

# *CATASTO FABBRICATI: la conservazione*

## **Accertamento delle nuove UIU** ***(dichiarazione di nuova costruzione)***

Una volta trasferita la particella oggetto di edificazione a Partita 1 al CT si procede tramite il software DoCFa - Documenti Catasto Fabbricati a compilare il modello di dichiarazione della proprietà immobiliare urbana per l'accertamento con la redazione della/e relativa/e planimetria/e catastale/i.



# *CATASTO FABBRICATI: la conservazione*

## **Accertamento delle nuove UIU**

*(elaborati catastali)*

Tra gli elaborati deve essere compilato anche **l'ELABORATO PLANIMETRICO**, un elaborato catastale utilizzato per la descrizione dei fabbricati suddivisi in più UIU e/o parti comuni, formato da:

- ***un grafico per la dimostrazione della suddivisione in subalterni;***
- ***un elenco dei subalterni assegnati.***

# *CATASTO FABBRICATI: la conservazione*

## **Accertamento delle nuove UIU**

### ***(elaborati catastali)***

L'ELABORATO PLANIMETRICO elenca oltre alle UIU con i loro dati identificativi e la loro categoria anche i:

#### **Beni comuni censibili**

sono quei beni costituenti UIU, in quanto portatori di autonoma capacità reddituale, che però sono fruibili da più UIU (alloggio del portiere, piscina, etc.)

#### **Beni comuni non censibili**

sono quei beni che non possiedono autonoma capacità reddituale, che possono essere comuni ad alcune o a tutte le UIU (androni, scale, centrali termiche, piazzali, etc.)

# *CATASTO FABBRICATI: la conservazione*

## **Accertamento delle variazioni nello stato delle UIU già accatastate** **(denuncia di variazione)**

E' necessaria ogni qualvolta che la variazione nello stato delle UIU già esistenti influisca sul classamento o sulla consistenza dell'UIU stessa (ad esempio per fusione o frazionamento, cambio di destinazione, nuova distribuzione degli spazi interni, ecc.).

La dichiarazione è a carico degli intestatari dell'immobile e avviene con la presentazione all'Agenzia di un atto di aggiornamento sempre con procedura DoCFa

# *CATASTO FABBRICATI: la conservazione*

## **Accertamento delle mutazioni delle proprietà delle UIU censite**

### **(voltura catastale)**

Con la domanda di voltura il contribuente comunica all'Agenzia che il titolare di un determinato diritto reale su un bene immobile non è più la stessa persona ma un'altra, per esempio dopo un passaggio di proprietà di una casa, il trasferimento di un usufrutto o una successione.

Il modello, infatti, deve essere presentato per aggiornare le intestazioni catastali e consentire così all'Amministrazione finanziaria di adeguare le relative situazioni patrimoniali.

# *CATASTO FABBRICATI: la conservazione*

## Accertamento delle mutazioni delle proprietà delle UIU censite

### **(voltura catastale)**

Presentano la domanda di voltura coloro che sono tenuti a registrare gli atti con cui si trasferiscono diritti reali su beni immobili, quindi:

- i privati, in caso di successioni ereditarie e riunioni di usufrutto
- i notai, per gli atti da essi rogati, ricevuti o autenticati
- i cancellieri giudiziari per le sentenze da essi registrate
- i segretari o delegati di qualunque Amministrazione pubblica per gli atti stipulati nell'interesse dei rispettivi enti.

# ***CATASTO FABBRICATI: la conservazione***

## **Accertamento delle mutazioni delle proprietà delle UIU censite** **(voltura catastale)**

Le domande di voltura catastale possono essere presentate online soltanto da notai e tecnici professionisti (con software VOLTURA ver. 1.1), nelle ipotesi in cui non siano dovuti tributi e imposta di bollo perché già versati e a patto che si tratti di:

- **volture di preallineamento (disallineamenti della banca dati catastale dovuti all'assenza negli atti informatizzati di domande di volture precedenti non eseguite dagli Uffici Provinciali - Territorio)**
- **recupero di volture automatiche (aggiornamenti di volture già presentate ma con dati errati o incompleti); per alcune tipologie di esiti negativi da "Voltura automatica", la predisposizione di volture per il recupero è riservata esclusivamente allo stesso notaio che ha redatto il precedente documento di Modello Unico**

# *CATASTO FABBRICATI: la conservazione*

## Accertamento delle mutazioni delle proprietà delle UIU censite (voltura catastale)

- In entrambi i casi si deve allegare il file informatico, in formato “.dat”, predisposto con Voltura 1.1, firmato digitalmente.
- Non è consentito l’invio telematico per domande di volture di afflusso, relative a successione ereditaria, a riunione di usufrutto e a nuovi atti immobiliari (in quest'ultimo caso occorre utilizzare il Modello unico ovvero, laddove previsto, il software "nota").
- Il servizio, gratuito, è disponibile per tutti gli utenti abilitati alla presentazione telematica documenti con la piattaforma SISTER. In alternativa i documenti possono essere comunque presentati presso lo sportello, per raccomandata con ricevuta di ritorno o per posta elettronica certificata.

## *Dalla rendita ai valori*

Il passaggio dalle **rendite** (valori di reddito) ai **valori catastali** (valori che esprimono il valore del patrimonio) si ottiene attraverso opportuni coefficienti:

- **100** per le **unità residenziali**
- **50** per gli **uffici** (compresa la categoria **A/10**)
- **34** per gli immobili a **destinazione commerciale**

**Si tratta di un procedimento per capitalizzazione che impiega 3 diversi saggi legali di fruttuosità**

## *Capitalizzazione e saggio di fruttuosità*

Supponendo che la rendita catastale sia di 500 euro avremo, per le tre tipologie:

- per le abitazioni  $r = 0,1\%$ 
  - **Valore =  $500 / 0,01 = 500 \times 100$**
- per gli uffici  $r = 2\%$ 
  - **Valore =  $500 / 0,02 = 500 \times 50$**
- per i negozi  $r = 3\%$ 
  - **Valore =  $500 / 0,03 = 500 \times 34$**

# Un quadro di sintesi



# I problemi del Catasto dei Fabbricati

I principali problemi e limiti dell'attuale Catasto possono essere così raggruppati:

- lo **scollamento fra i valori del Catasto e i valori del mercato immobiliare**
- la **mancata registrazione** di una quota consistente del patrimonio immobiliare
- la **mancanza di probatorietà**

# Do.C.Fa. - Generalità

## ***Che cosa è?***

- **DOCFA** (DOcumenti Catasto FAbbricati) è un software per la compilazione dei documenti tecnici catastali e la presentazione agli Uffici provinciali-Territorio del modello di «*Accertamento della Proprietà Immobiliare Urbana*».

## ***Quando è stato introdotto e quale versione è in uso?***

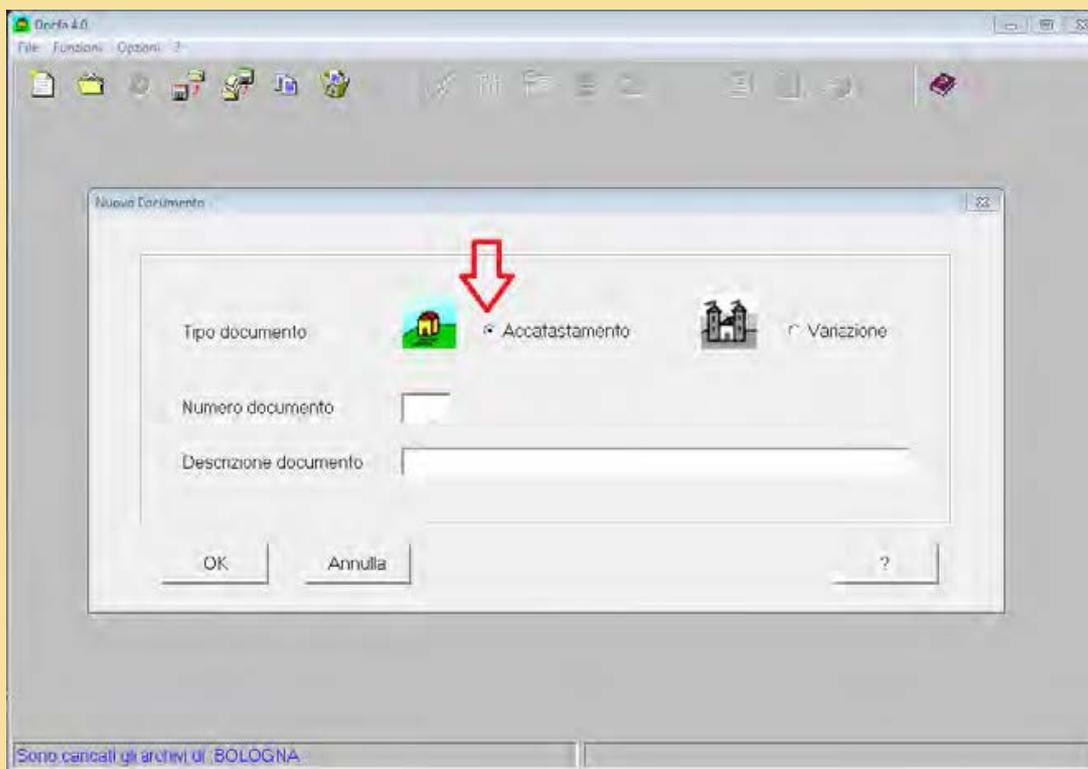
- **DOCFA** è stato introdotto nell'anno 1996.
- La versione attualmente in uso è la 4.00.4 (del giugno 2017) il cui utilizzo è obbligatorio dal 1 ottobre 2017.

## ***A cosa serve?***

- Alla presentazione del modello di «*Accertamento della Proprietà Immobiliare Urbana*», come detto, con due distinte tipologie di denuncia.

# Do.C.Fa. - Generalità

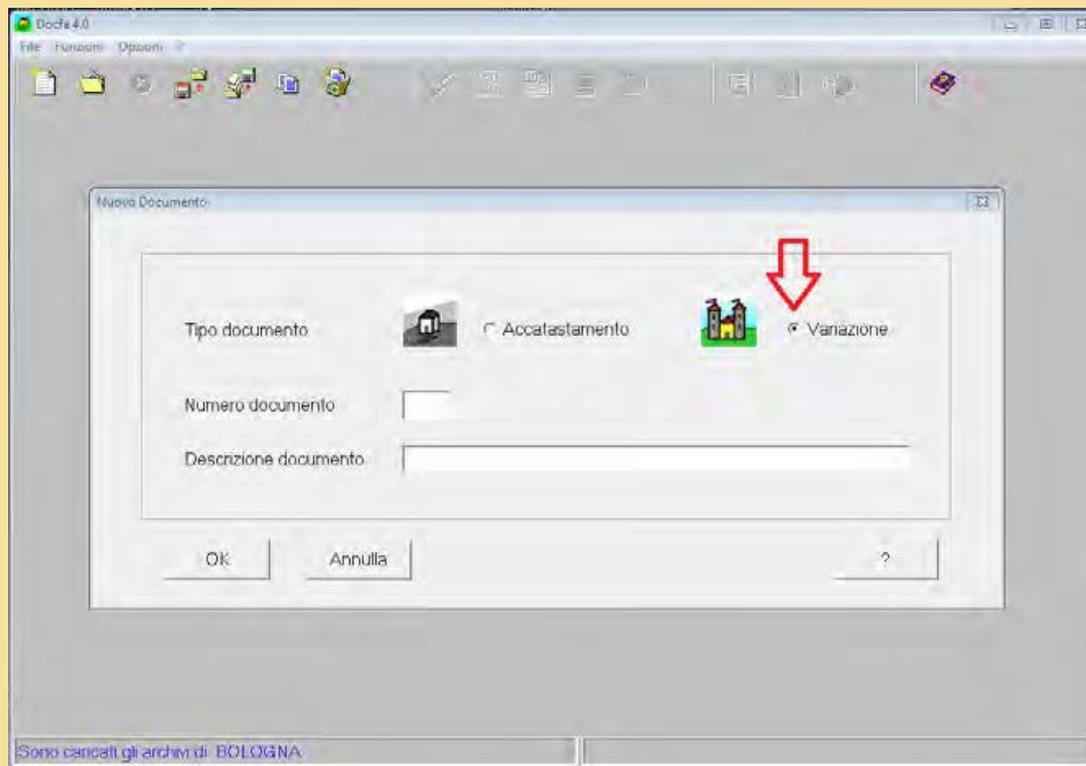
## Denuncia di Accatastamento (Nuova Costruzione)



È la procedura da utilizzare per denunciare un fabbricato o altra stabile costruzione di nuova edificazione. La stessa procedura è da utilizzare per le denunce di fabbricati già esistenti che passano dalla categoria degli esenti (ex rurali) ai fabbricati produttivi di reddito

# Do.C.Fa. - Generalità

## Denuncia di Variazione



È la procedura da utilizzare per denunciare variazioni nello stato o consistenza, di unità immobiliari preesistenti già censite avvenute in seguito a trasformazioni edilizie che comportino aumenti o diminuzione della rendita catastale, o una diversa distribuzione degli spazi interni (modifiche nella rappresentazione)

# ***Do.C.Fa. - Strumenti***

## ***Operazioni propedeutiche alla redazione di una pratica DOCFA***

1. effettuare la visura catastale storica dell'UIU oggetto di intervento (nel caso di variazioni);
2. avere a disposizione l'estratto di mappa (soprattutto nel caso di variazione);
3. estrarre dalla B.D. l'elenco del fabbricato (nel caso di variazione);
4. verificare la correttezza delle intestazioni catastali attraverso gli atti notarili o visure presso RR.II.;
5. effettuare una ricerca di UIU già censite presenti nella zona e simili a quella/e oggetto di NC (nel caso di accatastamento);

# Do.C.Fa. - Strumenti

## Operazioni propedeutiche alla redazione di una pratica DOCFA

6. avere a disposizione la normativa di base, ovvero:
- **LE CIRCOLARI DELL'AGENZIA (riconosciute a livello nazionale):**

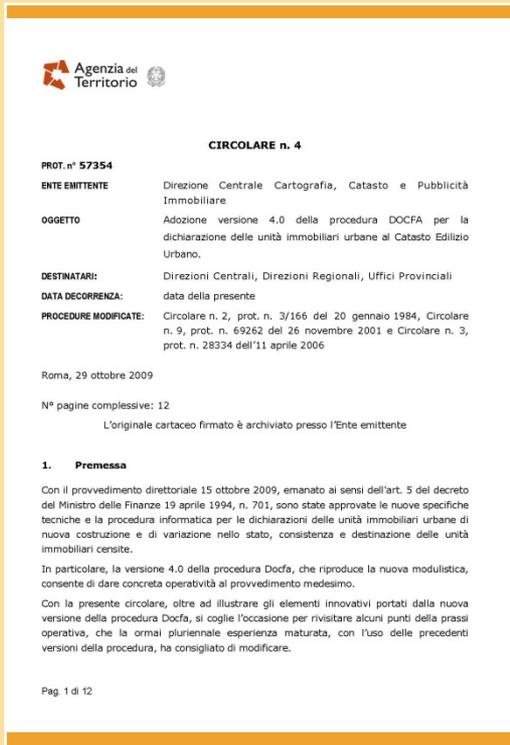
<b>CIRCOLARE N. 9</b>	
<b>PROT. n° 69262</b>	
<b>ENTE EMITTENTE:</b>	Direzione Centrale Cartografia Catasto Pubblicità Immobiliare
<b>OGGETTO:</b>	ATTIVAZIONE DELLA PROCEDURA DOCFA 3.0
<b>DESTINATARI:</b>	Direzioni Compartimentali del Territorio, Servizio Ispettivo Centrale, Uffici Provinciali, Servizio Centrale degli Ispettori Tributarî, Dipartimento per le Politiche Fiscali, Consiglio Nazionale degli Architetti, Consiglio Nazionale degli Ingegneri, Consiglio Nazionale dei Geometri, Consiglio Nazionale dei Dottori Agronomi, Consiglio Nazionale dei Periti Agrari, Consiglio Nazionale dei Periti Industriali, Consiglio Nazionale del Notariato, Avvocatura Generale dello Stato.
<b>DATA DECORRENZA:</b>	
<b>CIRCOLARI DELL'ENTE MODIFICATE / SOSTITUITE:</b>	
Roma, 26/11/2001	FIRMATO: Ing. Carlo Carrabaglia
N. pagine complessive: 17 - L'originale cartaceo firmato è archiviato presso l'ente emittente.	
<b>1. PREMessa</b>	
Come preannunciato con la circolare 242/T del 29 dicembre 2000, si comunica che è stato emanato il decreto direttoriale prot. U.D.A./2425 del 7 novembre 2001, ai sensi dell'art. 5 del decreto del Ministro delle Finanze n. 703 del 1994, che prevede l'obbligo della presentazione delle planimetrie degli immobili urbani e degli elaborati grafici, nonché dei relativi dati metrici, su supporto informatico, unitamente alle dichiarazioni di nuova costruzione e di variazione di unità immobiliari urbane. A tale fine è stata predisposta la versione 3.0 della procedura Docfa che consente di dare concreta operatività al decreto medesimo.	
Tale procedura verrà rilasciata agli Uffici periferici con l'utilizzo della rete Intranet, mentre per i singoli professionisti la stessa sarà resa disponibile nel sito Web dell'Agenzia del Territorio e per il tramite dei Consigli nazionali delle categorie professionali.	
Il Docfa 3.0, che diverrà operativo su tutto il territorio nazionale a decorrere dal 1° gennaio 2002, presenta, oltre ad una rinnovata veste grafica ed una maggiore semplicità d'uso, alcune novità procedurali, già in parte anticipate con la circolare sopra citata, e che sono dettagliatamente descritte nel seguito della presente nota.	
Entro il mese di novembre c.a., la nuova procedura versione ufficio sarà installata presso tutti gli Uffici provinciali, al fine di permettere l'attivazione sperimentale del Docfa 3.0 già durante il mese di dicembre.	
La versione 3.0 di Docfa conterrà solo importi espressi in Euro. Per quanto riguarda le categorie ordinarie, la conversione Lire/Euro avviene a livello di tariffa e quindi l'importo della rendita compare automaticamente trasformato.	
Per quanto concerne le unità ascrivibili ai gruppi di categorie speciali e particolari (gruppo D ed E), in sede di compilazione andranno espressi i valori direttamente in Euro, avendo peraltro corrisponderono fra le due valute.	
<b>2. PRINCIPALI ELEMENTI INNOVATIVI CONTENUTI NELLA VERSIONE 3.0</b>	
L'elemento caratterizzante consiste nell'obbligo della presentazione degli atti di aggiornamento attraverso uno o più file informatici contenenti gli elaborati grafici (planimetrie	

**Circolare n° 9/2001**  
**Attivazione della**  
**procedura DOCFA 3.0**  
**(tra le altre indicazioni contiene**  
**la «descrizione dei poligoni» e il**  
**loro accoppiamento ai parametri**  
**DXF – note sulle «causali delle**  
**denunce di variazione»)**

# Do.C.Fa. - Strumenti

## Operazioni propedeutiche alla redazione di una pratica DOCFA

6. avere a disposizione la normativa di base, ovvero:
- **LE CIRCOLARI DELL'AGENZIA (riconosciute a livello nazionale):**



## Circolare n° 4/2009

### Adozione versione 4.0 della procedura DOCFA

....

(tra le altre indicazioni riporta cenni sulle «categorie fittizie» e sui «contenuti degli elaborati grafici»)

# Do.C.Fa. - Strumenti

## Operazioni propedeutiche alla redazione di una pratica DOCFA

6. avere a disposizione la normativa di base, ovvero:
- **LE CIRCOLARI DELL'AGENZIA (riconosciute a livello nazionale):**



**Circolare n° 6/2012**

**Determinazione della rendita catastale delle categorie a destinazione speciale e particolare (riportante profili tecnico-estimativi per la determinazione della rendita con metodo diretto)**

# Do.C.Fa. - Strumenti

## Operazioni propedeutiche alla redazione di una pratica DOCFA

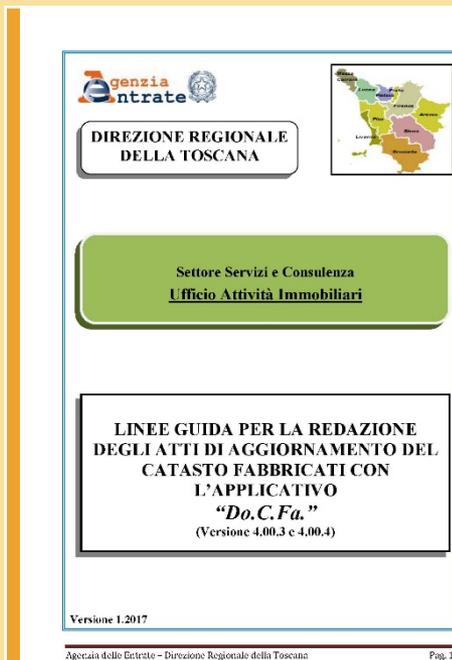
6. avere a disposizione la normativa di base, ovvero:
- **LE CIRCOLARI DELL'AGENZIA (riconosciute a livello nazionale):**

 <p>CIRCOLARE N. 2/E</p> <p>Roma, 01 Febbraio 2016</p> <p><b>OGGETTO.</b> Unità immobiliari urbane a destinazione speciale e particolare - Nuovi criteri di individuazione dell'oggetto della stima diretta. Nuove metodologie operative in tema di identificazione e caratterizzazione degli immobili nel sistema informativo catastale (procedura Docfa).</p>	<p><b>Circolare n° 2/E/2016</b></p> <p>La cd. Circolare «svuota impianti» o «sugli imbullonati»</p> <p><b>Istruzioni Operative</b></p> <p>Modifiche alla versione 4.00.3 del DOCFA</p>
 <p><b>ISTRUZIONI OPERATIVE</b></p> <p>1° febbraio 2016</p> <p>Modifiche apportate alla procedura Docfa</p> <p>Versione 4.00.3</p>	

# Do.C.Fa. - Strumenti

## Operazioni propedeutiche alla redazione di una pratica DOCFA

- avere a disposizione le pubblicazioni gratuite sulla materia, ovvero :
  - LE LINEE GUIDA (riconosciute a livello regionale):



## Linee guida della Regione TOSCANA

Linee guida per la redazione dei tipi di aggiornamento con il pacchetto applicativo «DOCFA»

(VER. 4.00.3 E 4.00.4)

# Do.C.Fa. - Strumenti

## SITO DELLA DIREZIONE REGIONALE DELLA TOSCANA – AGENZIA ENTRATE

<http://toscana.agenziaentrate.it/?id=8946>

The screenshot shows a web browser window displaying the website of the Agenzia Entrate Direzione Regionale Toscana. The page is titled "Attività catastali" and contains the following elements:

- Header:** Logo of Agenzia Entrate, "Direzione regionale Toscana", and navigation links for "Area Riservata" (Registrati, Accedi) and "Contatta l'Agenzia".
- Navigation Menu:** La Direzione, Uffici, Servizi, Documentazione (selected), Contatti utili.
- Documentazione Sidebar:** A list of document categories including "Attività catastali" (selected), "Elenchi cinque per mille", "Federalismo fiscale", "Protocolli d'intesa", and "Provvedimenti regionali".
- Main Content:** A section titled "Attività catastali" with a sub-header "Linee guida redazione atti aggiornamento Catasto fabbricati applicativo Do.C.Fa. - pdf (3.34 MB)".
- Footer:** "Direzione regionale Toscana - Via della Fortezza, 8 - 50129 Firenze- Codice Fiscale e Partita IVA: 06363391001" and the website URL "www.agenziaentrate.gov.it".

# ***Do.C.Fa. - Strumenti***

## ***Operazioni propedeutiche alla redazione di una pratica DOCFA***

7. avere a disposizione le pubblicazioni gratuite sulla materia, ovvero:
  - **LE ALTRE LINEE GUIDA (riconosciute a livello regionale):**
    - ***il VADEMECUM della Regione Emilia Romagna (agg. 10/2016)***
    - ***la GUIDA OPERATIVA del Catasto dei Fabbricati di Torino (agg. 03/2013)***
    - ***il VADEMECUM per la redazione delle dichiarazioni di Catasto Fabbricati con il pacchetto applicativo "Do.C.Fa." della Regione Lazio (agg. 07/2016)***
    - ***il QUADERNO OPERATIVO del DOCFA della Regione Friuli Venezia Giulia (agg. 03/2014)***
    - ***le LINEE GUIDA OPERATIVE della Regione Umbria (agg. 11/2016)***

# *Do.C.Fa. – Come si compila?*

**Il territorio ha un proprio ciclo di vita:**

- **un terreno diventa “edificato”;**
- **il fabbricato o una parte di esso possono essere nel tempo oggetto di ampliamenti, demolizioni parziali, demolizione totale, ricostruzione.**

**I documenti di aggiornamento del Catasto servono, di volta in volta, a rappresentare la situazione dell’immobile in uno di questi momenti.**

# *Do.C.Fa. – Come si compila?*

**Il Catasto descrive gli immobili da un particolare punto di vista, quello fiscale**

**I documenti di aggiornamento devono perciò contenere tutte le informazioni utili per la determinazione dei dati censuari degli immobili**

# *Do.C.Fa. – Come si compila?*



Quindi devono contenere le informazioni:

- che permettono di **localizzare** sul territorio l'immobile
- che permettono di comprenderne la **forma**, le **dimensioni** e la **composizione**
- che permettono di comprenderne le sue **caratteristiche qualitative**

# *Do.C.Fa. – Come si compila?*

- che indicano i **titolari di diritti reali** ai quali gli enti che gestiscono la fiscalità immobiliare devono far riferimento ai fini delle attività di loro competenza

Le informazioni vengono fornite:

- in forma alfanumerica
- in forma grafica

I dati alfanumerici che servono per far comprendere essenzialmente le caratteristiche del fabbricato e delle unità immobiliari che lo costituiscono, vengono inseriti:

- nel **quadro D**
- nei **modelli 1N e 2N parte 1° e parte 2°**

# *Do.C.Fa. – Come si compila?*

## **MA TORNIAMO ALL'INIZIO**

Do.C.Fa. 4.0

File | Funzioni | Opzioni

Nuovo Documento

Tipo documento:  Accatastamento  Vanzione

Numero documento:

Descrizione documento:

OK Annulla ?

Sono cancellati gli archivi di BOLOGNA

**DENUNCIA DI  
NUOVA COSTRUZIONE**

Do.C.Fa. 4.0

File | Funzioni | Opzioni

Nuovo Documento

Tipo documento:  Accatastamento  Vanzione

Numero documento:

Descrizione documento:

OK Annulla ?

Sono cancellati gli archivi di BOLOGNA

**DENUNCIA DI  
VARIAZIONE**

# Compilazione Modello D

## Dati del Tipo Mappale

**Quadro A - (Dichiarazione di Fabbricato Urbano - Dati Generali)**

**Tipo Mappale - protocollo e data**  
n. 456 del: 30/06/2013

**Unità Immobiliari**  
A destinazione ordinaria n.   
Speciale e particolare e categorie F n.   
Unità in costituzione tot.

**Causali di Presentazione**  
 Nuova Costruzione  
 Unità Afferenti al seguente Identificativo : Sez. Foglio Particella  
 Unità afferenti edificate in sopraelevazione  
 Unità afferenti edificate su aree di corte.  
 Altro

**Modelli 1N/2N**  
1N parte I n.   
1N parte II n.   
2N parte I n.   
2N parte II n.

**Elaborati Grafici**  
Elab. plan. pag. n.   
Planimetrie n.

Tipologia documento

OK Scelta Comune 2

**Quadro B - (Denuncia di Variazione - Dati Generali)**

**Tipo Mappale - protocollo e data**  
n. 123 del: 06/09/2013

**Unità immobiliari**  
in soppressione n.   
in variazione n.   
in costituzione n.

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

**Causale di Presentazione**  
 Variazione (di cui ai punti 1, 3, 4 e 5 è stata completata in data )  
 1 - Planimetria  2 - Toponomastica  
 3 - Ultimazione di fabbricato urbano  
 4 - di Destinazione da :   
a :   
 5 - Altre   
 6 - Presentazione planimetria mancante  
 7 - Modifica identificativo  8 - Richiesta ruralità

**Unità Afferenti ( la variazione è stata completata in data  )**  
 Edificate su area urbana  Edificate su area rurale  
 Altro tipo di edificazione

**Modelli 1N/2N**  
1N parte I n.   
1N parte II n.   
2N parte I n.   
2N parte II n.

**Elaborati Grafici**  
Planimetrie n.   
Elaborato planim. pag. n.

Tipologia documento

OK Scelta Comune 2

**DENUNCIA DI NUOVA COSTRUZIONE (quadro A)**

**DENUNCIA DI VARIAZIONE (quadro B)**

Il TIPO MAPPALÈ deve essere obbligatoriamente presentato prima della denuncia al Catasto Fabbricati (*art. 8 della legge 01.10.1969, n. 679 e Circolare 19.01.1984, n. 2*) con il programma PRE.GEO.

# Compilazione Modello D

## Dati del Tipo Mappale

Occorre la presentazione preventiva del Tipo Mappale o Tipo Mappale con Frazionamento nei casi di:

**Denuncia di accatastamento di nuova costruzione**

**Modifica allo stato dei luoghi (modifica del perimetro di un fabbricato) che determina una variazione della mappa del Catasto Terreni**

**Passaggio di fabbricato rurale (o porzione) al Catasto Fabbricati**

# Compilazione Modello D

## Dati del Tipo Mappale

**Passaggio di porzioni rurali di fabbricati promiscui al Catasto Fabbricati**

**Area priva di fabbricato ma con capacità reddituale propria dei fabbricati (es. parcheggi a raso, cave estrattive, parco fotovoltaico, ecc.) o senza capacità reddituale propria in caso di particelle da destinare a Area Urbana (F/1)**

Le aree prive di reddito destinate a Beni Comuni Non Censibili (es. aree condominiali, ecc.) possono essere accatastate solo se la denuncia contiene altre UIU con attribuzione di categoria.

La necessità di accatastare Beni Comuni Non Censibili, da soli, è possibile solo attraverso le denunce di variazione.

# Compilazione Modello D

## Dati del Tipo Mappale

I dati del **Tipo Mappale** e **Tipo Mappale con Frazionamento** (*protocollo e data di presentazione*) devono essere inseriti nell'apposito campo della denuncia.

La data da indicare nell'apposito campo del Quadro A (DFU) o B (DV), è **quella di presentazione** e non quella di approvazione dell'atto.

# Compilazione Modello D

Ditta da intestare

L'intestazione è obbligatoria per le  
**Nuove Costruzioni e Unità Afferenti**

Quadro A - ( Dichiarazione di Fabbricato Urbano - Dati Generali )

Tipo Mappale - protocollo e data

n: 456 del: 30/06/2013

Unità Immobiliari

A destinazione ordinaria n.

Speciale e particolare e categorie F n.

Unità in costituzione tot.

ditta n. 1 di n. 1

Nuova Ditta Elimina Ditta

Ditta da Intestare

Nuova con Intestati n.

Già in atti al C.E.U. Comune Sez. Foglio Particella Sub.

Già in atti al C.T. Comune Foglio Particella Sub.

deve essere corrispondente all'ultima  
intestazione del bene al Catasto Terreni

# Compilazione Modello D

## Unità immobiliari e Unità derivate

Quadro A - ( Dichiarazione di Fabbricato Urbano - Dati Generali )

Tipo Mappale - protocollo e data  
n. 456 del: 30/06/2013

Unità Immobiliari

- A destinazione ordinaria n.
- Speciale e particolare e categorie F n.
- Unità in costituzione tot.

Causali di Presentazione

- Nuova Costruzione
- Unità Afferenti al seguente Identificativo :
  - Unità afferenti edificate in sopraelevazione
  - Unità afferenti edificate su aree di corte.
  - Altro

Modelli 1N/2N

- 1N parte I n.
- 1N parte II n.
- 2N parte I n.
- 2N parte II n.

Elaborati Grafici

- Elab. plan. pag. n.
- Planimetrie n.

Tipologia documento

OK Scelta Comune

Quadro B - ( Denuncia di Variazione - Dati Generali )

Tipo Mappale - protocollo e data  
n. 123 del: 06/09/2013

Unità immobiliari

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

Unità derivate

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

Causale di Presentazione

- Variazione (di cui ai punti 1, 3, 4 e 5 è stata completata in data )
  - 1 - Planimetria  2 - Toponomastica
  - 3 - Ultimazione di fabbricato urbano
  - 4 - di Destinazione da :
  - 5 - Altre
  - 6 - Presentazione planimetria mancante
  - 7 - Modifica identificativo  8 - Richiesta ruralità
- Unità Afferenti ( la variazione è stata completata in data )
  - Edificate su area urbana
  - Edificate su fabbricato esistente
  - Altro tipo di edificazione

Modelli 1N/2N

- 1N parte I n.
- 1N parte II n.
- 2N parte I n.
- 2N parte II n.

Elaborati Grafici

- Planimetrie n.
- Elaborato planim. pag. n.

Tipologia documento

OK Scelta Comune

**DENUNCIA DI NUOVA COSTRUZIONE (quadro A)**

**DENUNCIA DI VARIAZIONE (quadro B)**

Nelle DV è necessario, per la movimentazione delle UIU, stabilire, in base alla causale, quale sia il tipo di operazione. I tipi di operazione sono 3 e precisamente “Costituita” (C), “Soppressa” (S) e “Variata” (V)

# Compilazione Modello D

## Unità immobiliari (NC)

Le unità immobiliari oggetto di denuncia di Nuova Costruzione sono suddivise in:

### **a Destinazione Ordinaria**

*appartenenti ai gruppi A-B-C*

### **a Destinazione Speciale e Particolare**

*appartenenti ai gruppi D-E*

Per il “*Quadro generale delle categorie*” si fa riferimento a quanto previsto all’Appendice D dell’**Istruzione II** “Accertamento e Classamento” emanata dal Ministero delle Finanze - anno 1942.

# Compilazione Modello D

## Unità immobiliari (NC)

Insieme alle U.I. afferenti le Categorie D e E vanno computate pure le unità appartenenti al gruppo F le cosiddette

### entità urbane o categorie fittizie

- F/1 Aree urbane
- F/2 Unità collabenti
- F/3 Unità in corso di costruzione
- F/4 Unità in corso di definizione
- F/5 Lastrici solari
- F/6 Fabbricato in attesa di dichiarazione  
(Circolare n. 1/2009 dell'Agenzia del Territorio)
- F/7 Infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione  
(Circolare n. 18/E/2017 dell'Agenzia delle Entrate)

DECRETO 2 gennaio 1998, n. 28  
Regolamento recante norme in  
tema di costituzione del catasto  
dei fabbricati e modalità di  
produzione ed adeguamento della  
nuova cartografia catastale.

# Compilazione Modello D

## Unità immobiliari (NC)

I relativi campi possono essere compilati indifferentemente da soli o contemporaneamente, in base alla tipologia delle unità oggetto di denuncia, in quanto è comunque possibile l'accatastamento contemporaneo di unità appartenenti ai diversi gruppi

**Nelle denunce di nuova costruzione, non si dichiarano nel quadro A gli eventuali Beni Comuni non Censibili (BCNC) in quanto questi ultimi sono oggetto di accatastamento al Quadro D del programma**

# Compilazione Modello D

## Unità immobiliari (DV)

Le operazioni di “S” e “C”, tranne rari casi in cui vengono utilizzati da sole, sono di solito presenti in contemporanea

Il campo “V” invece, viene compilato sempre da solo e mai in contemporanea con le altre

**somma unità dichiarate nella sezione unità derivate**

**=**

**numero delle unità dichiarate nel quadro delle “unità immobiliari”, nel campo delle unità “in costituzione” oppure “in variazione”**

Unita' immobiliari		Unita' derivate	
in soppressione	n. <input type="text"/>	a destinazione ordinaria	n. <input type="text"/>
in variazione	n. <input type="text"/>	speciale e particolare e categorie F	n. <input type="text"/>
in costituzione	n. <input type="text"/>	beni comuni non censibili	n. <input type="text"/>

# Compilazione Modello D

## Causali di presentazione

Quadro A - (Dichiarazione di Fabbricato Urbano - Dati Generali)

Tipo Mappale - protocollo e data  
n. 456 del 30/06/2013

Unità Immobiliari  
A destinazione ordinaria n.   
Speciale e particolare e categorie F n.   
Unità in costituzione tot.

Ditta da Intestare  
 Nuova con Intestati n.   
 Già in atti al C.E.U. Comune Sez. Foglio Particella Sub.   
 Già in atti al C.T. Comune Sez. Foglio Particella Sub.

**Causali di Presentazione**  
 Nuova Costruzione Data di ultimazione lavori:   
 Unità Afferenti al seguente Identificativo: Sez. Foglio Particella   
 Unità afferenti edificate in sopraelevazione  
 Unità afferenti edificate su aree di corte  
 Altro

Modelli 1N/2N  
1N parte I n.   
1N parte II n.   
2N parte I n.   
2N parte II n.

Elaborati Grafici  
Elab. plan. pag. n.   
Planimetrie n.

Tipologia documento

QK Scelta Comune 2

Quadro B - (Denuncia di Variazione - Dati Generali)

Tipo Mappale - protocollo e data  
n. 123 del 06/09/2013

Unità immobiliari  
in soppressione n.   
in variazione n.   
in costituzione n.

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

Preallineamento  
Volture n.   
Variazioni n.   
Accatastamenti n.   
Unità afferenti con intestati n.   
Unità afferenti n.

**Causale di Presentazione**  
 Variazione (di cui ai punti 1, 3, 4 e 5 è stata completata in data )  
 1 - Planimetrica  2 - Toponomastica  
 3 - Ultimazione di fabbricato urbano  
 4 - di Destinazione da:   
a:   
 5 - Altre   
 6 - Presentazione planimetria mancante  
 7 - Modifica identificativo  8 - Richiesta ruralità

Unità Afferenti ( la variazione è stata completata in data )  
 Edificate su area urbana  Edificate su terreno coltivo  
 Altro tipo di edificazione

Modelli 1N/2N  
1N parte I n.   
1N parte II n.   
2N parte I n.   
2N parte II n.

Elaborati Grafici  
Planimetrie n.   
Elaborato planim. pag. n.

Tipologia documento

QK Scelta Comune 2

**DENUNCIA DI NUOVA COSTRUZIONE (quadro A)**

**DENUNCIA DI VARIAZIONE (quadro B)**

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

# Compilazione Modello D

## Causali di presentazione

### Generalità

La causale indica la **motivazione** per cui viene presentato l'atto di aggiornamento:

- è obbligatorio utilizzare **causali codificate** da scegliere tra quelle preimpostate nel quadro D, che devono essere valide per tutte le UIU del libretto

**le eccezione le tratteremo in seguito**

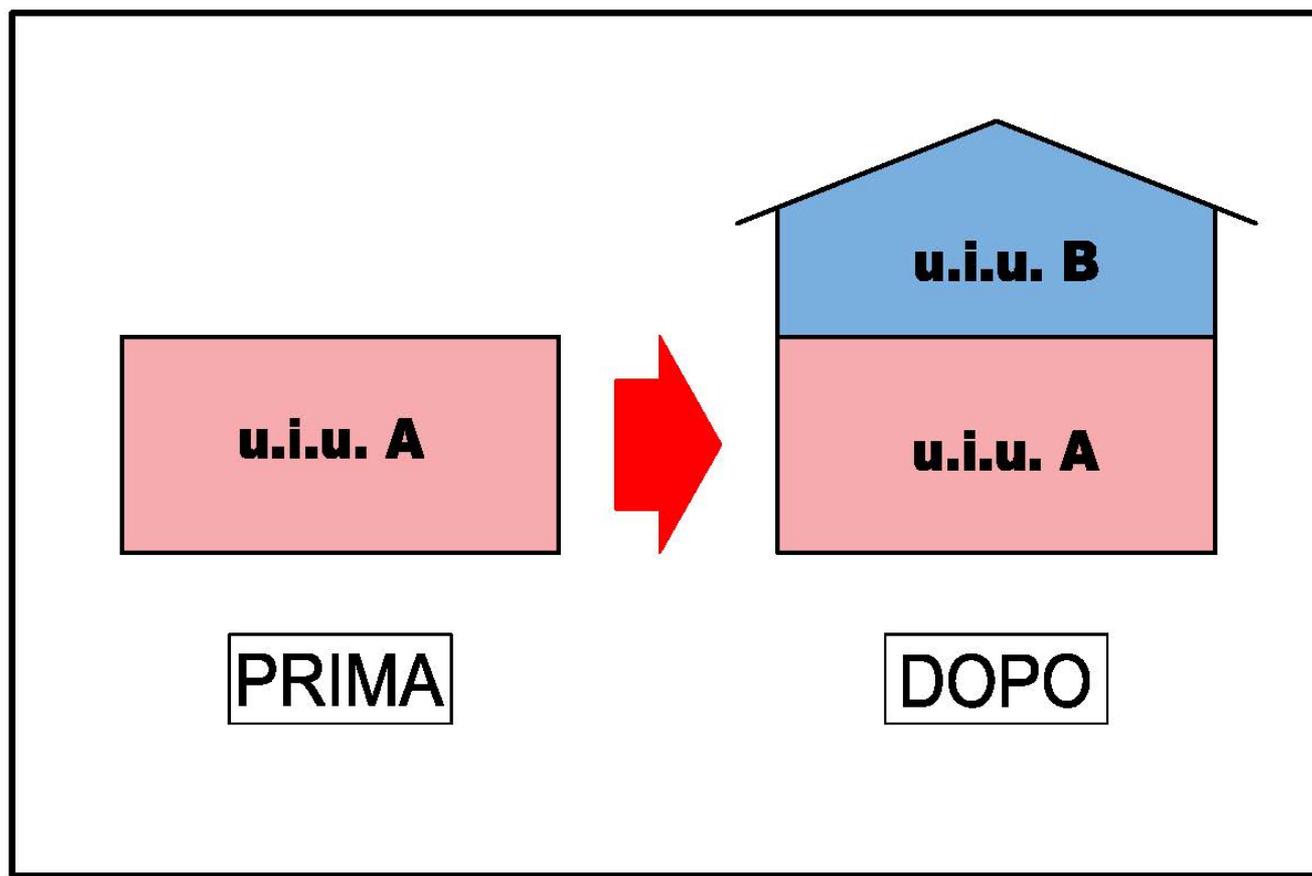
- è obbligatorio nelle DV presentare in un unico libretto le UIU:
  - *aventi analoga causale*
  - *ricadenti nella stessa particella*
  - *appartenenti alla medesima ditta*

**questa modalità rende chiara in BD la provenienza storica**

# Compilazione Modello D

Causali di presentazione (NC)

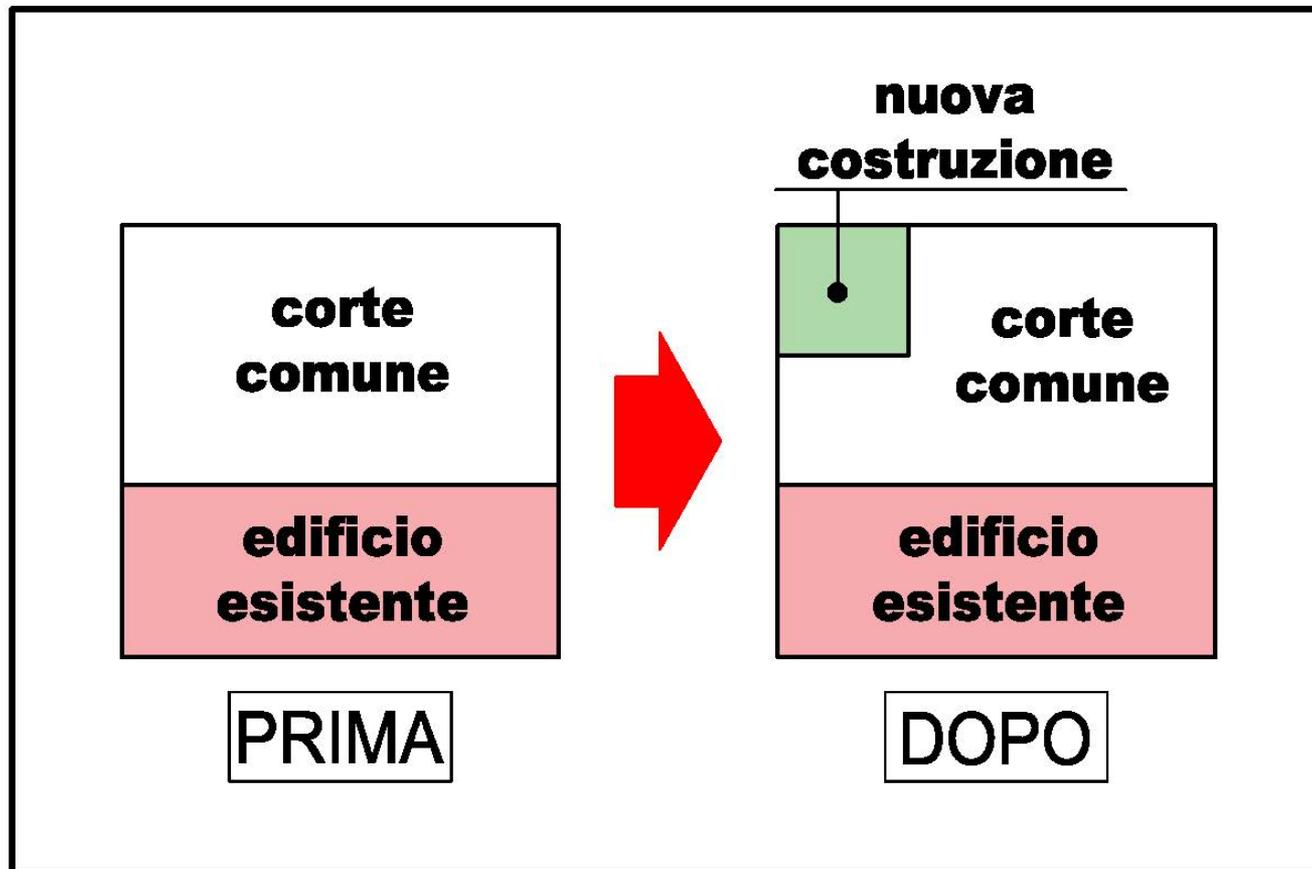
**Unità afferenti edificate in  
sopraelevazione**



# Compilazione Modello D

Causali di presentazione (NC)

**Unità afferenti edificate su aree di corte**



# Compilazione Modello D

## Causali di presentazione (NC)

### Altro

Si utilizza:

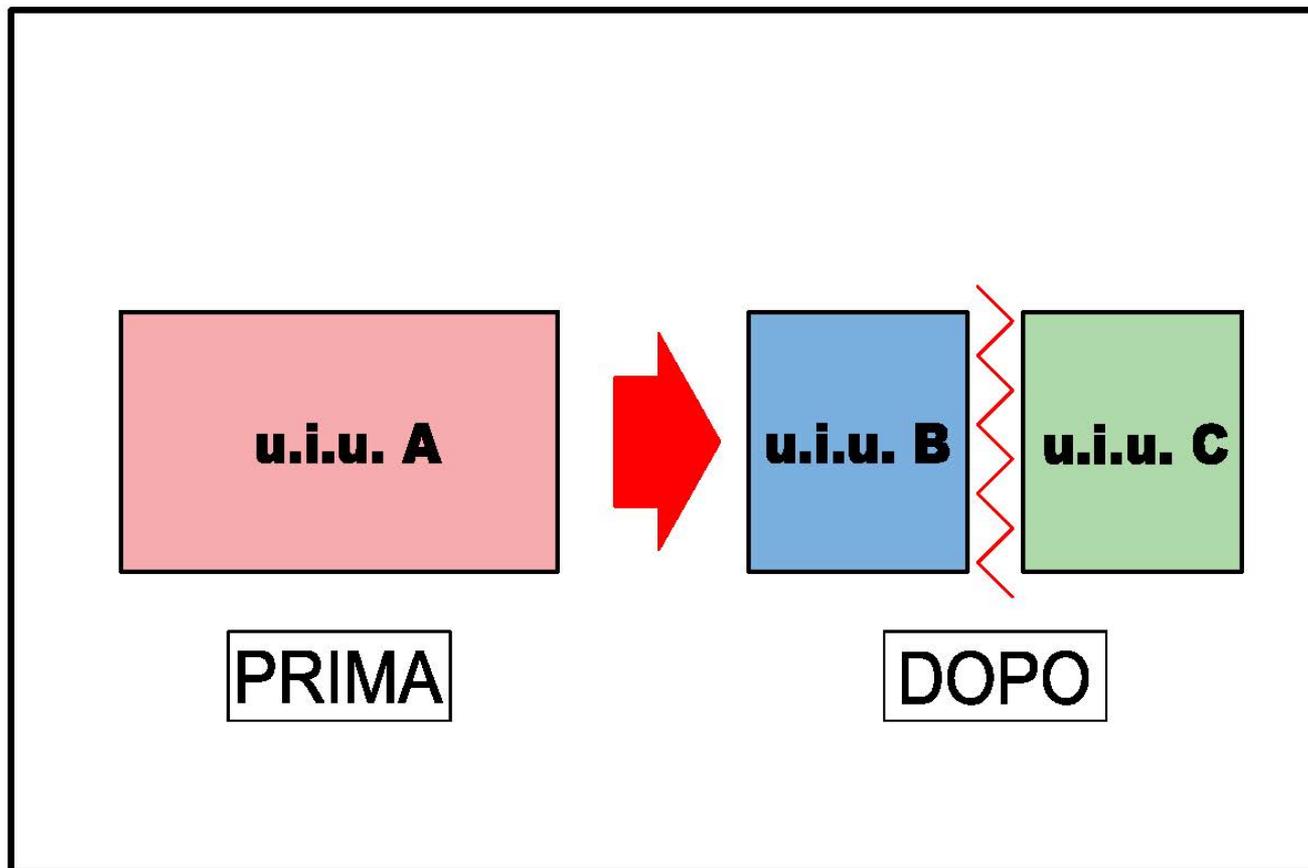
- quando non si ricade nelle due causali precedenti; ad esempio, quando si censiscono Beni Comuni Censibili con causale “*Identificazione di BCC*” oppure quando vi sono delle UIU sfuggite all’inventariazione, utilizzando la causale “*Recupero di situazione pregressa*”

**Nella relazione tecnica è necessario specificare le circostanze per cui si rende necessaria la dichiarazione (UIU sfuggita all’inventariazione, come soffitta condominiale, lavanderia comune, centrale termica comune, cantina comune, ecc.). Per l’identificazione di un BCC nel quadro “A” della “ditta da intestare” bisogna inserire nel campo “Nuova con intestati” il n. 1 e nella maschera successiva (Quadro “I”) occorre cliccare sul tasto del BCC**

# Compilazione Modello D

Causali di presentazione (DV) - normative

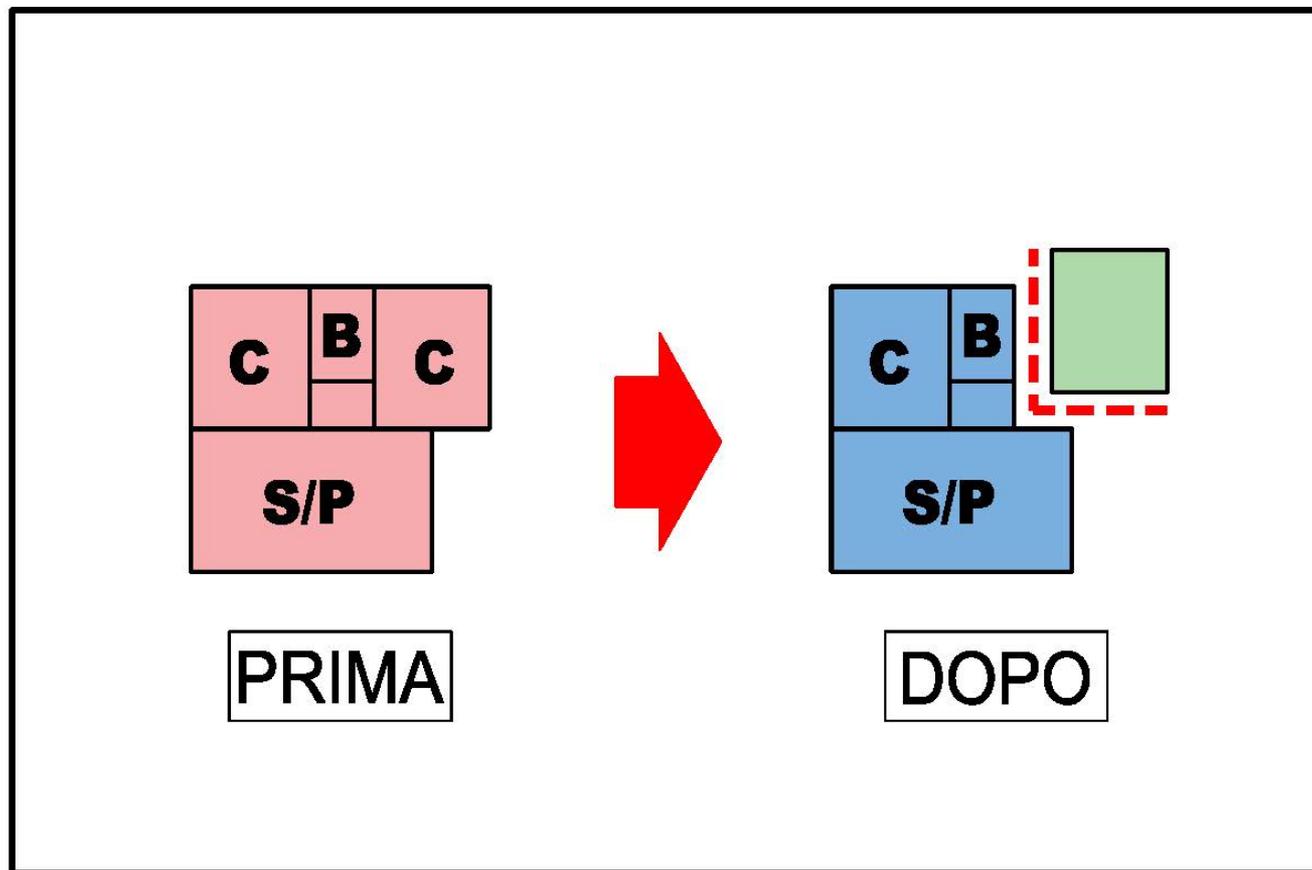
## Divisione



# Compilazione Modello D

Causali di presentazione (DV) - normate

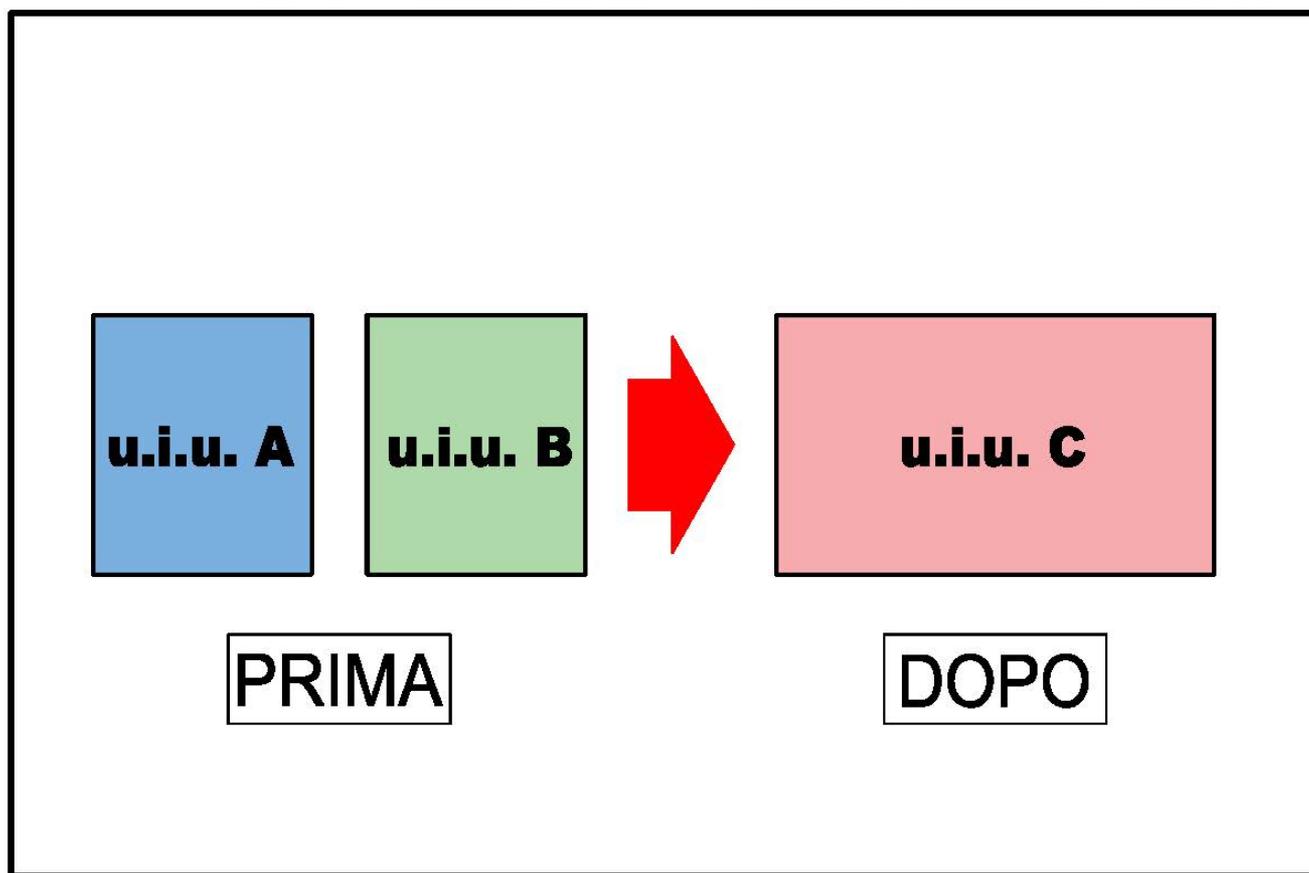
**Frazionamento per trasferimento di diritti**



# Compilazione Modello D

Causali di presentazione (DV) - normate

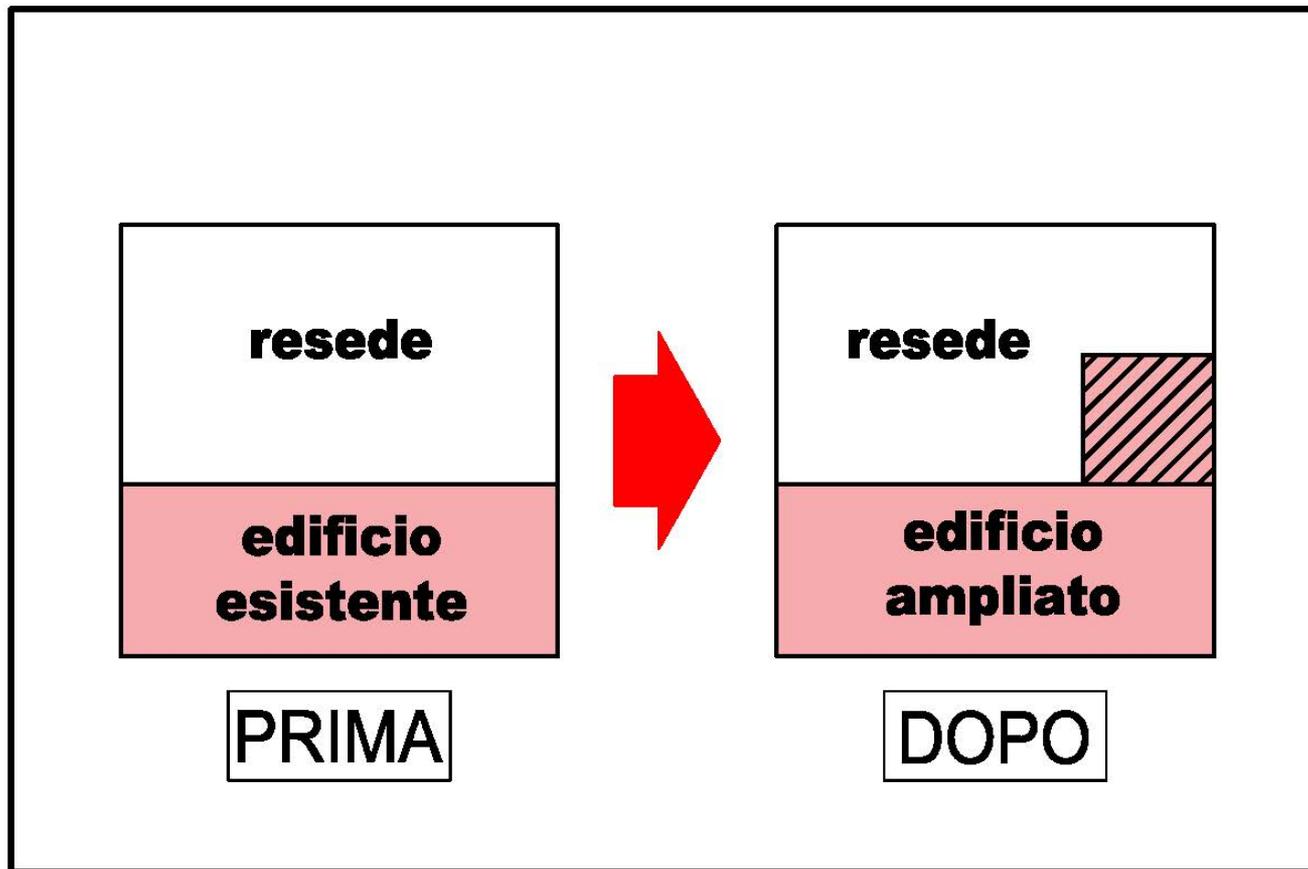
**Fusione**



# Compilazione Modello D

Causali di presentazione (DV) - normative

## Ampliamento



# Compilazione Modello D

Causali di presentazione (DV) - normate

## Ampliamento

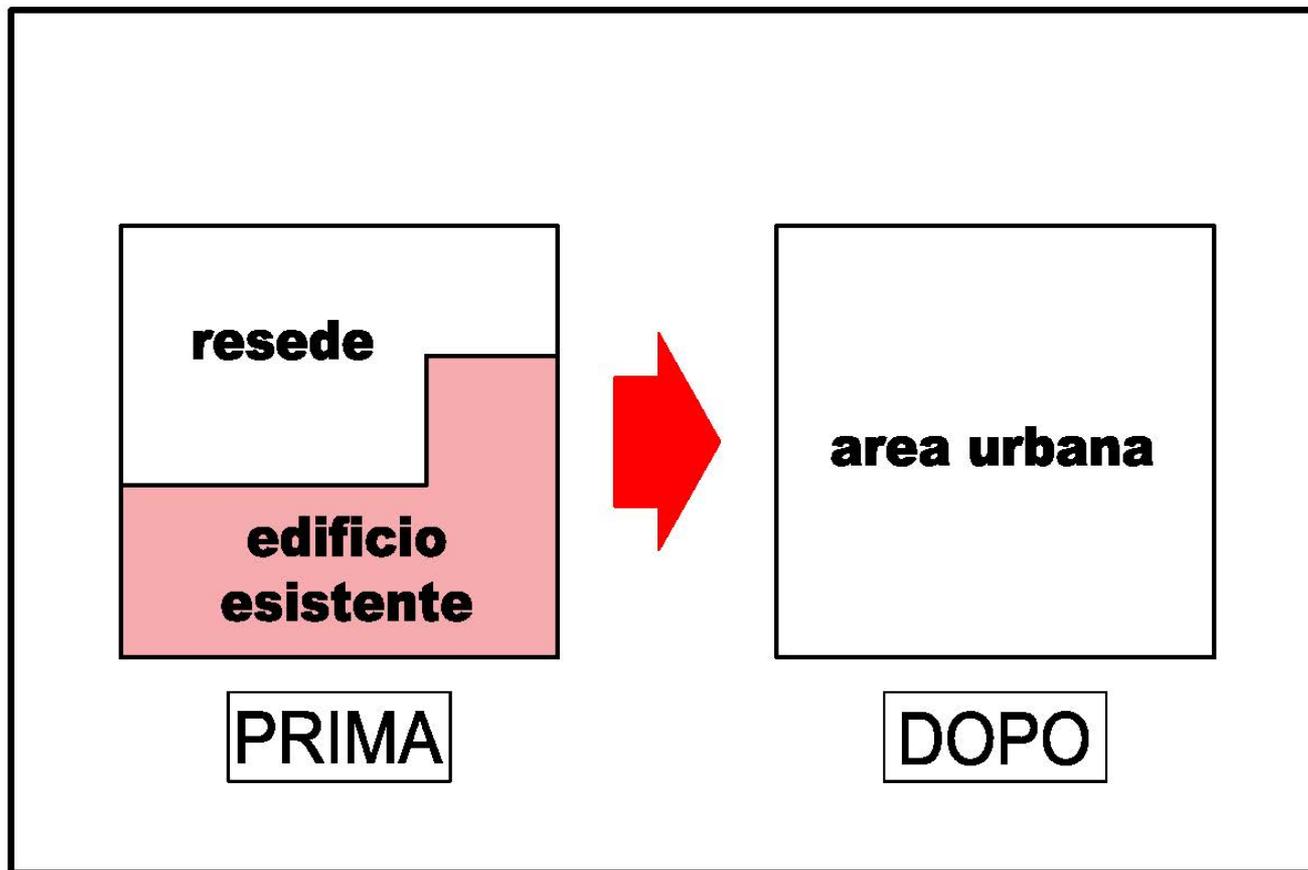
Si hanno due casi:

- **l'ampliamento modifica il perimetro del fabbricato**
  - Sì - Tipo Mappale per modifica della mappa CT
- **l'ampliamento avviene all'interno del perimetro del fabbricato**
  - No - Tipo Mappale  
(es. realizzazione di piano soppalco calpestabile, sottotetto, sopraelevazione, realizzazione di terrazze a sbalzo)

# Compilazione Modello D

Causali di presentazione (DV) - normate

**Demolizione totale**



# Compilazione Modello D

Causali di presentazione (DV) - normative

## Demolizione parziale

