



Divisione Servizi

-----  
Direzione Centrale Servizi Catastali, Cartografici e di Pubblicità Immobiliare  
Settore Servizi Catastali

---

## **VADEMECUM DO.C.FA.**

---

*La redazione degli atti di aggiornamento del Catasto Fabbricati*

***Vademecum DO.C.FA.***

---

*La redazione degli atti di aggiornamento del Catasto Fabbricati*

a cura di

Settore Servizi Catastali

Direzione centrale Servizi Catastali, Cartografici e di Pubblicità Immobiliare

**Versione 1.0**

***Luglio 2022***

## PREMESSA

Il **Vademecum Do.C.Fa.** costituisce uno strumento di supporto e di riferimento per i tecnici professionisti incaricati della redazione degli atti di aggiornamento del Catasto Fabbricati e per il personale dell'Agenda addetto ai controlli di registrabilità degli atti nella banca dati catastale, in conformità alle disposizioni normative e di prassi in materia, alle quali deve comunque farsi riferimento per i temi dalle stesse espressamente disciplinati.

Attraverso l'indicazione di linee guida a carattere **nazionale**, il Vademecum Do.C.Fa. ha l'obiettivo di perseguire una maggiore uniformità nella compilazione e trattazione degli atti di aggiornamento del Catasto Fabbricati, favorendo così anche la progressiva automazione dell'intero processo di registrazione degli atti di aggiornamento nella banca dati catastale.

Questa prima versione, che valorizza consolidate esperienze già maturate in ambito locale nonché il continuo confronto con le categorie professionali interessate, sarà oggetto sia di aggiornamenti, per adeguarne i contenuti alle norme, alle disposizioni di prassi e agli sviluppi *software* che di volta in volta dovessero intervenire, sia di integrazioni, per approfondire ulteriori temi e casistiche che saranno ritenute di particolare interesse.

## INDICE

<b>1 ASPETTI GENERALI, DEFINIZIONI E PRINCIPI .....</b>	<b>5</b>
<b>1.1 L'UNITÀ IMMOBILIARE E GLI ALTRI BENI IMMOBILI CENSITI IN CATASTO.....</b>	<b>5</b>
1.1.1 Definizione, individuazione e perimetrazione delle unità immobiliari .....	5
1.1.2 Altri beni immobili censibili in Catasto .....	7
1.1.3 Beni comuni censibili (BCC) e non censibili (BCNC) .....	7
1.1.4 Immobili non oggetto di inventariazione.....	9
1.1.5 Identificazione delle unità immobiliari e degli altri beni censiti in Catasto	10
1.1.6 Obbligo di dichiarazione ed inventariazione .....	10
<b>1.2 LA QUALIFICAZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI E DEGLI ALTRI BENI CENSITI IN CATASTO .....</b>	<b>12</b>
1.2.1 Il Quadro Generale delle Categorie .....	12
1.2.2 Le unità immobiliari a destinazione ordinaria.....	12
1.2.3 Le unità immobiliari a destinazione speciale e particolare .....	15
1.2.4 I beni immobili non produttivi di reddito proprio .....	24
<b>1.3 IL CLASSAMENTO, LA CONSISTENZA E LA RENDITA CATASTALE.....</b>	<b>30</b>
1.3.1 Il classamento delle unità immobiliari.....	30
1.3.2 La consistenza delle unità immobiliari a destinazione ordinaria.....	32
1.3.3 La rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria.....	35
1.3.4 La rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare.....	35
1.3.5 La proposta di rendita catastale .....	38
<b>2 LA DICHIARAZIONE CON LA PROCEDURA Do.C.FA.....</b>	<b>41</b>
<b>2.1 LA COMPILAZIONE DEI MODELLI .....</b>	<b>41</b>
<b>2.2 DICHIARAZIONE DI ACCATASTAMENTO.....</b>	<b>41</b>
2.2.1 Compilazione del Quadro A – Dichiarazione di Fabbricato Urbano – Dati generali .....	42
2.2.1.1 Tipo Mappale – protocollo e data .....	42

2.2.1.2	Sezione Unità Immobiliari .....	42
2.2.1.3	Campo Data di ultimazione lavori .....	43
2.2.1.4	Sezione Causali di Presentazione.....	44
	• Nuova costruzione .....	44
	• Unità afferenti.....	44
	✓ Unità afferenti edificate in sopraelevazione .....	44
	✓ Unità afferenti edificate su aree di corte .....	45
	✓ Altro .....	45
2.2.1.5	Tipologia documento .....	46
	• Dichiarazione ordinaria.....	46
	• Dichiarazione ai sensi dell'art. 1, c. 336, L. n. 311/04.....	47
	• Fabbricato ex rurale - art. 2, c. 36 o 37, DL n. 262/06 .....	47
	• Fabbricato mai dichiarato - art. 2, c. 36, DL n. 262/06 .....	47
	• Dichiarazione fabbricato rurale DM 26/7/2012 .....	48
	• Dichiarazione di fabbr. rurale art.13, c. 14 ter, DL 201/2011....	48
2.2.1.6	Ditta da intestare .....	48
2.2.2	Altri quadri da compilare nelle dichiarazioni di accatastamento .....	52
2.3	DICHIARAZIONE DI VARIAZIONE.....	52
2.3.1	Compilazione del Quadro B – Denuncia di Variazione – Dati generali.....	53
2.3.1.1	Tipo Mappale – protocollo e data .....	53
2.3.1.2	Sezione Unità immobiliari .....	53
2.3.1.3	Unità derivate.....	54
2.3.1.4	Campo relativo alla data di completamento della variazione.....	54
2.3.1.5	Sezione Causali di presentazione .....	55
	• Variazione planimetrica.....	55
	✓ Divisione .....	56
	✓ Frazionamento per trasferimento di diritti .....	56
	✓ Fusione .....	57
	✓ Ampliamento .....	57
	✓ Demolizione totale .....	57
	✓ Demolizione parziale .....	58
	✓ Diversa distribuzione degli spazi interni .....	58

	✓ <i>Ristrutturazione</i> .....	59
	✓ <i>Frazionamento e fusione</i> .....	59
	• <i>Variazione toponomastica</i> .....	59
	• <i>Ultimazione di fabbricato urbano</i> .....	59
	• <i>Variazione di destinazione</i> .....	59
	• <i>Altre</i> .....	60
	• <i>Presentazione planimetria mancante</i> .....	65
	• <i>Modifica identificativo</i> .....	65
	• <i>Richiesta ruralità</i> .....	65
	• <i>Unità afferenti</i> .....	65
	✓ <i>Edificate su area urbana</i> .....	65
	✓ <i>Edificate su lastrico solare</i> .....	65
	✓ <i>Altro tipo di edificazione</i> .....	66
2.3.1.6	<b>Tipologia di documento</b> .....	66
	• <i>Dichiarazione ordinaria</i> .....	66
	• <i>Dichiarazione ai sensi dell'art. 1, c. 336, L. n. 311/04</i> .....	67
	• <i>Dichiarazione ai sensi dell'art. 1, c. 340, L. n. 311/04</i> .....	67
	• <i>Stralcio da categoria E - art. 2, c. 40, DL n. 262/06</i> .....	67
	• <i>Dichiarazione fabbricato rurale DM 26/7/2012</i> .....	67
	• <i>Dichiarazione fabbr. rurale art.13, c. 14 ter, del DL 201/2011</i> ..	68
	• <i>Dichiarazione ai sensi dell'art.1, c. 22, L. n. 208/2015</i> .....	68
	• <i>Dichiarazione ai sensi dell'art. 1, co. 579, L. n. 205/2017</i> .....	69
2.3.2	<b>Altri quadri da compilare nelle dichiarazioni di variazione</b> .....	69
2.4	<b>QUADRI COMUNI ALLE DICHIARAZIONI DI ACCATASTAMENTO E DI VARIAZIONE</b> .....	69
2.4.1	<b>Quadro U - U.I.U. Dati generali, Ubicazione e Classamento</b> .....	69
2.4.1.1	<b>Campo Tipo Operazione</b> .....	70
2.4.1.2	<b>Campo Partita Speciale</b> .....	71
2.4.1.3	<b>Sezione Identificativi Catastali</b> .....	72
2.4.1.4	<b>Sezione Associa Bene Comune Censibile</b> .....	76
2.4.1.5	<b>Sezione Ubicazione</b> .....	76
2.4.1.6	<b>Sezione Dati di Classamento Proposti</b> .....	77
2.4.2	<b>Quadro D – Note relative al documento e relazione Tecnica</b> .....	79

2.4.3	Quadro Dati del Dichiarante .....	82
<b>3</b>	<b>ELABORATI GRAFICI.....</b>	<b>86</b>
3.1	ELABORATO PLANIMETRICO, ELENCO SUBALTERNI ED ELABORATO DELLE ENTITÀ TIPOLOGICHE	86
3.1.1	Elaborato planimetrico .....	86
3.1.2	Elenco subalterni .....	90
3.1.3	Entità tipologiche .....	92
3.1.4	Casi particolari.....	94
3.1.5	Esempi di rappresentazione dell'elaborato planimetrico .....	96
3.2	PLANIMETRIA .....	101
3.3	SUPERFICIE CATASTALE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI A DESTINAZIONE ORDINARIA.....	107
3.3.1	Determinazione della superficie catastale .....	107
3.3.2	Esempi di calcolo della superficie catastale e della consistenza catastale.	115
<b>4</b>	<b>I MODELLI 1N E 2N .....</b>	<b>121</b>
4.1	IL MODELLO 1N – PARTE PRIMA .....	121
4.2	IL MODELLO 1N – PARTE SECONDA .....	135
4.3	IL MODELLO 2N – PARTE PRIMA .....	144
4.4	IL MODELLO 2N – PARTE SECONDA .....	153

# 1 ASPETTI GENERALI, DEFINIZIONI E PRINCIPI

## 1.1 L'UNITÀ IMMOBILIARE E GLI ALTRI BENI IMMOBILI CENSITI 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.

Attesi gli scopi istitutivi del sistema catastale, chiamato ad assolvere, oltre alla funzione fiscale, anche quella inventariale per finalità civilistiche (identificazione dei beni immobili per il trasferimento o la costituzione di diritti reali di godimento), lo stesso D.M. n. 28 del 1998, all'art. 3, comma 2, prevede che, ai soli fini della identificazione, possono formare oggetto di iscrizione in catasto anche **altri beni immobili**, senza attribuzione di rendita catastale, ma con descrizione dei caratteri specifici e della destinazione d'uso.

Al successivo comma 3 del medesimo articolo, lo stesso D.M. n. 28 del 1998 precisa, infine, quali immobili non costituiscono oggetto di inventariazione, a meno di una loro ordinaria autonoma suscettibilità reddituale.

### 1.1.1 Definizione, individuazione e perimetrazione delle unità immobiliari

L'elemento inventariale di base del Catasto dei Fabbricati<sup>1</sup> è l'**unità immobiliare**.

L'evoluzione del contesto socio-economico e del tessuto urbano registrato nel corso degli anni, ha indotto il legislatore a rivedere la definizione originaria di unità immobiliare, al fine di renderla sempre più aderente alla realtà dei tempi.

Originariamente, il regio decreto legge 13 aprile 1939, n. 652, con le successive modificazioni e integrazioni, all'art. 5, aveva definito unità immobiliare *"ogni parte di immobile che, nello stato in cui si trova, è di per sé stessa utile ed atta a produrre un reddito proprio"*. Successivamente, l'art. 40 del decreto del Presidente della Repubblica 1° dicembre 1949, n. 1142, ha precisato che costituisce distinta unità immobiliare *"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"*.

---

<sup>1</sup> 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 decreto-legge del 30 dicembre 1993 n. 557. 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.

La definizione di unità immobiliare è stata ulteriormente meglio precisata con il citato art. 2 del D.M. n. 28 del 1998, il quale, 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 successivo comma 3 del medesimo articolo, che sono da considerare unità immobiliari *“anche le costruzioni ovvero porzioni di esse, ancorate o fisse al suolo, di qualunque materiale costituite, nonché gli edifici sospesi o galleggianti, stabilmente assicurati al suolo, purché risultino verificate le condizioni funzionali e reddituali di cui al comma 1. Del pari sono considerate unità immobiliari i manufatti prefabbricati ancorché semplicemente appoggiati al suolo, quando siano stabili nel tempo e presentino autonomia funzionale e reddituale”*.

Detta definizione di unità immobiliare – che in sintesi identifica un'entità fisica, giuridica ed economica – contempla, quindi, tutta l'ampia casistica delle fattispecie immobiliari da accertare nel Catasto dei Fabbricati: 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 al concetto di unità immobiliare è stata possibile grazie al perfezionamento delle nozioni contenute nelle disposizioni sopra richiamate che consentono, più puntualmente, di caratterizzarla in base a due requisiti essenziali:

- 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 terrestre, marittimo, aeroportuale o portuale, dove all'interno del *“recinto”* stazione, oltre ai beni e alle infrastrutture destinate al trasporto pubblico, sono presenti realtà immobiliari con destinazione funzionale e caratteristiche proprie di ciascuna unità immobiliare (negozi, bar, rivendite giornali, ecc.), in conformità a quanto stabilito dalla normativa catastale.

Dall'intero quadro normativo sopra richiamato ne consegue che, per esempio, le abitazioni, i negozi, le autorimesse, i depositi, le tettoie, i chioschi per la rivendita di giornali o alimenti, gli edifici funzionali allo 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 *unità immobiliari* da denunciare e accertare autonomamente in catasto.

### 1.1.2 Altri beni immobili censibili in Catasto

Il comma 2 dell'art. 3 del citato D.M. n. 28 del 1998 prevede 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;
- costruzioni inidonee ad utilizzazioni produttive di reddito, a causa dell'accentuato livello di degrado;
- lastrici solari;
- aree urbane;

Dal 1° luglio 2016, per effetto delle disposizioni introdotte dall'art. 12, comma 2, del decreto legislativo 15 febbraio 2016, n. 33<sup>2</sup>, le infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione sono escluse dal novero delle unità immobiliari. Dette infrastrutture possono comunque essere ancora censite in catasto ai soli fini della loro identificazione (categoria F/7 - *Infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione*), senza attribuzione di rendita<sup>3</sup>. Si precisa che le suddette disposizioni, entrate in vigore il 1° luglio 2016, rappresentano un'innovazione rispetto alla previgente disciplina che, fino a tale data, prevedeva, per tali infrastrutture, l'obbligo di dichiarazione in catasto in quanto unità immobiliari e l'attribuzione della categoria D/7 - *Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni*<sup>4</sup>.

### 1.1.3 Beni comuni censibili (BCC) e non censibili (BCNC)

Si considerano "*beni comuni*", secondo gli intendimenti del dichiarante, non solo quelli così definiti dal codice civile o da regolamenti o consuetudini condominiali, ma anche tutti quei beni che, in senso funzionale, sono al servizio di - o comunque utilizzabili da - due o più unità immobiliari.

---

<sup>2</sup> Modifiche all'art. 86, comma 3, del Codice delle comunicazioni elettroniche - CEE di cui al decreto legislativo 1° agosto 2003, n. 259.

<sup>3</sup> Circolare n. 18/E dell'8 giugno 2017 dell'Agenzia delle Entrate.

<sup>4</sup> 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.

La loro particolare gestione in ambito catastale (in “partite speciali”) risponde ad esigenze inventariali, senza coinvolgimento catastale nella gestione delle regolamentazioni condominiali o in riserve di pattuizioni.

I beni comuni si suddividono in *censibili* (BCC) e *non censibili* (BCNC).

I BCC sono beni che forniscono servizi comuni o sono fruibili da più unità immobiliari e che, al tempo stesso, sono connotati da autonoma capacità reddituale (ad esempio: l'alloggio del portiere, una piscina, un locale deposito o di rimessaggio a servizio comune, l'autorimessa a servizio comune, ecc.) e come tali dichiarati.

Ai fini dell'iscrizione in catasto di beni immobili come BCC gli stessi devono essere menzionati come tali nel regolamento di condominio (registrato e trascritto presso i competenti Uffici dell'Agenzia), con proprietà ripartita fra tutti i condomini secondo i diritti vantati sull'area o sulla superficie della particella su cui sorge l'edificio<sup>5</sup>. Nella dichiarazione in catasto di detti beni immobili è evidenziata sia la loro peculiarità di *beni comuni censibili*, sia la connessione con le unità immobiliari a cui sono asserviti<sup>6</sup>.

Trattandosi di beni dotati di autonomia funzionale e reddituale, sotto il profilo inventariale (identificazione, rappresentazione planimetrica, ecc.) ed estimale (attribuzione del classamento e determinazione della rendita castale) sono trattati in catasto alla stregua di tutte le altre unità immobiliari, differendo da queste ultime per l'assenza esplicita di intestati (c.d. partita speciale “0” - *beni comuni censibili*).

I BCNC sono beni comuni per destinazione ad alcune o a tutte le unità immobiliari del compendio immobiliare nel quale sono ubicati (ad esempio androne, scale, transiti, locale centrale termica, vano ascensore, cortile comune, ecc.), ovvero per la loro specifica funzione di utilizzazione indivisa (ad esempio una rampa al servizio di soli posti auto), che non presentano autonoma capacità reddituale<sup>7</sup>. Tali porzioni, che per la loro natura non costituiscono unità immobiliari, non sono

---

<sup>5</sup> Nelle zone ove vige il sistema Tavolare, per la dimostrazione delle quote di comproprietà delle parti comuni, fanno fede le risultanze tavolari riportate nel Piano di Condominio.

<sup>6</sup> Cfr. Allegato tecnico alla lettera circolare della Direzione Centrale Catasto e Cartografia prot. n. 23646 del 12 giugno 2013.

<sup>7</sup> 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 tale ai fini del classamento e della determinazione della superficie catastale della suddetta unità immobiliare. In tal caso, è da ritenersi pertanto impropria l'iscrizione di tale area di corte nell'ambito dei BCNC.

pertanto soggette alla “dichiarazione di unità immobiliare urbana”<sup>8</sup>, ma vanno comunque rappresentate nell’elaborato planimetrico ed ivi contraddistinte da riferimenti catastali, e non possono avere una ditta intestataria formalmente iscritta in catasto (c.d. partita speciale “A” - *beni comuni non censibili*)<sup>9</sup>.

#### **1.1.4 Immobili non oggetto di inventariazione**

Il comma 3 dell’art. 3 del richiamato D.M. n. 28 del 1998, dispone altresì 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 m<sup>2</sup>;
- 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 m<sup>3</sup>;
- 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 reddituale<sup>10</sup>.

---

<sup>8</sup> Dichiarazione di cui al c.d. “Mod. 1” del Catasto Edilizio Urbano.

<sup>9</sup> Cfr. Circolare n. 2/T del 20 gennaio 1984.

<sup>10</sup> Per meglio comprendere tali aspetti, si consideri, ad esempio, un chiosco per la vendita di alimenti, di modeste dimensioni, realizzato con elementi leggeri, posizionato sul suolo pubblico o privato con qualunque tipo di ancoraggio, per il quale rileva prioritariamente l’autonomia funzionale e reddituale al di là degli aspetti dimensionali e di rivestimento.

### 1.1.5 Identificazione delle unità immobiliari e degli altri beni censiti in Catasto

A ciascuna unità immobiliare e ad ogni bene immobile iscritto al Catasto dei Fabbricati è attribuito un identificativo catastale.

L'identificativo catastale è costituito da un codice che indica il Comune<sup>11</sup> di ubicazione del bene, l'eventuale sezione urbana, il foglio, la particella e l'eventuale subalterno (nel caso di unità ubicata su diverse particelle, l'identificativo dell'unità immobiliare è composto da più particelle e subalterni – c.d. identificativo “graffato”).

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)<sup>12</sup>. 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).

I BCNC a servizio di uno stesso insieme di unità immobiliari sono individuati in catasto con uno stesso identificativo<sup>13</sup>, anche se posti su piani diversi e non contigui (ad esempio: androne, scale, pianerottoli, cortile con accesso esterno, ascensore, ecc.).

### 1.1.6 Obbligo di dichiarazione ed inventariazione

Per le **unità immobiliari** di cui all'art. 2 del D.M. n. 28 del 1998 (ossia per gli immobili che presentano potenzialità di autonomia funzionale e reddituale) vige l'obbligo di accatastamento e di dichiarazione delle relative mutazioni nello stato, ai sensi, rispettivamente, degli articoli 28 e 20 del regio R.D.L. n. 652 del 1939, da parte dei soggetti di cui all'art. 3 del medesimo regio decreto (proprietario o legale rappresentante).

---

<sup>11</sup> Con l'eventuale Sezione Amministrativa.

<sup>12</sup> L'eventuale identificazione dei beni immobili realizzata attraverso un identificativo semplice (non “graffato”, quindi), in particolare quando detti immobili sono composti da porzioni immobiliari contigue (ossia senza soluzione di continuità), ancorché aventi caratteristiche differenti (ad esempio, un'abitazione con area scoperta di pertinenza esclusiva contigua), non costituisce comunque elemento ostativo alla iscrizione in catasto (non è causa, quindi, di mancata accettazione dell'atto di aggiornamento). Nel capitolo 3 “Elaborati grafici” vengono riportati gli esempi schematici di individuazione e rappresentazione delle unità immobiliari in dichiarazioni di nuova costruzione.

<sup>13</sup> Nelle zone ove vige il sistema Tavolare, le parti comuni vengono identificate con il numero 0 (nell'elenco subalterni l'indicazione deve essere riportata in forma letterale e per esteso: “zero”).

In relazione allo stato dei beni, l'art. 17 del richiamato R.D.L. n. 652 del 1939, al comma 1, lettera b), prevede che le mutazioni rilevanti al fine di configurare una variazione da tenere in evidenza negli atti del catasto – e relativamente alla quale sussiste quindi un obbligo dichiarativo – sono quelle che riguardano la *consistenza* e l'attribuzione della *categoria* e della *classe* di un immobile. A riguardo, si osservi che l'obbligo di dichiarazione di variazione catastale è connesso a mutazioni dello stato che implicino un riesame dell'originaria categoria, della classe e della consistenza dell'unità immobiliare variata e ciò indipendentemente da quale sia l'esito finale di tale riesame. Per quanto concerne la consistenza catastale, rileva in particolare ogni mutazione che varia il numero, la destinazione<sup>14</sup> e la distribuzione degli spazi costituenti l'unità immobiliare.

Il termine per la dichiarazione delle nuove costruzioni o delle mutazioni nello stato delle unità immobiliari già iscritte in catasto è di 30 giorni rispettivamente dal momento in cui sono divenute abitabili o servibili all'uso cui sono destinate<sup>15</sup>, ovvero dal momento in cui le mutazioni si sono verificate<sup>16</sup>.

L'inadempimento dell'obbligo di dichiarazione in catasto è soggetto a sanzione amministrativa ai sensi dell'art. 31 del R.D.L. n. 652 del 1939, e s.m.i..

Per gli **altri beni immobili** di cui all'art. 3, comma 2, del D.M. n. 28 del 1998 e all'art. 86, comma 3, del D.Lgs. n. 259 del 2003, l'iscrizione in catasto da parte del soggetto titolare di diritti reali è soltanto facoltativa e, in quanto tale, non soggetta a termini e a sanzione amministrativa per inadempimento.

---

<sup>14</sup> Nel contesto in esame, la destinazione è da correlare alle funzioni a cui sono adibiti gli spazi che, secondo la disciplina catastale, assumono una differente valenza ai fini del calcolo della consistenza catastale (ad esempio, vano principale, cucina, accessorio diretto o complementare, retro o sotto-negozio, ecc.).

<sup>15</sup> Art. 28 del R.D.L. n. 652 del 1939, così come modificato dall'art. 34-*quinquies*, comma 2, lettera a), del decreto-legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito con modificazioni, con legge 9 marzo 2006, n. 80.

<sup>16</sup> Art. 34-*quinquies*, comma 2, lettera b), del decreto-legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito con modificazioni, con legge 9 marzo 2006, n. 80.

## 1.2 LA QUALIFICAZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI E DEGLI ALTRI BENI CENSITI IN CATASTO

### 1.2.1 Il Quadro Generale delle Categorie

Per finalità eminentemente estimali, le unità immobiliari censite al Catasto dei Fabbricati sono distinte in **categorie** in relazione alle caratteristiche intrinseche che determinano la destinazione ordinaria e permanente del bene.

A tale destinazione, che può essere “ordinaria”, “speciale” o “particolare”, è associata una propria modalità di determinazione della rendita catastale. Per le unità immobiliari a destinazione ordinaria, infatti, la rendita catastale è determinata sulla base di un quadro di “classi e tariffe d’estimo” di riferimento, predeterminato per ciascun comune (ovvero ciascuna Zona censuaria, nel caso in cui il territorio comunale sia articolato in più di una di esse). Per le unità immobiliari a destinazione speciale e particolare, invece, la rendita catastale è determinata per stima diretta, unità per unità.

Le diverse categorie sono riunite in Gruppi e per quelli relativi alle destinazioni ordinarie (Gruppi A, B e C) è definita una differente unità di misura della consistenza (rispettivamente vani, m<sup>2</sup> o m<sup>3</sup>)<sup>17</sup>.

L’insieme delle diverse categorie catastali costituisce il **Quadro Generale delle Categorie**.

### 1.2.2 Le unità immobiliari a destinazione ordinaria

Le categorie catastali a destinazione ordinaria comprendono le unità immobiliari caratterizzate dall’ordinarietà dei caratteri e dal livello di diffusione sul territorio.

Tali circostanze hanno permesso la creazione di insiemi di immobili, omogenei per destinazione e caratteri intrinseci (categorie) nonché per livello di redditività (classi), in relazione ai quali sono state definite le tariffe d’estimo che esprimono, in moneta legale, la rendita catastale per unità di consistenza, per ciascuna categoria e classe individuata<sup>18</sup>.

Ai fini della determinazione del **Prospetto delle tariffe**, il Regolamento per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano, approvato con D.P.R. 1° dicembre 1949, n. 1142, ha previsto, nell’ambito di ciascun comune:

---

<sup>17</sup> Dimensione catastale dell’unità immobiliare. Per le unità immobiliari a destinazione speciale (categorie del Gruppo D) e particolare (categorie del Gruppo E), atteso il diverso metodo di calcolo della rendita catastale (stima diretta), non è prevista la determinazione della consistenza catastale (come dato censuario).

<sup>18</sup> Cfr. Art. 8 del R.D.L. n. 652 del 1939.

- le **Zone censuarie**, cioè zone territoriali omogenee sotto il profilo socio-economico, nelle quali sono presenti unità immobiliari simili per ubicazione, caratteristiche ambientali, tipo di costruzione (art. 5);
- per ogni Zona censuaria, le **categorie** delle diverse destinazioni ordinarie, differenti per caratteristiche intrinseche delle unità immobiliari (art. 6);
- per ogni categoria, le **classi**, in numero tale da rappresentare le diverse capacità reddituali delle unità immobiliari (art. 7), riferite all'unità di consistenza.

Il Prospetto delle tariffe attualmente vigente è stato definito con D.M. 27 settembre 1991<sup>19</sup>, in attuazione dell'ultima revisione generale degli estimi disposta D.M. 20 gennaio 1990.

L'epoca censuaria di riferimento delle vigenti tariffe d'estimo è il biennio 1988-89.

Il Prospetto delle tariffe d'estimo (e relativo quadro di qualificazione e classificazione) è reso disponibile direttamente all'interno della procedura **Do.C.Fa** attraverso il caricamento degli archivi provinciali di supporto (costantemente aggiornati), scaricabili dal sito web dell'Agenzia.

L'insieme degli immobili a destinazione ordinaria<sup>20</sup> 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 per le unità immobiliari censite nelle categorie catastali di tale Gruppo è il *vano utile*, inteso come vano che, nell'uso ordinario dell'unità immobiliare, ha destinazione principale (camera, stanza, salone, galleria e simili)<sup>21</sup>;
- **GRUPPO B** - unità immobiliari con destinazione ordinaria di alloggi collettivi (collegi, ospizi, conventi, caserme, ospedali, prigioni e simili), di uffici pubblici, di scuole, di

---

<sup>19</sup> Per specifici ambiti territoriali, il Prospetto delle tariffe è stato aggiornato per effetto delle modifiche apportate al quadro delle categorie e classi, nell'ambito di procedimenti attivati ai sensi dell'art. 64 del D.P.R. n. 1142 del 1949.

<sup>20</sup> 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).

<sup>21</sup> Cfr. art. 45 del D.P.R. n. 1142 del 1949 e § 13 dell'Istruzione II - *Accertamento e classamento* (Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE.)

musei e simili. L'unità di misura della consistenza per le unità immobiliari censite nelle categorie di tale Gruppo è il *metro cubo*<sup>22</sup>;

- **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 per le unità immobiliari censite nelle categorie di tale Gruppo è il *metro quadrato* di superficie libera dei locali<sup>23</sup>.

CATEGORIE CATASTALI DEL 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

*Prospetto 1.1: Categorie a destinazione ordinaria del Gruppo A*

<sup>22</sup> Cfr. art. 48 del D.P.R. n. 1142 del 1949 e § 14 dell'Istruzione II- *Accertamento e classamento*.

<sup>23</sup> Cfr. art. 49 del D.P.R. n. 1142 del 1949 e § 15 dell'Istruzione II – *Accertamento e classamento*.

CATEGORIE CATASTALI DEL 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
B/8	Magazzini sotterranei per depositi di derrate

*Prospetto 1.2: Categorie a destinazione ordinaria del Gruppo B*

CATEGORIE CATASTALI DEL 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 o aperte

*Prospetto 1.3: Categorie a destinazione ordinaria del Gruppo C*

### 1.2.3 Le unità immobiliari a destinazione speciale e particolare

Gli aggettivi “speciale” e “particolare” fanno riferimento alla singolarità e alla scarsa diffusione di una determinata tipologia di immobili all'interno della Zona censuaria, per i quali non è, pertanto, prevista la determinazione della rendita catastale mediante il sistema per “classi e tariffe d'estimo”, bensì attraverso la stima diretta, unità per unità.

L'art. 8 D.P.R. n. 1142 del 1949 stabilisce, infatti, 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”*.

Le unità immobiliari a destinazione speciale, di cui alle categorie catastali del **Gruppo D**, sono contraddistinte da una specifica caratterizzazione tipologica, costruttiva e dimensionale e dalla finalizzazione delle stesse a speciali esigenze produttive, industriali e commerciali. Tali immobili sono normalmente caratterizzati da dimensioni non ordinarie e/o dalla coesistenza di molteplici destinazioni: terziaria, depositi/magazzini, produttiva e commerciale.

Le unità immobiliari a destinazione particolare, di cui alle categorie del **Gruppo E**, sono invece quelle destinate a funzioni pubbliche o di interesse collettivo. Al riguardo, si osservi che gli immobili da censire nelle categorie del Gruppo E *“... sono indicati in maniera analitica e specifica con metodo casistico che non legittima una estensione a tutti gli immobili di rilevanza pubblica...”*<sup>24</sup>.

Nelle unità immobiliari a destinazione particolare non possono essere comprese porzioni funzionalmente e redditualmente 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<sup>25</sup>.

---

<sup>24</sup> Cfr. Sentenza della Corte di Cassazione n. 23608 del 15 settembre 2008, richiamata dalla Circolare n. 6/T del 30 novembre 2012.

<sup>25</sup> Cfr. Art. 2, commi 40 e seguenti, del decreto legge 3 ottobre 2006, n. 262, convertito con modificazioni dalla legge 24 novembre 2006, n. 286, nonché Circolare n. 4/T del 13 aprile 2007.

CATEGORIE CATASTALI DEL GRUPPO D	
D/1	Opifici
D/2	Alberghi e pensioni
D/3	Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili
D/4	Case di cura ed ospedali (quando per le loro caratteristiche non sono comparabili con le unità tipo di riferimento)
D/5	Istituti di credito, cambio ed assicurazione (quando per le loro caratteristiche non sono comparabili con le unità tipo di riferimento)
D/6	Fabbricati e locali per esercizi sportivi (quando per le loro caratteristiche non sono comparabili con le unità tipo di riferimento)
D/7	Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni
D/8	Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni
D/9	Edifici galleggianti o sospesi, assicurati a punti fissi al suolo; ponti privati soggetti a pedaggio
D/10	Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole

*Prospetto 1.4: Categorie a destinazione speciale del Gruppo D*

CATEGORIE CATASTALI DEL GRUPPO E	
E/1	Stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi ed aerei
E/2	Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio
E/3	Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche
E/4	Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche
E/5	Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze
E/6	Fari, semafori, torri per rendere d'uso pubblico l'orologio comunale
E/7	Fabbricati destinati all'uso pubblico dei culti
E/8	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

*Prospetto 1.5: Categorie a destinazione particolare del Gruppo E*

A partire dal 2016<sup>26</sup>, i dati descrittivi delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare, oggetto di dichiarazione di nuova costruzione o di variazione, sono integrati da un ulteriore elemento informativo, rappresentato dalla specifica “*destinazione d’uso*” dell’immobile.

Tale informazione, codificata secondo un elenco di riferimento predefinito e direttamente disponibile all’interno dell’applicativo **Do.C.Fa**, individua una sotto-articolazione delle categorie catastali dei Gruppi D e E, e consente una più dettagliata ripartizione delle diverse tipologie immobiliari censibili in una stessa categoria catastale.

Le suddette 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 immobiliari di riferimento del Quadro di qualificazione dei Gruppi A, B e C (in base alle quali sono stati definiti i prospetti delle tariffe d’estimo), siano da censire nelle categorie catastali a destinazione speciale e particolare di cui ai Gruppi D ed E.

D/1 – OIFICI	
COD.	DESTINAZIONE D’USO
0101	Immobili in uso a centrali termoelettriche e turbogas
0102	Immobili in uso a centrali termoelettriche
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

*Prospetto 1.6: Specifiche “destinazioni d’uso” nell’ambito della categoria D/1*

<sup>26</sup> Cfr. Circolare n. 2/T del 1° febbraio 2016.

<b>D/2 – ALBERGHI E PENSIONI</b>	
<i>COD.</i>	<i>DESTINAZIONE D'USO</i>
0901	<i>Alberghi e strutture simili</i>
0902	<i>Residenze turistiche alberghiere, alloggi per le vacanze e altre strutture per soggiorni brevi</i>
0904	<i>Alloggi per studenti e lavoratori con servizi accessori di tipo alberghiero</i>

*Prospetto 1.7: Specifiche "destinazioni d'uso" nell'ambito della categoria D/2*

<b>D/3 – TEATRI, CINEMATOGRAFI, SALE PER CONCERTI E SPETTACOLI E SIMILI</b>	
<i>COD.</i>	<i>DESTINAZIONE D'USO</i>
1001	<i>Teatri, cinema, sale per concerti e arene</i>

*Prospetto 1.8: Specifiche "destinazioni d'uso" nell'ambito della categoria D/3*

<b>D/4 – CASE DI CURA E OSPEDALI</b>	
<i>COD.</i>	<i>DESTINAZIONE D'USO</i>
1201	<i>Ospedali</i>
1203	<i>Strutture per l'assistenza sociale residenziale</i>

*Prospetto 1.9: Specifiche "destinazioni d'uso" nell'ambito della categoria D/4*

<b>D/5 – ISTITUTI DI CREDITO, CAMBIO E ASSICURAZIONE</b>	
<i>COD.</i>	<i>DESTINAZIONE D'USO</i>
0602	<i>Immobili destinati ad attività del settore terziario provvisti di specifiche dotazioni di sicurezza non classificabili in categoria ordinaria</i>

*Prospetto 1.10: Specifiche "destinazioni d'uso" nell'ambito della categoria D/5*

### D/6 – FABBRICATI E LOCALI PER ESERCIZI SPORTIVI

COD.	DESTINAZIONE D'USO
1101	<i>Immobili destinati ad impianti sportivi</i>
1102	<i>Palestre e piscine in impianti promiscui</i>

*Prospetto 1.11: Specifiche “destinazioni d’uso” nell’ambito della categoria D/6*

### D/7 – FABBRICATI COSTRUITI O ADATTATI PER LE SPECIALI ESIGENZE DI UN’ATTIVITÀ INDUSTRIALE E NON SUSCETTIBILI DI DESTINAZIONE DIVERSA SENZA RADICALI TRASFORMAZIONI

COD.	DESTINAZIONE D'USO
0402	<i>Magazzini e altre strutture di stoccaggio</i>
0403	<i>Aree scoperte di stoccaggio</i>
0501	<i>Discariche per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani (senza produzione annessa)</i>
0502	<i>Immobili destinati al trattamento delle acque reflue (senza produzione annessa)</i>
0706	<i>Autofficine meccaniche e carrozzerie ubicate in fabbricati industriali</i>
1702	<i>Immobili destinati ad ospitare ripetitori di segnali audiovisivi</i>
1703	<i>Immobili destinati ad ospitare impianti per la regolazione dei fluidi</i>
1705	<i>Altri immobili realizzati per le specifiche esigenze di una attività industriale</i>

*Prospetto 1.12: Specifiche “destinazioni d’uso” nell’ambito della categoria D/7*

### D/8 – FABBRICATI COSTRUITI O ADATTATI PER LE SPECIALI ESIGENZE DI UN’ATTIVITÀ COMMERCIALE E NON SUSCETTIBILI DI DESTINAZIONE DIVERSA SENZA RADICALI TRASFORMAZIONI

COD.	DESTINAZIONE D'USO
0401	<i>Interporti e terminal portuali</i>
0601	<i>Uffici strutturati</i>
0701	<i>Centri commerciali</i>
0702	<i>Immobili destinati a grande distribuzione organizzata in fabbricati autonomi</i>
0703	<i>Altri immobili destinati al commercio all’ingrosso o al dettaglio</i>
0704	<i>Immobili destinati ad attività fieristiche</i>

0705	<i>Autorimesse pluripiano e autosilos</i>
0801	<i>Scuole</i>
0802	<i>Istituti universitari e conservatori</i>
0803	<i>Collegi e convitti, educandati e seminari</i>
0804	<i>Accademie e scuole militari</i>
0903	<i>Aree di campeggio e aree attrezzate per camper e roulotte</i>
0905	<i>Immobili per servizi di ristorazione</i>
1002	<i>Discoteche, sale da ballo e simili</i>
1003	<i>Sale da gioco</i>
1004	<i>Parchi di divertimento, tematici e zoo</i>
1005	<i>Orti e giardini botanici</i>
1006	<i>Stabilimenti balneari</i>
1103	<i>Immobili destinati ad impianti di risalita commerciali non finalizzati al trasporto pubblico</i>
1104	<i>Porti turistici</i>
1105	<i>Aeroporti turistici o per voli non di linea</i>
1202	<i>Stabilimenti termali</i>
1301	<i>Immobili militari</i>
1302	<i>Caserme destinate ai Corpi preposti alla tutela dell'ordine e della sicurezza pubblica</i>
1501	<i>Palazzi a destinazione terziaria o commerciale di pregio storico-artistico architettonico</i>
1704	<i>Aree attrezzate per servizi ai veicoli</i>

**Prospetto 1.13:** Specifiche "destinazioni d'uso" nell'ambito della categoria D/8

**D/9 – EDIFICI GALLEGGIANTI O SOSPESI ASSICURATI A PUNTI FISSI DEL SUOLO, PONTI PRIVATI  
SOGGETTI A PEDAGGIO**

<i>COD.</i>	<i>DESTINAZIONE D'USO</i>
1601	<i>Costruzioni galleggianti e strutture assimilabili</i>

**Prospetto 1.14:** Specifiche "destinazioni d'uso" nell'ambito della categoria D/9

<b>D/10 – FABBRICATI PER FUNZIONI PRODUTTIVE CONNESSE CON LE ATTIVITÀ AGRICOLE</b>	
<i>COD.</i>	<i>DESTINAZIONE D'USO</i>
1401	<i>Immobili destinati ad attività agrituristiche</i>
1402	<i>Immobili destinati all'esercizio delle attività di coltivazione dei terreni e della silvicoltura</i>
1403	<i>Immobili destinati all'attività di allevamento e ricovero di animali</i>
1404	<i>Immobili destinati all'allevamento di prodotti di acquacoltura</i>
1405	<i>Costruzione strumentale alla protezione delle piante</i>
1406	<i>Costruzione strumentale alle attività di cui al comma 3 dell'art. 2135 del Codice Civile</i>
1407	<i>Immobili destinati all'attività di alpeggio in zona di montagna</i>
1408	<i>Immobili destinati ad uso ufficio dell'azienda agricola</i>
1409	<i>Immobili destinati all'esercizio dell'attività agricola in maso chiuso</i>
1410	<i>Immobili strumentali alla produzione di energia da fonti fotovoltaiche</i>
1411	<i>Immobili strumentali alla produzione di energia elettrica da fonti agroforestali</i>
1412	<i>Immobili strumentali alla produzione di carburanti o prodotti chimici ottenuti da prodotti agricoli</i>

*Prospetto 1.15: Specifiche "destinazioni d'uso" nell'ambito della categoria D/10*

<b>E/1 – STAZIONI PER SERVIZI DI TRASPORTO TERRESTRI, MARITTIMI E AEREI</b>	
<i>COD.</i>	<i>DESTINAZIONE D'USO</i>
1801	<i>Stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi e aerei</i>
1811	<i>Banchine e aree scoperte dei porti di rilevanza economica nazionale ed internazionale adibite alle operazioni e ai servizi portuali e passeggeri</i>
1812	<i>Depositi dei porti dei porti di rilevanza economica nazionale ed internazionale strettamente funzionali alle operazioni e ai servizi portuali</i>
1813	<i>Depositi doganali dei porti di rilevanza economica nazionale ed internazionale</i>

*Prospetto 1.16: Specifiche "destinazioni d'uso" nell'ambito della categoria E/1*

<b>E/2 – PONTI COMUNALI E PROVINCIALI SOGGETTI A PEDAGGIO</b>	
<i>COD.</i>	<i>DESTINAZIONE D'USO</i>
1806	<i>Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio</i>

*Prospetto 1.17: Specifiche "destinazioni d'uso" nell'ambito della categoria E/2*

**E/3 – COSTRUZIONI E FABBRICATI PER SPECIALI ESIGENZE PUBBLICHE**

COD.	DESTINAZIONE D'USO
1802	Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche
1805	Impianti per la distribuzione dei carburanti

**Prospetto 1.18:** Specifiche “destinazioni d’uso” nell’ambito della categoria E/3

**E/4 – RECINTI CHIUSI PER SPECIALI ESIGENZE PUBBLICHE**

COD.	DESTINAZIONE D'USO
1803	Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche

**Prospetto 1.19:** Specifiche “destinazioni d’uso” nell’ambito della categoria E/4

**E/5 – FABBRICATI COSTITUENTI FORTIFICAZIONI E LORO DIPENDENZE**

COD.	DESTINAZIONE D'USO
1807	Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze

**Prospetto 1.20:** Specifiche “destinazioni d’uso” nell’ambito della categoria E/5

**E/6 – FARI, SEMAFORI, TORRI PER RENDERE D’USO PUBBLICO L’OROLOGIO COMUNALE**

COD.	DESTINAZIONE D'USO
1808	Fari, semafori, torri per rendere d’uso pubblico l’orologio comunale

**Prospetto 1.21:** Specifiche “destinazioni d’uso” nell’ambito della categoria E/6

**E/7 – FABBRICATI DESTINATI ALL’ESERCIZIO PUBBLICO DEI CULTI**

COD.	DESTINAZIONE D'USO
1809	Fabbricati destinati all’esercizio pubblico dei culti

**Prospetto 1.22:** Specifiche “destinazioni d’uso” nell’ambito della categoria E/7

**E/8 – FABBRICATI E COSTRUZIONI NEI CIMITERI, ESCLUSI I COLOMBARI,  
I SEPOLCRI, E LE TOMBE DI FAMIGLIA**

COD.	DESTINAZIONE D'USO
1804	<i>Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia</i>

*Prospetto 1.23: Specifiche "destinazioni d'uso" nell'ambito della categoria E/8*

**E/9 – EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE NON COMPRESI NELLE CATEGORIE PRECEDENTI DEL  
GRUPPO E**

COD.	DESTINAZIONE D'USO
1810	<i>Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del Gruppo E</i>

*Prospetto 1.24: Specifiche "destinazioni d'uso" nell'ambito della categoria E/9*

#### 1.2.4 I beni immobili non produttivi di reddito proprio

Al fine di consentire la dichiarazione in Catasto con la procedura informatica di aggiornamento Do.C.Fa. di beni immobili non suscettibili di produrre un reddito proprio, ma inventariati per finalità tipicamente civilistiche<sup>27</sup>, sono state introdotte particolari categorie catastali (cosiddette "fittizie", da cui il nome del "Gruppo F" di appartenenza), non previste nel Quadro generale delle categorie (quest'ultimo è, infatti, relativo alle sole unità immobiliari).

**GRUPPO F**

F/1	Area urbana
F/2	Unità collabente
F/3	Unità in corso di costruzione
F/4	Unità in corso di definizione
F/5	Lastrico solare
F/6	Fabbricato in attesa di dichiarazione
F/7	Infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione

*Prospetto 1.25: Categorie fittizie del Gruppo F*

<sup>27</sup> Cfr. Paragrafo 1.1.2.

I beni immobili censiti nelle categorie del Gruppo F, oltre a non avere alcuna rendita catastale, sono rappresentati solo nell'Elaborato Planimetrico<sup>28</sup>, con esclusione di quelli in categoria F/6 che non vengono rappresentati in alcun modo<sup>29</sup>.

### **AREA URBANA (F/1)**

Sono censite nella categoria F/1:

- **l'area derivante dalla demolizione totale di tutti i fabbricati presenti su una particella urbana.** Trattasi del caso in cui alla demolizione seguirà la dichiarazione di nuove unità immobiliari (ad esempio nei casi di demolizione e ricostruzione con distinzione delle due fasi dei lavori);
- **le aree derivanti dal frazionamento di unità già censite al Catasto Fabbricati per essere oggetto di atti di trasferimento di diritti reali e che rimangono a far parte del lotto edificato.** In questo caso non è necessaria l'identificazione autonoma dell'area al Catasto Terreni e la stessa può essere oggetto di aggiornamento al solo Catasto Fabbricati, qualora - dopo il rogito - venga:
  - dichiarata bene comune a più unità immobiliari;
  - fusa con altra unità immobiliare presente nell'edificio, in quanto corte esclusiva della stessa.

Il professionista è tenuto ad indicare, in relazione tecnica, lo scopo della presentazione dell'atto di aggiornamento tecnico, sulla base di eventuale dichiarazione del titolare di diritti sull'immobile<sup>30</sup>.

- **le aree urbanizzate.** Trattasi di aree scoperte in contesto urbanizzato, non edificate e che, nello stato in cui si trovano, non sono suscettibili di reddito proprio e non costituiscono pertinenza esclusiva di altra unità immobiliare.

---

<sup>28</sup> Cfr. Circolare n. 9/T del 26 novembre 2001.

<sup>29</sup> La categoria F/6 – Fabbricato in attesa di dichiarazione rappresenta, infatti, una sorta di categoria “di servizio” che permette, da un lato, di avere evidenza degli enti urbani dichiarati al Catasto Terreni per i quali non è ancora stata presentata la dichiarazione al Catasto Fabbricati e, dall'altro lato, di assicurare la necessaria correlazione e continuità storica delle informazioni registrate negli archivi di Catasto Terreni e di Catasto Fabbricati.

<sup>30</sup> L'assenza, in relazione tecnica, dello scopo dell'aggiornamento costituisce elemento di non conformità alle vigenti procedure di aggiornamento del Catasto Fabbricati e rende, pertanto, l'atto di aggiornamento inidoneo alla registrazione.

La superficie dell'area urbana è indicata nel campo "Superf. Cat." del Do.C.Fa che, nel caso di particella intera, deve corrispondere a quella agli atti del Catasto Terreni.

### **UNITÀ COLLABENTE (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.

Ai fini della dichiarazione in catasto di unità collabenti, il professionista incaricato ha l'obbligo di:

- redigere una specifica relazione e allegare documentazione fotografica sullo stato dell'immobile;
- allegare al documento di aggiornamento la dichiarazione sostitutiva, resa dall'intestatario dichiarante ai sensi degli articoli 47 e 76 del D.P.R. n. 445 del 2000 (corredata da copia fotostatica non autenticata di un documento di identità del sottoscrittore), 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 per l'accentuato livello di degrado del bene e, quindi, non è ammissibile l'attribuzione della categoria F/2 per i beni immobili iscrivibili in altra categoria catastale o per quelli non individuabili né perimetrabili. Nel primo caso, infatti, la costruzione sarà censita nella categoria catastale di pertinenza, mentre nel secondo caso la costruzione non potrà essere iscritta al Catasto Fabbricati. Le costruzioni e i manufatti si definiscono non individuabili né perimetrabili, quando sono soddisfatte contemporaneamente le seguenti condizioni:

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

La mera "inagibilità" di un immobile, in assenza delle condizioni tecnico-fisiche sopra indicate (ossia l'accentuato livello di degrado che non consente nessuna utilizzazione produttiva di reddito), non costituisce presupposto per l'attribuzione della categoria catastale F/2.

### **UNITÀ IN CORSO DI COSTRUZIONE (F/3)**

La categoria F/3 può essere attribuita soltanto alle unità oggetto di dichiarazione di nuova costruzione che, al momento dell'accatastamento, non sono ultimate e quindi non sono suscettibili di produrre un reddito proprio. Per dette dichiarazioni, il professionista redattore dell'atto di aggiornamento catastale deve allegare una relazione tecnica che illustri lo stato di avanzamento dei lavori al momento della dichiarazione<sup>31</sup>.

La dichiarazione relativa ad un immobile in categoria F/3 rappresenta di norma una situazione temporanea assegnata all'unità prima che sia ultimata, per finalità civilistiche e nell'attesa della definitiva destinazione conferita al bene. È assegnata normalmente alle nuove costruzioni, ma può essere attribuita anche alle unità derivanti da divisioni di unità ultimate solo in parte (ossia da divisioni di unità già censite in categoria F/3) ovvero alle unità edificate, e comunque non ancora ultimate, su aree urbane (F/1).

Per le unità immobiliari già dichiarate in catasto come ultimate, e pertanto censite nelle pertinenti categorie catastali produttive di reddito, non è ammissibile l'attribuzione della categoria F/3 a seguito di dichiarazione di variazione per interventi edilizi sul bene.

Parimenti non è ammissibile l'attribuzione della categoria F/3 nell'ambito di dichiarazioni di variazione di beni immobili già censiti in catasto nelle categorie F/2, F/4 e F/7.

### **UNITÀ IN CORSO DI DEFINIZIONE (F/4)**

La categoria F/4 può essere assegnata soltanto a quelle *“porzioni di fabbricato - o dell'area circostante - che all'atto della richiesta di accatastamento delle altre porzioni non siano ancora state definite funzionalmente o strutturalmente”*. Costituiscono esempi di porzioni classificabili in categoria F/4 *“le riserve di definizione della estensione di parti comuni coperte o scoperte, il ritardo nella divisione degli spazi disponibili ai piani terreni o interrati per attività commerciali o per box”*<sup>32</sup>.

L'attribuzione della categoria F/4 è prevista, quindi, per le porzioni immobiliari non ancora accatastate (nelle condizioni precisate al precedente periodo) e non, quindi, per immobili derivanti da variazione di unità immobiliari urbane già censite con attribuzione di rendita catastale; costituisce eccezione a tale previsione l'esecuzione di *“interventi rivolti a ridefinire radicalmente gli organismi*

---

<sup>31</sup> Cfr. Circolare n. 2/T del 20 gennaio 1984.

<sup>32</sup> Cfr. Circolare n. 2/T del 20 gennaio 1984.

edilizi mediante un insieme sistematico di opere tese a trasformare un fabbricato in un insieme di unità immobiliari, in tutto o in parte diverse da quelle in precedenza iscritte in catasto” (art. 3, comma 1, lettera d, del D.P.R. n. 380 del 2001)<sup>33</sup>. In tale evenienza, pertanto, gli interventi edilizi devono riguardare il fabbricato, o una porzione dello stesso, composto da più unità immobiliari<sup>34</sup>. Non è, pertanto, ammessa la variazione in categoria F/4 di un’unica uiu oggetto di intervento edilizio<sup>35</sup>, atteso che la rendita catastale attribuita alle unità immobiliari urbane tiene già conto delle eventuali perdite reddituali connesse alla mancata utilizzabilità delle stesse per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria<sup>36</sup>.

In tutti gli altri casi di variazione di unità immobiliari già censite, in cui sia necessario, per finalità civilistiche, stralciarne temporaneamente una o più porzioni, a ciascuna di tali porzioni va comunque 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<sup>37</sup>.

### **LASTRICO SOLARE (F/5)**

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

---

<sup>33</sup>Cfr. Circolare n. 4/T del 29 ottobre 2009.

Quanto alla classificazione degli interventi edilizi posti in essere e che annullerebbero di fatto ogni funzionalità e capacità reddituale di un immobile, stante l’autonomia della disciplina catastale rispetto a quella urbanistico-edilizia (cfr. paragrafo 3.2 della Circolare n. 4/T del 16 maggio 2006), il riferimento alle disposizioni di cui al D.Lgs. n. 380 del 2001 deve considerarsi essenzialmente esemplificativo.

<sup>34</sup> Se sulla medesima particella urbana sono presenti più fabbricati, l’intervento edilizio deve riguardare almeno uno di essi (senza, quindi, dover necessariamente riguardare tutte le uiu della particella, alcune delle quali possono, infatti, essere ubicate in altri fabbricati).

<sup>35</sup> Così come non è ammessa la variazione in categoria F/4 di uiu presenti solo in parte nel fabbricato oggetto di intervento edilizio, che si sviluppano, quindi, anche in altri fabbricati (non oggetto di intervento).

<sup>36</sup> Ai sensi dell’art. 9 del R.D.L. n. 652 del 1939, infatti, la rendita catastale è “*la rendita lorda media ordinaria ritraibile previa detrazione delle spese di riparazione, manutenzione e di ogni altra spesa o perdita eventuale*”. Le altre spese o perdite eventuali detraibili nel calcolo della rendita, elencate nell’art. 20 del Regolamento approvato con D.P.R. n. 1142 del 1949, sono calcolate, ai sensi del successivo art. 24 del medesimo Regolamento, tenendo “*presente ... (omissis) ... la periodicità e la durata dello sfitto necessario per l’esecuzione di opere di manutenzione straordinaria*”.

<sup>37</sup> Lettera circolare della Direzione Centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare prot. n. 15232 del 21 febbraio 2002 e Allegato tecnico alla lettera circolare della Direzione Centrale Catasto e Cartografia prot. n. 23646 del 12 giugno 2013.

### **FABBRICATO IN ATTESA DI DICHIARAZIONE (F/6)**

La categoria F/6 è stata introdotta per garantire il collegamento e la continuità storica delle informazioni censuarie del Catasto Terreni e del Catasto Fabbricati<sup>38</sup>. La registrazione al Catasto Fabbricati in categoria F/6 della particella edificata, 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 (TM), con iscrizione dello stesso identificativo attribuito nella mappa catastale e la stessa ditta presente negli atti del Catasto Terreni prima del trasferimento alla partita speciale 1 "Area di enti urbani e promiscui" della particella edificata.

Per aggiornare il Catasto Fabbricati, il professionista deve presentare la dichiarazione Do.C.Fa. costituendo le diverse unità immobiliari, ognuna delle quali contraddistinta da un numero di subalterno della particella urbana già in F/6<sup>39</sup>. Nel caso dichiarazione di un'unica unità immobiliare, invece, verrà confermato l'identificativo originariamente già assegnato in automatico alla F/6<sup>40</sup>.

### **INFRASTRUTTURE DI RETI DI COMUNICAZIONE (F/7)**

La categoria F/7 è stata introdotta per l'iscrizione al Catasto Fabbricati delle infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione, in seguito delle modifiche normative apportate all'art. 86, comma 3, del Codice delle comunicazioni elettroniche di cui al decreto legislativo 1° agosto 2003, n. 259, che ha disposto l'esclusione di detti beni immobili dal novero delle unità immobiliari (e quindi dai beni soggetti ad obbligo dichiarativo e ad attribuzione di rendita catastale)<sup>41</sup>.

---

<sup>38</sup> Cfr. Circolare n. 1/T dell'8 maggio 2009.

<sup>39</sup> La procedura, in fase di registrazione della dichiarazione Docfa, provvede in automatico alla soppressione dell'unità originaria censita nella categoria F/6.

<sup>40</sup> Per la gestione dei casi particolari riguardanti le intestazioni catastali, si rimanda all'Allegato tecnico alla lettera circolare della Direzione Centrale Catasto e Cartografia prot. n. 23646 del 12 giugno 2013.

<sup>41</sup> Cfr. Circolare n. 18/E dell'8 giugno 2017.

### **1.3 IL CLASSAMENTO, LA CONSISTENZA E LA RENDITA CATASTALE**

#### **1.3.1 Il classamento delle unità immobiliari**

Il classamento è l'operazione corrente che consiste nel riscontrare per ogni singola unità immobiliare la destinazione ordinaria e le caratteristiche influenti sul reddito da cui conseguono l'attribuzione della categoria e – nel caso delle unità a destinazione ordinaria – la classe di redditività individuata tra quelle prestabilite per la zona censuaria di ubicazione del bene (quadro di qualificazione e classificazione con relativo prospetto delle tariffe d'estimo).

Le unità immobiliari devono essere classate in base alla destinazione ordinaria ed alle caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, che hanno all'atto del classamento.

Ad una unità immobiliare costituita da parti aventi destinazioni ordinarie proprie di categorie diverse, deve attribuirsi la categoria che ha destinazione conforme alla parte che è prevalente nella formazione del reddito.

È 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 agli atti del Comune, ma, come detto sopra, la destinazione ordinaria da accertarsi con riferimento alle prevalenti consuetudini locali, avuto riguardo alle caratteristiche costruttive della unità immobiliare.

Ai fini dell'attribuzione ad una unità immobiliare di una categoria a destinazione ordinaria (Gruppi A, B e C) oppure a destinazione speciale e particolare (Gruppi D e E), rileva prioritariamente la destinazione funzionale e produttiva del bene; a parità di destinazione, si dovrà poi tenere conto delle specifiche caratteristiche tipologiche, costruttive e dimensionali delle unità immobiliari oggetto di classamento. Laddove dette caratteristiche siano rispondenti a quelle delle unità tipo o di riferimento, rappresentative dei corrispondenti immobili di categoria ordinaria (per i quali sono state predefinite le tariffe d'estimo), si procederà con l'attribuzione della pertinente categoria a destinazione ordinaria (Gruppi A, B e C). Diversamente, si procederà con l'attribuzione della categoria a destinazione speciale o particolare (Gruppi D e E) più rispondente alle caratteristiche oggettive dell'immobile.

Si evidenzia che, 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 immobiliari del Gruppo E, che ne impediscono oggettivamente il classamento in una categoria ordinaria o speciale. Peraltro, è carattere peculiare del sistema catastale 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<sup>42</sup>.

Ai fini dell'attribuzione della classe di redditività per le unità immobiliari a destinazione ordinaria si avrà riguardo, principalmente, a tutte le caratteristiche estrinseche e, secondariamente, alle caratteristiche intrinseche della stessa, laddove non se ne sia già tenuto conto nell'attribuzione della categoria.

Per "*caratteristiche 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 "*caratteristiche 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 a destinazione commerciale (categoria C/1). Il loro classamento, infatti, è sostanzialmente influenzato dai seguenti quattro parametri:

---

<sup>42</sup> Cfr. Circolare n. 4/T del 16 maggio 2006 e Circolare n. 4/T del 13 aprile 2007.

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

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

Il processo di classamento per le unità immobiliari a destinazione ordinaria si sostanzia, quindi, in un'operazione tipicamente comparativa, basata sull'analisi delle caratteristiche, intrinseche ed estrinseche rappresentative dei corrispondenti immobili di categoria ordinaria<sup>43</sup>.

### 1.3.2 La consistenza delle unità immobiliari a destinazione ordinaria

#### CATEGORIE DEL 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:

---

<sup>43</sup> Cfr. Art. 11, comma 1, del D.L. n. 70 del 1988, convertito in legge, con modificazioni, dall'art. 1, primo comma, della legge n. 154 del 1988, secondo cui *"Il classamento delle unità immobiliari urbane ...[omissis]... può essere effettuato anche senza visita sopralluogo, salvo successive verifiche, con riferimento ad unità già censite aventi analoghe caratteristiche"*. Si tenga, altresì presente, che, ai sensi del successivo comma 2 del medesimo articolo 11, *"Il classamento delle unità immobiliari urbane site in zone censuarie o in comuni nei quali il quadro di tariffa alla data del classamento stesso non è stato integrato a norma dell'articolo 64 del Regolamento approvato con D.P.R. 1° dicembre 1949, n. 1142, può essere effettuato anche per comparazione con il quadro di tariffa di altra zona censuaria del medesimo comune o di altro comune della medesima provincia che abbia analoghe caratteristiche socio-economiche e di tipologia edilizia; negli atti deve essere annotato che il classamento è stato effettuato per comparazione, con l'indicazione della zona censuaria o del comune di riferimento"*.

- i vani principali “normali”<sup>44</sup> 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<sup>45</sup>;
- i vani accessori a servizio diretto esclusivo dei vani principali, contando ognuno di essi per 1/3 di vano utile<sup>46</sup>;
- 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 una 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

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”<sup>47</sup>;

---

<sup>44</sup> Sono vani principali “normali” quelli con superficie almeno uguale a quella minima normale stabilita per il vano utile. La *normalità* va intesa anche nel senso della proporzione delle dimensioni che concorrono a formare la superficie. Non si riterrà pertanto vano principale quello di superficie superiore alla minima normale ma con sviluppo eccessivo di una delle dimensioni ed esiguo dell’altra (Cfr. § 13 dell’Istruzione II- *Accertamento e classamento*).

I limiti della superficie minima e massima del vano utile sono stabiliti in sede locale e possono variare in relazione alla categoria, alla classe e all’ubicazione (zona censuaria) dell’unità immobiliare.

<sup>45</sup> Il ragguaglio a vani utili od a frazione di vano utile della eccedenza di superficie, rispetto a quella massima prefissata, viene fatto rapportando l’eccedenza alla superficie massima stessa (Cfr. art. 47 del D.P.R. 1142 del 1949).

<sup>46</sup> Sono compresi fra gli accessori quelli che, pur avendo destinazione principale nell’uso ordinario dell’unità immobiliare, hanno superficie minore di quella minima prestabilita (Cfr. art. 46 del D.P.R. n.1142 del 1949).

Gli accessori a servizio diretto (bagno, ingresso, ecc.), se hanno superficie non inferiore a quella minima stabilita per il vano utile ed hanno al tempo stesso luce diretta, vanno computati in consistenza come vani utili (Cfr. § 91 del Massimario di cui alla Circolare n. 134 del 6 luglio 1941).

<sup>47</sup> In particolare, se trattasi di unità immobiliari occupanti interi edifici o porzioni di edifici per tutta la loro altezza, il volume si calcola moltiplicando la superficie coperta per l’altezza totale delle corrispondenti singole porzioni della costruzione; se invece trattasi di unità immobiliari che non occupano da cielo a terra per tutta l’altezza l’edificio o la porzione di edificio di cui fanno parte, il volume si calcola moltiplicando la superficie interna di ciascun vano (principale od accessorio) per la rispettiva altezza tra pavimento e soffitto (cfr. § 14 dell’Istruzione II – *Accertamento e classamento*).

- 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**

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 - nei limiti del 10%, tranne che per la categoria C/1 per la quale tale limite è pari 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 composizione specifica della consistenza viene riportata nel quadro [C] del modello 1N – parte II (Sezione C/1 per le categorie dei gruppi A e B e Sezione C/2 per le categorie del Gruppo C) del Do.C.Fa.:

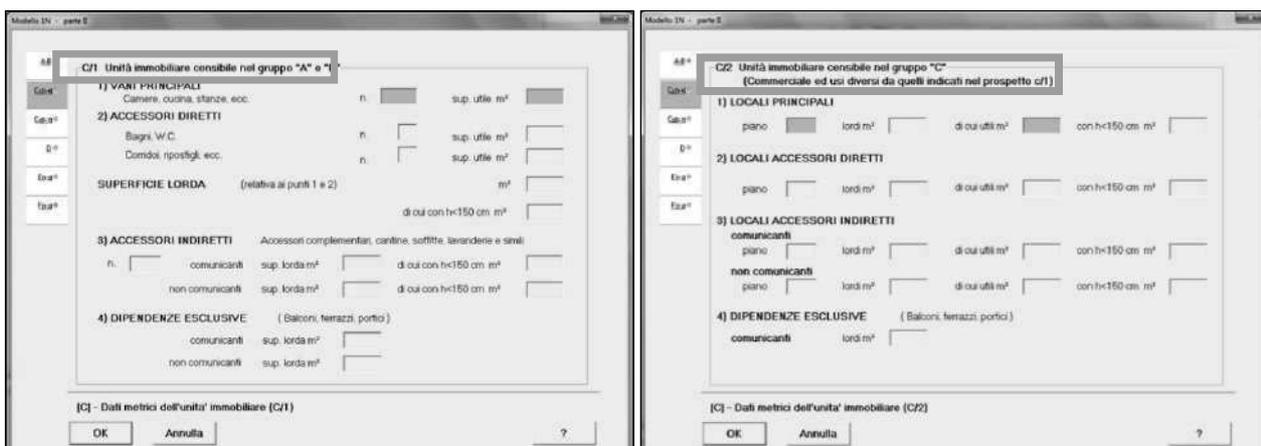


Figura 1.1: Dettaglio della consistenza catastale: categorie dei Gruppi A e B (a sinistra), del Gruppo C (a destra)

### 1.3.3 La rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria

Il sistema estimativo normativamente previsto per la determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (c.d. per classi e tariffe d'estimo) si estrinseca nel semplice prodotto della tariffa d'estimo relativa alla categoria e classe attribuite (cfr. Prospetto delle tariffe d'estimo vigente per il comune e l'eventuale zona censuaria di ubicazione dell'immobile) per la consistenza dell'unità immobiliare.



Figura 1.2: Procedimento di determinazione della rendita catastale per le unità immobiliari a destinazione ordinaria (categorie dei Gruppi A, B e C)

### 1.3.4 La rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare

La normativa catastale vigente<sup>48</sup> prevede che per gli immobili a destinazione speciale o particolare non si procede alla classificazione ed alla conseguente determinazione di tariffe d'estimo, ma che la rendita catastale degli stessi si accerta con stima diretta, unità per unità. Il calcolo della rendita catastale può essere eseguito con procedimento diretto<sup>49</sup> o indiretto<sup>50</sup>, tenendo presente che:

- con il procedimento diretto, la rendita catastale viene determinata a partire dal reddito lordo ordinariamente ritraibile (ovvero il più probabile canone di locazione), detraendo le spese e le eventuali perdite, nel presupposto dell'esistenza e della conoscenza di un mercato delle locazioni per la tipologia di immobili in esame;
- 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

<sup>48</sup> Cfr. Art. 10 del R.D.L. n. 652 del 1939 e artt. 8 e 30 del D.P.R. n. 1142 del 1949.

<sup>49</sup> Cfr. Artt. 15 e seguenti del D.P.R. n. 1142 del 1949.

<sup>50</sup> Cfr. Artt. 27 e seguenti del D.P.R. n. 1142 del 1949.

- stato attuale dell'immobile (da riferirsi comunque all'epoca censuaria vigente) - nel presupposto, quindi, dell'esistenza e della conoscenza di un mercato delle compravendite per la tipologia di immobili in esame o dell'analisi dei costi di produzione (o di ricostruzione), nonché della perdita di valore nel tempo, per effetto della vetustà e dell'obsolescenza funzionale del bene immobile;
- i valori da porre alla base della stima devono essere ordinari e riferiti all'epoca censuaria vigente degli estimi catastali, rappresentata dal biennio 1988-89;
  - il saggio di fruttuosità da applicare al valore del capitale fondiario, per determinare la rendita catastale del bene immobile con il procedimento indiretto, è pari al 2% per le categorie del Gruppo D e al 3% per le categorie del Gruppo E.

In tema di determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare assumono rilievo le indicazioni fornite con la Circolare n. 6/T del 30 novembre 2012. Si evidenzia che dette indicazioni hanno assunto rango normativo per effetto dell'art. 1, comma 244, della legge 23 dicembre 2014, n. 190, che ha individuato la suddetta Circolare n. 6/T del 2012 quale strumento di interpretazione autentica delle modalità di determinazione della rendita catastale degli immobili a destinazione speciale e particolare di cui all'art. 10 del R.D.L. n. 652 del 1939. Inoltre, la legge 28 dicembre 2015, n. 208, sempre in tema di determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari 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, di detta legge, ha ridefinito (a decorrere dal 1° gennaio 2016<sup>51</sup>) l'oggetto della stima catastale per gli immobili in argomento, stabilendo 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.

Nello specifico, le componenti immobiliari oggetto di stima diretta per le unità immobiliari a destinazione speciale e particolare sono:

---

<sup>51</sup> Per le stime riferibili a date antecedenti al 1° gennaio 2016 restano salve le previgenti disposizioni che prevedevano l'inclusione nella stima anche di tutti gli impianti che caratterizzano la destinazione dell'unità immobiliare, senza i quali la struttura perderebbe le caratteristiche che contribuiscono a definirne la specifica destinazione d'uso e che, al tempo stesso, siano caratterizzati da specifici requisiti di "immobiliarità", a prescindere dal sistema di connessione utilizzato per il collegamento alla struttura (Cfr. Sentenza n. 208 del 2008 del Corte Costituzionale).

- il **SUOLO**: aree coperte (sedime delle costruzioni costituenti l'unità immobiliare) e aree scoperte (accessorie e pertinenziali);
- Le **COSTRUZIONI**: 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 unità immobiliari);
- gli **ELEMENTI STRUTTURALMENTE CONNESSI AL SUOLO O ALLE COSTRUZIONI CHE NE ACCRESCONO LA QUALITÀ E L'UTILITÀ**: componenti che, fissate al suolo o alle costruzioni con qualsiasi mezzo di unione, risultano caratterizzate da una utilità trasversale ed indipendente dal processo produttivo svolto all'interno dell'unità immobiliare (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).

Sono, invece, escluse dalla stima diretta:

- Le **COMPONENTI IMPIANTISTICHE, DI VARIA NATURA, FUNZIONALI AD UNO SPECIFICO PROCESSO PRODUTTIVO**: componenti, di natura essenzialmente impiantistica, che assolvono a specifiche funzioni nell'ambito di un determinato processo produttivo e che non conferiscono all'immobile una utilità comunque apprezzabile, anche in caso di modifica del ciclo produttivo svolto al suo interno.

<i>Procedimento "diretto"</i>	
<b>Rendita Catastale</b>	<b>= Reddito Lordo - (Spese + Perdite eventuali)</b>
<i>Procedimento "indiretto"</i>	
<b>Rendita Catastale</b>	<b>= Valore × Saggio di fruttuosità</b>

**Figura 1.3:** *Procedimenti di determinazione della rendita catastale per le unità immobiliari a destinazione speciale e particolare (categorie dei Gruppi D e E)*

### 1.3.5 La proposta di rendita catastale

Con la procedura Do.C.Fa. la parte dichiarante ha l'obbligo di proporre, per le unità immobiliari in trattazione, l'attribuzione della categoria, della classe, della consistenza (in vani, m<sup>3</sup> o m<sup>2</sup>, in relazione alla categoria) e quindi della relativa rendita catastale, per le unità a destinazione ordinaria (categorie dei Gruppi A, B e C), oppure l'attribuzione della categoria e della rendita catastale, per le unità a destinazione speciale o particolare (categorie dei Gruppi D e E)<sup>52</sup>.

Quale ausilio alla formulazione della proposta di classamento e rendita catastale per gli immobili a destinazione ordinaria, all'interno della procedura informatica Do.C.Fa. è disponibile un algoritmo di calcolo denominato "*classamento automatico*". Tale algoritmo permette di elaborare il classamento attraverso le informazioni che devono essere indicate nei modelli 1N parte I e parte II della dichiarazione di aggiornamento<sup>53</sup>.

Nella proposta di classamento effettuata con la procedura Do.C.Fa., il professionista redattore dell'atto evidenzia quei caratteri di non ordinarietà dell'unità immobiliare (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.

<sup>52</sup> Cfr. art. 1, comma 2, del D.M. n. 701 del 1994.

<sup>53</sup> L'algoritmo di "classamento automatico" si basa sul confronto tra i dati indicati nei menzionati modelli di dichiarazione e specifiche tabelle parametriche, con valenza locale, predisposte dagli Uffici catastali. L'eventuale indisponibilità di un classamento automatico non esime, comunque, la parte dal dover proporre il classamento e la rendita catastale per le unità immobiliari dichiarate.

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

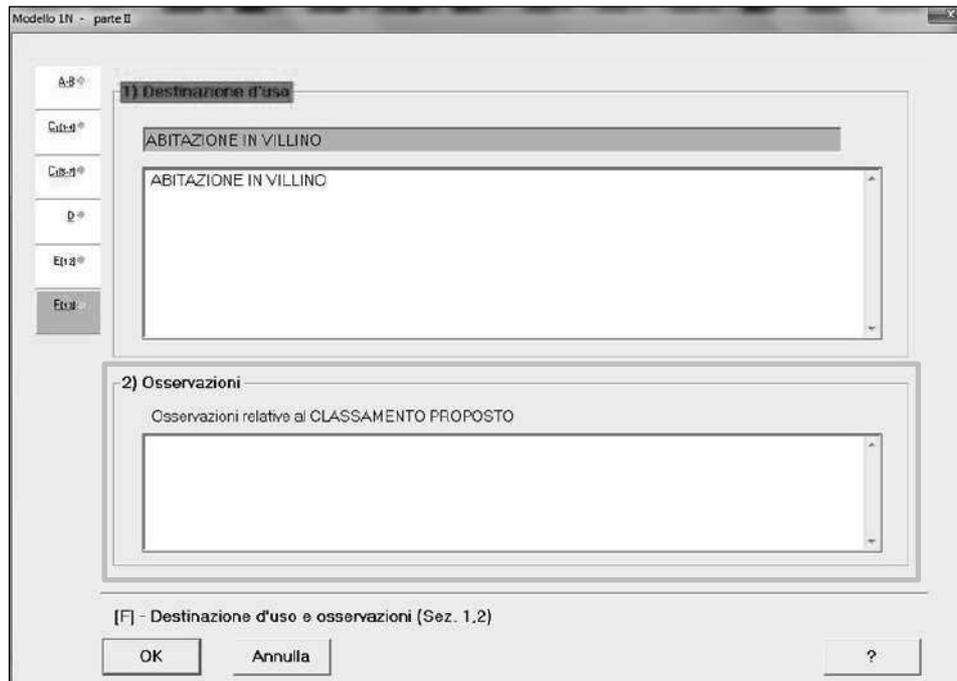


Figura 1.4: Osservazioni relative al Classamento Proposto

Tale rendita indicata dalla parte dichiarante nell'atto di aggiornamento Do.C.Fa. rimane negli atti catastali come «rendita proposta» fino a quando l'Ufficio non provvede alla determinazione della rendita catastale definitiva<sup>54</sup>.

Si evidenzia che l'assenza nell'atto di aggiornamento Do.C.Fa. di una rendita proposta per le unità immobiliari dichiarate al Catasto Fabbricati (da considerarsi assente anche quando formulata pari a "zero" euro), attese le previsioni di cui all'art. 1, commi 1 e 2, del D.M. n. 701 del 1994, costituisce elemento di non conformità alle vigenti procedure di aggiornamento del Catasto Fabbricati e rende, pertanto, l'atto di aggiornamento inidoneo alla registrazione.

<sup>54</sup> Cfr. art. 1, comma 3, del D.M. n. 701 del 1994.

Di contro, l'eventuale non condivisione da parte dell'Ufficio del classamento e della rendita proposta dalla parte dichiarante<sup>55</sup>, anche quando differenti da quelli elaborati dall'algoritmo di "classamento automatico", non costituisce mai elemento ostativo alla registrazione della dichiarazione di aggiornamento Do.C.Fa.<sup>56</sup>, potendo l'Ufficio provvedere alla determinazione del classamento e della rendita definitivi - in eventuale rettifica di quelli proposti - in sede di accertamento della dichiarazione, ai sensi dell'art. 1, comma 3, del richiamato D.M. n. 701 del 1994.

---

<sup>55</sup> Si precisa che una rendita proposta pari a zero euro per le unità immobiliari a destinazione ordinaria, speciale o particolare, costituisce elemento di non conformità della dichiarazione Docfa alle previsioni di cui al D.M. n. 701 del 1994 che la rende, pertanto, inidonea alla registrazione negli atti catastali.

<sup>56</sup> In ragione della natura di "proposta" formulata dal dichiarante.

## 2 LA DICHIARAZIONE CON LA PROCEDURA Do.C.Fa.

### 2.1 LA COMPILAZIONE DEI MODELLI

La procedura Do.C.Fa. consente di procedere ai seguenti due distinti tipi di documento: dichiarazione di accatastamento e dichiarazione di variazione.

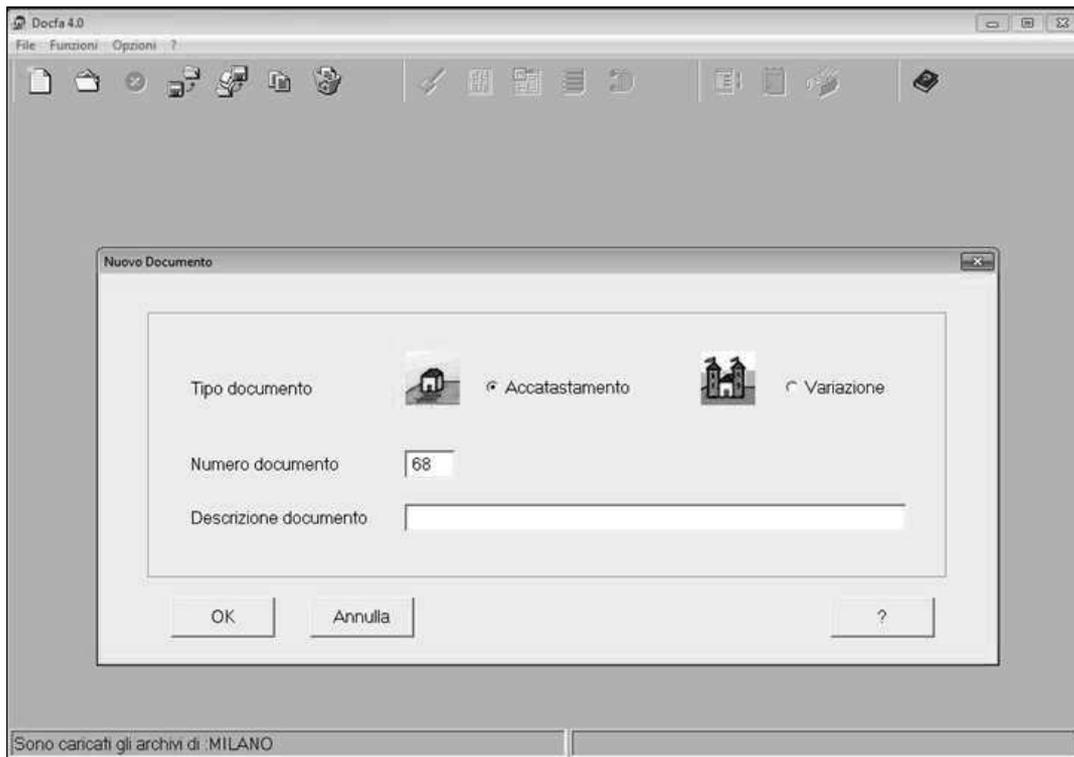


Figura 2.1: tipi di documento nella schermata *Nuovo documento*

### 2.2 DICHIARAZIONE DI ACCATASTAMENTO

È la procedura da utilizzare per dichiarare al Catasto Fabbricati (CF) unità immobiliari o altri beni immobili<sup>57</sup> di nuova costruzione<sup>58</sup>. Tale procedura è da utilizzare anche per le dichiarazioni di fabbricati già dichiarati al catasto terreni (CT), di fabbricati mai dichiarati, di unità afferenti un fabbricato accatastato in parte e di porzioni di fabbricati.

<sup>57</sup> Nel seguito del documento si utilizzerà il termine “unità” per riferirsi, in generale, sia alle unità immobiliari sia agli altri beni immobili iscrivibili in catasto.

<sup>58</sup> O comunque di prima iscrizione al CF.

## 2.2.1 Compilazione del Quadro A – Dichiarazione di Fabbricato Urbano – Dati generali

Nel *Quadro A* devono essere indicati i dati generali relativi alla dichiarazione di accatastamento.

### 2.2.1.1 Tipo Mappale – protocollo e data

Nei due campi della *Sezione Tipo Mappale – protocollo e data* è prevista l'indicazione dei dati relativi all'atto di aggiornamento del CT (Tipo mappale, Tipo di frazionamento o atto misto, ossia Tipo di frazionamento con contestuale Tipo mappale) propedeutico alla dichiarazione di accatastamento. I due campi si riferiscono rispettivamente al protocollo e alla data di presentazione dell'atto di aggiornamento CT. La compilazione di tali campi è obbligatoria in tutti quei casi in cui la dichiarazione di accatastamento deve essere necessariamente preceduta da un atto di aggiornamento del CT.

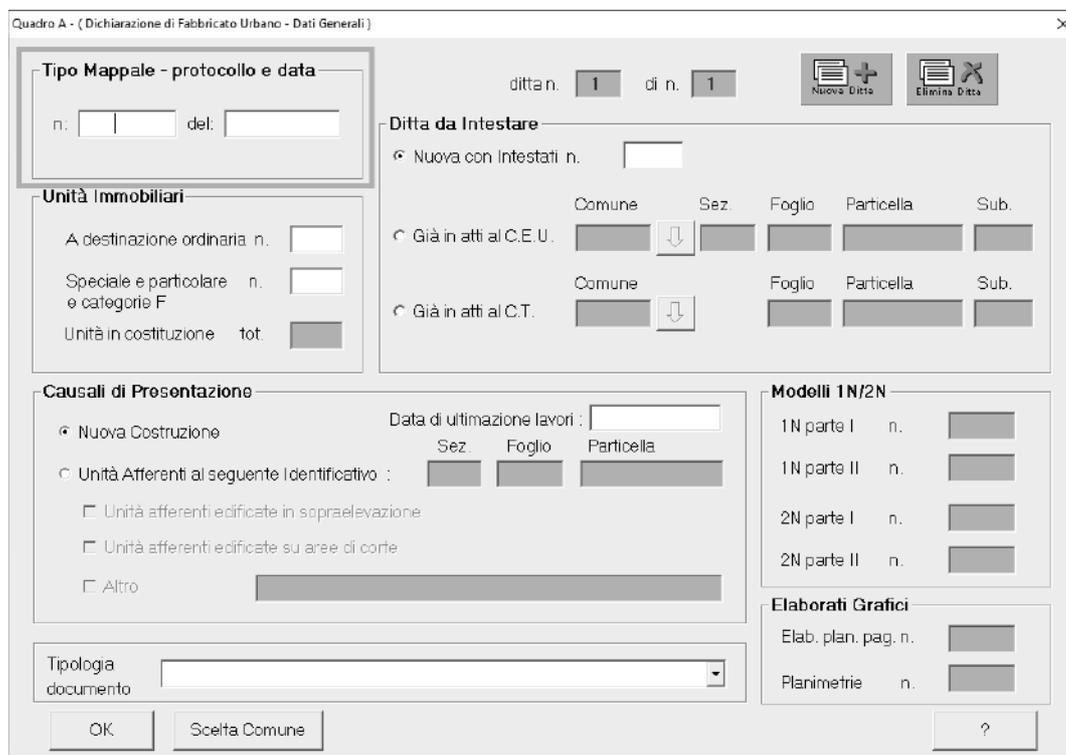


Figura 2.2: Sezione *Tipo Mappale – protocollo e data* nel *Quadro A*

### 2.2.1.2 Sezione Unità Immobiliari

Nella *Sezione Unità Immobiliari* del *Quadro A* è necessario indicare il numero di unità oggetto della dichiarazione di Nuova Costruzione, distinguendo le unità *a destinazione ordinaria* (da censire

nelle categorie appartenenti ai gruppi A, B e C) dalle unità a destinazione *Speciale e particolare e categorie F* (da censire nelle categorie appartenenti ai gruppi D, E ed F)<sup>59</sup>.

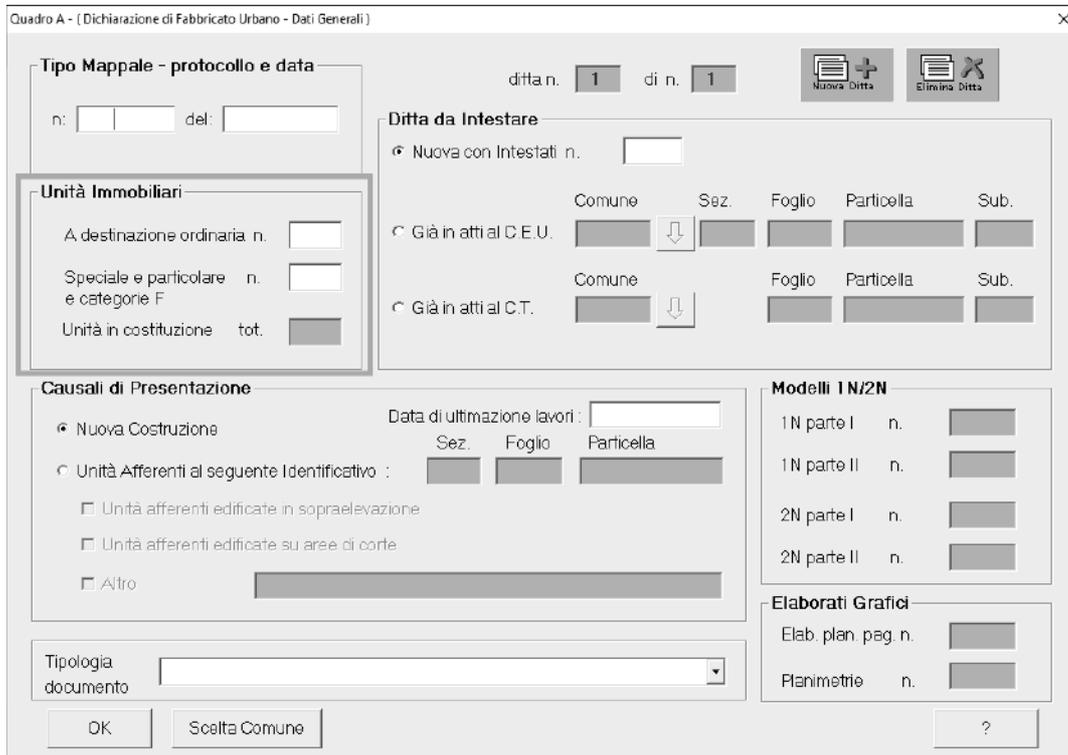


Figura 2.3: Sezione Unità Immobiliari nel Quadro A

### 2.2.1.3 Campo Data di ultimazione lavori

Nel campo *Data di ultimazione lavori* del *Quadro A* deve essere indicata la data a partire dalla quale le unità oggetto della dichiarazione di accatastamento risultano abitabili o servibili all'uso a cui sono destinate<sup>60</sup>.

<sup>59</sup> Gli eventuali BCNC non si dichiarano nel *Quadro A* bensì nel *Quadro D* (cfr. Paragrafo 2.4.2).

<sup>60</sup> Tuttavia, per la compilazione di detto campo, occorre tener presente anche di eventuali indicazioni specifiche, valide per particolari tipologie di documento e/o di causali.

### 2.2.1.4 Sezione Causali di Presentazione

La dichiarazione di Accatastamento prevede due causali alternative:

Figura 2.4: Sezione Causali di Presentazione nel Quadro A

- **Nuova costruzione**

Da utilizzare per le nuove costruzioni da censire su particelle urbane prive di altri immobili già censiti al CF; la causale è intrinseca nella tipologia del documento;

- **Unità afferenti**

Da utilizzare per le nuove costruzioni che afferiscono ad una particella urbana su cui al CF sono già censiti altri immobili<sup>61</sup>; sono disponibili tre sotto-causali:

- ✓ **Unità afferenti edificate in sopraelevazione**

Da utilizzare in caso di dichiarazione di accatastamento di unità immobiliari edificate in sopraelevazione, dotate di autonomia funzionale e reddituale o da censire nelle categorie F/3 (Unità

<sup>61</sup> Nel caso in cui venga selezionata una delle causali di unità afferenti, è necessario inserire l'identificativo della particella urbana alla quale fa riferimento l'unità afferente. Ad esempio, nel caso di realizzazione di un'unità immobiliare in sopraelevazione di un fabbricato già censito al CF, andranno inseriti gli identificativi catastali della particella su cui sorge il fabbricato sopraelevato.

in corso di costruzione), F/5 (Lastrico solare) o F/7 (Infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione)<sup>62</sup>;

✓ **Unità afferenti edificate su aree di corte**

Da utilizzare in caso di dichiarazione di accatastamento di unità immobiliari edificate su area cortilizia;

✓ **Altro**

Da utilizzare solo in presenza di casistiche non ricomprese nelle causali codificate di unità afferenti di cui ai punti precedenti, specificando nel campo a compilazione libera posto in corrispondenza di tale opzione una delle seguenti diciture, in base all'operazione da dichiarare<sup>63</sup> e riportando nel *Quadro D – Note relative al documento e relazione tecnica* una sintetica spiegazione:

- **COSTITUZIONE DI BCC**: da utilizzare nel caso in cui si debbano dichiarare porzioni comuni dotate di autonomia funzionale e reddituale (posti auto comuni, abitazione del custode, ecc.)<sup>64</sup>;
- **RECUPERO DI SITUAZIONE PREGRESSA**: da utilizzare per la dichiarazione di unità poste nell'ambito di un fabbricato già censito sfuggite all'inventariazione (soffitte, cantine, ecc.), citate ed individuabili in atti pubblici traslativi di diritti reali. In tale dichiarazione devono essere indicati gli elementi che giustificano l'operazione (ad esempio: gli estremi dell'atto notarile che cita l'unità sfuggita all'inventariazione)<sup>65</sup>; è opportuno, ancorché non obbligatorio, allegare alla pratica Do.C.Fa. la copia del titolo attestante la situazione dichiarata;
- **RECUPERO PER ERRATA SOPPRESSIONE**: da utilizzare per ripristinare unità erroneamente soppresse, attribuendo ad esse la stessa ditta, gli stessi elaborati grafici (planimetria e/o

---

<sup>62</sup> Non rientrano in questa fattispecie le unità immobiliari edificate su un lastrico solare già denunciato in catasto, in quanto in tal caso si realizzerebbe una variazione del bene immobile già censito in categoria F/5 (Lastrico solare); tale operazione andrà pertanto denunciata con una dichiarazione di variazione.

<sup>63</sup> Nei casi residuali che non ricadono tra quelli elencati, è necessario che la dicitura sia concordata preventivamente con l'ufficio.

<sup>64</sup> All'associazione delle unità immobiliari al BCC provvede, anche su istanza di parte, direttamente l'Ufficio.

<sup>65</sup> Nelle zone ove vige il sistema Tavolare è ammesso indicare, quale atto giustificativo, il piano di condominio intavolato, antecedente al 1970.

elaborato planimetrico) e gli stessi dati del classamento delle unità erroneamente sopresse<sup>66</sup>.

### 2.2.1.5 Tipologia documento

Nel *Quadro A* potrà essere selezionata dal menù a tendina una delle seguenti tipologie di dichiarazione di accatastamento:

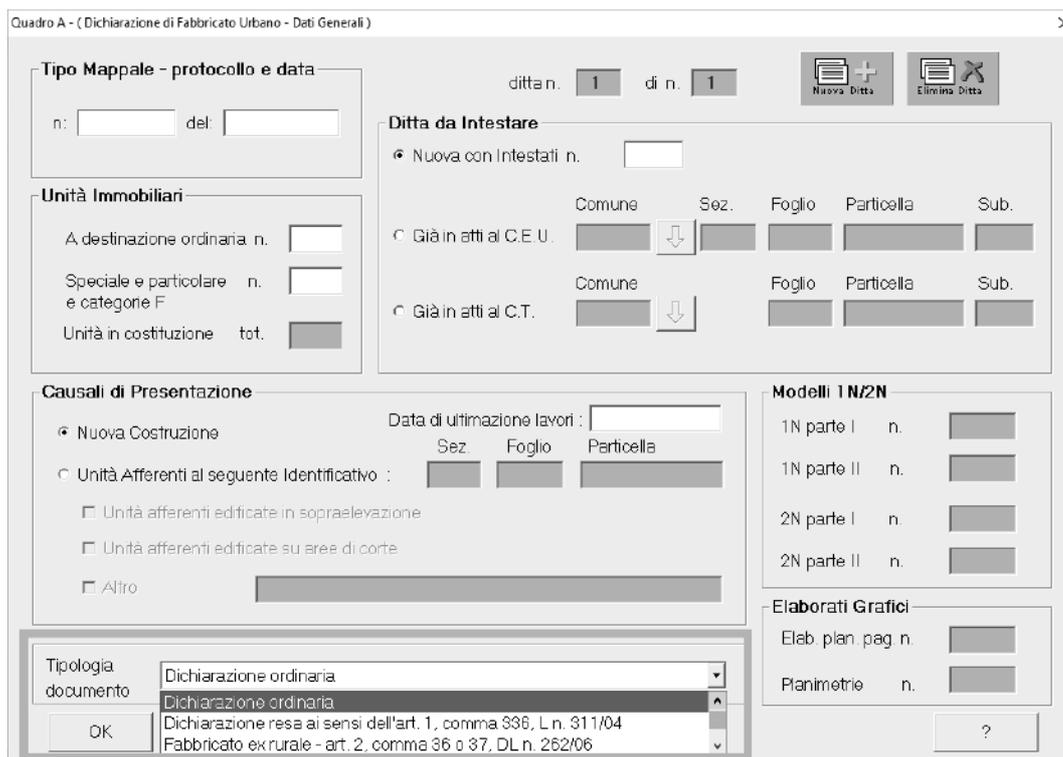


Figura 2.5: Menù a tendina *Tipologia documento* nel *Quadro A*

- **Dichiarazione ordinaria**

Da utilizzare per tutte le dichiarazioni riguardanti unità da iscrivere per la prima volta al CF, per le quali non ricorrono le altre tipologie descritte di seguito;

<sup>66</sup> Se utilizzata questa causale, nel Campo *Tipo Operazione* del *Quadro U* riferito all'unità da ripristinare è necessario selezionare la voce *R – Recuperata* (cfr. Paragrafo 2.4.1.1).

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

Da utilizzare per la dichiarazione a seguito della notifica da parte del Comune in cui ricade l'immobile, con la quale viene richiesto l'aggiornamento catastale per la riscontrata presenza di immobili di proprietà privata non dichiarati in catasto ovvero per la sussistenza di situazioni di fatto non più coerenti con i classamenti catastali per intervenute variazioni edilizie.

Preliminarmente alla dichiarazione è necessario effettuare una verifica al CT della corretta identificazione censuaria e cartografica all'attualità della particella trattata;

- **Fabbricato ex rurale - art. 2, comma 36 o 37, DL n. 262/06**

Da utilizzare per:

- dichiarare la variazione per la perdita dei requisiti di ruralità a seguito di segnalazione dell'Agenzia delle Entrate (elenchi pubblicati sul sito [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it)). Nel *Quadro D – Note relative al documento e relazione tecnica* è necessario indicare che trattasi di *“accatastamento di fabbricato ex rurale per perdita dei requisiti fiscali di ruralità, comma 36, dal XX/XX/XXXX”*. Tale data deve coincidere con quella inserita nel Campo *“Data di ultimazione lavori”*;
- dichiarare la variazione dell'abitazione a seguito della perdita dei requisiti di ruralità legati al possesso della partita I.V.A. (art. 2, comma 37, D.L. n. 262/06) e/o su segnalazione dell'Agenzia delle Entrate. Nel *Quadro D – Note relative al documento e relazione tecnica* è necessario indicare che trattasi di *“dichiarazione di abitazione ex rurale per perdita dei requisiti fiscali di ruralità, comma 37, dal XX/XX/XXXX”*. Tale data deve coincidere con quella inserita nel Campo *“Data di ultimazione lavori”*;

- **Fabbricato mai dichiarato - art. 2, comma 36, DL n. 262/06**

Da utilizzare per la dichiarazione di immobili presenti negli elenchi pubblicati ai sensi dell'art. 2, comma 36, del D.L. 3 ottobre 2006, n. 262, convertito con modificazioni dalla L. 24 novembre 2006, n. 286, nei quali vengono riportati fabbricati o ampliamenti di costruzioni che risultano non dichiarati al CF, 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);

- **Dichiarazione fabbricato rurale DM 26/7/2012**

Da utilizzare per la dichiarazione di immobili di nuova costruzione per i quali sussistono i requisiti di ruralità ai sensi dell'art. 2, comma 5 o 7, del decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze 26 luglio 2012.

Alla dichiarazione devono essere allegate le autocertificazioni necessarie ai fini del riconoscimento dei requisiti di ruralità, previste dal D.M. 26/07/2012, e la copia del documento d'identità del dichiarante;

- **Dichiarazione di fabbricato rurale art.13 comma 14 ter DL 201/2011**

Da utilizzare per il trasferimento al CF dei fabbricati rurali già censiti al CT e 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.

Alla dichiarazione devono essere allegate le autocertificazioni necessarie ai fini del riconoscimento dei requisiti di ruralità, previste dal D.M. 26/07/2012, e la copia del documento d'identità del dichiarante.

La presentazione di dichiarazioni che rientrano in questa tipologia aveva scadenza 30/11/2012, pertanto nel campo riferito alla data di completamento della variazione del *Quadro B* andrà indicato necessariamente tale riferimento temporale.

#### **2.2.1.6 Ditta da intestare**

Per le dichiarazioni di accatastamento (sia per nuova costruzione sia per unità afferenti) è necessario indicare la ditta da attribuire alle unità costituite, attraverso la compilazione della *Sezione Ditta da intestare* del *Quadro A*. Un'unità può essere intestata a persone fisiche, a persone giuridiche o essere dichiarata come BCC.

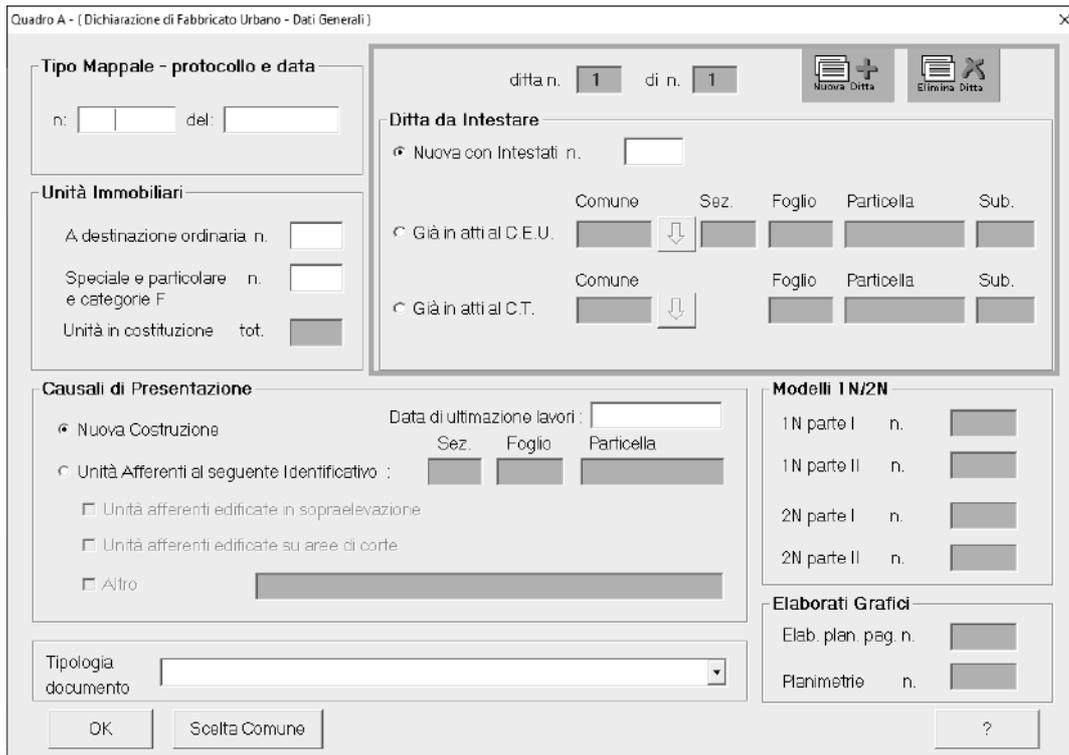


Figura 2.6: Sezione Ditta da intestare del Quadro A.

Per l'indicazione della ditta sono disponibili tre diverse opzioni:

- **Nuova con intestati:** consente di indicare il numero, la natura (*Persona fisica, Persona giuridica o Bene Comune Censibile*) e i dati anagrafici dei soggetti intestatari catastali, i diritti vantati e le relative quote.

Se selezionata questa opzione, è necessario indicare nell'apposito campo del *Quadro A* il numero degli intestati; il programma richiederà di compilare un numero di *Quadri I* corrispondente al numero di intestati dichiarati<sup>67</sup>. I dati da inserire in ciascun *Quadro I* variano in base dalla natura del soggetto, che rappresenta la prima informazione da selezionare in tale quadro;

<sup>67</sup> Il numero degli intestati potrà comunque essere variato in ogni momento, tramite l'utilizzo dei pulsanti *Nuovo Soggetto* ed *Elimina Soggetto* presenti in ciascun *Quadro I*. Se ci si avvale di questa possibilità, sarà necessario tornare nel *Quadro A* per aggiornare il numero degli intestati dichiarati.

Figura 2.7: Quadro I per Persona fisica.

Figura 2.8: Quadro I per Persona Giuridica.

- **Ditta già in atti al C.E.U.:** consente di indicare gli estremi catastali di una unità censita al CF da cui “copiare” la ditta (soggetti + diritti + quote).  
Tale opzione è utilizzabile se al CF è censita almeno un’unità intestata alla ditta che si vuole associare alle unità in costituzione;
- **Ditta già in atti al C.T.:** consente di indicare gli estremi catastali di una particella censita al CT da cui “copiare” la ditta (soggetti + diritti + quote).  
Tale opzione è utilizzabile se al CT è censita almeno una particella intestata alla ditta che si vuole associare alle unità in costituzione.

Dal punto di vista più strettamente operativo, nella predisposizione della dichiarazione di accatastamento, la scelta dell’opzione da selezionare tra quelle di cui sopra può essere effettuata a seconda che la particella urbana su cui costituire le nuove unità sia già censita o meno al CF come F/6 - *Fabbricato in attesa di dichiarazione* e, nel caso di presenza dell’F/6, dell’allineamento o meno della ditta a cui questa è intestata rispetto alla ditta della particella terreni da cui essa deriva.

Possono verificarsi i seguenti casi:

- la particella urbana non è censita in al CF come F/6: in questo caso è possibile indicare una ditta “*Nuova con Intestati*”;
- la particella urbana è censita al CF come F/6, con ditta allineata: deve essere utilizzata l’opzione *Ditta già in atti al C.E.U.*, indicando gli estremi della particella urbana F/6;
- la particella urbana è censita al CF come F/6, con ditta disallineata: è possibile indicare una ditta diversa a cui intestare le unità immobiliari oggetto dell’accatastamento, secondo le modalità stabilite dalla prassi catastale. È comunque sempre opportuno, prima della redazione del Tipo Mappale, provvedere all’allineamento della ditta al CT.

In ogni caso, quando la ditta dichiarata non risulti reperibile negli atti catastali poiché, ad esempio, al CT la particella trattata è censita con qualità *Ente Urbano* sin dall’impianto, è necessario giustificare l’intestazione, compilando la schermata *Estremi del titolo giustificativo all’intestazione in Catasto*, accessibile mediante il pulsante *Estremi* presente nel *Quadro D*. In assenza dell’indicazione del titolo giustificativo, l’Ufficio iscriverà negli atti catastali l’apposita annotazione di Riserva, a registrazione avvenuta.

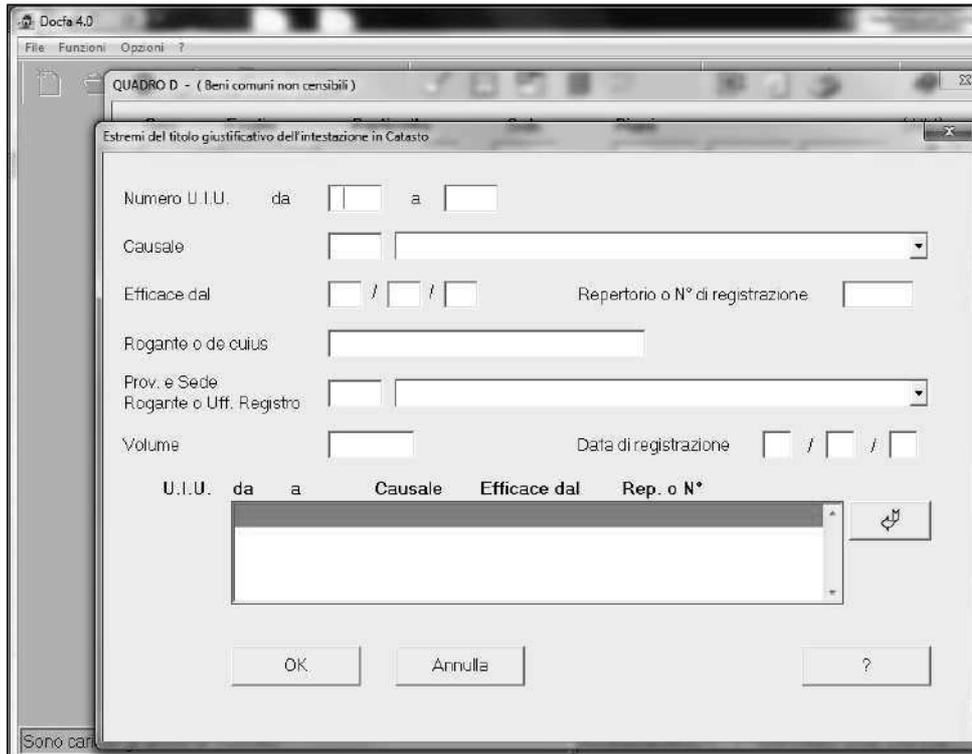


Figura 2.9: Quadro D - Estremi del titolo giustificativo dell'intestazione in Catasto

### 2.2.2 Altri quadri da compilare nelle dichiarazioni di accatastamento

Per le dichiarazioni di accatastamento è necessario compilare, oltre al *Quadro A*, anche i seguenti quadri:

- *Quadro I - Ditta da intestare;*
- *Quadro U – U.I.U. Dati generali, ubicazione e classamento;*
- *Quadro D – Note relative al documento e relazione tecnica;*
- *Quadro Dati del Dichiarante.*

Le informazioni inerenti al *Quadro I* sono già riportate nel Paragrafo 2.2.1.6, mentre la trattazione degli altri quadri è riportata nel Paragrafo 2.4.

## 2.3 DICHIARAZIONE DI VARIAZIONE

È la procedura da utilizzare per dichiarare variazioni nello stato o nella consistenza di unità già censite al CF.

È possibile trattare in un'unica dichiarazione di variazione più unità, a condizione che la causale di variazione sia la stessa per tutte le unità, che la titolarità delle unità sia unica e che non vi sia nessun cambio di identificativo catastale per le unità trattate<sup>68</sup>.

<sup>68</sup> Di conseguenza, ad esempio, nel caso di due unità immobiliari, intestate alla stessa ditta, 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, occorre predisporre due dichiarazioni distinte.

### 2.3.1 Compilazione del Quadro B – Denuncia di Variazione – Dati generali

Nel *Quadro B* devono essere indicati i dati generali relativi alla dichiarazione di variazione.

#### 2.3.1.1 Tipo Mappale – protocollo e data

Nei due campi della *Sezione Tipo Mappale – protocollo e data* è prevista l'indicazione dei dati relativi all'atto di aggiornamento del CT (Tipo mappale, Tipo di frazionamento o atto misto, ossia Tipo di frazionamento con contestuale Tipo mappale) propedeutico alla dichiarazione di variazione. I due campi si riferiscono rispettivamente al protocollo e alla data di presentazione dell'atto di aggiornamento del CT. La compilazione di tali campi è necessaria solo nei casi in cui la variazione da dichiarare richieda anche un aggiornamento del CT.

#### 2.3.1.2 Sezione Unità immobiliari

Nella *Sezione Unità Immobiliari* del *Quadro B* è necessario indicare il numero di unità già censite al CF oggetto della dichiarazione di variazione, distinguendo le unità *in soppressione*, le unità *in variazione* e le unità *in costituzione*<sup>69</sup>.

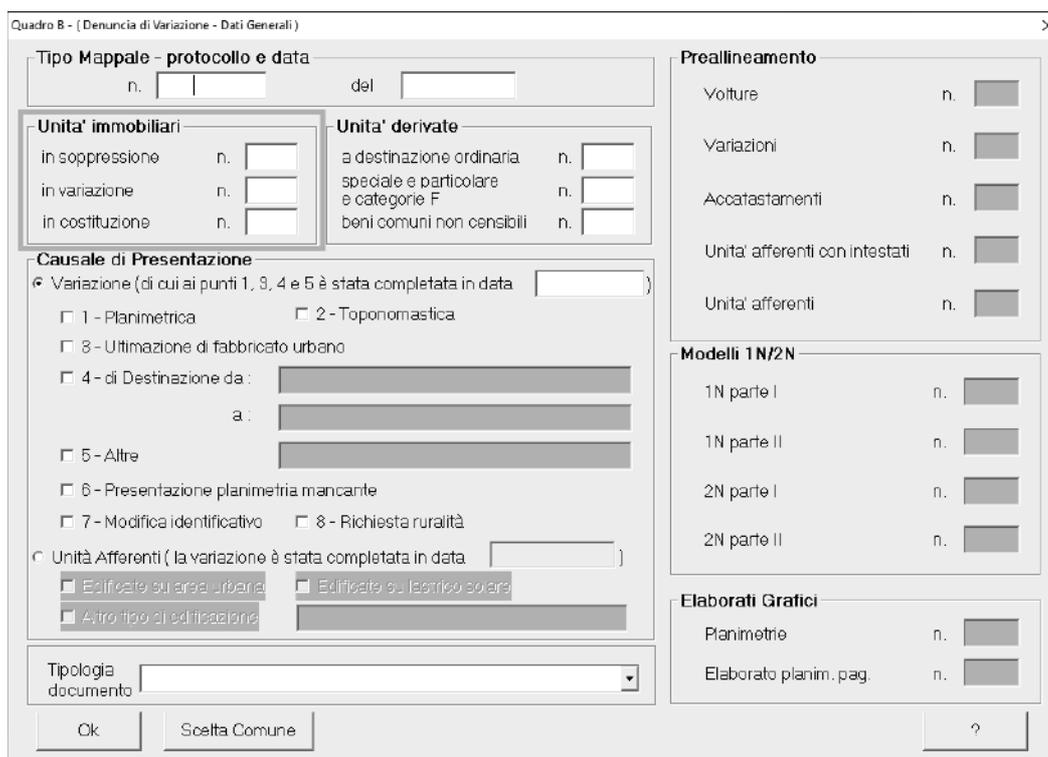


Figura 2.10: Sezione Unità immobiliari nel Quadro B

<sup>69</sup> Il campo delle unità *in variazione* non deve mai essere compilato contestualmente ai campi delle unità *in soppressione* ed *in costituzione*.

### 2.3.1.3 Unità derivate

Nella *Sezione Unità derivate* del *Quadro B* è necessario indicare il numero di unità da censire al CF a seguito della variazione dichiarata, distinguendo le unità *a destinazione ordinaria* (da censire nelle categorie appartenenti ai gruppi A, B e C) dalle unità *a destinazione speciale e particolare e categorie F* (da censire nelle categorie appartenenti ai gruppi D, E ed F) e dai *beni comuni non censibili*.

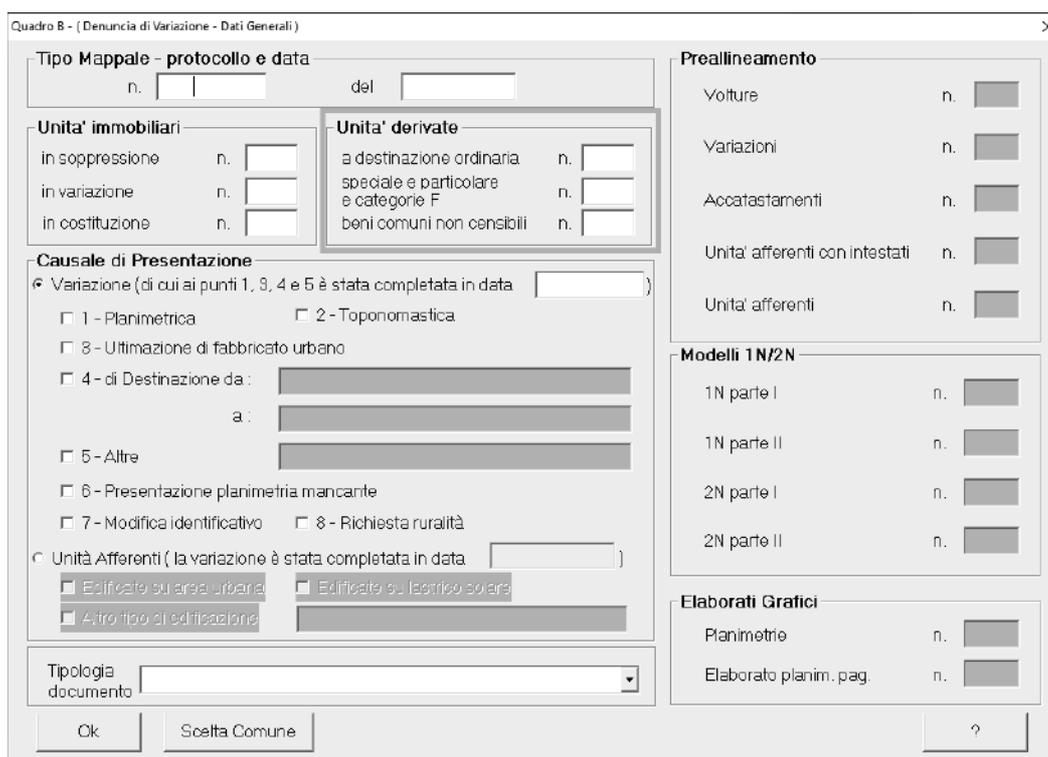


Figura 2.11: Sezione Unità derivate nel Quadro B

### 2.3.1.4 Campo relativo alla data di completamento della variazione

Nel campo relativo alla data di completamento della variazione del *Quadro B* deve essere indicata la data in cui si è verificata la variazione dichiarata<sup>70</sup>.

<sup>70</sup> Tuttavia, per la compilazione di detto campo, occorre tener presente anche eventuali indicazioni specifiche, valide per particolari tipologie di documento e/o di causali.

### 2.3.1.5 Sezione Causali di presentazione

Nella *Sezione Causale di presentazione* del *Quadro B* deve essere indicata la causale per cui viene presentato l'atto di aggiornamento; è obbligatorio indicare una o più causali elencate nel seguito<sup>71</sup>.

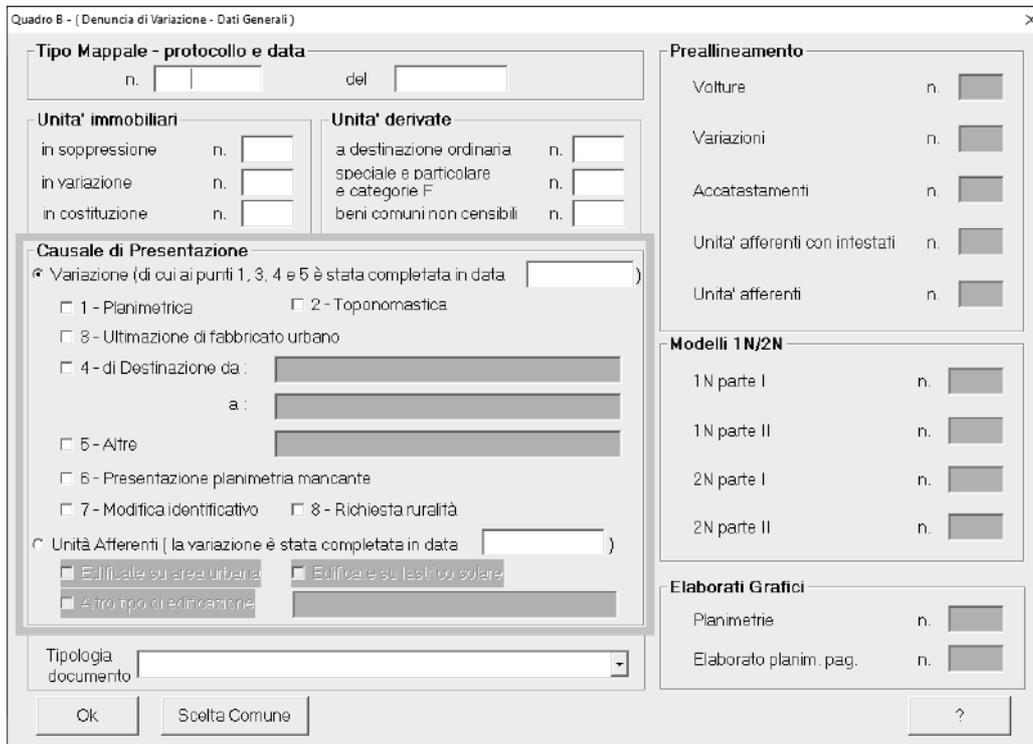


Figura 2.12: Sezione Causale di presentazione nel Quadro B

- **Variazione planimetrica**

La causale di presentazione di *Variazione Planimetrica* riguarda modifiche alle unità censite al CF che incidono sulla conformazione planimetrica; la procedura informatica prevede 9 sotto-causali:

<sup>71</sup> 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 indicare quella o quelle principali ed inserire le altre eventuali motivazioni dell'intervento nel *Quadro D – Note relative al documento e relazione tecnica*.

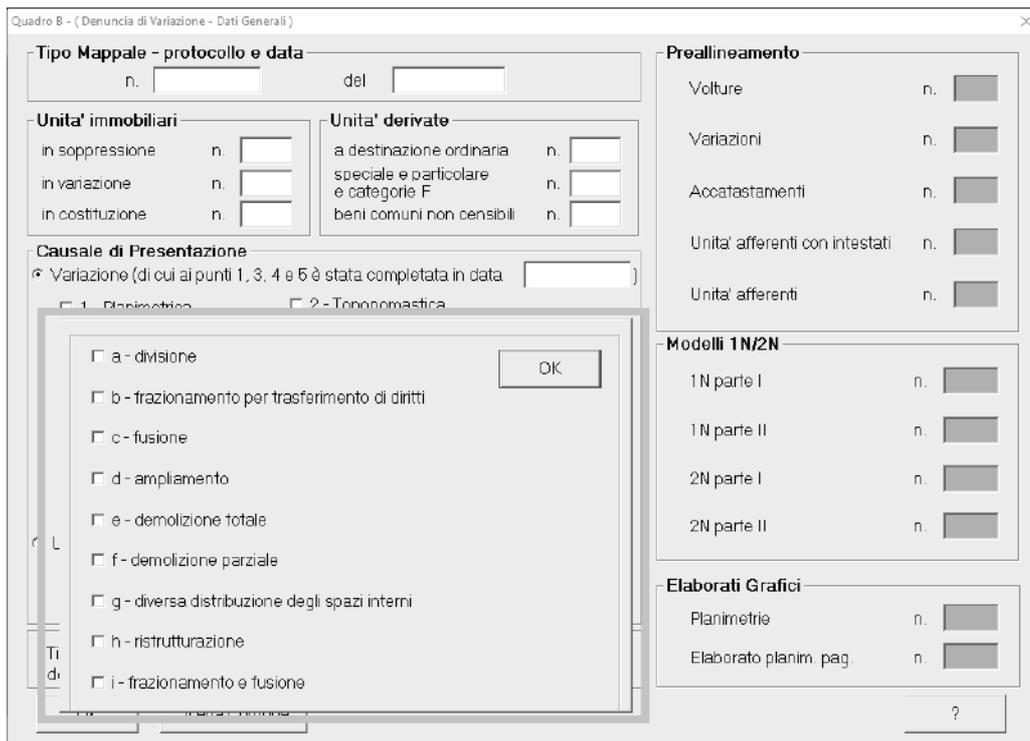


Figura 2.13: Sotto-causali della causale di variazione *Planimetrica*

#### ✓ *Divisione*

Da utilizzare per dividere una unità in due o più unità dotate di autonomia funzionale e reddituale o prive di reddito. Le operazioni previste sono di soppressione dell'unità originaria e di costituzione delle unità derivate; alle unità derivate devono essere attribuiti identificativi catastali diversi rispetto all'unità originaria.

#### ✓ *Frazionamento per trasferimento di diritti*

Da utilizzare per dividere una unità in due o più porzioni immobiliari di cui almeno una priva di autonomia funzionale e reddituale, in vista di trasferimento di diritti o altra equivalente finalità. Le operazioni previste sono di soppressione dell'unità originaria e di costituzione delle unità o porzioni derivate; alle unità derivate devono essere attribuiti identificativi catastali diversi rispetto all'unità originaria e lo stesso classamento dell'unità originaria (stessa categoria e classe) e deve essere assegnata quota parte della rendita complessiva dell'unità originaria. È necessario esplicitare nel *Quadro D – Note relative al documento e relazione tecnica* le operazioni eseguite e la correlazione delle porzioni costituite.

### ✓ **Fusione**

Da utilizzare quando due o più unità appartenenti alla stessa ditta vengono unite per costituire una sola unità. Le operazioni previste sono di soppressione delle unità originarie e di costituzione dell'unità derivata; all'unità derivata devono essere attribuiti identificativi catastali diversi rispetto alle unità originarie.

### ✓ **Ampliamento**

Da utilizzare nei casi in cui vi è un aumento di volumetria o di superficie rilevante ai fini catastali dell'unità, con o senza modifica del perimetro del fabbricato<sup>72</sup>. Le operazioni previste sono di soppressione dell'unità originaria e di costituzione dell'unità derivata; all'unità derivata devono essere attribuiti identificativi catastali diversi rispetto all'unità originaria<sup>73</sup>.

Nel caso in cui l'ampliamento comporti la modifica delle sagome dei fabbricati rappresentati nella mappa catastale, è necessario presentare preliminarmente il Tipo Mappale per l'aggiornamento del CT. In caso contrario occorre dichiarare nel *Quadro D – Note relative al documento e relazione tecnica* che l'ampliamento non comporta la variazione della sagoma del fabbricato rappresentata nella mappa catastale.

### ✓ **Demolizione totale**

Da utilizzare quando si demoliscono tutti i fabbricati presenti su una particella urbana<sup>74</sup>. Le operazioni previste sono diverse a seconda che sul lotto si debbano dichiarare nuove unità immobiliari (ad esempio: casi di demolizione e ricostruzione con distinzione delle due fasi dei lavori) oppure che il lotto sia destinato alla produzione agricola:

---

<sup>72</sup> A titolo esemplificativo, rientrano tra gli interventi di ampliamento anche: sopraelevazioni (ad esempio: per la realizzazione di un piano sottotetto collegato all'unità immobiliare sottostante), realizzazione di verande a chiusura di terrazzi o balconi esistenti; realizzazione di balconi a sbalzo; realizzazione di soppalchi praticabili. È da considerarsi, quindi, ampliamento ogni modifica di spazi originariamente aperti e/o scoperti in spazi chiusi, nonché ogni creazione o annessione di nuove superfici catastalmente rilevanti.

<sup>73</sup> Negli ambiti territoriali ove vige il Sistema Tavolare, nel solo caso di fabbricato suddiviso "tavolarmente" in Condominio, al fine di conservare la corrispondenza tra gli atti catastali e tavolari, qualora non venga modificato il perimetro dell'unità immobiliare, corrispondente a quello dell'ente tavolare, e non cambi il perimetro del fabbricato in mappa, l'identificazione catastale esistente può essere mantenuta.

<sup>74</sup> Nel caso in cui la "demolizione totale" consista nella soppressione di tutte le unità censite su una particella urbana non costituite da fabbricati o porzioni di fabbricati, la dichiarazione di variazione ha Causale di Presentazione *Variazione di Destinazione* o una delle causali che combinano la variazione di destinazione con operazioni di fusione, divisione ecc.

- nel primo caso le operazioni sono di soppressione delle unità originarie e di costituzione di un'unica unità in categoria *F/1 – Area Urbana*<sup>75</sup>; l'unità derivata deve essere identificata tramite mappale intero<sup>76</sup>;
- nel secondo caso le operazioni sono di sola soppressione delle unità originarie.

È necessario presentare preventivamente un Tipo Mappale per l'aggiornamento del CT.

#### ✓ *Demolizione parziale*

Da utilizzare quando si demolisce parte di un'unità costituente fabbricato o porzione di fabbricato<sup>77</sup>. Le operazioni previste sono di soppressione dell'unità originaria e di costituzione dell'unità derivata; all'unità derivata devono essere attribuiti identificativi catastali diversi rispetto all'unità originaria<sup>78</sup>.

Nel caso in cui la demolizione parziale comporti la modifica delle sagome dei fabbricati rappresentati nella mappa catastale è necessario presentare preventivamente un Tipo Mappale per l'aggiornamento del CT<sup>79</sup>.

#### ✓ *Diversa distribuzione degli spazi interni*

Da utilizzare per dichiarare una modifica della conformazione interna dell'unità immobiliare, che non comporta variazioni del perimetro dell'unità immobiliare (ad esempio: per spostamenti di tramezzi divisorii, inserimento di porte di collegamento). Le operazioni previste sono di variazione dell'unità immobiliare originaria; l'unità derivata mantiene gli stessi identificativi catastali dell'unità originaria.

---

<sup>75</sup> Nel caso in cui si volessero, invece, costituire più Aree urbane, occorre utilizzare la causale non codificata “*Demolizione totale e divisione*” di cui alle “Altre” causali di variazione.

<sup>76</sup> Ossia con il nuovo numero di mappa assegnato con il preventivo Tipo Mappale per l'aggiornamento del CT.

<sup>77</sup> Nel caso in cui la “demolizione parziale” consista nella soppressione di una delle unità censite su una particella urbana non costituita da fabbricati o porzioni di fabbricati, la dichiarazione di variazione ha Causale di Presentazione *Variazione di Destinazione* o una delle causali che combinano la variazione di destinazione con operazioni di fusione, divisione ecc.

<sup>78</sup> Negli ambiti territoriali ove vige il Sistema Tavolare, nel solo caso di fabbricato suddiviso “tavolarmente” in Condominio, al fine di conservare la corrispondenza tra gli atti catastali e tavolari, qualora non venga modificato il perimetro dell'unità immobiliare, corrispondente a quello dell'ente tavolare, e non cambi il perimetro del fabbricato in mappa, l'identificazione catastale esistente può essere mantenuta.

<sup>79</sup> A titolo esemplificativo, la preventiva presentazione del Tipo Mappale non è necessaria quando la demolizione parziale riguarda l'ultimo piano di un fabbricato, senza modifica della sua rappresentazione nella mappa catastale.

✓ **Ristrutturazione**

Da utilizzare per dichiarare radicali interventi edilizi/impiantistici effettuati su una unità immobiliare che influiscono sulla capacità reddituale della stessa. Tale causale deve essere utilizzata anche per dichiarare il passaggio di una unità in categoria F/2 ad altra categoria. Le operazioni previste sono di variazione dell'unità immobiliare originaria; l'unità derivata mantiene gli stessi identificativi catastali dell'unità originaria.

✓ **Frazionamento e fusione**

Da utilizzare quando due o più unità, aventi la stessa titolarità, si scambiano porzioni fra di loro. Le operazioni previste sono di soppressione delle unità originarie (almeno due) e di costituzione di uno stesso numero di unità derivate, indipendentemente da categorie e partite speciali di appartenenza; alle unità derivate devono essere attribuiti identificativi catastali diversi rispetto alle unità originarie.

• **Variazione toponomastica**

Da utilizzare per variare i dati di ubicazione delle unità riportati negli atti catastali. Tale causale deve essere selezionata necessariamente in abbinamento con altre causali di variazione<sup>80</sup>.

• **Ultimazione di fabbricato urbano**

Da utilizzare per definire, a seguito dell'ultimazione dei lavori, una unità precedentemente accatastata in categoria F/3 – *Unità in corso di costruzione* o in categoria F/4 – *Unità in corso di definizione*<sup>81</sup>. Le operazioni previste sono di variazione dell'unità originaria; l'unità derivata mantiene gli stessi identificativi catastali dell'unità originaria.

• **Variazione di destinazione**

Da utilizzare per dichiarare il cambio di destinazione d'uso di una unità<sup>82</sup>. Se selezionata questa causale, nel Quadro B è necessario indicare, nei campi a compilazione libera, anche le destinazioni

---

<sup>80</sup> La sola modifica dei dati di ubicazione, in assenza di variazioni oggettive da dichiarare, deve essere richiesta all'Ufficio con un'istanza in carta semplice o tramite il servizio *Contact Center*.

<sup>81</sup> Nel caso in cui le unità trattate, contestualmente all'ultimazione dei lavori, siano oggetto di altre variazioni nella sagoma (ad esempio: per fusione, ampliamento divisione ecc.), è necessario indicare la causale *Ultimazione di fabbricato urbano* congiuntamente alle altre causali codificate pertinenti.

<sup>82</sup> Qualora, contestualmente al cambio di destinazione, si debba dichiarare anche una *Diversa distribuzione degli spazi interni* e/o una *Ristrutturazione*, è sufficiente indicare la sola causale *Variazione di destinazione* (poiché tali altre causali risultano implicitamente comprese).

originaria e finale dell'unità. Tale causale deve essere utilizzata anche per dichiarare il passaggio di una unità dalla sua categoria di appartenenza alla categoria F/2 o F/4. Le operazioni previste sono di soppressione dell'unità originaria e di costituzione dell'unità derivata; all'unità derivata devono essere attribuiti identificativi catastali diversi rispetto all'unità originaria<sup>83</sup>.

- **Altre**

Da utilizzare per dichiarare variazioni non rientranti tra quelle codificate sopra descritte<sup>84</sup>. Se selezionata questa causale, è necessario specificare nel campo a compilazione libera posto in corrispondenza di tale opzione una delle seguenti diciture, in base all'operazione da dichiarare:

- **FRAZ. CON CAMBIO DI DESTINAZIONE:** da utilizzare per dichiarare il frazionamento di una unità ed il cambio di destinazione d'uso delle unità derivate dal frazionamento, quando tali variazioni avvengono contestualmente;
- **FUSIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE:** da utilizzare per dichiarare la fusione di più unità ed il cambio di destinazione d'uso dell'unità derivata dalla fusione, quando tali variazioni avvengono contestualmente;
- **DEM. PARZIALE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE:** da utilizzare per dichiarare la demolizione parziale ed il cambio di destinazione d'uso di una unità, quando tali variazioni avvengono contestualmente;
- **AMPLIAMENTO CON CAMBIO DI DESTINAZIONE:** da utilizzare per dichiarare l'ampliamento ed il cambio di destinazione d'uso di una unità, quando tali variazioni avvengono contestualmente;
- **FRAZ. E FUS. CON CAMBIO DI DESTINAZIONE:** da utilizzare per dichiarare frazionamento, fusione e cambio di destinazione d'uso delle unità originarie, quando tali variazioni avvengono contestualmente;
- **DEMOLIZIONE TOTALE E DIVISIONE:** da utilizzare quando, a seguito della demolizione di tutti i fabbricati presenti su una particella urbana sia necessario costituire più unità in categoria F/1 – Area urbana<sup>85</sup>;

---

<sup>83</sup> Negli ambiti territoriali ove vige il Sistema Tavolare, nel solo caso di fabbricato suddiviso "tavolarmente" in Condominio, al fine di conservare la corrispondenza tra gli atti catastali e tavolari, qualora non venga modificato il perimetro dell'unità immobiliare, corrispondente a quello dell'ente tavolare, e non cambi il perimetro del fabbricato in mappa, l'identificazione catastale esistente può essere mantenuta.

<sup>84</sup> L'utilizzo della causale *Altre* è incompatibile con le altre causali codificate, fatta eccezione per la causale *Variazione Toponomastica*.

<sup>85</sup> Se sono presenti numeri di particella diversi sono necessari tanti Docfa per ogni particella.

- **DEMOLIZIONE TOTALE E RICOSTRUZIONE:** da utilizzare per dichiarare la contestuale demolizione totale e la ricostruzione di unità immobiliari intestate alla stessa ditta, quando non esiste soluzione di continuità tra le due fasi dei lavori;
- **DEMOLIZIONE TOTALE E AMPLIAMENTO:** da utilizzare quando, a seguito della demolizione totale di unità immobiliari intestate alla stessa ditta, si procede alla ricostruzione su un lotto urbano più ampio di quello originario, costituito dalla fusione dell'ente urbano originario (su cui erano censite le unità soppresse) con una o più particelle contigue precedentemente censite solo al CT<sup>86</sup>. Le operazioni previste sono di soppressione delle unità originarie e di costituzione delle unità derivate sulla nuova particella urbana ampliata.

È necessario presentare preventivamente un Tipo Mappale per l'aggiornamento del CT;

- **DEMOLIZIONE TOTALE E FUSIONE:** da utilizzare quando, a seguito della demolizione totale di unità immobiliari intestate alla stessa ditta e ubicate in distinte particelle, si procede alla ricostruzione su un lotto urbano costituito dalla fusione degli enti urbani originari (su cui erano censite le unità soppresse). Le operazioni previste sono di soppressione delle unità originarie e di costituzione delle unità derivate sulla nuova particella urbana generata dalla fusione.

È necessario presentare preventivamente un Tipo Mappale per l'aggiornamento del CT;

- **DEMOLIZIONE TOTALE, AMPL. E FUS.:** da utilizzare quando, a seguito della demolizione totale di unità immobiliari intestate alla stessa ditta, si procede alla ricostruzione su un lotto urbano più ampio di quello originario, originato dalla fusione della particella urbana originaria (su cui erano censite le unità soppresse) con altre particelle contigue precedentemente già censite al CF e con una o più particelle contigue precedentemente censite solo al CT<sup>87</sup>. Le operazioni previste sono di soppressione delle unità originarie e di costituzione delle unità derivate sulla nuova particella urbana ampliata.

È necessario presentare preventivamente un Tipo Mappale per l'aggiornamento del CT;

---

Quando, a seguito della demolizione totale, è prevista la costituzione di una sola unità in categoria *F/1 – Area urbana* occorre utilizzare la causale codificata “*Demolizione totale*”.

<sup>86</sup> Si tenga conto che l'operazione di fusione al CT tra particelle terreni originariamente in partita ordinaria e/o in partita speciale 1 (*Aree di Enti urbani e promiscui*) è consentita solo in presenza di omogeneità dei diritti tra particelle da fondere, valutata, per le particelle censite solo al CT, con riferimento all'intestazione riportata in atti e, per le particelle già censite anche al CF, con riferimento all'intestazione delle singole unità immobiliari ivi censite.

<sup>87</sup> Cfr. precedente nota a piè di pagina n. 86.

- **COSTITUZIONE DI BCNC:** da utilizzare per costituire BCNC non esistenti agli atti. L'operazione prevista è di costituzione di BCNC;
- **RIDEFINIZIONE DI BCNC:** da utilizzare per ridefinire il perimetro del BCNC, a seguito dello stralcio di una sua porzione che deve essere censita in partita ordinaria<sup>88</sup> o separata dal lotto originario. Le operazioni previste sono di soppressione del BCNC originario e di costituzione del BCNC derivato, con diverso identificativo catastale;
- **RIDEFINIZIONE DI CORTE:** da utilizzare per ridefinire il perimetro della corte esclusiva di una unità, a seguito dello stralcio di una sua porzione che deve essere separata dal lotto originario. Le operazioni previste sono di soppressione dell'unità originaria e di costituzione della nuova unità derivata, con diverso identificativo catastale.
- **RIQUALIFICAZIONE PARTI COMUNI:** da utilizzare nei casi in cui gli interventi edilizi su un edificio composto da più unità immobiliari, ovvero sulle parti comuni dello stesso, determinino l'introduzione di nuovi impianti tecnologici o dotazioni accessorie, ovvero una radicale ristrutturazione con sostituzione degli originari materiali di finitura con altri di maggiore pregio, che comporta un incremento della redditività delle singole unità immobiliari superiore al 15%. È prevista la presentazione di un documento Do.C.Fa. per ogni unità immobiliare interessata, con operazione di variazione della stessa<sup>89</sup>;
- **DICHIARAZIONE DI PORZIONE DI U.I.:** da utilizzare nel caso di unità immobiliari composte da due o più porzioni sulle quali gravano diritti reali di possesso non omogenei, ma che costituiscono di fatto un'unica unità<sup>90</sup>;
- **ASSOCIAZIONE ELABORATO PLANIMETRICO:** da utilizzare in tutti i casi in cui è necessario o si vuole associare ad una particella urbana l'elaborato planimetrico non presente in atti<sup>91</sup>;

---

<sup>88</sup> Il censimento in partita ordinaria della porzione stralciata è effettuata con separata dichiarazione di accatastamento di "unità afferenti edificate su aree di corte".

<sup>89</sup> Resta comunque ferma la possibilità di un riesame d'ufficio del classamento in atti delle unità immobiliari interessate.

<sup>90</sup> Per ciascuna porzione è necessario redigere una separata dichiarazione Do.C.Fa., specificando, nel *Quadro D - Note relative al documento e relazione tecnica*, 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". Ai fini del classamento, ad entrambi i beni è attribuita la categoria e classe più appropriata, considerando le caratteristiche proprie dell'unità immobiliare intesa nel suo complesso, mentre la rendita di competenza viene associata a ciascuna di dette porzioni, in ragione della relativa consistenza. Le porzioni così dichiarate sono censite in atti come due distinte unità immobiliari, caratterizzate dalla stessa categoria e classe.

<sup>91</sup> Ad esempio, nel caso in cui al CF risulti censito un BCNC ma in banca dati non sia presente l'elaborato planimetrico oppure quando, in presenza di unità con identificativi catastali graffiati registrate in atti prima della migrazione al SIT, si

- **RECUPERO DI SITUAZIONE PREGRESSA:** da utilizzare quando vi siano delle porzioni immobiliari, comprese in un'unità, non dichiarate e quindi non presenti nella planimetria, ma sempre esistenti e facenti parte originariamente dell'unità stessa, così come attestato negli atti traslativi della proprietà (cantine e soffitte, vani, ecc.). In tali casi è obbligatorio indicare nel *Quadro D – Note relative al documento e relazione tecnica* gli elementi che giustificano la dichiarazione proposta (estremi atto notarile, ecc.)<sup>92</sup>. È opportuno, ancorché non obbligatorio, allegare alla pratica Do.C.Fa. la copia del titolo attestante la situazione dichiarata. La data di completamento della variazione da indicare nell'apposito campo del *Quadro B* è quella già indicata nel documento di presentazione della planimetria già agli atti; nell'impossibilità di recuperare tale informazione, è possibile indicare la data di presentazione della planimetria già agli atti. L'operazione prevista è di variazione dell'unità;
- **DICHIARAZIONE UIU ART 19 DL 78/10:** per regolarizzare unità immobiliari inserite negli appositi elenchi di immobili mai dichiarati, individuati secondo le procedure di legge, e successivamente accatastate con rendita presunta attribuita dall'Ufficio. Le operazioni previste sono di soppressione dell'unità con rendita presunta e di costituzione dell'unità definitiva;
- **VAR. EX ART 86 DLGS 259/2003:** da utilizzare per variare unità immobiliari già censite in catasto, al fine di attribuire la categoria *F/7 – Infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione*;
- **INTESTAZIONE A BCC:** da utilizzare per la costituzione di BCC a partire da un'unità iscritta a partita ordinaria e mantenendo l'identificativo dell'unità immobiliare. Nella dichiarazione è necessario citare e/o allegare l'atto<sup>93</sup> in cui il bene viene definito come BCC<sup>94</sup>;
- **MODIFICA DESCRIZIONE ELENCO SUB:** da utilizzare per apportare una modifica alla descrizione di una o più unità riportata nell'elenco subalterni, a seguito della variazione delle comunioni dei beni comuni. La variazione deve essere giustificata nel *Quadro D – Note relative al documento e relazione tecnica* e supportata dagli opportuni riscontri;

---

vuole associare l'elaborato planimetrico anche alle particelle urbane diverse da quella indicata nel Do.C.Fa. che compongono l'identificativo dell'unità stessa.

<sup>92</sup> Nelle zone ove vige il sistema Tavolare è ammesso indicare, quale atto giustificativo, il piano di condominio intavolato, antecedente al 1970.

<sup>93</sup> Regolamento di condominio trascritto e registrato.

<sup>94</sup> All'associazione delle unità immobiliari al BCC provvede, anche su istanza di parte, direttamente l'Ufficio.

- **RETTIFICA DOCFA PROT. N..... / ANNO:** da utilizzare quando occorre correggere errori presenti in un Do.C.Fa. registrato agli atti (ad esempio: correzioni dati metrici, correzione - in elenco subalterni - dell'identificativo o della descrizione di talune unità immobiliari) e ancora non sottoposto ad accertamento da parte dell'Ufficio. Le ragioni della variazione devono essere esplicitate nel *Quadro D - Note relative al documento e relazione tecnica*. La data di fine lavori da indicare deve coincidere con quella indicata nel Do.C.Fa. da rettificare;
- **ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA:** da utilizzare quando è necessario correggere imperfezioni grafiche relative agli elaborati grafici (planimetrie o elaborati planimetrici) già agli atti, che non siano dipendenti da lavori intervenuti successivamente alla presentazione di detti elaborati e che non incidano sulla rendita catastale (ad esempio: correzione della scala di rappresentazione o dell'indicazione delle destinazioni dei locali)<sup>95</sup>; 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, solo laddove ciò non comporti una modifica della rendita catastale agli atti <sup>96</sup>;
- **SOSTITUZIONE PLANIMETRIA ERRATA:** da utilizzare per sostituire una planimetria errata sin dal momento della sua presentazione<sup>97</sup> e/o nei casi in cui l'Ufficio ha dichiarato non accettabile la planimetria agli atti, per errori nella rappresentazione o per non conformità allo stato di fatto. La rendita proposta deve essere uguale a quella in atti<sup>98</sup>. Nel *Quadro D - Note relative al documento e relazione tecnica* è necessario spiegare l'operazione effettuata e gli estremi della planimetria sostituita (ad esempio: prot. xxxxxx/yyyy). La data di completamento della variazione da indicare nell'apposito campo del *Quadro B* è quella della dichiarazione con cui è stata presentata la planimetria già agli atti;
- **PER MIGLIORE IDENTIFICAZIONE PLANIM:** da utilizzare per aggiornare gli identificativi del bene e/o il dato toponomastico riportati negli elaborati grafici e non più allineati con la banca dati censuaria (ad esempio, a seguito di modifica di identificativo dell'unità o di variazione toponomastica). La rendita catastale proposta deve essere uguale a quella già in atti;

---

<sup>95</sup> Negli altri casi, per le correzioni è necessario utilizzare la causale Altre: RETTIFICA DOCFA PROT. N. .... / ANNO.

<sup>96</sup> La rendita catastale proposta deve essere, pertanto, uguale a quella presente in atti; la data da indicare è quella dell'ultima dichiarazione agli atti di cui si intende correggere la planimetria.

<sup>97</sup> Laddove avvenuta prima dell'adozione della procedura Do.C.Fa.

<sup>98</sup> Nel caso di sostituzione della planimetria errata sin dalla sua presentazione, laddove per dimensione e destinazione degli spazi rappresentati, sia necessaria una riconsiderazione della consistenza agli atti, vi provvede l'Ufficio.

- **Presentazione planimetria mancante**

Da utilizzare quando si deve presentare una planimetria mai presentata o non reperibile agli atti d'archivio dell'Ufficio. Nel secondo caso, l'irreperibilità deve essere accertata preliminarmente dall'Ufficio e nel *Quadro D - Note relative al documento e relazione tecnica* è necessario indicare gli estremi della nota dell'Ufficio che comunica l'irreperibilità (in questo caso, il dichiarante può avvalersi dell'esenzione dai tributi speciali catastali);

- **Modifica identificativo**

Da utilizzare per modificare gli identificativi catastali di unità già censite al CF, ad esempio per allineare gli identificativi del CF con gli identificativi del CT o per attribuire il primo subalterno alla unità immobiliare censita senza subalterno (cosiddetto "mappale intero"). Le operazioni previste sono di soppressione dell'unità originaria e di costituzione dell'unità derivata;

- **Richiesta ruralità**

Da utilizzare per richiedere il riconoscimento della sussistenza dei requisiti di ruralità di beni strumentali all'attività agricola, censiti al CF in una categoria del gruppo D (diversa dalla categoria *D/10 - Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole*). L'operazione prevista è di variazione dell'unità. L'unità derivata è necessariamente censita nella categoria *D/10 - Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole*. La causale può essere utilizzata solo con la tipologia documento *Dichiarazione fabbricato rurale DM 26/7/2012*;

- **Unità afferenti**

Da utilizzare per dichiarare nuove unità afferenti ad una unità già censita al CF; sono disponibili le seguenti sotto-causali:

- ✓ ***Edificate su area urbana***

Da utilizzare per dichiarare la costituzione di una o più unità immobiliari su un'area urbana già censita al CF nella categoria *F/1 - Area urbana*. Le operazioni previste sono di soppressione dell'area urbana e di costituzione delle unità derivate;

- ✓ ***Edificate su lastrico solare***

Da utilizzare per dichiarare la costituzione di una o più unità immobiliari su un lastrico solare già censito al CF nella categoria *F/5 - Lastrico solare*. Le operazioni previste sono di soppressione del lastrico solare e di costituzione delle unità derivate;

✓ **Altro tipo di edificazione**

Da utilizzare solo in presenza di casistiche non ricomprese nelle causali codificate di unità afferenti di cui ai punti precedenti<sup>99</sup>. È necessario specificare nel *Quadro D – Note relative al documento e relazione tecnica* i criteri utilizzati per la redazione del documento.

**2.3.1.6 Tipologia di documento**

Nel *Quadro B* può essere selezionata dal menù a tendina una delle seguenti tipologie di dichiarazione di variazione:

**Figura 2.14:** Sezione *Tipologia documento* nel *Quadro B*

- **Dichiarazione ordinaria**

Da utilizzare per tutte le dichiarazioni di variazione per le quali non ricorrono le altre tipologie descritte di seguito;

<sup>99</sup> L'eventuale ricorrenza di casistiche di interesse sarà oggetto di standardizzazione della causale in successive edizioni del Vademecum.

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

Da utilizzare a seguito di una notifica da parte del Comune in cui ricade l'unità con la quale viene richiesto l'aggiornamento catastale di immobili di proprietà privata per i quali è stato riscontrato uno stato di fatto non coerente con quanto registrato negli atti catastali;

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

Da utilizzare per presentare una planimetria mancante agli atti dell'Agenzia delle Entrate a seguito della richiesta da parte del Comune in cui ricade l'unità immobiliare, per la riscontrata assenza negli atti catastali degli elementi necessari a determinare la superficie catastale. Questa tipologia di dichiarazione è esclusivamente abbinabile alla causale *Presentazione planimetria mancante*;

- **Stralcio da categoria E - art. 2, comma 40, DL n. 262/06**

Da utilizzare per dichiarare lo "stralcio" di immobili o porzioni di immobili ad uso commerciale, industriale, ad ufficio privato ovvero ad usi diversi dotati di autonomia funzionale e reddituale precedentemente ricomprese in unità immobiliari già censite in categorie del gruppo E (escluse le categorie E/7 e E/8);

- **Dichiarazione fabbricato rurale DM 26/7/2012**

Da utilizzare per:

- dichiarare la variazione di unità già censite al CF per le quali sussistono i requisiti di ruralità;
- dichiarare la variazione di unità già censite al CF per le quali viene contestualmente richiesto il riconoscimento dei requisiti di ruralità<sup>100</sup>;
- richiedere il riconoscimento dei requisiti di ruralità di unità censite al CF in una delle categorie speciali del gruppo D (esclusa la categoria D/10), in assenza di variazioni planimetriche, di consistenza e di rendita. In questo caso, la causale da utilizzare è *Richiesta ruralità* (cosiddetto "Do.C.Fa. semplificato") e l'immobile verrà censito nella categoria D/10;

Alla dichiarazione devono essere allegate le autocertificazioni necessarie ai fini del riconoscimento dei requisiti di ruralità, previste dal D.M. 26/07/2012, e la copia del documento d'identità del dichiarante;

---

<sup>100</sup> Rientrano in questo caso anche le dichiarazioni che riguardano più unità già censite al CF che subiscono una modifica dello stato di fatto a vario titolo (Fusione, Divisione, Fusione e Frazionamento, ecc.), in cui, per almeno una delle unità derivate, si richiede contestualmente il riconoscimento dei requisiti di ruralità.

- **Dichiarazione fabbricato rurale art.13 comma 14 ter del DL 201/2011**

Da utilizzare per le variazioni di unità già censite al CF a cui vengono “accorpati” immobili o porzioni di immobili precedentemente censiti come rurali al CT.

Alla dichiarazione devono essere allegati le autocertificazioni necessarie ai fini del riconoscimento dei requisiti di ruralità, previste dal D.M. 26/07/2012, e la copia del documento d’identità del dichiarante.

La presentazione di dichiarazioni che rientrano in questa tipologia aveva scadenza 30/11/2012, pertanto nel campo riferito alla data di completamento della variazione del *Quadro B* andrà indicato necessariamente tale riferimento temporale;

- **Dichiarazione resa ai sensi dell’art.1, comma 22, L. n. 208/2015**

Da utilizzare per rideterminare la rendita catastale delle unità immobiliari 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 unità immobiliare per ciascun Do.C.Fa. e sono corredate delle relative planimetrie catastali, mantenendo l’identificativo catastale originario. La causale non deve essere indicata in quanto viene generata automaticamente dall’applicativo Do.C.Fa. nel momento della selezione della specifica tipologia di documento<sup>101</sup>. La predetta causale è incompatibile con qualunque altra causale.

Nelle dichiarazioni che rientrano in questa tipologia non sono ammesse contestuali variazioni per modifiche di sagoma, consistenza o distribuzione degli spazi interni dell’unità immobiliare già censita, per le quali sussiste l’obbligo di presentazione di una separata dichiarazione di variazione. Inoltre non è possibile indicare una categoria catastale proposta appartenente a un gruppo (D o E) diverso rispetto a quello della categoria già in atti per l’unità oggetto di variazione e la rendita catastale proposta deve essere inferiore a quella già in atti;

---

<sup>101</sup> La causale associata in automatico a tale tipologia di dichiarazione è “*Rideterminazione della rendita ai sensi dell’art. 1, comma 22, L. n. 208/2015*”.

- **Dichiarazione resa ai sensi dell'art. 1, comma 579, L. n. 205/2017**

Da utilizzare per la revisione del classamento di unità immobiliari quali banchine e aree scoperte dei porti di rilevanza economica nazionale e internazionale di competenza delle Autorità di sistema portuale adibite alle operazioni e ai servizi portuali, le connesse infrastrutture stradali e ferroviarie, nonché i depositi ivi ubicati strettamente funzionali alle suddette operazioni e servizi portuali, qualora già censite in categorie catastali diverse dalla E/1.

### **2.3.2 Altri quadri da compilare nelle dichiarazioni di variazione**

Per le dichiarazioni di variazione è necessario compilare, oltre al *Quadro B*, anche i seguenti quadri:

- *Quadro U – U.I.U. Dati generali, ubicazione e classamento;*
- *Quadro D – Note relative al documento e relazione tecnica;*
- *Quadro Dati del Dichiarante.*

Le informazioni inerenti tali quadri sono riportate nel Paragrafo 2.4.

## **2.4 QUADRI COMUNI ALLE DICHIARAZIONI DI ACCATASTAMENTO E DI VARIAZIONE**

Alcuni quadri da compilare sono comuni per i due tipi di documento (accatastamento e variazione).

### **2.4.1 Quadro U - U.I.U. Dati generali, Ubicazione e Classamento**

Nel *Quadro U*, per ogni unità trattata, devono essere indicati gli identificativi catastali, i dati relativi all'ubicazione e al classamento, i BCC connessi, ecc. Il numero di quadri da compilare corrisponde al numero di unità variate o alla somma del numero di unità soppresse e del numero di unità costituite.

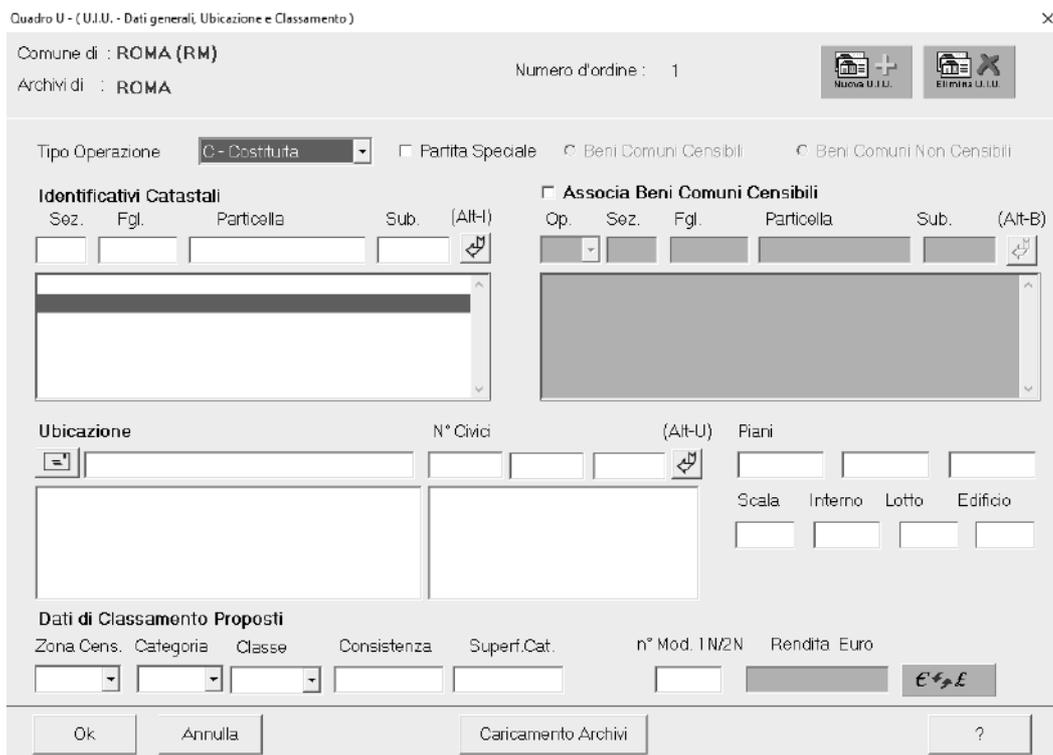


Figura 2.15: Quadro U

### 2.4.1.1 Campo Tipo Operazione

Nel *Campo Tipo Operazione* del *Quadro U* è necessario indicare l'operazione eseguita su ciascuna unità trattata nel Do.C.Fa.; la compilazione avviene tramite selezione della voce pertinente da un elenco a tendina.

Per le dichiarazioni di accatastamento, le voci disponibili sono:

- **C - Costituita:** da selezionare per dichiarare che l'operazione da svolgere sull'unità trattata nel *Quadro U* in corso di compilazione è di costituzione;
- **R - Recuperata:** da selezionare per dichiarare che l'operazione da svolgere sull'unità trattata nel *Quadro U* in corso di compilazione è di ripristino (ossia di recupero delle informazioni già presenti in banca dati), in quanto erroneamente soppressa. L'utilizzo di tale operazione deve essere sempre adeguatamente motivata dal professionista nel *Quadro D – Note relative al documento e relazione tecnica*.

Per le dichiarazioni di variazione, invece, le voci disponibili sono:

- **C - Costituita:** da selezionare per dichiarare che l'operazione da svolgere sull'unità trattata nel *Quadro U* in corso di compilazione è di costituzione;
- **S - Soppressa:** da selezionare per dichiarare che l'operazione da svolgere sull'unità trattata nel *Quadro U* in corso di compilazione è di soppressione;

- **V – Variata**: da selezionare per dichiarare che l'operazione da svolgere sull'unità trattata nel *Quadro U* in corso di compilazione è di variazione.

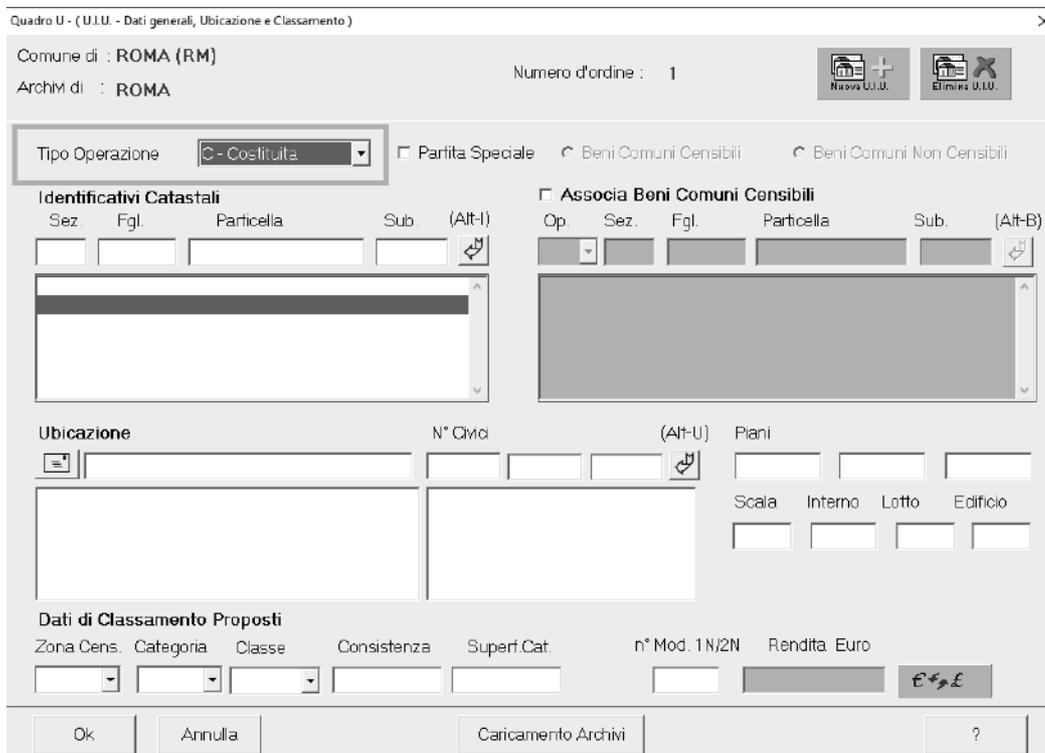


Figura 2.16: Campo Tipo Operazione nel Quadro U

#### 2.4.1.2 Campo Partita Speciale

Tramite il *Campo Partita Speciale*, abilitato per la selezione solo nel caso di dichiarazione di variazione, è possibile specificare che l'unità trattata nel *Quadro U* in corso di compilazione è un bene comune. Se selezionato tale campo, si abilitano i due ulteriori campi *Beni Comuni Censibili* e *Beni Comuni Non Censibili*, attraverso i quali si deve specificare il tipo di bene comune.

Quadro U - (U.I.U. - Dati generali, Ubicazione e Classamento)

Comune di : ROMA (RM)      Numero d'ordine : 1

Archivi di : ROMA

Tipo Operazione: **IC - Costituita**     Partita Speciale     Beni Comuni Censibili     Beni Comuni Non Censibili

**Identificativi Catastali**

Sez.	Fgl.	Particella	Sub.	(Alt-I)
<input type="text"/>				

**Associa Beni Comuni Censibili**

Op.	Sez.	Fgl.	Particella	Sub.	(Alt-B)
<input type="text"/>					

**Ubicazione**      N° Civici      (Alt-U)      Piani

Scala    Interno    Lotto    Edificio

**Dati di Classamento Proposti**

Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superf.Cat.	n° Mod. 1N/2N	Rendita Euro
<input type="text"/>						

Ok    Annulla    Caricamento Archivi    ?

Figura 2.17: Campi Partita Speciale, Beni Comuni Censibili e Beni Comuni Non censibili nel Quadro U

### 2.4.1.3 Sezione Identificativi Catastali

Nella *Sezione Identificativi Catastali* si devono indicare gli identificativi catastali attribuiti o da attribuire all'unità trattata nel *Quadro U* in corso di compilazione. Ciascuna unità viene identificata con l'indicazione della sezione urbana (se presente - *Campo Sez.*), del foglio (*Campo Fgl.*), del mappale urbano (*Campo Particella*) e dell'eventuale subalterno (*Campo Sub.*), che, una volta inseriti, compongono una riga nella tabella presente nella sezione. Nel caso di unità con identificativi graffati (riferiti cioè a più particelle urbane e/o a più subalterni), devono essere compilate più righe, una per ogni identificativo graffato.

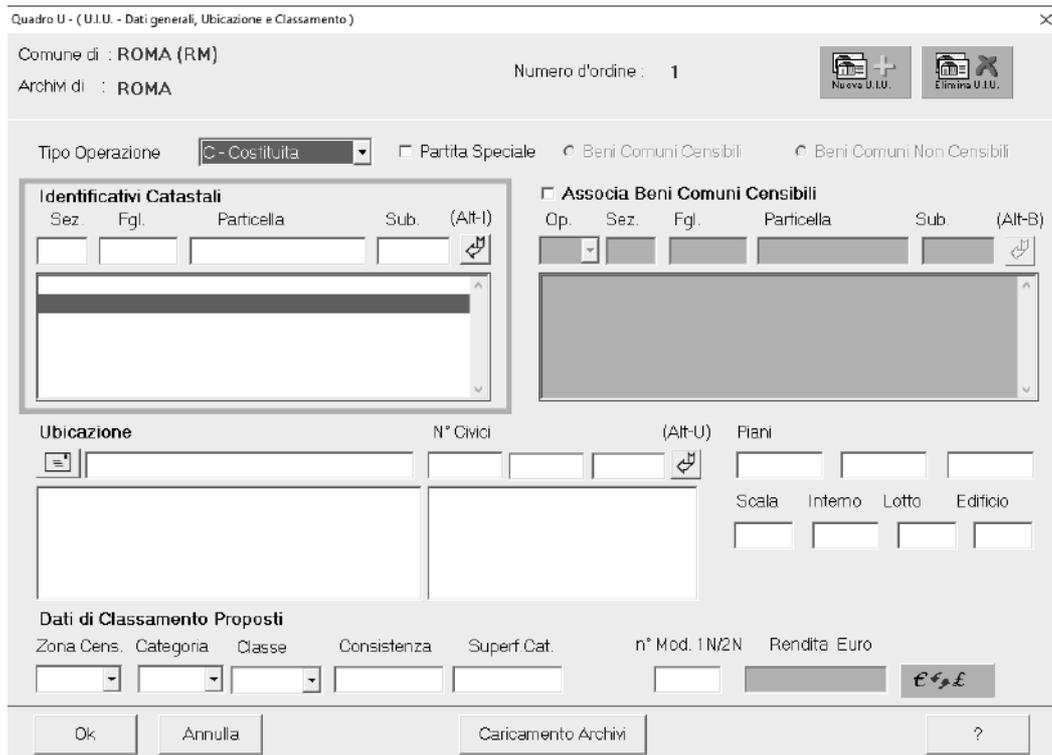


Figura 2.18: Sezione Identificativi Catastali nel Quadro U

Nelle dichiarazioni di accatastamento, è prevista l'indicazione degli identificativi solo per le unità derivate; per l'attribuzione degli identificativi si deve tener conto delle seguenti indicazioni:

- nel caso di costituzione per nuova costruzione di un'unica unità su particelle urbane su cui non sono censite altre unità, gli identificativi da indicare sono composti da sezione, foglio e mappale (identificativo con cosiddetto "mappale intero");
- nel caso di costituzione di più unità su particelle urbane su cui non sono censite altre unità, gli identificativi da indicare per ciascuna unità sono composti da sezione, foglio, mappale e subalterno. Di norma, la numerazione con subalterni inizia dalle unità che hanno ingresso principale direttamente dalla strada, partendo di norma dal subalterno 1, e prosegue, da sinistra a destra, dal piano di ingresso a salire. Le unità interrato sono subalterne in coda alle unità fuori terra. In caso di presenza di beni comuni è preferibile assegnare ad essi i primi subalterni<sup>102</sup>;

<sup>102</sup> Nelle zone ove vige il sistema Tavolare, le parti comuni vengono identificate con il numero 0 (nell'elenco subalterni l'indicazione deve essere riportata in forma letterale e per esteso: "zero").

- nel caso di costituzione di una o più unità su particelle urbane su cui sono già censite altre unità (*Causale di Presentazione Unità afferenti*, fatta eccezione per la sotto-causale specificata al punto seguente), gli identificativi da indicare per ciascuna unità sono composti da sezione, foglio, mappale e primo subalterno utile (maggiore dell'ultimo già agli atti) nella particella urbana; gli identificativi non devono corrispondere ad alcuna unità già censita in banca dati (anche se soppressa);
- nel caso di ripristino di unità erroneamente soppressa (*Causale di Presentazione Unità afferenti – Altro: RECUPERO PER ERRATA SOPPRESSIONE, Tipo Operazione: R - Recuperata*), gli identificativi da indicare sono quelli già in atti per l'unità da ripristinare;
- nel caso di costituzione al CF di porzioni di fabbricato promiscuo presenti al CT, se l'unità mantiene la medesima perimetrazione, è possibile mantenere lo stesso subalterno del CT, se questo è disponibile al CF, altrimenti deve essere utilizzato il primo subalterno utile (maggiore dell'ultimo già agli atti) nella particella urbana.

Nelle dichiarazioni di variazione è prevista sempre l'indicazione degli identificativi di ciascuna unità originaria (da variare o sopprimere); gli identificativi da indicare sono quelli già in atti. A seconda del caso che ricorre<sup>103</sup>, è richiesta o meno l'indicazione degli identificativi di ciascuna unità derivata (da costituire).

In particolare, se l'operazione da effettuare sull'unità originaria è di variazione (*Tipo Operazione V - Variata*), non è prevista l'indicazione degli identificativi dell'unità derivata, poiché quest'ultima mantiene gli stessi identificativi dell'unità originaria. Tale circostanza si verifica quando la *Causale di Presentazione* della dichiarazione di variazione rientra nel seguente elenco:

- *Variazione planimetrica - Diversa distribuzione degli spazi interni;*
- *Variazione planimetrica - Ristrutturazione;*
- *Ultimazione fabbricato urbano;*
- *combinazione di due o più delle precedenti causali o combinazione di una delle precedenti causali con Variazione Toponomastica;*
- *Altre: RIQUALIFICAZIONE PARTI COMUNI*
- *Altre: DICHIARAZIONE DI PORZIONE DI UIU;*
- *Altre: ASSOCIAZIONE ELABORATO PLANIMETRICO;*

<sup>103</sup> In funzione della *Causale di Presentazione* e, di conseguenza, del *Tipo Operazione* da effettuare sull'unità originaria.

- Altre: RECUPERO DI SITUAZIONE PREGRESSA;
- Altre: INTESTAZIONE A BCC;
- Altre: MODIFICA DESCRIZIONE ELENCO SUB;
- Altre: RETTIFICA DOCFA PROT. N. .... / ANNO<sup>104</sup>;
- Altre: ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA;
- Altre: SOSTITUZIONE PLANIMETRIA ERRATA<sup>105</sup>;
- Altre: PER MIGLIORE IDENTIFICAZIONE PLANIM;
- Presentazione di planimetria mancante;
- Richiesta Ruralità,

oppure quando la *Tipologia documento* selezionata per la dichiarazione di variazione è *Dichiarazione resa ai sensi dell'art.1, comma 22, L. n. 208/2015* (unità oggetto di scorporo impianti) o *Dichiarazione resa ai sensi dell'art. 1, comma 579, L. n. 205/2017* (unità nei porti di rilevanza nazionale ed internazionale).

In maniera analoga, è prevista solo l'indicazione degli identificativi dell'unità originaria se l'operazione da effettuare è di soppressione (*Tipo Operazione S – Soppressa*) non essendoci, nel Do.C.Fa., unità derivate.

Diversamente, se l'operazione da effettuare è di soppressione dell'unità originaria (*Tipo Operazione S – Soppressa*) e di costituzione dell'unità derivata (*Tipo Operazione C - Costituita*), è prevista l'indicazione degli identificativi sia dell'unità originaria sia dell'unità derivata (per ciascuna unità si compila un differente *Quadro U*). L'attribuzione degli identificativi all'unità derivata richiede, in linea generale<sup>106</sup>, l'assegnazione di un nuovo subalterno partendo dal primo utile (maggiore dell'ultimo già agli atti) nella particella urbana su cui sarà censita; gli identificativi attribuiti non devono corrispondere ad alcuna unità già censita in banca dati (anche se soppressa).

---

<sup>104</sup> Nel caso in cui la correzione non richieda necessariamente la modifica degli identificativi.

<sup>105</sup> Nel caso in cui le unità per cui si procede alla sostituzione della planimetria siano già correttamente identificate in banca dati.

<sup>106</sup> Costituiscono eccezione alla presente indicazione:

- le dichiarazioni di variazione con *Causale di Presentazione* codificata *Modifica identificativo*: in tal caso l'identificativo da attribuire dipende dal caso che ricorre;
- le dichiarazioni di variazione con *Causale di Presentazione* codificata *Demolizione totale*: in tal caso, se a seguito della demolizione totale si costituisce una unità in categoria *F/1 – Area urbana*, questa sarà identificata con sezione (eventuale), foglio e mappale intero della particella urbana derivata dal Tipo Mappale propedeutico al Do.C.Fa.

#### 2.4.1.4 Sezione Associa Bene Comune Censibile

Nella sezione *Associa Bene Comune Censibile* è possibile indicare eventuali collegamenti dell'unità trattata nel *Quadro U* in corso di compilazione con eventuali BCC. Per ciascun BCC di pertinenza, occorre compilare una riga, indicando, oltre ai suoi identificativi catastali, anche se l'associazione con il BCC deve essere introdotta in banca dati (opzione *I* nel *Campo Op.*) o se deve essere annullata (opzione *A* nel *Campo Op.*).

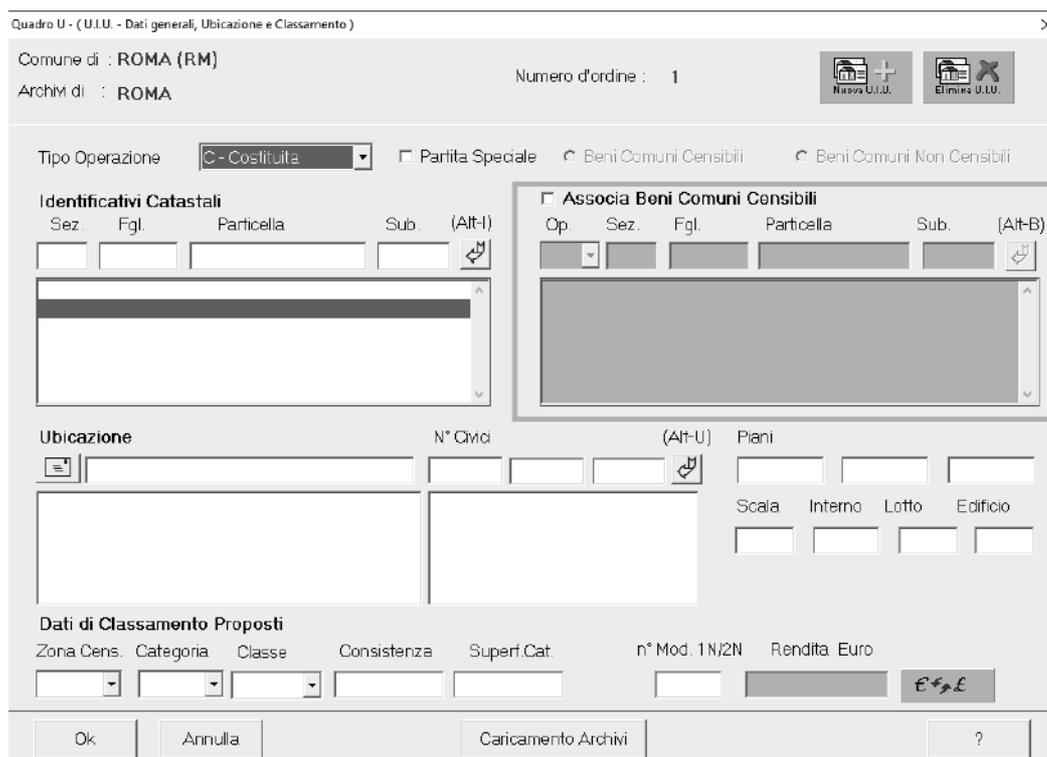


Figura 2.19: Sezione Associa Beni Comuni Censibili nel Quadro U

#### 2.4.1.5 Sezione Ubicazione

Nella *Sezione Ubicazione* è necessario indicare l'indirizzo dell'unità trattata nel *Quadro U* in corso di compilazione, i piani su cui è situata, le eventuali informazioni aggiuntive relative alla scala, all'interno, al lotto, all'edificio.

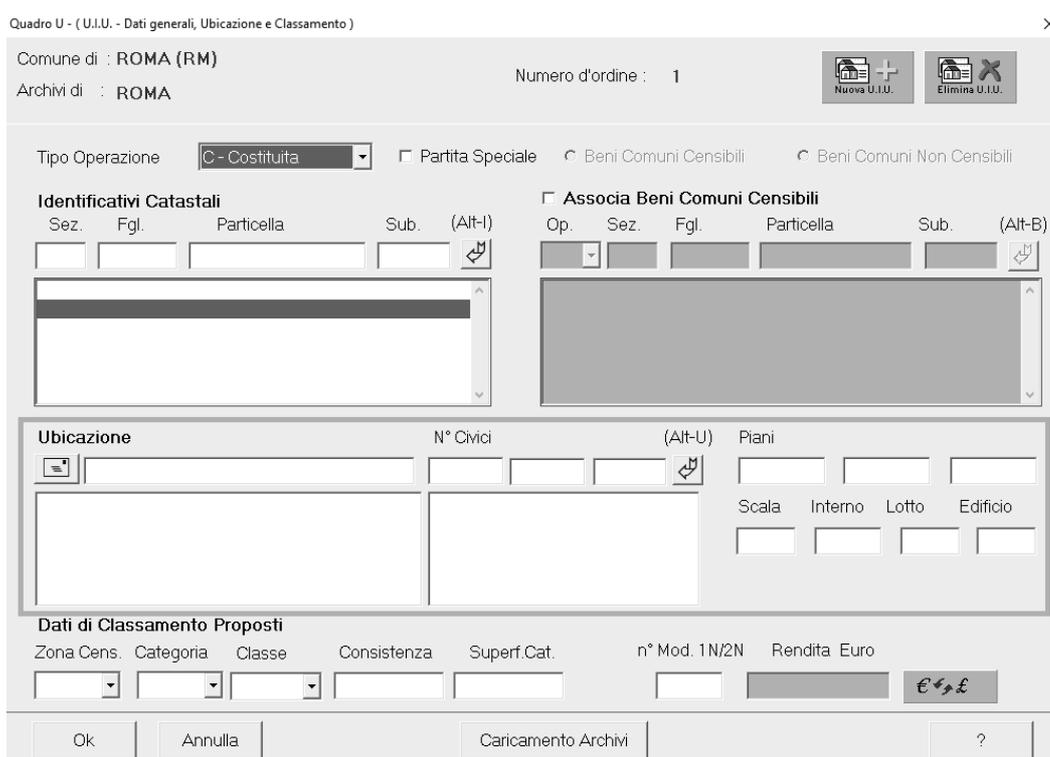
L'indirizzo deve essere selezionato fra quelli certificati, presenti negli stradari<sup>107</sup> del Comune ove è ubicata l'unità. Per agevolare la ricerca degli indirizzi certificati è possibile inserire nel primo campo a digitazione libera della *Sezione Ubicazione* una parola chiave (ad esempio: per cercare "Via

<sup>107</sup> Gli stradari certificati vengono aggiornati periodicamente e sono disponibili sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate. Vengono caricati negli archivi del programma attraverso la funzione "Caricamento archivi di servizio".

*Garibaldi*”, inserire *“Garibaldi”*) e cliccare sul pulsante contraddistinto dal simbolo di una busta; la ricerca restituisce un elenco di indirizzi collegati alla parola chiave, tra cui scegliere quello opportuno.

In mancanza di un indirizzo certificato pertinente, occorre scrivere nell’apposito campo l’indirizzo per esteso e precisare nel *Quadro D – Note relative al documento e relazione tecnica* che l’indirizzo proposto non è presente nello stradario certificato.

In assenza di numero civico, si deve riportare nello specifico campo la dicitura *SNC* e motivare tale eventualità nel *Quadro D*.



**Figura 2.20:** Sezione *Ubicazione* nel *Quadro U*

#### **2.4.1.6 Sezione Dati di Classamento Proposti**

Nella sezione *Dati di Classamento Proposti* devono essere indicati i dati di classamento e consistenza che il tecnico che redige l’atto di aggiornamento ritiene di attribuire all’unità derivata<sup>108</sup>; in particolare, devono essere indicati:

<sup>108</sup> In base al caso che ricorre, alcuni dei campi presenti nella *Sezione Dati di Classamento Proposti* sono a compilazione automatica. Inoltre, in alcuni specifici casi (ad esempio: dichiarazione di variazione con *Causale di Presentazione Modifica identificativo* o *Presentazione planimetria mancante*), i dati di classamento non sono richiesti o sono richiesti solo parzialmente.

- per le unità da censire in una delle categorie a destinazione ordinaria (gruppi A – B – C): la zona censuaria (*Campo Zona Cens.*), la categoria catastale (*Campo Categoria*), la classe (*Campo Classe*), la consistenza (*Campo Vani* per le categorie del gruppo A, *Campo m<sup>3</sup>* per le categorie del gruppo B e *Campo m<sup>2</sup>* per le categorie del gruppo C)<sup>109</sup>;
- per le unità da censire in una delle categorie a destinazione speciale o particolare (gruppi D – E): la categoria catastale (*Campo Categoria*), la destinazione d'uso (*Campo Dest. D'uso*)<sup>110</sup>, il numero di *Modelli 2N* (*Campo n° Mod. 1N/2N*)<sup>111</sup>;
- per le unità da censire nelle categorie *F/1 - Area Urbana* o *F/5 - Lastrico solare*: la categoria catastale (*Campo Categoria*), la superficie (*Campo Superf. Cat.*);
- per le unità da censire nelle altre categorie del gruppo F: la categoria catastale (*Campo Categoria*).

---

<sup>109</sup> Il classamento proposto può essere diverso da quello “automatico” stimato dalla procedura informatica Do.C.Fa. nella relativa sezione procedura e/o da quello presente in atti. In questi casi è opportuno riportare le osservazioni relative al classamento proposto nella sezione *Osservazioni relative al valore ed al classamento proposto* del *Riquadro F - Destinazione d'uso e Osservazioni* del *Modello 1NB – parte II*.

<sup>110</sup> Per le unità a destinazione speciale e particolare, la compilazione *Campo Zona Cens.*, sebbene abilitata, non è strettamente necessaria.

<sup>111</sup> Il numero di *Modelli 2N – parte II* da compilare nell'atto di aggiornamento deve coincidere con il numero dei corpi di fabbrica di cui si compone l'unità immobiliare; se non sono presenti corpi di fabbrica ma solo un'area, il numero sarà pari a uno (cfr. Paragrafo 4.4).

Quadro U - (U.I.U. - Dati generali, Ubicazione e Classamento)

Comune di : ROMA (RM)      Numero d'ordine : 1

Archivi di : ROMA

C - Costituita   
  Partita Speciale   
  Beni Comuni Censibili   
  Beni Comuni Non Censibili

**Identificativi Catastali**  
 Sez.    Fgl.    Particella    Sub.    (Alt-I)

**Associa Beni Comuni Censibili**  
 Op.    Sez.    Fgl.    Particella    Sub.    (Alt-B)

**Ubicazione**      N° Civici      (Alt-U)      Piani

**Dati di Classamento Proposti**  
 Zona Cens.    Categoria    Classe    Consistenza    Superf.Cat.    n° Mod. 1N/2N    Rendita Euro

Figura 2.21: Sezione Ubicazione nel Quadro U

## 2.4.2 Quadro D – Note relative al documento e relazione Tecnica

Il *Quadro D - Note relative al documento e relazione tecnica* si differenzia a seconda che l'atto di aggiornamento in corso di compilazione sia una dichiarazione di accatastamento o una dichiarazione di variazione.

In particolare, per le dichiarazioni di accatastamento, nel Quadro D sono presenti:

- la *Sezione Beni comuni non censibili*, in cui è necessario riportare gli identificativi catastali attribuiti ai BCNC che si intendono costituire - ossia sezione urbana (*Campo Sez.*), foglio (*Campo Foglio*), mappale urbano (*Campo Particella*) ed eventuale subalterno (*Campo Sub.*) - ed i piani su cui questi si sviluppano;
- la sezione propriamente dedicata alle note e alla relazione tecnica;
- il pulsante *Estremi ...* tramite il quale è possibile aprire la schermata *Estremi del titolo giustificativo dell'intestazione in catasto* (cfr. Paragrafo 2.2.1.6).

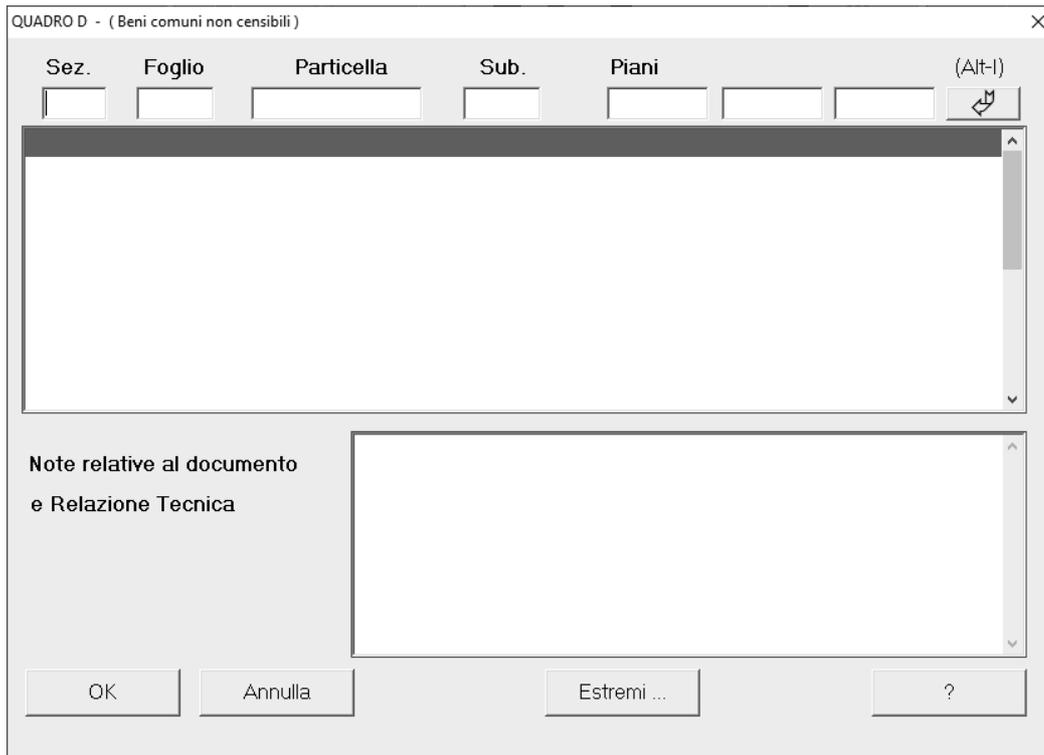


Figura 2.22: Quadro D per le dichiarazioni di accatastamento

Nelle dichiarazioni di variazione, invece, è presente solo la sezione relativa alle note e alla relazione tecnica.

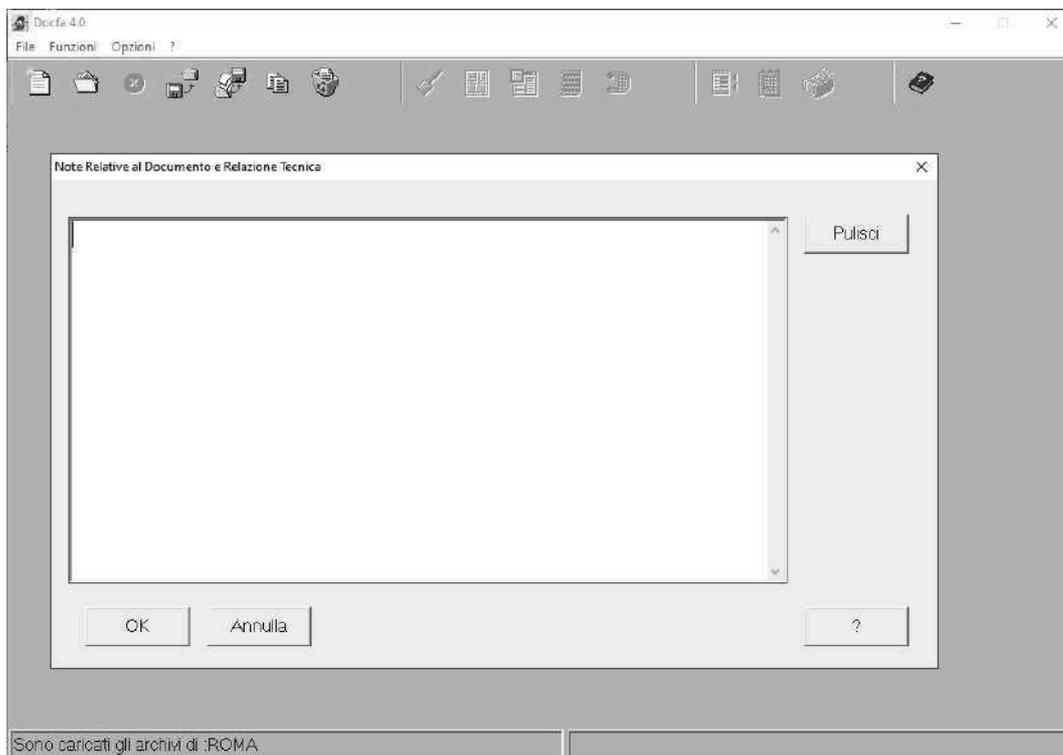


Figura 2.23: Quadro D per le dichiarazioni di variazione

Nel *Quadro D - Note relative al documento e relazione tecnica* devono essere inserite tutte le dichiarazioni obbligatorie previste dalla prassi catastale, oltre alle informazioni aggiuntive che permettono una migliore comprensione dei contenuti del Do.C.Fa..

A titolo indicativo e non esaustivo, si riportano di seguito alcune casistiche per le quali risulta obbligatorio o opportuno fornire informazioni aggiuntive nel *Quadro D - Note relative al documento e relazione tecnica*<sup>112-113</sup>:

- se il dichiarante non corrisponde ad alcuno degli intestatari catastali è necessario specificare la “qualifica” con la quale il soggetto sottoscrive il Do.C.Fa. (cfr. Paragrafo 2.4.3);
- nel caso in cui si dichiarano unità in categoria *F/1 – Area urbana* ottenute dal frazionamento al CF di unità già censite (senza preventivo frazionamento dell’ente urbano al CT) è necessario indicare lo scopo della presentazione del documento di aggiornamento tecnico, sulla base di eventuale dichiarazione del titolare di diritti sull’immobile;
- nel caso in cui si dichiarano unità in categoria *F/3 - Unità in corso di costruzione* è necessario descrivere lo stato dei lavori;
- nel caso in cui si dichiarano unità in categoria *F/4 - Unità in corso di definizione* è necessario dichiarare che “*trattasi di intervento di ristrutturazione edilizia ai sensi del D.P.R. 380/01, articolo 3 comma 1 lettera d*”;
- nel caso di dichiarazione di accatastamento con *Causale di Presentazione Unità afferenti - Altro: RECUPERO PER ERRATA SOPPRESSIONE*, è necessario riportare la motivazione dell’utilizzo del tipo di operazione “*R – Recuperata*”;
- se la dichiarazione riguarda porzioni di unità immobiliari è necessario riportare l’affermazione “*Porzione di UIU unita di fatto con quella di foglio xxx part. yyy sub zzzz. Rendita attribuita alla porzione di UIU ai fini fiscali*”;
- nel caso di dichiarazione di variazione con *Causale di Presentazione* codificata *Demolizione totale*, se ricorre il caso, occorre riportare la dichiarazione che “*A seguito di*

---

<sup>112</sup> Si faccia riferimento anche ai casi specifici, già descritti in altre parti del presente documento, per i quali è prevista l’indicazione di informazioni aggiuntive nel *Quadro D - Note del documento e relazione tecnica*.

<sup>113</sup> Quando le informazioni da riportare nel *Quadro D - Note del documento e relazione tecnica* eccedono il numero di caratteri ammessi nel campo a digitazione libera, può essere allegata alla dichiarazione Do.C.Fa. una separata relazione.

*demolizione totale, l'area di risulta non viene costituita come area urbana ma acquisisce le caratteristiche di area destinata alla produzione agricola"* (trattasi del caso di sola soppressione di uiu, senza costituzione di area urbana F/1);

- nel caso di dichiarazione di variazione con *Causale di Presentazione* codificata *Presentazione planimetria mancante* è necessario indicare i riferimenti dell'attestazione rilasciata dall'Ufficio (es. risposta all'istanza di rasterizzazione), distinguendo l'ipotesi di irreperibilità della planimetria dall'ipotesi di unità immobiliare accertata d'Ufficio;
- se nella *Sezione Causale di Presentazione* non si possono indicare tutte le causali pertinenti al caso, è necessario specificare tali ulteriori causali;
- se si riscontra una difficoltà oggettiva nella misurazione e nella conseguente rappresentazione grafica dello spessore dei muri, è necessario specificare tale situazione;
- quando al Do.C.Fa. sono allegati altri documenti è opportuno segnalare tali circostanza, elencando gli allegati presentati;
- quando sono presentati più Do.C.Fa. collegati (cosiddetti "Do.C.Fa. concatenati") è opportuno indicare il numero progressivo della singola dichiarazione ed il numero totale di documenti collegati (ad esempio: "Docfa 1 di 3", "Docfa 2 di 3", ecc.).

### **2.4.3 Quadro Dati del Dichiarante**

Il *Quadro Dati del Dichiarante* è suddiviso in due sezioni:

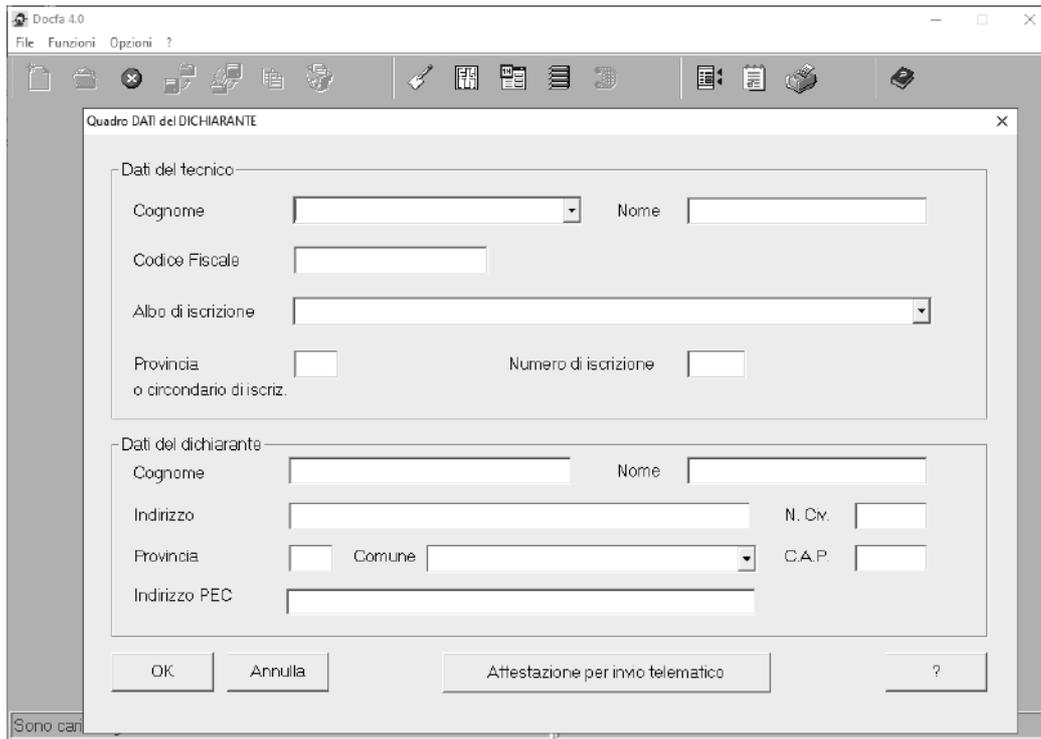


Figura 2.24: Quadro Dati del dichiarante

- nella *Sezione Dati del tecnico* è necessario indicare cognome, nome, codice fiscale e i dati di iscrizione ad un albo o collegio professionale di appartenenza (tipo di albo o collegio, Provincia, numero di iscrizione)<sup>114</sup> del Tecnico che redige la dichiarazione Do.C.Fa;
- nella *Sezione Dati del dichiarante* è necessario indicare cognome, indirizzo<sup>115</sup> ed eventualmente PEC del soggetto<sup>116</sup> (persona fisica) che sottoscrive la dichiarazione Do.C.Fa. Non è consentita l'indicazione di una persona giuridica.

<sup>114</sup> Oppure la qualifica di professionista dipendente pubblico.

<sup>115</sup> In caso di unità intestate a persone giuridiche, l'indirizzo da indicare deve essere quello della sede legale, mentre in tutti gli altri casi deve coincidere con la residenza o domicilio eletto del dichiarante.

<sup>116</sup> 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 ha la firma sociale, a termini dello statuto o dell'atto costitutivo;
- per le società estere, da chi le rappresenta nello Stato.

Nel caso di associazioni, condomini, società e ditte diverse da quelle sopra indicate, anche se esistenti soltanto di fatto, è obbligato alla dichiarazione l'associato, il condominio, il socio o il componente la ditta, che sia amministratore anche di fatto. Se l'amministratore manca, sono obbligati alla dichiarazione tutti coloro che fanno parte dell'associazione, del condominio, della società o della ditta, ciascuno per la propria quota.

Quando gli obbligati alla denuncia sono più di uno, la dichiarazione deve essere fatta da ciascuno degli obbligati, ma la dichiarazione di uno di essi esonera gli altri.

In merito alla compilazione della Sezione Dati del dichiarante, possono verificarsi i seguenti casi:

- il dichiarante corrisponde ad uno degli intestati catastali, ovvero un titolare di diritti reali: proprietario, usufruttuario, ecc.;
- il dichiarante non corrisponde ad un titolare di diritti reali:
  - se il titolare di diritti reali è una persona giuridica, nel *Quadro Note relative al documento e Relazione Tecnica* deve essere indicata la qualifica rivestita dalla persona fisica che sottoscrive il Do.C.Fa. e la denominazione completa della persona giuridica rappresentata (ad esempio: *“Il sig. ... firma in qualità di legale rappresentante della società... con sede in ...”*);
  - se il titolare di diritti reali è un *de cuius*, il dichiarante è un erede o un chiamato all’eredità; nel *Quadro D – Note relative al documento e relazione tecnica* deve essere indicata tale circostanza (ad esempio: *“Il sig. ... firma in qualità di erede/chiamato all’eredità del sig. ...”*);
  - se esistono procure speciali, decreti di nomina di CTU o di curatori fallimentari, ecc., il dichiarante è il soggetto individuato in detti atti; alla dichiarazione Do.C.Fa. devono essere allegati gli atti di nomina e nel *Quadro D – Note relative al documento e relazione tecnica* deve essere specificata tale circostanza (ad esempio: *“Il sig. ... firma in qualità di procuratore/CTU/curatore fallimentare/ecc. - vedasi documentazione allegata”*);
  - se, in luogo dei titolari di diritti reali, sottoscrivono il documento tutori o amministratori di sostegno, al Do.C.Fa. devono essere allegati le relative nomine e nel *Quadro D – Note relative al documento e relazione tecnica* deve essere specificata tale circostanza (ad esempio: *“Il sig. ... firma in qualità di tutore/amministratore di sostegno del sig. ... vedasi documentazione allegata”*);
  - se la dichiarazione riguarda un bene comune condominiale, il dichiarante può essere uno dei contitolari di diritti reali, specificando che *“Il sig. ... firma in qualità di contitolare di diritto reale”*. Resta comunque ferma la possibilità di sottoscrizione da parte di altro soggetto munito di procura speciale (ad esempio: amministratore di condominio);

- nel caso di frazionamento per pubblica utilità il dichiarante è il soggetto che rappresenta l'autorità espropriante e nel *Quadro D – Note relative al documento e relazione tecnica* deve essere specificato che “Il sig. ... firma in qualità di rappresentante di ... .., autorità espropriante”.

Nel *Quadro Dati del Dichiarante* è inoltre presente il pulsante *Attestazione per invio telematico*, tramite il quale, per i Do.C.Fa. da presentare tramite il sistema telematico SISTER, il tecnico che redige l'atto di aggiornamento deve dichiarare la conformità del Do.C.Fa. inviato rispetto al Do.C.Fa. originale sottoscritto da sé stesso e dal Dichiarante.

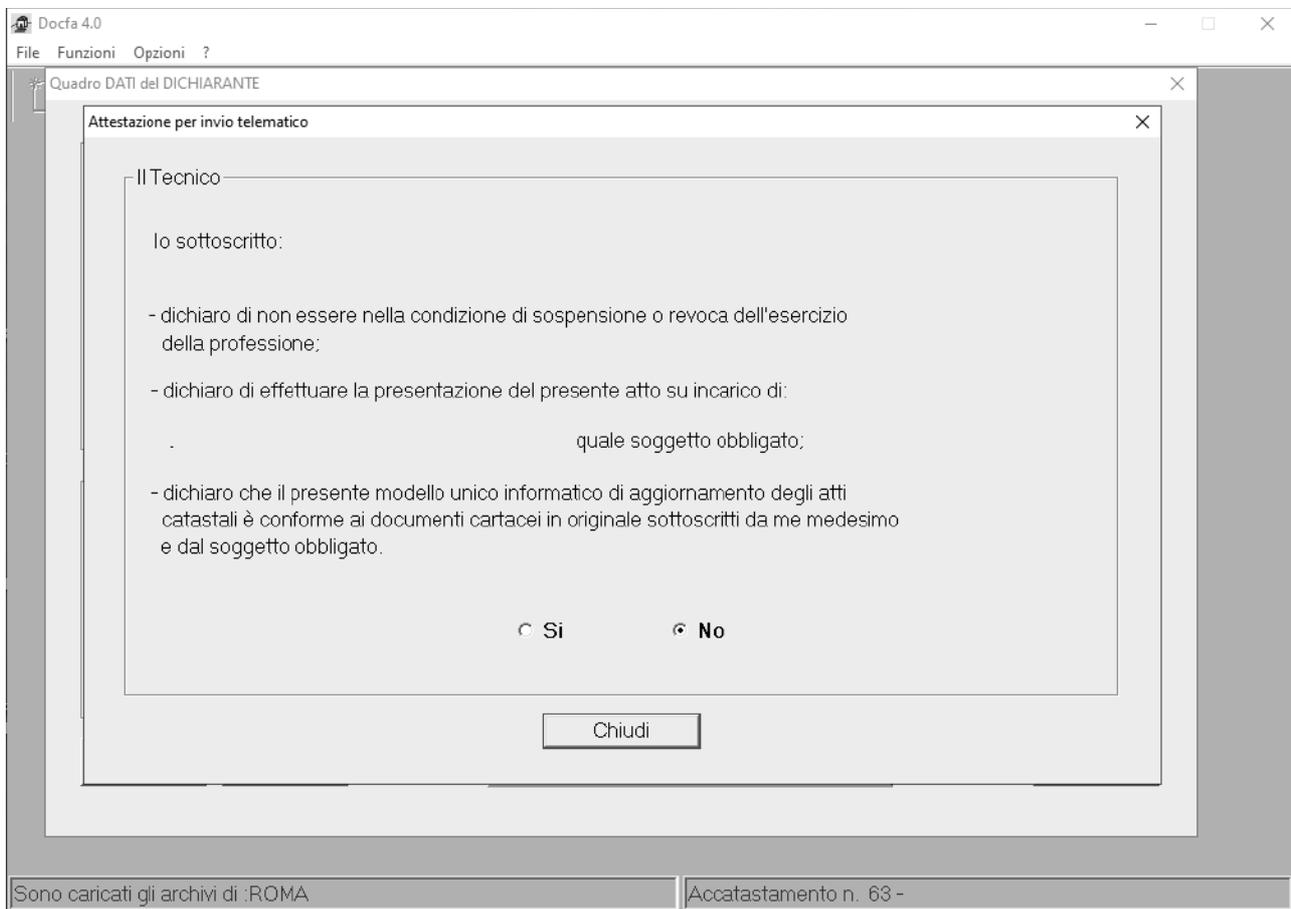


Figura 2.25: schermata corrispondente al pulsante *Attestazione per invio telematico*

### 3 ELABORATI GRAFICI

Ogni immobile censito in catasto necessita di una rappresentazione grafica. Tale rappresentazione avviene, a seconda dei casi, attraverso l'elaborato planimetrico (EP) e/o la planimetria.

#### 3.1 ELABORATO PLANIMETRICO, ELENCO SUBALTERNI ED ELABORATO DELLE ENTITÀ TIPOLOGICHE

L'EP consiste in una rappresentazione grafica della distribuzione delle unità che compongono la particella edilizia; ha l'obiettivo di rendere chiara ed evidente la dislocazione delle varie unità, la distribuzione dei subalterni assegnati, le parti comuni, le aree di pertinenza, gli ingressi alle unità, ecc. Nei casi previsti, l'EP deve contenere anche la rappresentazione delle entità tipologiche.

L'EP deve sempre essere accompagnato dall'elenco subalterni (ES), tramite il quale si descrive la destinazione d'uso delle unità; nella sostanza EP e ES sono da considerarsi un unico elaborato.

##### 3.1.1 Elaborato planimetrico

La redazione dell'EP è obbligatorio nei casi di:

- costituzione di due o più unità immobiliari dotate di beni comuni non censibili<sup>117</sup>;
- costituzione o variazione di unità in una delle categorie del gruppo F;
- costituzione o variazione di BCNC;
- denunce di variazione non rientranti nei casi precedenti, qualora l'elaborato sia già presente agli atti dell'Ufficio e sia da registrare la generazione di nuove geometrie ovvero la cancellazione o la modifica di geometrie esistenti;
- dichiarazioni relative a fabbricati promiscui.

La rappresentazione grafica può essere eseguita nella scala ritenuta più opportuna, preferibilmente 1:500 o 1:200, in relazione alle dimensioni degli immobili da rappresentare. In ogni caso l'EP deve contenere:

- il simbolo dell'orientamento, preferibilmente disegnato nella parte in basso a destra della pagina;
- la rappresentazione del perimetro del lotto urbano, con l'indicazione di almeno due particelle, strade o acque a confine del lotto;

---

<sup>117</sup> Nell'attuale versione del programma Do.C.Fa., tuttavia, l'inserimento dell'EP è obbligatorio quando sono costituite almeno due unità immobiliari, indipendentemente dalla presenza di beni comuni.

- la rappresentazione, per ogni piano, del perimetro delle parti edificate, di quelle coperte e di quelle scoperte;
- la rappresentazione, per ogni piano, delle parti comuni (cortili, ingressi, vani scale, centrale termica, ecc.), in modo completo e senza interruzioni della linea di confine<sup>118</sup>;
- la rappresentazione, per ogni piano, del perimetro delle singole unità e dei relativi accessi<sup>119</sup>;
- l'indicazione del subalterno di ogni porzione immobiliare identificata, ovvero il numero di mappa non univoco, in modo che tutte le superfici di piano risultino completamente identificate;
- la rappresentazione, con linea "tratto-punto", del confine tra particelle adiacenti, nel caso in cui nell'EP sia necessario rappresentare più particelle urbane;
- l'indicazione, per ogni piano rappresentato, dei riferimenti di piano (ad esempio: piano terra, piano primo)
- qualora ritenuta utile, la quotatura<sup>120</sup> delle porzioni immobiliari, nella sola scheda dell'elaborato planimetrico relativa al piano terra (ovvero il piano campagna rappresentato nella mappa catastale)<sup>121</sup>.

Al contrario, l'EP non deve contenere:

- la rappresentazione dello spessore dei muri;
- l'indicazione delle altezze dei locali;
- l'indicazione, all'interno del cartiglio, di elementi grafici e/o informazioni aggiuntive non richiesti (ad esempio: protocollo del TM, elementi del rilievo topografico, commenti, scritte o diciture non pertinenti e non previste dalle istruzioni).

---

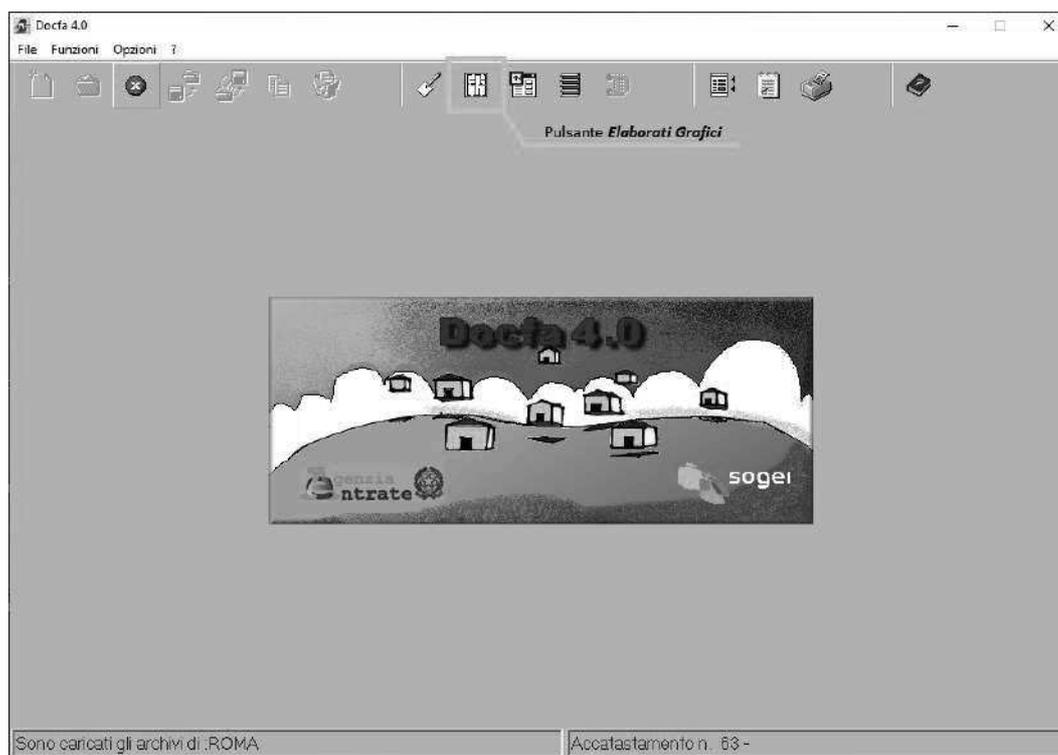
<sup>118</sup> Nel caso di subalterno unico che identifichi più parti comuni (ascensore, vano scale, centrale termica, corte, ecc.) è opportuno riportare la descrizione delle varie porzioni anche nell'EP, al fine di una migliore individuazione delle stesse

<sup>119</sup> L'accesso deve essere indicato tramite un segmento ortogonale al perimetro dell'unità, posizionato in corrispondenza dell'apertura che consente l'accesso stesso.

<sup>120</sup> La quotatura deve essere effettuata e rappresentata secondo le regole del disegno tecnico. L'unità di misura da utilizzare è il metro. Le linee di misura, se presenti, devono essere tracciate, per quanto possibile, all'esterno della figura, al fine di non interferire sulla leggibilità dei limiti delle singole unità ivi rappresentate.

<sup>121</sup> Nei successivi aggiornamenti di EP già in atti in cui è riportata la quotatura, questa dovrà essere mantenuta, e, laddove necessario, le quote che riguardano le porzioni immobiliari eventualmente oggetto della variazione dovranno essere aggiornate; per le quote che non riguardano porzioni immobiliari oggetto della variazione, nel *Quadro D – Note relative al documento e relazione tecnica* si preciserà che costituiscono semplice riporto di quelle già dichiarate nell'elaborato originario.

Dal punto di vista operativo, all'interno della procedura informatica Do.C.Fa. l'EP deve essere inserito nella dichiarazione tramite le funzioni disponibili nella pagina *Associazione Elaborato planimetrico*, che può aprirsi dalla pagina *Gestione Elaborati Grafici*, a cui si accede tramite il pulsante *Elaborati Grafici* presente nella schermata generale.



**Figura 3.1:** schermata generale del Do.C.Fa. con indicazione del pulsante *Elaborati grafici*

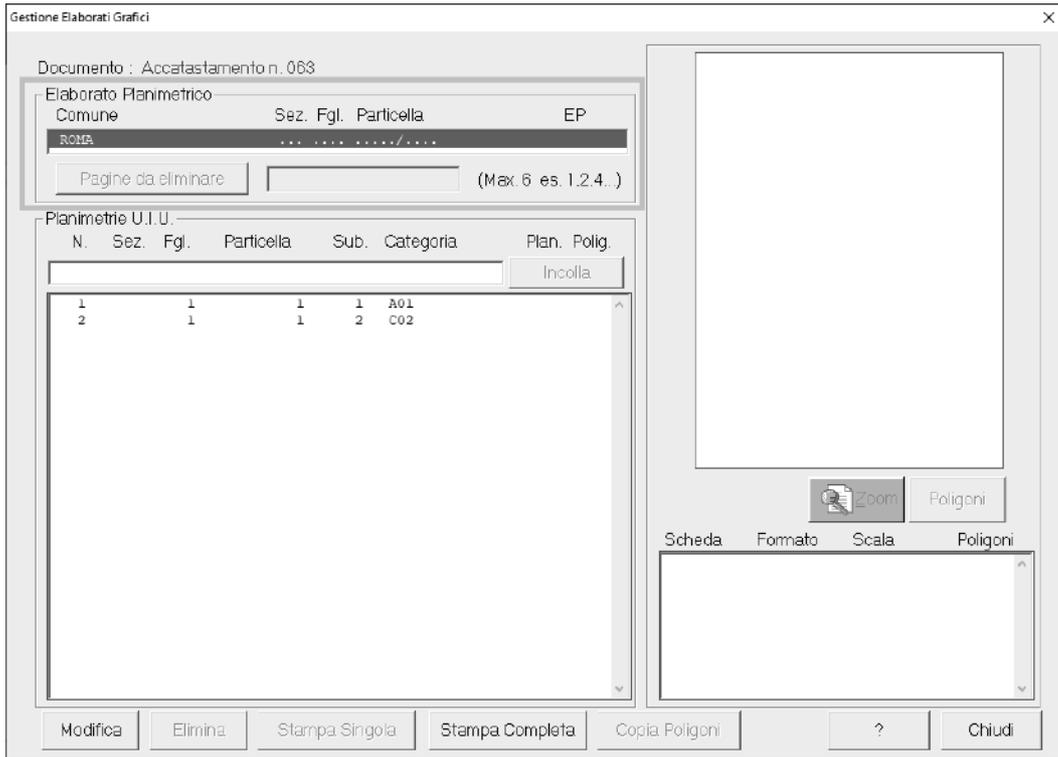


Figura 3.2: sezione *Elaborato Planimetrico* nella pagina *Gestione Elaborati grafici*

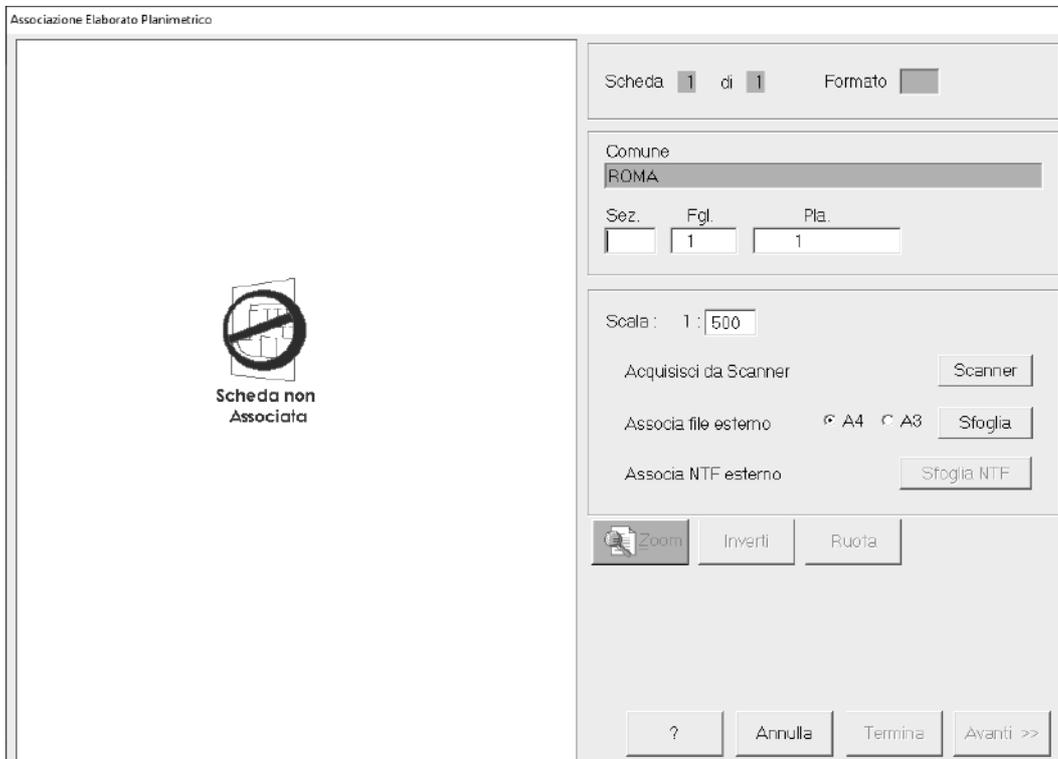


Figura 3.3: pagina *Associazione Elaborato Planimetrico*

### 3.1.2 Elenco subalterni

L'ES accompagna in ogni caso l'EP (in quanto parte integrante di questo) e deve elencare tutti i subalterni rappresentati nell'EP<sup>122</sup>. Per ciascun subalterno dell'elenco, nel campo *Descrizione* deve essere indicata la destinazione (abitazione, autorimessa, negozio, ecc.), tenendo conto anche delle seguenti indicazioni:

- se una unità ha identificativi catastali graffati, nella descrizione di tutte le porzioni graffate occorre specificare tale circostanza, riportando l'espressione *"graffato col sub. x"* o *"graffato col mapp. y sub. x"*;
- se la corte esclusiva ha lo stesso numero di subalterno dell'unità immobiliare di cui è pertinenza, è necessario specificare in descrizione la presenza della corte; ad esempio: *"abitazione con corte esclusiva"*, *"autorimessa con corte esclusiva"*;
- nella descrizione di BCNC e BCC devono essere riportate chiaramente anche l'indicazione delle unità a cui tali beni sono comuni (ad esempio: *"sub xx bene non censibile comune a tutti i subb.: scale, ascensore, centrale termica, e area scoperta"*, *"sub yy bene non censibile comune ai sub 5, 6, 7: pianerottolo di accesso"*, *"sub zz bene comune censibile ai sub 5 e 6: cantina"*);
- per i subalterni non trattati nella dichiarazione è sufficiente riportare la descrizione contenuta nell'elenco già agli atti, se presente.

Dal punto di vista operativo, la compilazione dell'ES deve essere effettuata nell'apposita pagina della procedura informatica, a cui si accede tramite il pulsante *Elenco Subalterni* presente dalla schermata generale.

---

<sup>122</sup> È facoltà del Tecnico che redige l'atto di aggiornamento indicare anche i subalterni soppressi nell'ambito della dichiarazione e/o già soppressi in precedenza, non avendo questi alcun riscontro grafico nell'EP.

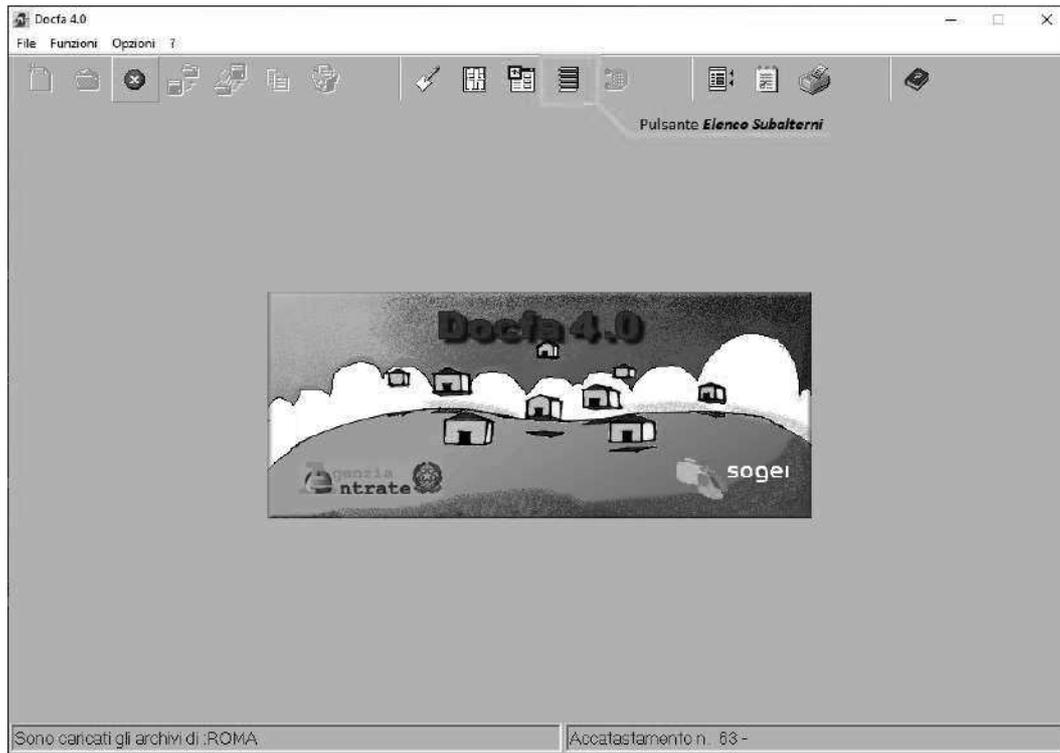


Figura 3.4: schermata generale del Do.C.Fa. con indicazione del pulsante *Elenco Subalterni*

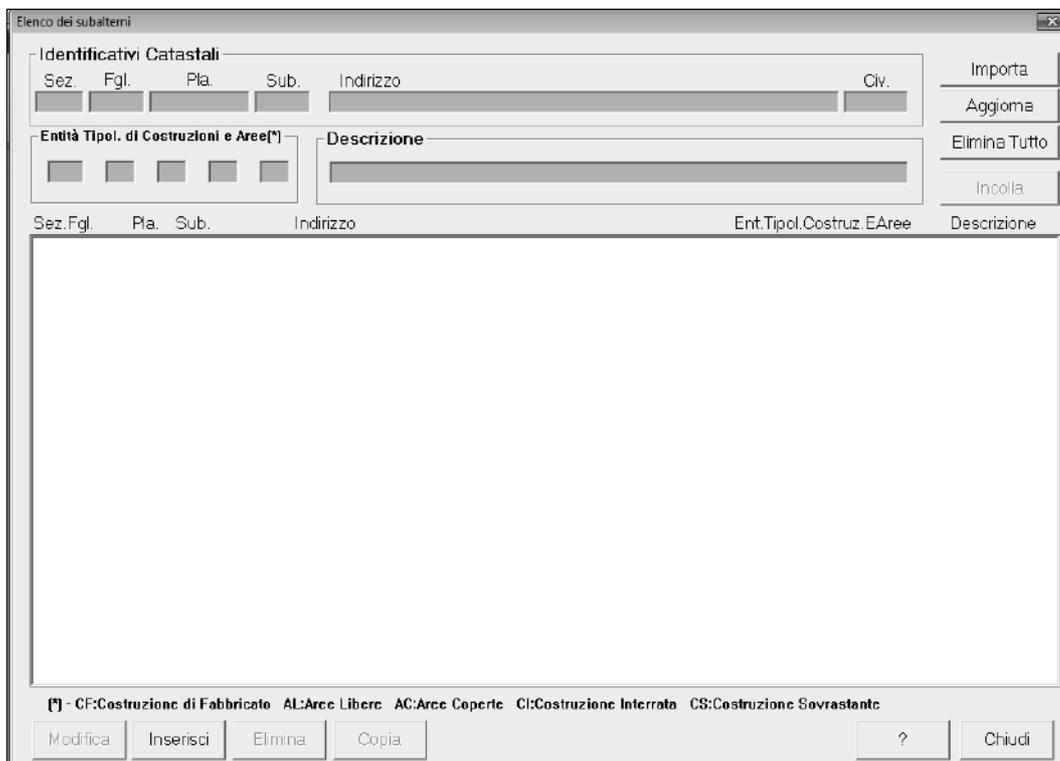


Figura 3.5: pagina *Elenco dei subalterni*

Nei casi di aggiornamento dell'ES già presente in atti, questo può essere richiesto all'Ufficio o scaricato tramite il canale telematico SISTER (in entrambi i casi, si ottiene un file in formato *.dat*), al fine di importarlo nella procedura Do.C.Fa. e velocizzare la compilazione dell'atto di aggiornamento. Infatti, al momento della creazione dell'ES, la procedura offre la possibilità di importarne uno già presente in atti e di aggiornare i dati, in base alle informazioni indicate nel documento in corso di predisposizione.

Nello specifico, con *Importa*, si caricano nella procedura Do.C.Fa. i dati presenti nel *file* esterno; selezionando *Aggiorna*, vengono letti i dati relativi alle unità già inserite nella dichiarazione in corso di predisposizione e viene aggiornato l'elenco caricato oppure, laddove non sia stato caricato alcun elenco già agli atti, viene creato *ex novo* un elenco. In entrambi i casi, nel *Campo Descrizione* vengono riportate le destinazioni ricavate dai modelli 1N e 2N. Tutti i dati possono sempre essere modificati e/o integrati.

### 3.1.3 Entità tipologiche

Le entità tipologiche (ET) identificano (anche graficamente) e contraddistinguono le parti edificate e quelle non edificate nell'ambito di una particella urbana. Le entità tipologiche sono così definite:

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

– **CI - Costruzione interrata**

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

– **CS - Costruzione sovrastante**

Identifica la costruzione posta al di sopra di una superficie con destinazione particolare (in genere Acque e Strade) che, pur essendo un'unità immobiliare 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.

Dal punto di vista operativo, per le sole dichiarazioni di accatastamento, è necessario individuare e rappresentare graficamente<sup>123</sup> le diverse entità tipologiche, indentificarle e associarle ai singoli cespiti.

La rappresentazione grafica delle Entità Tipologiche, quando prevista, deve essere effettuata attraverso una o più apposite schede all'interno dell'Elaborato Planimetrico, secondo le modalità esemplificate nel Paragrafo 3.1.5:

Quanto all'identificazione, le Entità Tipologiche presenti in una particella urbana sono identificative mediante un codice alfanumerico composto dall'acronimo del tipo di entità e da un numero progressivo crescente (ad esempio: CF1, CF2, AL1, CI1)<sup>124</sup>.

L'associazione delle Entità Tipologiche a ciascun cespite è effettuata, invece, nella sezione *Entità Tipologiche di Costruzioni e Aree* nella pagina *Elenco Subalterni - Modifica*<sup>125</sup>, (a cui si accede dalla pagina *Elenco dei Subalterni*, selezionando le singole righe presenti nell'elenco subalterni e cliccando sul pulsante *Modifica*).

---

<sup>123</sup> La rappresentazione grafica non è necessaria per le dichiarazioni di accatastamento che riguardano particelle urbane in cui siano presenti solo un'Area Libera (AL) e/o una Costruzione di Fabbricato (CF).

<sup>124</sup> La numerazione, autonoma per ogni tipo di entità, parte dall'entità con la superficie maggiore.

<sup>125</sup> La procedura Do.C.Fa. consente di associare un massimo di cinque distinte ET a ciascun identificativo. Nel caso in cui siano da correlare più di cinque ET, nell'ES 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.

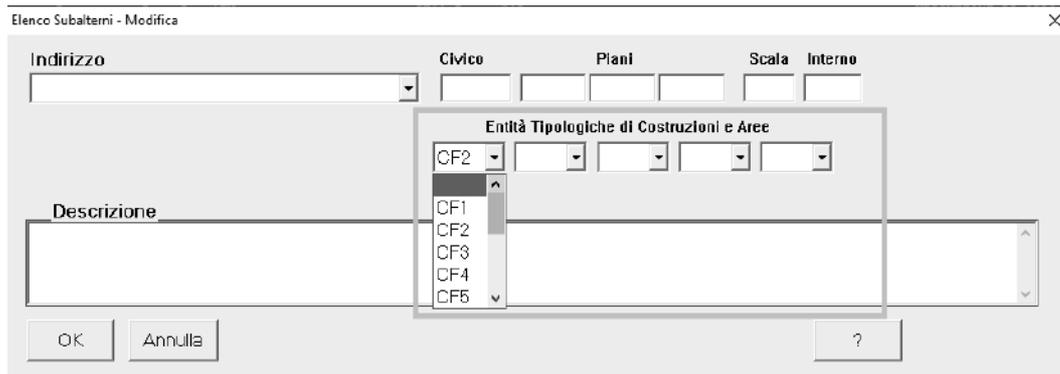


Figura 3.6: sezione *Entità Tipologiche di Costruzioni e Aree* nella pagina *Elenco Subalterni - Modifica*

### 3.1.4 Casi particolari

#### a) *Variazione di singole unità immobiliari in EP già agli atti*

In caso di variazioni di unità appartenenti ad un immobile per cui risulta agli atti un Elaborato Planimetrico, la modifica delle unità immobiliari rappresentate è limitata alle unità oggetto di variazione. In tali ipotesi, l'EP aggiornato deve contenere le nuove informazioni derivanti dalla variazione trattata, unitamente a quelle già presenti nell'elaborato già agli atti. Il professionista rappresenta sotto la propria responsabilità solo le variazioni rilevate, mentre, per le parti non oggetto dell'incarico professionale, deduce dall'EP depositato agli atti d'ufficio le informazioni necessarie per la redazione di ciascuna scheda dell'elaborato da sostituire.

#### b) *Aggiornamento di singole pagine di EP già agli atti*

Qualora si debba aggiornare un EP già depositato agli atti, se questo è stato presentato con Do.C.Fa. 3.0 e successivi, si possono ripresentare le sole pagine variate, indicando nella procedura Do.C.Fa. il numero che identifica ciascuna scheda da sostituire<sup>126</sup> (ad esempio, nel caso di variazione di una unità in un edificio pluripiano il cui elaborato planimetrico è rappresentato su più schede). L'elenco dei subalterni, invece, deve essere compilato in modo tale che contenga tutti i subalterni dell'intero EP (non solo della o delle pagine sostituite).

#### c) *EP non presente agli atti*

Nel caso di denuncia di variazione relativa a singole unità immobiliari in compendio con più unità, con obbligo di presentazione di EP, qualora questo non sia presente agli atti, lo stesso potrà

<sup>126</sup> Si raccomanda di prestare molta attenzione alla numerazione delle pagine secondo l'ordine di inserimento in banca dati.

essere redatto in modo parziale, limitatamente alla porzione immobiliare oggetto di variazione, rappresentando però interamente il perimetro del piano interessato e la posizione delle eventuali scale comuni, per consentire una individuazione spaziale delle unità rappresentate, individuando con il subalterno assegnato l'unità trattata e con l'indicazione "Altra U.I.U." le unità confinanti. In questo caso si indicherà nell'elaborato grafico la scritta "ELABORATO PARZIALE", riportando tale dato anche nel Quadro D – Note relative al documento e relazione tecnica.

Con eventuali successive variazioni l'elaborato già presentato sarà integrato con ulteriori porzioni immobiliari e/o pagine, compilate con lo stesso criterio<sup>127</sup>.

Nell'elenco subalterni, la descrizione dei subalterni non rappresentati nell'elaborato planimetrico che completano il fabbricato è facoltativa.

*d) EP (non presente agli atti) relativo a immobili di notevoli dimensioni*

L'EP relativo a immobili di notevoli dimensioni la cui rappresentazione non rientra in pagine formato A3 può essere compilato per porzioni, su separate schede formato A3 o A4, indicando con linea "tratto-punto" la demarcazione tra le porzioni stesse.

*e) EP agli atti non conforme allo stato di fatto*

In caso di variazione di unità appartenenti ad un immobile il cui elaborato planimetrico già in atti presenta delle anomalie rispetto allo stato di fatto, si avrà cura di aggiornare solo le parti inerenti le unità oggetto di variazione, specificando la presenza di incongruenze nel Quadro D – Note relative al documento e relazione tecnica.

*f) EP agli atti con subalterni letterali*

Nel caso di EP presente in atti con subalterni letterali, occorre richiedere in via preliminare all'Ufficio l'attribuzione degli identificativi definitivi, mediante presentazione di istanza.

*g) EP relativi a fabbricati promiscui*

Nei casi di dichiarazioni inerenti fabbricati promiscui, l'EP deve riportare la delimitazione di ciascuna unità oggetto di dichiarazione al CF e, racchiuse con un unico perimetro all'interno del quale sarà riportata la dicitura "sub rurali", le restanti porzioni rurali.

---

<sup>127</sup> Questo modo di operare permette di completare ed aggiornare nel tempo la parte grafica dell'elaborato.



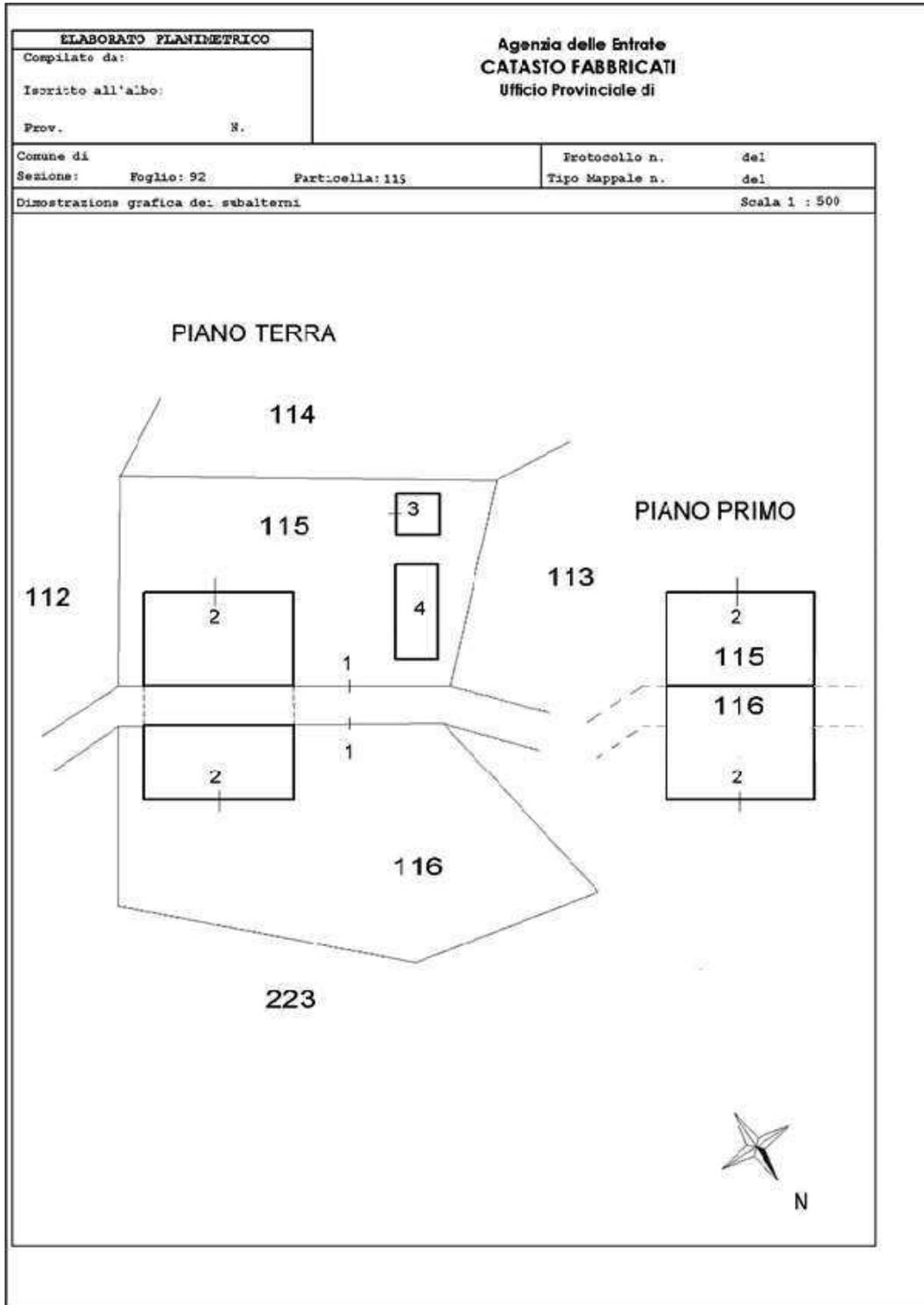
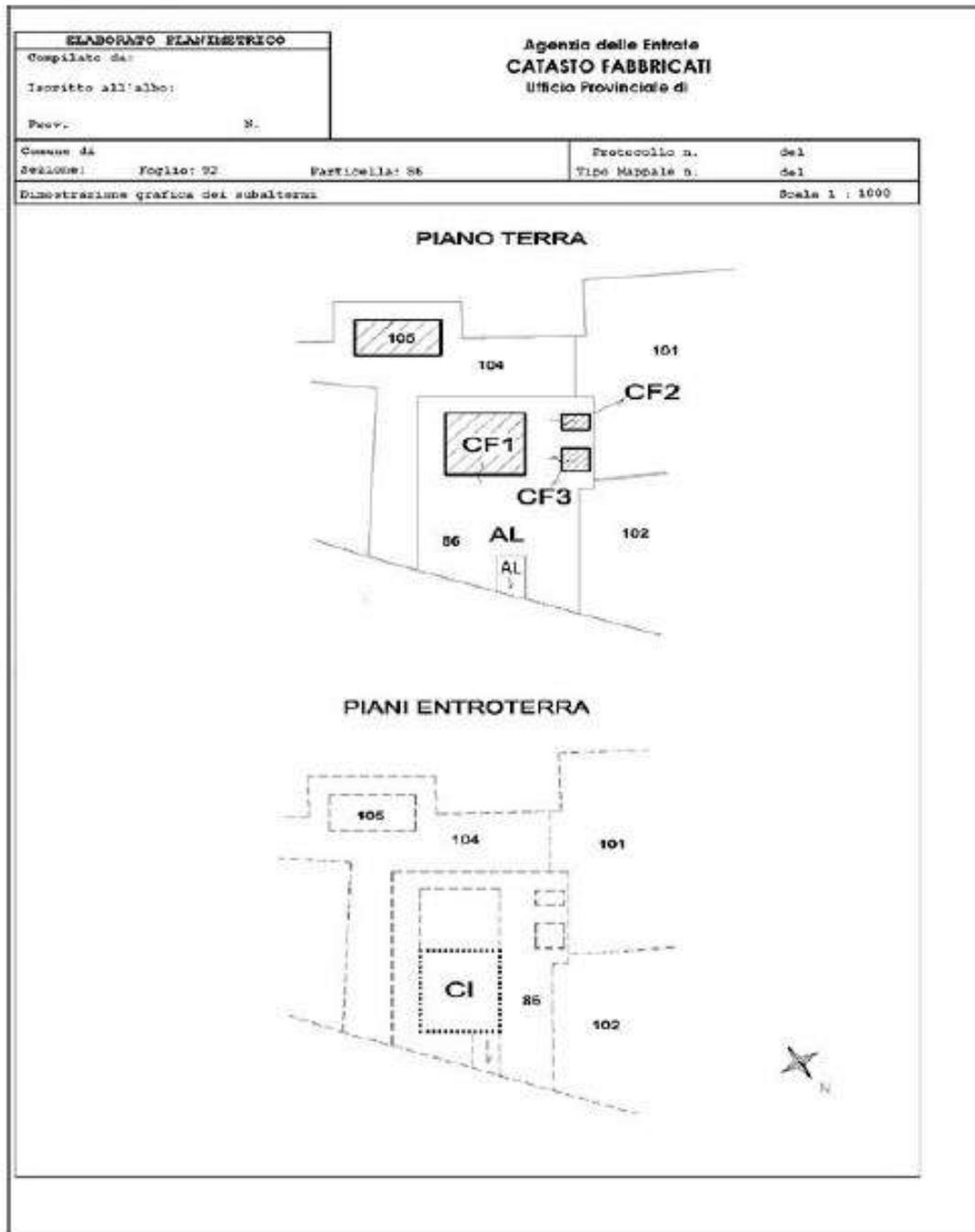


Figura 3.8: rappresentazione di elaborato planimetrico, di nuova costruzione, riportante il perimetro delle singole unità immobiliari e dei beni comuni non censibili, relativi alla Figura 3.7.

Esempio 2



**Figura 3.9:** rappresentazione di elaborato planimetrico riportante le Entità tipologiche, CF (Costruzione di Fabbricato), AL (Area Libera), e CI (Costruzione Interrata), relative ad un edificio condominiale.

Esempio 3

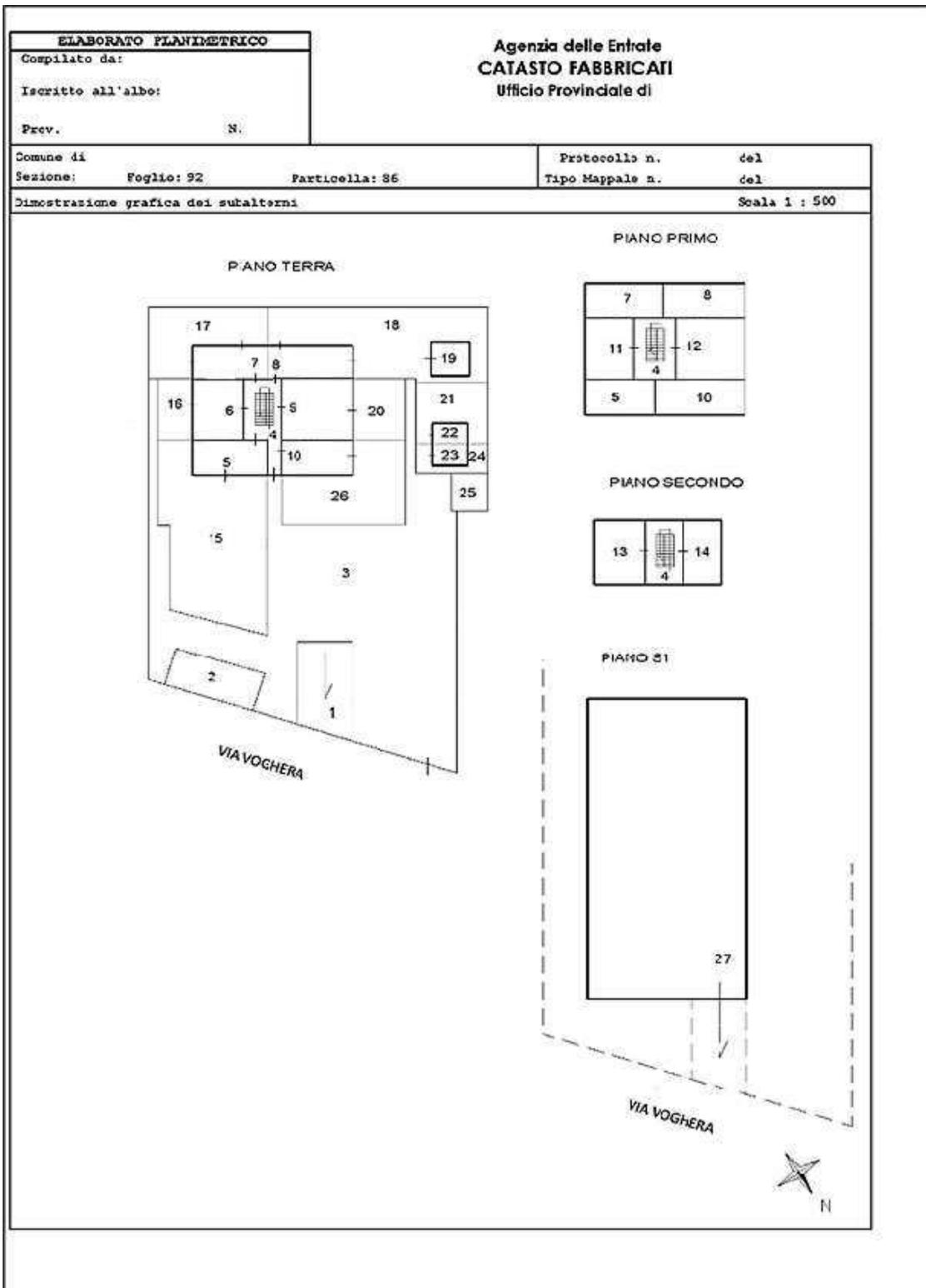


Figura 3.10: rappresentazione di elaborato planimetrico per un nuovo fabbricato residenziale, relativo ad edificio condominiale.

Esempio 4

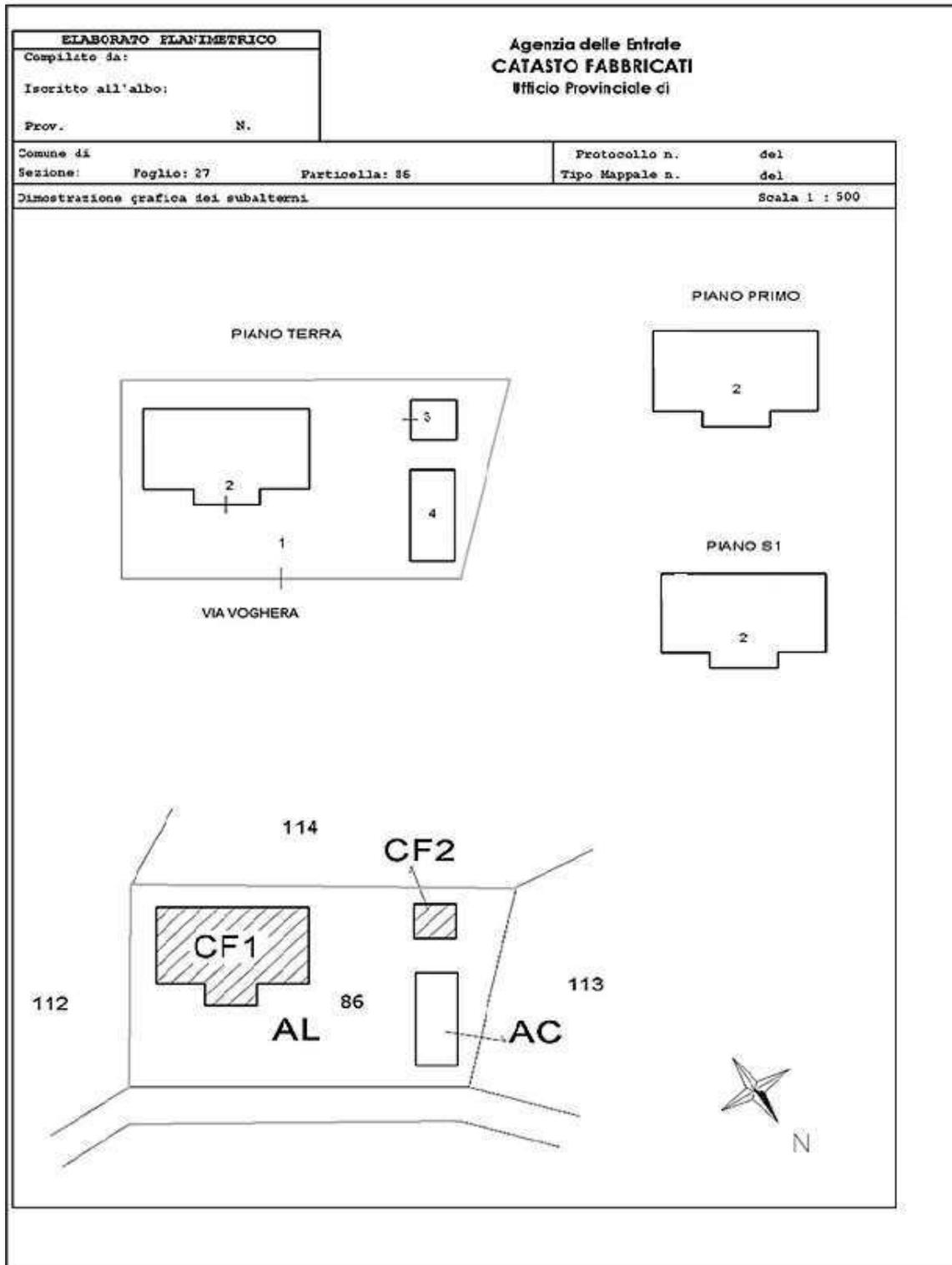


Figura 3.11: rappresentazione di un elaborato planimetrico riportante un fabbricato di nuova costruzione con una sola unità immobiliare a destinazione abitativa, una tettoia e un'autorimessa.

**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.	Entita di Costruzione	DESCRIZIONE		
1	via voghera	51	T			AL	CORTE ESCLUSIVA GRAFFATA AL SUB 2		
2	via voghera	51	S1-T-1			CF1	ABITAZIONE GRAFFATA AL SUB 1		
3	via voghera	51	T			CF2	AUTORIMESSA		
4	via voghera	51	T			AC	TETTOIA CHIUSA		
Protocollo _____						data _____			
IL TECNICO								_____	
Codice Fiscale:								firma e timbro	

Figura 3.12: elenco subalterni con associazione delle Entità tipologiche alle unità immobiliari di cui alla Figura 3.11.

### 3.2 PLANIMETRIA

Per le unità immobiliari a destinazione ordinaria (categorie dei gruppi A-B-C) e a destinazione speciale e particolare (categorie dei gruppi D-E) è necessaria la rappresentazione mediante planimetria<sup>128</sup>.

La redazione delle planimetrie deve avvenire conformemente alle seguenti indicazioni:

- la planimetria deve riportare la rappresentazione dell'intera unità immobiliare. Per le unità immobiliari che si sviluppano su più piani, il disegno deve rappresentare tutti i piani;
- la planimetria deve essere correttamente ed accuratamente disegnata, secondo le regole correnti dei disegni edili, nella scala ordinaria 1:200; per unità immobiliari di dimensioni contenute, è consentita l'adozione della scala 1:100, ovvero 1:50, mentre per le unità immobiliari di dimensioni rilevanti è consentito l'uso nella rappresentazione grafica della scala 1:500 o superiore, solo quando ciò sia strettamente necessario per riuscire a rappresentare completamente l'unità immobiliare su una o più schede del formato massimo consentito A3;
- la scala di rappresentazione deve essere unica all'interno della singola scheda; la planimetria può essere però formata da più schede anche in scale diverse qualora ve ne sia necessità;

<sup>128</sup> I beni immobili censiti nelle categorie del gruppo F e i BCNC devono essere rappresentati solo nell'EP.

- il disegno della unità immobiliare deve essere effettuato con un tratto chiaro, essenziale e preciso, evitando che le linee siano troppo ravvicinate in quanto, in fase di stampa, potrebbero risultare coincidenti e quindi non distinguibili;
- in ciascuna scheda della planimetria deve essere riportato il simbolo di orientamento con indicazione del Nord, tracciato esternamente al disegno dell'unità immobiliare, in qualunque posizione, ma preferibilmente in basso a destra del foglio;
- il disegno della unità immobiliare deve 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 della unità immobiliare; è inoltre necessaria l'indicazione delle unità immobiliari adiacenti, con la dicitura "Altra u.i.u." (quando presente l'elaborato planimetrico), ovvero con l'indicazione delle particelle/subalterni confinanti (quando l'elaborato planimetrico non è disponibile);
- nel caso in cui non ci sia l'obbligo di presentare l'EP, nella planimetria della unità immobiliare deve essere rappresentato anche il perimetro del fabbricato; se il disegno di detto perimetro non rientra nel formato della scheda, è sufficiente un semplice accenno, limitandone la rappresentazione alle parti limitrofe all'unità immobiliare;
- in assenza di EP agli atti e nel caso in cui non ci sia l'obbligo di presentare un nuovo elaborato, le eventuali parti comuni dell'immobile già rappresentate nella planimetria agli atti vanno riproposte nella planimetria variata;
- se redatto l'EP, le consistenze riconducibili a BCNC non devono essere rappresentate nella planimetria (la posizione del vano scala comune, del pianerottolo e dell'eventuale disimpegno di accesso della unità immobiliare può non essere rappresentata quando non rientra nel formato della scheda);
- deve essere riportata l'altezza dei locali; i valori dell'altezza sono espressi in metri, ordinariamente con arrotondamento ai cinque centimetri, misurati da pavimento a soffitto. Tuttavia, il professionista ha facoltà di riportare la misura reale, con arrotondamento al centimetro. 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 (anche con il dato di altezza minima e massima); nel caso di altezza minima inferiore a m 1,50, deve essere

rappresentata, con linea tratteggiata sottile, la delimitazione tra le porzioni con altezza maggiore e minore di tale soglia e, a margine della stessa, deve essere riportata l'indicazione  $h = m 1,50$ ;

- per ciascun piano rappresentato, occorre indicare il riferimento di piano<sup>129</sup> (ad esempio: Piano terra, Piano primo); le dizioni piano “*sottotetto*”, “*rialzato*” o “*ammezzato*” sono ammesse esclusivamente se indicate assieme al corretto piano di pertinenza (ossia il piano codificato immediatamente più basso riportato nel quadro U). Tali dizioni possono figurare tra parentesi ad integrazione della descrizione di piano ordinaria; ad esempio “*Piano Terra (rialzato)*”, “*Piano Terzo (sottotetto)*”, ecc. L'indicazione del piano deve trovare corrispondenza con i dati del quadro “U” della dichiarazione Do.C.Fa. Infine, il piano soppalco, che non identifica mai un livello di piano, trovandosi all'interno della volumetria dell'unità immobiliare, viene solo indicato in planimetria con la relativa altezza e non trova corrispondenza nel quadro U e nell'EP<sup>130</sup>;
- se presenti, devono essere rappresentate per intero le pertinenze scoperte esclusive; nel caso di corti esclusive di estensione tale che la rappresentazione alla scala ordinaria della unità immobiliare (1:200) ecceda il formato disponibile, la corte potrà essere rappresentata in una scheda separata, nella scala più opportuna (conseguentemente, la planimetria sarà composta da più schede con scale di rappresentazione diverse);
- in corrispondenza del locale destinato a cucina è necessario inserire la dicitura “*cucina*” o “*K*” e, in corrispondenza di ciascun accessorio (a servizio diretto o indiretto), deve essere riportata la denominazione che ne descrive l'uso: “*ingresso*”, “*corridoio*”, “*bagno*”, “*W.C.*”, “*ripostiglio*”, “*veranda*”, “*soffitta*”, “*cantina*”, ecc.<sup>131</sup>. L'indicazione della destinazione non è necessaria per i vani *principali* (ma può comunque essere indicata);

---

<sup>129</sup> L'indicazione del piano dove è ubicata l'unità immobiliare deve essere riferita alla strada, corte o giardino da cui l'unità immobiliare stessa ha l'accesso principale. I piani si contano cominciando da quello ove è posto l'ingresso da strada (eventualmente da corte, da giardino). Si denomina quindi “*T*” il piano dove è posto l'ingresso stesso. I piani sovrapposti al “*T*” si indicano di seguito “*1,2,3...*”. I piani sottostanti al Piano Terreno si chiamano successivamente ed a partire da esso : “*S1, S2, S3, ...*”. Per la definizione di Piano Rialzato e Piano Seminterrato, si considera posizione al Piano Terreno anche la porzione dei locali che hanno il pavimento fino ad 1 metro più basso o più alto del livello della strada (o della corte o del giardino) di accesso.

<sup>130</sup> La rappresentazione in planimetria di soppalchi di altezza inferiore a cm 150 non è obbligatoria, ma solo facoltativa.

<sup>131</sup> Tali indicazioni, in ogni caso, 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.

- devono essere rappresentati i muri delimitanti gli ambienti, ivi compresi quelli perimetrali della 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 unità immobiliare, dovrà comunque essere eseguita una rappresentazione coerente con la stima eseguita, evidenziando tale circostanza in relazione tecnica; la stima può essere dedotta dagli atti già depositati<sup>132</sup>. In caso di murature perimetrali confinanti con unità immobiliari contigue non stimabili allo stesso modo, sarà sufficiente indicare il confine con linea in “tratto-punto” e non l’intero spessore della muratura perimetrale;
- devono rappresentarsi le porte di accesso, le finestre, le porte interne, e le altre eventuali aperture;
- in caso di unità immobiliari con identificativi catastali “graffati” occorre indicare, con linea “tratto-punto” il confine tra le porzioni di una stessa unità immobiliare ricadenti su mappali/subalterni adiacenti, indicandone il rispettivo identificativo di particella/subalterno; inoltre si devono inserire nella planimetria gli estremi di identificazione dell’unità stessa indicando, possibilmente in alto a sinistra. Ad esempio:
  - Particella 1 Sub. 1
  - Particella 2 Sub. 1;
- nel caso di dichiarazioni di porzioni di unità immobiliare unite di fatto ai fini fiscali, nella planimetria relativa a ciascuna porzione deve esser riportata con linea continua la porzione oggetto della dichiarazione, con linea “tratto-punto” il confine tra le diverse porzioni e con linea tratteggiata tutte le altre porzioni.

Infine, la planimetria non deve contenere:

- le retinature e gli arredi;
- le campiture o i riempimenti che pongano in evidenza muri portanti e pilastri o altri manufatti edilizi;
- informazioni non richieste (ad esempio, l’indicazione dei nominativi dei confinanti).

---

<sup>132</sup> Nelle zone ove vige il sistema Tavolare lo spessore delle murature può essere desunto dal piano Tavolare, specificando tale circostanza nella relazione tecnica (“spessore desunto dal piano Tavolare in atti sub. G.N. xxx”)



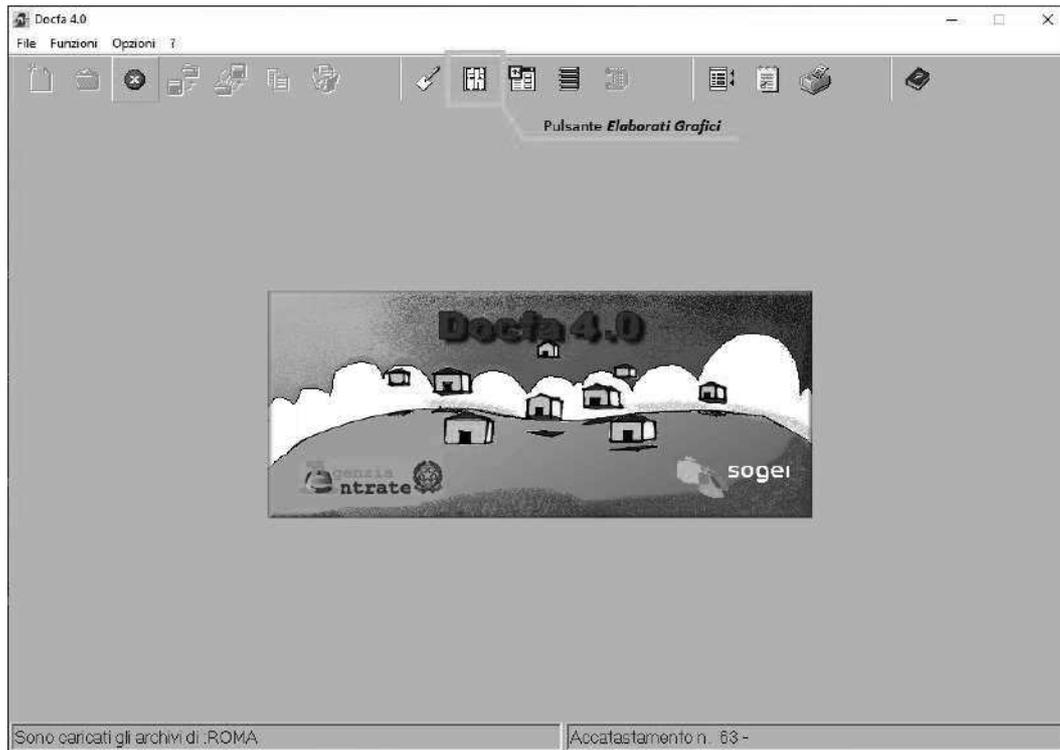


Figura 3.14: schermata generale del Do.C.Fa. con indicazione del pulsante *Elaborati grafici*

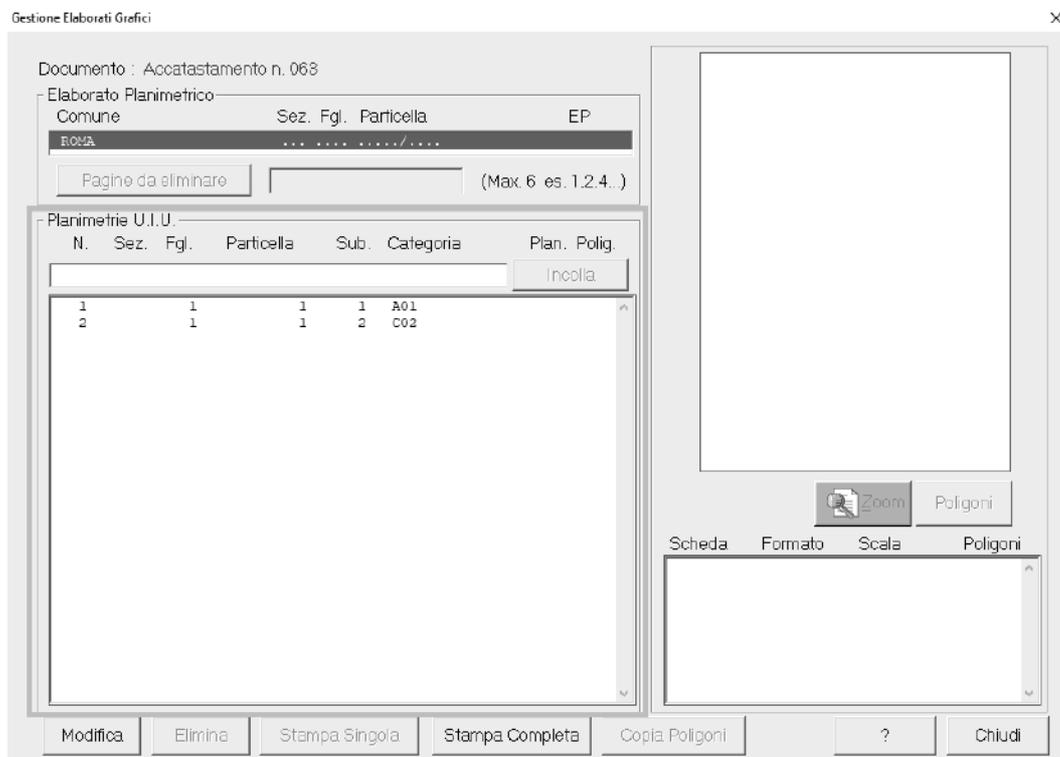


Figura 3.15: sezione *Planimetrie U.I.U.* nella pagina *Gestione Elaborati grafici*

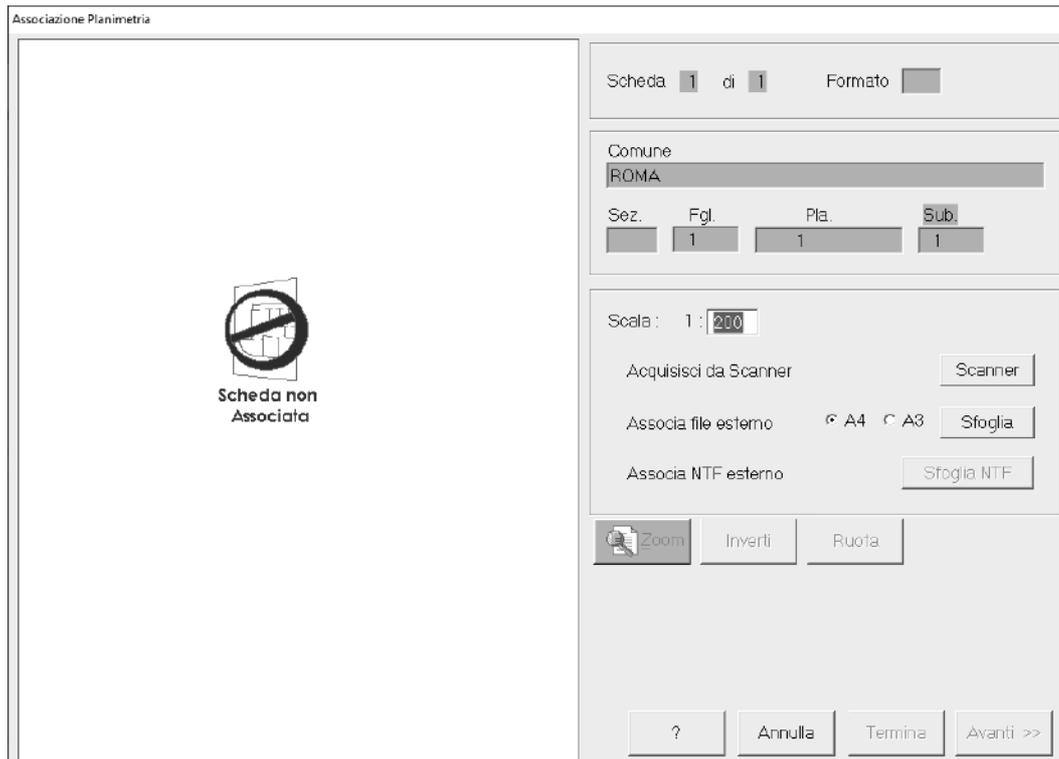


Figura 3.16: pagina Associazione Planimetria

### 3.3 SUPERFICIE CATASTALE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI A DESTINAZIONE ORDINARIA

#### 3.3.1 Determinazione della superficie catastale

La superficie catastale rappresenta la somma, arrotondata al metro quadrato, delle superfici lorde (principali, accessorie e pertinenziali) che compongono l'unità immobiliare, opportunamente ragguagliate con coefficienti stabiliti dalla normativa<sup>133</sup>.

Nella procedura informatica la determinazione della superficie catastale di una unità immobiliare a destinazione ordinaria è eseguita in automatico dalla procedura informatica, a valle dell'operazione manuale di individuazione grafica delle diverse tipologie omogenee di ambiente che la compongono, attraverso la rappresentazione grafica dei cosiddetti poligoni.

In particolare, a ciascun tipo di ambiente corrisponde uno specifico tipo di poligono, contraddistinto dalle lettere da "A" a "G", come specificato di seguito:

<sup>133</sup> D.P.R. 138/1998.

- **Poligono A** = ambienti aventi funzione principale nella specifica categoria (ad esempio: camere, cucina, stanze) e ambienti accessori a servizio diretto di quelli principali (ad esempio: bagni, ripostigli, tavernette, mansarde, ingressi, corridoi e simili).

Solo per le categorie C/1 e C/6 si distinguono due tipi di Poligono A:

- **Poligono A1:** ambienti aventi funzione principale (ad esempio: locale vendita ed esposizione per le unità in categoria C/1);
  - **Poligono A2:** ambienti accessori a diretto servizio (ad esempio: retro-negozio, bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili);
- **Poligono B** = ambienti accessori a servizio indiretto dei vani principali (ad esempio: soffitte, sottotetti, centrali termiche, cantine e simili) comunicanti con gli ambienti principali di cui al Poligono A;
  - **Poligono C** = ambienti accessori a servizio indiretto dei vani principali (ad esempio: soffitte, sottotetti, centrali termiche, cantine e simili) non comunicanti con gli ambienti principali di cui al Poligono A;
  - **Poligono D** = 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) comunicanti con gli ambienti principali di cui al Poligono A;
  - **Poligono E** = 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) non comunicanti con gli ambienti principali di cui al Poligono A;
  - **Poligono F** = aree scoperte, corti, giardini e simili, di pertinenza e dipendenza esclusiva della singola unità immobiliare (sono escluse le porzioni comuni di uso esclusivo);
  - **Poligono G** = ambienti non classificabili tra i precedenti casi e non rilevanti ai fini del calcolo della superficie catastale.

L'associazione dei poligoni ai diversi ambienti deve essere coerente con quanto rappresentato nella planimetria catastale. Inoltre, è necessario tener conto delle seguenti indicazioni:

- concorrono alla determinazione della superficie catastale tutti i muri interni ed esterni fino ad uno spessore massimo di 0,50 m, nonché i muri in comunione con le altre proprietà computati al 50%, fino ad uno spessore massimo di 0,25 m. I muri perimetrali confinanti con superfici condominiali saranno considerati esclusivi, ad eccezione di quelli che confinano con spazi condominiali edificati. Pertanto, a titolo esemplificativo: i muri perimetrali confinanti con aree

cortilizie condominiali saranno considerati esclusivi; i muri confinanti con il vano scala condominiale saranno computati al 50%, fino ad uno spessore massimo di 0,25 m; i muri confinanti con pozzi luce saranno considerati esclusivi. I muri che delimitano esternamente balconi, terrazzi o giardini (es.: parapetti, muri di cinta, ecc.) vengono associati alla tipologia di questi ultimi. I muri in comune tra due poligoni che delimitano ambienti di stessa destinazione, ma di diversa altezza, saranno compresi nel poligono avente altezza maggiore; i muri, invece, che dividono ambienti di tipologia diversa saranno inclusi nel poligono avente la tipologia predominante (ossia nel poligono che, secondo i criteri di cui all'allegato C del D.P.R. n. 138/1998, presenta il maggiore coefficiente di ragguaglio)<sup>134</sup>;

- la superficie degli ambienti o di loro porzioni aventi altezza utile inferiore a 1,50 m è esclusa dal calcolo della superficie catastale; i corrispondenti poligoni devono essere rappresentati, ma per essi deve essere indicata l'altezza minore di 1,50 m;
- la superficie degli elementi di collegamento verticale interni alle unità immobiliari (ad esempio: scale, rampe, ascensori) è computata una sola volta, in misura pari alla proiezione orizzontale del loro massimo ingombro, indipendentemente dal numero di piani collegati;
- le scale esclusive esterne non vanno poligonate e si intendono concluse in corrispondenza dell'ultima alzata; anche se di dimensioni contenute, va poligonato, però, il ballatoio di arrivo all'unità immobiliare (poligono di tipologia D o E, a seconda dei casi);
- gli accessori concorrono alla formazione della superficie catastale complessiva in base al servizio diretto o indiretto svolto nei confronti degli ambienti principali. I locali quali, ad esempio, servizi igienici, lavanderie, ecc. a servizio diretto di locali accessori indiretti (ad esempio cantine, soffitte, ecc.) comunicanti con i locali principali dell'unità immobiliare, devono considerarsi anch'essi a servizio indiretto dei vani principali (poligono di tipo B).

---

<sup>134</sup> Ad esempio: muri che delimitano un ambiente di tipo A e un ambiente di tipo B saranno compresi nel poligono di tipo A.

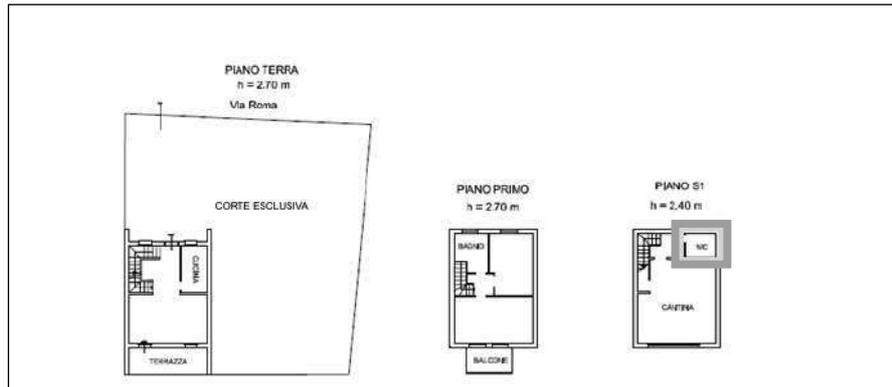


Figura 3.17: esempio di locale accessorio a servizio diretto di locali indiretti comunicanti (poligono tipo B)

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, non comunicanti, dei vani principali (poligono di tipo C);

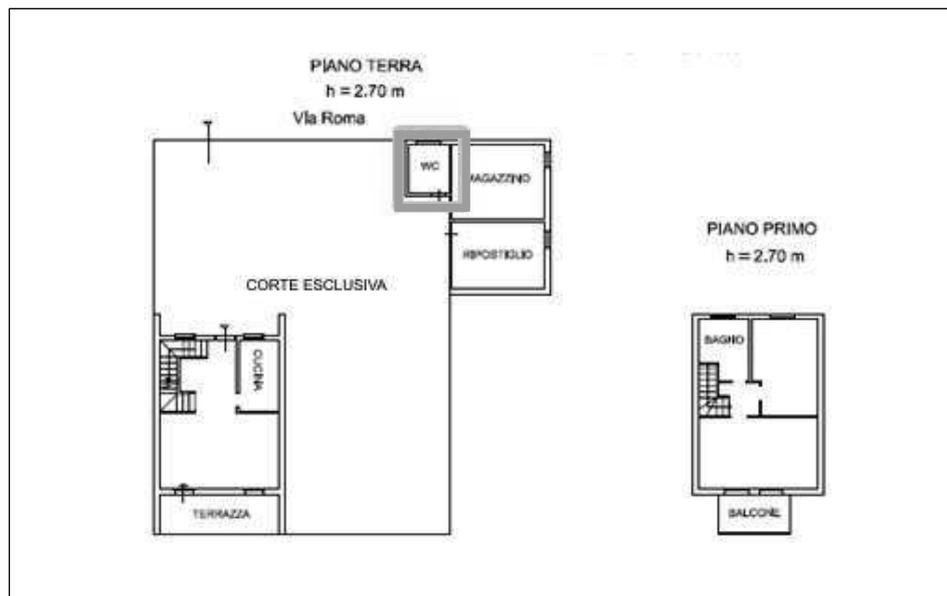


Figura 3.18: esempio di locale accessorio a servizio diretto di locali indiretti non comunicanti (poligono tipo C)

- gli ambienti con altezza massima inferiore a 2,40 m 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, nella unità immobiliare, di altri locali che hanno le caratteristiche di vano principale, a cui è associato un poligono di tipo A.

A titolo esemplificativo e non esaustivo, nella tabella seguente è indicato il tipo di poligono da attribuire a specifici ambienti:

AMBIENTE	POLIGONO
Centrale termica	Poligono B, se comunicante con ambienti con Poligono A. Poligono C, se non comunicante con ambienti con Poligono A.
Giardino / Orto	Poligono F
Intercapedine / Cavedio e simili	Poligono G
Patio	Poligono D, se comunicante con ambienti con Poligono A. Poligono E, se non comunicante con ambienti con Poligono A.
Piscina	Poligono F
Portico	Poligono D, se comunicante con ambienti con Poligono A. Poligono E, se non comunicante con ambienti con Poligono A.
Soffitta	Poligono B, se comunicante con ambienti con Poligono A. Poligono C, se non comunicante con ambienti con Poligono A.
Taverna / Locale rustico	Poligono A
Veranda	Poligono A, se comunicante con ambienti principali o accessori diretti Poligono B, se comunicante con accessori indiretti comunicanti con ambienti con Poligono A. Poligono C, se comunicante con accessori indiretti non comunicanti con ambienti con Poligono A.

La superficie dei vari ambienti concorre a determinare la superficie catastale della unità immobiliare secondo un “peso” definito dei seguenti coefficienti di ragguglio, in funzione del tipo di poligono assegnato:

Metodologia di calcolo riferita ad unità immobiliari comprese in gruppi di categorie catastali assimilabili		A/1, A/2, A/3, A/4, A/5, A/6, A/9, A/11		A/7, A/8		B/1, B/2, B/3, B/4, B/5, B/6, B/7		C/1		C/6		A/10, B/8, C/2, C/3, C/5, C/7, C/4	
ambie nti	Descrizione degli ambienti	Coefficienti da applicare alle superfici delle varie tipologie di ambiente secondo le categorie catastali											
A1	Vani (o locali) con funzione principale nella specifica categoria e vani (o locali) accessori a diretto servizio dei principali se non appartenenti alle categorie C1 e C6.	1,00		1,00		1,00		1,00		1,00		1,00	
A2	Vani (o locali) accessori a diretto servizio di principali per unità appartenenti alle categorie C1 e C6.							0,50		0,50			
B	Vani (o locali) accessori a indiretto servizio di quelli identificati nella precedente tipologia A se comunicanti con gli stessi.	0,50 (*)		0,50 (*)		0,50 (*)		0,50		0,50 (*)		0,50	
C	Vani (o locali) accessori a indiretto servizio di quelli identificati nella precedente tipologia A se non comunicanti con gli stessi anche attraverso scale interne.	0,25 (*)		0,25 (*)		0,25 (*)		0,25		0,25 (*)		0,25	
D	Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A anche attraverso scale.	0,30 (*) fino a 25 m <sup>2</sup>	0,10 (*) per la quota eccedente	0,30 (*) fino a 25 m <sup>2</sup>	0,10 (*) per la quota eccedente	0,10 (*)		0,10		0,30 (*) fino a 25 m <sup>2</sup>	0,10 (*) per la quota eccedente	0,10	
E	Balconi, terrazzi e simili non comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A, pertinenze esclusive della uiv trattata.	0,15 (*) fino a 25 m <sup>2</sup>	0,05 (*) per la quota eccedente	0,15 (*) fino a 25 m <sup>2</sup>	0,05 (*) per la quota eccedente	0,10 (*)		0,10		0,15 (*) fino a 25 m <sup>2</sup>	0,05 (*) per la quota eccedente	0,10	
F	Aree scoperte o comunque assimilabili, pertinenza esclusiva della uiv trattata.	0,10 (*) fino alla superficie definita nella lettera "A1"	0,02 (*) per superficie eccedente definita nella lettera "A1"	Tale tipologia è presa in considerazione solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera "A1"				0,20		0,10 (*) fino alla superficie definita nella lettera ("A1" + "A2") raggiugliata	0,02 (*) per superficie eccedente definita nella lettera ("A1" + "A2") raggiugliata	0,10	
G	Superfici di ambienti non classificabili tra i precedenti casi e non rilevanti ai fini del calcolo della superficie catastale												

(\*) La somma delle superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, raggiugliate con i coefficienti in tabella, entrano nel computo complessivo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie ("A1" + "A2").

Dal punto di vista operativo, la rappresentazione dei poligoni di ciascuna unità immobiliare derivata può essere effettuata direttamente all'interno della procedura informatica Do.C.Fa., tramite le funzioni disponibili nella pagina *Calcolo delle Superfici*, che può aprirsi cliccando sul pulsante *Poligoni* della pagina *Gestione Elaborati Grafici*, a cui si accede tramite il pulsante *Elaborati Grafici* presente nella schermata generale.

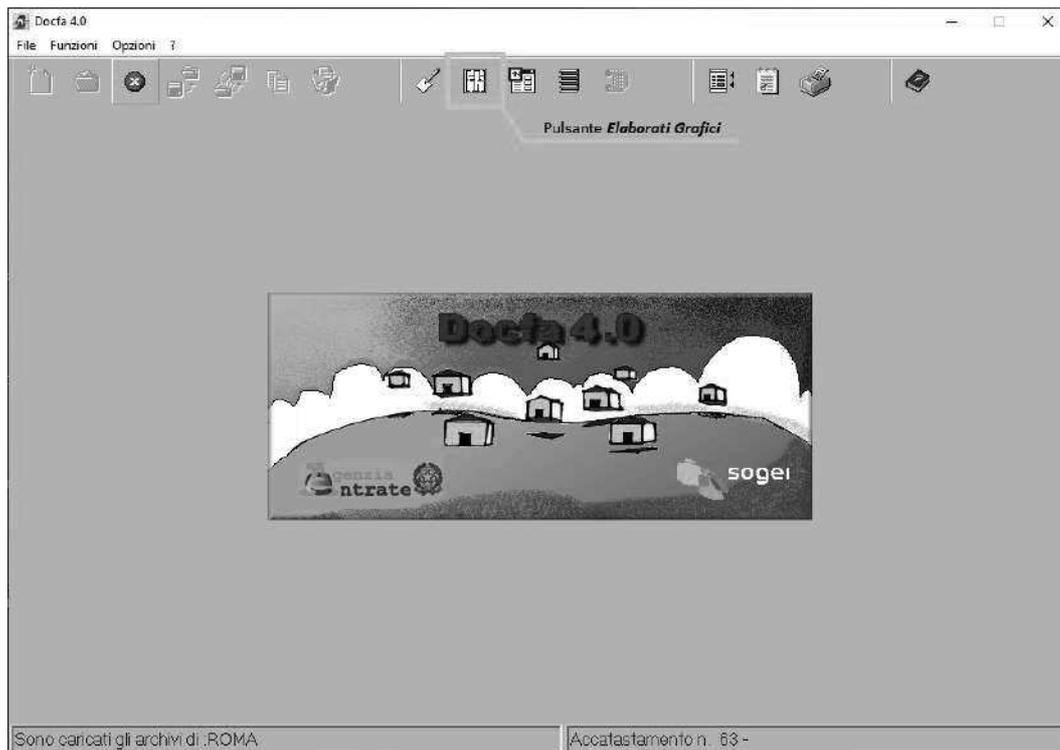


Figura 3.191: schermata generale del Do.C.Fa. con indicazione del pulsante *Elaborati grafici*

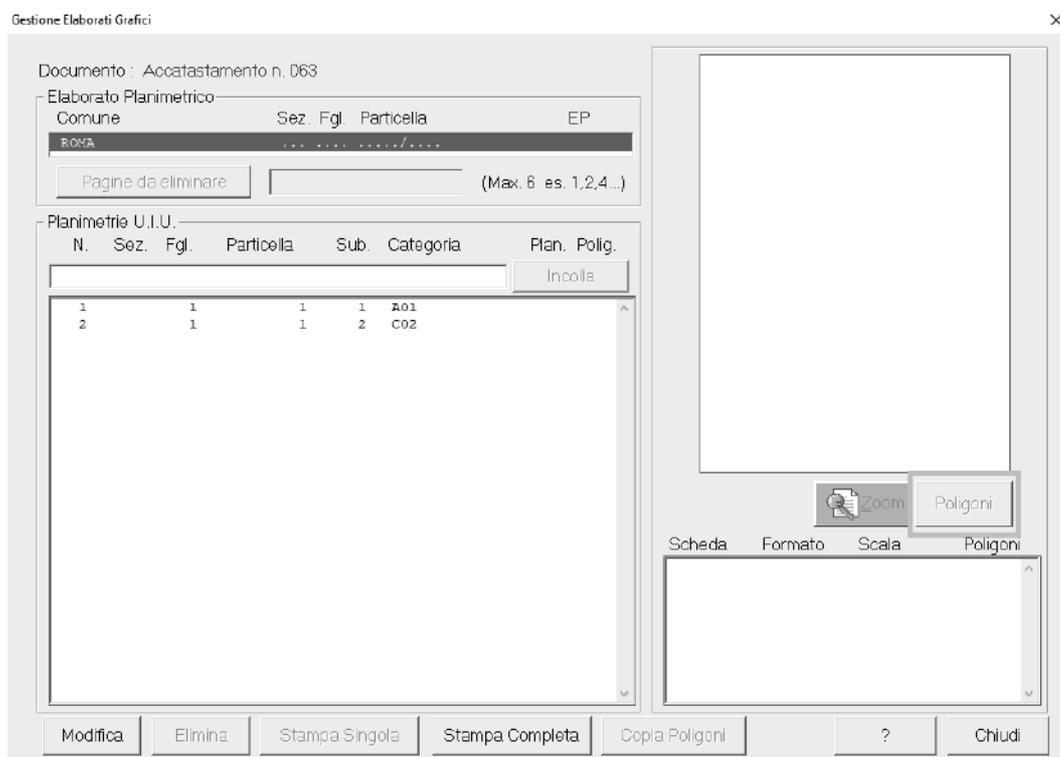


Figura 3.20: pulsante Poligoni nella pagina *Gestione Elaborati grafici*

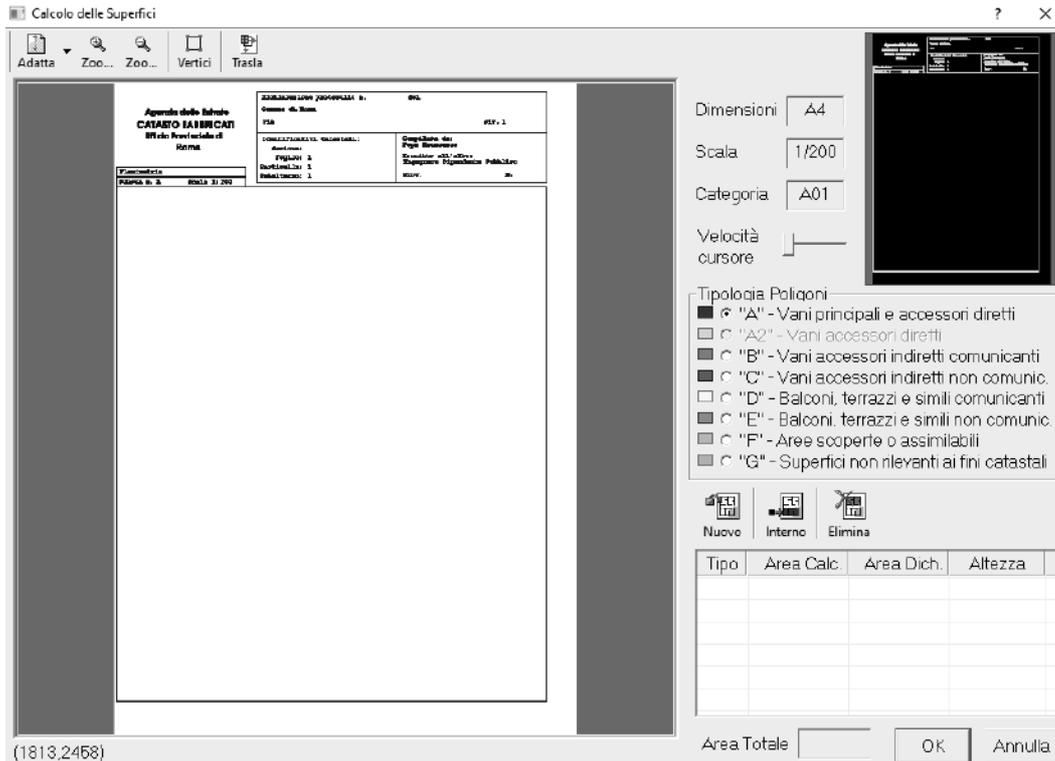


Figura 3.21: pagina *Calcolo delle Superfici*

In alternativa, i poligoni possono essere rappresentati direttamente nel disegno vettoriale (CAD) della planimetria tramite polilinee chiuse di colori specifici<sup>135</sup>, disegnate (sovrapposte alla planimetria stessa) su un layer apposito da denominare “Docfa\_Poligoni”.

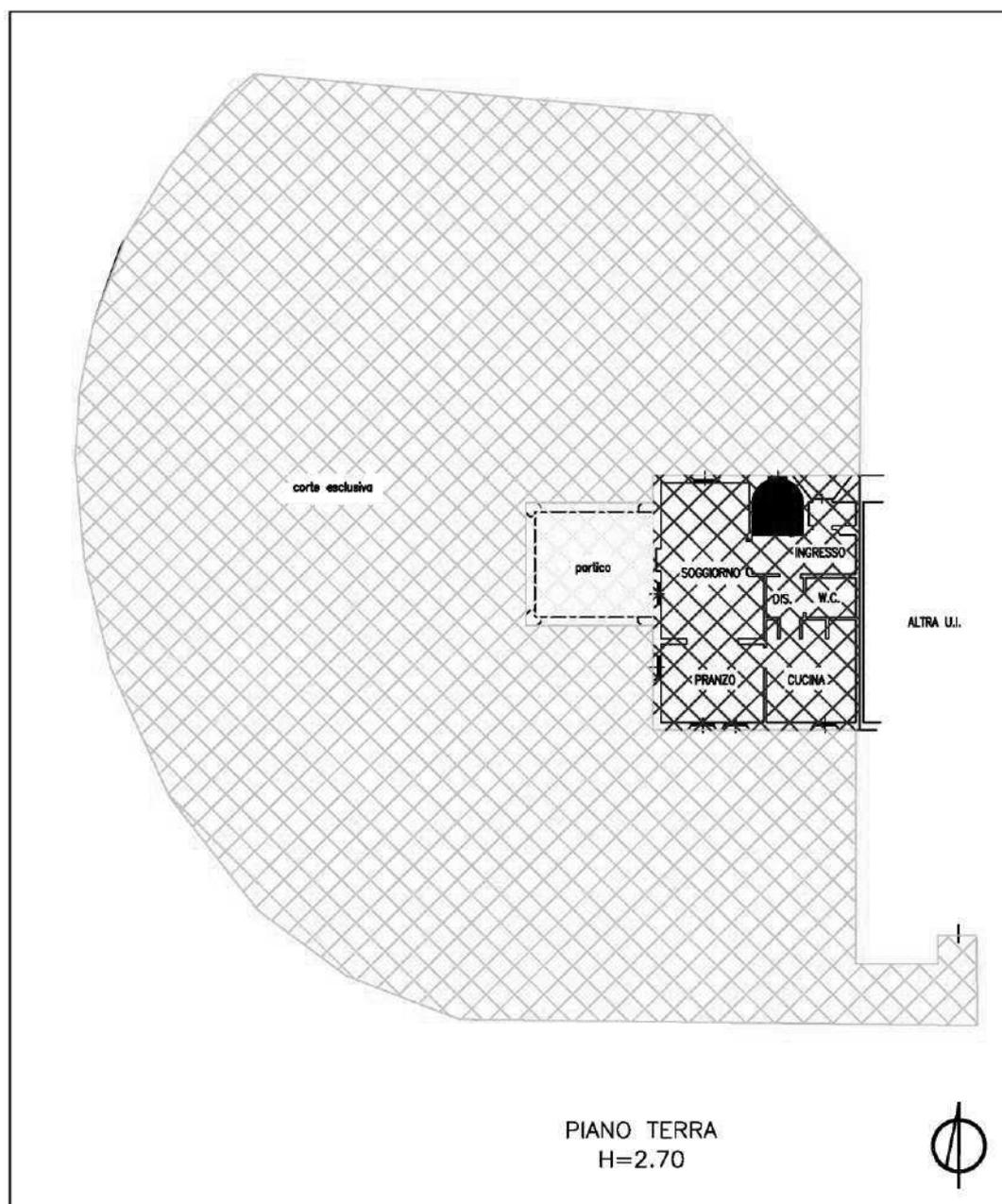
<sup>135</sup> I colori da utilizzare sono così stabiliti:

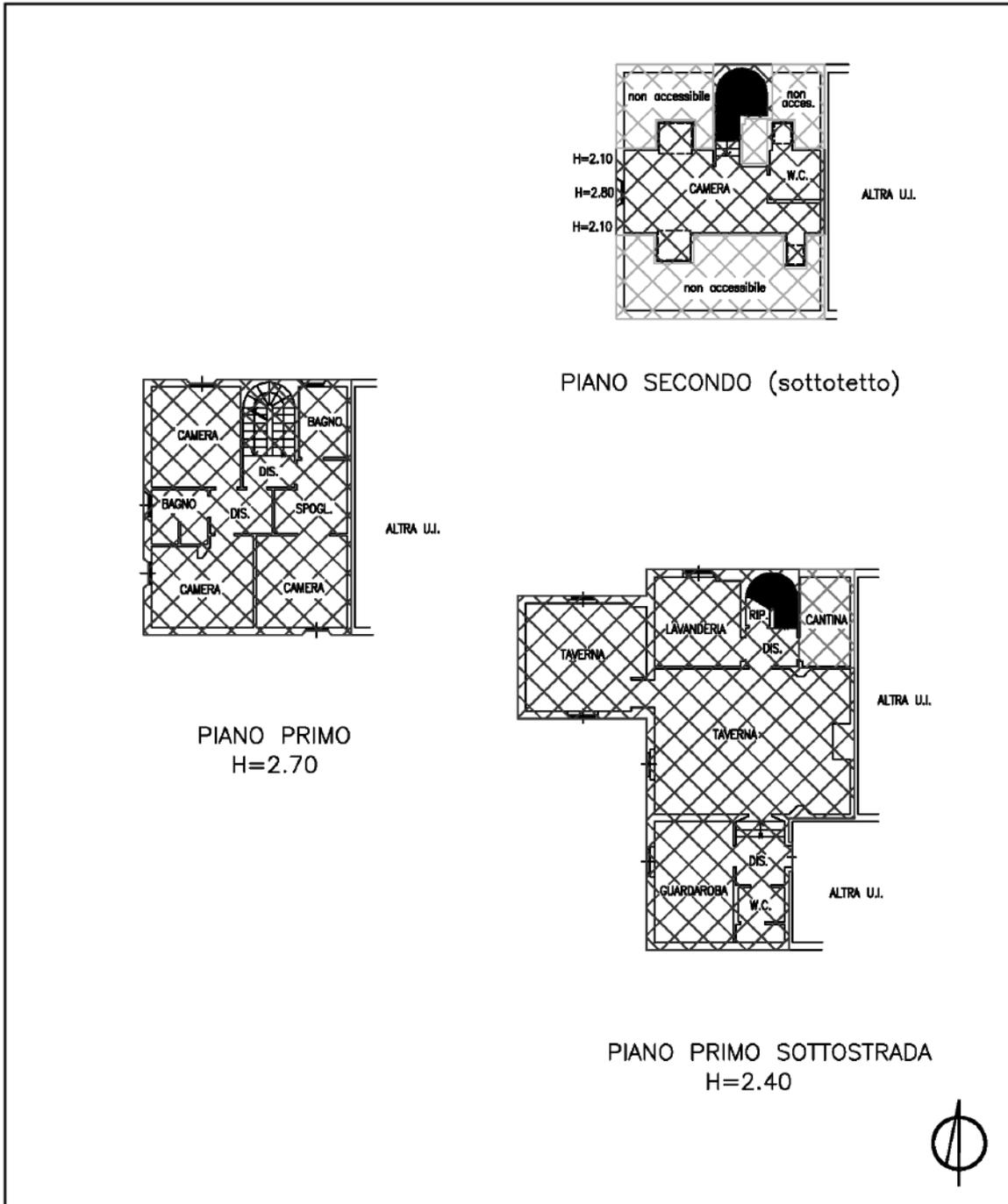
- POLIGONO A e A1: colore 1;
- POLIGONO B: colore 2;
- POLIGONO D: colore 4;
- POLIGONO F: colore 6;

- POLIGONO A2: colore 8;
- POLIGONO C: colore 3;
- POLIGONO E: colore 5;
- POLIGONO G: colore 7.

### 3.3.2 Esempi di calcolo della superficie catastale e della consistenza catastale

Esempio n. 1





Modello 1N - parte II

C/1 Unità immobiliare censibile nel gruppo "A" e "B"

**1) VANI PRINCIPALI**  
 Camere, cucine, stanze, ecc. n.  sup. utile m²

**2) ACCESSORI DIRETTI**  
 Bagni, W.C. n.  sup. utile m²   
 Corridoi, ripostigli, ecc. n.  sup. utile m²

**SUPERFICIE LORDA** (relativa ai punti 1 e 2) m²   
 di cui con h < 150 cm m²

**3) ACCESSORI INDIRETTI** Accessori complementari, cantine, soffitte, lavanderie e simili  
 n.  comunicanti sup. lorda m²  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   
 non comunicanti sup. lorda m²

[C] - Dati metrici dell'unità immobiliare (C/1)

Poligono A

Poligono B

Poligono D

Modello 1N - parte II

C/1 Unità immobiliare censibile nel gruppo "A" e "B"

**5) PERTINENZE SCOPERTE ESCLUSIVE** Totale m²   
 di cui Giardino, cortile sup. m²   
 Piscina, tennis  sup. m²

Parcheggio auto per n. posti

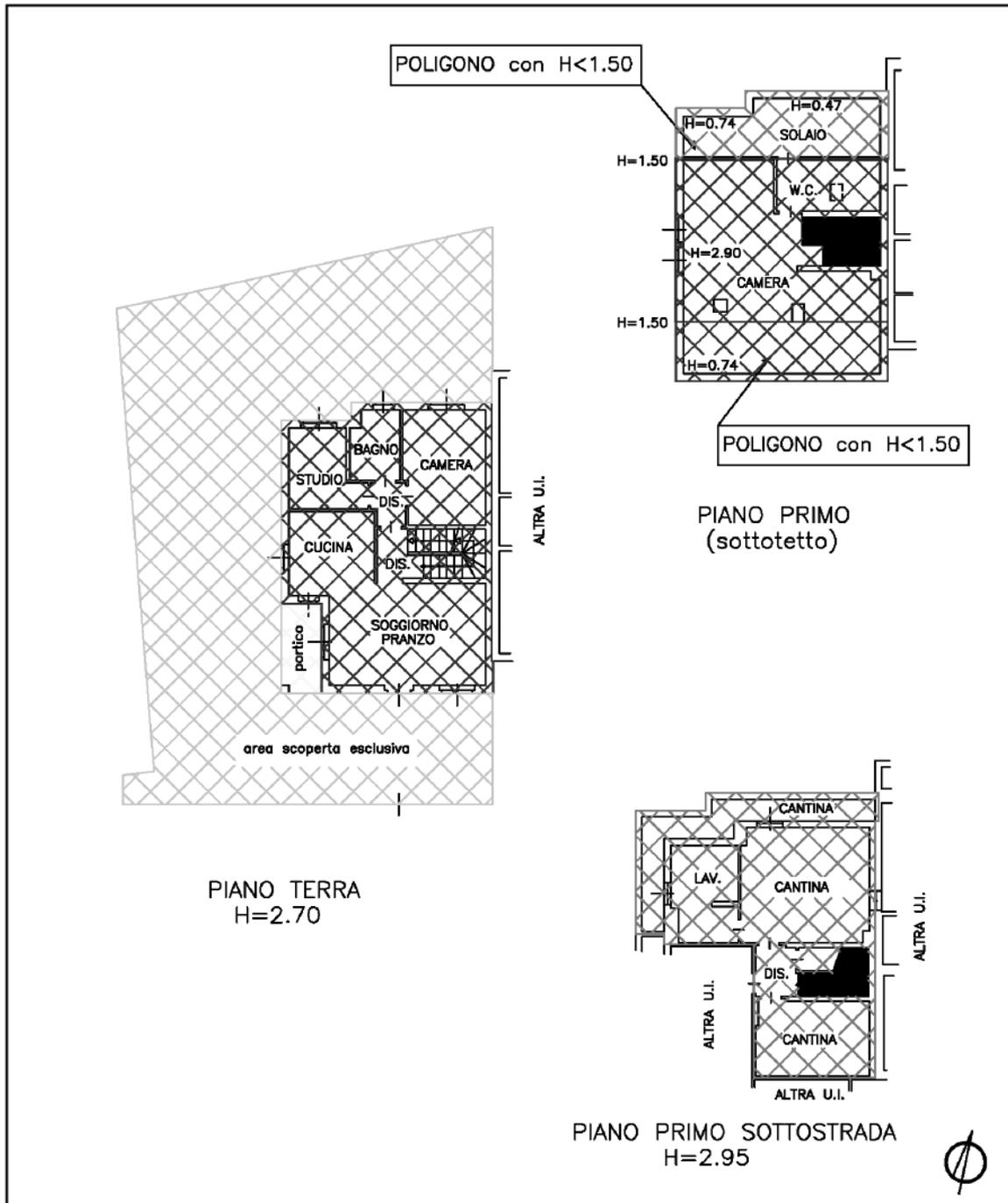
**6) DATI RELATIVI ALL' ALTEZZA**  
 Altezza media utile della U.I.U. cm   
 Superficie dei vani principali ed accessori diretti  
 aventi altezza media interna a centimetri 230 m²

**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'unità immobiliare (C/1)

Poligono F

Esempio n. 2



Modello TN - parte II

**C/1 Unità immobiliare censibile nel gruppo "A" e "B"**

<b>1) VANI PRINCIPALI</b>			
Camere, cucina, stanze, ecc.			
n.	5	sup. utile m <sup>2</sup>	100
<b>2) ACCESSORI DIRETTI</b>			
Bagni, W.C.			
n.	2	sup. utile m <sup>2</sup>	12
Corridoi, ripostigli, ecc.			
n.	2	sup. utile m <sup>2</sup>	9
<b>SUPERFICIE LORDA</b>		(relativa ai punti 1 e 2)	
		m <sup>2</sup>	168
		di cui con h<150 cm m <sup>2</sup>	20
<b>3) ACCESSORI INDIRETTI</b> Accessori complementari, cantine, soffitte, lavanderie e simili			
n.	6	comunicanti sup. lorda m <sup>2</sup>	96
		di cui con h<150 cm m <sup>2</sup>	20
		non comunicanti sup. lorda m <sup>2</sup>	
		di cui con h<150 cm m <sup>2</sup>	
<b>4) DIPENDENZE ESCLUSIVE</b> (Balconi, terrazzi, portici)			
		comunicanti sup. lorda m <sup>2</sup>	5
		non comunicanti sup. lorda m <sup>2</sup>	

[C] - Dati metrici dell'unità immobiliare (C/1)

OK Annulla ?

Poligono A

Poligono B

Poligono D

Modello TN - parte II

**C/1 Unità immobiliare censibile nel gruppo "A" e "B"**

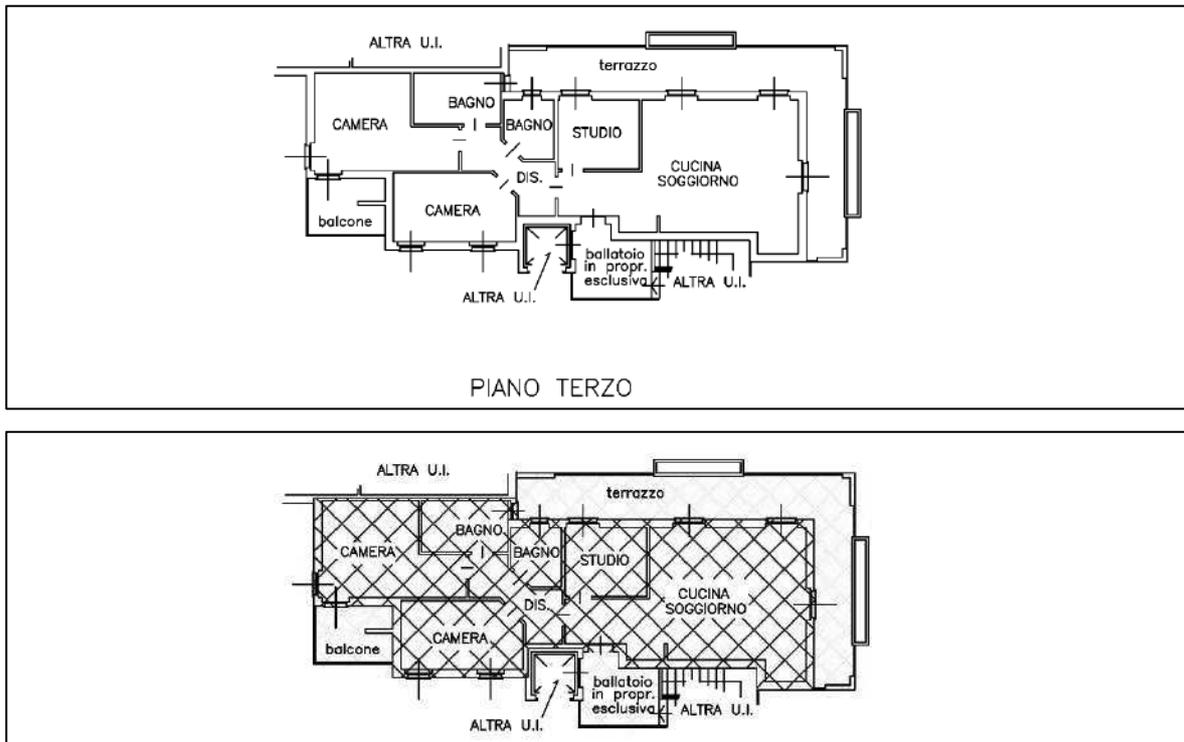
<b>5) PERTINENZE SCOPERTE ESCLUSIVE</b>		Totale m <sup>2</sup>	200
di cui: Giardino, cortile		sup. m <sup>2</sup>	200
Piscina, tennis		sup. m <sup>2</sup>	
Parcheggio auto perm. posti			
<b>6) DATI RELATIVI ALL' ALTEZZA</b>			
Altezza media utile dello U.I.U.			
		cm.	270
Superficie dei vani principali ed accessori diretti aventi altezze medie inferiori a centimetri 230			
		m <sup>2</sup>	
<b>7) PER LE U.I. CENSIBILI NEL GRUPPO "B" INTEGRARE CON LE SEGUENTI INFORMAZIONI</b>			
piani fuori terra		n.	
		m <sup>2</sup>	
piani entro terra		n.	
		m <sup>2</sup>	

[C] - Dati metrici dell'unità immobiliare (C/1)

OK Annulla ?

Poligono F

Esempio n. 3



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. 9,08
- 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

e non dispone di pertinenze comuni.

Nella zona censuaria in cui si trova l'immobile, per il vano *normale* è stabilita una superficie minima di 9 mq ed una massima 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
<i>eccedenza</i> Cucina/soggiorno $(34,85 - 27,00) / 27,00$	0,29
Sommano	5,28
<i>Incidenza</i> Balconi/terrazzo ( $\pm 10\%$ ) + 5% di 5,28	0,26
<b>TOTALE</b>	<b>5,54</b>
<b>Consistenza UIU</b>	<b>5,5</b>
<i>(arrotondamento al ½ vano)</i>	

## 4 I MODELLI 1N E 2N

I modelli 1N e 2N sono schede nelle quali vengono inserite informazioni di carattere descrittivo inerenti gli immobili dichiarati, utili a definire la destinazione ordinaria e ad illustrare le caratteristiche, proprie e al contorno, che possono influire sulla rendita catastale. A seconda che l'unità dichiarata sia a destinazione ordinaria o a destinazione speciale o particolare, dovranno compiliarsi rispettivamente i modelli 1N o 2N. Ciascun modello è composto da una "Parte Prima" e da una "Parte Seconda".

Sebbene all'interno della procedura informatica si possano distinguere campi a compilazione obbligatoria<sup>136</sup> e campi a compilazione facoltativa, è utile compilare sempre tutti i campi dei modelli. Le informazioni inserite nei modelli, in effetti, sono necessarie sia al fine sia di ottenere un "classamento automatico"<sup>137</sup> pertinente sia per agevolare l'Ufficio nell'attribuzione del corretto classamento definitivo all'unità dichiarata.

### 4.1 IL MODELLO 1N – PARTE PRIMA

Il *Modello 1N – Parte Prima* deve essere compilato quando nella dichiarazione Do.C.Fa. almeno una unità immobiliare derivata è da censire in una delle categorie a destinazione ordinaria (gruppi A, B e C)<sup>138</sup>.

---

<sup>136</sup> Evidenziati con il carattere in colore magenta.

<sup>137</sup> L'algoritmo di classamento automatico, che costituisce un ausilio per il tecnico redattore dell'atto di aggiornamento al fine di formulare la "proposta" di classamento e rendita per le unità immobiliari, è disponibile nell'apposita pagina della procedura informatica, a cui si accede dal pulsante *Classamento automatico* disponibile nella schermata generale.

<sup>138</sup> Ad eccezione dei casi in cui la dichiarazione non prevede l'attribuzione di classamento alle unità immobiliari derivate.

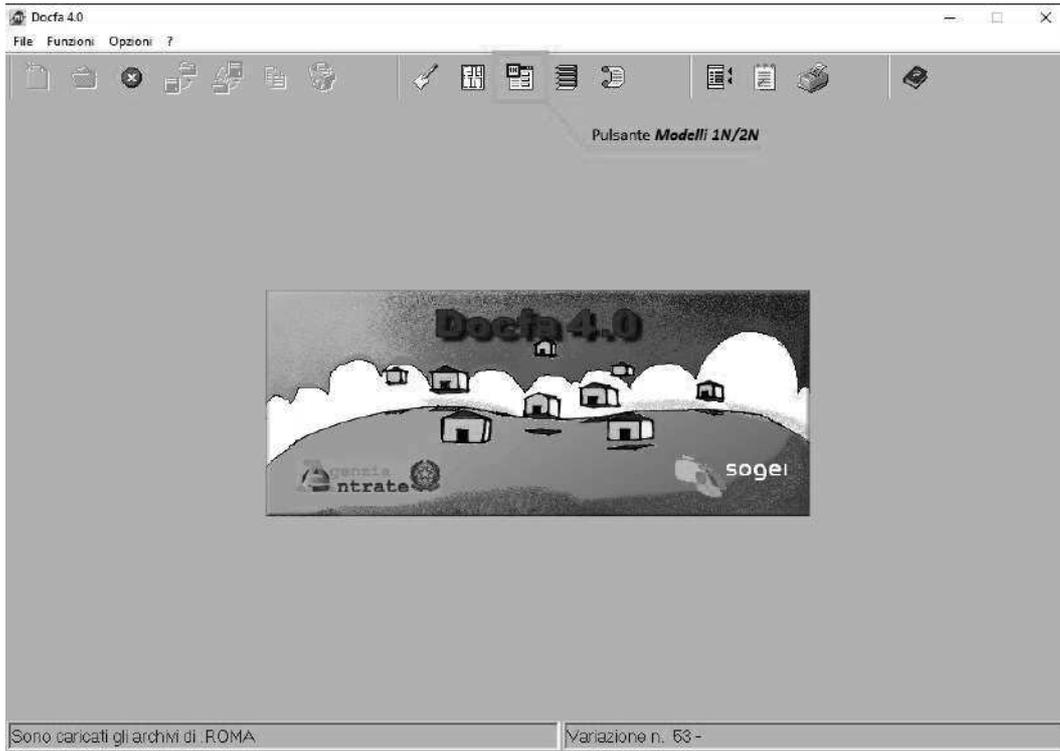


Figura 4.1: schermata generale del Do.C.Fa. con indicazione del pulsante *Modelli 1N/2N*

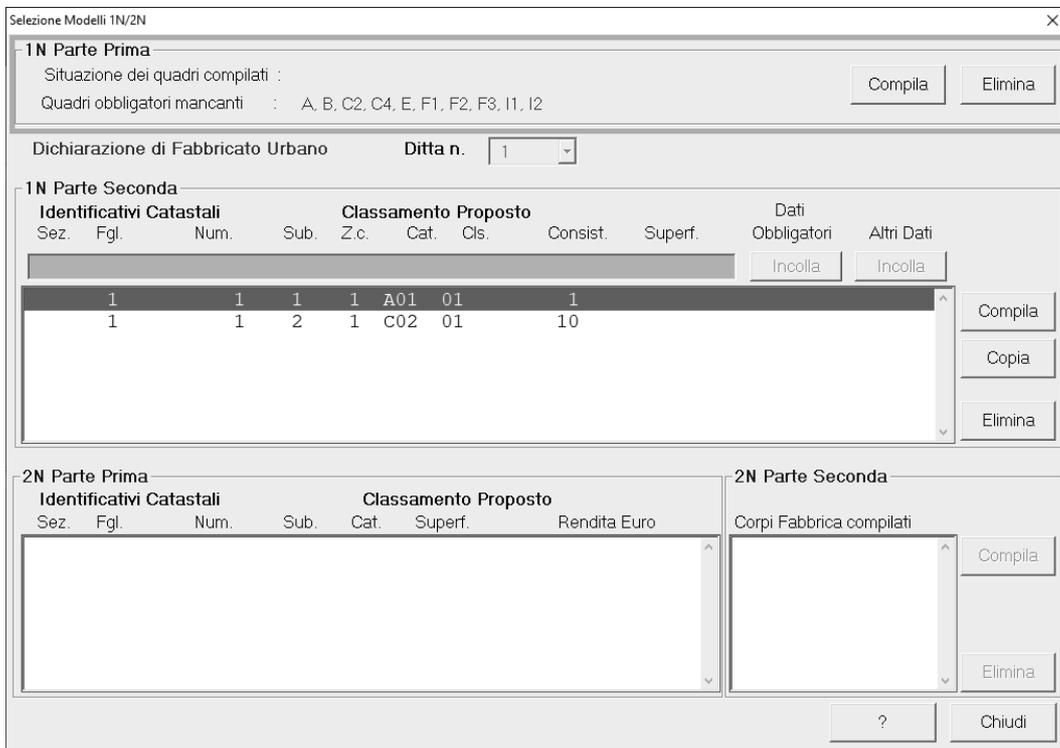


Figura 4.2: pagina *Selezione Modelli 1N/2N* con indicazione della sezione *1N – Parte Prima*

Il *Modello 1N – Parte Prima* è riferito alle caratteristiche generali del fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari a destinazione ordinaria dichiarate. Nella dichiarazione, se presenti unità immobiliari a destinazione ordinaria, è necessario compilare un unico *Modello 1N- Parte Prima*, a prescindere dal numero di unità immobiliari dichiarate. La compilazione del modello deve essere effettuata nella sezione *1N – Parte Prima* della pagina *Selezione Modelli 1N/2N*, a cui si accede tramite il pulsante *Modelli 1N/2N* disponibile nella schermata generale.

Il *Modello 1N – Parte Prima* è composto dai seguenti riquadri:

- ***Riquadro A - Riferimenti catastali del fabbricato***

Nei campi della riga *C.T.* è necessario indicare gli estremi catastali delle particelle terreni correlate o da correlare alle particelle urbane su cui sono censite o devono essere censite le unità dichiarate.

Nei campi della riga *C.E.U.* è necessario indicare gli estremi catastali delle particelle urbane su cui sono censite o devono essere censite le unità dichiarate.

In entrambe le righe, è possibile indicare fino a due numeri di particella. Pertanto, nei casi in cui la dichiarazione riguardi unità che afferiscono a più particelle terreni e/o urbane, occorre compilare entrambi i campi<sup>139</sup>;

---

<sup>139</sup> Pertanto, ad esempio, se la particella urbana su cui deve essere censita una unità è correlata a due particelle terreni, occorre indicare, nella riga *C.T.* entrambe le particelle.

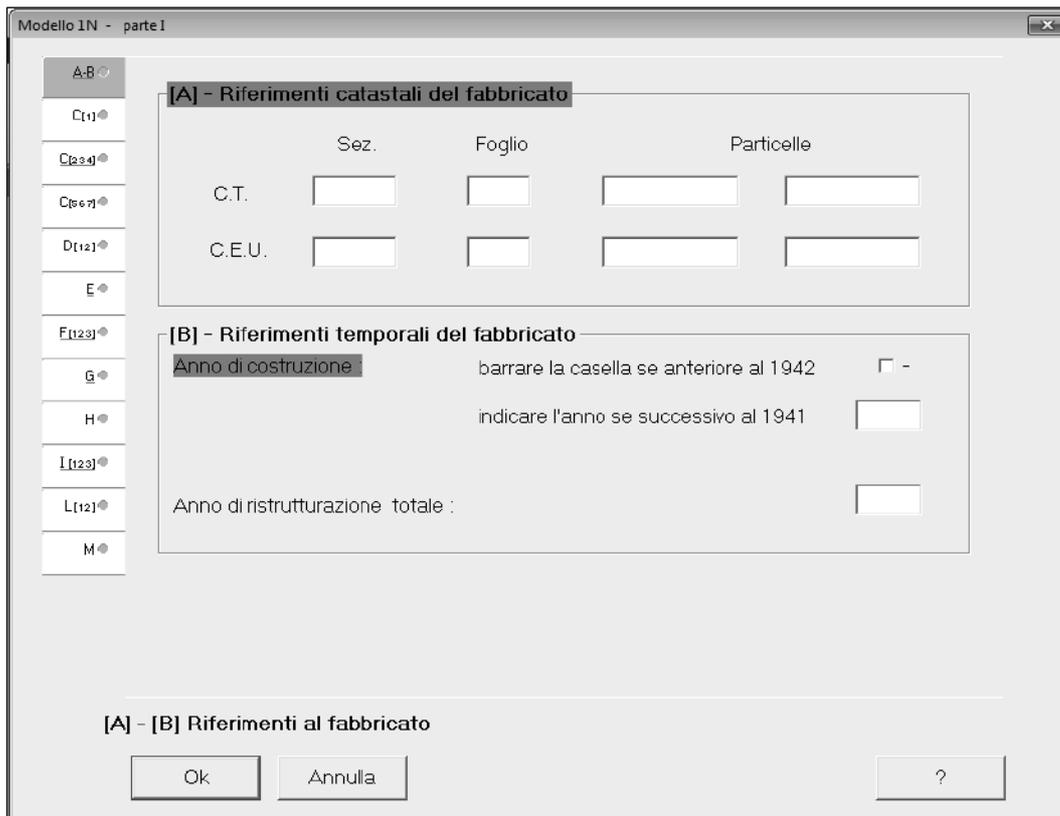


Figura 4.3: riquadro A - Riferimenti catastali del fabbricato e riquadro B - Riferimenti temporali del Fabbricato nella pagina Modello 1N – Parte I

- **Riquadro B - Riferimenti temporali del Fabbricato**

Nel riquadro B si indica l’anno di costruzione e l’eventuale anno di ristrutturazione totale del fabbricato;

- **Riquadro C - Elementi descrittivi del fabbricato**

Tale riquadro è suddiviso in sette diverse sezioni; la prima sezione, inoltre, è suddivisa in punti:

- *Riquadro C - Sez. 1 – Punto 1.a – Posizione rispetto ai fabbricati circostanti*

Nel punto 1.a si seleziona una delle tre opzioni che descrivono sinteticamente la posizione del fabbricato rispetto ai fabbricati circostanti;

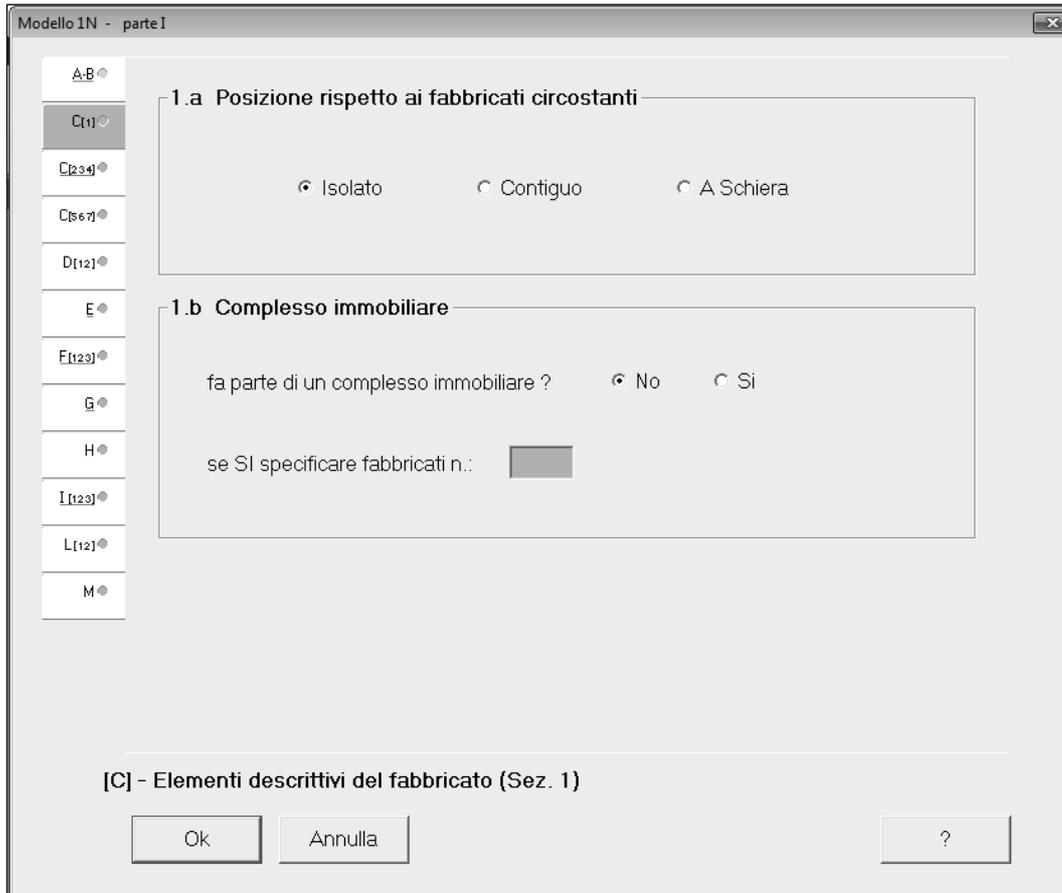


Figura 4.4: riquadro C – Elementi descrittivi del fabbricato – Sez. 1 nella pagina Modello 1N – Parte I

- *Riquadro C - Sez. 1 – Punto 1.b – Complesso immobiliare*

Nel punto 1.b si indica se il fabbricato fa parte o meno di un complesso immobiliare ed eventualmente il numero di fabbricati che compongono il complesso;

- *Riquadro C - Sez. 2 – Destinazione e numero U.I. in cui è suddiviso il fabbricato*

Nella Sez. 2 si indica il numero di unità presenti nel fabbricato per le diverse destinazioni d'uso elencate;

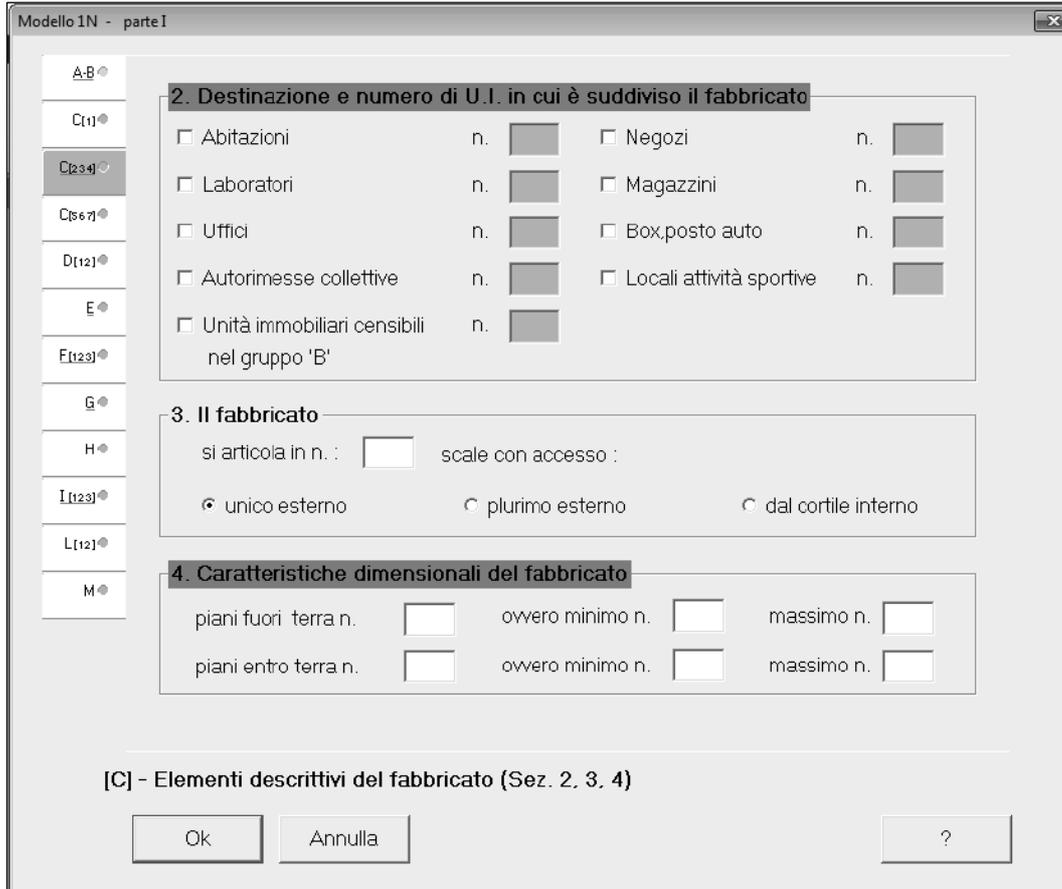


Figura 4.5: riquadro C – Elementi descrittivi del fabbricato – Sez. 2, Sez. 3 e Sez. 4 nella pagina Modello 1N – Parte I

- *Riquadro C - Sez. 3 – Il fabbricato*

Nella Sez. 3 si indica il numero di scale presenti nel fabbricato ed il tipo di accesso al fabbricato stesso;

- *Riquadro C - Sez. 4 – Caratteristiche dimensionali del fabbricato*

Nella Sez. 4 si indica il numero di piani fuori ed entro terra su cui si sviluppa il fabbricato: se il fabbricato ha un numero uniforme di piani (fuori terra e/o entro terra) si compila il primo campo della riga pertinente; nel caso di numero variabile di piani, si compilano il secondo ed il terzo campo della riga pertinente;

- *Riquadro C - Sez. 5 – Densità fondiaria*

Nella Sez. 5 si indica il rapporto tra il volume fuori terra del fabbricato e l'area del lotto (nella prima riga) indica il rapporto tra il volume entro terra del fabbricato e l'area del lotto (seconda riga);

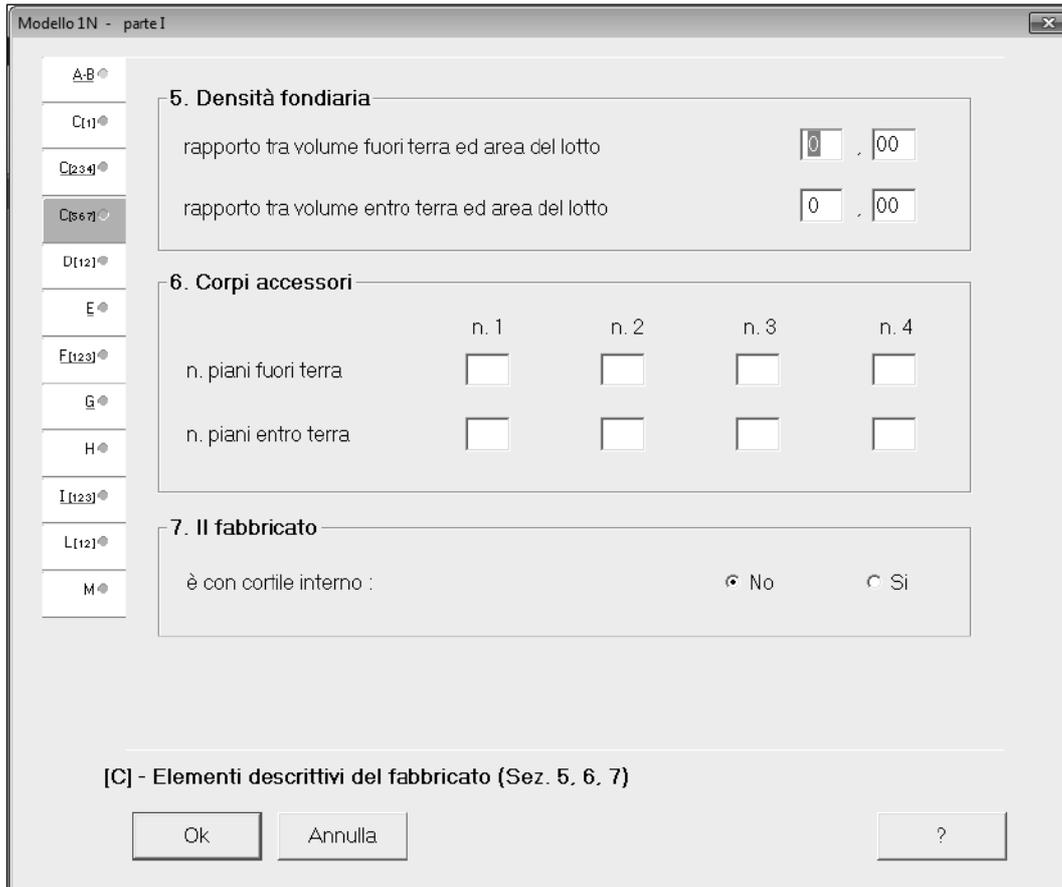


Figura 4.6: riquadro C – Elementi descrittivi del fabbricato – Sez. 5, Sez. 6 e Sez. 7 nella pagina Modello 1N – Parte I

- *Riquadro C - Sez. 6 – Corpi accessori*

Nella Sez. 6 si indica la presenza ed il numero di piani fuori terra ed entro terra di eventuali corpi accessori del fabbricato;

- *Riquadro C - Sez. 7 – Il fabbricato*

Nella Sez. 7 si indica se il fabbricato è dotato o meno di cortile interno;

• ***Riquadro D – Destinazione degli spazi ad uso comune***

Tale riquadro è suddiviso in due sezioni:

- *Riquadro D - Sez. 1 – Destinazione degli spazi coperti nel fabbricato*

Nella Sez. 1 si indica la presenza, la destinazione e l'estensione di eventuali spazi comuni coperti;

- *Riquadro D - Sez. 2 – Destinazione degli spazi scoperti nel fabbricato*

Nella Sez. 1 si indica la presenza, la destinazione e l'estensione di eventuali spazi comuni scoperti;

The screenshot shows a software window titled "Modello 1N - parte I". On the left is a vertical menu with categories A-B, C(1), C(2,3,4), C(5,6,7), D(1,2) (selected), E, F(1,2,3), G, H, I(1,2,3), L(1,2), and M. The main area is divided into two sections:

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

- Alloggio custode
- Porticato - Piloty m<sup>2</sup> [ ]
- Guardiola
- Lavatoio m<sup>2</sup> [ ]
- Sala riunioni m<sup>2</sup> [ ]
- Piscina m<sup>2</sup> [ ]
- Atrio m<sup>2</sup> [ ]
- Altro tipo di destinazione [ ]

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

- Terrazza m<sup>2</sup> [ ]
- Tennis campi n. [ ]
- Cortile e camminamenti m<sup>2</sup> [ ]
- Piscina m<sup>2</sup> [ ]
- Verde m<sup>2</sup> [ ]
- Parcheggio auto posti n. [ ]
- Altro tipo di destinazione [ ]

At the bottom, there is a label "[D] - Destinazione degli spazi ad uso comune (Sez. 1, 2)", and three buttons: "Ok", "Annulla", and "?".

Figura 4.7: riquadro D – Destinazione degli spazi ad uso comune nella pagina Modello 1N – Parte I

• **Riquadro E – Posizione del fabbricato**

Nel riquadro E si indica il tipo di affaccio prevalente del fabbricato. L'affaccio n. 1 corrisponde all'affaccio del prospetto principale; è possibile indicare più tipi di affaccio per ciascun prospetto;

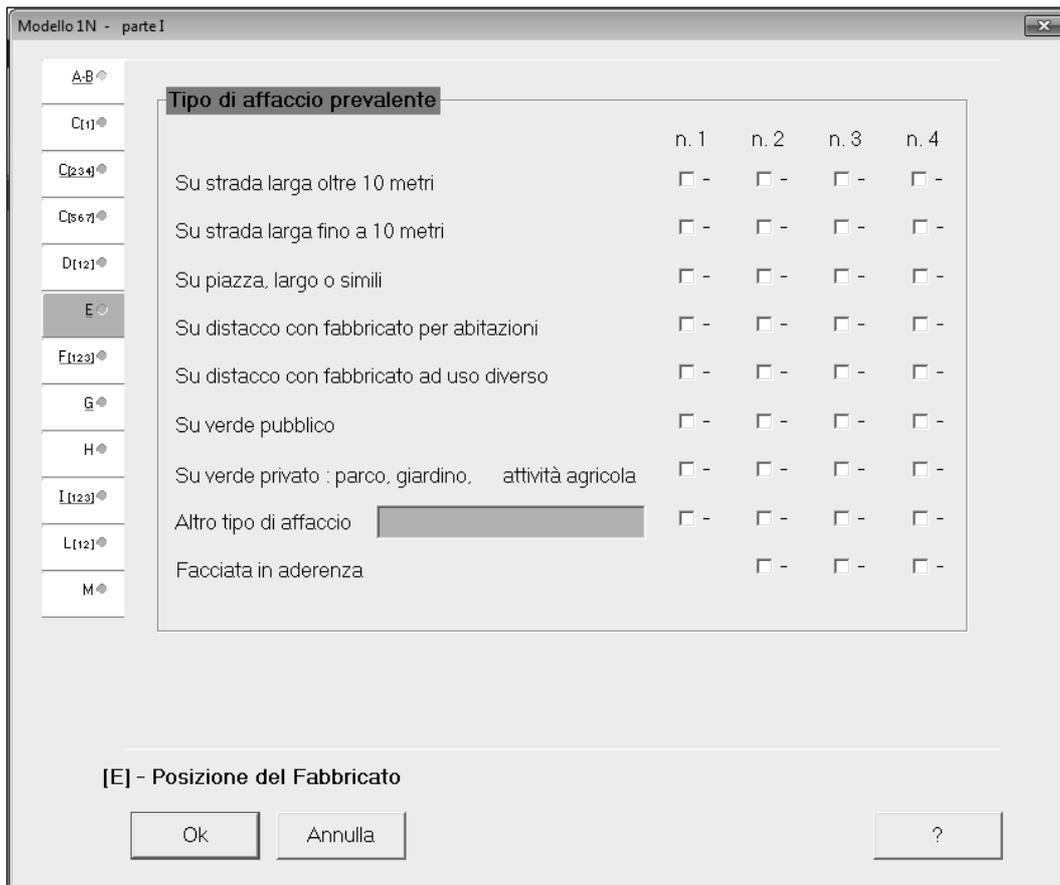


Figura 4.8: riquadro E – Posizione del fabbricato nella pagina Modello 1N – Parte I

• **Riquadro F – Caratteristiche costruttive del fabbricato**

Nel riquadro F si indicano le caratteristiche degli elementi costruttivi del fabbricato. Tale riquadro è suddiviso in tre sezioni:

- *Riquadro F - Sez. 1 – Strutture portanti verticali*

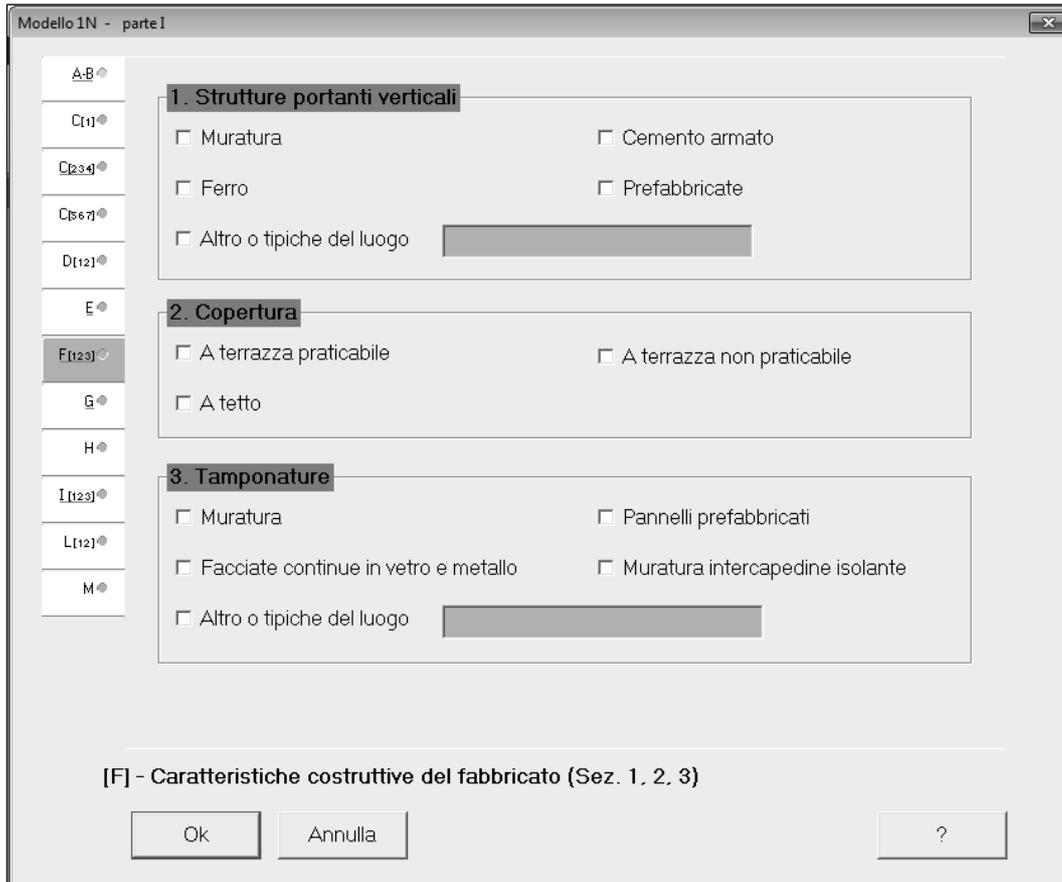
Nella Sez. 1 si indica il tipo di struttura portante verticale con cui è stato realizzato il fabbricato, selezionando le opzioni pertinenti tra quelle disponibili;

- *Riquadro F - Sez. 2 – Copertura*

Nella Sez. 2 si indica il tipo di copertura con cui è stato realizzato il fabbricato, selezionando le opzioni pertinenti tra quelle disponibili;

- *Riquadro F - Sez. 3 – Tamponature*

Nella Sez. 3 si indica il tipo di chiusure verticali con cui è stato realizzato il fabbricato, selezionando le opzioni pertinenti tra quelle disponibili; se selezionata l’opzione *Altro o tipiche del luogo*, occorre specificare il tipo nell’apposito campo posto in corrispondenza di essa;



Modello 1N - parte I

A-B

C(1)

C(2,3,4)

C(5,6,7)

D(1,2)

E

**F(1,2,3)**

G

H

I(1,2,3)

L(1,2)

M

**1. Strutture portanti verticali**

Muratura  Cemento armato

Ferro  Prefabbricate

Altro o tipiche del luogo

**2. Copertura**

A terrazza praticabile  A terrazza non praticabile

A tetto

**3. Tamponature**

Muratura  Pannelli prefabbricati

Facciate continue in vetro e metallo  Muratura intercapedine isolante

Altro o tipiche del luogo

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

Ok Annulla ?

Figura 4.9: riquadro F – Caratteristiche costruttive del fabbricato nella pagina Modello 1N – Parte I

- **Riquadro G – Dotazioni di impianti nel fabbricato**

Nel riquadro G si indicano gli eventuali impianti comuni presenti del fabbricato, selezionando le opzioni pertinenti tra quelle disponibili e, con riferimento agli eventuali ascensori, indicando il numero di essi; se selezionate le opzioni *Altro tipo di impianti* o *Fonti energetiche alternative*, occorre specificare il tipo di impianto negli appositi campi posti in corrispondenza di esse;

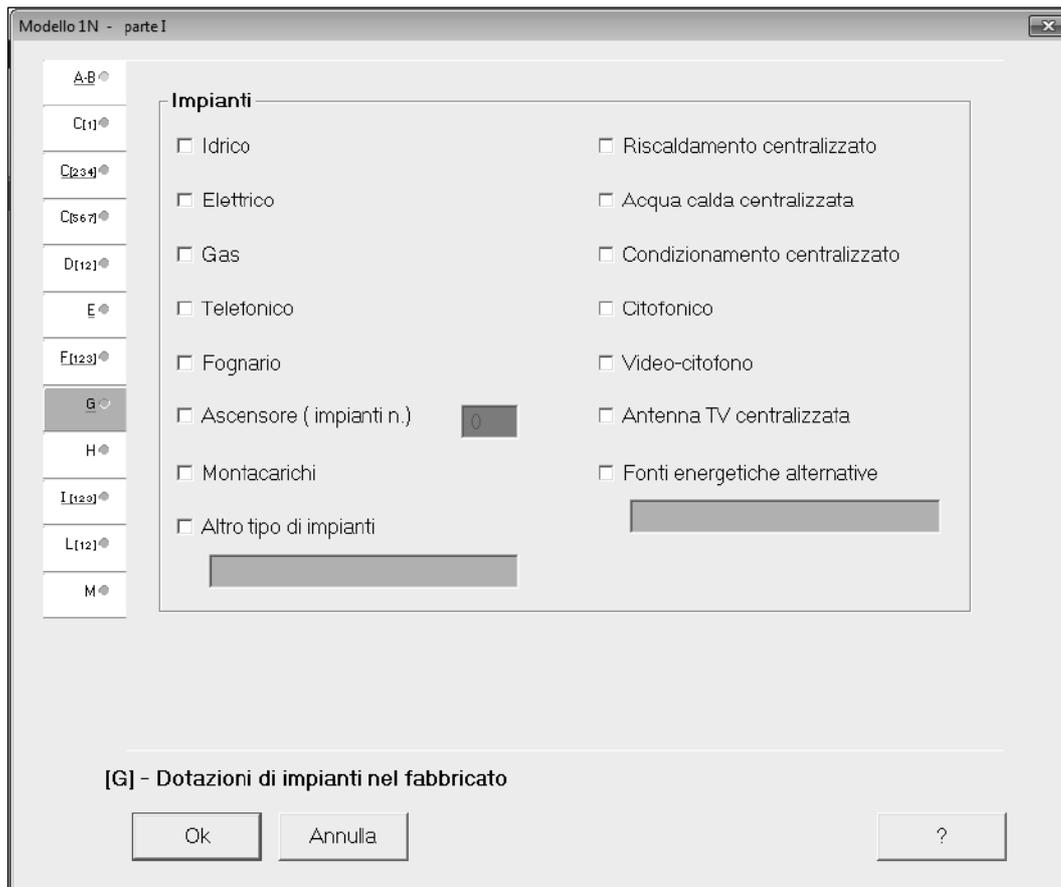


Figura 4.10: riquadro G – Dotazioni di impianti nel fabbricato nella pagina Modello 1N – Parte I

- **Riquadro H – Recinzioni del fabbricato**

Nel riquadro H si indica il tipo di eventuali recinzioni del fabbricato, selezionando le opzioni pertinenti tra quelle disponibili; se selezionata l'opzione *Altro tipo di recinzioni*, occorre specificare il tipo nell'apposito campo posto in corrispondenza di essa;

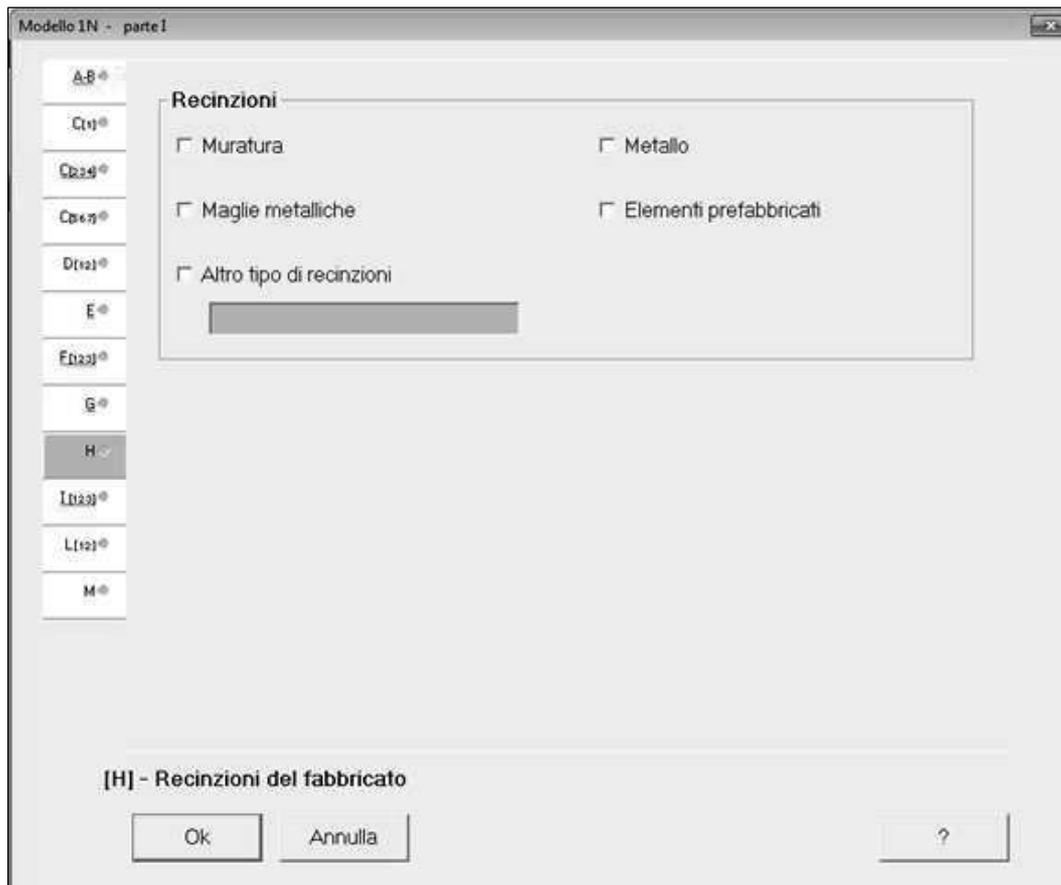


Figura 4.11: riquadro H – Recinzioni del fabbricato nella pagina Modello 1N – Parte I

- **Riquadro I – Finiture delle parti esterne del fabbricato**

Tale riquadro è suddiviso in tre sezioni:

- *Riquadro I - Sez. 1 – Tipo prevalente di finitura esterna facciate*

Nella Sez. 1 si indica il tipo di finitura della facciata principale e delle altre facciate, selezionando le opzioni pertinenti tra quelle disponibili; se selezionata l'opzione *Altro o tipiche del luogo*, occorre specificare il tipo nell'apposito campo posto in corrispondenza di essa;

- *Riquadro I - Sez. 2 – Serramenti esterni degli accessi al fabbricato*

Nella Sez. 2 si indica il materiale del portone di ingresso principale e degli altri accessi al fabbricato, selezionando le opzioni pertinenti tra quelle disponibili; se selezionata l'opzione *Altro tipo di serramenti*, occorre specificare il tipo nell'apposito campo posto in corrispondenza di essa;

- *Riquadro I - Sez. 3 – Finiture di particolare pregio*

Nella Sez. 3 si indicano eventuali altre finiture che possono assumere rilievo nella descrizione delle caratteristiche del fabbricato;

Modello 1N - parte I

A.B ●

C(1) ●

C(2,3,4) ●

C(5,6,7) ●

D(1,2) ●

E ●

F(1,2,3) ●

G ●

H ●

I(1,2,3) ●

L(1,2) ●

M ●

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

	principale	altre
Tinteggiatura	<input type="checkbox"/> -	<input type="checkbox"/> -
Resino-plastica	<input type="checkbox"/> -	<input type="checkbox"/> -
Plastrelle di Klinker, cotto o simili	<input type="checkbox"/> -	<input type="checkbox"/> -
Marmo o pietra naturale	<input type="checkbox"/> -	<input type="checkbox"/> -
Pannelli in metallo, materiali plastici	<input type="checkbox"/> -	<input type="checkbox"/> -
Legno	<input type="checkbox"/> -	<input type="checkbox"/> -
Solo intonaco	<input type="checkbox"/> -	<input type="checkbox"/> -
Altro o tipiche del luogo	<input type="checkbox"/> -	<input type="checkbox"/> -

**2. Serramenti esterni degli accessi al fabbricato**

	portone	altri accessi
Legno	<input type="checkbox"/> -	<input type="checkbox"/> -
Metallo	<input type="checkbox"/> -	<input type="checkbox"/> -
Altro tipo di serramenti	<input type="checkbox"/> -	<input type="checkbox"/> -

**3. Finiture di particolare pregio**

Indicare eventuali finiture di carattere ornamentale :

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

Ok    Annulla    ?

Figura 4.12: riquadro I – Finitura delle parti esterne del fabbricato nella pagina Modello 1N – Parte I

• **Riquadro L – Finiture delle parti interne del fabbricato**

Tale riquadro è suddiviso in due sezioni:

- *Riquadro L - Sez. 1 – Tipo prevalente di pavimentazione atrio e scale*

Nella *Sez. 1* si indica il tipo di materiale del pavimento di atrio e scale, selezionando le opzioni pertinenti tra quelle disponibili; se selezionata l'opzione *Altro o tipiche del luogo*, occorre specificare il tipo nell'apposito campo posto in corrispondenza di essa;

- *Riquadro L - Sez. 2 – Tipo prevalente di finitura pareti atrio e scale*

Nella *Sez. 2* si indica il tipo di materiale del rivestimento delle pareti atrio e scale, selezionando le opzioni pertinenti tra quelle disponibili; se selezionata l'opzione *Altro o tipiche del luogo*, occorre specificare il tipo nell'apposito campo posto in corrispondenza di essa;

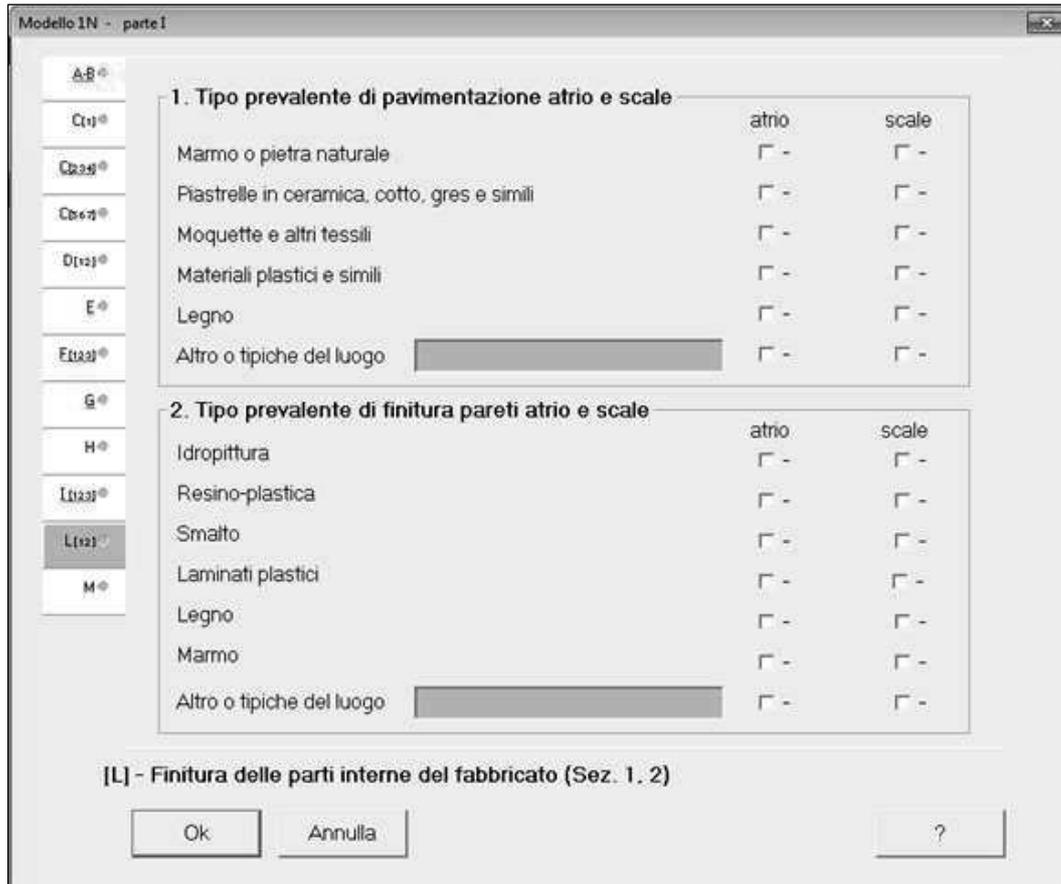


Figura 4.13: riquadro L – Finitura delle parti interne del fabbricato nella pagina Modello 1N – Parte I

- **Riquadro M – Vincoli artistici e storici**

Nel riquadro M si indica la presenza ed il tipo di eventuali vincoli sussistenti sul fabbricato.

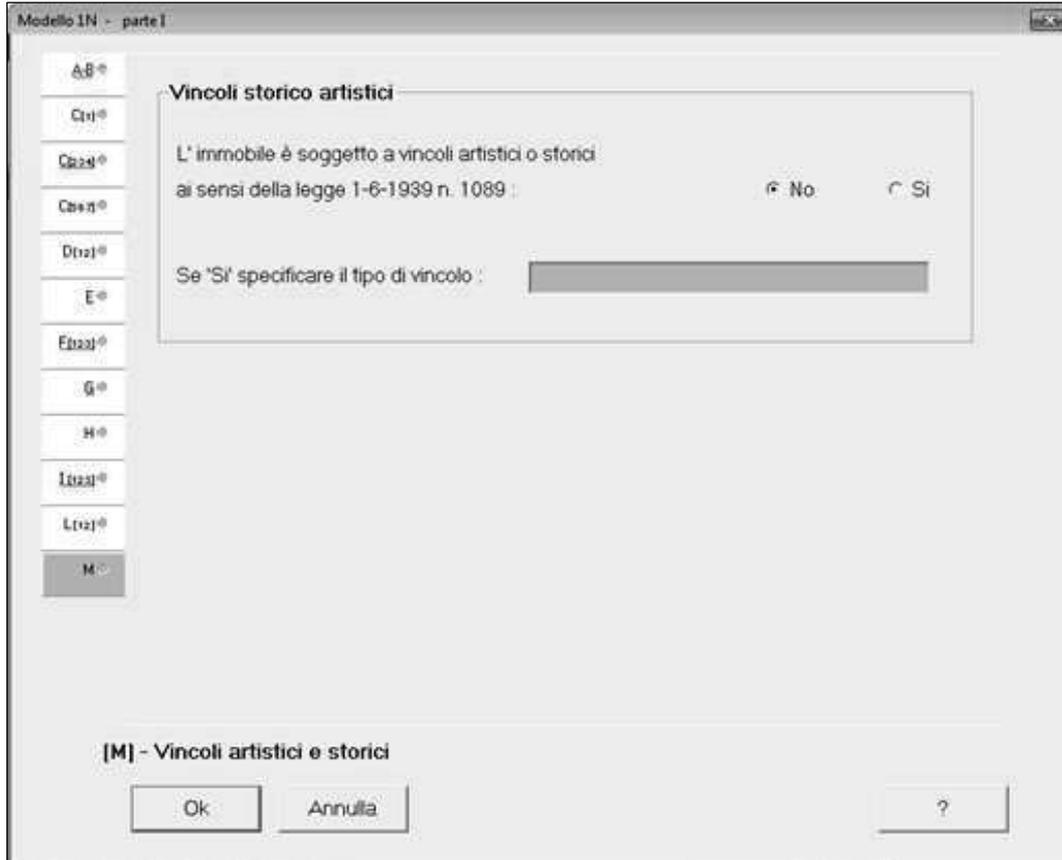


Figura 4.14: riquadro M – Vincoli artistici e storici nella pagina Modello 1N – Parte I

## 4.2 IL MODELLO 1N – PARTE SECONDA

Il *Modello 1N – Parte Seconda* deve essere compilato per ciascuna unità immobiliare derivata da censire in una delle categorie a destinazione ordinaria (gruppi A, B e C). Le informazioni richieste afferiscono alle singole unità immobiliari, pertanto occorre compilare un numero di *Modelli 1N - Parte Seconda* pari al numero di unità immobiliari a destinazione ordinaria dichiarate nel Do.C.Fa.. La compilazione del modello deve essere effettuata nella sezione *1N – Parte Seconda* della pagina *Selezione Modelli 1N/2N*, a cui si accede tramite il pulsante *Modelli 1N/2N* disponibile nella schermata generale (di cui alla Figura 4.1).

Il *Modello 1N – Parte Seconda* è composto dai seguenti riquadri:

Selezione Modelli 1N/2N

**1N Parte Prima**  
 Situazione dei quadri compilati :  
 Quadri obbligatori mancanti : A, B, C2, C4, E, F1, F2, F3, I1, I2

Dichiarazione di Fabbricato Urbano      Ditta n. 1

**1N Parte Seconda**

Identificativi Catastali			Classamento Proposto				Dati			
Sez.	Fgl.	Num.	Sub.	Z.c.	Cat.	Cls.	Consist.	Superf.	Obbligatori	Altri Dati
1		1	1	1	A01	01		1		
1		1	2	1	C02	01		10		

**2N Parte Prima**

Identificativi Catastali			Classamento Proposto			Rendita Euro
Sez.	Fgl.	Num.	Sub.	Cat.	Superf.	

**2N Parte Seconda**  
 Corpi Fabbrica compilati

?      Chiudi

Figura 4.15: pagina *Selezione Modelli 1N/2N* con indicazione della sezione *1N – Parte Seconda*

- **Riquadro A - Riferimenti catastali dell'unità immobiliare**

Nel riquadro A sono riportati gli identificativi catastali dell'unità immobiliare dichiarata. La compilazione di tale riquadro è automatica e non editabile e si basa sui dati inseriti nel *Quadro U*; nel caso di unità immobiliare con identificativi graffiati, il sistema propone i primi quattro identificativi;

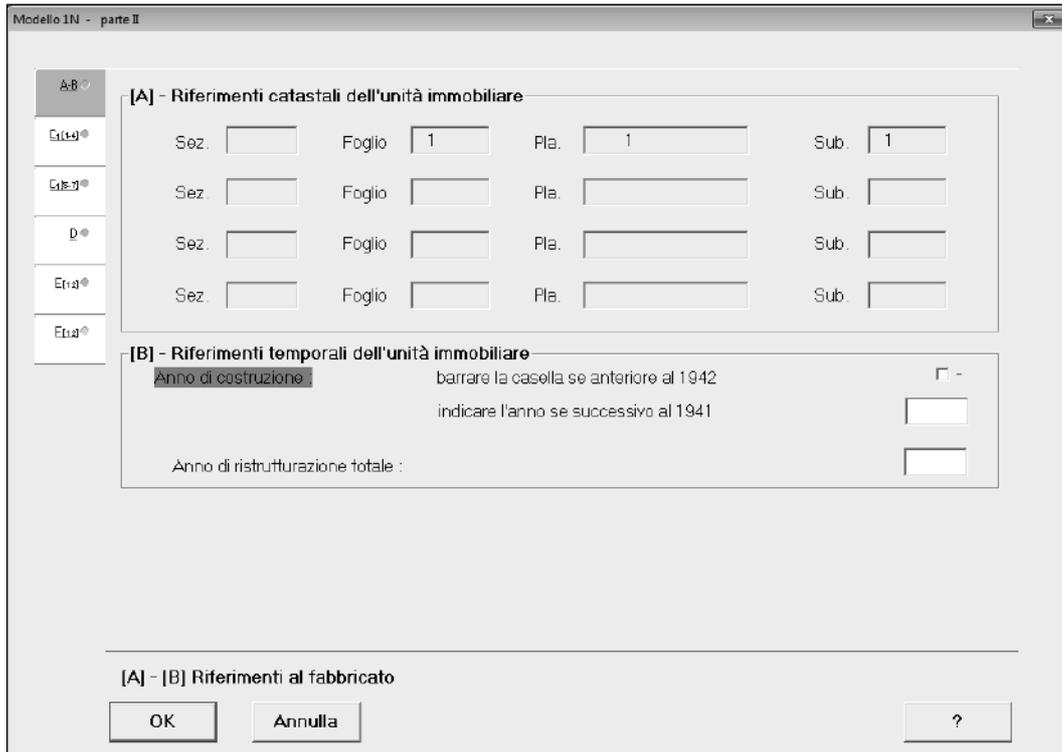


Figura 4.16: riquadro A – Riferimenti catastali dell'unità immobiliare e riquadro B – Riferimenti temporali dell'unità immobiliare nella pagina Modello 1N – Parte II

- **Riquadro B - Riferimenti temporali dell'unità immobiliare**

Nel riquadro B si indica l'anno di costruzione e l'eventuale anno di ristrutturazione totale dell'unità immobiliare;

- **Riquadro C – Dati metrici dell'unità immobiliare**

Tale riquadro è suddiviso in sette sezioni; alcuni dati da inserire variano, però, a seconda che si stia dichiarando una unità da censire in una delle categorie dei gruppi A e B oppure una unità da censire nel gruppo C:

--> *Unità immobiliari dei gruppi A e B*

- *Riquadro C - Sez. 1 – Vani principali*

Nella Sez. 1 si indicano numero e superficie utile dei vani principali (camere, cucina, stanze, ecc.);

- *Riquadro C - Sez. 2 – Accessori diretti*

Nella Sez. 2 si indicano numero e superficie utile degli accessori diretti (bagni, W.C., corridoi, ripostigli, ecc.); i campi relativi alla superficie lorda sono compilati in automatico dalla procedura informatica;

- *Riquadro C - Sez. 3 – Accessori indiretti*

Nella *Sez. 3* si indica il numero degli accessori indiretti (cantine, soffitte, lavanderie, ecc.); i campi relativi alla superficie lorda sono compilati in automatico dalla procedura informatica;

- *Riquadro C - Sez. 4 – Dipendenze esclusive*

Nella *Sez. 4* sono presenti i campi relativi alla superficie lorda delle dipendenze esclusive dell'unità immobiliare (balconi, terrazzi, portici, ecc.), compilati in automatico dalla procedura informatica;

- *Riquadro C - Sez. 5 – Pertinenze scoperte esclusive*

Nella *Sez. 5* si indicano la superficie delle pertinenze scoperte esclusive dell'unità immobiliare (giardino, cortile, piscina, campi da tennis, ecc.) ed il numero di posti auto;

- *Riquadro C - Sez. 6 – Dati relativi all'altezza*

Nella *Sez. 6* si indicano l'altezza media utile dell'unità immobiliare e la superficie di vani principali e accessori diretti con altezza media utile inferiore a 230 cm;

- *Riquadro C - Sez. 7 – Dati ulteriori per le UIU da censire nelle categorie del gruppo B*

Nella *Sez. 7*, abilitata solo per le unità da censire in una delle categorie del gruppo B, si indicano il numero di piani fuori ed entro terra e le relative volumetrie;

Figura 4.17: riquadro C – Dati metrici dell’unità immobiliare – Sez. 1, Sez. 2, Sez. 3 e Sez. 4 per le unità immobiliari da censire nelle categorie dei gruppi A e B nella pagina Modello 1N – Parte II

Figura 4.18: riquadro C – Dati metrici dell’unità immobiliare – Sez. 5, Sez. 6 e Sez. 7 per le unità immobiliari da censire nelle categorie dei gruppi A e B nella pagina Modello 1N – Parte II

--> *Unità immobiliari del gruppo C*

- *Riquadro C - Sez. 1 – Locali principali*

Nella *Sez. 1* si indicano piano e superficie utile dei locali principali; il campo relativo alla superficie lorda è compilato in automatico dalla procedura informatica;

- *Riquadro C - Sez. 2 – Locali accessori diretti*

Nella *Sez. 2* si indicano piano e superficie utile dei locali accessori diretti; il campo relativo alla superficie lorda è compilato in automatico dalla procedura informatica;

- *Riquadro C - Sez. 3 – Locali accessori indiretti*

Nella *Sez. 3* si indicano piano e superficie utile dei locali accessori indiretti, distinguendo quelli comunicanti da quelli non comunicanti; i campi relativi alla superficie lorda sono compilati in automatico dalla procedura informatica;

- *Riquadro C - Sez. 4 – Dipendenze esclusive*

Nella *Sez. 4* è presente il campo relativo alla superficie lorda delle dipendenze esclusive dell'unità immobiliare (balconi, terrazzi, portici, ecc.), compilato in automatico dalla procedura informatica;

- *Riquadro C - Sez. 5 – Pertinenze scoperte esclusive*

Nella *Sez. 5* si indica il numero di posti auto; il campo relativo alla superficie lorda è compilato in automatico dalla procedura informatica;

- *Riquadro C - Sez. 6 – Accesso carrabile*

Nella *Sez. 6* si indica la presenza o meno di un accesso carrabile all'unità immobiliare;

- *Riquadro C - Sez. 7 – Dati relativi all'altezza*

Nella *Sez. 7* si indicano l'altezza media utile dei locali principali e la superficie dei locali principali e degli accessori diretti con altezza media utile inferiore a 230 cm;

**C/2 Unità immobiliare censibile nel gruppo "C"**  
(Commerciale ed usi diversi da quelli indicati nel prospetto c/1)

**1) LOCALI PRINCIPALI**  
 piano  lordi m<sup>2</sup>  di cui Utili m<sup>2</sup>  con h<150 cm m<sup>2</sup>

**2) LOCALI ACCESSORI DIRETTI**  
 piano  lordi m<sup>2</sup>  di cui Utili m<sup>2</sup>  con h<150 cm m<sup>2</sup>

**3) LOCALI ACCESSORI INDIRETTI**  
**comunicanti**  
 piano  lordi m<sup>2</sup>  di cui Utili m<sup>2</sup>  con h<150 cm m<sup>2</sup>   
**non comunicanti**  
 piano  lordi m<sup>2</sup>  di cui Utili m<sup>2</sup>  con h<150 cm m<sup>2</sup>

**4) DIPENDENZE ESCLUSIVE** ( Balconi, terrazzi, portici )  
**comunicanti** lordi m<sup>2</sup>

[C] - Dati metrici dell'unità immobiliare (C/2)

OK Annulla ?

Figura 4.19: riquadro C – Dati metrici dell’unità immobiliare – Sez. 1, Sez. 2, Sez. 3 e Sez. 4 per le unità immobiliari da censire nelle categorie del gruppo C nella pagina Modello 1N – Parte II

**C/2 Unità immobiliare censibile nel gruppo "C"**  
(Commerciale ed usi diversi da quelli indicati nel prospetto c/1)

**5) PERTINENZE SCOPERTE ESCLUSIVE**  
 Superficie lorda m<sup>2</sup>   
 Parcheggio auto per posti n.

**6) ACCESSO CARRABILE**  
 Il locale ha accesso carrabile  No  Si

**7) DATI RELATIVI ALL' ALTEZZA**  
 Altezza media dei locali principali cm.   
 Superficie dei locali principali ed accessori diretti aventi altezze medie inferiori a centimetri 230 m<sup>2</sup>

[C] - Dati metrici dell'unità immobiliare (C/2)

OK Annulla ?

Figura 4.2: riquadro C – Dati metrici dell’unità immobiliare – Sez. 5, Sez. 6 e Sez. 7 per le unità immobiliari da censire nelle categorie del gruppo C nella pagina Modello 1N – Parte II

- **Riquadro D – Impianto autonomo**

Nel riquadro *D* si indicano gli impianti autonomi presenti nell'unità immobiliare, selezionando le opzioni pertinenti tra quelle disponibili e, con riferimento agli eventuali ascensori, indicando il numero di essi; se selezionata l'opzione *Altro*, occorre specificare il tipo di impianto nell'apposito campo posto in corrispondenza di essa;

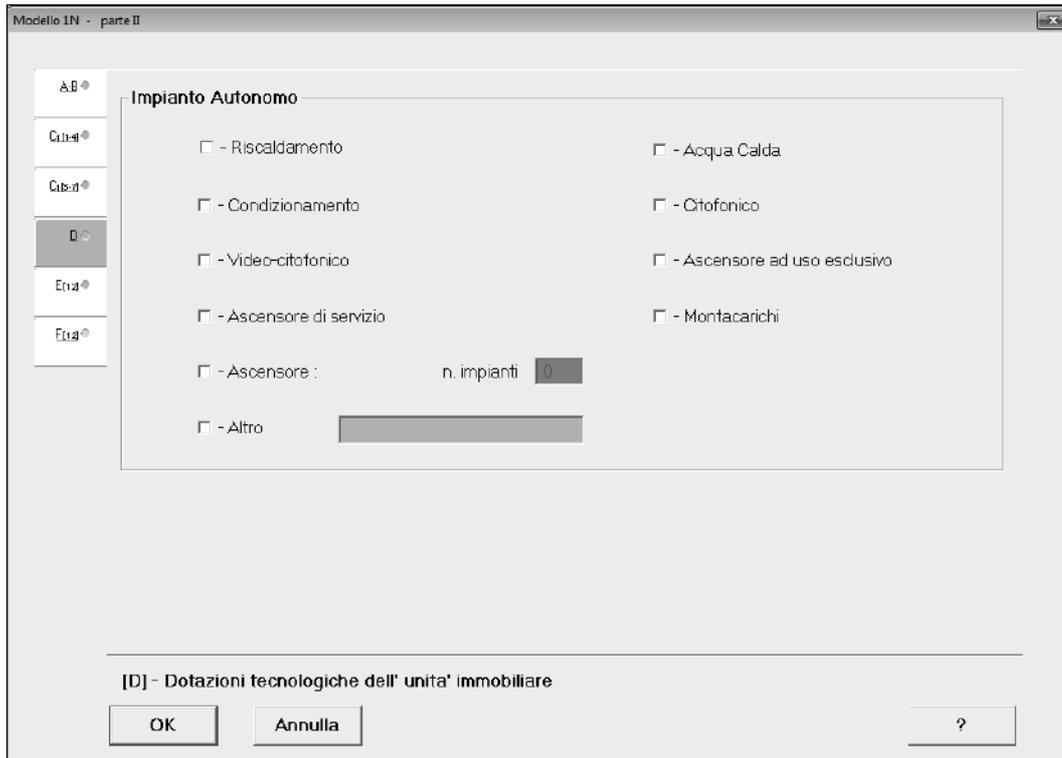


Figura 4.21: riquadro D – Impianto autonomo nella pagina Modello 1N – Parte II

- **Riquadro E – Caratteristiche costruttive e di finitura**

Nel riquadro *E* si indicano le caratteristiche delle finiture dell'unità immobiliare. Tale riquadro è suddiviso in due sezioni:

- *Riquadro E - Sez. 1 – Tipo prevalente di pavimentazione*

Nella *Sez. 1* si indica il tipo di pavimentazione dei vari ambienti dell'unità immobiliare, selezionando le opzioni pertinenti tra quelle disponibili; se selezionata l'opzione *Altro*, occorre specificare il tipo di pavimento nell'apposito campo posto in corrispondenza di essa;

- *Riquadro E - Sez. 2 – Tipo prevalente di infissi interni*

Nella Sez. 2 si indica il tipo di serramenti dell’ingresso e interni, selezionando le opzioni pertinenti tra quelle disponibili; se selezionata l’opzione *Altro*, occorre specificare il tipo di infisso nell’apposito campo posto in corrispondenza di essa;

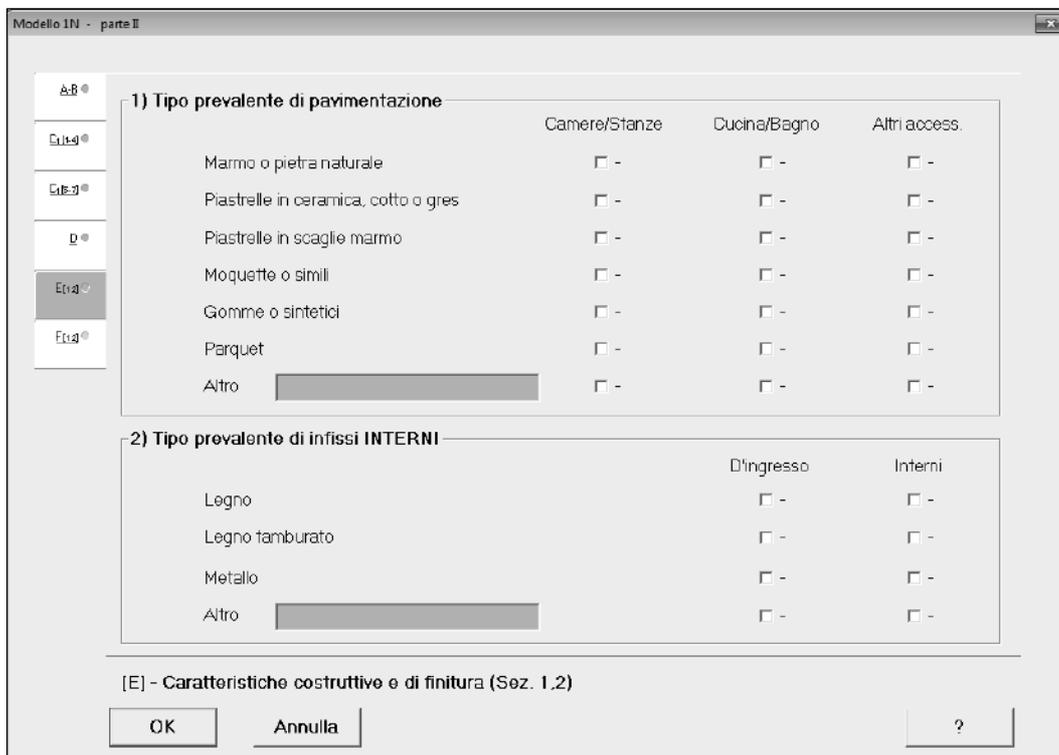


Figura 4.22: riquadro E – Caratteristiche costruttive e di finitura nella pagina Modello 1N – Parte II

• **Riquadro F – Destinazione d’uso e osservazioni**

Il riquadro F è suddiviso in due sezioni:

- *Riquadro F - Sez. 1 – Destinazione d’uso*

Nella Sez. 1 si indica la destinazione d’uso dell’unità immobiliare, selezionando l’opzione pertinente tra quelle rese disponibili dalla procedura informatica, in base alla categoria proposta;

- *Riquadro F - Sez. 2 – Osservazioni*

Nella Sez. 2 si riportano eventuali osservazioni relative al classamento proposto per l’unità immobiliare dichiarata.

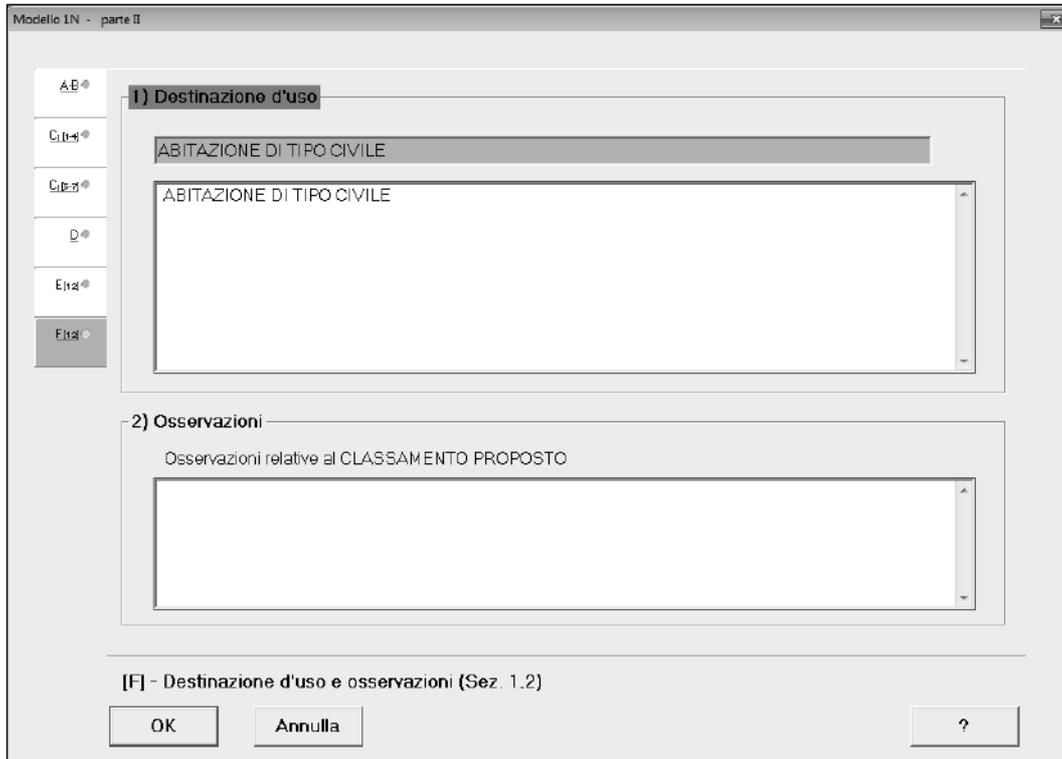


Figura 4.23: riquadro F – Destinazione d'uso e osservazioni nella pagina Modello 1N – Parte II

### 4.3 IL MODELLO 2N – PARTE PRIMA

Il *Modello 2N – Parte Prima* deve essere compilato quando nella dichiarazione Do.C.Fa. almeno una unità immobiliare derivata è da censire in una delle categorie a destinazione speciale o particolare (gruppi D ed E). Le informazioni richieste afferiscono alle singole unità immobiliari, pertanto occorre compilare un numero di *Modelli 2N - Parte Prima* pari al numero di unità immobiliari a destinazione speciale o particolare, dichiarate nel Do.C.Fa.. La compilazione del modello deve essere effettuata nella sezione *2N – Parte Prima* della pagina *Selezione Modelli 1N/2N*, a cui si accede tramite il pulsante *Modelli 1N/2N* disponibile nella schermata generale (di cui alla Figura 4.1).

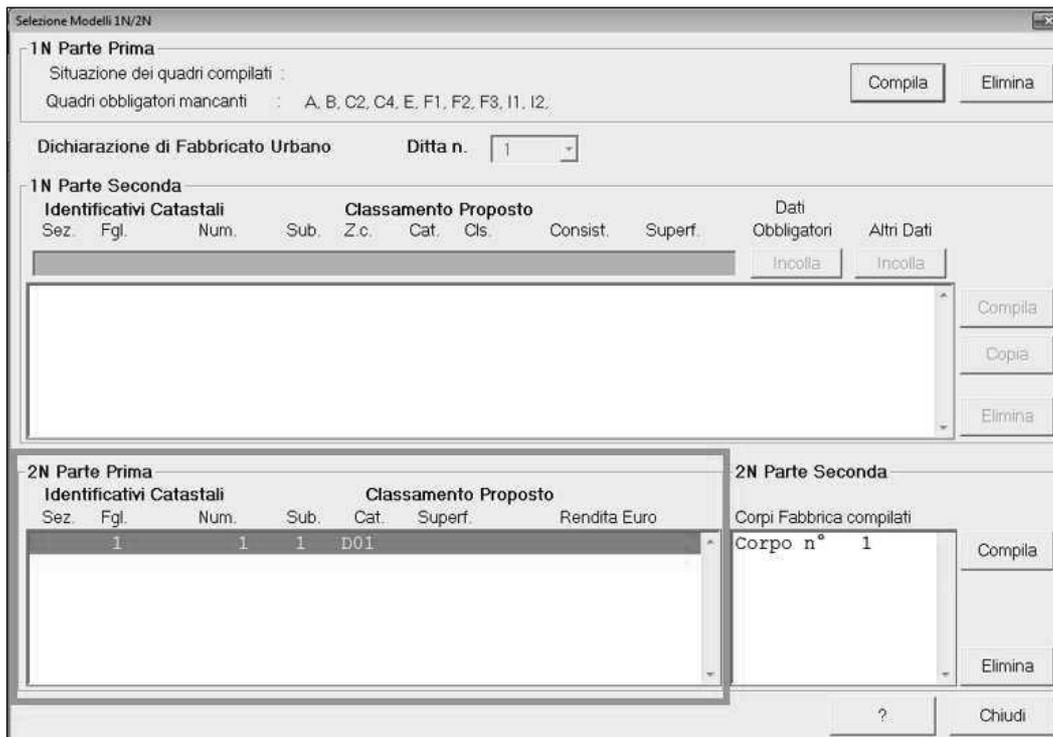


Figura 4.24: pagina *Selezione Modelli 1N/2N* con indicazione della sezione 2N – Parte Prima

Il *Modello 2N – Parte Prima* è composto dai seguenti riquadri:

- **Riquadro A - Riferimenti catastali**

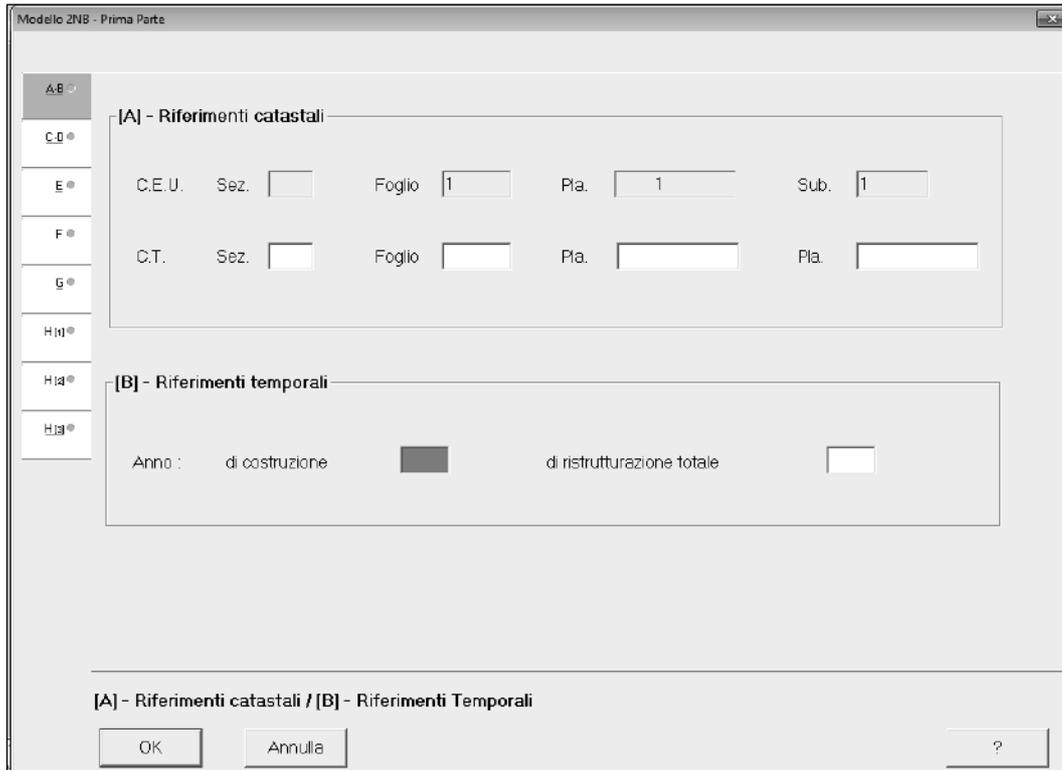
Nei campi della riga *C.E.U.* sono riportati gli identificativi catastali dell'unità immobiliare dichiarata; la compilazione di tale riga è automatica e non editabile e si basa sui dati inseriti nel *Quadro U*.

Nei campi della riga *C.T.* si indicano gli identificativi catastali delle particelle terreni correlate o da correlare alle particelle urbane su cui sono censite o devono essere censite le unità dichiarate; è possibile indicare fino a due numeri di particella, pertanto, nei casi in cui la dichiarazione riguardi unità che afferiscono a più particelle terreni, occorre compilare entrambi i campi<sup>140</sup>;

- **Riquadro B - Riferimenti temporali**

Nel riquadro *B* si indicano l'anno di costruzione e l'eventuale anno di ristrutturazione totale dell'unità immobiliare;

<sup>140</sup> Cfr. precedente nota a piè di pagina n. 139.



**Figura 4.25:** riquadro A – Riferimenti catastali e riquadro B – Riferimenti temporali nella pagina Modello 2NB – Prima Parte

- **Riquadro C - Azienda**

Nel riquadro C si indica il tipo di azienda, il numero di fabbricati in cui è articolata ed il numero di unità a destinazione ordinaria eventualmente presenti nei fabbricati in cui si articola l'azienda;

- **Riquadro D – Collegamento con infrastrutture**

Nel riquadro D si indica il tipo collegamento dell'unità immobiliare con le infrastrutture di trasporto, selezionando quelle pertinenti tra le opzioni disponibili e, nel caso di collegamento tramite *autostrada* o *strade principali*, si specifica la distanza da esse; se selezionata l'opzione *Altro*, occorre specificare il tipo di infrastruttura nell'apposito campo posto in corrispondenza di essa;

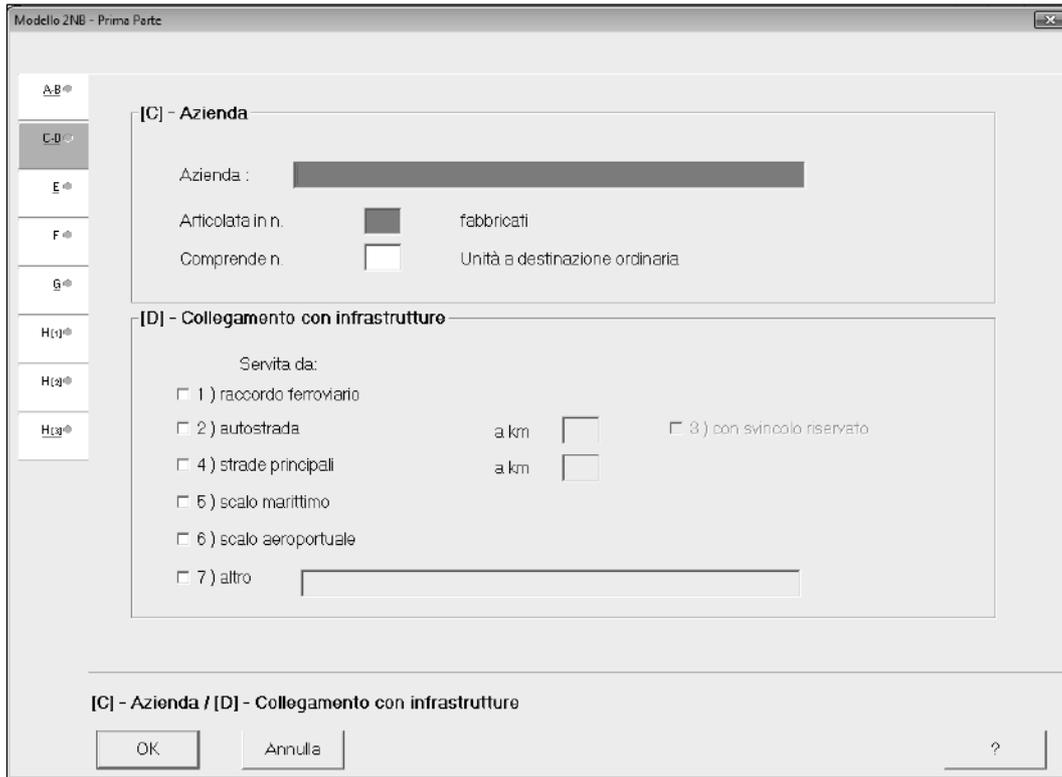
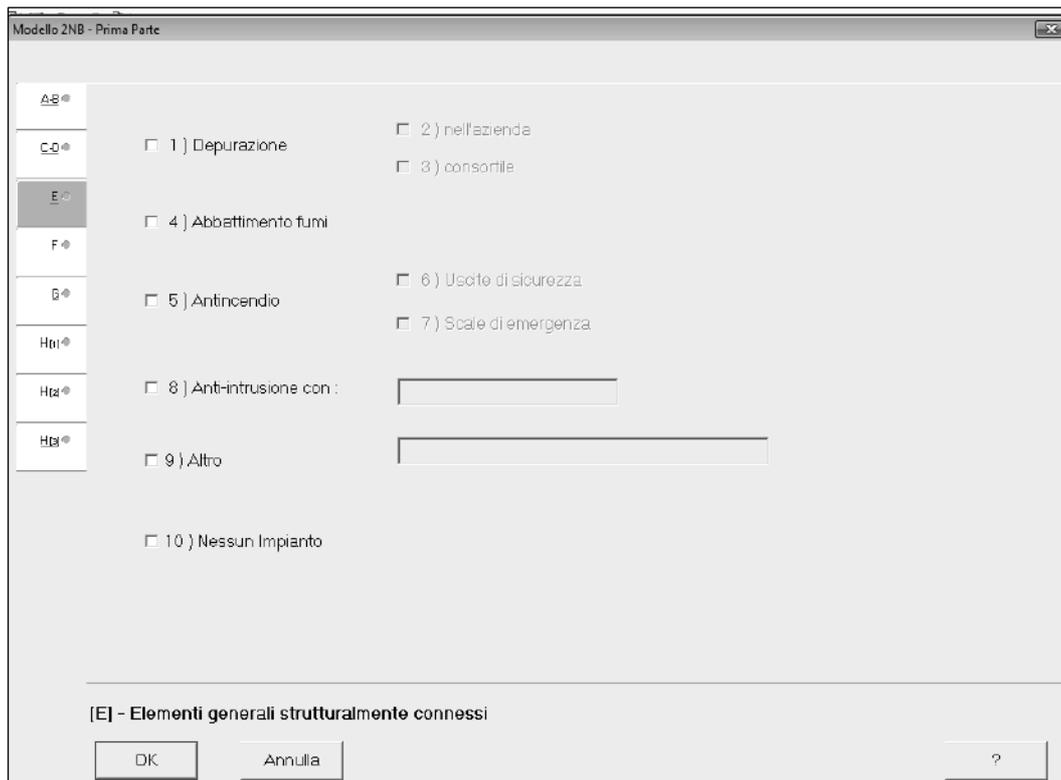


Figura 4.26: riquadro C – Azienda e riquadro D – Collegamento con infrastrutture nella pagina Modello 2NB – Prima Parte

- **Riquadro E – Elementi generali strutturalmente connessi**

Nel riquadro E si indica la presenza o meno nell'unità immobiliare di specifici tipi di dotazioni impiantistiche, selezionando quelle pertinenti tra le opzioni disponibili; se selezionate le opzioni *Anti-intrusione* o *Altro*, occorre specificare il tipo di impianto negli appositi campi posti in corrispondenza di esse;



Modello 2NB - Prima Parte

A B C D E F G H

1 ) Depurazione  2 ) nell'azienda  
 3 ) consortile

4 ) Abbattimento fumi

5 ) Antincendio  6 ) Uscite di sicurezza  
 7 ) Scale di emergenza

8 ) Anti-intrusione con :

9 ) Altro

10 ) Nessun Impianto

[E] - Elementi generali strutturalmente connessi

OK Annulla ?

Figura 4.27: riquadro E – Elementi generali strutturalmente connessi nella pagina Modello 2NB – Prima Parte

- **Riquadro F – Sistemazioni esterne**

Nel riquadro F si indica il tipo di sistemazione degli spazi esterni, con riferimento a pavimentazioni, spazi a verde, recinzioni, accessi, ecc.; se selezionata l'opzione *Altro*, occorre specificare il tipo di sistemazione esterna nell'apposito campo posto in corrispondenza di essa;

Figura 4.28: riquadro F – Sistemazioni esterne nella pagina Modello 2NB – Prima Parte

- **Riquadro G – Dati metrici dell’azienda**

Nel riquadro G si indicano i dati dell’area totale lorda dell’unità immobiliare, ossia la superficie totale del suolo su cui insiste l’unità immobiliare, e, nei campi sottostanti, la superficie di tale suolo occupata dalle diverse destinazioni dell’unità immobiliare stessa (area coperta, tettoie, ecc.); inoltre si indica il volume totale dei fabbricati in cui si articola l’unità immobiliare;



Figura 4.29: riquadro G – Dati metrici dell'azienda nella pagina Modello 2NB – Prima Parte

- **Riquadro H – Elementi estimali per la determinazione della rendita**

Tale riquadro è suddiviso in tre sezioni:

- *Riquadro H - Sez. 1 – Valutazione sommaria sulla base di elementi comparativi di valore o di costo*

Nella *Sez. 1* si indicano le varie voci di valore o di costo rilevanti ai fini della stima della rendita catastale dell'unità immobiliare: per ogni voce si indicano:

- *Rif.:* riferimenti planimetrici (ad esempio 1, 2, ecc. oppure A, B, ecc.) che contraddistinguono gli elementi (aree o fabbricati) cui si riferisce la stima;
- *Natura:* possono assumersi i valori *S*, se trattasi di suolo, *C*, se trattasi di costruzioni, *E*, se trattasi di elementi strutturalmente connessi;
- *Descrizione:* caratteristiche 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<sup>2</sup>); Deposito in muratura (m<sup>2</sup>); Piazzale asfaltato (m<sup>2</sup>); Vasca in c.a. (m<sup>3</sup>); ecc.);
- *Consistenza:* espressa in m<sup>2</sup> o in m<sup>3</sup>;

- *Valore unitario*: dato economico unitario attribuito, espresso in €/m<sup>2</sup> o €/m<sup>3</sup>.

La procedura informatica calcola in automatico:

- *Valore complessivo* di ciascuna voce: dato economico calcolato dal software moltiplicando tra loro *Consistenza* e *Valore unitario*;
- *Valore complessivo (cifra tonda)*: somma dei valori complessivi relativi a tutte le voci inserite;

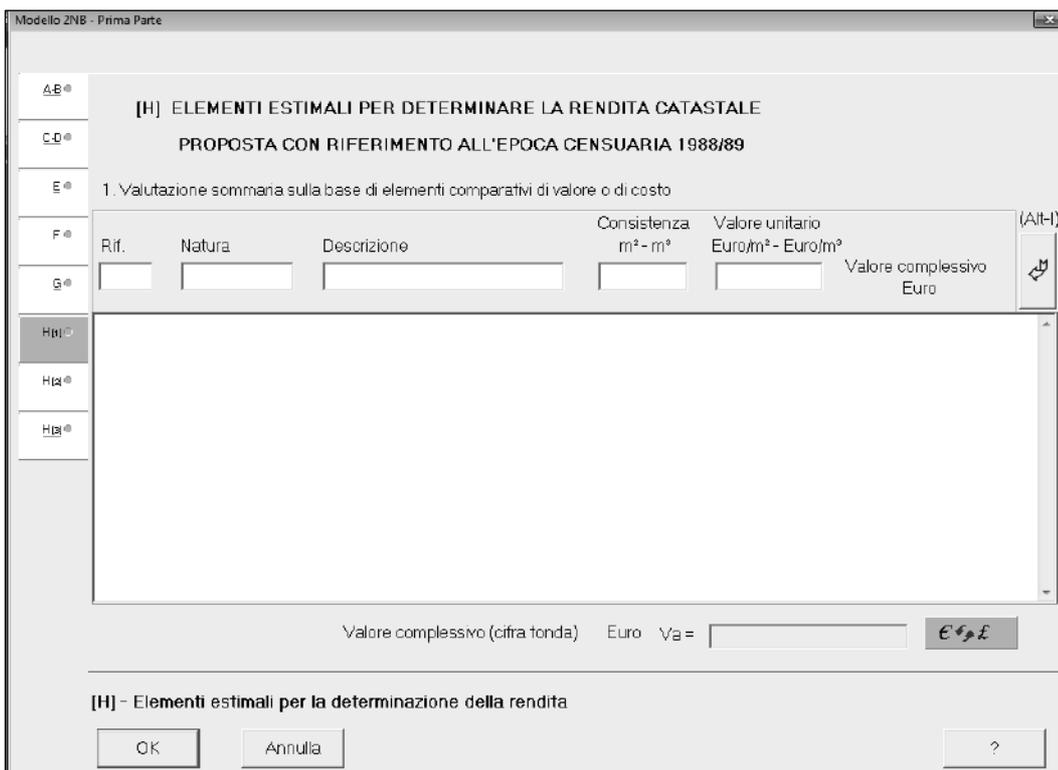


Figura 4.30: riquadro H – Elementi estimali per la determinazione della rendita – Sez. 1 nella pagina Modello 2NB – Prima Parte

- *Riquadro H - Sez. 2 – Valutazione sommaria sulla base di metodologie diverse da quelle indicate al punto 1).*

La compilazione della *Sez. 2* è alternativa alla compilazione della *Sez. 1* e si utilizza in casi residuali. In tale sezione, nel campo a digitazione libera si descrive la metodologia di stima utilizzata e si compila uno dei seguenti campi:

- *Rendita catastale*: campo nel quale va inserita la rendita catastale stimata;
- *Valore complessivo*: campo nel quale va inserito il valore catastale complessivo stimato;

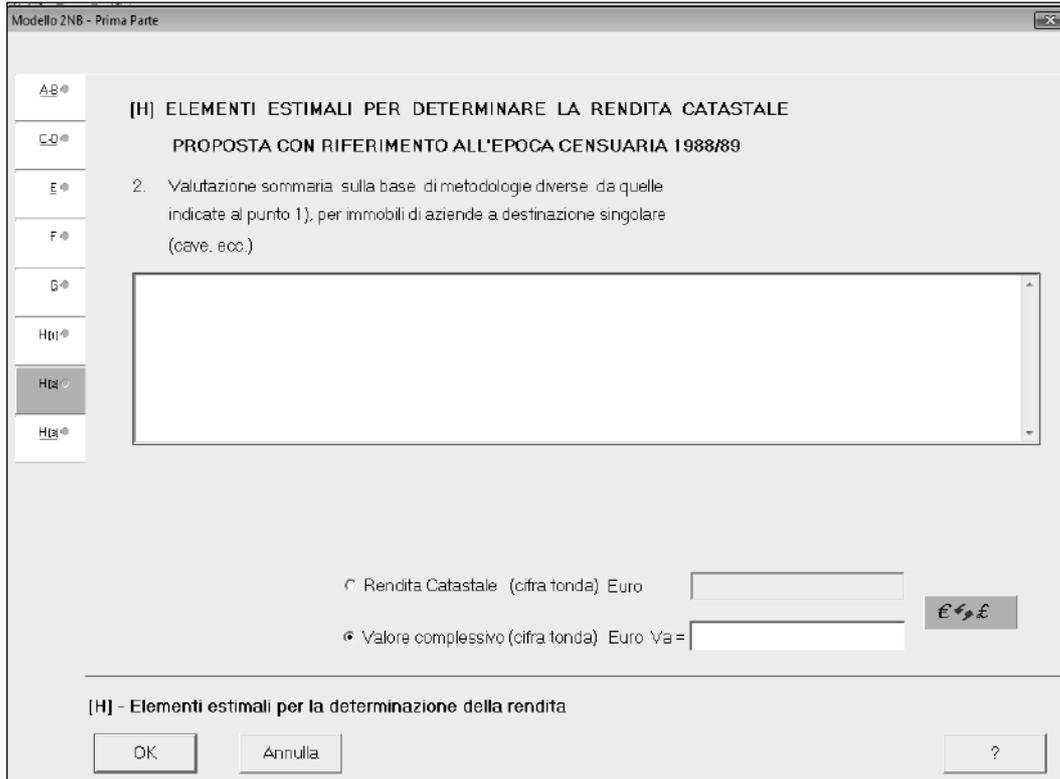


Figura 4.31: riquadro H – Elementi stimali per la determinazione della rendita – Sez. 2 nella pagina Modello 2NB – Prima Parte

- Riquadro H - Sez. 3 – Rendita catastale proposta

Nella Sez. 3 si calcola la rendita catastale dell'unità immobiliare; sono presenti i seguenti campi:

- campo *Va*: campo non editabile nel quale la procedura informatica riporta in automatico il valore catastale complessivo stimato dell'unità immobiliare, ricavato dalle informazioni inserite nella Sez. 1 o nella Sez. 2 del riquadro H;
- campo *r*: campo nel quale si indica la parte decimale del saggio di fruttuosità;
- campo *R.C.*: campo non editabile nel quale la procedura informatica riporta il prodotto tra il valore catastale complessivo stimato (riportato nel campo *Va*) ed il saggio di fruttuosità (indicato nel campo *r*).
- *Rendita Catastale*: campo a compilazione automatica (ma comunque editabile) nel quale la procedura informatica riporta in automatico la rendita catastale calcolata (riportata nel campo *R.C.*).

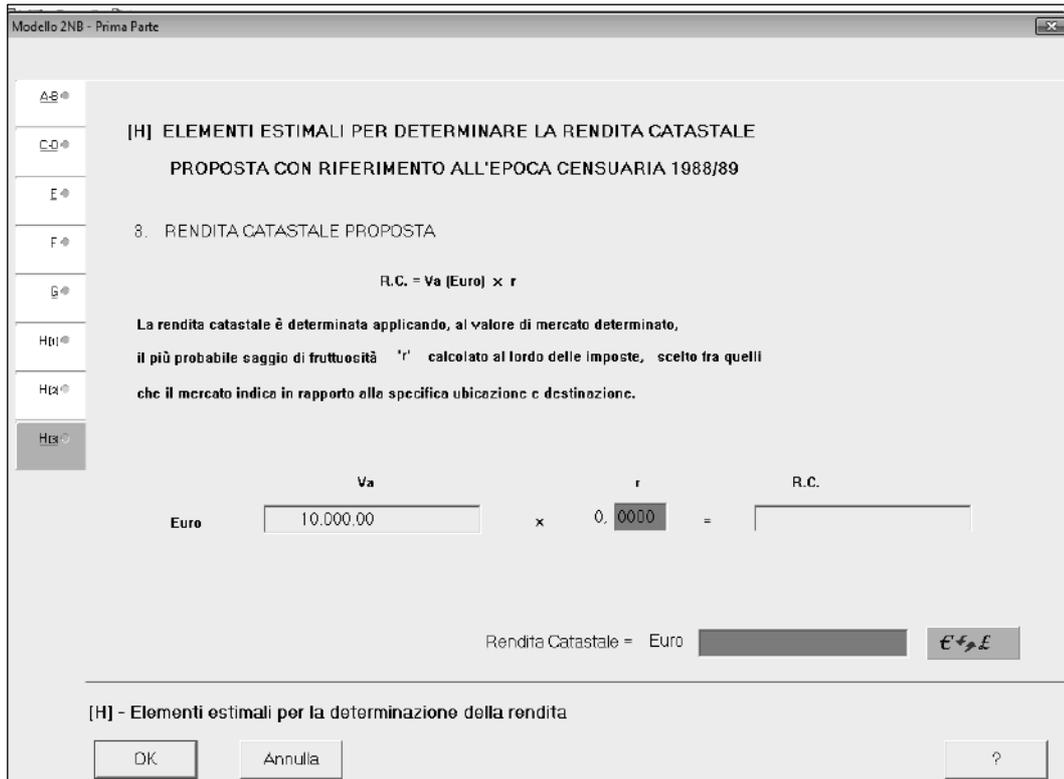
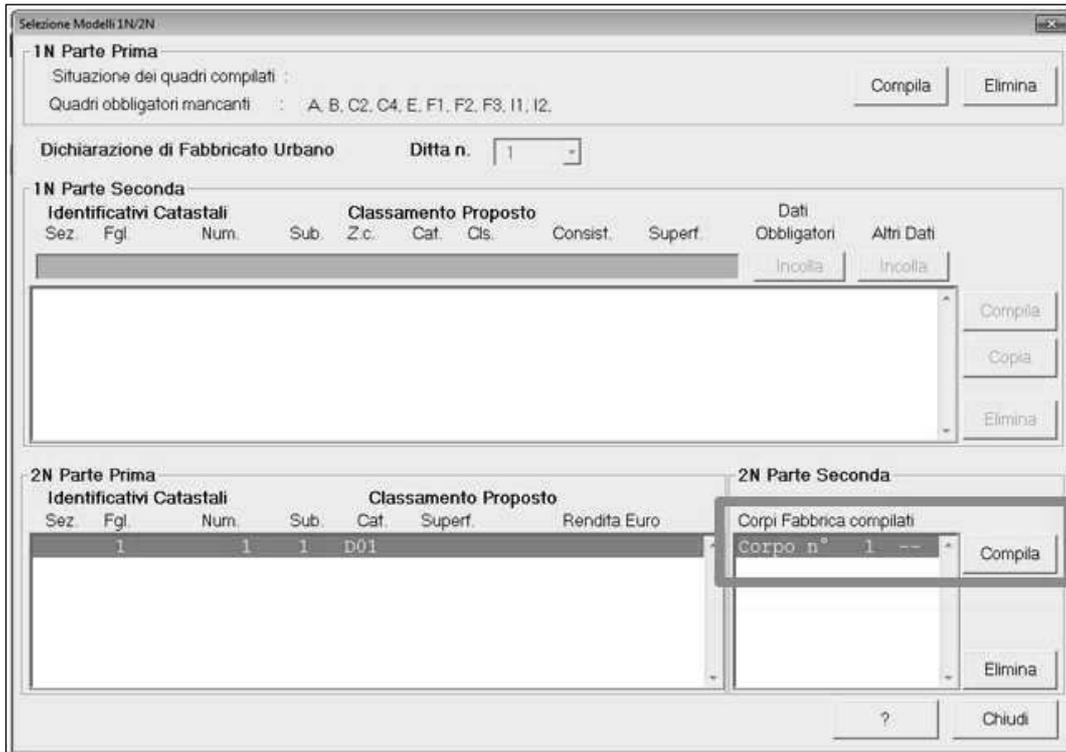


Figura 4.32: riquadro H – Elementi stimati per la determinazione della rendita – Sez. 3 nella pagina Modello 2NB – Prima Parte

#### 4.4 IL MODELLO 2N – PARTE SECONDA

Il *Modello 2N – Parte Seconda* deve essere compilato quando nella dichiarazione Do.C.Fa. almeno una unità immobiliare derivata è da censire in una delle categorie a destinazione speciale o particolare (gruppi D ed E). Le informazioni richieste afferiscono ai singoli corpi di fabbrica e aree in cui si articola la unità immobiliare dichiarata, pertanto occorre compilare un numero di *Modelli 2N - Parte Prima* pari al numero di corpi di fabbrica e aree della unità immobiliare (che viene indicato nel campo n° *Mod. 1N/2N* del *Quadro U* della unità immobiliare stessa).

La compilazione del modello deve essere effettuata nella sezione *2N – Parte Seconda* della pagina *Selezione Modelli 1N/2N*, a cui si accede tramite il pulsante *Modelli 1N/2N* disponibile nella schermata generale (di cui alla Figura 4.1).



Selezione Modelli 1N/2N

**1N Parte Prima**  
Situazione dei quadri compilati :  
Quadri obbligatori mancanti : A, B, C2, C4, E, F1, F2, F3, I1, I2, Compila Elimina

Dichiarazione di Fabbricato Urbano Ditta n. 1

**1N Parte Seconda**  
Identificativi Catastali Classamento Proposto  
Sez. Fgl. Num. Sub. Z.c. Cat. Cls. Consist. Superf. Dati Obbligatori Altri Dati  
Incolla Incolla  
Compila  
Copia  
Elimina

**2N Parte Prima**  
Identificativi Catastali Classamento Proposto  
Sez. Fgl. Num. Sub. Cat. Superf. Rendita Euro  
1 1 1 D01

**2N Parte Seconda**  
Corpi Fabbrica compilati  
Corpo n° 1 -- Compila  
Elimina

? Chiudi

Figura 4.33: pagina *Selezione Modelli 1N/2N* con indicazione della sezione *2N – Parte Seconda*

Il *Modello 2N – Parte Seconda* è composto dai seguenti riquadri:

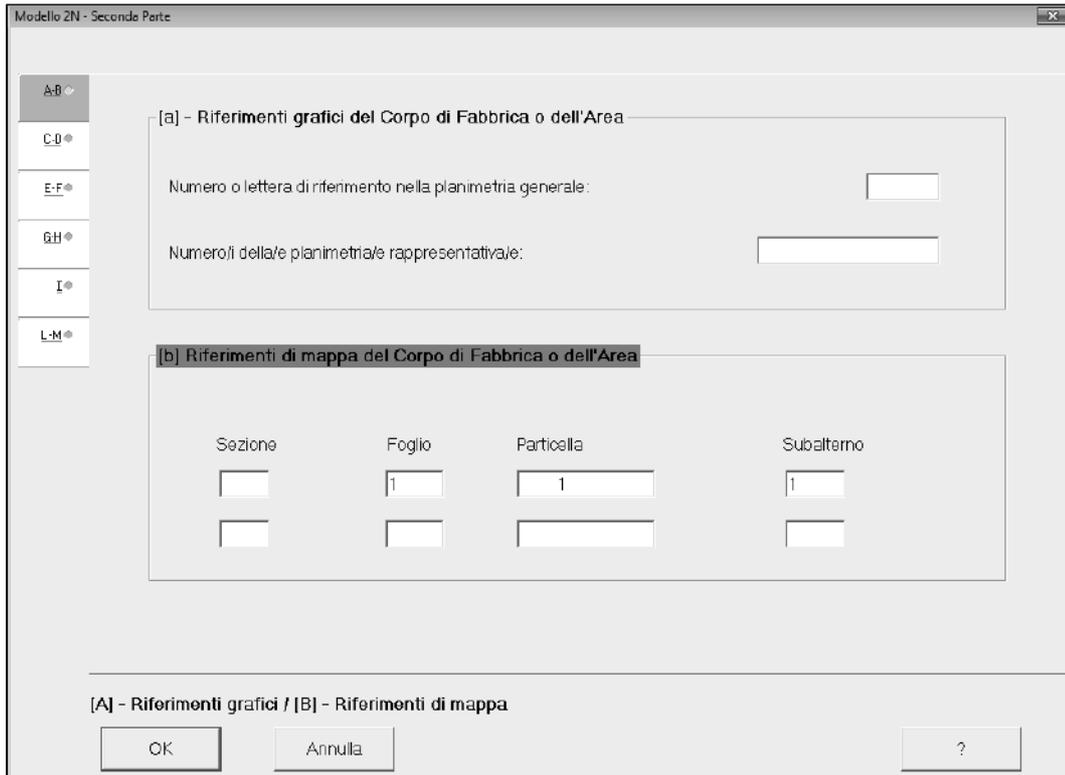
- **Riquadro A - Riferimenti grafici del Corpo di Fabbrica o dell'Area**

Nel campo *Numero o lettera di riferimento nella planimetria generale* si indica il riferimento che contraddistingue in planimetria il corpo di fabbrica o l'area che si sta descrivendo (ad esempio 1, 2, ecc. oppure A, B, ecc.).

Nel campo *Numero/i della/e planimetria/e rappresentative* del riquadro A si indica il numero progressivo delle schede planimetriche in cui è rappresentato il corpo di fabbrica o l'area.

- **Riquadro B - Riferimenti di mappa del Corpo di Fabbrica o dell'Area**

Nel riquadro B si indicano gli estremi catastali dell'unità immobiliare a cui è associato il corpo di fabbrica o l'area che si sta descrivendo; tali campi vengono precompilati dalla procedura informatica;



**Figura 4.34:** riquadro A – Riferimenti grafici del Corpo di Fabbrica o dell’Area e riquadro B – Riferimenti di mappa del Corpo di Fabbrica o dell’Area nella pagina Modello 2NB – Seconda Parte

- **Riquadro C – Uso prevalente del Corpo di Fabbrica o dell’Area**

Nel riquadro C si indica la destinazione d’uso prevalente del corpo di fabbrica o dell’area;

- **Riquadro D – Riferimenti temporali**

Nel riquadro D si indicano l’anno di costruzione e l’eventuale anno di ristrutturazione totale del corpo di fabbrica o dell’area;

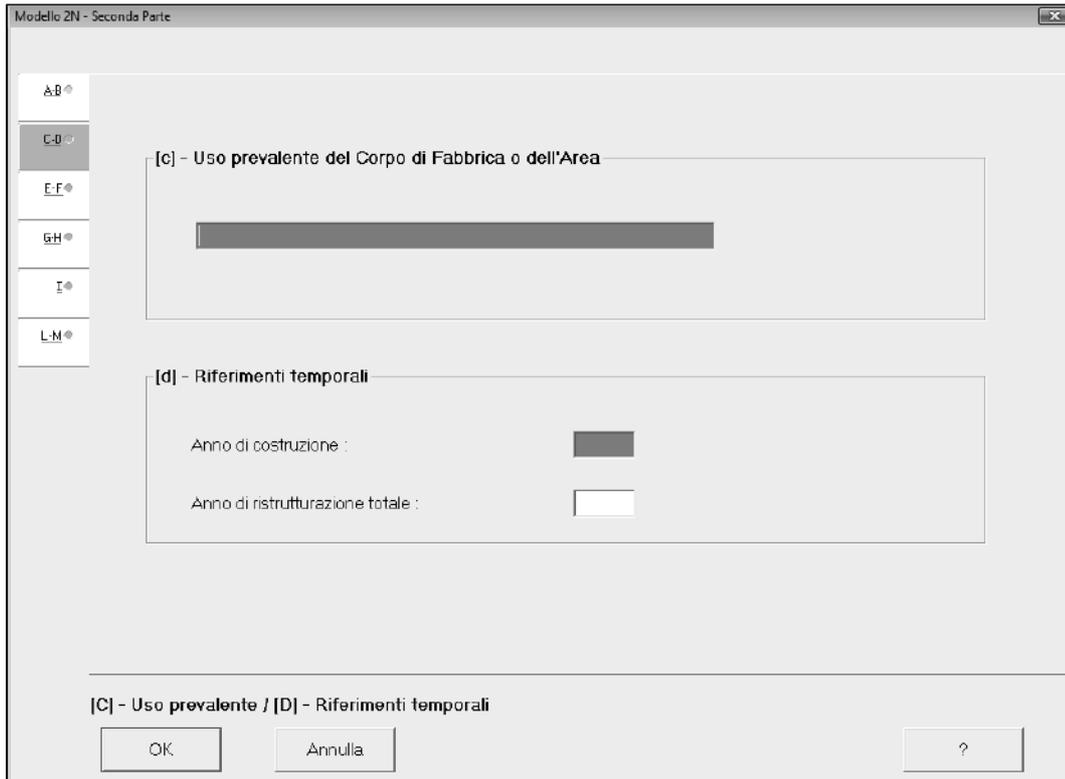


Figura 4.35: riquadro C – Uso prevalente del Corpo di Fabbrica o dell’Area e riquadro D – Riferimenti temporali nella pagina Modello 2NB – Seconda Parte

- **Riquadro E – Elementi strutturalmente connessi**

Nel riquadro E si indicano gli elementi strutturalmente connessi caratteristici del corpo di fabbrica o dell’area;

- **Riquadro F – Notizie particolari**

Nel riquadro F si riportano informazioni aggiuntive che possono essere utili per descrivere il corpo di fabbrica e le sue caratteristiche o che si ritiene opportuno fornire;

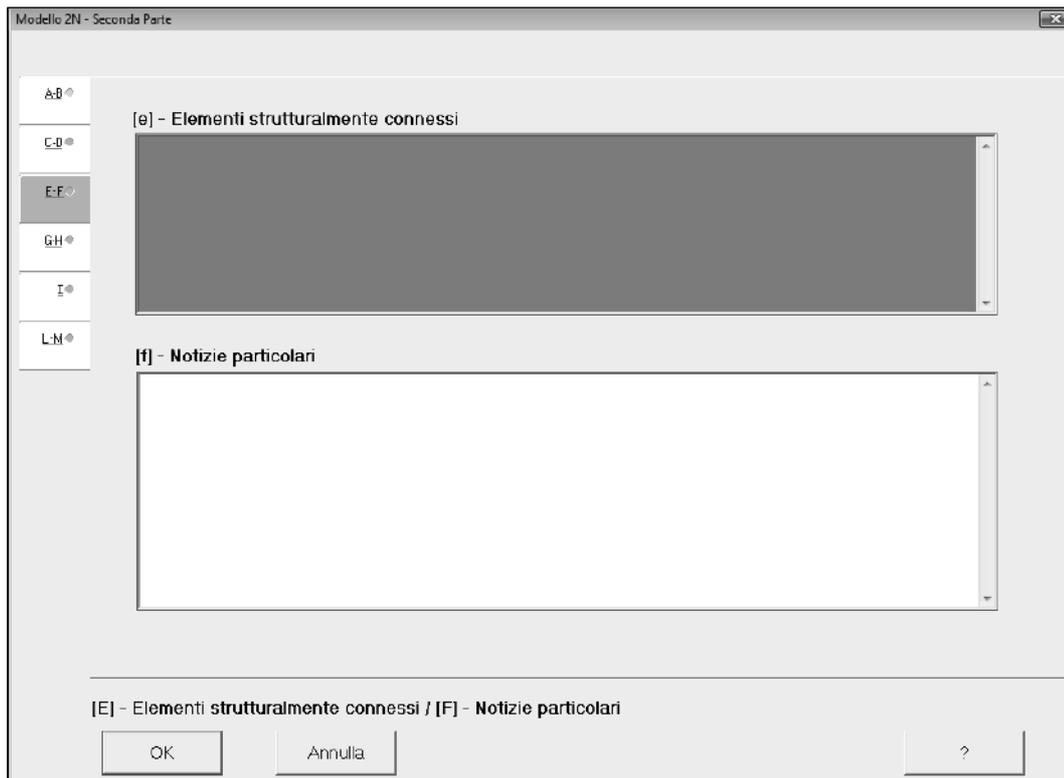


Figura 4.36: riquadro E – Elementi strutturalmente connessi e riquadro F – Notizie particolari nella pagina Modello 2NB – Seconda Parte

- **Riquadro G – Caratteristiche costruttive**

Nel riquadro G si indicano le caratteristiche degli elementi costruttivi, selezionando le opzioni pertinenti tra quelle disponibili; se selezionata l'opzione *Altro*, occorre specificare le caratteristiche nell'apposito campo posto in corrispondenza di essa;

- **Riquadro H – Copertura**

Nel riquadro H si indicano le caratteristiche della copertura, selezionando le opzioni pertinenti tra quelle disponibili; se selezionata l'opzione *Altro*, occorre specificare le caratteristiche nell'apposito campo posto in corrispondenza di essa;

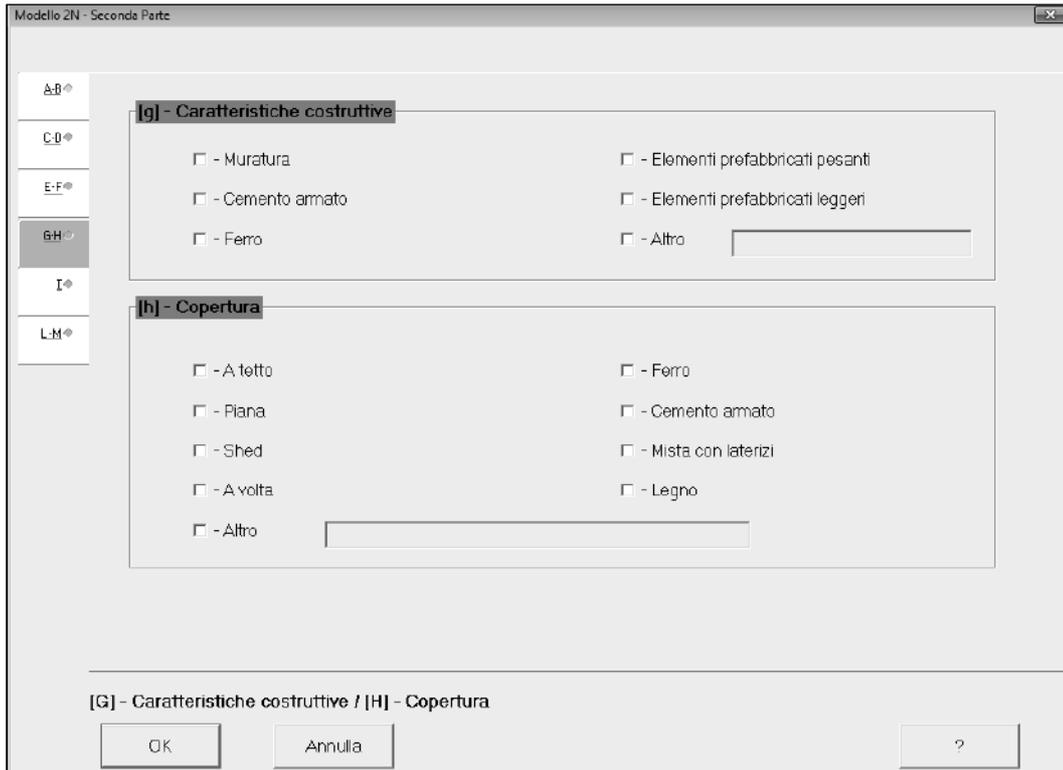


Figura 4.37: riquadro G – Caratteristiche costruttive e riquadro H – Copertura nella pagina Modello 2NB – Seconda Parte

- **Riquadro I – Altri elementi costruttivi e di finitura**

Nel riquadro I si indicano le caratteristiche degli elementi costruttivi diversi da quelli di cui ai due riquadri precedenti (solai, tamponature, finestre, luci, porte) e delle finiture (pavimentazione, finitura esterna) e si indicano il numero e le dotazioni di servizi igienici;

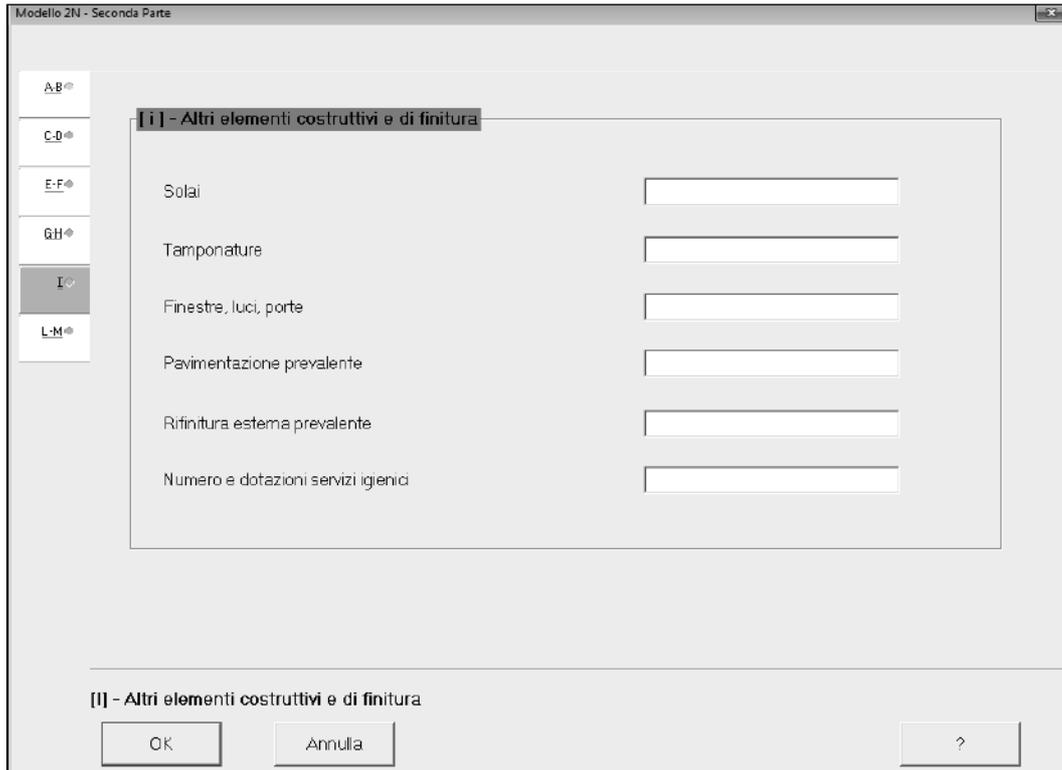


Figura 4.38: riquadro I – Altri elementi costruttivi e di finitura nella pagina Modello 2NB – Seconda Parte

- **Riquadro L – Locali aventi peculiari destinazioni**

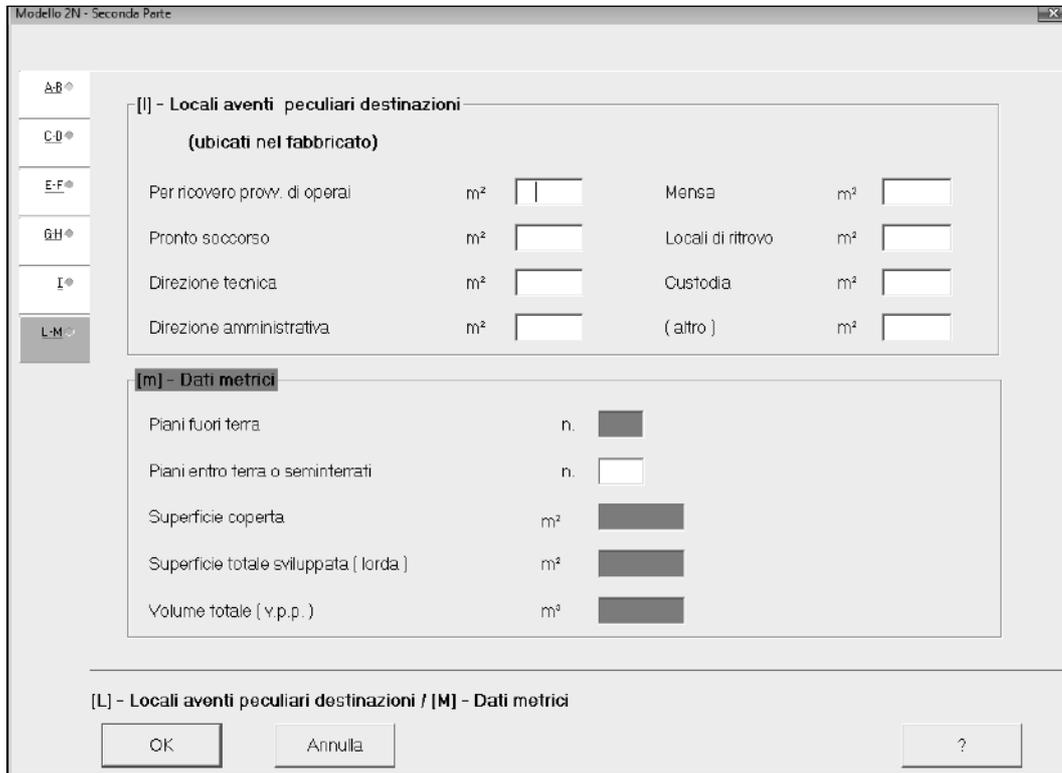
Nel riquadro L si indica l'estensione di eventuali ambienti aventi le destinazioni specifiche elencate o altre destinazioni peculiari;

- **Riquadro M – Dati metrici**

Nel riquadro M si indicano i seguenti dati metrici:

- *Piani fuori terra*: numero dei piani fuori terra;
- *Piani entro terra o seminterrati*: numero dei piani entro terra o seminterrati;
- *Superficie coperta*: superficie totale del corpo di fabbrica, limitata alla sua proiezione orizzontale, o superficie dell'area nel caso di unità immobiliare composta soltanto da un'area.
- *Superficie totale sviluppata (lorda)*: somma delle superfici lorde dei singoli piani di cui si compone il corpo di fabbrica, o superficie dell'area nel caso di unità immobiliare composta soltanto da un'area.

- *Volume totale (v.p.p.):* volume vuoto per pieno del corpo di fabbrica, comprensivo dell'eventuale parte interrata<sup>141</sup>.



**[L] - Locali aventi peculiari destinazioni**  
(ubicati nel fabbricato)

Per ricovero provv. di operai	m²	<input type="text"/>	Mensa	m²	<input type="text"/>
Pronto soccorso	m²	<input type="text"/>	Locali di ritrovo	m²	<input type="text"/>
Direzione tecnica	m²	<input type="text"/>	Custodia	m²	<input type="text"/>
Direzione amministrativa	m²	<input type="text"/>	( altro )	m²	<input type="text"/>

**[M] - Dati metrici**

Piani fuori terra	n.	<input type="text"/>
Piani entro terra o seminterrati	n.	<input type="text"/>
Superficie coperta	m²	<input type="text"/>
Superficie totale sviluppata ( lorda )	m²	<input type="text"/>
Volume totale ( v.p.p. )	m³	<input type="text"/>

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

OK      Annulla      ?

Figura 4.39: riquadro L – Locali aventi peculiari destinazioni e riquadro M – Dati metrici nella pagina Modello 2NB – Seconda Parte

<sup>141</sup> Per le aree inserire il valore 1.