

Comunicato

Informiamo tutti i Colleghi che il documento che segue ha il carattere di bozza perché, pur provvisoriamente approvato dalla sede Provinciale di Pordenone dell'Agenzia delle Entrate – Territorio, su richiesta dell'Agenzia stessa è stato inviato alla sede Regionale, per una più completa verifica ed eventuale adozione a livello regionale.

Il documento diventerà operativo a tutti gli effetti dopo il parere positivo dell'Agenzia Regionale delle Entrate – Territorio, che sarà comunicato tempestivamente su questo sito.

Pordenone, luglio 2013

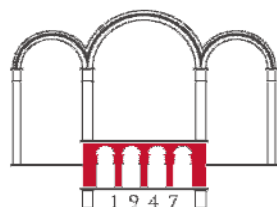
Il gruppo di lavoro

geom. Attilio ROCCA

geom. Claudio MIOR

geom. Enrico FANTINI

geom. Riccardo POLETTO



COLLEGIO GEOMETRI
E GEOMETRI LAUREATI
P O R D E N O N E

Linee guida per gli atti di aggiornamento catastale

Procedure Docfa

Documento elaborato dal gruppo di lavoro
“Catasto” del Collegio dei Geometri e
Geometri Laureati della Provincia di
Pordenone in collaborazione con l'Agenzia
delle Entrate - Territorio di Pordenone.

Pordenone, luglio 2013

Il Gruppo di Lavoro
geom. Attilio ROCCA
geom. Claudio MIOR
geom. Enrico FANTINI
geom. Riccardo POLETTO

INDICE

PREMESSA	1
La Dichiarazione Do.C.Fa.....	1
Causali.....	1
Planimetrie.....	1
Elaborato planimetrico ed elenco subalterni.....	1
Appendice.....	1
1. LA DICHIARAZIONE DO.C.FA.	2
1.1 La Tipologia del documento	2
1.1.1 Dichiarazione di Fabbricato Urbano.....	3
1.1.2 Denuncia di Variazione.....	4
1.2 Data di ultimazione lavori	5
1.3 Dati del tipo mappale	6
1.4 Identificativi catastali	7
1.5 Toponomastica	7
1.6 Dati del dichiarante	8
1.7 Relazione tecnica	9
1.8 Intestazioni	10
1.9 Proposta di classamento	11
2. CAUSALI	13
2.1 DICHIARAZIONE DI FABBRICATO URBANO	13
2.1.1 Nuova costruzione.....	13
2.1.2 Unità afferenti.....	13
2.1.2.a Unità afferenti edificate in sopraelevazione.....	13
2.1.2.b Unità afferenti edificate su aree di corte.....	14
2.1.2.c Altro.....	14
2.2 DENUNCIA DI VARIAZIONE	15
2.2.1 Variazione.....	15
2.2.1.1 Planimetrica.....	15
2.2.1.1.a Divisione.....	16
2.2.1.1.b Frazionamento per trasferimento di diritti.....	16
2.2.1.1.c Fusione.....	16
2.2.1.1.d Ampliamento.....	16
2.2.1.1.e Demolizione totale.....	17
2.2.1.1.f Demolizione parziale.....	17
2.2.1.1.g Diversa distribuzione degli spazi interni.....	17
2.2.1.1.h Ristrutturazione.....	17
2.2.1.1.i Frazionamento e fusione.....	18
2.2.1.2 Toponomastica.....	18
2.2.1.3 Ultimazione di fabbricato urbano.....	18
2.2.1.4 Variazione di destinazione.....	18
2.2.1.5 Altre.....	19
2.2.1.6 Presentazione planimetria mancante.....	21
2.2.1.7 Modifica di identificativo.....	21
2.2.1.8 Richiesta ruralità.....	21
2.2.2 Unità afferenti.....	21
2.2.2.a Edificate su area urbana.....	21
2.2.2.b Edificate su lastrico solare.....	21
2.2.2.c Altro tipo di edificazione.....	21
2.3 Compatibilità tra causali	22

3. PLANIMETRIE E POLIGONI	24
3.1 Planimetrie	24
3.2 Poligoni	30
4. ELABORATO PLANIMETRICO ED ELENCO SUBALTERNI	38
4.1 Obbligo di presentazione (Circ.9/2001)	38
4.2 Dimostrazione grafica subalterni	40
4.3 Elenco subalterni	40
5. APPENDICE.....	43
5.1 Categorie fittizie	43
5.1.1 Categoria F/1 (area urbana).....	43
5.1.2 Categoria F/2 (unità immobiliari collabenti)	45
5.1.3 Categoria F/3 (unità immobiliari in corso di costruzione).....	45
5.1.4 Categoria F/4 (unità immobiliari in corso di definizione).....	46
5.1.5 Categoria F/5 (lastrico solare).....	46
5.2 La dichiarazione dei fabbricati rurali	46
5.3 Informazioni varie	48
5.4 Controllo atti di aggiornamento in accettazione	50
5.4.1 Controlli catastali.....	50
5.4.2 Controlli planimetrici.....	51

BANDO

Premessa

- Il documento, sulla base delle vigenti disposizioni, raccoglie e sintetizza, indirizzi pratici per la redazione degli atti d'aggiornamento del Catasto

Il documento è organizzato in cinque capitoli:

La Dichiarazione Do.C.Fa.

Causali

Planimetrie

Elaborato planimetrico ed elenco subalterni

Appendice

Si definiscono preliminarmente le due tipologie di atti di aggiornamento da trattare con il *pacchetto applicativo Do.C.Fa.:*

Dichiarazione di Fabbricato Urbano – Accatastamento

E' la procedura da utilizzare per denunciare un fabbricato o altra stabile costruzione che non sia in atti al catasto fabbricati.

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.

L'atto di aggiornamento include, per ogni unità immobiliare urbana presente nel nuovo fabbricato, sia i dati censuari (consistenza, categoria, classe, rendita catastale) che le rappresentazioni grafiche.

Denuncia di Variazione – Variazione

E' la procedura da utilizzare per denunciare variazioni nello stato e/o nella consistenza di **unità immobiliari 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).

1. La dichiarazione Do.C.Fa.

Le denunce Do.C.Fa. devono contenere tutte le indicazioni utili per la determinazione corretta del classamento delle unità immobiliari.

E' necessaria la compilazione di tutti i campi del quadro D ed è parimenti importante la compilazione dei mod. 1N – 2N parte 1 e parte 2, ai fini della definizione delle u.i. oggetto di costituzione o di variazione (art. 4 della Legge 17/2/1985 n. 17 di conversione del D.L. 19/12/1984 n. 853).

Si riportano, nei seguenti sotto-paragrafi, alcuni aspetti che maggiormente caratterizzano le varie parti del documento Docfa

1.1 La Tipologia del documento

Nell'ambito della compilazione della denuncia Do.C.Fa riveste particolare importanza selezionare, tramite l'apposito menù a tendina (figura 1), la corretta tipologia del documento. Di seguito vengono esaminate le varie tipologie in relazione al tipo di denuncia (Dichiarazione di Fabbicato Urbano o Denuncia di Variazione):

Figura 1

1.1.1 Dichiarazione di Fabbricato Urbano

Per la “Dichiarazione di Fabbricato Urbano” deve essere selezionata una delle seguenti opzioni:

- Dichiarazione ordinaria
 - Dichiarazione resa ai sensi dell'art. 1, comma 336, L n. 311/04
 - Fabbricato ex rurale – art. 2, comma 36 o 37, DL n. 262/06
 - Fabbricato mai dichiarato – art. 2 comma 36, DL n. 262/06
 - Dichiarazione resa ai sensi del DM 26/7/2012
 - Dichiarazione resa ai sensi dell' art. 13, comma 14 ter, del DL 201/2011
- **Dichiarazione ordinaria:** riguarda tutte le dichiarazioni non ricomprese nei casi successivi.
- **Dichiarazione resa ai sensi dell'art. 1, comma 336, L n. 311/04:** deve essere selezionata in presenza di una comunicazione da parte del Comune alla proprietà avviata ai sensi dell'art. 1, comma 336, della legge 311/2004. Tale notifica viene inviata dai Comuni quando è constatata la presenza di immobili di proprietà privata non dichiarati in catasto ovvero la sussistenza di situazioni di fatto non più coerenti con i classamenti catastali per intervenute variazioni edilizie.
- **Fabbricato ex rurale – art. 2, comma 36 o 37, DL n. 262/06:** deve essere selezionata per la dichiarazione di fabbricati iscritti al catasto terreni (rurali) per i quali siano venuti meno i requisiti per il riconoscimento della ruralità ai sensi dell'art. 2, comma 36 o 37 del D.L. n. 262/2006 (Provvedimento Agenzia del Territorio del 9 febbraio 2007 pubblicato in G.U. n. 42 del 20 febbraio 2007). Nel quadro D della dichiarazione deve essere specificato se la dichiarazione è resa ai sensi del comma 36 oppure del comma 37. Nel caso del comma 36 le particelle dell'NCT sono inserite in apposite liste pubblicate in Gazzetta Ufficiale e consultabili sul sito dell'Agenzia ed è necessaria l'indicazione della data di perdita dei requisiti di ruralità. Il comma 37 riguarda invece i casi di perdita dei requisiti di ruralità dell'abitazione principale legati alla mancata iscrizione dell'imprenditore nel registro delle imprese di cui all'articolo 8 della legge 29 dicembre 1993, n. 580.
- **Fabbricato mai dichiarato – art. 2 comma 36, DL n. 262/06:** deve essere selezionata per la dichiarazione di fabbricato urbano mai dichiarato in catasto, presentata ai sensi dell'art. 2, comma 36 del D.L. n. 262/2006 (Provvedimento Agenzia del Territorio del 9 febbraio 2007 pubblicato in G.U. n. 42 del 20 febbraio 2007). Le particelle del C.T. su cui insistono detti fabbricati sono inserite in apposite liste pubblicate in gazzetta ufficiale e consultabili sul sito dell'Agenzia.
- **Dichiarazione resa ai sensi del DM 26/7/2012:** è utilizzata per le dichiarazioni di unità immobiliari di nuova costruzione od oggetto di interventi edilizi, per le quali sussistono i requisiti di ruralità, ai sensi dell'art.2, comma 5 del decreto del Ministro dell' Economia e delle Finanze 26 luglio 2012, ovvero del successivo comma 7 dello stesso articolo. Per tali unità devono essere allegate le previste autocertificazioni redatte utilizzando i modelli B e/o C allegati al Decreto del Ministro dell' Economia e delle Finanze 26 luglio 2012.

- **Dichiarazione resa ai sensi dell' art. 13, comma 14 ter, del DL 201/2011:** è utilizzata per le dichiarazioni al Catasto Edilizio Urbano di fabbricati rurali già censiti al Catasto Terreni, purché costituenti unità immobiliari ovvero immobili o loro porzioni che, nello stato in cui si trovano, sono di per se stessi utili ed atti a produrre un reddito proprio, ai sensi dell'art. 13, comma 14-ter, del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito con modificazioni dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214. Per tali unità devono essere allegate le previste autocertificazioni redatte utilizzando i modelli B e/o C allegati al Decreto del Ministro dell' Economia e delle Finanze 26 luglio 2012.

1.1.2 Denuncia di Variazione

Per la "Denuncia di Variazione" deve essere selezionata una delle seguenti opzioni:

- Dichiarazione ordinaria
- Dichiarazione resa ai sensi dell'art. 1, comma 336, L n. 311/04
- Dichiarazione resa ai sensi dell'art. 1, comma 340, L n. 311/04
- Stralcio da categoria E – art. 2, comma 40, DL n. 262/06
- Dichiarazione resa ai sensi del DM 26/7/2012
- Dichiarazione resa ai sensi dell' art. 13, comma 14 ter, del DL 201/2011

- **Dichiarazione ordinaria:** riguarda tutte dichiarazione non ricomprese nei casi successivi.
- **Dichiarazione resa ai sensi dell'art. 1, comma 336, L n. 311/04:** deve essere selezionata in presenza di una comunicazione da parte del Comune alla proprietà avviata ai sensi dell'art. 1, comma 336, della legge 311/2004. Tale notifica viene inviata dai Comuni quando è constatata

la presenza di immobili di proprietà privata non dichiarati in catasto ovvero la sussistenza di situazioni di fatto non più coerenti con i classamenti catastali per intervenute variazioni edilizie.

- **Dichiarazione resa ai sensi dell'art. 1, comma 340, L n. 311/04:** deve essere selezionata quando l'atto di aggiornamento è presentato a seguito della notifica effettuata dal Comune ai sensi dell'art. 1, comma 340, della legge 311/2004. Tale notifica viene inviata dai Comuni quando è constatata la mancanza, negli atti catastali, degli elementi necessari a determinare la superficie catastale. Il comma 340 stabilisce che la planimetria catastale dell'immobile oggetto della notifica venga presentata secondo le modalità stabilite dal D.M. 701/94. L'opzione viene resa selezionabile in automatico solo in abbinamento alla causale "per presentazione di planimetria mancante"
- **Stralcio da categoria E – art. 2, comma 40, DL n. 262/06:** deve essere selezionata per la dichiarazione di variazione, per stralcio da categoria "E", cioè per il riclassamento di quelle porzioni di unità immobiliari, che finora facevano capo ad immobili censibili nel gruppo E (ad esclusione delle E/7 ed E/8), aventi autonomia funzionale e reddituale, ai sensi dell'art. 2, comma 40 del D.L. n. 262/2006 (Provvedimento Agenzia del Territorio del 2 gennaio 2007 pubblicato in G.U. n. 6 del 9 gennaio 2007).
- **Dichiarazione resa ai sensi del DM 26/7/2012:** è utilizzata per le dichiarazioni di unità immobiliari oggetto di interventi edilizi ovvero unità afferenti un lotto urbano già censito, per i quali sussistono i requisiti di ruralità, ai sensi dell'art.2, comma 5 del decreto del Ministro dell' Economia e delle Finanze 26 luglio 2012, ovvero del successivo comma 7 dello stesso articolo. Per tali unità devono essere allegate le previste autocertificazioni redatte utilizzando i modelli B e/o C allegati al Decreto del Ministro dell' Economia e delle Finanze 26 luglio 2012.
- **Dichiarazione resa ai sensi dell' art. 13, comma 14 ter, del DL 201/2011:** è utilizzata per le dichiarazioni con le quali si acquisiscono fabbricati rurali censiti al Catasto Terreni (e contestualmente variano unità già censite al Catasto Fabbricati) purché costituenti unità immobiliari ovvero immobili o loro porzioni che, nello stato in cui si trovano, sono di per se stessi utili ed atti a produrre un reddito proprio, ai sensi dell'art. 13, comma 14-ter, del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito con modificazioni dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214. Per tale opzione è necessaria l'allegazione delle previste autocertificazioni redatte utilizzando i modelli allegati al decreto del Ministro dell' Economia e delle Finanze 26 luglio 2012.

1.2 Data di ultimazione lavori

Nella redazione del documento *Do.C.Fa.* è *obbligatorio* indicare, nel campo specifico (vedi figure 2 e 3), **la data in cui le unità sono divenute abitabili o servibili all'uso cui sono destinate**. A partire dal 12 marzo 2006 a seguito del decreto legge 10 gennaio 2006 n.4 art. 34-*quinquies*, comma 2, lettere *a* e *b*, (cfr. circolare n° 3/2006) scatta un profilo sanzionatorio per quelle denunce con periodo superiore a trenta giorni fra la data dichiarata nel campo codificato della

denuncia e quella di presentazione. Ugual profilo sanzionatorio si applica al Tipo Mappale quando la data di fine lavori (indicata nel campo codificato della denuncia) è antecedente per più di sei mesi rispetto alla data di presentazione del Tipo Mappale (Legge del 01/10/1969 n. 679 art. 8 comma 1).

Nel caso di dichiarazione di fabbricati rurali che hanno perso i requisiti di ruralità, la data di perdita dei requisiti deve essere indicata nel quadro D (relazione tecnica) ed il profilo sanzionatorio scatta da tale data.

Qualora la perdita dei requisiti sia conseguente al decesso del conduttore del fondo, la data da indicare è quella dell'apertura della successione: in relazione tecnica sarà indicata tale circostanza e la pratica non sarà oggetto di sanzione se presentata entro i termini previsti di presentazione della dichiarazione di successione dovuta.

Le sanzioni si applicano per denunce presentate sino al 31.12 successivo al 5° anno dalla scadenza prevista per la presentazione (30 gg. dalla data dichiarata).

Figura 2

Figura 3

Data di ultimazione lavori (nuova costruzione) Data di completamento opere (variazione)

Nota: Per la dichiarazione tardiva di fabbricati mai dichiarati ex ART. 19 D.LGS. 78/2010 la data di ultimazione lavori, in deroga a quanto previsto dalla L. 80/2006, è obbligatoria la data del 01.08.2012 (nota 43927 del 17.09.2012 AdT).

1.3 **Dati del tipo mappale**

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

- modifica allo stato dei luoghi che determinano **variazione della mappa** del Catasto Terreni;

passaggio di fabbricato rurale (o porzione) al Catasto Fabbricati;

- **particella iscritta alla “partita 1-Ente Urbano”** sin dall’impianto meccanografico, in quanto per tale particella non risulta mai essere stata dichiarata alcuna ditta in Catasto e pertanto necessita conferma della mappa e dell’instestazione da iscrivere agli atti;
- area priva di fabbricato ma con capacità reddituale propria dei fabbricati (es. parcheggi a raso, cave estrattive, ecc.) o senza capacità reddituale propria in caso di particelle da destinare a B.C.N.C. (es. aree condominiali).

Nei documenti *Do.C.Fa.* relativi a queste variazioni i dati del Tipo Mappale e Tipo Mappale con Frazionamento (*protocollo e data di presentazione*) devono essere inseriti nell’apposito campo della denuncia. Nei casi di variazione a seguito di Tipi di Frazionamento è necessario indicare il relativo protocollo e data solo nel campo della relazione tecnica (quadro D) poiché tale documento non prevede alcun profilo sanzionatorio (T.F. prot. xxxxxx del gg/mm/aaaa).

1.4 Identificativi catastali

L’identificativo catastale di un fabbricato deve essere **univoco** negli atti del Catasto Terreni e del Catasto Fabbricati, salvo casi di disallineamento derivato da situazioni pregresse, per i quali è comunque opportuno preventivamente o a seguito di variazione *Do.C.Fa.* allineare gli identificativi.

L’assegnazione dei subalterni per la presentazione di denuncia di:

- **dichiarazione di nuova costruzione** avviene partendo dal **numero 1**, con assegnazione dei subalterni partendo possibilmente dal piano di ingresso a salire. Nel caso di passaggio di u.i. dal Catasto Terreni è possibile mantenere lo stesso subalterno se disponibile al Catasto Fabbricati qualora non ci sia mutazione della sagoma. Nei casi di accatastamento di una unica u.i. utilizzare il mappale intero;
- **denuncia di variazione** avviene conservando il subalterno presente in atti, solo nei casi di “diversa distribuzione degli spazi interni”, “ristrutturazione”, “variazione toponomastica”, “ultimazione fabbricato urbano”, “presentazione di planimetria mancante”, “richiesta ruralità”. In tutti gli altri casi è necessario provvedere all’attribuzione di un nuovo subalterno.

1.5 Toponomastica

La toponomastica di una u.i. (via e numero civico) deve essere **univoca** nella banca dati catastale e comunale; l’allineamento avviene tramite i toponimi codificati.

Nella compilazione della denuncia *Do.C.Fa.* occorre:

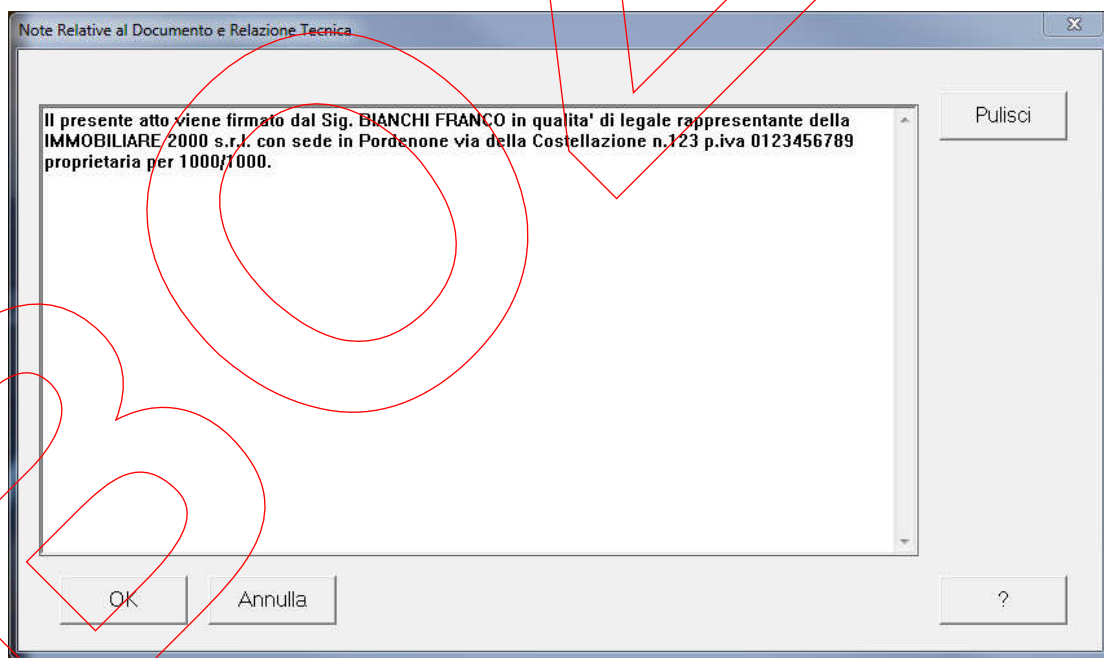
- utilizzare i nomi delle **strade codificate** presenti negli archivi del programma (i file relativi agli archivi di servizio, contenenti anche lo stradario aggiornato periodicamente, si possono scaricare dal sito dell’Agenzia delle Entrate);

- in **mancanza di codifica** riportare il nome della strada per esteso ma completo di tutte le indicazioni ovvero toponimo (via, piazza, largo etc...), nome e cognome completo senza punteggiature in modo da permettere una corretta codifica da parte dell'Ufficio;
- Il numero civico e l'eventuale interno, in caso di Denuncia di Variazione, deve essere obbligatoriamente indicato per tutte le unità immobiliari, anche accessorie (cantine, garage ecc.); a queste ultime, se prive di un proprio specifico numero civico, verrà attribuito il medesimo dell'unità principale.
- In caso di impossibilità nell'indicare il numero civico si deve riportare nello specifico campo la dicitura "SNC" e motivare tale dato nella relazione tecnica (quadro D).

Anche il dato riferito alle indicazioni di piano, interno, scala, ecc.. fanno parte della toponomastica.

1.6 Dati del dichiarante

Questo campo è dedicato alla indicazione del soggetto firmatario della denuncia sia in caso di proprietà di persone fisiche che in caso di proprietà di soggetti giuridici. In quest'ultimo caso è necessario indicare in relazione tecnica la qualifica del soggetto dichiarante e la denominazione completa della persona giuridica rappresentata.



Qualora il firmatario sia diverso (es. esecutato, interdetto, usucapito), è necessario indicare gli estremi dell'atto registrato/depositato che giustifica tale circostanza.

1.7 Relazione tecnica

Il campo della relazione tecnica è un campo libero, da utilizzare per:

- specificare le particolarità degli elaborati, specialmente nel caso dell'invio telematico, per consentire la comprensione della pratica al personale dell'Agenzia;
- indicare con quale qualifica firma il dichiarante e per conto di chi in caso di intestazione dell'u.i. a persona giuridica, ovvero di erede per beni intestati al defunto o di C.T.U su incarico del Tribunale, ecc.;
- integrare le causali codificate (in particolare con causale 5-altre);
- indicare eventuale perdita (con relativa data) o mantenimento dei requisiti di ruralità;
- relazione sullo stato dei lavori per le categorie F/3 (obbligatorio);
- relazione sullo stato delle categorie F/2 (obbligatorio) (indicare assenza di allacciamento alla rete idrica e elettrica). Per le U.I.U. già censite indicare nel quadro "D" (note relative al documento e relazione tecnica) "U.I.U. resa inagibile dal Comune con dichiarazione n° _____ del _____";
- l'indicazione degli estremi del tipo di frazionamento;
- eventuale presenza di allegati nell'invio telematico;
- la dichiarazione, in caso di costituzione di categorie F/4, che *"trattasi di intervento edilizio conforme al DPR 380/01, articolo 3 comma 1 lettera d"*, vanno anche indicati gli estremi dell'autorizzazione comunale;
- dichiarare il possesso dell'attestazione rilasciata dall'Ufficio per la mancanza in atti della planimetria smarrita dallo stesso;
- la dichiarazione della difficoltà oggettiva nella misurazione dello spessore dei muri e la conseguente rappresentazione grafica stimata degli stessi;
- la dichiarazione che le aree urbane costituite nella denuncia, non derivanti da Tipi di Frazionamento, rimarranno correlate al lotto edificato poiché, dopo il trasferimento di diritti, diverranno b.c.n.c. a più subalterni o corti esclusive di una singola unità immobiliare oppure fuse con unità immobiliari presenti nell'edificio (circ. 4/2009);
- la correlazione delle u.i., come previsto dalla nota n°15232/2002 – paragrafo 1, e cioè: *"porzione di u.i. unita di fatto con quella censita al foglio x part. y sub.z (rendita attribuita alla porzione ai soli fini fiscali). vedi riquadro a pag. 14.*

1.8 Intestazioni

L'intestazione all'interno della denuncia *Do.C.Fa.* è obbligatoria per le **nuove costruzioni** e deve essere corrispondente all'ultima intestazione del bene al Catasto Terreni. E' anche possibile fare riferimento a unità immobiliari intestate alla medesima ditta presenti nella banca dati catastale ed indicarle nell'apposito campo del quadro "A", sempre che la ditta per le unità di riferimento sia completa di dati anagrafici, codice fiscale, titolarità e relative quote.

Se la pratica *Do.C.Fa.* di nuova costruzione è stata acquisita agli atti con una intestazione errata o non corrispondente al tipo mappale, è necessario produrre voltura rettifica di intestazione all'Ufficio competente finalizzata alla correzione della ditta intestata.

Qualora la ditta da intestare al Catasto Fabbricati e dichiarata dalle parti interessate, sia priva di titolo legale reso pubblico, la dichiarazione di nuova costruzione deve riportare nel campo "Eventuale specificazione del diritto" la dicitura "Quota provvisoria da definire con atto legale" (nota prot. nr. 15232 del 21.02.2002, paragrafo 2).

Nel caso di denuncia di variazione che tratti di u.i. da fondere tra di loro della stessa proprietà ma diversamente iscritte in banca dati, è possibile effettuare tramite le funzioni di preallineamento del *Do.C.Fa.* una voltura (VUF) per "Riunione di intestazione". Come data di validità deve essere indicata quella dell'ultimo atto di provenienza. Nel campo "Soggetti da intestare" inserire l'unità immobiliare con l'intestazione e quote giuste.

Dati generali documento progressivo di voltura

Nota
Nota n.: 1 di 1

Protocollo
 Numero
 Ante '69
 Non reperibile
Data di presentazione:

Estremi del documento
Causale: VUE - VOLTURA D'UFFICIO
Descr. Atto: RIUNIONE DI INTESTAZIONE
Efficace da: 01/03/2010 Repertorio:
Rog./Den.:
Provincia: Sede:

Soggetti da intestare
 Nuova con Intestati n.
 Già in atti al C.E.U.
 Già in atti al C.T.

Comune	Sez.	Foglio	Particella	Sub.
G888		10	10	1

U.I.U. da volturare
Numero: 1

OK Annulla Cancella Nota ?

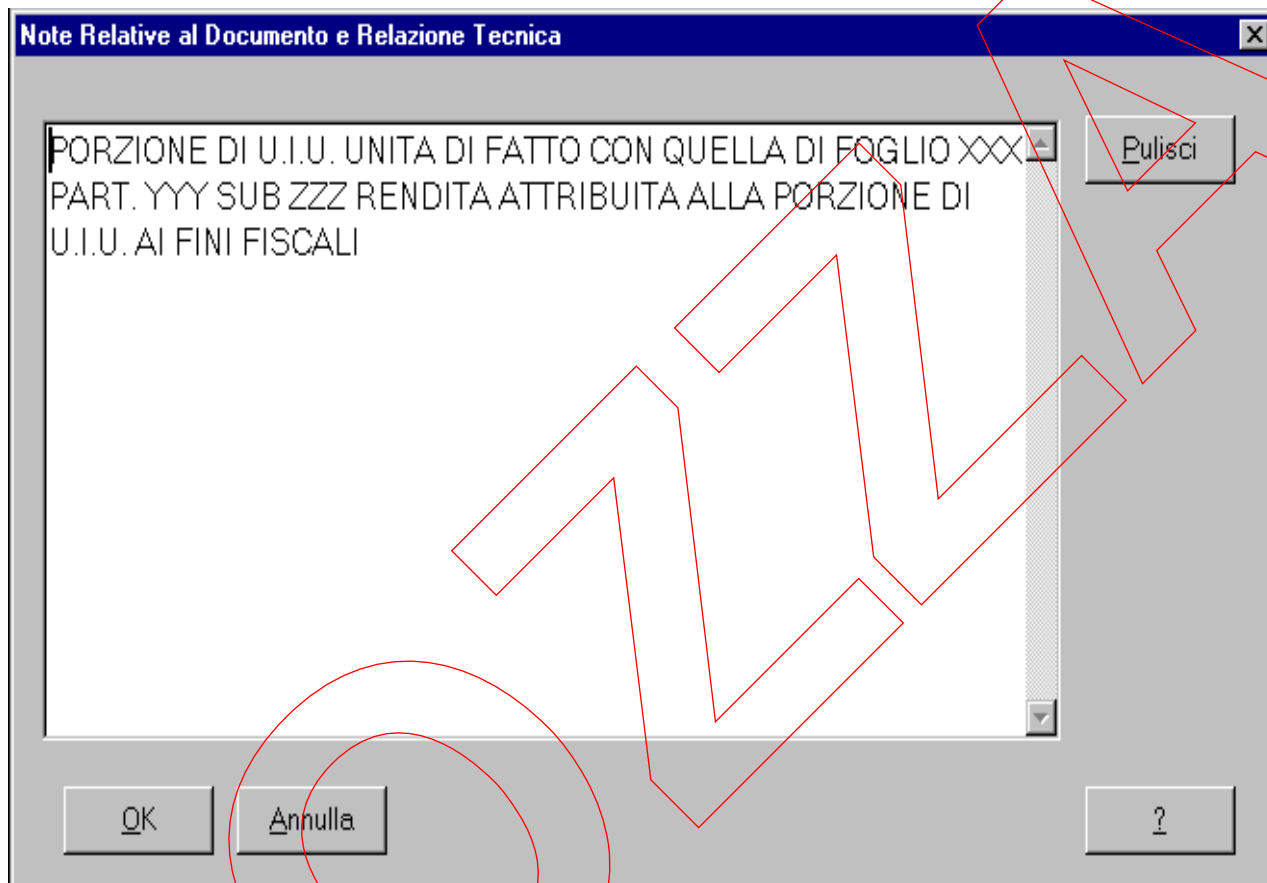
1.9 Proposta di classamento

La proposta di classamento è lo strumento con cui il professionista, in base alla propria esperienza e alla conoscenza del bene, attribuisce a ciascuna unità immobiliare categoria classe e rendita catastale.

Il tecnico può proporre un classamento difforme da quanto ottenuto in automatico dalla procedura. In tali casi è opportuno riportare, nel campo specifico, le osservazioni relative al classamento proposto (modello 1N parte II, Quadro F).

Nel caso di unità immobiliari composte da due o più porzioni, sulle quali gravano diritti reali non omogenei (ad esempio porzione di proprietà esclusiva da fondere o ampliare con proprietà in comunione con coniuge o altri aventi titolo) ma che costituiscono di fatto un'unica unità La categoria e classe vengono attribuite, considerando le caratteristiche proprie dell'unità immobiliare intesa nel suo complesso (cioè derivante dalla fusione di fatto delle due porzioni), mentre ad ognuna è computata la relativa consistenza. Qualora una delle porzioni, che costituiscono l'unità immobiliare, presenti una consistenza minima inferiore ad un vano, la consistenza stessa deve essere sempre arrotondata, per eccesso, al vano intero.

Nel riquadro "Note relative al documento" è posta 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". (nota prot. N. 15232/2002)



2. Causali

La causale deve essere strettamente collegata al tipo di intervento che si sta dichiarando.

È obbligatorio utilizzare le causali già codificate fatte eccezioni per alcuni casi di incompatibilità tra le causali presenti e per casi particolari ove risulta più coerente l'utilizzo di una causale non prevista. In seguito verranno elencate le causali non codificate di più frequente utilizzo, che si spera riescano a coprire gran parte della casistica. Sono da evitare causali con più abbreviazioni di difficile lettura.

Eventuali osservazioni possono essere poste nel campo della relazione tecnica.

Le causali devono essere valide per tutte le u.i. trattate nella medesima denuncia (circ.9/2001).

Con lo stesso file di variazione ed in presenza della medesima titolarità possono essere trattate più unità immobiliari aventi la medesima causale a condizione che l'identificativo rimanga invariato (es. ultimazione di fabbricato urbano, diversa distribuzione degli spazi interni, ecc).

Non è consentito inserire in un'unica variazione Do.C.Fa. u.i. che hanno subito solo variazione di spazi interni insieme ad altre che sono state oggetto di frazionamento, ampliamento, fusione, ecc. (per le quali non viene mantenuto il subalterno originario).

Non sono ammessi documenti con causali che fanno riferimento alla revisione del classamento in atti.

Per eventuali errori materiali commessi in fase di compilazione dell'atto di aggiornamento che ineriscono al classamento (es. saggio di interesse utilizzato 20% in luogo del 2%, vani 55 in luogo di 5,5) è necessaria la presentazione di un nuovo documento DOCFA.

2.1. DICHIARAZIONE DI FABBRICATO URBANO

2.1.1 Nuova costruzione

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

2.1.2 Unità afferenti

Per le unità afferenti (in nuova costruzione) invece si utilizza la causale che viene scelta fra quelle preimpostate dal programma come segue:

2.1.2.a Unità afferenti edificate in sopraelevazione

Si utilizza quando si accatista una nuova U.I.U. edificata al di sopra di un fabbricato esistente.

2.1.2.b Unità afferenti edificate su aree di corte

Si utilizza questa causale quando vi è la nuova costruzione edificata su un Bene Comune Non Censibile. Se edificata sul bcnc si distinguono due casi:

- il B.C.N.C. è già agli atti del Catasto Fabbricati: in questo caso la denuncia è di completamento e quindi contestuale a quella di variazione per “Ridefinizione di corte” o “variazione area di corte”;

2.1.2.c Altro

Si possono utilizzare le seguenti causali libere:

- “**costituzione area urbana**” o “**deriva da frazionamento mapp. xxxx**” per l’accatastamento delle aree urbane provenienti dai tipi di frazionamento di corti comuni e si distinguono due casi:
 - ✓ il B.C.N.C. è già agli atti del Catasto Fabbricati: in questo caso la denuncia di accatastamento dell’area urbana deve seguire a quella di variazione per “Ridefinizione di corte” o “Variazione area di corte” .
 - ✓ il B.C.N.C. non è agli atti del Catasto Fabbricati: in questo caso oltre all’accatastamento dell’ area urbana, si accatasta anche il B.C.N.C.

N.B.: Nel quadro “D” va sempre indicato quale mappale di afferenza (quadro A del Docfa) il mappale da cui ha origine l’area urbana.

- **“identificazione di b.c.c.”** – per l’identificazione di B.C.C. nel quadro “A” della “ditta da intestare” inserire nel campo “Nuova con intestati” in n. 1 e nella maschera successiva (Quadro “I”), cliccare sul tasto del Bene Comune Censibile.
- **“costituzione di lastrico solare”**
- **“recupero di situazione progressa”** – nella relazione tecnica è necessario specificare le specifiche le circostanze per cui si rende necessario l’accatastamento (u.i. sfuggite all’inventariazione, come soffitte condominiali, lavanderie comuni, centrali termiche comuni, cantine comuni, ecc.). Con DOCFA di variazione solo B.C.C.
- **“dichiarazione di porzione di u.i.u.”** – Nel caso di unità immobiliari composte da due o più porzioni, sulle quali gravano diritti reali non omogenei (ad esempio porzione di proprietà esclusiva e in comunione con coniuge o altri aventi titolo) ma che costituiscono di fatto un’unica unità è necessario redigere due dichiarazioni distinte. Tale casistica può riguardare anche unità già iscritte in catasto con la ditta tipo: Tizio proprietario per il mappale A e Caio per il mappale B. In tale ipotesi, previa soppressione dell’unità agli atti con una variazione con causale “divisione per titolarità”, si accatastano autonomamente le porzioni di unità in NC afferente con causale “dichiarazione di porzione di u.i.” avendo cura di assegnare un nuovo subalterno alle porzioni di unità costituite.

2.2 DENUNCIA DI VARIAZIONE

2.2.1 Variazione

2.2.1.1 Planimetria

Per le “variazioni planimetriche” le causali definite nel programma *Do.C.Fa.* sono le seguenti:

a - divisione
 b - frazionamento per trasferimento di diritti
 c - fusione
 d - ampliamento
 e - demolizione totale
 f - demolizione parziale
 g - diversa distribuzione degli spazi interni
 h - ristrutturazione
 i - frazionamento e fusione

OK

2.2.1.1.a Divisione

Causale da utilizzare ogniqualvolta l'unità immobiliare è oggetto di frazionamento e genera due o più porzioni, ciascuna delle quali presenta le caratteristiche proprie dell'u.i. e ciò indipendentemente dal fatto che le u.i. derivate debbano formare oggetto di trasferimento di diritti reali (circolare 4/2009).

2.2.1.1.b Frazionamento per trasferimento di diritti

Causale da utilizzare nel caso in cui occorre frazionare un'unità in due o più porzioni immobiliari di cui almeno una non è funzionalmente e redditualmente autonoma. Tale operazione consente l'attribuzione di una rendita a ciascuna unità derivata (quota parte di quella complessiva) in vista di trasferimento dei diritti o di altra equivalente finalità. Nel caso in cui l'unità costituita costituisce una porzione non definibile (porzione di muro, vano scale, terrazza, portico o comunque non definibile) va assegnata la categoria F/4.

Permane l'obbligo di correlare fra loro le diverse porzioni immobiliari oggetto di iscrizione negli atti catastali, al fine di rendere evidente l'insieme delle porzioni costituenti l'u.i., nel rispetto delle direttive di prassi in vigore (circolare 4/2009).

Tale stato di censimento deve ritenersi una condizione transitoria.

La causale in argomento è compatibile anche in caso di interventi rivolti a ridefinire radicalmente gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere tese a trasformare un insieme di u.i., in tutto o in parte diverse da quelle in precedenza iscritte in catasto - cfr. art.3, comma 1, lettera d, del decreto legislativo 6 giugno 2001, n. 380, recante "Disposizioni legislative in materia edilizia"- (circostanza che deve essere dichiarata in relazione tecnica). In tale fattispecie può essere attribuita la categoria F/4.

2.2.1.1.c Fusione

Da utilizzare esclusivamente quando due o più unità (di qualsiasi categoria e partita speciale) vengono fuse in una sola unità.

2.2.1.1.d Ampliamento

Da utilizzare nei casi in cui vi è un aumento di superficie e/o volumetria dell'unità.

Si hanno due casi:

- **L'ampliamento modifica la sagoma in pianta dell'u.i. originaria che comporta un aggiornamento della cartografia.** E' necessario presentare il Tipo Mappale per la modifica della mappa del Catasto Terreni.
- **L'ampliamento è all'interno della sagoma del fabbricato.** Non necessita della presentazione del Tipo Mappale (es. realizzazione di locali in sopraelevazione e/o di cantine nel piano sottostrada, chiusura di poggioli con verande).

Può essere usata contemporaneamente ad altre causali. Nella predisposizione del documento Do.C.Fa. occorre sopprimere il subalterno originale ed attribuire nuovo subalterno alla u.i. costituita.

2.2.1.1.e Demolizione totale

Da utilizzare esclusivamente nei casi in cui si interviene per **demolire totalmente la consistenza del fabbricato e farne derivare un'area urbana**.

La causale ha la caratteristica per cui l'unità derivata viene censita esclusivamente in cat. F/1 ed è necessaria la presentazione del tipo mappale di demolizione (nota prot. N. 17471 del 31/03/2010 della DCCC – note operative alla circolare 4/2009).

La medesima causale può essere utilizzata anche nel caso di demolizione di una intera unità immobiliare all'interno di un lotto comprendente altre unità immobiliari non oggetto di variazione. L'utilizzo di tale causale permette infatti la soppressione dell'unità immobiliare senza la contestuale costituzione di una nuova u.i.u. come obbligatoriamente previsto dalla procedura Do.C.Fa. per l'utilizzo della causale "demolizione parziale".

2.2.1.1.f Demolizione parziale

Da utilizzare quando viene demolita parte della consistenza dell'unità originaria.

La causale ha le seguenti caratteristiche:

- sono ammesse, sia in soppressione che in costituzione, tutte le tipologie di u.i.;
- può essere utilizzata contemporaneamente ad altre causali;
- è necessario presentare *Tipo Mappale* per modifica della mappa dei terreni qualora la demolizione comporti una modifica della cartografia;
- è necessario il cambio del subalterno.

2.2.1.1.g Diversa distribuzione degli spazi interni

La diversa distribuzione degli spazi interni viene utilizzata in caso di spostamenti di tramezzi divisorii, porte di collegamento e comunque per quelle variazioni che non comportano variazioni della muratura perimetrale della u.i. Rientrano pertanto in questa causale anche la creazione di soppalchi, verande o balconi a sbalzo.

Può essere utilizzata in casi di variazione di singole unità o unitamente ad altre causali.

All'interno della stessa ditta catastale è possibile variare contemporaneamente (nella stessa denuncia) più unità immobiliari.

2.2.1.1.h Ristrutturazione

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

2.2.1.1.i Frazionamento e fusione

Viene utilizzata nei casi in cui vengono sopresse minimo 2 unità e costituite almeno altre 2, indipendentemente da categorie e partite speciali di appartenenza. In tutti gli altri casi si tratta di *divisione, fusione, ecc.*

2.2.1.2 Toponomastica

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

La causale ha le seguenti caratteristiche:

- può essere utilizzata per una o più unità immobiliari (purché intestate alla medesima ditta);
- **non devono essere compilati i dati di classamento;**
- non va allegata la planimetria. Qualora si voglia aggiornare il dato toponomastico in planimetria, presentando una nuova planimetria in sostituzione di quella già agli atti catastali, si può utilizzare la causale “5-Altre” specificando la dizione “*per migliore identificazione planim*” (come indicato nell’allegato 3 alla circolare 2/2012).
- può essere utilizzata congiuntamente ad altre causali.

Per la presentazione del documento non sono richiesti tributi nel caso di documento con la sola causale di variazione della toponomastica.

2.2.1.3 Ultimazione di fabbricato urbano

Viene utilizzata esclusivamente per definire le unità precedentemente accatastate in qualità di “unità in corso di costruzione” (u.i. denunciate in categoria F/3).

La causale ha le seguenti caratteristiche:

- può essere utilizzata congiuntamente ad altre causali planimetriche. Ad esempio nel caso in cui contemporaneamente all’ultimazione dei lavori interni alle unità, le stesse siano state suddivise o accorpate ad altre (“divisione” – “fusione”). Le unità derivate, in questo caso, devono essere identificate da un nuovo subalterno.
- deve essere prodotto nuovo elaborato planimetrico al fine di aggiornare nell’elenco subalterni la destinazione delle unità.

2.2.1.4) Variazione di destinazione

Viene utilizzata per variare la destinazione d’uso di una u.i.

La causale ha le seguenti caratteristiche:

- deve essere compilata una singola denuncia per ogni unità immobiliare;
- il subalterno originario deve essere soppresso e costituito un nuovo subalterno (Circolare n. 9/2001).
- La causale non consente l’utilizzo contemporaneo di altre causali pertanto ove necessario utilizzare la causale non codificata (vedi paragrafo successivo).

Si fa presente che questa causale deve essere utilizzata anche quando una u.i. censita in categoria F/4 (u.i. in corso di definizione) passa a categoria con rendita e pertanto nel campo libero della causale si scriverà: da “unità in corso di definizione” ad “abitazione, ufficio, autorimessa, negozio, ecc.”. Qualora a tale causale ci sia contestualmente anche una “diversa distribuzione degli spazi interni” e/o una “ristrutturazione”, è sufficiente indicare la sola causale “variazione della destinazione”, risultando le altre implicitamente correlate al cambio d’uso (Circolare n. 4/2009).

Le variazioni della destinazione sono tali se nel suo insieme l’unità immobiliare urbana muta la sua destinazione d’uso (da abitazione a ufficio, da autorimessa a negozio, ecc.); la variazione della destinazione del singolo vano, senza opere (da camera a soggiorno, da ufficio ad archivio, ecc.), non comporta di norma l’aggiornamento della planimetria, ad ogni buon conto ove se ne rendesse necessario la presentazione della denuncia di variazione questa rientrerebbe nell’alveo delle “diverse distribuzioni degli spazi interni”.

2.2.1.5 Altre

Può essere utilizzata nei casi in cui il tipo di intervento apportato alla u.i. non ricada tra quelli previsti dalle *causali codificate* del programma *Do.C.Fa.*

Nell’indicazione della specifica della causale non possono essere indicate:

- **causali codificate;**
- **frasi abbreviate, incomprensibili o non facilmente interpretabili.**

E’ consigliabile utilizzare le indicazioni di:

- **“fraz. con cambio di destinazione”** (Circolare n.1/2006);
- **“fusione con cambio di destinazione”** (Circolare n.1/2006);
- **“dem. parz. con cambio di destinaz.”** (Circolare n.4/2009);
- **“ampliamento con cambio destinaz.”** (Circolare n.4/2009);
- **“fraz e fus. con cambio di destinaz.”** (Circolare n.4/2009);
- **“dichiarazione di porzione di u.i.”** da usare nel caso di unità immobiliari composte da due o più porzioni, sulle quali gravano diritti reali non omogenei (ad esempio porzione di proprietà esclusiva da fondere o ampliare con proprietà in comunione con coniuge o altri aventi titolo) ma che costituiscono di fatto un’unica unità è necessario redigere due dichiarazioni di variazione distinte (nota prot. n.15232/2002).
- **“esatta rappresentazione grafica”** da usare solo per correggere piccole imperfezioni grafiche; la data di ultimazione lavori deve corrispondere a quella della presentazione dell’ultima denuncia relativa all’unità immobiliare, la cui planimetria si intende correggere in assenza di lavori successivamente intervenuti. L’eventuale superamento dei termini previsti per la presentazione della denuncia non comporta l’applicazione di sanzioni catastali;
- **“identificazione di b.c.n.c.” o “costituzione di b.c.n.c.”;**

- **“ridefinizione di b.c.n.c.” o “variazione area di corte”**: da usare quando occorre ridefinire il perimetro dello scoperto comune;
- **“modifica descrizione elenco sub.”**: da utilizzare quando si modifica il campo descrizione dell'elenco subalterni per errore di parte o per variazione delle comunioni dei beni comuni, in questo caso andrà messo in variazione un qualsiasi B.C.N.C.;
- **“recupero di situazione pregressa”**: da utilizzare quando si recupera una situazione pregressa, cioè quando è necessario intervenire a rettifica di una denuncia di variazione catastale nella quale sono state erroneamente omesse (o aggiunte) porzioni dell'unità che invece le appartenevano (o non appartenevano) - per es: cantine, soffitte, annessi ecc... Per questa fattispecie è necessario cambiare il subalterno. In alternativa presentare la nuova planimetria come Sost Plan. Errata prot.__ n.__ del__ (indicando in relazione tecnica le motivazioni della sostituzione della plan.) ed indicare come data di efficacia o ultimazione lavori quella per la quale la porzione omessa era servibile all'uso. In questo caso si può anche mantenere lo stesso sub.
- **“dichiarazione uiu art 19 dl 78/10”**: da utilizzare per le dichiarazioni di unità a cui è stata attribuita dall'Ufficio una rendita presunta (circ.7/2011);
- **“per migliore identificazione planim.”**: da utilizzare nei casi di variazione di toponomastica, qualora si intende aggiornare il dato della toponomastica anche nella scheda (circ.2/2012). – la variazione sconta i diritti catastali in quanto la planimetria è già presente in atti.

Si ricorda che non sono accettabili pratiche presentate con causali (es. “rettifica classamento” “rettifica consistenza” ecc.)

2.2.1.6 Presentazione planimetria mancante

Viene utilizzata nei casi di:

- planimetria mai presentata. La presentazione del documento è soggetta a tributi. Appare evidente che la planimetria che si produce dovrà essere congruente alla consistenza dell'unità censita, in caso contrario si tratterà di variazione planimetrica;
- smarrimento della planimetria da parte dell'ufficio; in questo caso occorre allegare attestazione di smarrimento rilasciata dall'Ufficio o dichiarare, se il documento è telematico, in relazione tecnica il possesso dell'attestazione di cui sopra. La presentazione del documento è esente da tributi.

2.2.1.7 Modifica di identificativo

Viene utilizzata nei casi di collegamento dell'identificativo del Catasto Fabbricati con la mappa di Catasto Terreni. Viene compilata una singola denuncia di variazione per ogni unità interessata dall'operazione. Non sono consentite soppressioni e costituzioni multiple. La variazione è esente dai tributi.

2.2.1.8 Richiesta ruralità

Causale introdotta con la versione del Do.C.Fa.4.00.1 utilizzabile solo nel caso si voglia dichiarare la ruralità di una u.i.u. già censita in una delle categorie del gruppo D (ovviamente diversa dalla D/10). – allegato 3 circ.2/2012. Con tale causale va selezionata la tipologia documento: *“dichiarazione resa ai sensi del Dm 26/07/2012”*.

2.2.2 Unità afferenti

2.2.2.a Edificate su area urbana

Viene utilizzata quando l'unità di partenza è un'area urbana identificata con categoria F/1 nel data base censuario, e su cui vi è stata una edificazione comprovata da un Tipo Mappale o Tipo di Demolizione e Ricostruzione.

2.2.2.b Edificate su lastrico solare

Viene utilizzata quando l'unità di partenza è un lastrico solare identificato con la categoria F/5 nel data base censuario.

2.2.2.c Altro tipo di edificazione

Viene utilizzata quando non si ricade nelle due causali precedenti.

2.3 Compatibilità tra causali

E' possibile utilizzare più causali contemporaneamente secondo la griglia di compatibilità di seguito riportata. Le operazioni di soppressione (S) e costituzione (C) non sono compatibili con le operazioni di variazione (V).

Codifica delle causali

Codice	Causale	Codice	causale
DIV	<i>Divisione</i>	FRF	<i>Frazionamento e fusione</i>
FRZ	<i>Frazionamento per trasferimento di diritti</i>	VTO	<i>Variazione Toponomastica</i>
FUS	<i>Fusione</i>	UFU	<i>Ultimazione di fabbricato urbano</i>
AMP	<i>Ampliamento</i>	VDE	<i>Variazione della destinazione</i>
DET	<i>Demolizione totale</i>	VAR	<i>Attre cause di variazione (variazione non comprese tra quelle codificate)</i>
DEP	<i>Demolizione parziale</i>	VRP	<i>Variazione per presentazione planimetria mancante</i>
VSI	<i>Diversa distribuzione spazi interni</i>	VMI	<i>Variazione per modifica d'identificativo</i>
RST	<i>Ristrutturazione</i>	RUR	<i>Richiesta di ruralità</i>

Compatibilità tra le causali

	DIV	FRZ	FUS	AMP	DET	DEP	VSI	RST	FRF	VTO	UFU	VDE	VAR	VRP	VMI	RUR
DIV	X		X	X		X	X	X		X	X	X				
FRZ		X		X		X	X	X		X	X	X				
FUS	X		X	X		X	X	X		X	X	X				
AMP	X	X	X	X		X	X	X	X	X	X	X				
DET					X					X						
DEP	X	X	X	X		X	X	X	X	X	X	X				
VSI	X	X	X	X		X	X	X	X	X	X	X				
RST	X	X	X	X		X	X	X	X	X			X			
VTO	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X				
UFU	X	X	X	X		X	X		X	X	X	X				
VDE	X	X	X	X		X	X	X	X	X	X	X				
VAR										X			X			
VRP														X		
VMI															X	
RUR																X

Compatibilità tra le causali e le operazioni associate alle causali di variazione

Causale di Variazione	Unità in Soppressione	Unità in Variazione	Unità in Costituzione	Utilizzo delle causali
AMPLIAMENTO	SI	NO	SI	questa causale ammette le operazioni di SOPPRESSIONE (1 unità) e COSTITUZIONE (1 unità), è richiesta la compilazione dei Mod. IN o 2N prima e seconda parte
VARIAZIONE TOPONOMASTICA	NO	SI	NO	questa causale ammette la sola operazione di VARIAZIONE (1 o più unità), non è richiesta la compilazione dei Mod. IN o 2N prima e seconda parte
VARIAZIONE SPAZI INTERNI	NO	SI	NO	questa causale ammette la sola operazione di VARIAZIONE (1 o più unità), è richiesta la compilazione dei Mod. IN o 2N prima e seconda parte
ULTIMAZIONE DI FABBRICATO	NO	SI	NO	questa causale ammette la sola operazione di VARIAZIONE (1 o più unità), è richiesta la compilazione dei Mod. IN o 2N prima e seconda parte
RISTRUTTURAZIONE	NO	SI	NO	questa causale ammette la sola operazione di VARIAZIONE (1 o più unità), è richiesta la compilazione dei Mod. IN o 2N prima e seconda parte
DEMOLIZIONE PARZIALE	SI	NO	SI	questa causale ammette le operazioni di SOPPRESSIONE (1 unità) e COSTITUZIONE (1 unità), è richiesta la compilazione dei Mod. IN o 2N prima e seconda parte
DEMOLIZIONE TOTALE	SI	NO	SI	questa causale ammette le operazioni di SOPPRESSIONE (1 o più unità) e COSTITUZIONE (1 o più unità), l'unità in costituzione deve essere obbligatoriamente un'area urbana (F/I) non è richiesta la compilazione dei Mod. IN o 2N
FRAZIONAMENTO E FUSIONE	SI	NO	SI	questa causale ammette le operazioni di SOPPRESSIONE (2 o più unità) e COSTITUZIONE (2 o più unità) è richiesta la compilazione dei Mod. IN o 2N prima e seconda parte
CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO	SI	NO	SI	questa causale ammette le operazioni di SOPPRESSIONE (1 unità) e COSTITUZIONE (1 unità), è richiesta la compilazione dei Mod. IN o 2N prima e seconda parte
DIVISIONE	SI	NO	SI	questa causale ammette le operazioni di SOPPRESSIONE (1 unità) e COSTITUZIONE (2 o più unità) è richiesta la compilazione dei Mod. IN o 2N prima e seconda parte
FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI	SI	NO	SI	questa causale ammette le operazioni di SOPPRESSIONE (1 unità) e COSTITUZIONE (2 o più unità) da utilizzare solo in presenza di unità del gruppo F, non è richiesta la compilazione dei Mod. IN o 2N prima e seconda parte
FUSIONE	SI	NO	SI	questa causale ammette le operazioni di SOPPRESSIONE (2 o più unità) e COSTITUZIONE (1 unità), è richiesta la compilazione dei Mod. IN o 2N prima e seconda parte
ALTRE CAUSE DI VARIAZIONE	SI	SI	SI	questa causale ammette le operazioni di SOPPRESSIONE, COSTITUZIONE e VARIAZIONE, è richiesta la compilazione dei Mod. IN o 2N prima e seconda parte
PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE	NO	SI	NO	questa causale ammette la sola operazione di VARIAZIONE (1 o più unità), non bisogna indicare i dati di classamento e relativi modelli IN / 2N, non bisogna dichiarare la superficie catastale
MODIFICA D'IDENTIFICATIVO	SI	NO	SI	questa causale ammette le operazioni di SOPPRESSIONE (1 unità) e COSTITUZIONE (1 unità), non è richiesta la compilazione dei Mod. IN o 2N prima e seconda parte
RICHIESTA DI RURALITA'	NO	SI	NO	Questa causale ammette la sola operazione di VARIAZIONE (1 o più unità), non bisogna indicare i dati di classamento e relativi modelli IN / 2N. Non bisogna dichiarare la superficie catastale

3. Planimetrie e poligoni

Le planimetrie devono essere complete e conformi a quanto stabilito dalla normativa catastale e dalla Circolare n.9/2001 integrata dalla recente Circolare n.4/2009.

3.1 Planimetrie

Si riportano alcune indicazioni più significative da seguire per la redazione delle planimetrie:

- le planimetrie devono essere disegnate normalmente in scala 1:200, mentre per le unità di dimensioni contenute è consentita la scala 1:100 o 1:50. Per le u.i. di grandi dimensioni è invece consentita la scala 1:500 o superiore (1:1.000, 1:2.000);
- la scala di rappresentazione deve essere corretta ed unica all'interno della singola scheda;
- Il simbolo dell'orientamento della rappresentazione grafica (Nord) è parte integrante del disegno della planimetria e deve essere disegnato all'interno del riquadro preferibilmente in basso a destra;
- E' obbligatorio scrivere le altezze dei locali:
 - **unità con altezze uniformi:** va indicata una sola volta;
 - **unità con locali con altezze diverse:** opportuno indicarle in ogni ambiente;
 - **locale con altezza variabile:** indicare l'altezza minima e massima;
 - si devono evidenziare con linea tratteggiata le parti che hanno altezza inferiore a m. 1,50 riportando la linea virtuale che ne evidenzia la proiezione a terra;
 - i valori delle altezze sono espressi in metri con arrotondamento ai 5 cm. misurati da pavimento a soffitto, tuttavia il professionista ha facoltà di riportare la misura reale, con arrotondamento al centimetro (nota n.17471/10).
- La rappresentazione delle corti esclusive deve essere redatta senza interruzione delle linee di confine e quindi della loro estensione; nel caso di corti esclusive di estensione tale che la rappresentazione alla scala ordinaria dell'unità immobiliare (1:200) eccede il formato disponibile, la corte potrà essere rappresentata in una scheda separata, nella scala più opportuna; conseguentemente al medesimo identificativo catastale vengono associate più schede con diverse scale di rappresentazione;
- Indicare la destinazione di tutti i vani accessori diretti e indiretti, per la cucina è consentito l'utilizzo del simbolo "K", mentre per gli altri accessori si fa riferimento alle prassi già consolidate, per esempio: "ingresso", "corridoio", "bagno", "w.c.", "w.c.- doccia", "ripostiglio", "veranda", "vano buio", "soffitta", "cantina", "legnaia", "retro", ecc.
- L'unità rappresentata deve contenere l'indicazione dei muri delimitanti gli ambienti ivi compresi quelli perimetrali dell'unità immobiliare, anche se in comunione; ogni muro deve essere sempre delimitato da linee continue, anche allo scopo di un corretto calcolo della superficie (poligoni). Qualora sussistono oggettive difficoltà nella misurazione di tali

spessori ed in particolare dei muri delimitanti le unità immobiliari contigue, il tecnico ne stima la dimensione, riportandola nella planimetria. Tale circostanza è menzionata nella relazione tecnica (nota 17471 del 31.03.10 della DC CC).

- Il disegno non deve contenere retinature, arredi, informazioni superflue quali le indicazioni dei nominativi dei confinanti, le campiture o i riempimenti che pongono in evidenza muri portanti e pilastri o altri manufatti edilizi.
- L'indicazione del piano deve trovare corrispondenza con i dati del quadro "U" della denuncia Do.C.Fa.
- Le dizioni piano "sottotetto" o piano "rialzato" devono essere accompagnate dal numero di piano, ad es: "piano terzo (sottotetto)", "piano terra (rialzato)", "piano primo sottostrada (seminterrato)".
- Sono accettabili nell'elaborato grafico le dizioni di piano "soppalco" o piano "ammezzato".
- Il piano soppalco viene solo indicato in planimetria e non trova corrispondenza nel quadro U e nell'elaborato planimetrico.
- I piani ammezzati in planimetria vengono indicati come intermedi rispetto a due piani. (Es. "piano ammezzato tra terra e primo"). Nel quadro U viene indicato il solo piano più basso, (nell'esempio precedente "piano terreno").

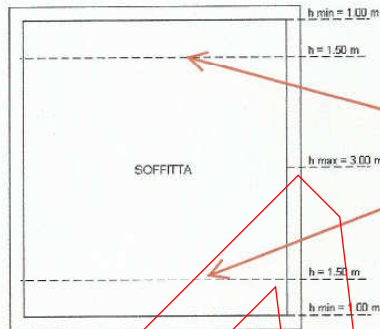
B
O
R
D

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____		← CONTROLLARE INDIRIZZO
Planimetria di u.i.u. in Comune di Sacile		
Via Delle Farnie		civ. 23
Identificativi Catastali:	Compilata da: Rossi Mario	
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri	
Foglio: 1	Prov. Pordenone	
Particella: 100	N. 1	
Subalterno: 1		

Scheda n. 1 Scala 1:200

↑
CONTROLLARE SCALA DISEGNO



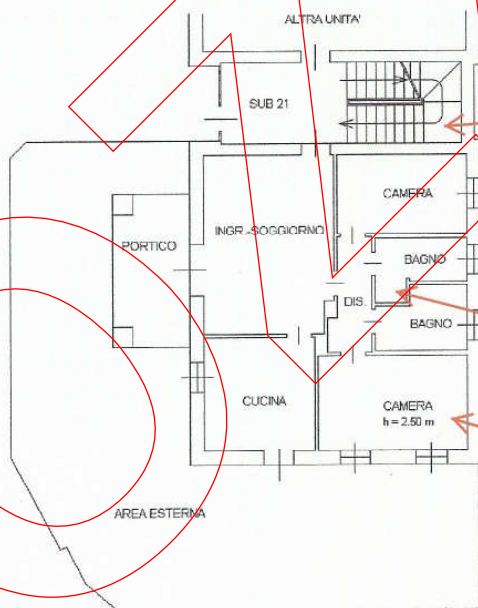
INDICARE CON LINEA TRATTEGGIATA LA DIVIDENTE VIRTUALE CHE EVIDENZIA LA PROIEZIONE A TERRA DELL'ALTEZZA 1.50 m

PIANO SECONDO
h variabile

POSSIBILMENTE RIPORTARE POSIZIONE VANO SCALA O DI EVENTUALE CORRIDOIO DI ACCESSO ALLA U.I.

DESTINAZIONE DI TUTTI I VANI (compresa la pertinenza esclusiva)

SEGNALARE ALTEZZE DIVERSE



NEL CASO DI PIANO RIALZATO INDICARE 'PIANO TERRA - RIALZATO'

PIANO TERRA
h = 2.62 m

DEFINIZIONE PIANO
ALTEZZA PIANO

ATTENZIONE AL NORD!!!



PIANO INTERRATO
h = 2.40 m



- Il disegno dell'unità immobiliare deve essere essenziale nella rappresentazione della parte esclusiva di proprietà, va accennata la posizione del vano scale e del corridoio di accesso alla unità immobiliare (Circ.4/2009).
- Nel caso di planimetrie di u.i. di fabbricati presentati in assenza di elaborato planimetrico va riportata inoltre la rappresentazione della sagoma del fabbricato (Circolare n.4/2009). Si rende necessario, per un corretto classamento, riportare in planimetria anche le parti comuni dell'unità immobiliare, qualora presenti in quella da variare (esempio corti, c.t., lavanderie, vani scala). Si rammenta, inoltre, che qualora il perimetro del fabbricato non rientri nel formato della scheda, è sufficiente un semplice accenno, limitandone la rappresentazione alle parti limitrofe all'unità immobiliare.
- In caso di stralcio di una u.i. non funzionalmente autonoma (è il tipico caso dello stralcio di vano o porzione di esso), qualora non vengano ancora fisicamente eseguiti i lavori di separazione, ciascuna nuova unità immobiliare avrà una scheda planimetrica autonoma; in ogni scheda andranno rappresentate con linea tratto e punto le linee di divisione tra le diverse porzioni e con linea tratteggiata la porzione di u.i. complementare (nota 17471 del 31.03.2010 della DC CC).
- Nel caso di unità immobiliari composte da due o più porzioni, sulle quali gravano diritti reali non omogenei (ad esempio porzione di proprietà esclusiva da fondere o ampliare con proprietà in comunione con coniuge o altri aventi titolo) ma che costituiscono di fatto un'unica unità, ove è necessario redigere due distinte dichiarazioni, la planimetria di ciascuna porzione rappresenta l'intera unità immobiliare, con l'avvertenza di utilizzare il tratto continuo per la parte associata a ciascuna titolarità e quello tratteggiato per la parte rimanente. Un tratteggio a linea e punto è riportato nella planimetria per meglio distinguere e delimitare ciascuna delle parti da associare alla ditta avente diritto.

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di _____

civ. _____

Identificativi Catastali:

Sezione: _____
Foglio: _____
Particella: _____
Subalterno: _____

Compilata da: _____

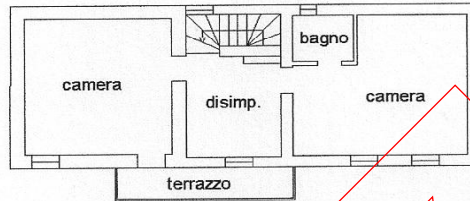
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Pordenone

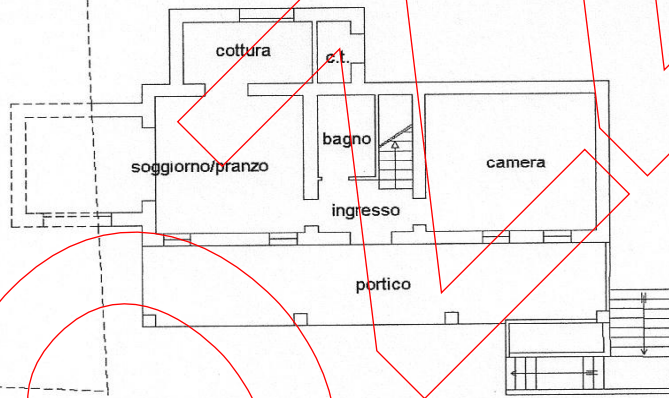
N. _____

Scheda n. 1 Scala 1:200

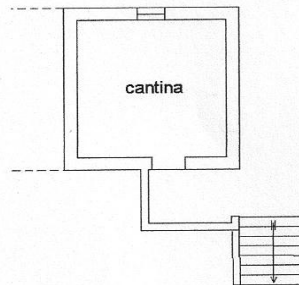
mapp.915



PIANO PRIMO
h = 2.60 ml



PIANO TERRA
h = 2.60 ml



PIANO INTERRATO
h = 2.55 ml

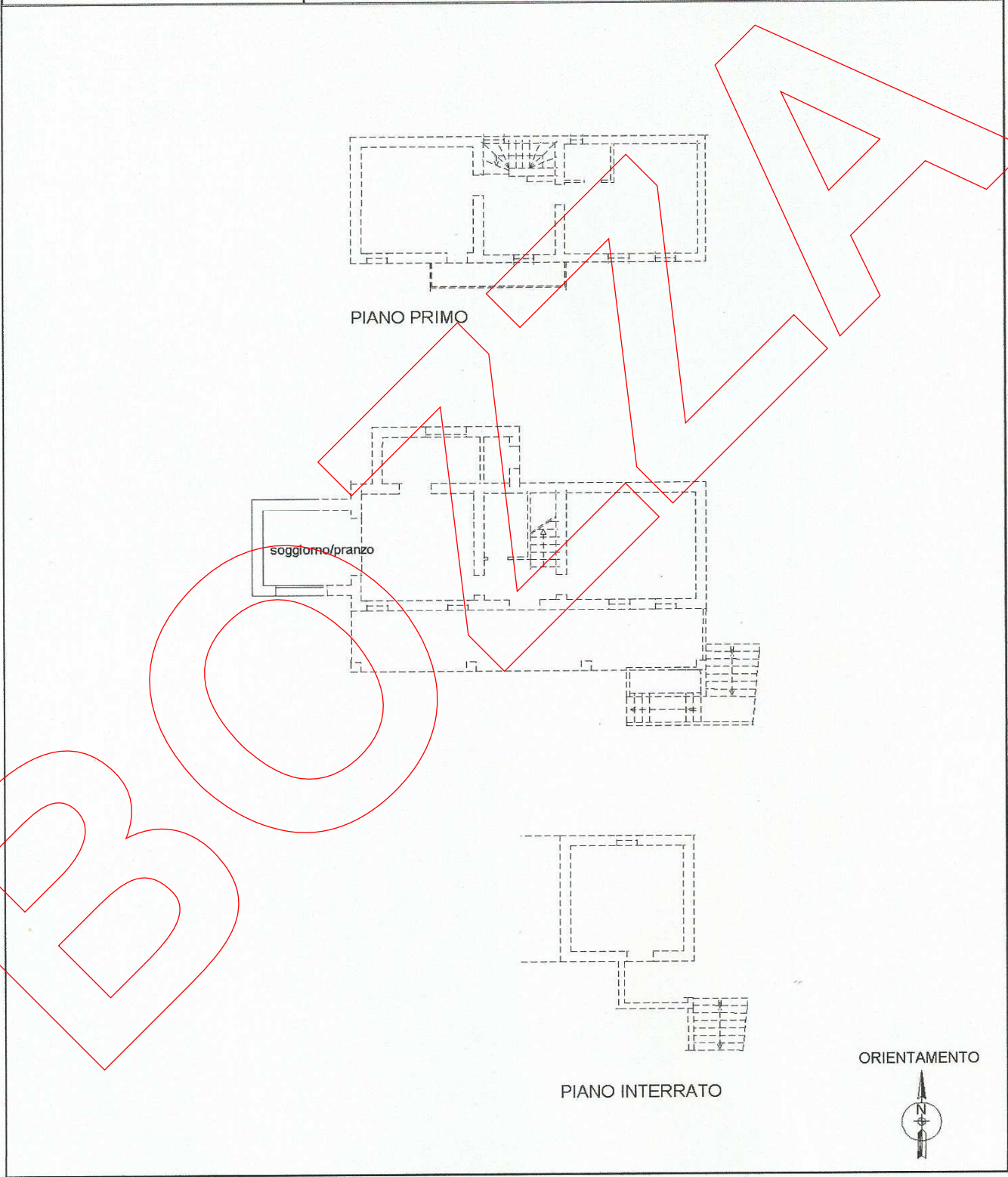
ORIENTAMENTO



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di _____ civ. _____	
Identificativi Catastali:	Compilata da: _____
Sezione: _____	Iscritto all'albo: _____
Foglio: _____	Geometri
Particella: _____	Prov. Pordenone
Subalterno: _____	N. _____

Scheda n. 1 Scala 1:200



Si rammenta che, con la nuova procedura, l'esatta consistenza delle parti comuni (beni comuni non censibili) è rappresentata sull'elaborato planimetrico (Circolare n.9/2001 della Direzione centrale Catasto e Cartografia).

3.2 Poligoni

Si riporta la completa descrizione della **Tipologia degli ambienti**.

La poligonazione deve essere fatta sulla base della sola destinazione presente nella planimetria.

Poligono A = superficie dei vani (o locali) aventi funzione principale nella specifica categoria (camere, cucina, stanze...) e dei vani (o locali) accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, w.c., ripostigli, tavernette, mansarde, ingressi, corridoi e simili. Per le categorie C/1 e C/6 i vani avente funzione principale (per esempio il locale vendita ed esposizione per la categoria C/1) saranno indicati con "A1", mentre i vani accessori a diretto servizio, quali retro negozio (per cat. C/1) bagni, w.c., ripostigli, ingressi, corridoi e simili, con "A2";

Poligono B = superficie dei vani (o locali) accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, centrali termiche, cantine, lavanderie e simili qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera A;

Poligono C = superficie dei vani (o locali) accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, sottotetti, centrali termiche, cantine e simili qualora non comunicanti con i vani di cui alla lettera A;

Poligono D = superficie dei balconi, terrazze, logge, terrazzi coperti, portici, tettoie e simili, di pertinenza e dipendenza esclusiva della singola unità immobiliare (sono escluse le porzioni comuni di "uso esclusivo") qualora comunicanti con i vani di cui alla lettera A;

Poligono E = superficie dei balconi, terrazze, logge, terrazzi coperti, portici, tettoie e simili, di pertinenza e dipendenza esclusiva della singola unità immobiliare (sono escluse le porzioni comuni di "uso esclusivo") qualora non comunicanti con i vani di cui alla lettera A;

Poligono F = aree scoperte, corti, giardini o comunque assimilabili, di pertinenza e dipendenza esclusiva della singola unità immobiliare. La Poligonazione delle aree scoperte è obbligatoriamente da assegnare all'unità immobiliare principale (abitazione). Se sul posto è evidente una distinzione di fatto tra l'accesso carraio e il rimanente giardino, le pertinenze scoperte esclusive possono essere due, una per l'abitazione e una per l'autorimessa.

Poligono G = superfici di ambienti non classificabili tra i precedenti casi e non rilevanti ai fini del calcolo della superficie catastale.

Si precisa che tutti i vani sprovvisti di accesso (intercapedini, camere d'aria, cavedi, sottotetti, vuoti sanitari, ...) sono considerati volumi tecnici e pertanto non vanno considerati al fine del calcolo delle superfici.

NOTE:

- La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale. I poligoni relativi a tali superfici dovranno essere realizzati, specificando come parametro "altezza <1,50 m" (in fase di disegno dei poligoni l'altezza viene evidenziata come Valida per default, se si vuole modificare effettuare un doppio clic sul campo relativo e il valore passerà a < cm. 150).
- Gli elementi verticali di collegamento esclusivi interni delle u.i. vanno poligonati una sola volta per la loro proiezione nel piano in cui vi sono i locali principali; è facoltà del tecnico per gli altri piani, non poligonare tali porzioni, utilizzare la procedura "poligono interno" ovvero utilizzare il poligono "G"; le scale esclusive esterne non vanno poligonate e si intendono concluse in corrispondenza dell'ultima alzata. La poligonazione di queste ultime non va eseguita e valgono i criteri delle scale di collegamento interne. Va ovviamente poligonato il ballatoio di arrivo alla u.i. anche se di dimensioni contenute.
- La taverna e la mansarda, essendo un vano principale, va poligonato con il poligono "A" e pertanto gli accessori ad essa collegati vanno trattati come tutti gli altri accessori, quindi con poligono "A" se diretti e poligono "B" se indiretti.
- I locali accessori (soffitte, centrali termiche, cantine, lavanderie e simili), posti allo stesso livello di vani principali, con finiture (impianti, pavimenti ecc.) simili a questi e caratteristiche tali da renderli abitabili (altezze minime e luci dirette) devono essere trattati come accessori diretti ed identificati con poligono "A" indipendentemente dalla loro attuale destinazione d'uso.
- Il tutto deve essere espressamente specificato nella relazione tecnica al quadro D.
- Non è possibile inserire poligoni di superficie inferiore a mq. 0,51

Occorre fare particolare attenzione nell'assegnazione della corretta tipologia di poligoni, per la determinazione della superficie delle u.i. in base al DPR 138/98.

In particolare si evidenzia:

- **cat. C/1 (negozi)**
 - poligono A1: superficie di vendita, ossia tutta quella superficie accessibile alla clientela;
 - poligono A2: superficie non destinata alla vendita, degli accessori diretti comunicanti ossia indispensabili all'attività commerciale come bagni, corridoi di disimpegno, spogliatoi, retro-negozi, cucine e laboratori in caso di ristoranti, pasticcerie-bar e simili;
 - poligono B: superficie, non destinata alla vendita, di accessori indiretti comunicanti con vani di tipologia A, tipo locali sottostrada, cantine, soffitte, locali magazzino e stoccaggio, ecc.;
 - poligono C: superficie, non destinata alla vendita, di accessori indiretti non comunicanti.
- **cat. C/6 (garage)**
 - poligono A1: superficie utile al ricovero degli automezzi;

poligono A2: superficie degli accessori diretti alla unità immobiliare come bagni, disimpegno, ripostigli, ecc.;

poligono B: superficie dei vani degli accessori indiretti comunicanti con i vani di tipologia A ad esempio cantine, magazzini, ecc.;

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

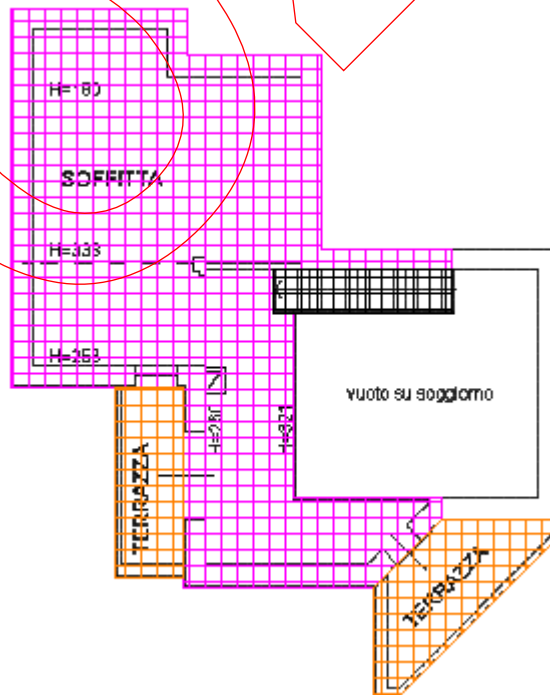
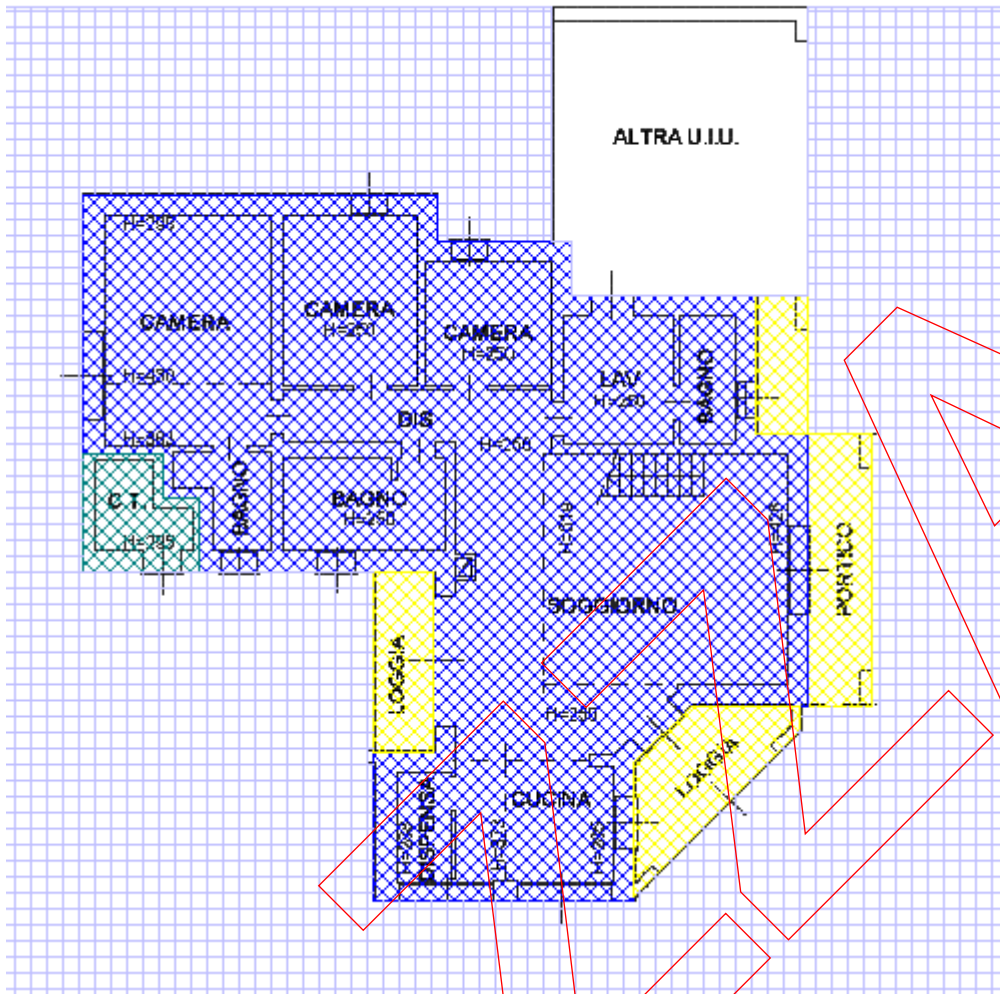
- **altre categorie**

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

The screenshot shows the 'Calcolo delle Superfici' software interface. The main window displays a floor plan with various areas highlighted in different colors corresponding to the polygon types. The interface includes a toolbar with 'Adatta', 'Zoo...', 'Vertici', and 'Trasla' buttons. On the right, there are settings for 'Dimensioni' (A3), 'Scala' (1/200), 'Categoria' (A07), and 'Velocità cursore'. Below these is a legend for 'Tipologia Poligoni' with color-coded entries: 'A' (blue), 'A2' (green), 'B' (magenta), 'C' (cyan), 'D' (yellow), 'E' (orange), 'F' (light blue), and 'G' (grey). At the bottom right, there is a table with columns 'Tipo', 'Area Calc.', 'Area Dich.', and 'Altezza'. The table contains the following data:

Tipo	Area Calc.	Area Dich.	Altezza
B	83,08	83,02	Valida
E	7,38	7,26	
E	9,75	9,69	
G	4,37	4,35	
F	1205,35	1206,56	
D	0,07	0,00	

Below the table, the 'Area Totale' is shown as 1524,75. There are 'OK' and 'Annulla' buttons at the bottom right. The software title bar reads 'Calcolo delle Superfici' and the status bar shows the coordinate '(1979,3967)'. Red lines are drawn over the image, connecting the text descriptions to the corresponding colored areas in the floor plan.



Prospetto di ausilio al calcolo delle superfici

Allegato C

(alla Circolare dell'Agenzia del Territorio n.13/2005 protocollo n.85463 del 7 dicembre 2005)

Abitazioni

Tipologia dell'unità immobiliare	Tipologia degli ambienti	Descrizione degli ambienti	Superficie lorda in mq	Calcolo della superficie catastale	
				Coefficiente Moltiplicatore	Superficie equivalente
				(a)	(b)
Abitazioni	A	Sup. principali (Camere, cucina, ingresso, corridoi, bagni, wc, ripostigli, scale interne)		1,00	
	B	Sup. accessorie direttam. accessibili da sup. principali (es. cantine o soffitte comunicanti con sup. principale anche tramite scale interne)		0,50	
	C	Sup. accessorie NON direttam. accessibili da sup. principali (es. cantine o soffitte accessibili tramite scale esterne o tramite accesso esterno)		0,25	

Garage e posti auto coperti o scoperti

Tipologia dell'unità immobiliare	Tipologia degli ambienti	Descrizione degli ambienti	Superficie lorda in mq	Calcolo della superficie catastale	
				Coefficiente Moltiplicatore	Superficie catastale in mq
				(a)	(b)
Garage, posti auto coperti o scoperti	A1	Sup. principali		1,00	
	A2	Sup. accessori diretti (wc, ripostigli)		0,50	
	B	Sup. accessorie a utilizzo indiretto direttam. comunic. con sup. principali		0,50	
	C	Sup. accessorie a utilizzo indiretto NON dirett. comunic. con sup. principali		0,25	
	F1	Pertinenze esterne (es. giardini, corti esclusive) fino alla sup. di A1+A2		0,10	
	F2	Pertinenze esterne (es. giardini, corti esclusive) per la sup. eccedente la somma di A1 e A2		0,02	

Dai "criteri generali" del DPR 138/98 (valido per tutte le casistiche riportate nei presenti prospetti)

1 - Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

2 - La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 metri, non entra nel computo della superficie catastale.

3 - La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

4 - La superficie catastale viene arrotondata al metro quadrato.

Uffici, Magazzini, Laboratori artigianali, Locali di deposito, Locali per esercizi sportivi

Tipologia dell'unità immobiliare	Tipologia degli ambienti	Descrizione degli ambienti	Superficie lorda in mq (a)	Calcolo della superficie catastale	
				Coefficiente Moltiplicatore	Superficie catastale in mq
				(b)	(c) = (a) x (b)
Uffici, Studi e laboratori artigianali, Magazzini, Locali di deposito, Locali per esercizi sportivi	A	Sup. principali e locali accessori a diretto servizio		1,00	
	B	Sup. accessorie ad indiretto servizio dei locali principali direttam. comunic. con sup. principali		0,50	
	C	Sup. accessorie ad indiretto servizio dei locali principali NON dirett. comunic. con sup. principali		0,25	
	D, E	Balconi o terrazzi		0,10	
	F	Pertinenze esterne (es. giardini, corti esclusive)		0,10	

Negozi

Tipologia dell'unità immobiliare	Tipologia degli ambienti	Descrizione degli ambienti	Superficie lorda in mq (a)	Calcolo della superficie catastale	
				Coefficiente Moltiplicatore	Superficie catastale in mq
				(b)	(c) = (a) x (b)
Negozi	A1	Sup. principali		1,00	
	A2	Sup. accessorie a diretto utilizzo (es. bagni, wc, spogliatoi, retronegozi)		0,50	
	B	Sup. accessorie a utilizzo indiretto (es. sottonegozi, soffitte, locali magazzino) direttam. comunic. con sup. principali		0,50	
	C	Sup. accessorie a utilizzo indiretto (es. sottonegozi, soffitte, locali magazzino) NON dirett. comunic. con sup. principali		0,25	
	D, E	Balconi o terrazzi		0,10	
	F	Pertinenze esterne (es. giardini, corti esclusive)		0,20	

SUPERFICI MINIME E MASSIME DELLE U.I.U DI CATEGORIA " A "

DISTRETTO D' IMPOSTA	COMUNE	A/1		A/2		A/3		A/4		A/5		A/6		A/7		A/8		A/9		A/10		
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	
MANIAGO	1 Andreis							8	24	7	21	8	24									
	2 Arba				9	27	9	27	9	27	8	24	8	24	8	24	8	24				
	3 Barcis			9	27	9	27	8	24	7	21	8	24									
	4 Cavasso - Nuovo			8	24	8	24	8	24	8	24	8	24	8	24	8	24	9	27			
	5 Cimolais					9	27	8	24	8	24	8	24	8	24							
	6 Claut					9	27	8	24	8	24	8	24	8	24							
	7 Erto - Casso					9	27	8	24	7	21	8	24									
	8 Fanna			8	24	9	27	9	27	8	24	8	24	8	24	8	24	9	27			
	9 Frisanco					8	24	8	24	7	21	8	24									
	10 Maniago		18	54	11	30	9	27	8	24	8	22	9	27	8	24	9	27			11	33
	11 Montebelluna		18	54	11	32	9	27	9	27	7	21	9	27	10	30						
	12 Vajont																					
	13 Vivaro					8	24	8	24	8	24	8	24	8	24							
PORDENONE	14 Aviano	15	45	9	27	8	24	8	24	9	25	10	30	9	27						10	30
	15 Azzano Decimo			9	27	8	24	8	24	8	24	9	27	8	23	10	30					
	16 Brugnera			9	27	8	24	7	21	7	21	8	24	8	24							
	17 Budoia			8	24	8	24	8	24	7	21	7	21	9	27							
	18 Caneva	8	30	9	27	7	21	7	21	7	21	7	21	9	27	32	11					
	19 Cordenons			10	30	9	27	8	24	8	24	10	30	9	27	10	30					
	20 Fiume Veneto	9	27	9	27	9	27	8	24	8	23	9	27	9	27	15	45					
	21 Fontanafredda	15	43	9	26	8	23	8	23	7	21	8	23	9	26	12	36					
	22 Pasiano di PN			10	29	8	24	7	21	7	21	7	21	9	27							
	23 Polcenigo	11	33	10	29	8	24	8	24	8	24	8	24	10	29	10	29				10	30
	24 Porcia	18	54	11	30	9	26	9	27	7	20	8	24	9	27							
	25 Pordenone	15	43	11	33	9	27	8	24	7	21	8	24	9	27	12	36				12	36
	26 Prata di PN			9	27	8	24	8	24	5	15	9	27	10	30	12	36					
	27 Roveredo in P.			11	30	9	27	7	27	7	21	7	21	9	27							
	28 Sacile	15	45	12	36	8	24	8	24	7	21			9	27	11	33					
	29 San Quirino	15	45	9	27	9	27	9	27	7	21			9	27							
	30 Zoppola	14	42	9	27	9	27	8	24	8	24	9	27	9	27	11	33	20	60	8	24	
SAN VITO L. TAGL.	31 Arzene			9	26	8	23	8	23	8	23	8	24									
	32 Casarsa	12	36	8	24	8	24	9	25	8	24	8	24	8	24	10	30					
	33 Chions			10	29	10	29	10	29	8	22	10	30	8	24	10	30					
	34 Cordovado			10	30	10	30	10	30	8	24	10	30	8	24	13	39					
	35 Morsano al Tagl.			9	27	9	27	8	24	8	24	9	27	9	27	13	39					
	36 Pravidomini			12	36	9	28	8	24	5	15	9	27	8	24	12	36					
	37 Sesto al Reghena	12	36	10	30	8	24	8	23	8	25	8	27	8	23	9	27					
	38 S. Martino al Tagl.			9	26	8	23	8	23	8	23	8	23									
	39 S. Vito al Pagl.	13	39	9	27	8	24	7	21	7	21	8	24	9	27	11	33				10	30
	40 Valvasone			9	26	8	23	8	23	8	23	8	23									
SPILIMBERGO	41 Castelnuovo Del Fr.				8	24	8	24	8	24	8	24										
	42 Clauzetto	9	27	8	24	8	24	9	24	8	24	9	27									
	43 Meduno				9	27	7	24	7	21	7	21	7	29								
	44 Pinzano				8	29	7	24	8	24	9	27	9	27								
	45 S. Giorgio Rich.	13	38	10	29	8	24	8	24	8	24	8	24			10	29					
	46 Sequels			13	39	9	27	9	24	8	24	9	27	10	25	10	30					
	47 Spilimbergo	12	36	10	30	9	27	8	24	7	21	8	24	9	27	11	33					
	48 Tramonti di Sopra				8	24	9	24	8	24	9	27										
	49 Tramonti di Sotto			8	24	8	24	9	24	8	24	9	27									
	50 Travesio				8	24	9	24	8	24	9	27										
	51 Vito d'Asio	12	36			8	23	7	21	7	21	7	21									

rif. Comuni limitfi

La sopra riportata tabella risulta uno strumento utile per la determinazione della consistenza delle unità immobiliari in categoria A.

Infatti, per ogni comune della Provincia sono indicate le superfici utili minime e massime per determinare la consistenza del singolo vano, siano esse maggiori o minori dei valori indicati in tabella.

Tale tabella non viene utilizzata per il vano cucina / angolo cottura che indistintamente dalla superficie utile viene conteggiato pari ad 1 vano.

Esempio 1 : Comune di Pordenone – Immobile Categoria A/2

Soggiorno = 39 mq > della superficie massima indicata in tabella.

Calcolo Consistenza vano = 39 mq / 33 mq = 1,18 vani

Esempio 2 : Comune di Pordenone – Immobile Categoria A/2

Pranzo = 10 mq < della superficie minima indicata in tabella.

Calcolo Consistenza vano = 10 mq / 11 mq = 0,91 vani

Esempio 3 : Comune di Pordenone – Immobile Categoria A/2

Soffitta = 43 mq > della superficie massima indicata in tabella.

Calcolo Consistenza vano = 43 mq / 22 mq = 1,30 x ¼ vano = 0,33 vani

comuni		COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO DELLA CATEGORIA C/1 NEGOZI					
1	Andreis	Rf. sino a 0,50	coeff. 0,7	; Rif. da 0,5 a 1	coeff. 0,6	; Rif. mag. di 1	coeff. 0,4
2	Arba	Rf. sino a 0,50	coeff. 0,7	; Rif. da 0,5 a 1	coeff. 0,6	; Rif. mag. di 1	coeff. 0,4
3	Arzene	Rf. sino a 0,50	coeff. 0,7	; Rif. da 0,5 a 1	coeff. 0,6	; Rif. mag. di 1	coeff. 0,4
4	Aviano	Rf. sino a 0,50	coeff. 0,7	; Rif. da 0,5 a 1	coeff. 0,4	; Rif. mag. di 1	coeff. 0,2
5	Azzano Decimo	Rf. sino a 0,50	coeff. 0,66	; Rif. da 0,5 a 1	coeff. 0,36	; Rif. mag. di 1	coeff. 0,2
6	Barcis	Rf. sino a 0,50	coeff. 0,7	; Rif. da 0,5 a 1	coeff. 0,6	; Rif. mag. di 1	coeff. 0,4
7	Brugnera	Rf. sino a 0,50	coeff. 0,4	; Rif. da 0,5 a 1	coeff. 0,3	; Rif. mag. di 1	coeff. 0,2
8	Budoia	Rf. sino a 0,50	coeff. 0,66	; Rif. da 0,5 a 1	coeff. 0,4	; Rif. mag. di 1	coeff. 0,2
9	Caneva	Rf. sino a 0,50	coeff. 0,55	; Rif. da 0,5 a 1	coeff. 0,35	; Rif. mag. di 1	coeff. 0,2
10	Casarsa	Rf. sino a 0,50	coeff. 0,66	; Rif. da 0,5 a 1	coeff. 0,36	; Rif. mag. di 1	coeff. 0,2
11	Castelnovo Del Fr.	Rf. sino a 0,50	coeff. 0,4	; Rif. da 0,5 a 1	coeff. 0,35	; Rif. mag. di 1	coeff. 0,23
12	Cavasso - Nuovo	Rf. sino a 0,50	coeff. 0,7	; Rif. da 0,5 a 1	coeff. 0,6	; Rif. mag. di 1	coeff. 0,4
13	Chions	Rf. coefficiente unico	0,36				
14	Cimolais	Rf. coefficiente unico	0,4				
15	Claut	Rf. sino a 0,50	coeff. 0,7	; Rif. da 0,5 a 1	coeff. 0,6	; Rif. mag. di 1	coeff. 0,4
16	Clauzetto	Rf. sino a 0,50	coeff. 0,7	; Rif. da 0,5 a 1	coeff. 0,6	; Rif. mag. di 1	coeff. 0,5
17	Cordenons	Rf. sino a 0,50	coeff. 0,66	; Rif. da 0,5 a 1	coeff. 0,5	; Rif. mag. di 1	coeff. 0,2
18	Cordovado	Rf. sino a 0,50	coeff. 0,6	; Rif. da 0,5 a 1	coeff. 0,5	; Rif. mag. di 1	coeff. 0,4
19	Erto - Casso	Rf. coefficiente unico	0,6				
20	Fanna	Rf. coefficiente unico	0,5				
21	Fiume Veneto	Rf. sino a 0,50	coeff. 0,66	; Rif. da 0,5 a 1	coeff. 0,4	; Rif. mag. di 1	coeff. 0,2
22	Fontanafredda	Rf. sino a 0,50	coeff. 0,55	; Rif. da 0,5 a 1	coeff. 0,4	; Rif. mag. di 1	coeff. 0,2
23	Frisanco	Rf. sino a 0,50	coeff. 0,7	; Rif. da 0,5 a 1	coeff. 0,6	; Rif. mag. di 1	coeff. 0,4
24	Maniago	Rf. sino a 0,50	coeff. 0,7	; Rif. da 0,5 a 1	coeff. 0,6	; Rif. mag. di 1	coeff. 0,5
25	Meduno	Rf. sino a 0,50	coeff. 0,6	; Rif. da 0,5 a 1	coeff. 0,3	; Rif. mag. di 1	coeff. 0,2
26	Montereale V.	Rf. sino a 0,50	coeff. 0,7	; Rif. da 0,5 a 1	coeff. 0,6	; Rif. mag. di 1	coeff. 0,6
27	Morsano al Tagl.	Rf. sino a 0,50	coeff. 0,6	; Rif. da 0,5 a 1	coeff. 0,5	; Rif. mag. di 1	coeff. 0,4
28	Pasiano di PN	Rf. sino a 0,50	coeff. 0,66	; Rif. da 0,5 a 1	coeff. 0,4	; Rif. mag. di 1	coeff. 0,3
29	Pinzano	Rf. sino a 0,50	coeff. 0,9	; Rif. da 0,5 a 1	coeff. 0,6	; Rif. mag. di 1	coeff. 0,45
30	Polcenigo	Rf. sino a 0,50	coeff. 0,4	; Rif. da 0,5 a 1	coeff. 0,3	; Rif. mag. di 1	coeff. 0,2
31	Porcia	Rf. sino a 0,50	coeff. 0,66	; Rif. da 0,5 a 1	coeff. 0,3	; Rif. mag. di 1	coeff. 0,2
32	Pordenone	Rf. sino a 0,50	coeff. 0,66	; Rif. da 0,5 a 1	coeff. 0,36	; Rif. mag. di 1	coeff. 0,2
33	Prata di PN	Rf. sino a 0,50	coeff. 0,66	; Rif. da 0,5 a 1	coeff. 0,4	; Rif. mag. di 1	coeff. 0,3
34	Pravissdomini	Rf. sino a 0,50	coeff. 0,5	; Rif. da 0,5 a 1	coeff. 0,4	; Rif. mag. di 1	coeff. 0,3
35	Roveredo in P.	Rf. sino a 0,50	coeff. 0,55	; Rif. da 0,5 a 1	coeff. 0,4	; Rif. mag. di 1	coeff. 0,2
36	Sacile	Rf. sino a 0,50	coeff. 0,53	; Rif. da 0,5 a 1	coeff. 0,4	; Rif. mag. di 1	coeff. 0,2
37	S. Giorgio Rich.	Rf. sino a 0,50	coeff. unico		0,4		
38	S. Martino al Tagl.	Rf. sino a 0,50	coeff. 0,7	; Rif. da 0,5 a 1	coeff. 0,6	; Rif. mag. di 1	coeff. 0,4
39	S. Vito al Tagl.	Rf. sino a 0,50	coeff. 0,55	; Rif. da 0,5 a 1	coeff. 0,4	; Rif. mag. di 1	coeff. 0,2
40	San Quirino	Rf. sino a 0,50	coeff. 0,5	; Rif. da 0,5 a 1	coeff. 0,4	; Rif. mag. di 1	coeff. 0,3
41	Sequals	Rf. sino a 0,50	coeff. 0,6	; Rif. da 0,5 a 1	coeff. 0,4	; Rif. mag. di 1	coeff. 0,2
42	Sesto al Reghena	Rf. sino a 0,50	coeff. 0,66	; Rif. da 0,5 a 1	coeff. 0,4	; Rif. mag. di 1	coeff. 0,2
43	Spilimbergo	Rf. sino a 0,50	coeff. 0,9	; Rif. da 0,5 a 1	coeff. 0,6	; Rif. mag. di 1	coeff. 0,45
44	Tramonti di Sopra	Rf. sino a 0,50	coeff. 0,4	; Rif. da 0,5 a 1	coeff. 0,25	; Rif. mag. di 1	coeff. 0,2
45	Tramonti di Sotto	Rf. sino a 0,50	coeff. 0,4	; Rif. da 0,5 a 1	coeff. 0,25	; Rif. mag. di 1	coeff. 0,2
46	Travesio	Rf. sino a 0,50	coeff. 0,4	; Rif. da 0,5 a 1	coeff. 0,25	; Rif. mag. di 1	coeff. 0,2
47	Vajont	Rf. sino a 0,50	coeff. 0,6	; Rif. da 0,5 a 1	coeff. 0,45	; Rif. mag. di 1	coeff. 0,2
48	Valvasone	Rf. sino a 0,50	coeff. 0,7	; Rif. da 0,5 a 1	coeff. 0,6	; Rif. mag. di 1	coeff. 0,4
49	Vito d'Asio	Rf. coefficiente unico	0,5				
50	Vivaro	Rf. sino a 0,50	coeff. 0,7	; Rif. da 0,5 a 1	coeff. 0,6	; Rif. mag. di 1	coeff. 0,4
51	Zoppola	Rf. sino a 0,50	coeff. 0,66	; Rif. da 0,5 a 1	coeff. 0,36	; Rif. mag. di 1	coeff. 0,2

Per gli immobili in Categoria c/1 "Negozzi" la sopra riportata tabella indica il coefficiente moltiplicatore delle Superfici indirette (poligono A2) da applicare per il calcolo della consistenza catastale.

Esempio 1 : Comune di Pordenone – Immobile Categoria C/1

Superficie a Negozio = 42 mq

Superficie a Magazzino + Wc = 50 mq

Rapporto tra Superfici = 50 mq / 42 mq = 1,19

Dato che il rapporto è > 1 il coefficiente da utilizzare per moltiplicare la Superficie utile dei vani accessori diretti è 0,2; come da tabella sopra riportata, quindi il calcolo della consistenza è così determinato:

Consistenza Negozio = 42 mq + (50 mq * 0,2) = 52 mq

Esempio 2 : Comune di Pordenone – Immobile Categoria C/1

Superficie a Negozio = 48 mq

Superficie a Magazzino + Wc = 34 mq

Rapporto tra Superfici = 34 mq / 48 mq = 0,71

Dato che il rapporto è > 0,5 ma < 1 il coefficiente da utilizzare per moltiplicare la Superficie utile dei vani accessori diretti è 0,36; come da tabella sopra riportata, quindi il calcolo della consistenza è così determinato:

Consistenza Negozio = 48 mq + (34 mq * 0,36) = 60 mq

4. Elaborato planimetrico ed elenco subalterni

La redazione dell'*Elaborato planimetrico* ed il relativo *Elenco subalterni* deve essere conforme a quanto stabilito dalla normativa catastale (Circolare n.2/1984, Circolare n.15/1985, Circolare n.9/2001 e Circolare n.4/2009).

4.1 Obbligo di presentazione (Circ.9/2001)

La Circolare n.9/2001 prevede che l'Elaborato Planimetrico è obbligatorio con più di una U.I.U. nei seguenti casi:

- nelle unità in costituzione (da nuova costruzione, unità afferenti o variazioni) vi siano dei Beni Comuni Censibili o Beni Comuni non Censibili;
- nelle unità in costituzione (da nuova costruzione, unità afferenti o variazioni) vi siano unità ascrivibili nelle cat. F/1, F/2, F/3, F/4 e F/5;
- agli atti dell'ufficio sia già presente un Elaborato Planimetrico e con la presentazione della denuncia si modifica la subalternazione.

Oltre ai criteri generali sopra menzionati, si precisa che la dimostrazione grafica e l'elenco dei subalterni assegnati, sono da considerarsi un unico documento e pertanto dovrà considerarsi incompleto l'elaborato planimetrico mancante di una delle due parti. Nella descrizione dei subalterni devono essere indicati almeno i subalterni contenuti nella dimostrazione grafica; è comunque facoltà del Tecnico redattore indicare in descrizione più subalterni contenuti nella particella.

E' obbligatorio indicare nella descrizione dei subalterni la destinazione di ognuno di essi (abitazione, autorimessa, negozio, cortile esclusivo, ecc.) e per i B.C.C. e i B.C.N.C. è obbligatorio oltre alla descrizione (ripostiglio, alloggio portiere, vano scale, corte, portico, centrale termica, ecc.) anche l'indicazione delle comunioni (comune ai sub ...).

Qualora la descrizione dei subalterni contenga dei Beni Comuni che non sono oggetto della denuncia e che non sono comuni ai subalterni trattati nella denuncia stessa, il Tecnico redattore si limiterà a copiare la descrizione contenuta nell'Elaborato Planimetrico precedente.

Per quanto attiene altri dati (superficie aree urbane, superficie lastrici solari, indicazione della tipologia delle abitazioni - civile, economico, popolare, ecc.) sono da considerarsi superflui poiché sono elementi reperibili nel data-base censuario e la mancata indicazione non rappresenta, motivo di rifiuto da parte dell'Ufficio.

Fatti salvi i casi previsti dalla circolare n°9/2001, in ipotesi di fabbricato promiscuo è fatto obbligo di redigere l'elaborato planimetrico riportante la delimitazione di ciascuna unità immobiliare oggetto di dichiarazione e quella relativa alle restanti porzioni rurali racchiuse con un unico perimetro, all'interno del quale sarà riportata la dicitura "sub rurali".

Come comportarsi al momento della redazione dell'Elaborato Planimetrico.

Il Tecnico redattore, una volta appurato che il tipo di denuncia ricade nella casistica della presentazione dell'Elaborato Planimetrico descritta al paragrafo precedente deve:

- **se non esiste agli atti dell'Ufficio un Elaborato Planimetrico**, produrre l'Elaborato Planimetrico relativo all'intero lotto secondo le modalità sopra descritte. Qualora il professionista non sia nelle condizioni di poter redigere l'elaborato completo lo stesso "può essere predisposto come singola pagina riguardante esclusivamente la porzione del fabbricato interessata dalla variazione, con l'obbligo però di rappresentare l'intero piano. Con eventuali successive variazioni l'elaborato già presentato sarà integrato con ulteriori pagine, compilate con lo stesso criterio così da completarlo nel tempo" (lettera circolare 36363 del 31/05/2002). Pertanto la dimostrazione grafica e la descrizione, dovrà almeno contenere i subalterni oggetto di denuncia, nelle modalità contenute al paragrafo precedente, (rappresentazione grafica dei i contorni del fabbricato e la posizione delle eventuali scale comuni, per consentire una individuazione spaziale delle unità rappresentate);
- **se esiste agli atti dell'Ufficio un Elaborato Planimetrico**, produrre un nuovo Elaborato Planimetrico che sostituisca ed integri il precedente, ossia vada a modificare l'Elaborato Planimetrico esistente sia in dimostrazione grafica che in descrizioni i subalterni oggetto di denuncia. L'inserimento dei perimetri delle unità immobiliari rappresentate può essere limitato alle unità oggetto di variazione; ciò va segnalato nella relazione tecnica (nota prot. n. 17471 del 31.03.2010). Se agli atti dell'Ufficio è presente l'elaborato planimetrico completo, la ripresentazione di quest'ultimo dovrà contenere tutti i subalterni presenti nel fabbricato sia graficamente che descrittivamente. In presenza di elaborato planimetrico agli atti (presentato con Do.C.Fa 3.0 e successive versioni) composto da più pagine, è possibile la sostituzione parziale delle pagine di descrizione grafica che variano, avendo cura di indicare, nel campo "Pagine da eliminare" della funzione "Gestione elaborati grafici" di Docfa, i numeri delle pagine che si intende sostituire. Nel caso di Elaborato Planimetrico contenente un numero considerevole di subalterni è possibile importare nella procedura l'elenco dei subalterni presenti nell'ultimo elaborato agli atti dell'Ufficio sottoforma di file .dat scaricabile da Sister o richiedibile allo sportello dedicato al servizio visure. Tale elenco dovrà successivamente essere modificato e/o integrato in funzione delle risultanze della variazione da presentare.

4.2 Dimostrazione grafica subalterni

L'elaborato planimetrico deve contenere:

- per ogni piano le parti coperte e scoperte;
- il simbolo dell'orientamento (Nord) deve essere disegnato all'interno del riquadro possibilmente in basso a destra;
- la rappresentazione della sagoma del fabbricato con l'accesso alle u.i. ed il numero corrispondente del subalterno, nonché i riferimenti di piano;
- le linee di confine tra le u.i. di cui si è a conoscenza e delle categorie F che devono essere individuabili con rappresentazione mediante linea continua. Non va indicato alcun elemento interno alle singole unità immobiliari;
- le corti comuni ed i beni comuni non censibili, come i vani scala, le lavanderie, le centrali termiche ecc., rappresentati interamente con linea continua, evitando interruzioni;
- il subalterno di ogni porzione immobiliare identificata, ovvero il numero di mappa per le aree urbane, in modo che tutte le superfici di piano risultino completamente identificate;
- l'indicazione del numero di almeno due particelle o la denominazione delle strade e delle acque (fiume, lago, ecc.) a confine del lotto.

4.3 Elenco subalterni

L'elenco subalterni deve essere completo di tutti i subalterni presenti nella dimostrazione grafica. Nell'elenco subalterni i B.C.N.C. e i B.C.C. devono essere descritti chiaramente quanto alla destinazione ed indicato le u.i. a cui sono comuni (Circolare n. 9/2001).

E' fatto obbligo, se la corte esclusiva ha lo stesso numero di sub. della u.i. principale, scrivere in descrizione *"abitazione con corte esclusiva"* ovvero *"autorimessa o laboratorio o garage, ecc... con corte esclusiva"*.

Se nella stessa giornata vengono presentate contestualmente più denunce dello stesso fabbricato è possibile che ad uno solo vengano associati l'elaborato planimetrico e l'elenco subalterni che riportino la situazione definitiva degli aggiornamenti presentati. E' comunque necessario allegare sempre l'elaborato e l'elenco nei casi di costituzione di u.i. in categoria F e B.C.N.C..

L'elaborato planimetrico non è necessario nel caso di semplici variazioni che non prevedono assegnazione di nuovo subalterno e quando in assenza di elaborato planimetrico agli atti non si individuano u.i. in categoria F e/o B.C.N.C. e/o B.C.C.. Può essere invece compilato, anche in assenza di B.C.N.C., per meglio individuare gli spazi scoperti del fabbricato ad uso esclusivo di una unità (per es.: per una migliore individuazioni delle corti esclusive) e per la migliore comprensione della suddivisione dei subalterni.

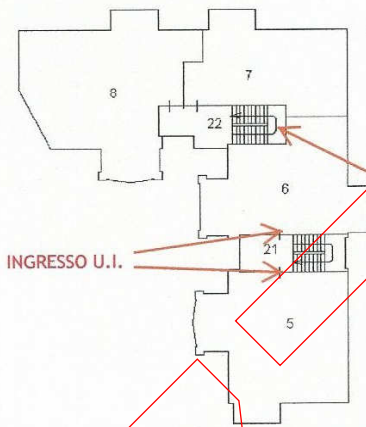
ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Rossi Mario
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Pordenone N. 1

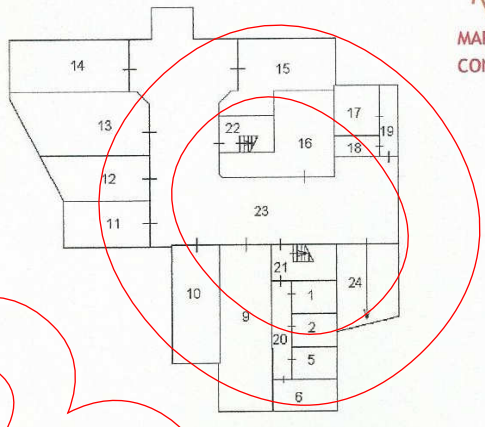
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone**

Comune di Sacile
Sezione: Foglio: 1 Particella: 100
Dimostrazione grafica dei subalterni

Protocollo n. del
Tipo Mappale n. 123456 del 01/01/2013
Scala 1 : 500



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO INTERRATO

PROTOCOLLO E DATA DEL TIPO MAPPALE

CONTROLLARE SCALA DEL DISEGNO

SCALA RAPPRESENTATA IN MANIERA ESSENZIALE (con il verso di salita)

STRADA CONFINANTE

STRADA COMUNALE DELLE GERE

MAPPALE 897

MAPPALE 895

MAPPALI CONFINANTI

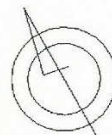
MAPPALE 845

MAPPALE 843

VIA DELLE FARNIE

PIANTA PIANO TERRA CON CORTE SCOPERTA

ATTENZIONE AL NORD!!!



ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Elenco Subalterni

NEL CASO DI CORTE ESCLUSIVA

Comune SACILE		Sezione	Foglio I	Particella 100		Tipo mappale n. 123456	del: 01/01/2013
Sub.	UBICAZIONE via/piazza	n° ci	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1	VIA DELLE FARNIE	23	S1-T	A	2	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE <u>CON CORTE ESCLUSIVA</u>	
2	VIA DELLE FARNIE	23	S1-T	A	1	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE CON CORTE ESCLUSIVA	
3	VIA DELLE FARNIE	23	T	B	2	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE CON CORTE ESCLUSIVA	
4	VIA DELLE FARNIE	23	T	B	1	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE CON CORTE ESCLUSIVA	
5	VIA DELLE FARNIE	23	S1-1	A	3	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE CON CORTE ESCLUSIVA	
6	VIA DELLE FARNIE	23	S1-1	A	4	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE CON CORTE ESCLUSIVA	
7	VIA DELLE FARNIE	23	I	B	3	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE CON CORTE ESCLUSIVA	
8	VIA DELLE FARNIE	23	I	B	4	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE CON CORTE ESCLUSIVA	
9	VIA DELLE FARNIE	23	S1			AUTORIMESSA	
10	VIA DELLE FARNIE	23	S1			AUTORIMESSA	
11	VIA DELLE FARNIE	23	S1			AUTORIMESSA	
12	VIA DELLE FARNIE	23	S1			AUTORIMESSA	
13	VIA DELLE FARNIE	23	S1			AUTORIMESSA	
14	VIA DELLE FARNIE	23	S1			AUTORIMESSA	
15	VIA DELLE FARNIE	23	S1			AUTORIMESSA	
16	VIA DELLE FARNIE	23	S1			AUTORIMESSA	
17			S1			CENTRALE TERMICA COMUNE AI SUB. DA 1 A 16. B.C.N.C.	
18			S1			LOCALE CONTATORI COMUNE AI SUB. DA 1 A 16. B.C.N.C.	
19			S1			CORRIDOIO COMUNE AI SUB. DA 1 A 16. B.C.N.C.	
20			S1			CORRIDOIO COMUNE AI SUB. 1, 2, 5 E 6. B.C.N.C.	
21			S1-T-1			VANO SCALA COMUNE AI SUB. 1, 2, 5 E 6. B.C.N.C.	
22			S1-T-1			VANO SCALA COMUNE AI SUB. 3, 4, 7 E 8. B.C.N.C.	
23			S1			AREA DI MANOVRA COMUNE A TUTTI I SUB. B.C.N.C.	
24			S1-T			RAMPA DI ACCESSO SCOPERTA COMUNE A TUTTI I SUB.	

INDICARE COMUNE
A QUALI SUBALTERNI

5. Appendice

5.1 Categorie fittizie

5.1.1 Categoria F/1 (area urbana)

E' utilizzabile nel caso di costituzione di aree urbane al Catasto Fabbricati. L'area urbana va considerata come un'entità indipendente rispetto ai compendi immobiliari da cui vengono stralciate, pertanto nella predisposizione dei Tipi Mappali o Tipi di Frazionamento per le aree scoperte che si volessero censire come aree urbane (F/1), occorre procedere alla costituzione di specifici lotti autonomi.

L'identificazione di aree urbane provenienti da lotti già censiti, e quindi senza la redazione di Tipo di Frazionamento è possibile purché le aree stralciate restino correlate al lotto edificato e quindi, successivamente al rogito, dichiarate come bene comune non censibile a più unità o corte esclusiva di una singola unità immobiliare, ovvero, fuse con unità immobiliari presenti nell'edificio. In questa circostanza, nella relazione tecnica, il professionista deve indicare lo scopo della presentazione del documento di aggiornamento tecnico, sulla base di eventuale dichiarazione del titolare di diritti sull'immobile. In mancanza di tale esplicita indicazione, nella relazione tecnica, il documento di aggiornamento è oggetto di rifiuto (nota 17471/10).

Nella redazione del documento in particolare:

- è obbligatorio indicare la superficie dell'area – campo superficie catastale – che nel caso di particella intera è corrispondente alla superficie agli atti del Catasto Terreni;
- la rappresentazione grafica avviene esclusivamente sull'Elaborato planimetrico.

Nel caso di presentazione di un Do.C.Fa. di divisione a seguito di un tipo di frazionamento, nel quale dalla particella originaria, già ente urbano ed area urbana F/1, vengono stralciate una o più particelle la denuncia verrà così impostata:

- denuncia di variazione: causale: "divisione"
 - soppressione di Fg. A particella xxx
 - costituzione di Fg. A particella xxx
 - costituzione di Fg. A particella yyy
 - ecc.

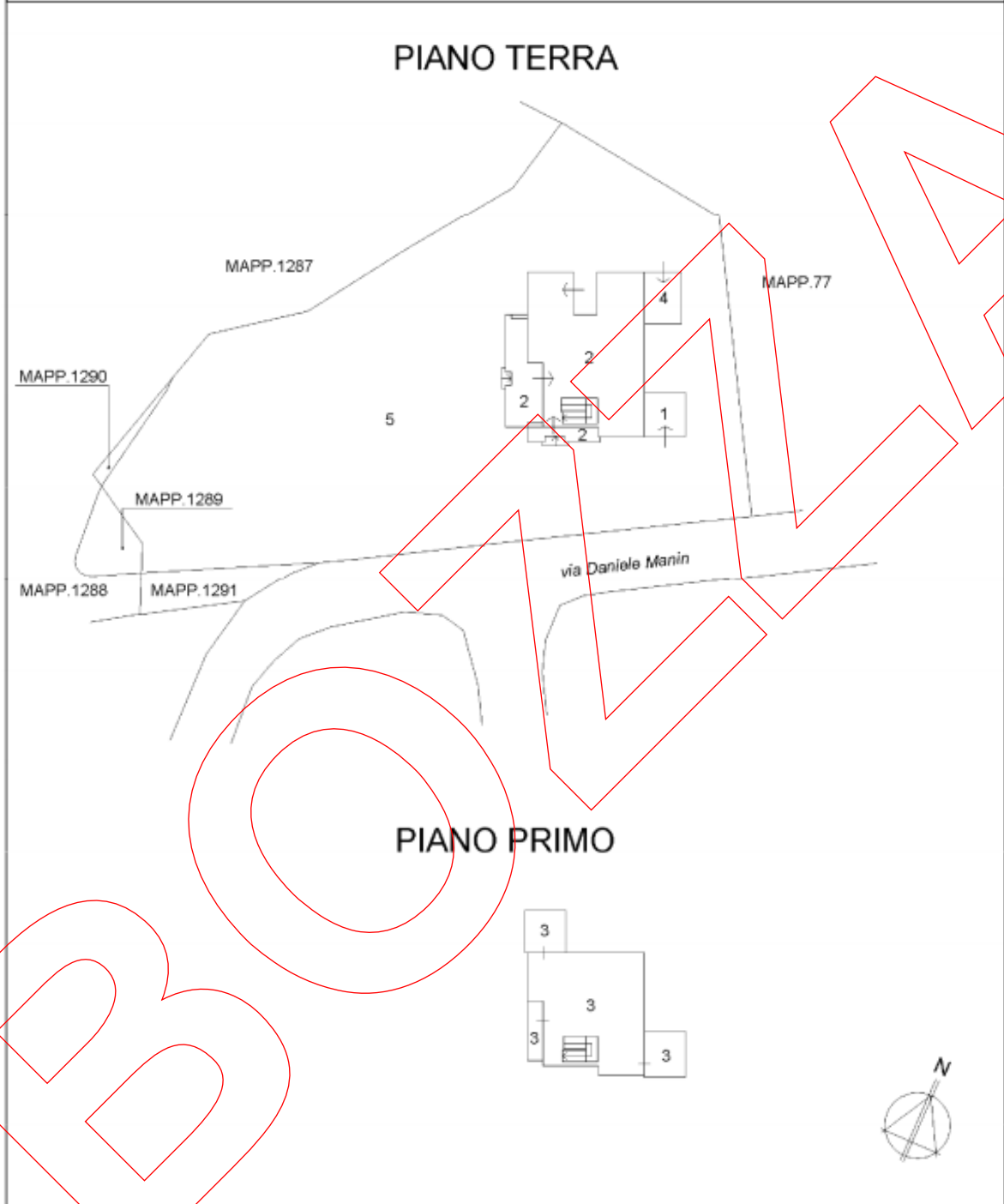
Stesso dicasi nel caso di appartamento e giardino graffati; in caso di divisione (sgraffatura della corte), se il giardino è una particella intera, non bisognerà assegnare alcun subalterno. Per cui sarà:

- **denuncia di variazione: causale: "divisione"**
 - soppressione di Fg A particella xxx sub 1
particella yyy
 - costituzione di Fg A particella xxx sub 1 (abitazione)
 - costituzione di Fg A particella yyy (area urbana)

ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da:
Teodolite Teo
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Pordenone N. 5896

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

Comune di Pordenone			Protocollo n.	del
Sezione:	Foglio: 10	Particella: 1250	Tipo Mappale n. 348657	del 11-05-1981
Dimostrazione grafica dei subalterni				Scala 1 : 500



5.1.2 Categoria F/2 (unità immobiliari collabenti)

E' utilizzabile nel caso di fabbricato o porzione di fabbricato non in grado di fornire reddito autonomo (collabente) in quanto non recuperabile se non mediante lavori di manutenzione straordinaria.

Nella redazione del documento in particolare:

- è opportuno redigere relazione tecnica;
- la rappresentazione grafica avviene esclusivamente sull'Elaborato planimetrico avendo cura di rappresentare tutti i livelli di piano preesistenti.

Per introdurre in atti un immobile collabente occorre utilizzare le seguenti causali:

- se proviene da Catasto Terreni Dichiarazione di Fabbricato Urbano causale "nuova costruzione". Nella relazione tecnica, quadro D, è necessario descrivere lo stato dell'immobile e dichiarare i motivi di inagibilità (privo di allacciamenti solai/copertura parzialmente crollati ecc.).
- se già presente al Catasto Urbano: Denuncia di Variazione causale "variazione della destinazione da _____ a _____" da abitazione, autorimessa, magazzino, ecc. a unità collabente. Nella relazione tecnica, quadro D" va indicato il numero di protocollo di rilascio del Certificato di inagibilità permanente (collabenza) rilasciato dal Comune.

5.1.3 Categoria F/3 (unità immobiliari in corso di costruzione)

E' utilizzabile nel caso di costituzione di nuove unità immobiliari che al momento dell'accatastamento non risultano ultimate e quindi non capaci di produrre reddito autonomo. Generalmente utilizzate per accatastamento di nuove costruzioni con lavori edilizi non ultimati.

Nella redazione del documento in caso di:

- **costituzione** è obbligatorio redigere apposita relazione tecnica descrittiva dello stato dell'immobile; tale incombenza è necessaria anche quando l'attribuzione della categoria F/3 derivi da una denuncia di variazione ovvero che l'unità di partenza venga divisa e ultimata solo in parte
- **variazione per definizione della u.i.** la causale da utilizzare è quella già preimpostata "*ultimazione di fabbricato urbano*";
 - il subalterno in questo caso **non deve** essere cambiato.
 - Deve essere aggiornato l'elenco subalterni e di conseguenza deve essere presentato l'elaborato planimetrico per aggiornare la destinazione dell'unità da "*in corso di costruzione*" alla destinazione definitiva.
- **variazione per fusione o frazionamento e definizione della u.i.** si utilizza la causale "*ultimazione di fabbricato urbano*" insieme alla "*fusione*" e/o "*divisione*" e/o "*frazionamento e fusione*". In questo caso **deve** essere attribuito nuovo subalterno.

5.1.4 Categoria F/4 (unità immobiliari in corso di definizione)

non deve essere redatta la planimetria; l'identificazione avviene esclusivamente attraverso l'elaborato planimetrico, il quale deve essere sempre presentato, anche in assenza di parti comuni. Si precisa inoltre che l'utilizzo della categoria F4 è corretto solo qualora si costituiscano porzioni di vano, ovvero in caso di intervento edilizio di ristrutturazione in cui vengano abbattuti muri divisorii e di confine tra le varie unità;

Nella redazione del documento in particolare, in caso di:

- **costituzione** è opportuno redigere apposita relazione tecnica descrittiva dello stato dell'immobile (solo con denuncia di variazione).
- **variazione per definizione della u.i.**, la causale da utilizzare è la "*variazione della destinazione*" da "*unità in corso di definizione*" a "*abitazione, autorimessa, magazzino, ecc.*". E' obbligatorio aggiornare l'elenco subalterni con conseguente riacquisizione del nuovo subalterno.
- **Variazione per fusione o frazionamento e definizione della u.i.**, le causali da utilizzare sono quelle già codificate della "*fusione*", "*divisione*", "*frazionamento e fusione*". In questo caso **deve** essere attribuito nuovo subalterno alle u.i. derivate.

5.1.5 Categoria F/5 (lastrico solare)

E' utilizzabile nel caso di costituzione di lastrici solari al Catasto Fabbricati. Per questa tipologia la rappresentazione grafica avviene esclusivamente sull'Elaborato Planimetrico.

5.2 La dichiarazione dei fabbricati rurali

Il D.M. n. 28 del 2/1/1998 (Regolamento recante norme in tema di costituzione del catasto dei fabbricati) aveva sancito l'obbligatorietà di censire al Catasto Fabbricati i fabbricati rurali di nuova costruzione ovvero oggetto di interventi edilizi successivamente alla data di entrata in vigore del decreto stesso (11 marzo 1998).

Il Decreto Legge del 6 dicembre 2011 n. 201, convertito con modificazioni dalla legge 22 dicembre 2011 n. 214, ha innovato da ultimo la disciplina normativa, nel frattempo intervenuta, relativa al censimento dei fabbricati rurali negli atti del catasto.

In sostanza la normativa attuale prevede che tutti i Fabbricati Rurali (destinati ad abitazione o strumentali all'attività agricola) devono essere censiti al Catasto Fabbricati ".. con attribuzione del classamento, in base alle regole ordinarie, in una delle categorie catastali previste nel quadro generale di qualificazione".

In seguito al dettato del Decreto Legge n. 201 sopra richiamato, è stato emesso il Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 26 luglio 2012 (Individuazione delle modalità di inserimento negli atti catastali della sussistenza del requisito della ruralità) ed è stata emanata dalla Direzione Centrale Catasto e Cartografia dell'Agenzia del Territorio la circolare n. 2 del 7 agosto 2012 avente per oggetto la "Nuova disciplina in materia di censimento dei fabbricati rurali

ai sensi dell'art. 13, commi 14-bis, 14-ter, 14-quater del decreto legge 6 dicembre 2011 n. 201 e del Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 26 luglio 2012".

Il 30/09/2012 è stato il termine ultimo per la presentazione della domanda di riconoscimento del requisito della ruralità (allegato A del DM), ai sensi del dell'art.13 comma 14-bis del DM, per i fabbricati rurali già iscritti al Catasto Fabbricati.

La nuova versione (4.00.1) del programma Docfa, con l'implementazione delle tipologie e delle causali del documento, recepisce le ultime novità normative sopra sinteticamente richiamate.

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

CASISTICA	TIPOLOGIA ADEMPIMENTI	TERMINI
Fabbricati Rurali di nuova costruzione ---- Fabbricati Rurali censiti al CEU oggetto di interventi edilizi ---- Fabbricati censiti al CEU che acquisiscono i requisiti di ruralità che sono oggetto di variazione catastale	Va prodotta la necessaria denuncia Do.C.Fa.selezionando la tipologia documento: <i>" Dichiarazione resa ai sensi del DM 26/7/2012"</i> Il Do.C.Fa.dovrà essere corredato dalla/e dichiarazione/i di cui agli all. B e C del DM 26/7/2012, oltre che dalla copia del documento d'identità del dichiarante	Entro 30 giorni dall'evento
Fabbricati Rurali censiti al Catasto Terreni (qualità FR)	Va prodotta la necessaria denuncia Do.C.Fa.selezionando la tipologia documento: <i>" Dichiarazione resa ai sensi dell'art. 13 c. 14 ter del DL 201/2011"</i> Il Do.C.Fa.dovrà essere corredato dalla/e dichiarazione/i di cui agli all. B e C del DM 26/7/2012, oltre che dalla copia del documento d'identità del dichiarante	Entro il 30 novembre 2012
Fabbricati censiti al CEU che acquisiscono i requisiti di ruralità e non sono oggetto di variazione catastale	Dovrà essere prodotta all'Ufficio Provinciale la richiesta di iscrizione del requisito di ruralità (all. 1 a circ. 2/2012). La richiesta dovrà essere corredata dalla/e dichiarazione/i di cui agli all. B e C del DM 26/7/2012, oltre che dalla copia del documento d'identità del dichiarante. ----- Per le sole unità già accertate in una categoria del gruppo D (diverse da D/10) può essere redatta la denuncia "Do.C.Fa.semplificata" con causale:" richiesta ruralità", selezionando la tipologia documento: <i>" Dichiarazione resa ai sensi del DM 26/7/2012"</i> e corredata dall'allegato C al DM 26/7/2012, oltre che dalla copia del documento d'identità del dichiarante.	Entro 30 giorni dall'evento
Fabbricati Rurali censiti al CEU che perdono i requisiti di ruralità e non sono oggetto di variazione catastale	Dovrà essere prodotta all'Ufficio Provinciale la richiesta di cancellazione dell'annotazione (all. 2 a circ. 2/2012)	Entro 30 giorni dall'evento
Fabbricati Rurali censiti al CEU che perdono i requisiti di ruralità e che sono oggetto di variazione catastale	Va prodotta la necessaria denuncia Do.C.Fa.selezionando la tipologia documento: <i>" Dichiarazione ordinaria"</i>	Entro 30 giorni dall'evento

5.3 Informazioni varie

- 1) Si ritiene opportuno segnalare la necessità di collegare il subalterno spento al Catasto Terreni con la costituzione del medesimo al Catasto Fabbricati se disponibile.
- 2) In presenza di u.i. che con Tipo Mappale transitano al Catasto Fabbricati, nel caso di “fusione” o “fusione e frazionamento” con subalterni urbani è ammessa la sola soppressione del o dei subalterni urbani e la costituzione di una o più unità urbane;
- 3) Qualora la presentazione avvenga per il tramite di persona diversa da professionista sottoscrittore dell'atto tecnico e da uno dei titolari dei diritti sull'immobile, dovrà essere allegata delega del professionista sottoscrittore, datata e contenente le generalità della persona delegata, unitamente alla copia di un documento di identità del delegante. La delega deve contenere l'indicazione specifica della pratica cui si riferisce. Ai professionisti che si vogliano avvalere in maniera continuativa di personale del proprio studio tecnico per la presentazione delle pratiche è data facoltà di presentare all'ufficio una delega che consenta ad un soggetto delegato tale possibilità. In questo caso la delega, datata e sottoscritta dovrà contenere le generalità del delegato e varrà fino ad eventuale nuova comunicazione o al termine che verrà nella stessa indicato. La delega redatta in doppia copia sarà consegnata all'ufficio che ne rilascerà un esemplare datato, protocollato e sottoscritto dal responsabile del servizio, mentre l'altra verrà conservata agli atti. Una copia di tale documento dovrà essere esibita ad ogni presentazione di documento Do.C.Fa. o Pre.Geo.
- 4) La pratica Do.C.Fa. non può essere sottoscritta dal professionista per conto del proprietario se non in presenza di un atto di procura.
- 5) Indicazione della data dell'evento che comporta l'obbligo di dichiarazione Do.C.Fa.: Per effetto della modifica apportata dall'art.34- quinquies lettera a) del D.L. n.4 del 10.01.2006, aggiunto in sede di conversione della legge 09.03.2006 n. 80, il nuovo termine per la presentazione delle dichiarazioni relative alle unità immobiliari di nuova costruzione, alle unità che transitano dalla categoria esente a quella soggetta all'imposta, nonché per la presentazione delle dichiarazioni relative alle mutazioni nello stato di unità immobiliari già censite, viene stabilito in **30 giorni** dalla data (giorno, mese, anno) in cui le unità sono divenute abitabili o servibili all'uso cui sono destinate (par.fo A2) *Data di utilizzo*) cui la norma riconnette l'obbligo della dichiarazione (se l'ultimo giorno cade di sabato o domenica la scadenza è prorogata al primo giorno lavorativo).
- 6) E' importante sottolineare che nei casi di presentazione di pratiche che costituiscono dichiarazioni facoltative o denunce di variazione finalizzate a rettifiche o integrazioni “meramente formali” (ovvero tali da non incidere sulla determinazione della rendita e da non arrecare pregiudizio all'attività di accertamento), quale ad esempio presentazione di planimetrie di unità immobiliari con la causale “esatta rappresentazione grafica” che non siano dipendenti da lavori successivamente intervenuti e che comunque non diano luogo ad una nuova determinazione della rendita la data da indicare deve corrispondere a quella della presentazione dell'ultima denuncia relativa all'unità immobiliare, la cui planimetria si intende

correggere in assenza di lavori successivamente intervenuti. L'eventuale superamento dei termini previsti per la presentazione della denuncia non comporta l'applicazione di sanzioni.

7) Nei casi di "recupero di situazione pregressa" nei quali vi sono "aggiunte" o "detrazioni" di porzioni di immobile, rappresentando queste ultime una probabile variazione di rendita e comunque un recupero di una unità immobiliare erroneamente accatastata, è necessario indicare la data di presentazione dell'ultima denuncia presente in banca dati e la nuova pratica è soggetta ad eventuale sanzione.

8) Problematiche inerenti i beni comuni e loro eventuale intestazione.

- Nel caso vi sia la necessità di frazionare dei B.C.N.C. o B.C.C. e di assegnare a porzioni di questi una ditta catastale è consentito far derivare solo altre unità immobiliari a partita speciale rispettivamente A e 0.
- Nel caso in cui sul bene da frazionare, i diritti sono omogenei sono riconducibili ad una stessa ditta è possibile spezzare la denuncia in 2 parti:
 - a. "Denuncia di Variazione – Altre" si sopprime il bene comune esistente e si costituisce il nuovo bene comune residuo;
 - b. Denuncia di Fabbricato Urbano – Unità afferenti – Altro, si accatata il bene derivato intestandolo all'unica ditta cui il bene comune è riconducibile;
- Se il bene comune appartiene a più ditte, non è consentita l'iscrizione di alcuna intestazione stante l'impossibilità di determinare le quote, per cui quello che ne deriva in costituzione dalla Denuncia di Variazione bisogna accatastarlo nei beni comuni censibili (B.C.C.) per consentire l'eventuale voltura in caso di trasferimento di diritti sull'unità immobiliare.
- Possono essere iscritte nei beni comuni censibili anche le categorie fittizie F/1, F/2, F/3, F/4, F/5.
- L'introduzione in atti, a partita A, di un B.C.N.C. non caricato in banca dati può essere effettuato:
 - α) tramite contact center;
 - β) con istanza in carta semplice;
 - χ) con segnalazione all'urp.

9) Accertamento degli immobili ospitanti impianti fotovoltaici.

Per ogni chiarimento si rimanda alla nota prot. n. 31892 del 22/06/2012 della Direzione centrale Catasto e Cartografia che ha approfondito la tematica fornendo specifiche indicazioni alle quali attenersi.

5.4 Controllo atti di aggiornamento in accettazione

Controlli degli atti d'aggiornamento Docfa in accettazione. Si riportano di seguito tre tabelle, che riportano i controlli previsti dalla procedura informatica per l'accettazione degli atti d'aggiornamento Docfa presentati dall'utente:

- controlli catastali;
- controlli planimetrici;

5.4.1 Controlli catastali

- Intestazioni relative ai soggetti espresse non coerentemente alle normative vigenti.
- Assenza in banca dati dell'unità immobiliare in trattazione o sua incoerenza con la documentazione agli atti.
- Errata indicazione degli estremi del tipo mappale.
- Errata indicazione della causale di dichiarazione della variazione.
- Utilizzo di causale non codificata in presenza di causale codificata.
- Errata attribuzione degli identificativi e della zona censuaria e/o della sezione
- Errata redazione dei modelli di preallineamento.
- Incongruenza tra n. piani dichiarati nel modello D1 e nel modello 1N.
- Mancanza del collegamento dell'unità immobiliare con l'utilità comune censibile.
- Modello 3SPC incompleto o errato per quote.
- Modello 3SPC incompleto o errato per titoli.
- Modello 3SPC incompleto o errato per intestatari - incoerenza tra la ditta dichiarata al Catasto Fabbricati e Terreni.
- Modello 3SPC incompleto o errato per Codice Fiscale.
- Modello 3SPC incompleto o errato per assenza di riferimenti al lotto precedente.
- Omessa descrizione del/i subalterno/i (Elenco subalterni).
- Errata indicazione dell'unità immobiliare a cui è asservito il bene comune censibile (per variazioni con diritti comuni riconosciuti a sistema).
- Subalterno/i soppresso/i inesistenti in banca dati.
- Subalterno/i costituito/i già esistente in banca dati.
- Assenza di relazione tecnica (quando prevista).
- Mancata compilazione dei campi obbligatori richiamati nei modelli di dichiarazione Docfa.
- Omessa presentazione dell'elaborato planimetrico previsto per questa tipologia di documento.
- Mancato o errato pagamento dei tributi catastali o errata esenzione dei tributi.
- Errata compilazione dei subalterni.
- Soggetto dichiarante non avente titolo.
- Autocertificazione assente.
- Autocertificazione non congruente.

5.4.2 Controlli planimetrici

- Immagini raster o vettoriali non leggibili.
- Errata rappresentazione dell'esposizione grafica.
- Sagoma totale delle unità costituite non corrispondente a quella presente in banca dati nei casi di variazione.
- Sagoma della particella non corrispondente al tipo mappale (nei soli casi di mappale intero).
- Indicazione nella planimetria catastale di elementi architettonici o informazioni che non sono di stretta pertinenza della planimetria stessa.
- Inesatta indicazione dei subalterni.
- Mancata indicazione del simbolo di orientamento.
- Errata indicazione dei piani.
- Presenza dei nomi dei confinanti.
- Assenza della definizione del perimetro delle attinenze scoperte.
- Utilizzo di diverse scale di rappresentazione in una singola scheda.
- Mancata indicazione dell'altezza dei vani.
- Mancata indicazione della destinazione dei locali accessori.
- Errata indicazione della scala di rappresentazione.
- Errata rappresentazione della corte esclusiva.
- Perimetro di unità immobiliari, o loro porzioni, non completamente definito (superfici aperte o tagliate per mancanza di spazio per la rappresentazione).
- Assenza dell'indicazione del toponimo o toponimo diverso da quello dichiarato nel mod. D1.
- Errata descrizione dei poligoni per il calcolo delle superfici, in conformità con quanto disposto dal DPR 138/98 - Errata indicazione della tipologia.
- Errata descrizione dei poligoni per il calcolo delle superfici, in conformità con quanto disposto dal DPR 138/98 - Errato calcolo grafico delle superfici.
- Errata descrizione dei poligoni per il calcolo delle superfici, in conformità con quanto disposto dal DPR 138/98 - Errata indicazione delle altezze.