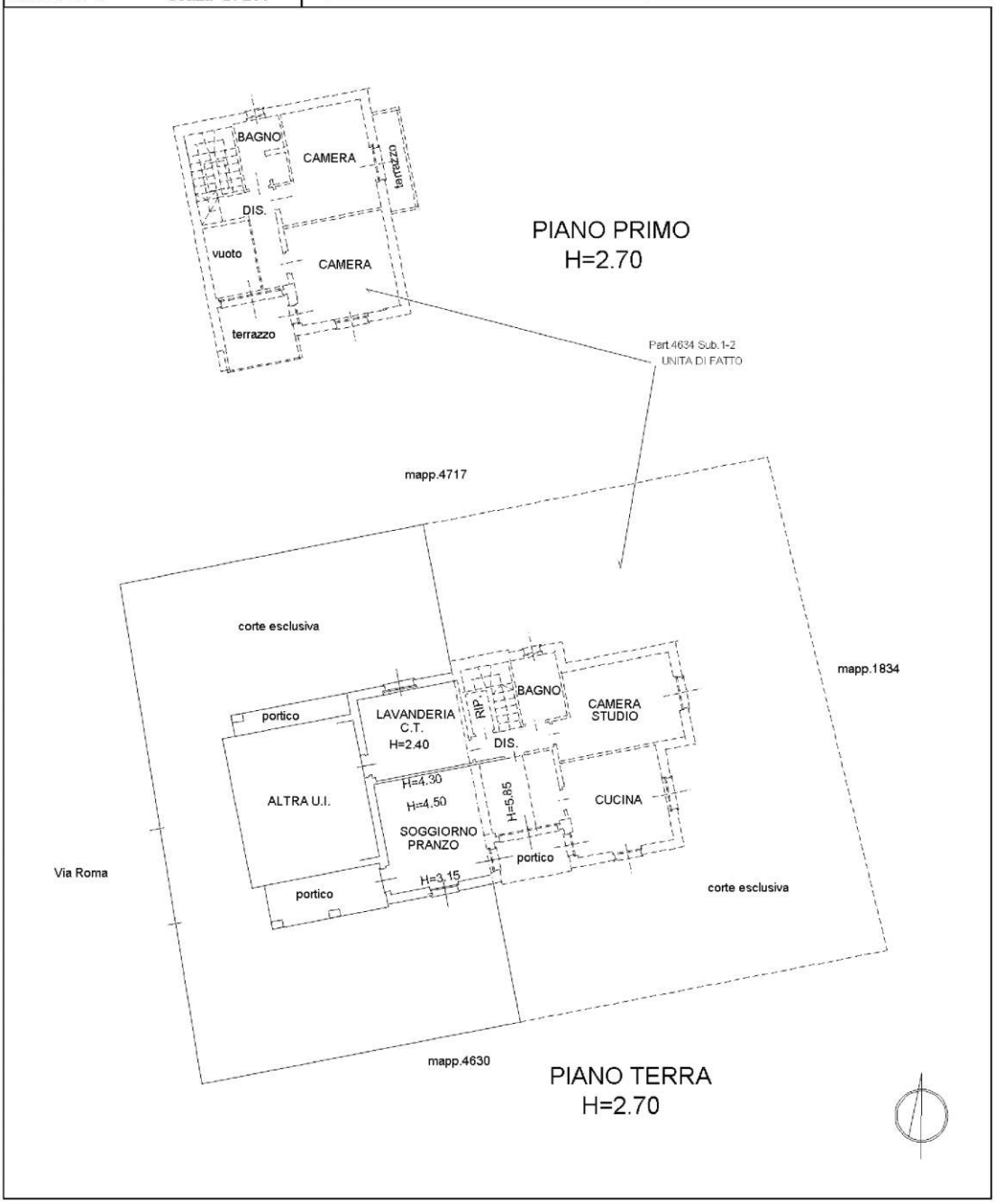


PIANO TERRA

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di Milano

Dichiarazione protocollo n.	del
Comune di Morimondo	
Via Roma	civ. 10
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 10 Particella: 4633 Subalterno: 1	Compilata da: Rossi Paolo Iscritto all'albo: Geometri Prov. Milano N. 1000

Planimetria	
Scheda n. 1	Scala 1: 200

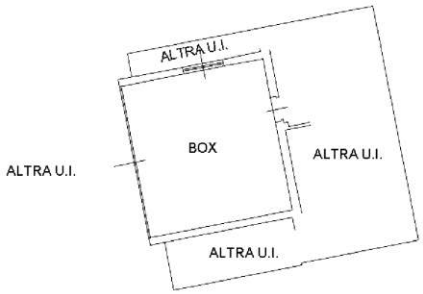


Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano

Dichiarazione protocollo n.	del
Comune di Morimondo	
Via Roma	civ. 10

Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 10 Particella: 4633 Subalterno: 3	Compilata da: Rossi Paolo Iscritto all'albo: Geometri Prov. Milano N. 1000

Planimetria	
Scheda n. 1	Scala 1: 200



PIANO TERRA
H=2.40

n. Costituzione con contestuale dichiarazione di porzione di UIU – pratica 2 di 2

COSTITUZIONE CON CONTESTUALE DICHIARAZIONE DI PORZIONE DI U.I.U.

Agenzia Entrate — pratica n.2

Ufficio Provinciale di: **MILANO**
Comune di: **MORIMONDO**

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. **100001** del **29/11/2018**	Ditta n. **1** di **1**	Unita' a destinazione ordinaria	n.	**1**
Causale: **Nuova Costruzione**		speciale e particolare	n.	
Data in cui l'immobile è divenuto servibile all'uso (ultimazione dei lavori): **29/11/2018**		totali in costituzione	n.	**1**
Intestati n. **1**				
Documenti allegati: Mod. 1N parte I n. **1**	Mod. 2N parte I n.	planimetrie	n.	**1**
Mod. 1N parte II n. **1**	Mod. 2N parte II n.	pagine elaborato planimetrico	n.	**1**

Quadro I | Ditta da intestare:

Cognome	Nome	Comune di nascita	Prov.	Data di nasc.	Sesso	Codice Fiscale
Conti	**Claudia**	**Milano**	**MI**	**01/01/1980**	**F**	**CNTCLD80A41F205K**

N.	titolo	reg.	rif.	Titolo e Natura del possesso o godimento	Quota
1	**01**	**-**		**Proprietà**	**1/ 1**

Quadro U | Unita' Immobiliari

	Riferimenti Catastali						Utilita' Comuni Censibili					Dati di Classamento Proposti								
N.	Part. spec. / Indirizzo	Oper.	Sez.	Foglio	Particella	Sub.	Op.	Sez.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Cat. / Piano	Cl.	Cons. / Scala	Superf. cat. / Interno	Rendita / Lotto	1N/2N	Plan. / Edificio
1		**C**		**10**	**4634**	**1**						**U**	**A/7**	**3**	**6**	**134**	**790,18**	**SI**	**SI**
				10	**4634**	**2**													
	via roma	**10**											**T-1**						

Quadro D | Note Relative al Documento e Relazione Tecnica

porzione di u.i.u. unita di fatto con quella di foglio 10 part.4633 sub.1-2 rendita attribuita alla porzione di u.i.u. ai fini fiscali.

- 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:

CONTI CLAUDIA

quale soggetto obbligato, residente in **MORIMONDO (MI) - VIA ROMA n. 00001 c.a.p. 20081**

- 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: **Geom. ROSSI PAOLO**
ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI MILANO n. 1000
Codice Fiscale: **RSSPLA80A01F205W**

Riservato all'Ufficio	Data _____	Protocollo _____
Verifica eseguita in data	Eseguita la registrazione	Notifica eseguita in data
_____	_____	_____
_____	_____	_____
l'incaricato	l'incaricato	l'incaricato

Ufficio Provinciale di: **MILANO**
Comune di: **MORIMONDO**

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Elenco Subalterni

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
MORIMONDO		**10**	**4634**	**n. 100001**	**29/11/2018**

Sub.	UBICAZIONE via/piazza	n° civ.	Piani	Scala	Int.	Entità di Costruzione	DESCRIZIONE
1	**via roma**	**10**	**T**			**AL**	**CORTE ESCLUSIVA DEL SUB.2**
2	**via roma**	**10**	**T-1**			**CF1**	**ABITAZIONE IN VILLINO CON CORTE ESCLUSIVA SUB.1**

Protocollo data

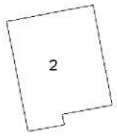
IL TECNICO **Geom. ROSSI PAOLO**
ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI MILANO n. 1000
Codice Fiscale: **RSSPLA80A01F205W**

firma e timbro

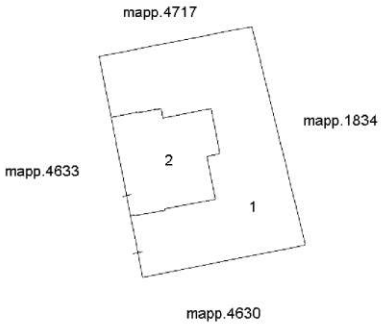
ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da: Rossi Paolo
Iscritto all'albo: Geometri
Prov. Milano N. 1000

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano

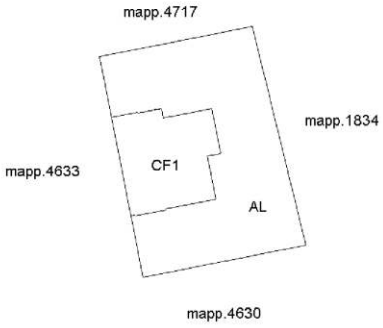
Comune di Morimondo	Protocollo n. del
Sezione: Foglio: 10 Particella: 4634	Tipo Mappale n. 100001 del 29/11/2018
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



PIANO PRIMO



PIANO TERRA



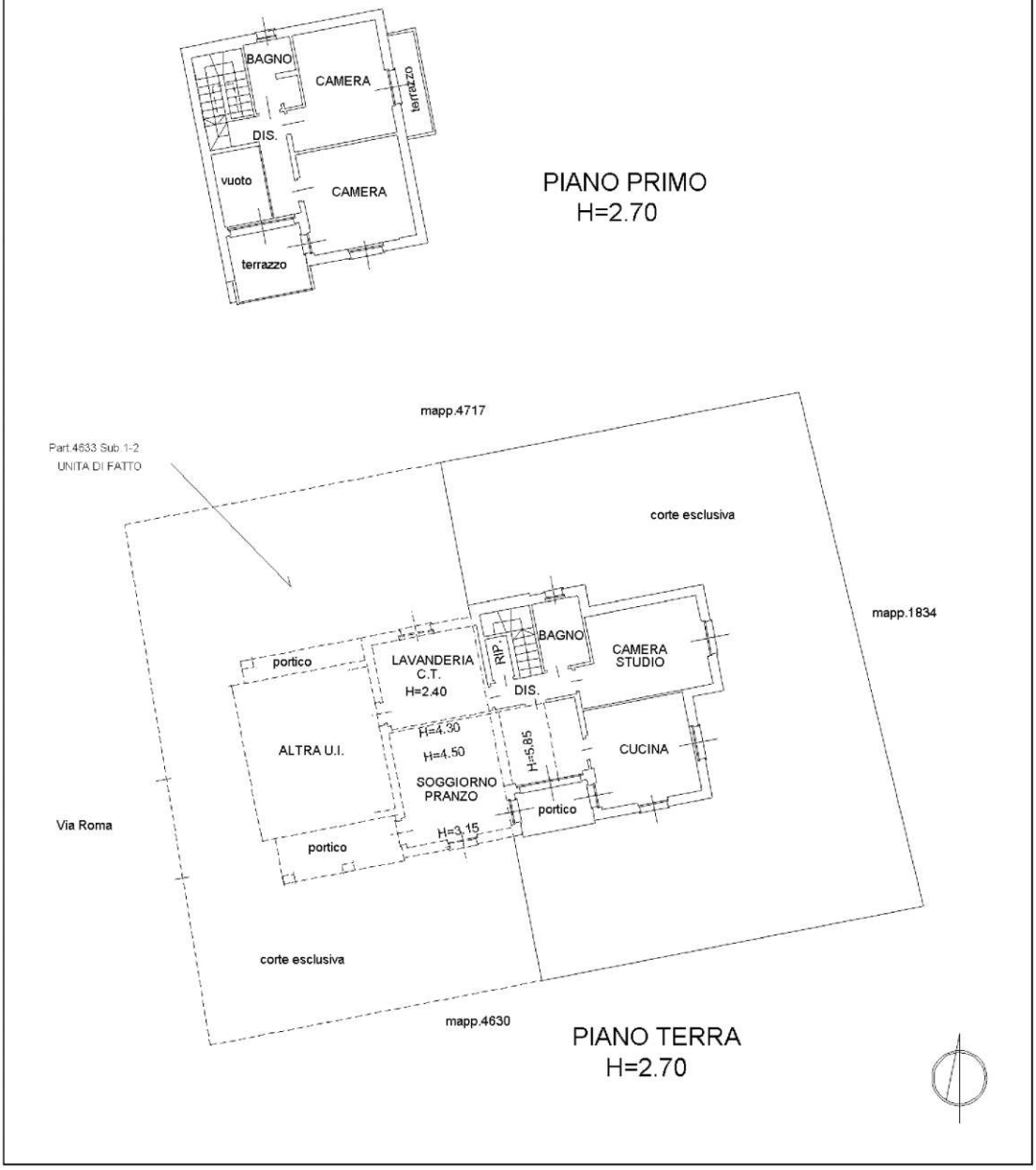
PIANO TERRA

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di Milano

Dichiarazione protocollo n.	del
Comune di Morimondo	
Via Roma	civ. 10

Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Rossi Paolo
Foglio: 10	Iscritto all'albo: Geometri
Particella: 4634	
Subalterno: 1	Prov. Milano N. 1000

Planimetria	
Scheda n. 1	Scala 1: 200



o. Categoria D – esempio n. 1: "un solo corpo di fabbrica"

CATEGORIA D - esempio n.1

Agenzia Entrate "un solo corpo di fabbrica" Ufficio Provinciale di: **MILANO**
Comune di: **MORIMONDO**

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. **100000** del **29/11/2018**		Ditta n. **1** di **1**		Unita' a destinazione ordinaria	n.		
Causale: **Nuova Costruzione**				speciale e particolare	n.	**1**	
Data in cui l'immobile è divenuto servibile all'uso (ultimazione dei lavori): **29/11/2018**				totali in costituzione	n.	**1**	
Intestati n. **1**							
Documenti allegati:	Mod. 1N parte I n.	Mod. 2N parte I n.	**1**	planimetrie	n.	**1**	
	Mod. 1N parte II n.	Mod. 2N parte II n.	**1**	pagine elaborato planimetrico	n.		

Quadro I | Ditta da intestare:

Cognome	Nome	Comune di nascita	Prov.	Data di nasc.	Sesso	Codice Fiscale
Bianchi	**Roberto**	**Milano**	**MI**	**01/01/1980**	**M**	**BNCRRT80A01F205B**

N.	titolo	reg.	rif.	Titolo e Natura del possesso o godimento	Quota
1	**01**	**-**		**Proprietà**	**1/ 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.	Destinazione d'uso		Rendita	1N/2N	Plan.
	Indirizzo												Piano	Scala		Interno	Lotto		Edificio
1		**C**		**13**	**313**							**U**	**D/7**	**1705**		**18.732,00**	**SI**	**SI**	
	via roma	**1**												**T-1 2-S1**					

Quadro D | Note Relative al Documento e Relazione Tecnica

- 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:

BIANCHI ROBERTO

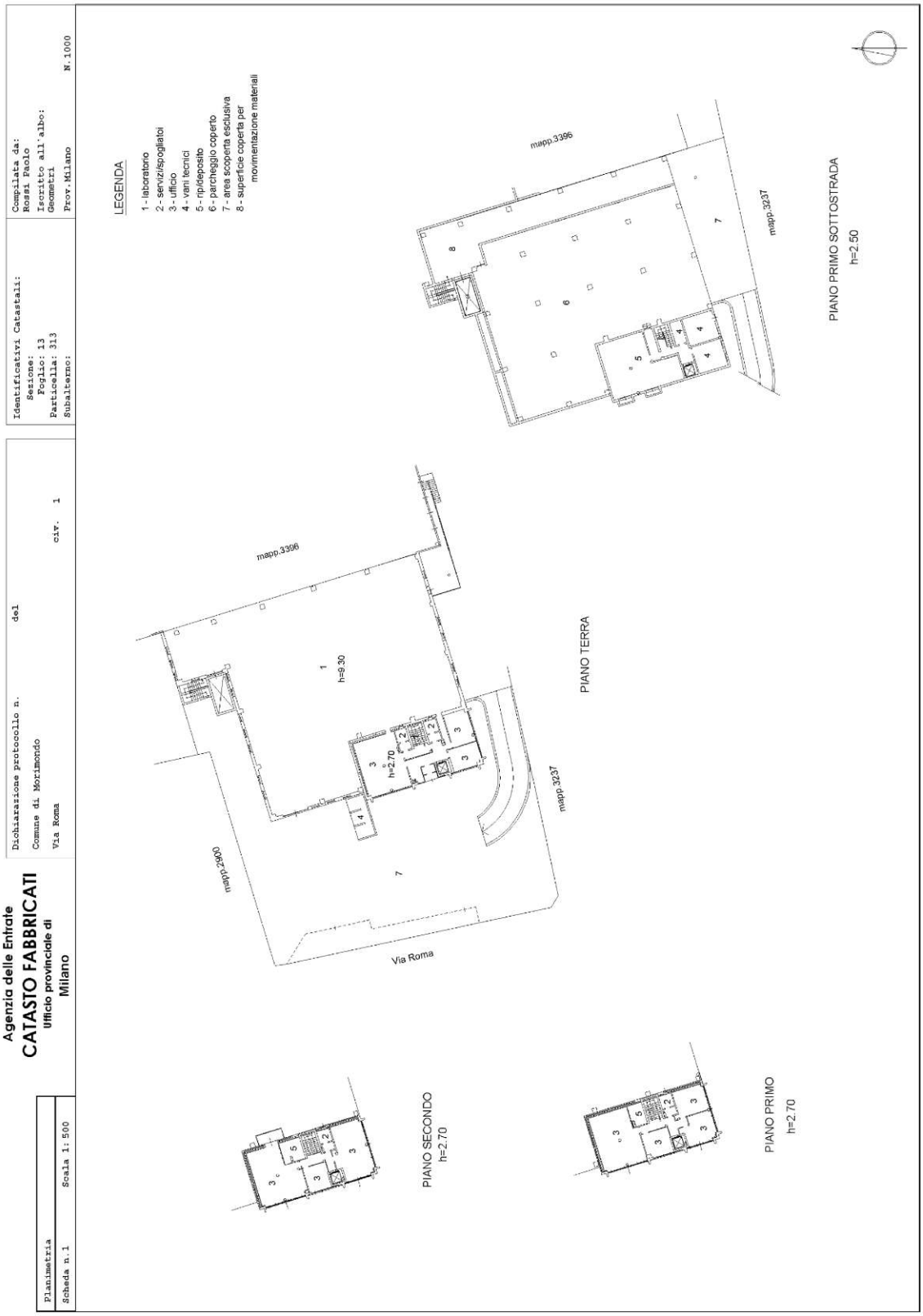
quale soggetto obbligato, residente in **MORIMONDO (MI) - VIA ROMA n. 00001 c.a.p. 20081**

- 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: **Geom. ROSSI PAOLO**
ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI MILANO n. 1000
Codice Fiscale: **RSSPLA80A01F205W**

Riservato all'Ufficio	Data _____	Protocollo _____
Verifica eseguita in data	Eseguita la registrazione	Notifica eseguita in data
_____	_____	_____
_____	_____	_____
l'incaricato	l'incaricato	l'incaricato

000A80P07 03/01/19:22.43.10
Docfa - ver. 4.00.4 pag. 1 di 4


Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Milano
Dichiarazione protocollo n. del
Comune di Morimondo
Via Roma civ. 1
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 13
Particella: 313
Subalterno:
Compilata da:
Rossi Paolo
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Milano
N. 1000
Planimetria
Scheda n. 1
Scala 1: 500
LEGENDA
1 - laboratorio
2 - servizi/spogliatoi
3 - ufficio
4 - vani tecnici
5 - rip/deposito
6 - parcheggio coperto
7 - area scoperta esclusiva
8 - superficie coperta per movimentazione materiali
mapp.3396
mapp.3237
mapp.2900
Via Roma
h=9.30
h=2.70
PIANO TERRA
PIANO PRIMO SOTTOSTRADA
h=2.50
PIANO SECONDO
h=2.70
PIANO PRIMO
h=2.70

Ufficio Provinciale di: **MILANO**
Comune di: **MORIMONDO**

mod. 2NB - parte I

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
DICHIARAZIONE DI IMMOBILI URBANI compresi nell'art.10 della legge 1249/39

A | Riferimenti Catastali del Fabbricato

C.T. Sez._____ foglio **13** ple. **313**
C.E.U. Sez._____ foglio **13** pla. **313** sub _____

B | Riferimenti Temporali (1)

Anno:
Di costruzione **2018** Di ristrutturazione totale _____

C | Azienda (2)

STABILIMENTO PER LA STAMPERIA DI METALLI SINTERIZZATI

Articolata in n. **1** fabbricati
Comprende n. _____ unità a destinazione ordinaria

D | Collegamenti con Infrastrutture

Serviti da:

- ☐ Raccordo ferroviario
- ☐ Autostrada a Km. _____ con svincolo riservato ☐
- ☒ Strade principali a Km. **1**
- ☐ Scalo marittimo
- ☐ Scalo aereoportuale
- ☐ Altro _____

E | Elementi generali strutturalmente connessi

- ☒ Depurazione nell' azienda ☐ consortile ☒
- ☐ Abbattimento fumi
- ☒ Antincendio Uscite di sicurezza ☒ Scale di emergenza ☒
- ☐ Anti - intrusione con : _____
- ☐ Altro _____

F | Sistemazioni Esterne

1. PAVIMENTAZIONI

Piazzali **ASFALTO**

Parcheggi **ASFALTO**

2. SPAZI A VERDE

3. RECINZIONI

Altezza media cm. **180**

Realizzata in **MAGLIE METALLICHE**

4. ACCESSO CUSTODITO CON:

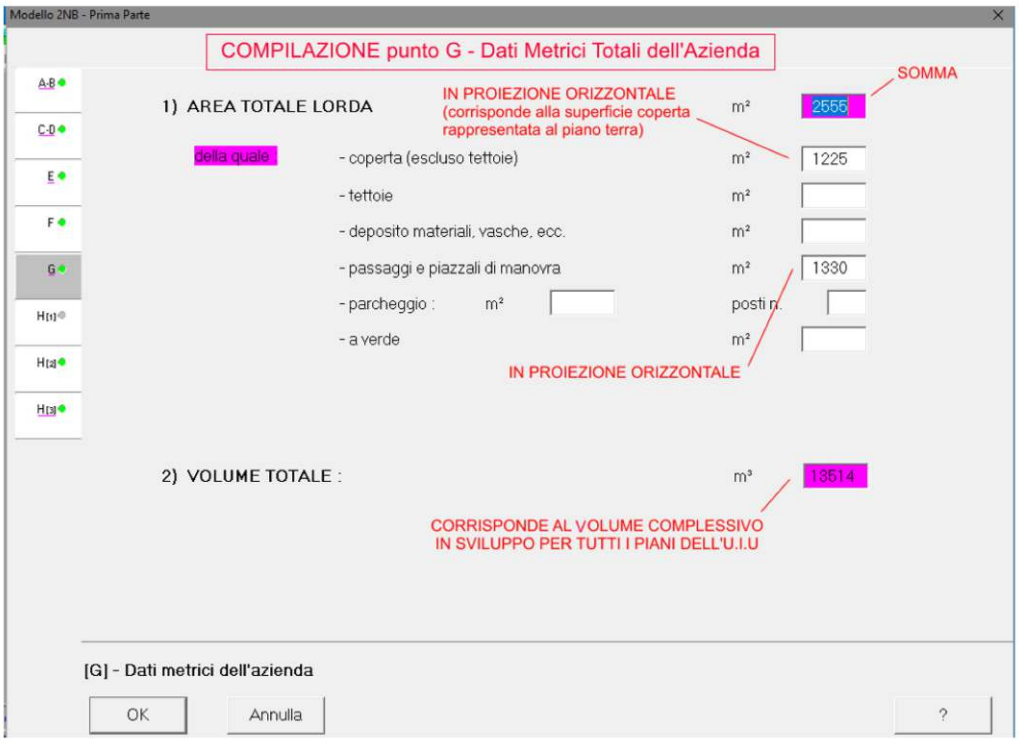
CANCELLO

5. ALTRO

G | Dati Metrici Totali dell' Azienda

1. AREA TOTALE LORDA		m²	**2.555**
della quale	- coperta (escluso tettoie)	m²	**1.225**
	- tettoie	m²	
	- deposito materiali, vasche, ecc.	m²	
	- passaggi e piazzali di manovra	m²	**1.330**
	- parcheggio:	m² _____	posti n.
	- a verde	m²	
2. VOLUME TOTALE:		m³.	**13.514**

(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.


Modello 2NB - Prima Parte
COMPILAZIONE punto G - Dati Metrici Totali dell'Azienda
A-B
C-D
E
F
G
H(1)
H(2)
H(3)
1) AREA TOTALE LORDA
IN PROIEZIONE ORIZZONTALE
(corrisponde alla superficie coperta
rappresentata al piano terra)
m²
2555
SOMMA
della quale
- coperta (escluso tettoie)
m²
1225
- tettoie
m²
- deposito materiali, vasche, ecc.
m²
- passaggi e piazzali di manovra
m²
1330
- parcheggio :
m²
posti n.
- a verde
m²
IN PROIEZIONE ORIZZONTALE
2) VOLUME TOTALE :
m³
13514
CORRISPONDE AL VOLUME COMPLESSIVO
IN SVILUPPO PER TUTTI I PIANI DELL'U.I.U
[G] - Dati metrici dell'azienda
OK
Annulla
?

Ufficio Provinciale di: **MILANO**
Comune di: **MORIMONDO**

mod. 2NB - parte I

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
DICHIARAZIONE DI IMMOBILI URBANI compresi nell'art.10 della legge 1249/39

H **Elementi Estimali Utilizzati per la Determinazione della Rendita Catastale Proposta con Riferimento all' Epoca Censuaria 1988/89**

1. VALUTAZIONE SOMMARIA SULLA BASE DI ELEMENTI COMPARATIVI DI VALORE O DI COSTO

Rif. (3)	Natura (4)	Descrizione (5)	Consistenza m² - m³	Valori Unitari €/m² - €/m³ (6)	Valori Complessivi €

2. VALUTAZIONE SOMMARIA SULLA BASE DI METODOLOGIE DIVERSE DA QUELLE INDICATE AL PUNTO (1), PER IMMOBILI DI AZIENDE A DESTINAZIONE SINGOLARE (cave, ecc. ...)

VEDASI CALCOLO ALLEGATO RELATIVO A STIMA ESEGUITA CON PROCEDIMENTO INDIRETTO MEDIANTE ANALISI DEI COSTI DI COSTRUZIONE (COST APPROACH).

VALORE COMPLESSIVO (c.t.) Va = € **936.600,0** RENDITA CATASTALE (c.t.) = € _____

3. RENDITA CATASTALE PROPOSTA

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.

R.C. = Va € **936.600,0** X **0,0200** (r) = € **18.732,0** c.t. = € **18.732,00**

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

IL TECNICO	IL DICHIARANTE	Riservato all' Ufficio	Partita n. _____
data _____	data _____	Prot. n. _____	Busta n. _____
Firma e timbro _____	Firma _____	L' incaricato _____	

Ufficio Provinciale di: **MILANO**
Comune di: **MORIMONDO**

mod. 2NB - parte II

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
CONSISTENZA E CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI DELL'AZIENDA

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:

B | Riferimenti di Mappa del Corpo di Fabbrica o dell'Area

Sez. _____ Foglio **13** Particella **313** sub. _____
Sez. _____ Foglio _____ Particella _____ sub. _____

C | Uso prevalente del Corpo di Fabbrica o dell'Area

PRODUZIONE

D | Riferimenti Temporali

Anno:
Di costruzione **2018** Di ristrutturazione totale _____

E | Elementi strutturalmente connessi

NESSUNO

F | Notizie Particolari

G | Caratteristiche Costruttive

- [ ] Muratura
- [X] Cemento armato
- [ ] Ferro
- [X] Elementi prefabbricati pesanti
- [ ] Elementi prefabbricati leggeri
- [ ] Altro

H | Copertura

- [ ] A tetto
- [X] Piana
- [ ] Shed
- [ ] A volta
- [ ] Altro
- [ ] Ferro
- [ ] Cemento armato
- [ ] Mista con laterizi
- [ ] Legno

I | Altri Elementi Costruttivi e di Finitura

Solai	**ELEM.PREFABBR.**
Tamponature	**PANNELLI PREFABBR.**
Finestre,luci,porte	**METALLO**
Pavimentazione prevalente	**PAV.INDUSTRIALE**
Rifinitura esterna prevalente	**CEMENTO**
Numero e dotazioni servizi igienici	**4**

L | Locali Aventi Peculiari Destinazioni (ubicati nel fabbricato)

Per ricovero provv. di operai	m² _____	Mensa	m² _____
Pronto soccorso	m² _____	Locali di ritrovo	m² _____
Direzione tecnica	m² _____	Custodia	m² _____
Direzione amministrativa	m² **522**	(altro)	m² _____

M | Dati Metrici

Piani fuori terra	n. **3**
Piani entro terra o seminterrati	n. **1**
Superficie coperta	m² **1225**
Superficie totale sviluppata (lorda)	m² **2781**
Volume totale (v.p.p.)	m³ **13514**

IL TECNICO — data _____ — Firma e timbro _____

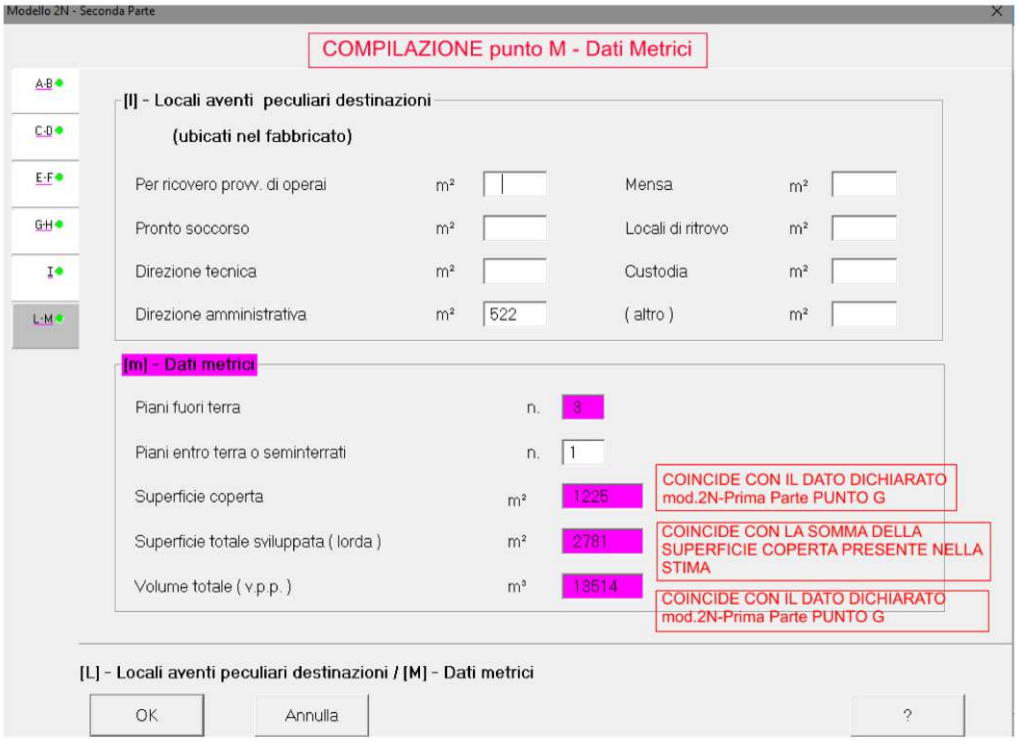
IL DICHIARANTE — data _____ — Firma _____

Riservato all'Ufficio

Prot. n. _____ Partita n. _____

Busta n. _____

L' incaricato _____


Modello 2N - Seconda Parte
COMPILAZIONE punto M - Dati Metrici
A-B
C-D
E-F
G-H
I
L-M
[l] - Locali aventi peculiari destinazioni
(ubicati nel fabbricato)
Per ricovero provv. di operai m²
Pronto soccorso m²
Direzione tecnica m²
Direzione amministrativa m² 522
Mensa m²
Locali di ritrovo m²
Custodia m²
(altro) m²
[m] - Dati metrici
Piani fuori terra n. 3
Piani entro terra o seminterrati n. 1
Superficie coperta m² 1225
COINCIDE CON IL DATO DICHIARATO mod.2N-Prima Parte PUNTO G
Superficie totale sviluppata (lorda) m² 2781
COINCIDE CON LA SOMMA DELLA SUPERFICIE COPERTA PRESENTE NELLA STIMA
Volume totale (v.p.p.) m³ 13514
COINCIDE CON IL DATO DICHIARATO mod.2N-Prima Parte PUNTO G
[L] - Locali aventi peculiari destinazioni / [M] - Dati metrici
OK
Annulla
?

p. Categoria D - esempio n. 2: "più corpi di fabbrica"

CATEGORIA D - esempio n.2

"più corpi di fabbrica"

Ufficio Provinciale di: **MILANO**
Comune di: **MORIMONDO**

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. **100000** del **29/11/2018** Ditta n. **1** di **1** Unita' a destinazione ordinaria n.
Causale: **Nuova Costruzione** speciale e particolare n. **3**
Data in cui l'immobile è divenuto servibile all'uso (ultimazione dei lavori): **29/11/2018** totali in costituzione n. **3**
Intestati n. **1**

Documenti allegati:							
Mod. 1N parte I	n.	Mod. 2N parte I	n.	**3**	planimetrie	n.	**3**
Mod. 1N parte II	n.	Mod. 2N parte II	n.	**3**	pagine elaborato planimetrico	n.	**2**

Quadro I | Ditta da intestare:

Cognome	Nome	Comune di nascita	Prov.	Data di nasc.	Sesso	Codice Fiscale
Bianchi	**Roberto**	**Milano**	**MI**	**01/01/1980**	**M**	**BNCRRT80A01F205B**

N.	titolo	reg.	rif.	Titolo e Natura del possesso o godimento	Quota
1	**01**	**-**		**Proprietà**	**1/ 1**

Quadro U | Unita' Immobiliari

	Riferimenti Catastali						Utilita' Comuni Censibili					Dati di Classamento Proposti							
N.	Part. spec. / Indirizzo	Oper.	Sez.	Foglio	Particella	Sub.	Op.	Sez.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Cat. / Piano	Destinazione d'uso / Scala	Interno	Rendita / Lotto	1N/2N	Plan. / Edificio
1	**via roma 1**	**C**	**13**	**313**	**2**							**U**	**D/7 T-1**	**0402 2**		**9.752,00**	**SI**	**SI**
2	**via roma 1**	**C**	**13**	**313**	**3**							**U**	**D/7 T**	**0402**		**3.740,00**	**SI**	**SI**
3	**via roma 1**	**C**	**13**	**313**	**4**							**U**	**D/8 T-1**	**0601**		**4.300,00**	**SI**	**SI**

Quadro D | Beni Comuni non Censibili

Sez.	Foglio	Particella	Sub.	Piano
	13	**313**	**1**	**T**

Quadro D | Note Relative al Documento e Relazione Tecnica

- 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:

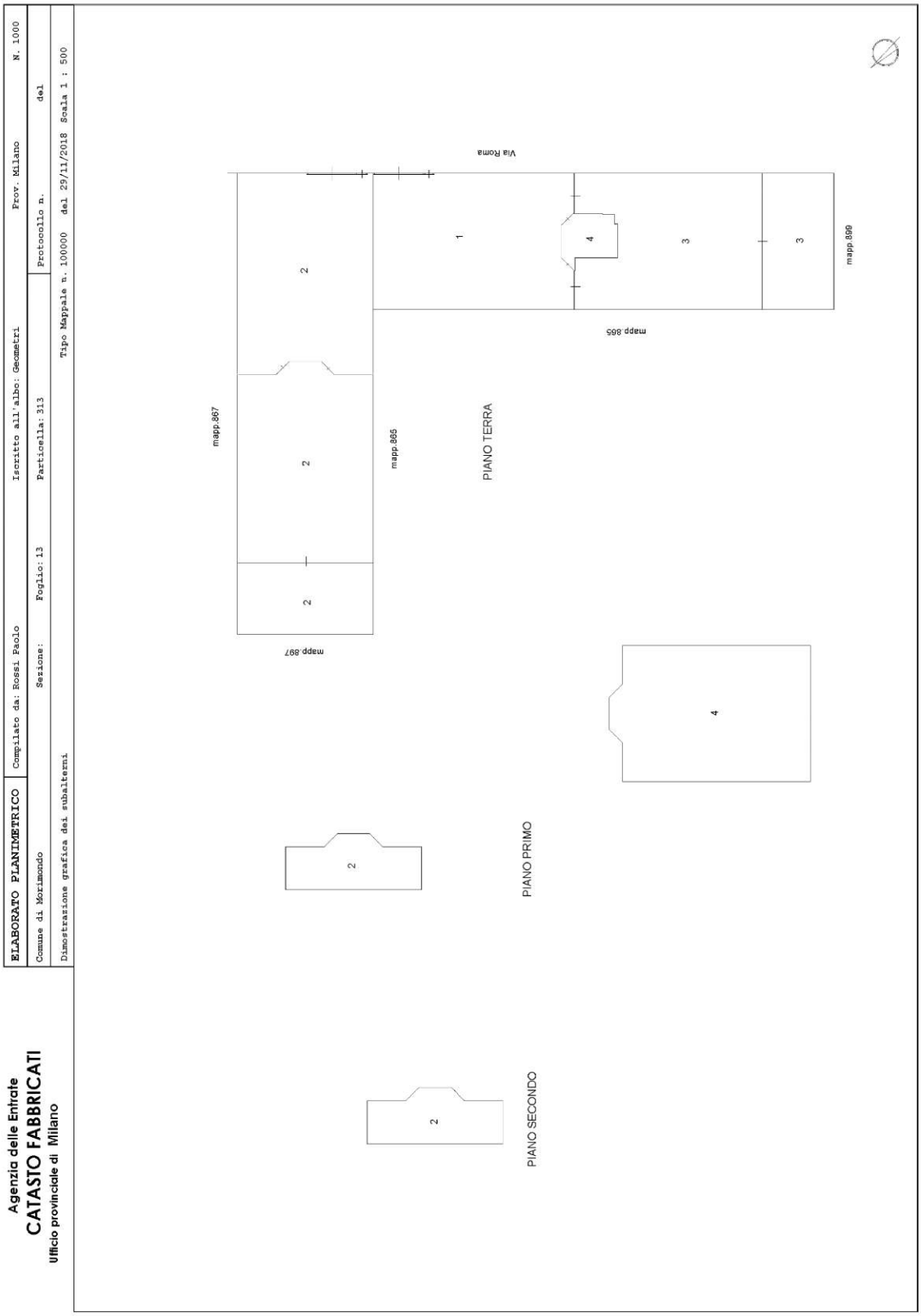
BIANCHI ROBERTO

quale soggetto obbligato, residente in **MORIMONDO (MI) - VIA ROMA n. 00001 c.a.p. 20081**

- 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: **Geom. ROSSI PAOLO**
ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI MILANO n. 1000
Codice Fiscale: **RSSPLA80A01F205W**

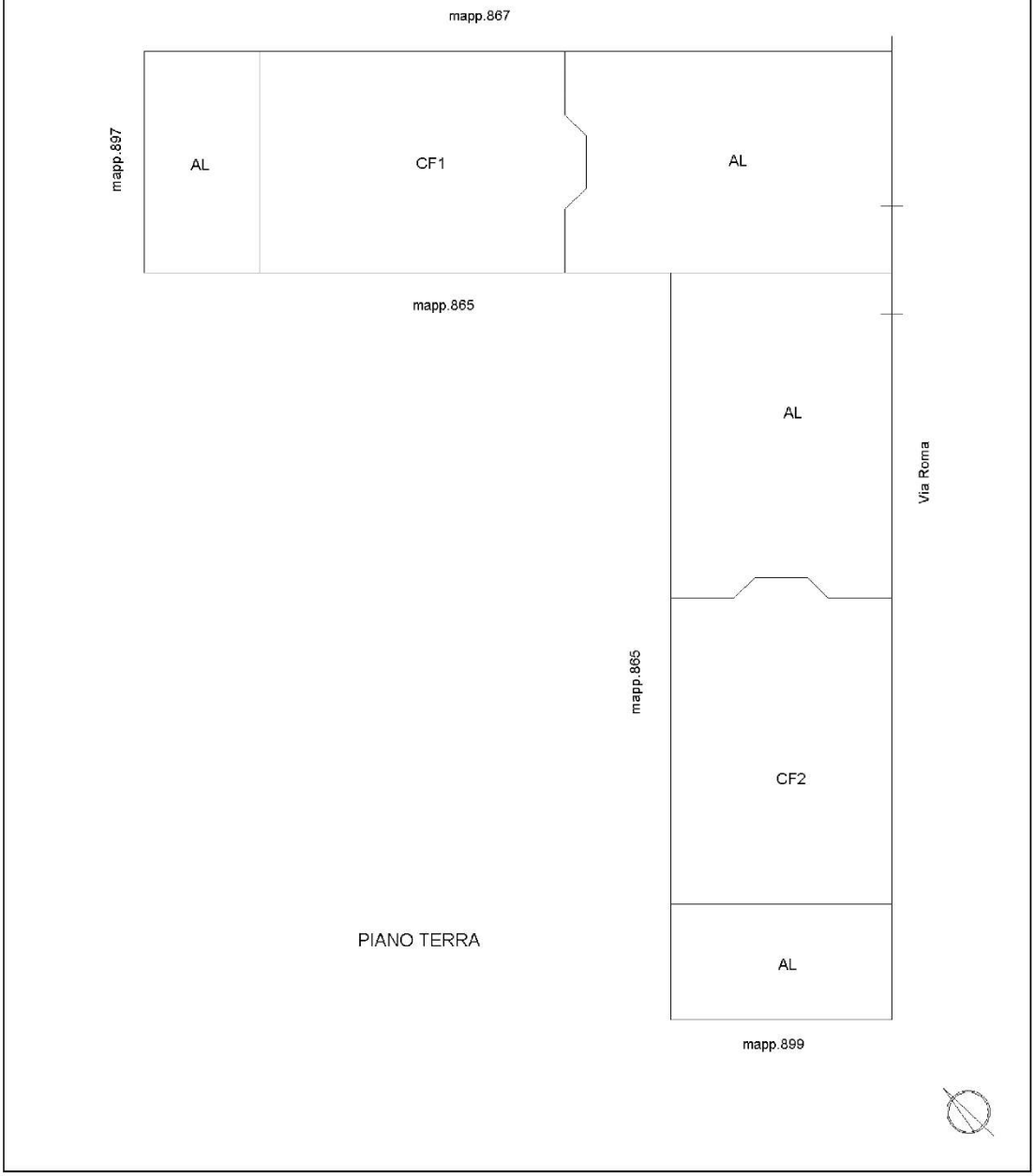
000NL02A8 04/01/19:14.44.32
Docfa - ver. 4.00.4 pag. 1 di 12


ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da: Rossi Paolo
Iscritto all'albo: Geometri
Prov. Milano
N. 1000
Comune di Morimondo
Sezione:
Foglio: 13
Particella: 313
Protocollo n.
del
Dimostrazione grafica dei subalterni
Tipo Mappale n. 100000 del 29/11/2018 Scala 1 : 500
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Milano
Via Roma
mapp.867
mapp.865
mapp.897
mapp.899
PIANO TERRA
PIANO PRIMO
PIANO SECONDO

ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da: Rossi Paolo
Iscritto all'albo: Geometri
Prov. Milano N. 1000

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano

Comune di Morimondo	Protocollo n. del
Sezione: Foglio: 13 Particella: 313	Tipo Mappale n. 100000 del 29/11/2018
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



Ufficio Provinciale di: **MILANO**
Comune di: **MORIMONDO**

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
MORIMONDO		**13**	**313**	**n. 100000**	**29/11/2018**

Sub.	UBICAZIONE via/piazza	n° civ.	Piani	Scala	Int.	Entità di Costruzione	DESCRIZIONE
1	**via roma**	**1**	**T**			**AL**	**BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB.3-4 (AREA SCOPERTA DI ACCESSO E MANOVRA)**
2	**via roma**	**1**	**T-1-2**			**CF1-AL**	**MAGAZZINO DI STOCCAGGIO**
3	**via roma**	**1**	**T**			**CF2-AL**	**MAGAZZINO DI STOCCAGGIO**
4	**via roma**	**1**	**T-1**			**CF2**	**UFFICIO STRUTTURATO**

Protocollo _____ data _____

IL TECNICO **Geom. ROSSI PAOLO**
ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI MILANO n. 1000
Codice Fiscale: **RSSPLA80A01F205W**

firma e timbro

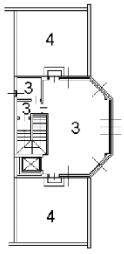
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di Milano

Dichiarazione protocollo n.	del
Comune di Morimondo	
Via Roma	civ. 1
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 13 Particella: 313 Subalterno: 2	Compilata da: Rossi Paolo Iscritto all'albo: Geometri Prov. Milano N. 1000

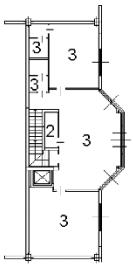
Planimetria	
Scheda n. 1	Scala 1:500

LEGENDA

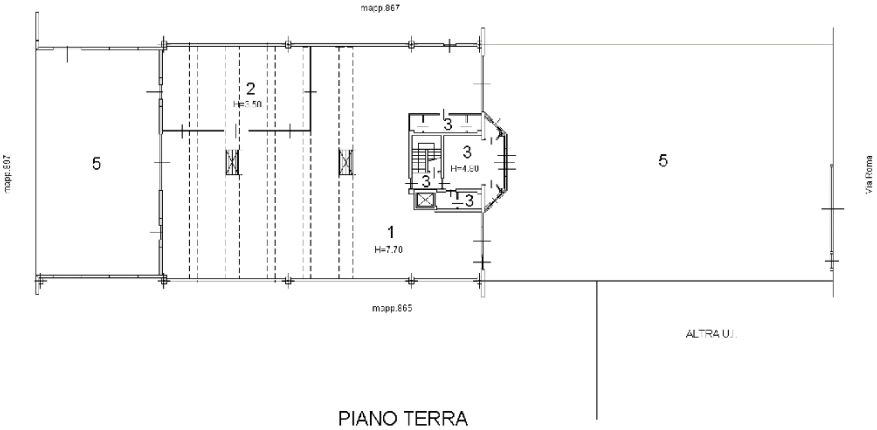
1 - deposito
2 - locale tecnico
3 - uffici/servizi/dis./rip.
4 - terrazzo
5 - area scoperta esclusiva



PIANO SECONDO
H=3.40



PIANO PRIMO
H=3.75



PIANO TERRA

Ufficio Provinciale di: **MILANO**
Comune di: **MORIMONDO**

mod. 2NB - parte I

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
DICHIARAZIONE DI IMMOBILI URBANI compresi nell'art.10 della legge 1249/39

A | Riferimenti Catastali del Fabbricato

C.T. Sez._____ foglio **13** ple. **313**
C.E.U. Sez._____ foglio **13** pla. **313** sub **2**

B | Riferimenti Temporali (1)

Anno:
Di costruzione **2018** Di ristrutturazione totale _____

C | Azienda (2)

MAGAZZINO DI STOCCAGGIO

Articolata in n. **1** fabbricati
Comprende n._____ unità a destinazione ordinaria

D | Collegamenti con Infrastrutture

Serviti da:

- ☐ Raccordo ferroviario
- ☐ Autostrada a Km. _____ con svincolo riservato ☐
- ☒ Strade principali a Km. **1**
- ☐ Scalo marittimo
- ☐ Scalo aereoportuale
- ☐ Altro _____

E | Elementi generali strutturalmente connessi

- ☐ Depurazione nell' azienda ☐ consortile ☐
- ☐ Abbattimento fumi
- ☐ Antincendio Uscite di sicurezza ☐ Scale di emergenza ☐
- ☐ Anti - intrusione con : _____
- ☐ Altro _____

F | Sistemazioni Esterne

1. PAVIMENTAZIONI

Piazzali **CEMENTO**

Parcheggi **ASFALTO**

2. SPAZI A VERDE

PRATO

3. RECINZIONI

Altezza media cm. **200**

Realizzata in **CLS E MAGLIE METALLICHE**

4. ACCESSO CUSTODITO CON:

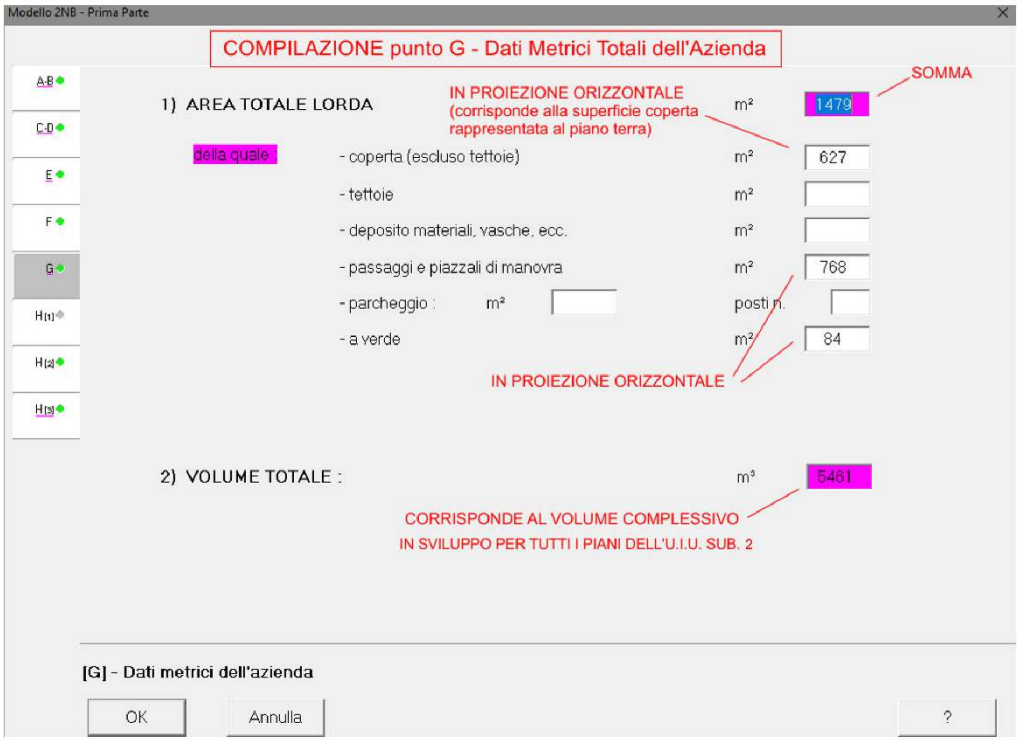
CANCELLO

5. ALTRO

G | Dati Metrici Totali dell' Azienda

1. AREA TOTALE LORDA		m²	**1.479**
della quale	- coperta (escluso tettoie)	m²	**627**
	- tettoie	m²	
	- deposito materiali, vasche, ecc.	m²	
	- passaggi e piazzali di manovra	m²	**768**
	- parcheggio:	m² _____	posti n. _____
	- a verde	m²	**84**
2. VOLUME TOTALE:		m³.	**5.461**

(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.


Modello 2NB - Prima Parte
COMPILAZIONE punto G - Dati Metrici Totali dell'Azienda
A-B
C-D
E
F
G
H(1)
H(2)
H(3)
1) AREA TOTALE LORDA
IN PROIEZIONE ORIZZONTALE
(corrisponde alla superficie coperta
rappresentata al piano terra)
m²
1479
SOMMA
della quale
- coperta (escluso tettoie)
m²
627
- tettoie
m²
- deposito materiali, vasche, ecc.
m²
- passaggi e piazzali di manovra
m²
768
- parcheggio :
m²
posti n.
- a verde
m²
84
IN PROIEZIONE ORIZZONTALE
2) VOLUME TOTALE :
m³
5461
CORRISPONDE AL VOLUME COMPLESSIVO
IN SVILUPPO PER TUTTI I PIANI DELL'U.I.U. SUB. 2
[G] - Dati metrici dell'azienda
OK
Annulla
?

Ufficio Provinciale di: **MILANO**
Comune di: **MORIMONDO**

mod. 2NB - parte I

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
DICHIARAZIONE DI IMMOBILI URBANI compresi nell'art.10 della legge 1249/39

H **Elementi Estimali Utilizzati per la Determinazione della Rendita Catastale Proposta con Riferimento all' Epoca Censuaria 1988/89**

1. VALUTAZIONE SOMMARIA SULLA BASE DI ELEMENTI COMPARATIVI DI VALORE O DI COSTO

Rif. (3)	Natura (4)	Descrizione (5)	Consistenza m² - m³	Valori Unitari €/m² - €/m³ (6)	Valori Complessivi €

2. VALUTAZIONE SOMMARIA SULLA BASE DI METODOLOGIE DIVERSE DA QUELLE INDICATE AL PUNTO (1), PER IMMOBILI DI AZIENDE A DESTINAZIONE SINGOLARE (cave, ecc. ...)

VEDASI CALCOLO ALLEGATO RELATIVO A STIMA ESEGUITA CON PROCEDIMENTO INDIRETTO MEDIANTE ANALISI DEI COSTI DI COSTRUZIONE (COST APPROACH).

VALORE COMPLESSIVO (c.t.) Va = € **487.600,0** RENDITA CATASTALE (c.t.) = € _____

3. RENDITA CATASTALE PROPOSTA

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.

R.C. = Va € **487.600,0** X **0,0200** (r) = € **9.752,0** c.t. = € **9.752,00**

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

IL TECNICO	IL DICHIARANTE	Riservato all' Ufficio	Partita n. _____
data _____	data _____	Prot. n. _____	Busta n. _____
Firma e timbro _____	Firma _____	L' incaricato _____	

Ufficio Provinciale di: **MILANO**
Comune di: **MORIMONDO**

mod. 2NB - parte II

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
CONSISTENZA E CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI DELL'AZIENDA

A | Riferimenti Grafici del Corpo di Fabbrica o dell'Area

Numero o lettera di riferimento alla planimetria generale
2

Numero/i della/e planimetria/e rappresentata/e:

B | Riferimenti di Mappa del Corpo di Fabbrica o dell'Area

Sez. _____ Foglio **13** Particella **313** sub. **2**
Sez. _____ Foglio _____ Particella _____ sub. _____

C | Uso prevalente del Corpo di Fabbrica o dell'Area

MAGAZZINO DI STOCCAGGIO

D | Riferimenti Temporali

Anno:
Di costruzione **2018** Di ristrutturazione totale _____

E | Elementi strutturalmente connessi

NESSUNO

F | Notizie Particolari

G | Caratteristiche Costruttive

☐ Muratura	☒ Elementi prefabbricati pesanti
☒ Cemento armato	☐ Elementi prefabbricati leggeri
☐ Ferro	☐ Altro _____

H | Copertura

☐ A tetto	☐ Ferro
☐ Piana	☐ Cemento armato
☒ Shed	☐ Mista con laterizi
☐ A volta	☐ Legno
☐ Altro _____	

I | Altri Elementi Costruttivi e di Finitura

Solai	**ELEM.PREFABBR.**
Tamponature	**ELEM.PREFABBR.**
Finestre,luci,porte	**METALLO**
Pavimentazione prevalente	**PAV.INDUSTRIALE**
Rifinitura esterna prevalente	**CEMENTO**
Numero e dotazioni servizi igienici	**5**

L | Locali Aventi Peculiari Destinazioni (ubicati nel fabbricato)

Per ricovero provv. di operai	m² _____	Mensa	m² _____
Pronto soccorso	m² _____	Locali di ritrovo	m² _____
Direzione tecnica	m² _____	Custodia	m² _____
Direzione amministrativa	m² _____	(altro)	m² _____

M | Dati Metrici

Piani fuori terra	n. **3**
Piani entro terra o seminterrati	n. _____
Superficie coperta	m² **627**
Superficie totale sviluppata (lorda)	m² **858**
Volume totale (v.p.p.)	m³ **5461**

IL TECNICO — data _____ — Firma e timbro _____

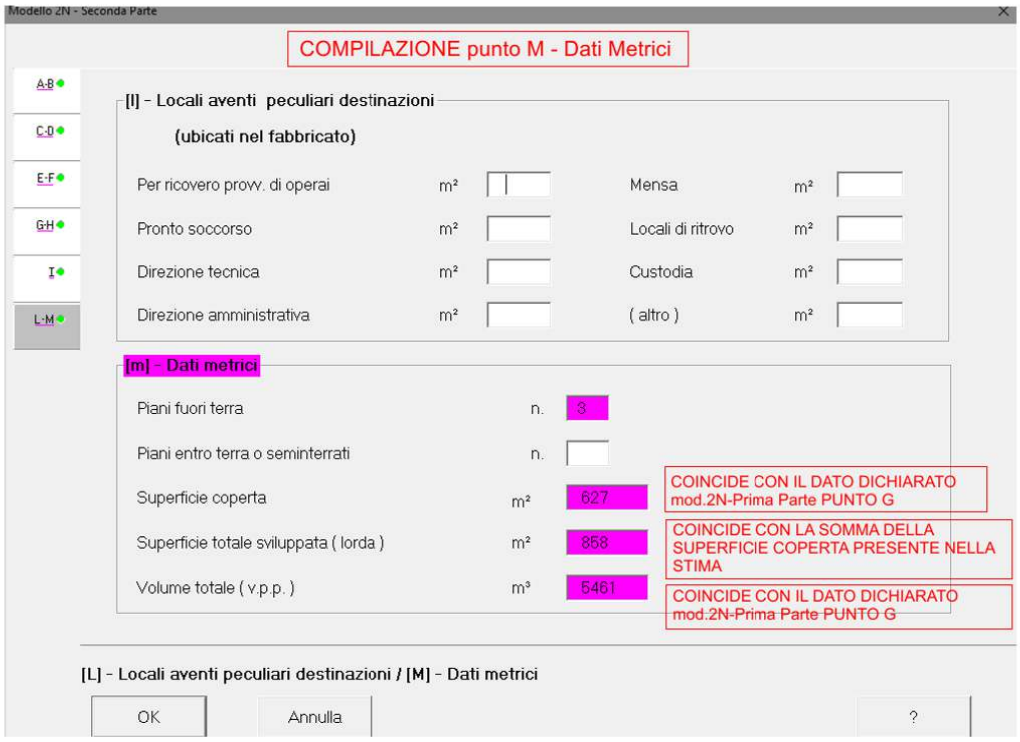
IL DICHIARANTE — data _____ — Firma _____

Riservato all'Ufficio

Prot. n. _____ Partita n. _____

Busta n. _____

L' incaricato _____


Modello 2N - Seconda Parte
COMPILAZIONE punto M - Dati Metrici
A-B
C-D
E-F
G-H
I
L-M
[l] - Locali aventi peculiari destinazioni
(ubicati nel fabbricato)
Per ricovero provv. di operai m²
Mensa m²
Pronto soccorso m²
Locali di ritrovo m²
Direzione tecnica m²
Custodia m²
Direzione amministrativa m²
(altro) m²
[m] - Dati metrici
Piani fuori terra n. 3
Piani entro terra o seminterrati n.
Superficie coperta m² 627
COINCIDE CON IL DATO DICHIARATO mod.2N-Prima Parte PUNTO G
Superficie totale sviluppata (lorda) m² 858
COINCIDE CON LA SOMMA DELLA SUPERFICIE COPERTA PRESENTE NELLA STIMA
Volume totale (v.p.p.) m³ 5461
COINCIDE CON IL DATO DICHIARATO mod.2N-Prima Parte PUNTO G
[L] - Locali aventi peculiari destinazioni / [M] - Dati metrici
OK
Annulla
?

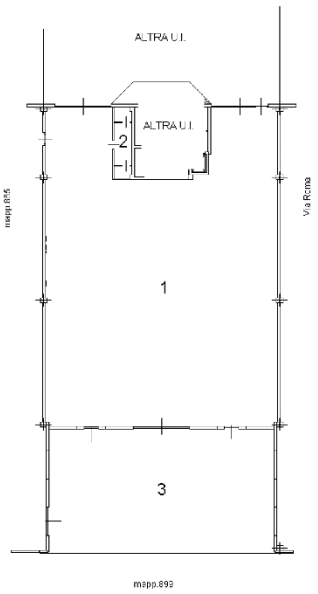
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di Milano

Planimetria	
Scheda n. 1	Scala 1: 200

Dichiarazione protocollo n.	del
Comune di Morimondo	
Via Roma	civ. 1
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 13 Particella: 313 Subalterno: 3	Compilata da: Rossi Paolo Iscritto all'albo: Geometri Prov. Milano N. 1000

LEGENDA

1 - deposito
2 - servizi
3 - area scoperta esclusiva



PIANO TERRA
H=4.50

Ufficio Provinciale di: **MILANO**
Comune di: **MORIMONDO**

mod. 2NB - parte I

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
DICHIARAZIONE DI IMMOBILI URBANI compresi nell'art.10 della legge 1249/39

A | Riferimenti Catastali del Fabbricato

C.T. Sez._____ foglio **13** ple. **313** _____

C.E.U. Sez._____ foglio **13** pla. **313** sub **3**

B | Riferimenti Temporali (1)

Anno:

Di costruzione **2018** Di ristrutturazione totale _____

C | Azienda (2)

MAGAZZINO DI STOCCAGGIO

Articolata in n. **1** fabbricati

Comprende n._____ unità a destinazione ordinaria

D | Collegamenti con Infrastrutture

Serviti da:

- ☐ Raccordo ferroviario
- ☐ Autostrada a Km. _____ con svincolo riservato ☐
- ☒ Strade principali a Km. **1**
- ☐ Scalo marittimo
- ☐ Scalo aereoportuale
- ☐ Altro _____

E | Elementi generali strutturalmente connessi

- ☐ Depurazione nell' azienda ☐ consortile ☐
- ☐ Abbattimento fumi
- ☐ Antincendio Uscite di sicurezza ☐ Scale di emergenza ☐
- ☐ Anti - intrusione con : _____
- ☐ Altro _____

F | Sistemazioni Esterne

1. PAVIMENTAZIONI

Piazzali _____

Parcheggi _____

2. SPAZI A VERDE

3. RECINZIONI

Altezza media cm. _____

Realizzata in _____

4. ACCESSO CUSTODITO CON:

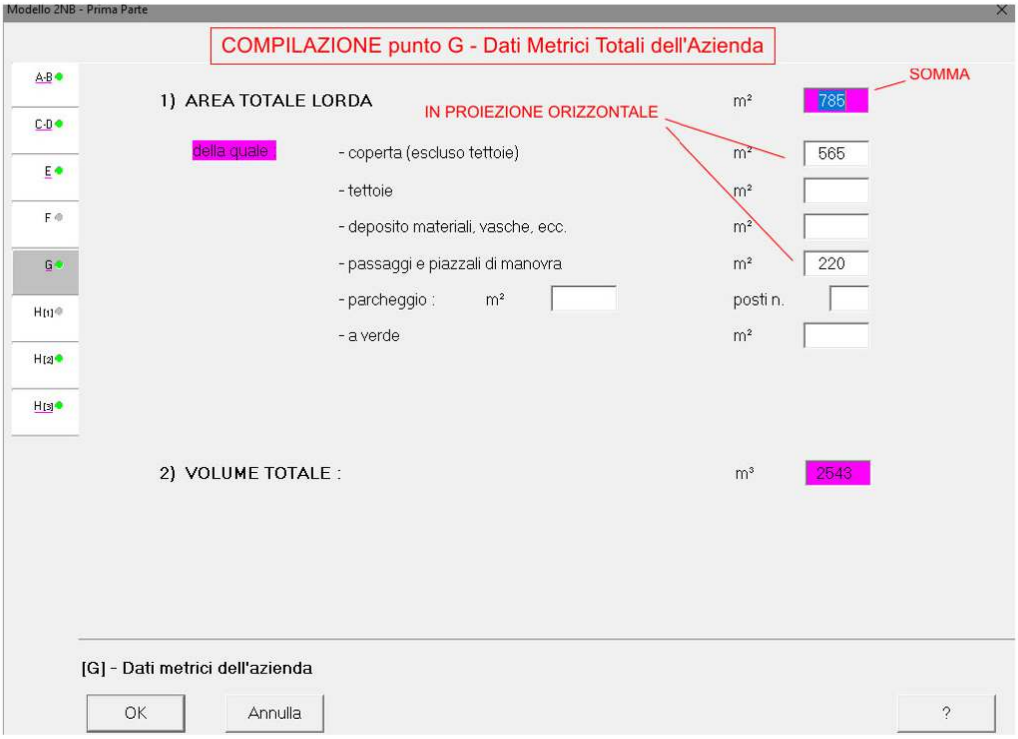
5. ALTRO

G | Dati Metrici Totali dell' Azienda

1. AREA TOTALE LORDA		m²	**785**
della quale	- coperta (escluso tettoie)	m²	**565**
	- tettoie	m²	
	- deposito materiali, vasche, ecc.	m²	
	- passaggi e piazzali di manovra	m²	**220**
	- parcheggio: m² _____	posti n.	
	- a verde	m²	
2. VOLUME TOTALE:		m³.	**2.543**

(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.


Modello 2NB - Prima Parte
COMPILAZIONE punto G - Dati Metrici Totali dell'Azienda
A-B
C-D
E
F
G
H [1]
H [2]
H [3]
1) AREA TOTALE LORDA
IN PROIEZIONE ORIZZONTALE
SOMMA
m²
785
della quale
- coperta (escluso tettoie)
m²
565
- tettoie
m²
- deposito materiali, vasche, ecc.
m²
- passaggi e piazzali di manovra
m²
220
- parcheggio :
m²
posti n.
- a verde
m²
2) VOLUME TOTALE :
m³
2543
[G] - Dati metrici dell'azienda
OK
Annulla
?

Ufficio Provinciale di: **MILANO**
Comune di: **MORIMONDO**

mod. 2NB - parte I

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
DICHIARAZIONE DI IMMOBILI URBANI compresi nell'art.10 della legge 1249/39

H **Elementi Estimali Utilizzati per la Determinazione della Rendita Catastale Proposta con Riferimento all' Epoca Censuaria 1988/89**

1. VALUTAZIONE SOMMARIA SULLA BASE DI ELEMENTI COMPARATIVI DI VALORE O DI COSTO

Rif. (3)	Natura (4)	Descrizione (5)	Consistenza m² - m³	Valori Unitari €/m² - €/m³ (6)	Valori Complessivi €

2. VALUTAZIONE SOMMARIA SULLA BASE DI METODOLOGIE DIVERSE DA QUELLE INDICATE AL PUNTO (1), PER IMMOBILI DI AZIENDE A DESTINAZIONE SINGOLARE (cave, ecc. ...)

VEDASI CALCOLO ALLEGATO RELATIVO A STIMA ESEGUITA CON PROCEDIMENTO INDIRETTO MEDIANTE ANALISI DEI COSTI DI COSTRUZIONE (COST APPROACH).

VALORE COMPLESSIVO (c.t.) Va = € **187.000,0** RENDITA CATASTALE (c.t.) = € _____

3. RENDITA CATASTALE PROPOSTA

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.

R.C. = Va € **187.000,0** X **0,0200** (r) = € **3.740,0** c.t. = € **3.740,00**

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

IL TECNICO	IL DICHIARANTE	Riservato all' Ufficio	Partita n. _____
data _____	data _____	Prot. n. _____	Busta n. _____
Firma e timbro _____	Firma _____	L' incaricato _____	

Ufficio Provinciale di: **MILANO**
Comune di: **MORIMONDO**

mod. 2NB - parte II

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
CONSISTENZA E CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI DELL'AZIENDA

A | Riferimenti Grafici del Corpo di Fabbrica o dell'Area

Numero o lettera di riferimento alla planimetria generale
3

Numero/i della/e planimetria/e rappresentata/e:

B | Riferimenti di Mappa del Corpo di Fabbrica o dell'Area

Sez. _____ Foglio 13 Particella 313 sub. 3
Sez. _____ Foglio _____ Particella _____ sub. _____

C | Uso prevalente del Corpo di Fabbrica o dell'Area

MAGAZZINO DI STOCCAGGIO

D | Riferimenti Temporali

Anno:
Di costruzione 2018 Di ristrutturazione totale _____

E | Elementi strutturalmente connessi

NESSUNO

F | Notizie Particolari

G | Caratteristiche Costruttive

☐ Muratura	☒ Elementi prefabbricati pesanti
☒ Cemento armato	☐ Elementi prefabbricati leggeri
☐ Ferro	☐ Altro _____

H | Copertura

☐ A tetto	☐ Ferro
☒ Piana	☐ Cemento armato
☐ Shed	☐ Mista con laterizi
☐ A volta	☐ Legno
☐ Altro _____	

I | Altri Elementi Costruttivi e di Finitura

Solai	ELEM.PREFABBR.
Tamponature	ELEM.PREFABBR.
Finestre,luci,porte	METALLO
Pavimentazione prevalente	PAV.INDUSTRIALE
Rifinitura esterna prevalente	CEMENTO
Numero e dotazioni servizi igienici	2

L | Locali Aventi Peculiari Destinazioni (ubicati nel fabbricato)

Per ricovero provv. di operai	m² _____	Mensa	m² _____
Pronto soccorso	m² _____	Locali di ritrovo	m² _____
Direzione tecnica	m² _____	Custodia	m² _____
Direzione amministrativa	m² _____	(altro)	m² _____

M | Dati Metrici

Piani fuori terra	n. 1
Piani entro terra o seminterrati	n. _____
Superficie coperta	m² 565
Superficie totale sviluppata (lorda)	m² 565
Volume totale (v.p.p.)	m³ 2543

IL TECNICO — IL DICHIARANTE

data _____ — data _____

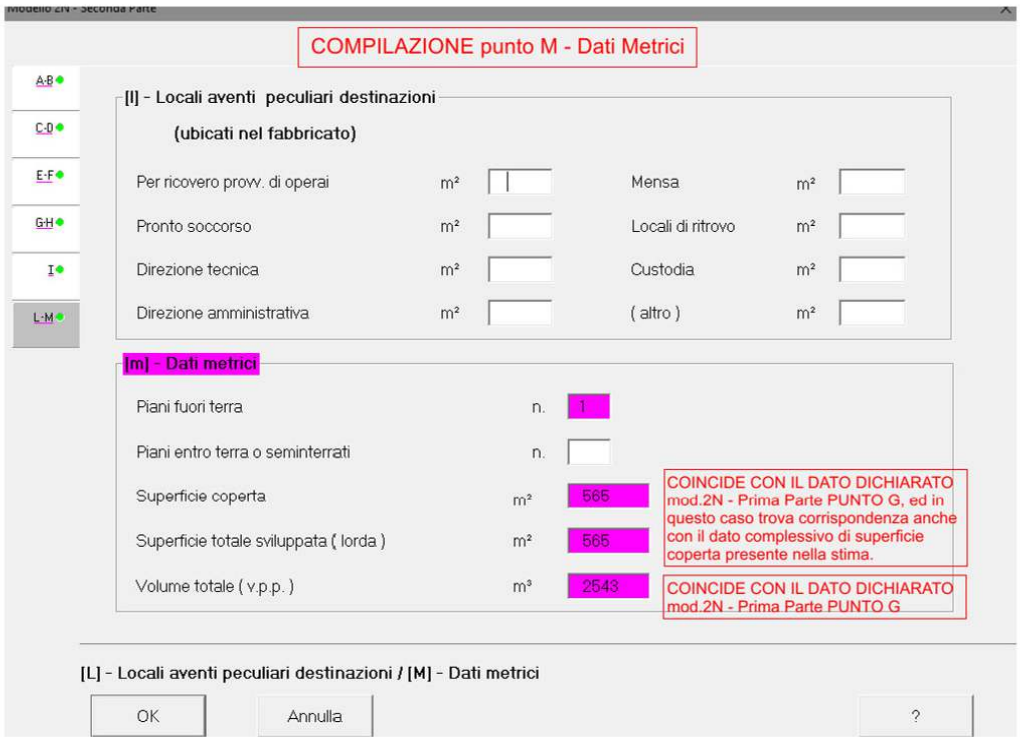
Firma e timbro _____ — Firma _____

Riservato all'Ufficio

Prot. n. _____ Partita n. _____

Busta n. _____

L' incaricato _____


COMPILAZIONE punto M - Dati Metrici
A-B
C-D
E-F
G-H
I
L-M
[l] - Locali aventi peculiari destinazioni
(ubicati nel fabbricato)
Per ricovero provv. di operai m²
Mensa m²
Pronto soccorso m²
Locali di ritrovo m²
Direzione tecnica m²
Custodia m²
Direzione amministrativa m²
(altro) m²
[m] - Dati metrici
Piani fuori terra n. 1
Piani entro terra o seminterrati n.
Superficie coperta m² 565
COINCIDE CON IL DATO DICHIARATO mod.2N - Prima Parte PUNTO G, ed in questo caso trova corrispondenza anche con il dato complessivo di superficie coperta presente nella stima.
Superficie totale sviluppata (lorda) m² 565
Volume totale (v.p.p.) m³ 2543
COINCIDE CON IL DATO DICHIARATO mod.2N - Prima Parte PUNTO G
[L] - Locali aventi peculiari destinazioni / [M] - Dati metrici
OK
Annulla
?

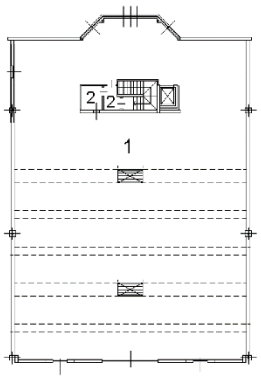
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di Milano

Planimetria	
Scheda n. 1	Scala 1: 200

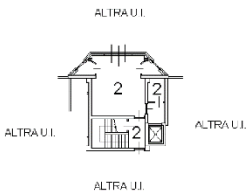
Dichiarazione protocollo n.	del
Comune di Morimondo	
Via Roma	civ. 1
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 13 Particella: 313 Subalterno: 4	Compilata da: Rossi Paolo Iscritto all'albo: Geometri Prov. Milano N. 1000

LEGENDA

1 - uffici open space
2 - servizi/ingr./dis./rip.



PIANO PRIMO
H=3.50



PIANO TERRA
H=4.50

Ufficio Provinciale di: **MILANO**
Comune di: **MORIMONDO**

mod. 2NB - parte I

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
DICHIARAZIONE DI IMMOBILI URBANI compresi nell'art.10 della legge 1249/39

A | Riferimenti Catastali del Fabbricato

C.T. Sez._____ foglio **13** ple. **313** _____

C.E.U. Sez._____ foglio **13** pla. **313** sub **4**

B | Riferimenti Temporali (1)

Anno:

Di costruzione **2018** Di ristrutturazione totale _____

C | Azienda (2)

UFFICIO STRUTTURATO

Articolata in n. **1** fabbricati

Comprende n._____ unità a destinazione ordinaria

D | Collegamenti con Infrastrutture

Serviti da:

- ☐ Raccordo ferroviario
- ☐ Autostrada a Km. _____ con svincolo riservato ☐
- ☒ Strade principali a Km. **1**
- ☐ Scalo marittimo
- ☐ Scalo aereoportuale
- ☐ Altro _____

E | Elementi generali strutturalmente connessi

- ☐ Depurazione nell' azienda ☐ consortile ☐
- ☐ Abbattimento fumi
- ☐ Antincendio Uscite di sicurezza ☐ Scale di emergenza ☐
- ☐ Anti - intrusione con : _____
- ☐ Altro _____

F | Sistemazioni Esterne

1. PAVIMENTAZIONI

Piazzali _____

Parcheggi _____

2. SPAZI A VERDE

3. RECINZIONI

Altezza media cm. _____

Realizzata in _____

4. ACCESSO CUSTODITO CON:

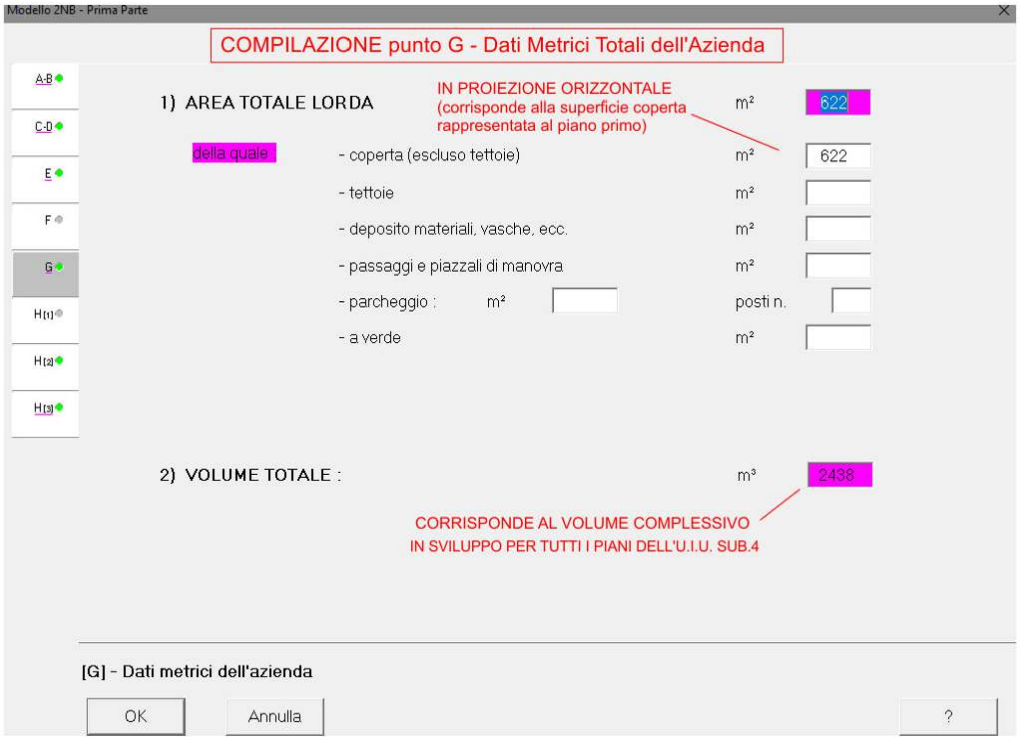
5. ALTRO

G | Dati Metrici Totali dell' Azienda

1. AREA TOTALE LORDA		m²	**622**
della quale	- coperta (escluso tettoie)	m²	**622**
	- tettoie	m²	
	- deposito materiali, vasche, ecc.	m²	
	- passaggi e piazzali di manovra	m²	
	- parcheggio: m² _____	posti n.	
	- a verde	m²	
2. VOLUME TOTALE:		m³.	**2.438**

(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.


Modello 2NB - Prima Parte
COMPILAZIONE punto G - Dati Metrici Totali dell'Azienda
A-B
C-D
E
F
G
H (1)
H (2)
H (3)
1) AREA TOTALE LORDA
IN PROIEZIONE ORIZZONTALE
(corrisponde alla superficie coperta
rappresentata al piano primo)
m²
622
della quale :
- coperta (escluso tettoie)
m²
622
- tettoie
m²
- deposito materiali, vasche, ecc.
m²
- passaggi e piazzali di manovra
m²
- parcheggio :
m²
posti n.
- a verde
m²
2) VOLUME TOTALE :
m³
2438
CORRISPONDE AL VOLUME COMPLESSIVO
IN SVILUPPO PER TUTTI I PIANI DELL'U.I.U. SUB.4
[G] - Dati metrici dell'azienda
OK
Annulla
?

Ufficio Provinciale di: **MILANO**
Comune di: **MORIMONDO**

mod. 2NB - parte I

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
DICHIARAZIONE DI IMMOBILI URBANI compresi nell'art.10 della legge 1249/39

H **Elementi Estimali Utilizzati per la Determinazione della Rendita Catastale Proposta con Riferimento all' Epoca Censuaria 1988/89**

1. VALUTAZIONE SOMMARIA SULLA BASE DI ELEMENTI COMPARATIVI DI VALORE O DI COSTO

Rif. (3)	Natura (4)	Descrizione (5)	Consistenza m² - m³	Valori Unitari €/m² - €/m³ (6)	Valori Complessivi €

2. VALUTAZIONE SOMMARIA SULLA BASE DI METODOLOGIE DIVERSE DA QUELLE INDICATE AL PUNTO (1), PER IMMOBILI DI AZIENDE A DESTINAZIONE SINGOLARE (cave, ecc. ...)

VEDASI CALCOLO ALLEGATO RELATIVO A STIMA ESEGUITA CON PROCEDIMENTO INDIRETTO MEDIANTE ANALISI DEI COSTI DI COSTRUZIONE (COST APPROACH).

VALORE COMPLESSIVO (c.t.) Va = € **215.000,0** RENDITA CATASTALE (c.t.) = € _____

3. RENDITA CATASTALE PROPOSTA

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.

R.C. = Va € **215.000,0** X **0,0200** (r) = € **4.300,0** c.t. = € **4.300,00**

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

IL TECNICO	IL DICHIARANTE	Riservato all' Ufficio	Partita n. _____
data _____	data _____	Prot. n. _____	Busta n. _____
Firma e timbro _____	Firma _____	L' incaricato _____	

Ufficio Provinciale di: **MILANO**
Comune di: **MORIMONDO**

mod. 2NB - parte II

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
CONSISTENZA E CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI DELL'AZIENDA

A | Riferimenti Grafici del Corpo di Fabbrica o dell'Area

Numero o lettera di riferimento alla planimetria generale
4

Numero/i della/e planimetria/e rappresentata/e:

B | Riferimenti di Mappa del Corpo di Fabbrica o dell'Area

Sez. _____ Foglio **13** Particella **313** sub. **4**
Sez. _____ Foglio _____ Particella _____ sub. _____

C | Uso prevalente del Corpo di Fabbrica o dell'Area

UFFICIO STRUTTURATO

D | Riferimenti Temporali

Anno:
Di costruzione **2018** Di ristrutturazione totale _____

E | Elementi strutturalmente connessi

NESSUNO

F | Notizie Particolari

IL TECNICO
data _____
Firma e timbro _____

IL DICHIARANTE
data _____
Firma _____

G | Caratteristiche Costruttive

- [ ] Muratura
- [X] Cemento armato
- [ ] Ferro
- [X] Elementi prefabbricati pesanti
- [ ] Elementi prefabbricati leggeri
- [ ] Altro _____

H | Copertura

- [ ] A tetto
- [ ] Piana
- [X] Shed
- [ ] A volta
- [ ] Altro _____
- [ ] Ferro
- [ ] Cemento armato
- [ ] Mista con laterizi
- [ ] Legno

I | Altri Elementi Costruttivi e di Finitura

Solai	**ELEM.PREFABBR.**
Tamponature	**ELEM.PREFABBR.**
Finestre,luci,porte	**METALLO**
Pavimentazione prevalente	**SINTETICO**
Rifinitura esterna prevalente	**CEMENTO**
Numero e dotazioni servizi igienici	**2**

L | Locali Aventi Peculiari Destinazioni (ubicati nel fabbricato)

Per ricovero provv. di operai	m² _____	Mensa	m² _____
Pronto soccorso	m² _____	Locali di ritrovo	m² _____
Direzione tecnica	m² _____	Custodia	m² _____
Direzione amministrativa	m² _____	(altro)	m² _____

M | Dati Metrici

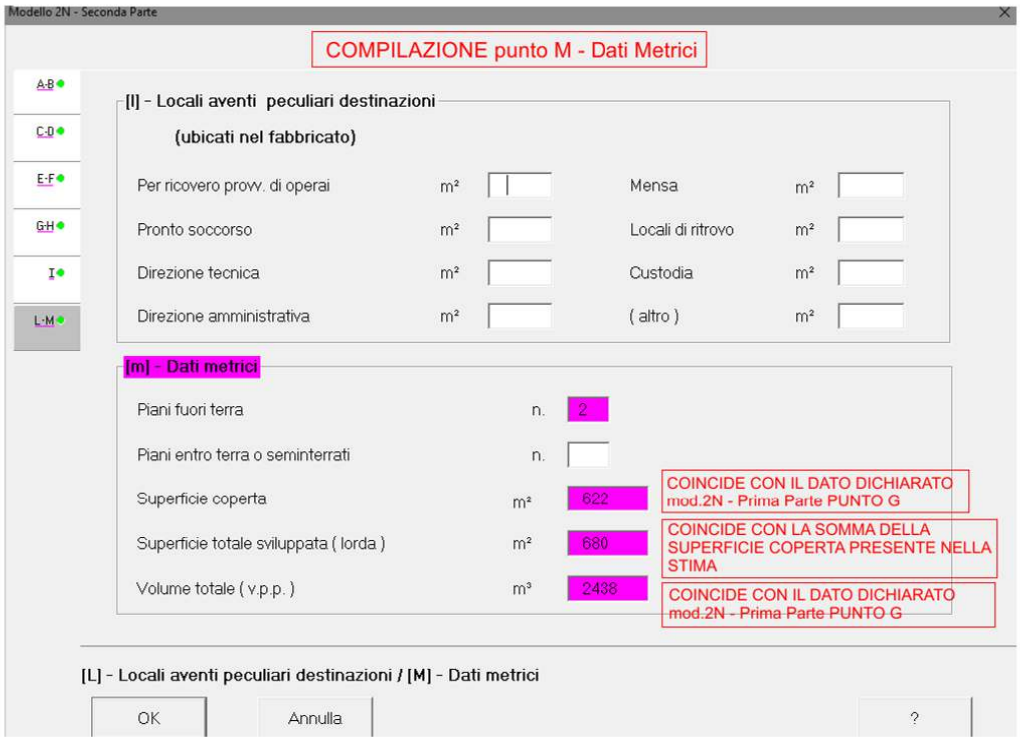
Piani fuori terra	n. **2**
Piani entro terra o seminterrati	n. _____
Superficie coperta	m² **622**
Superficie totale sviluppata (lorda)	m² **680**
Volume totale (v.p.p.)	m³ **2438**

Riservato all'Ufficio

Prot. n. _____ Partita n. _____

Busta n. _____

L' incaricato _____


Modello 2N - Seconda Parte
COMPILAZIONE punto M - Dati Metrici
A-B
C-D
E-F
G-H
I
L-M
[l] - Locali aventi peculiari destinazioni
(ubicati nel fabbricato)
Per ricovero provv. di operai m²
Mensa m²
Pronto soccorso m²
Locali di ritrovo m²
Direzione tecnica m²
Custodia m²
Direzione amministrativa m²
(altro) m²
[m] - Dati metrici
Piani fuori terra n. 2
Piani entro terra o seminterrati n.
Superficie coperta m² 622
COINCIDE CON IL DATO DICHIARATO mod.2N - Prima Parte PUNTO G
Superficie totale sviluppata (lorda) m² 680
COINCIDE CON LA SOMMA DELLA SUPERFICIE COPERTA PRESENTE NELLA STIMA
Volume totale (v.p.p.) m³ 2438
COINCIDE CON IL DATO DICHIARATO mod.2N - Prima Parte PUNTO G
[L] - Locali aventi peculiari destinazioni / [M] - Dati metrici
OK
Annulla
?

7.2 Risposte alle domande più frequenti (FAQ)

7.2.A Denunce di nuova costruzione e di variazione - Modalità

1.A *Qual è la corretta procedura da utilizzare nel caso in cui la demolizione totale e la ricostruzione vengano realizzate senza soluzione di continuità fra le due fasi dei lavori?*

In tali casi, al CT è possibile presentare un unico Tipo Mappale, come previsto dalla Circolare n. 44/E del 14 dicembre 2016.

Al CEU sarà necessario presentare:

- una denuncia di variazione per "demolizione totale" con cui viene costituita un'area urbana (categoria F/1) con superficie corrispondente a quella del lotto del CT. Nel campo "Data in cui la variazione si è verificata (ultimazione dei lavori)" dell'applicativo Do.C.Fa. va inserita quella di avvenuta demolizione;
- una denuncia di variazione per "unità afferenti edificate su area urbana", sopprimendo l'area urbana precedentemente costituita e individuando le nuove unità immobiliari. Nel campo "Data in cui la variazione si è verificata (ultimazione dei lavori)" dell'applicativo Do.C.Fa. va inserita quella di avvenuta ultimazione delle unità dichiarate.

Un caso particolare è rappresentato dall'esistenza di due particelle, una censita al solo CT e l'altra anche al CEU, costituenti un unico lotto edilizio, a seguito della demolizione del fabbricato esistente e della contestuale ricostruzione del nuovo organismo edilizio. In questo caso, fermo restando il preliminare aggiornamento del CT per la definizione del nuovo lotto edificato, si procederà:

- alla presentazione di una denuncia di variazione con causale Altre – "DEMOLIZIONE TOTALE E AMPLIAMENTO" per costituire un'unica area urbana, identificata con la nuova particella generata dall'approvazione del Tipo Mappale e avente superficie pari a quella del lotto definito al CT;
- una denuncia di variazione per "unità afferenti edificate su area urbana", sopprimendo l'area urbana precedentemente costituita e individuando le

nuove unità immobiliari. Nel campo "Data in cui la variazione si è verificata (ultimazione dei lavori)" dell'applicativo Do.C.Fa. va inserita quella di avvenuta ultimazione delle unità dichiarate.

Nel caso in cui, invece, il lotto edificato su cui è stata eseguita la ricostruzione fosse costituito da una o più particelle censite al solo CT e da più particelle censite anche al CEU demolite, per dichiarare la nuova edificazione, si procederà:

- alla presentazione di una denuncia di variazione con causale Altre – "DEMOLIZIONE TOTALE AMPL. E FUS." per costituire un'unica area urbana, identificata con la nuova particella generata dall'approvazione del Tipo Mappale e avente superficie pari a quella del lotto definito al CT;
- una denuncia di variazione per "unità afferenti edificate su area urbana", sopprimendo l'area urbana precedentemente costituita e individuando le nuove unità immobiliari. Nel campo "Data in cui la variazione si è verificata (ultimazione dei lavori)" dell'applicativo Do.C.Fa. va inserita quella di avvenuta ultimazione delle unità dichiarate.

2.A ***Un'unità immobiliare già presente in banca dati è rappresentata su una planimetria agli atti in cui non è disegnata l'area di pertinenza. Nel caso di unità afferenti per dichiarare un nuovo corpo staccato edificato sull'area di pertinenza, è necessario variare l'unità immobiliare già censita per la corretta rappresentazione della residua attinenza scoperta?***

In questo caso devono essere presentati 2 Do.C.Fa. contestuali: con il primo documento viene dichiarata l'unità afferente edificata su area di corte, con il secondo si dichiara l'esatta rappresentazione dell'unità immobiliare, già censita, con la residua area di pertinenza. In quest'ultimo caso la causale da utilizzare è Altre - "ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA".

3.A ***Unità immobiliari in contesto condominiale già presenti in banca dati in cui l'area esterna comune non è rappresentata in alcun elaborato grafico (assenza di EP). Per dichiarare un nuovo corpo staccato, vige l'obbligo di procedere alla***

costituzione di BCNC per la corretta rappresentazione della residua attinenza scoperta?

Non c'è l'obbligo di costituire il BCNC, nel caso di unità afferenti con intestazione a partita ordinaria. Nel caso di costituzione di BCC in presenza dei presupposti previsti (unità menzionata come tale nel regolamento di condominio), vige l'obbligo di compilare l'EP e l'elenco subalterni, con la contestuale costituzione e rappresentazione degli eventuali BCNC, quantomeno limitatamente all'area scoperta. La costituzione del BCC presuppone la necessità di correlare l'utilità comune censibile a tutte le unità immobiliari del condominio che hanno diritti su tale bene: a tal fine l'Ufficio provvederà ad effettuare in banca dati tale operazione di correlazione.

4.A *Quando va utilizzata la causale "ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA"?*

La causale Altre - "ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA" va utilizzata per piccole correzioni, da descrivere nella Relazione Tecnica, che non riguardano la variazione di consistenza e di rendita. Nel caso in cui si debbano correggere errori pregressi nella determinazione della rendita catastale, è necessario presentare all'Ufficio un'istanza in autotutela.

5.A *Qual è la procedura corretta da utilizzare nel caso di migliore identificazione dell'unità immobiliare per lo più derivante dalla rappresentazione di eventuali pertinenze in proprietà esclusiva dichiarate in planimetrie allegate ai titoli di provenienza (aree scoperte, cantine e solai), descritte compiutamente nella consistenza dell'UIU e correttamente coerenziate, ma non rappresentate sulla planimetria catastale di riferimento (ci si riferisce per lo più ad UIU attualmente identificate con schede redatte negli anni 60/70/80 e titoli di riferimento della medesima epoca o di successivi trasferimenti avvenuti entro il 1° luglio 2010)?*

In questo caso, si varia l'unità immobiliare principale con la causale Altre - "ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA", che si utilizza solo per rappresentare l'area

scoperta di pertinenza della stessa. Per altre tipologie di pertinenze (cantine, solai) si procederà al censimento in catasto variando l'unità immobiliare principale e utilizzando la causale Altre - "RECUPERO DI SITUAZIONE PREGRESSA".

6.A Qual è la procedura corretta da utilizzare nel caso di migliore identificazione dell'unità immobiliare per lo più derivante dalla rappresentazione di eventuali pertinenze in uso esclusivo dichiarate in planimetrie allegate ai titoli di provenienza (aree scoperte, cantine e solai), descritte compiutamente nella consistenza dell'UIU e correttamente coerenziate, ma non rappresentate sulla planimetria catastale di riferimento e in assenza di EP (ci si riferisce per lo più ad UIU oggetto di titoli rogati entro il 1° luglio 2010)?

Per l'identificazione delle aree scoperte, nel documento di variazione utilizzare la causale Altre - "IDENTIFICAZIONE DI B.C.N.C." per costituire il BCNC, redigere l'EP e specificare l'uso esclusivo del bene comune nel campo descrizione dell'elenco subalterni. Nella planimetria dell'unità immobiliare tali pertinenze vanno indicate come "Altra u.i.u.". Per le cantine e i solai, utilizzare la causale "UIU AFF. SFUGGITA ALL'ACCERTAMENTO" nel campo "Altro" delle causali di presentazione relative alle unità afferenti di cui al Quadro A – Dati Generali della dichiarazione Do.C.Fa. e iscrivere alla partita speciale BCC in presenza dei requisiti previsti, redigendo l'EP e indicando nell'elenco subalterni l'uso esclusivo.

7.A Come procedere nel caso in cui si debbano variare unità immobiliari sulle cui planimetrie agli atti siano rappresentate aree in uso esclusivo che trovano pieno riscontro del diritto nei titoli di provenienza?

Compilare due Do.C.Fa.: uno per dichiarare la variazione dell'immobile finalizzata ad eliminare l'area dalla planimetria (causale Altre – "ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA") ed uno per la costituzione del BCNC con contestuale redazione dell'EP (anche parziale), indicando l'uso esclusivo nel campo descrizione dell'elenco subalterni.

8.A Come procedere nel caso in cui si debbano variare unità immobiliari sulle cui planimetrie agli atti siano rappresentate aree in uso esclusivo che non trovano pieno riscontro del diritto nei titoli di provenienza o addirittura vi trovano indicazione di proprietà esclusiva?

Nel primo caso (mancato riscontro nei titoli) eliminare l'area dalla planimetria, presentando una dichiarazione di variazione con causale Altre - "ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA"; nel secondo caso (indicazione nei titoli della proprietà esclusiva) utilizzare la stessa causale indicata in precedenza con la rappresentazione dell'area (da indicare, ad esempio, come "corte esclusiva") nella planimetria dell'unità immobiliare.

9.A Come procedere nel caso di variazione per la completa ridefinizione di un organismo edilizio in capo alla medesima o a più proprietà volto alla corretta identificazione degli enti comuni censibili e non censibili, e quindi conseguentemente delle singole UIU, sulle cui planimetrie agli atti vengono genericamente rappresentati?

Occorre presentare i seguenti documenti a seconda dei diversi casi riscontrati:

- se nelle planimetrie agli atti sono rappresentate le parti comuni censibili e sussistono i requisiti per il loro censimento, procedere con la presentazione di una denuncia per dichiarare le unità afferenti, utilizzando la causale Altro - "COSTITUZIONE B.C.N.C. E B.C.C."; è prevista, inoltre, la redazione di un EP e la variazione delle singole planimetrie per "ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA";
- se non sono rappresentati BCC all'interno delle planimetrie agli atti, ma solo BCNC, predisporre un documento di variazione utilizzando la causale Altre - "IDENTIFICAZIONE DI B.C.N.C." e redigere l'EP senza la necessità di variare le planimetrie delle singole UIU agli atti.

10.A Qual è la corretta procedura da utilizzare nel caso di variazione di consistenza di una UIU residenziale (l'esempio può essere applicato anche per altre categorie

ordinarie), dove a seguito di intervento edilizio viene stralciata dalla consistenza residenziale una porzione per destinarla ad altro uso (inteso con rilevanza di cambio di categoria dal punto di vista catastale)?

La causale da utilizzare è "Divisione". La causale Altre - "FRAZ. CON CAMBIO DI DESTINAZIONE" va usata solo nei casi in cui le destinazioni delle UIU derivate vengano tutte modificate.

11.A ***Qual è la corretta procedura da utilizzare nel caso di variazione di consistenza di più UIU in capo alla medesima proprietà, ed eventualmente di BCNC alle predette UIU, dove, a seguito di intervento edilizio, vengono confermate oppure organicamente ridefinite le consistenze delle UIU e stralciate una o più porzioni per destinarle ad altro uso (inteso con rilevanza di cambio di categoria dal punto di vista catastale)?***

Si redige un solo Do.C.Fa. di variazione con causale Altre - "FRAZ. E FUS. CON CAMBIO DI DESTINAZ" per le sole unità interessate da variazioni di consistenza. Le unità che non subiscono alcuna modifica non devono rientrare nella variazione.

12.A ***Quali sono gli ambiti di applicazione della Circolare n. 2/E del 2016 per quanto riguarda il punto 3.3.2, con particolare riferimento ai locali accessori quali cantine e solai già rappresentati sulle planimetrie agli atti, in presenza di variazione di consistenza dell'UIU o cambi di destinazione d'uso anche senza opere?***

La finalità perseguita dalla Circolare n. 2/E del 2016 è quella di non procedere più all'accatastamento di tali beni, autonomamente fruibili e non direttamente comunicanti con le unità abitative presenti nell'edificio, come maggiore consistenza di tali unità residenziali, dovendosi invece procedere al loro autonomo censimento. Non sussiste l'obbligo della "divisione" dell'originaria unica unità immobiliare, quando la variazione interessa un'abitazione che contiene già al suo interno tali beni. Tale previsione va riferita, però, alla sola variazione di un'unica

unità immobiliare a destinazione abitativa che mantiene la stessa destinazione e non a dichiarazioni di unità immobiliari costituenti nuove entità edilizie derivanti da operazioni quali, ad esempio, la divisione, la fusione, l'ampliamento, …, di unità immobiliari già censite, nonché l'ultimazione di nuove unità immobiliari originariamente identificate in catasto "in corso di costruzione" o "in corso di definizione".

Pertanto, indipendentemente dalla tipologia di documento di aggiornamento Do.C.Fa. (nuova costruzione o dichiarazione di variazione), in tutti i casi in cui, secondo la vigente disciplina catastale, è prevista la costituzione di una nuova unità immobiliare residenziale (operazione "C" nel *Quadro U – Unità Immobiliari*), la stessa non potrà più contemplare al suo interno, come maggiore consistenza ovvero come accessori complementari, beni quali le cantine o i solai che risultino autonomamente fruibili e non direttamente comunicanti con le unità abitative presenti nell'edificio, dovendosi, conseguentemente, procedere al loro autonomo censimento.

La possibilità di non procedere all'autonomo censimento dei beni in questione è, pertanto, consentita nei soli casi di variazione di unità immobiliari (operazione "V" nel *Quadro U – Unità Immobiliari*) che contengono già al loro interno i suddetti beni. Come detto prima, però, costituisce eccezione a questa regola il caso in cui venga dichiarata l'ultimazione dei lavori di immobili precedentemente censiti "in corso di costruzione" o "in corso di definizione", dove gli stessi, indipendentemente dal tipo di operazione che viene effettuata nel *Quadro U - Unità Immobiliari* ("C" o "V"), non potranno contenere al loro interno, come maggiore consistenza ovvero come accessori complementari, beni quali le cantine o i solai che risultino autonomamente fruibili e non direttamente comunicanti con le unità principali.

13.A Qual è la corretta procedura da seguire in caso di variazioni volte a costituire BCC partendo da UIU iscritte a partita ordinaria, in presenza di titoli di provenienza

che trasferiscono tali beni con riferimento all'art. 1117 del Codice Civile e seguenti?

Nel caso in cui tali beni siano indicati come comuni nel regolamento di condominio, registrato e trascritto presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate, è possibile presentare un documento Do.C.Fa. di variazione con la causale Altre – "INTESTAZIONE A BENE COMUNE", mantenendo l'identificativo dell'UIU.

14.A ***Come si deve procedere nel caso di variazioni per espropriazioni di porzioni di aree rappresentate come corte esclusiva nelle planimetrie delle UIU o come BCNC negli elaborati planimetrici?***

E' obbligatorio variare l'EP solo se già agli atti dell'Ufficio. La variazione dell'unità immobiliare a partita ordinaria non è obbligatoria, indipendentemente dal fatto che l'area di pertinenza fosse o meno precedentemente rappresentata nella planimetria catastale dell'UIU.

15.A ***In assenza di allineamento degli identificativi tra CT e CEU (con particolare riferimento a fabbricati costituiti da un numero cospicuo di unità immobiliari), come deve essere gestita la richiesta all'Ufficio di unificazione dell'identificativo catastale?***

In caso di mancato allineamento tra CT e CEU occorre presentare un'apposita istanza all'Ufficio.

16.A ***Nel caso in cui sia necessario identificare, ai fini di un trasferimento, balconi, ballatoi aggettanti o porzioni di essi, è possibile rappresentarli nell'EP? In tali casi, è necessario l'aggiornamento cartografico tramite la presentazione di un apposito Tipo Mappale qualora si determini un diverso perimetro del fabbricato rappresentato nell'EP?***

E' possibile rappresentare nell'EP tali porzioni, a cui assegnare la categoria F/4, senza dover presentare alcun Tipo Mappale. Dopo l'avvenuto trasferimento dei

diritti, la parte dovrà aggiornare la banca dati procedendo con la fusione della propria UIU con quella provvisoriamente identificata con la categoria F/4 e con il contestuale aggiornamento dell'EP.

17.A In caso di variazione di un'unità immobiliare in un contesto condominiale ed in presenza di disallineamento con l'identificativo del CT, è necessario richiedere all'Ufficio il preventivo allineamento degli identificativi?

Non c'è alcun obbligo e va confermato il numero di particella già presente agli atti del CEU.

18.A Nel caso di presentazione di più pratiche tra di loro collegate, come è possibile evidenziare all'Ufficio la cronologia di registrazione dei documenti di aggiornamento?

E' sufficiente indicare sulla piattaforma *Sister*, ed eventualmente anche nella relazione tecnica del Do.C.Fa., l'ordine con cui devono essere accettate le pratiche (esempio, indicando diciture del tipo: pratica 1 di n; pratica 2 di n; …; pratica n di n).

19.A Qual è l'esatta codifica della toponomastica da proporre in assenza di numero civico e la procedura da attuare in assenza di toponomastica codificata nello stradario?

In caso di assenza di numero civico si utilizza l'acronimo "SNC". In caso di toponomastica non codificata, si utilizza il nome della via in chiaro. In ogni caso, non è più possibile modificare gli indirizzi con la procedura Do.C.Fa., ad eccezione dei casi in cui sia dichiarata contestualmente una variazione catastale. La semplice richiesta di variazione degli indirizzi catastali potrà essere effettuata con un'istanza in carta semplice o con una richiesta al *Contact Center*.

20.A In caso di documento di accatastamento, per costruzione correttamente rappresentata in mappa, riferita ad epoca anteriore al mese di dicembre dell'anno 1969 e particella al CT già allibrata a partita 1, quali sono gli estremi del Tipo Mappale da riportare nell'apposito campo della dichiarazione?

In questo caso, convenzionalmente, è possibile indicare estremi fittizi del Tipo Mappale, come ad esempio: Tipo Mappale n. 99999 del 01.01.1999. Tale circostanza è da precisare nella relazione tecnica.

21.A In presenza di acclarata duplicazione della consistenza di un'unità immobiliare, è possibile sopprimere la consistenza duplicata con un Do.C.Fa.?

In tal caso, è obbligatorio presentare un'istanza all'Ufficio per una corretta gestione delle annotazioni e dei collegamenti.

22.A L'omissione dei riferimenti alle pratiche edilizie è motivo di non accettazione della pratica?

Per la presentazione dei documenti di aggiornamento catastale non è obbligatoria l'indicazione degli estremi delle pratiche edilizie.

23.A Come è possibile rettificare la data di fine lavori riportata nella dichiarazione Do.C.Fa., a seguito di un errore materiale commesso nella compilazione del modello?

Per la rettifica in questione è possibile presentare all'Ufficio un'istanza in bollo, accompagnata da una dichiarazione sostitutiva redatta conformemente agli articoli 47 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, sottoscritta dal Direttore dei Lavori, nella quale si evidenzi l'esatta data di fine lavori che ha interessato le unità immobiliari menzionate nel documento di cui si chiede la rettifica. L'Ufficio potrà procedere a verificare i contenuti della dichiarazione sostitutiva presso il Comune competente.

7.2.B Elaborati grafici e poligoni

1.B ***Nell'ipotesi in cui, da un lotto edificato vengano identificate una o più aree urbane costituenti lotti a sé stanti rispetto al lotto originario, come si dovrà procedere per l'associazione dei vari EP riguardanti anche le aree urbane?***

Con la prima variazione per divisione vengono costituite tutte le unità immobiliari, comprese le aree urbane, associando al lotto originario l'elaborato planimetrico senza l'indicazione delle aree urbane. A seguire, con pratiche collegate e con causale Altre - "ASSOCIAZIONE ELABORATO PLANIMETRICO", si effettuerà l'associazione dei singoli elaborati planimetrici per ciascuna delle aree urbane, in esenzione dal pagamento dei tributi speciali catastali, in quanto già corrisposti con la prima variazione. E' necessario riportare nella relazione tecnica il riferimento alla variazione con la quale sono stati corrisposti i relativi tributi.

2.B ***Nel caso in cui un lotto edilizio sia identificato con più particelle, come va associato l'elaborato planimetrico a tutti i mappali interessati?***

In linea generale, un lotto edificato va identificato con un unico mappale. In caso di impossibilità ad identificare il lotto con un unico mappale, l'unico elaborato planimetrico conterrà le informazioni riguardanti la suddivisione dei subalterni di tutti i mappali presenti e sarà associato in automatico ad un solo mappale. L'Ufficio, dopo la registrazione del documento, procederà ad associare l'elaborato planimetrico ai residui mappali coinvolti. E' opportuno evidenziare in relazione tecnica la particolarità del caso.

3.B ***Variazione di una o più unità immobiliari che determina la necessità di aggiornare l'EP e l'elenco subalterni agli atti. Nel caso in cui l'ultimo EP agli atti non sia aggiornato con i corretti dati censuari e l'incoerenza non dipenda da un mancato aggiornamento della banca dati informatizzata, come predisporre l'aggiornamento catastale?***

L'EP va aggiornato sulla base dell'ultimo documento agli atti, inserendo le variazioni dell'ultimo stadio dichiarate dal professionista. L'elenco subalterni, invece, va aggiornato all'attualità sulla base delle informazioni presenti nella banca dati censuaria.

4.B *Come redigere eventuali EP parziali?*

Nel caso in cui non esista alcun EP agli atti, l'EP parziale deve essere redatto indicando il perimetro dell'intero fabbricato con la rappresentazione di ciò che è noto del piano su cui si interviene. Si specifica che l'EP parziale non può in alcun modo sostituire EP totali già agli atti.

5.B *Quale tipologia di poligono per il calcolo delle superfici ai sensi del D.P.R. n. 138/98 va attribuita ai locali accessori quali solai, sgomberi e depositi posti fuori terra, collegati internamente all'unità immobiliare, dichiarati conformemente alle autorizzazioni edilizie e riscontrati conformi alla data di esecuzione del sopralluogo volto alla redazione della denuncia catastale, ma che non hanno i requisiti minimi igienico-sanitari che consentano di considerare abitabile o con permanenza di persone l'ambiente?*

I poligoni rappresentati devono essere coerenti con le destinazioni descritte sulla planimetria. Eventuali variazioni potranno essere apportate dall'Ufficio dopo il sopralluogo che accerti eventuali difformità con lo stato di fatto. Per approfondimenti, consultare il paragrafo 4.3 del presente documento.

6.B *Quale poligono va attribuito alle intercapedini poste ai piani sotto strada accessibili ma funzionali al solo distacco delle murature perimetrali dal terrapieno?*

Utilizzare il poligono G – "superfici non rilevanti ai fini catastali".

7.B Quale piano attribuire alle aree scoperte esclusive con accesso diretto da unità immobiliari poste a livelli differenti nell'ambito di fabbricati costruiti su terreni acclivi?

La rappresentazione delle aree esterne va sempre riferita al piano terra, indipendentemente dall'ubicazione delle unità immobiliari da cui si accede e di cui costituiscono pertinenza. Nell'EP, al piano terra, va rappresentata la geometria dell'intero lotto, conformemente all'estratto di mappa del CT.

8.B Qual è la corretta dicitura da inserire nella planimetria per identificare aree scoperte esclusive in proprietà?

Ordinariamente, la dicitura da utilizzare è "corte esclusiva".

9.B Come deve essere eseguita la creazione dei poligoni in presenza di denuncia di una UIU a destinazione accessoria interamente di altezza inferiore a 1,50 m?

Poligonare l'intera unità immobiliare con h<1,50 m, disegnando un poligono con h>1,50 m e con superficie minima fittizia di 1 mq; evidenziare in relazione tecnica tale circostanza per la successiva rettifica della superficie ex D.P.R. n. 138/98 (da 1 mq a 0 mq) da parte dell'Ufficio.

7.2.C Classamento

1.C E' ammessa in prima costituzione l'attribuzione della categoria ordinaria per quelle consistenze che evidenziano il carattere di servibilità all'uso e contemporaneamente di UIU in categoria F/3 per tutte le consistenze che non evidenziano i medesimi requisiti?

Con la dichiarazione di nuova costruzione è ammessa la contemporanea costituzione di unità immobiliari "a lavori ultimati" (categorie ordinarie e/o speciali/particolari) e "in corso di costruzione" (categoria F/3) in funzione dello stato di avanzamento dei lavori.

2.C E' consentito procedere alla redazione di una dichiarazione di variazione nel caso si voglia attribuire un classamento ad una UIU agli atti priva di rendita catastale (sia categorie ordinarie che speciali/particolari)?

Non è possibile presentare documenti finalizzati alla sola proposta di classamento, ma occorre presentare all'Ufficio un'apposita istanza.

3.C Ambito di applicazione della Circolare n. 4/T del 2009 per quanto riguarda il punto 3.3 (categorie F/3 e F/4 poste in variazione). Il concetto di radicale trasformazione dell'intero organismo edilizio, che ne consentirebbe il censimento in prima costituzione delle UIU nelle due categorie, ha diversa interpretazione qualora fosse posto in variazione l'unico F/3 – F/4 per dichiararne ultimata solo una minima consistenza? E' possibile mantenere la categoria fittizia per le residue consistenze, proseguendo nel tempo a ridurne la consistenza in ragione di consecutive e differite ultimazioni parziali?

In prima costituzione è consentito utilizzare la categoria F/3. Utilizzare la categoria F/4 solo per variazioni di UIU già censite secondo quanto precedentemente disciplinato nel presente documento. Per successive variazioni che riguardino le unità censite in categoria F/3 ed F/4 per le quali permangano le effettive condizioni di non suscettibilità reddituale, è possibile mantenere la rispettiva categoria catastale.

4.C Ambito di applicazione della Circolare n. 4/T del 2009 per quanto riguarda il punto 3.3 (categoria F/4). Dalla variazione di una o più UIU in ragione di un intervento di radicale trasformazione di un unico organismo edilizio è ammessa la denuncia con l'attribuzione della categoria ordinaria per quelle consistenze che evidenziano il carattere di servibilità all'uso e contemporaneamente di UIU in categoria F/4 per tutte le consistenze che non evidenziano i medesimi requisiti?

In presenza dai presupposti previsti, è possibile procedere alla denuncia contestuale di unità ultimate, dotate di rendita catastale, e di unità ancora in corso di definizione.

5.C *Quali sono le condizioni per poter riconoscere il carattere di ruralità ai fini fiscali ai fabbricati strumentali all'esercizio dell'attività agricola di coltivazione del fondo o di silvicoltura e destinati alla protezione delle piante, alla conservazione dei prodotti agricoli o alla custodia delle macchine agricole, degli attrezzi e delle scorte occorrenti per la coltivazione?*

Per il riconoscimento della ruralità ai fini fiscali ai fabbricati strumentali all'esercizio dell'attività agricola di coltivazione del fondo e di silvicoltura è necessario verificare:

- che esista l'azienda agricola, ovvero che sia verificata almeno una delle seguenti condizioni:
  - ✓ i terreni dell'azienda a cui l'immobile è asservito hanno superficie non inferiore a 10.000 m^2 (o a 3.000 m^2 nei casi in cui siano praticate colture specializzate in serra o la funghicoltura o altra coltura intensiva, oppure in caso di terreno ubicato in Comune considerato montano) e le relative particelle sono iscritte al CT con attribuzione di reddito agrario [13];
  - ✓ il conduttore dei terreni e del fabbricato è in possesso di partita IVA, con codice Ateco che identifica un'attività agricola;
- che la consistenza dei fabbricati strumentali sia ragionevolmente coerente con il fabbisogno ordinariamente correlato all'attività agricola effettivamente svolta.

6.C *Codifica procedurale all'interno del documento Do.C.Fa. (in termini di eventuale dichiarazione allegata) e di trattazione da parte dell'Ufficio della proposta di un*

[13] Ciò non vale per le costruzioni strumentali all'allevamento e ricovero degli animali, attività per le quali non è necessaria l'esistenza di terreni nell'ambito dell'azienda agricola.

classamento per comparazione in assenza di categoria catastale nel Comune interessato dal documento.

Specificare tale circostanza nella relazione tecnica indicando ad esempio: "Trattasi di immobile destinato a ……. la cui categoria di pertinenza è assente nel quadro tariffario del Comune". Tale indicazione è opportuno che venga inserita anche nel riquadro "Osservazioni relative al classamento proposto" presente nella sezione [F] del modello 1N - parte II.

7.C In presenza di unità immobiliari urbane censite generalmente in categoria C/1 o C/6, per le quali è stata presentata comunicazione in Comune di cambio di destinazione d'uso senza opere, è possibile variare il classamento attribuendo la categoria C/2?

Il classamento dell'unità immobiliare urbana, e in particolare l'assegnazione della categoria catastale, dipende dalle qualità intrinseche, dalle caratteristiche costruttive e dall'uso appropriato della stessa. Per l'attribuzione della categoria catastale, di norma non si tiene conto degli aspetti urbanistici o di regolamenti di altri enti. Così come non si tiene conto delle destinazioni anormali o occasionali di presumibile breve durata, e che risulterebbero non conformi alle unità che sul luogo hanno normalmente analoghe unità immobiliari. La destinazione ordinaria e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche influenti sul reddito permettono, quindi, di collocare l'unità immobiliare nella categoria e classe appropriata per confronto e similitudine con le altre unità immobiliari dello stesso contesto.

7.2.D Intestazioni

1.D Costituzione di unità afferenti in sopraelevazione per la denuncia di solai/sottotetti sfuggiti alle precedenti denunce (o altre situazioni confrontabili), in presenza di più titolarità per le UIU censite agli atti. E' possibile intestarle con RIS.1 – DITTA PRIVA DI TITOLO LEGALE RESO PUBBLICO in capo al solo soggetto

possessore non legittimato in attesa di atto di identificazione di diritti o sentenza giudiziale di riconoscimento della titolarità?

C'è la possibilità di intestazione con riserva solo se si ha accesso esclusivo (non in comune con gli altri condomini) da una UIU già censita ed i relativi intestatari catastali risultano anche i "possessori" del solaio/sottotetto. In questo caso la causale da inserire in forma abbreviata è "UIU AFF. SFUGGITA ALL'ACCERTAMENTO" nel campo "Altro" delle causali di presentazione relative alle unità afferenti di cui al Quadro A – Dati Generali della dichiarazione Do.C.Fa. In assenza di questo prerequisito, la consistenza dovrà essere intestata a tutti i condomini, secondo le quote indicate nei titoli di provenienza, ove presenti, o, in caso contrario, le quote sono dichiarate dalle parti interessate con la dizione "QUOTE PROVVISORIE DA DEFINIRE CON ATTO LEGALE".

2.D *E' possibile effettuare una dichiarazione di accatastamento, relativa ad un immobile iscritto al CT come fabbricato rurale, presentata con dichiarazione di possesso da un soggetto che non risulta intestatario catastale del bene dichiarato?*

Nel caso in cui nessuno dei soggetti titolari di diritti reali presenti al CT sia identificato nell'Anagrafe Tributaria e/o sia reperibile o individuabile, anche a seguito di verifiche effettuate presso i Comuni, è possibile procedere in analogia a quanto previsto per le ditte disallineate per stato di fatto non legittimato che presentano una dichiarazione di nuova costruzione di un fabbricato realizzato su terreno appartenente ad altra ditta già intestata al CT. Pertanto, per l'intestazione al catasto urbano, alla ditta iscritta al CT dovrà essere attribuita la *proprietà dell'area* (codice titolo 01T), mentre ai soggetti che vantano un semplice possesso del fabbricato dovrà attribuirsi la *proprietà superficiaria* (codice titolo 01S), con l'indicazione, nell'apposito campo dell'eventuale specificazione del diritto, della dicitura prevista dalla circolare numero 1T/2009 – "RIS 1: inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi", cui seguirà la notifica della riserva da parte dell'Ufficio ai soggetti interessati.

Nel caso in cui, invece, almeno uno dei soggetti titolari di diritti reali presenti al CT sia identificato nell'Anagrafe Tributaria e/o sia reperibile o individuabile, anche a seguito di verifiche effettuate presso i Comuni, non sarà possibile procedere con la dichiarazione di accatastamento da parte di soggetti che vantano un possesso del fabbricato senza titolo e l'Ufficio, pertanto, non potrà accettare una dichiarazione Do.C.Fa. predisposta come nel caso precedente e dovrà attivare la procedura prevista dall'art. 1, comma 277, della legge 24 dicembre 2007, n. 244, richiedendo l'aggiornamento dovuto ai soggetti obbligati.

Considerata la particolarità della casistica, è opportuno concordare preliminarmente con l'Ufficio le modalità operative. Per questo motivo, la trattazione delle dichiarazioni Do.C.Fa. in questione verrà gestita dagli Uffici "origine", nei casi di attività di supporto da parte di altri Uffici che lavorano in remoto i flussi di aggiornamento.

3.D Codifica procedurale in presenza di ditta parziale o incompleta al CT, non aggiornabile prima della redazione della conferma di mappa, e necessità di iscrivere al CEU ulteriori possessori non legittimati.

In tal caso, nel Tipo Mappale si dichiara la ditta disallineata per stato di fatto non legittimato, compilando correttamente la pagina delle "Informazioni generali" e delle "Informazioni sui soggetti". La dichiarazione al CEU va fatta indicando la ditta esistente al CT, presentando contestualmente (in allegato al Do.C.Fa.) un'istanza in carta semplice per il completamento della ditta e per l'apposizione della Riserva 1 sull'immobile.

4.D E' possibile utilizzare la funzione "preallineamento volture" per l'allineamento delle titolarità degli immobili da trattare (ad esempio, regime coniugale, quote di proprietà non espresse in modo omogeneo, ...)?

In tutti i casi in cui è necessario allineare le intestazioni catastali, bisogna procedere con la presentazione all'Ufficio di un'istanza di correzione.

5.D *In caso di autonomo trasferimento di beni comuni censibili (ad esempio alloggio del portiere) ad una ditta ordinaria, al fine di intestare il bene a partita ordinaria prima della stipula dell'atto, è possibile gestire tale aggiornamento con la produzione di una dichiarazione Do.C.Fa.?*

Non è prevista la presentazione di una pratica Do.C.Fa. I soggetti interessati dovranno presentare all'Ufficio un'istanza con l'indicazione dei titoli e delle quote posseduti dagli intestatari catastali. Le quote da indicare devono essere quelle relative ai millesimi di proprietà, ove presenti. Ove non sia presente un atto legale, le quote verranno definite in via provvisoria, sulla base di quanto dichiarato dalle parti e l'Ufficio inserirà in banca dati l'ulteriore specificazione del diritto, apponendo la dizione "QUOTE PROVVISORIE DA DEFINIRE CON ATTO LEGALE" e le eventuali riserve, ove necessario.

Legenda delle abbreviazioni

Art. – Articolo

Artt. – Articoli

BCC o B.C.C.- Bene Comune Censibile

BCNC o B.C.N.C. - Bene Comune Non Censibile

CEU - Catasto Edilizio Urbano

cm – Centimetri

cod. – Codice

CT - Catasto Terreni

D.L. – Decreto-legge

D. Lgs. - Decreto legislativo

D.M. - Decreto ministeriale

Do.C.Fa. - Documenti Catasto Fabbricati

Do.C.Te. - Documenti Catasto Terreni

D.P.R. - Decreto del Presidente della Repubblica

EP - Elaborato Planimetrico

G.U. – Gazzetta Ufficiale

m – Metri

n. – Numero

prot. – Protocollo

R.D.L. - Regio Decreto-Legge

UIU o U.I.U. o u.i.u.- Unità immobiliare urbana

Riferimenti normativi e di prassi

- Legge 8 giugno 1936, n. 1231, art. 28
- Regio decreto 8 dicembre 1938, n. 2153, art. 91
- Regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249
- Decreto legislativo 8 aprile 1948, n. 514
- Decreto del Presidente della Repubblica 1° dicembre 1949, n. 1142
- Legge 15 maggio 1954, n. 228
- Legge 5 ottobre 1962, n. 1431, art. 28
- Legge 21 novembre 1967, n. 1149, art. 1
- Legge 1° ottobre 1969, n. 679, art. 8
- Decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 650
- Legge 14 maggio 1981, n. 219, art.73
- Decreto-legge 14 marzo 1988 n. 70, art. 11, convertito, con modificazioni, dalla legge 13 maggio 1988, n. 154
- Decreto-legge 30 dicembre 1993, n. 557, art. 9, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133
- Decreto del Ministro delle Finanze 19 aprile 1994, n. 701
- Decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 472, artt. 12, 13 e 20
- Decreto del Ministro delle Finanze 2 gennaio 1998, n. 28
- Decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 138, allegato C
- Decreto del Presidente della Repubblica del 28 dicembre 2000, n. 445, artt. 47 e 76
- Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, art. 3, comma 1
- Decreto legislativo 1° agosto 2003, n. 259, art. 86, comma 3
- Legge 30 dicembre 2004, n. 311, art. 1, commi 336 e 340
- Decreto-legge 10 gennaio 2006 n. 4, art. 34-*quinquies*, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80
- Decreto-legge 3 ottobre 2006, n. 262, art. 2, commi 36, 37 e 40, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2006, n. 286

- Legge 24 dicembre 2007, n. 244, art. 1, comma 277
- Decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, art. 13, commi 14-*bis*, 14-*ter* e 14-*quater*, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214
- Decreto del Ministro delle Finanze 26 luglio 2012
- Legge 23 dicembre 2014, n. 190, art. 1, commi 244 e 637
- Legge 28 dicembre 2015, n. 208, art. 1, commi 21 e 22
- Decreto legislativo 15 febbraio 2016, n. 33, art. 12, comma 2
- Provvedimento del Direttore dell'Agenzia del Territorio del 2 gennaio 2007
- Circolare del Ministero delle Finanze – Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali n. 2 del 20 gennaio 1984
- Circolare dell'Agenzia del Territorio n. 9/T del 26 novembre 2001
- Circolare dell'Agenzia del Territorio n. 1/T del 13 febbraio 2004
- Circolare dell'Agenzia del Territorio n. 1/T del 3 gennaio 2006
- Circolare dell'Agenzia del Territorio n. 3/T dell'11 aprile 2006
- Circolare dell'Agenzia del Territorio n. 4/T del 16 maggio 2006
- Circolare dell'Agenzia del Territorio n. 4/T del 13 aprile 2007
- Circolare dell'Agenzia del Territorio n. 1/T dell'8 maggio 2009
- Circolare dell'Agenzia del Territorio n. 4/T del 29 ottobre 2009
- Circolare dell'Agenzia del Territorio n. 2/T del 7 agosto 2012
- Circolare dell'Agenzia del Territorio n. 6/T del 30 novembre 2012
- Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 2/E del 1° febbraio 2016
- Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 44/E del 14 dicembre 2016
- Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 18/E dell'8 giugno 2017
- Nota della Direzione Centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare prot. n. 15232 del 21 febbraio 2002
- Nota della Direzione Centrale Catasto, Cartografia e Pubblicità Immobiliare prot. n. 60244 del 27 aprile 2016
- Allegato tecnico alla nota della Direzione Centrale Catasto e Cartografia prot. n. 23646 del 12 giugno 2013

- Nota della Direzione Centrale Catasto e Cartografia prot. n. 17471 del 31 marzo 2010

Avvertenza

Si precisa che gli elaborati catastali riportati in questo documento a titolo di esempio, i nomi e i numeri di iscrizione ad Albi professionali in essi indicati, nonché i numeri di mappa, i nomi delle vie,… sono da intendersi di mera fantasia ed ogni riferimento a persone e cose è da intendersi puramente casuale.