

DOCFA 4.00.3

LA LEGGE DI STABILITÀ 2016 IN TEMA DI **IMBULLONATI**
E LA CARATTERIZZAZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI NEL SISTEMA CATASTALE

Le innovazioni della Circolare 2/E che vanno oltre il tema degli «imbullonati». Le entità tipologiche e gli altri obblighi di dichiarazione con la nuova procedura Docfa

Ing. Piermassimo PAVESE

Udine, Giovedì 14 aprile 2016

Al fine di rendere i modelli di dichiarazione conformi alle nuove previsioni di cui all'art. 1, comma 21, della L. n. 208/2015, nella nuova versione Docfa 4.00.3, resa disponibile dal 1° febbraio 2016, sono stati modificati alcuni quadri descrittivi delle unità immobiliari

mod. 2NB Parte I

Quadro E

E Impianti Generali e di Sicurezza	
<input type="checkbox"/> Pesa X ponte	fino a tonn. _____
<input type="checkbox"/> Depurazione	nell' azienda <input type="checkbox"/>
	consortile <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Abbattimento fumi	
<input type="checkbox"/> Antincendio	Uscite di sicurezza <input type="checkbox"/>
	Scale di emergenza <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Anti - intrusione con :	_____
<input type="checkbox"/> Altro _____	_____



E Elementi generali strutturalmente connessi	
<input type="checkbox"/> Depurazione	nell' azienda <input type="checkbox"/>
	consortile <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Abbattimento fumi	
<input type="checkbox"/> Antincendio	Uscite di sicurezza <input type="checkbox"/>
	Scale di emergenza <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Anti - intrusione con :	_____
<input type="checkbox"/> Altro _____	_____

mod. 2NB Parte I Quadro H

H Elementi Estimati Utilizzati per la Destinazione della Rendita Catastale Proposta con Riferimento all' Epoca Censuaria 1988/89					
1. VALUTAZIONE SOMMARIA SULLA BASE DI ELEMENTI COMPARATIVI DI VALORE O DI COSTO					
Area fabbr.(4)	Tipologia	Destinazione	Consistenza m ² - m ³ (5)	Valori Unitari €/m ² - €/m ³	Valori Complessivi €



H Elementi Estimati Utilizzati per la Destinazione della Rendita Catastale Proposta con Riferimento all' Epoca Censuaria 1988/89					
1. VALUTAZIONE SOMMARIA SULLA BASE DI ELEMENTI COMPARATIVI DI VALORE O DI COSTO					
Rif. (3)	Natura (4)	Descrizione (5)	Consistenza m ² - m ³	Valori Unitari €/m ² - €/m ³ (6)	Valori Complessivi €

(3) Richiamare i riferimenti planimetrici.

(4) Inserire "S" se trattasi di suolo, "C" se trattasi di costruzioni, "E" se trattasi di elementi strutturalmente connessi.

(5) Descrivere sommariamente la destinazione d'uso dell'elemento stimato, le sue caratteristiche costruttive e l'unità di misura utilizzata per esprimerne la consistenza. Esempi: Tettoia in ferro (m²); Piazzale asfaltato (m²); Vasca in c.a. (m³); ecc.

(6) I valori unitari devono riferirsi all'unità di misura utilizzata per esprimere la consistenza.

mod. 2NB Parte II

Quadro A

B Riferimenti di Mappa del Corpo di Fabbrica			
Sez. _____	Foglio _____	Particella _____	sub. _____
Sez. _____	Foglio _____	Particella _____	sub. _____



B Riferimenti di Mappa del Corpo di Fabbrica o dell'Area			
Sez. _____	Foglio _____	Particella _____	sub. _____
Sez. _____	Foglio _____	Particella _____	sub. _____

Quadro B

C Destinazione Principale d'Uso



C Uso prevalente del Corpo di Fabbrica o dell'Area

Quadro E

E Impianti Stabilmente Infissi (2)



E Elementi strutturalmente connessi

1° GENNAIO 2016

Circolare n. 6T del 2016^(*)
(Paragrafo 3)



Art. 1, comma 21, L. n. 208/2015

Restano salve le disposizioni
previgenti per le stime
riferibili a date antecedenti al
1° gennaio 2016

Le disposizioni di cui all'art. 1,
comma 21, della legge 208/2015 si
applicano a decorrere dal
1° gennaio 2016

(*) Le previgenti disposizioni in materia di individuazione delle componenti immobiliari oggetto di stima catastale per le unità immobiliari a destinazione speciale e particolare sono, sostanzialmente, rinvenibili nel paragrafo 3 nella circolare n. 6/T del 30 novembre 2012, indicata dall'art. 1, comma 244, della legge 23 dicembre 2014, n. 190, quale strumento di interpretazione autentica delle modalità di applicazione dell'articolo 10 del regio decreto legge 13 aprile 1939, n. 652.

L'innovazione introdotta dall'art. 1, comma 21, della Legge n.208/2015 determina un **diverso riferimento estimativo** tra

- le unità immobiliari già iscritte in catasto, per le quali la rendita catastale è stata determinata tenendo *“conto di tutti gli impianti che caratterizzano la destinazione..., senza i quali la struttura perderebbe le caratteristiche che contribuiscono a definirne la specifica destinazione d’uso e che, al tempo stesso, siano caratterizzati da specifici requisiti di immobiliarità, a prescindere dal sistema di connessione utilizzato per il collegamento alla struttura^(*)...”*, e
- quelle oggetto di dichiarazione di nuova costruzione o di variazione, per le quali, a far data dal 1° gennaio 2016, la rendita catastale è determinata, ai sensi del richiamato art. 1, comma 21, escludendo dalla stessa stima diretta *“macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo”*.

(*) Cfr. Paragrafo 3 della Circolare n. 6 del 2012

Al fine di realizzare **uniformità nei riferimenti estimativi** catastali tra le unità immobiliari già iscritte in catasto e quelle oggetto di dichiarazione di nuova costruzione o di variazione, è stata prevista la possibilità di presentare dichiarazioni di variazione, per la rideterminazione della rendita degli immobili già censiti nel rispetto dei nuovi criteri.

Art. 1, **comma 22**, della Legge 28 dicembre 2015, n. 208

“A decorrere dal 1° gennaio 2016, gli intestatari catastali degli immobili di cui al comma 21 possono presentare atti di aggiornamento ai sensi del regolamento di cui al decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701, per la rideterminazione della rendita catastale degli immobili già censiti nel rispetto dei criteri di cui al medesimo comma 21”.

La previsione di cui al **comma 22** introduce una particolare fattispecie di dichiarazione di variazione catastale, non connessa alla realizzazione di interventi edilizi sul bene già censito in catasto, finalizzata a rideterminare la rendita catastale escludendo dalla stessa eventuali componenti impiantistiche che non sono più oggetto di stima diretta.

Per tale finalità, nella nuova procedura Docfa 4.00.3 è stata introdotta una ulteriore

specifico tipo di documento di variazione, denominata
“Dichiarazione resa ai sensi dell’art. 1, comma 22, L. n. 208/2015”

a cui è automaticamente connessa la causale
“Rideterminazione della rendita ai sensi dell’art. 1, comma 22, L. n. 208/2015”

REDAZIONE DELLA DICHIARAZIONE DI VARIAZIONE

A far data dal 1° febbraio 2016, le variazioni ex comma 22 devono essere redatte obbligatoriamente con la nuova versione Docfa 4.00.3

Le variazioni per "*scorporo degli impianti*" (ex comma 22) dovranno prendere in considerazione una unità immobiliare per ciascun atto di aggiornamento.

Per la compilazione del *Quadro B – Dati generali del Modello D:*

- ✓ nella Sezione "*Tipo mappale*" non è necessario indicare alcun dato (protocollo e data)
- ✓ nella Sezione "*Unità Immobiliari*" dovrà essere indicata una sola u.i.u. in variazione
- ✓ nella Sezione "*Unità derivate*" dovrà essere indicata una sola u.i.u. in categoria a destinazione speciale e particolare



Tipo Mappale - protocollo e data	
n. <input type="text"/>	del <input type="text"/>



Unità immobiliari	
in soppressione	n. <input type="text"/>
in variazione	n. <input type="text" value="1"/>
in costituzione	n. <input type="text"/>



Unità derivate	
a destinazione ordinaria	n. <input type="text"/>
speciale e particolare e categorie F	n. <input type="text" value="1"/>
beni comuni non censibili	n. <input type="text"/>

- I. Le variazioni per "*scorporo degli impianti*" (ex comma 22) dovranno essere corredate delle planimetrie dell'unità immobiliare
- II. La determinazione della rendita catastale proposta è effettuata attraverso i noti procedimenti dell'estimo catastale (escludendo, evidentemente, dalla stima diretta "*macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo*") e segue le usuali regole di compilazione dei relativi quadri dell'atto di aggiornamento
- III. In fase di accettazione, l'atto di aggiornamento viene sottoposto, da parte dell'Ufficio Provinciale – Territorio competente, alle ulteriori verifiche concernenti:
 - ✓ *La rappresentazione planimetrica* ¹
 - ✓ *La categoria catastale proposta* ²
 - ✓ *La rendita catastale proposta* ³
- IV. Le variazioni per "*scorporo degli impianti*" (ex comma 22) saranno identificabili in visura attraverso la seguente causale:

Variazione del gg/mm/aaaa n. xxx/aaaa in atti dal gg/mm/aaaa (protocollo n. xxxxx)
Rideterminazione della rendita ai sensi dell'art. 1, comma 22, L. n. 208/2015.

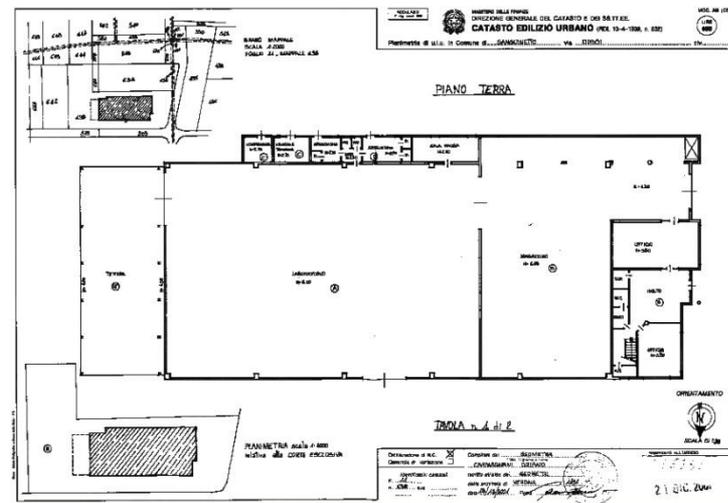
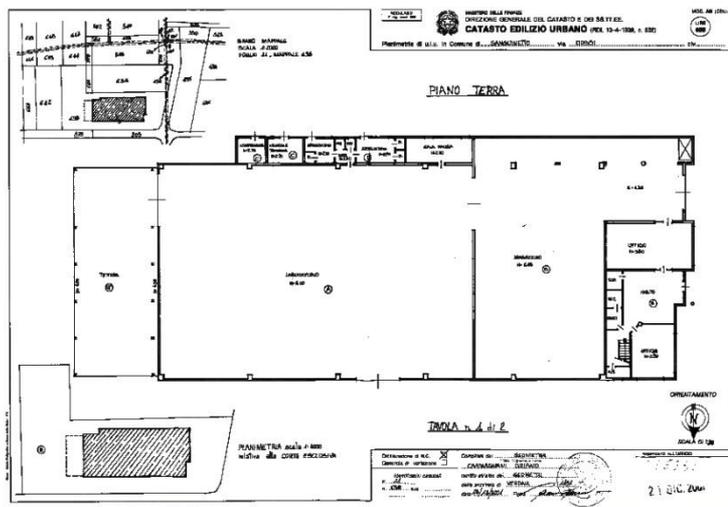
¹ La variazione per "*scorporo degli impianti*" non è compatibile con variazioni di sagoma/consistenza/distribuzione degli spazi delle u.i.u. censite ed oggetto di variazione.

² La variazione per "*scorporo degli impianti*" non è compatibile con variazioni della categoria di un Gruppo diverso da quello già agli atti.

³ La variazione per "*scorporo degli impianti*" è compatibile solo con variazioni in diminuzione della rendita già agli atti.

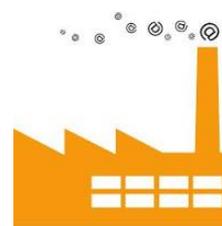
Controlli 1: La rappresentazione planimetrica della unità immobiliare variata

La variazione in argomento non è compatibile con modifiche di sagoma/consistenza/distribuzione degli spazi dell'unità immobiliare già censita, in relazione alle quali sussiste l'obbligo della dichiarazione di variazione in catasto.



Sono ammessi modesti interventi edilizi che non alterano la natura, lo sviluppo plani-volumetrico e la consistenza dell'unità immobiliare e che, pertanto, non hanno diretta influenza sul classamento e sulla stima della rendita catastale della stessa.

Controlli 2. La variazione in argomento non è compatibile con l'indicazione di una categoria catastale proposta di un gruppo (D o E) diverso da quello a cui appartiene l'UI oggetto di variazione.



Controlli 3. La variazione in argomento è compatibile con l'indicazione di una rendita catastale proposta in diminuzione rispetto a quella, già agli atti del catasto.



Art. 1, **comma 23**, della Legge 28 dicembre 2015, n. 208

Limitatamente all'anno di imposizione 2016, in deroga all'articolo 13, comma 4, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, per gli atti di aggiornamento di cui al comma 22 presentati entro il 15 giugno 2016 le rendite catastali rideterminate hanno effetto dal 1° gennaio 2016.

Laddove i controlli di conformità eseguiti dall'Ufficio in fase di accettazione diano esito positivo, il documento di aggiornamento viene registrato nelle banche dati catastali, con espressa indicazione, che sarà rinvenibile in visura, sia della data di presentazione, utile ai fini di una eventuale anticipazione degli effetti fiscali, sia della data di registrazione agli atti della variazione.

Il documento risultato non conforme viene restituito al professionista, con le relative motivazioni, senza registrazione nella banca dati catastale. La riproposizione del documento, adeguatamente rielaborato perché risulti conforme, esplica i propri effetti con riferimento alla nuova data di presentazione.

Introduzione dell'ulteriore dato relativo alla specifica "*destinazione d'uso*" dell'unità immobiliare di categoria D o E

A decorrere dal 1° febbraio 2016, nell'ambito delle dichiarazioni redatte con la nuova procedura Docfa 4.00.3, sia di nuova costruzione che di variazione, è prevista l'ulteriore indicazione della "*destinazione d'uso*" delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare.

Tale dato, codificato secondo un elenco - chiuso - disponibile all'interno dell'applicativo informatico, costituisce una informazione integrativa rispetto alla usuale dichiarazione della categoria catastale ed è finalizzata a realizzare una maggiore fruibilità delle informazioni disponibili nelle banche dati catastali (la destinazione d'uso dichiarata resterà agli atti catastali e non comparirà in visura).

Tra le destinazioni d'uso e le categorie catastali è realizzata una corrispondenza univoca nel senso che ogni destinazione d'uso è compatibile con una ed una sola categoria catastale, mentre ad ognuna delle categorie catastali può corrispondere anche più di una destinazione d'uso.

Esempi di correlazione tra categoria catastale e destinazione d'uso)

REGOLE DI COMPATIBILITA' TRA CATEGORIA CATASTALE E DESTINAZIONE D'USO		
CATEGORIA CATASTALE	DESTINAZIONE D'USO (COMPATIBILE)	
	COD.	DESCRIZIONE
 D/1 Opifici 	0101	<i>Immobili in uso a centrali termoelettriche e turbogas</i>
	0102	<i>Immobili in uso a centrali idroelettriche</i>
	0103	<i>Immobili in uso a centrali eoliche</i>
	0104	<i>Immobili in uso a centrali fotovoltaiche</i>
	0105	<i>Immobili in uso a centrali per la produzione di energia da altre fonti rinnovabili</i>
	0201	<i>Immobili per l'estrazione di minerali da cave e miniere</i>
	0202	<i>Immobili per l'estrazione di petrolio greggio e di gas</i>
	0301	<i>Capannoni industriali e costruzioni assimilabili</i>
	0302	<i>Siti industriali costituiti da aree occupate prevalentemente da impianti</i>
	0503	<i>Discariche per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani (con produzione annessa)</i>
	0504	<i>Immobili destinati al trattamento delle acque reflue (con produzione annessa)</i>
	1701	<i>Immobili destinati ad ospitare impianti per il trasporto e la distribuzione dell'energia</i>

Esempi di correlazione tra categoria catastale e destinazione d'uso)

CATEGORIA CATASTALE	DESTINAZIONE D'USO (COMPATIBILE)	
	COD.	DESCRIZIONE
<p style="text-align: center;">D/8 Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni</p>	0401	Interporti e terminal portuali
	0601	Uffici strutturati
	0701	Centri commerciali
	0702	Immobili destinati a grande distribuzione organizzata in fabbricati autonomi
	0703	Altri immobili destinati al commercio all'ingrosso o al dettaglio
	0704	Immobili destinati ad attività fieristiche
	0705	Autorimesse pluripiano e autosilos
	0706	Autofficine meccaniche e carrozzerie ubicate in fabbricati industriali
	0801	Scuole
	0802	Istituti universitari e conservatori
	0803	Collegi e convitti, educandati e seminari
	0804	Accademie e scuole militari
	0903	Aree di campeggio e aree attrezzate per camper e roulotte
	1002	Discoteche, sale da ballo e simili
	1003	Sale da gioco
	1004	Parchi di divertimento, tematici e zoo
	1005	Orti e giardini botanici
	1006	Stabilimenti balneari
	1103	Immobili destinati ad impianti di risalita commerciali non finalizzati al trasporto pubblico
	1104	Porti turistici
1105	Aeroporti turistici o per voli non di linea	
1202	Stabilimenti termali	
1301	Immobili militari	
1302	Caserme destinate ai Corpi preposti alla tutela dell'ordine e della sicurezza pubblica	
1501	Palazzi a destinazione terziaria o commerciale di pregio storico-artistico architettonico	
1704	Aree attrezzate per servizi ai veicoli	

Modello D Quadro U

La selezione del Gruppo D o E nel campo categoria permette di visualizzare, e selezionare, tutte le destinazioni d'uso con esso compatibili. La successiva selezione della specifica destinazione d'uso individua univocamente la categoria catastale. La selezione della categoria catastale permette di visualizzare, e selezionare, le sole destinazioni d'uso con essa compatibili

0101 - Immobili in uso a centrali termoelettriche e turbogas
 0102 - Immobili in uso a centrali idroelettriche
 0103 - Immobili in uso a centrali eoliche
 0104 - Immobili in uso a centrali fotovoltaiche
 0105 - Immobili in uso a centrali per la produzione di energia da altre fonti rinnovabili
 0201 - Immobili per l'estrazione di minerali da cave e miniere
 0202 - Immobili per l'estrazione di petrolio greggio e di gas
 0301 - Capannoni industriali e costruzioni assimilabili
 0302 - Siti industriali costituiti da aree occupate prevalentemen

1101 - Immobili destinati ad impianti sportivi
 1102 - Palestre e piscine in fabbricati promiscui

Zona Cens.	Categoria	Dest. d'uso
	D	la
	D01	
	D02	
	D03	
	D04	
	D05	
	D06	
	D07	
	D08	
	D09	
	D10	
	E	

Dati di Classamento Proposti
 Zona Cens. Categoria Dest. d'uso Consistenza
 [] [D01] [0102] []
 Ok Annulla

Zona Cens.	Categoria	Dest. d'uso
	D06	la
	D07	
	D08	
	D09	
	D10	
	E	
	E01	
	E02	
	E03	
	E04	
	E05	
	E06	

Dati di Classamento Proposti
 Zona Cens. Categoria Dest. d'uso Consistenza
 [] [D06] [1102] []
 Ok Annulla

Introduzione dell'ulteriore dato relativo alla specifica "*destinazione d'uso*" dell'unità immobiliare di categoria D o E

Le citate destinazioni d'uso potrebbero eventualmente riscontrarsi anche tra le categorie catastali a destinazione ordinaria.

Nel presente contesto, le stesse devono intendersi specificamente riferite a quegli immobili che, non risultando confrontabili, per caratteristiche tipologiche e reddituali, con le unità di riferimento del quadro di qualificazione dei gruppi A, B, e C (in base alle quali sono stati definiti i prospetti tariffari), sono da censire nelle categorie catastali a destinazione speciale e particolare di cui ai gruppi D e E.

L'inserimento della informazione relativa alla destinazione d'uso dell'unità immobiliare censibile nelle categorie catastali dei gruppi D e E è effettuato in fase di compilazione del Quadro U del Modello D



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 04/04/2016

Comune di TORINO (Codice: L219) – Provincia di TORINO - Catasto Fabbricati

Unità immobiliare	Foglio	Particella	Sub			
Sezione Urbana	7	198	2			
Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
		D/1				Euro 478,00

Dati derivanti da

VARIAZIONE del 31/03/2016 n. 25456.1/2016 in atti dal 04/04/2016 (protocollo TO056543)
RIDETERMINAZIONE DELLA RENDITA AI SENSI DELL'ART. 1, COMMA 22, L.N. 208/15

Indirizzo

VIA NUOVA n. 55 piano: T-1;

Annotazioni classamento e rendita proposti (D. M. 701/94)

Intestato

N. DATI ANAGRAFICI

1 SOCIETA' S.P.A

CODICE FISCALE

123456789123*

DIRITTI E ONERI REALI

(1) Proprietà per 1/1

Dati derivanti da

*Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Le Entità tipologiche relative alle costruzioni e alle aree

Attribuzione dei Beni Comuni Non Censibili (BCNC)

Individuazione delle autorimesse e delle cantine

Dati degli intestatari catastali e del dichiarante

Documenti di variazione per presentazione di planimetria mancante

Conservazione sostitutiva – Produzione dei documenti docfa in formato PDF/A

DOCFA 4.00.3

Attribuzione di BCNC "area di corte" per una sola unità immobiliare

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

Nel caso sopra prospettato, pertanto, è da ritenersi impropria l'iscrizione di tale area di corte nell'ambito dei BCNC. Concetto per altro ripreso dalla Circolare 134/1941 massima 100.

“Un giardino, orto, ecc. annesso ad un fabbricato si accerta all'urbano per la parte di esso che ha funzioni di integrazione dell'uso di una o più unità immobiliari, delle quali concorre a costituire il reddito.

La parte riconosciuta come urbana sarà accertata come dipendenza di uso, esclusivo della unità immobiliare alla quale è annessa, anche se serve di passaggio per l'accesso ad altre unità immobiliari”.

Disposizione per le *dichiarazioni di nuova costruzione*

*Nelle dichiarazioni di nuova costruzione le cantine, i **depositi** (anche se ubicati nei sottotetti) e le **autorimesse** presenti in complessi ospitanti una o più unità immobiliari residenziali, quando hanno accesso autonomo da strada o da corte esclusiva o da parti comuni, costituiscono di norma unità immobiliari a se stanti.*

*Pertanto, le suddette tipologie immobiliari sono censite ordinariamente nelle categorie **C/2 - Magazzini e locali di deposito** e **C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse**.*

Se le porzioni immobiliari destinate a deposito e cantina sono direttamente comunicanti con le abitazioni, costituendo di fatto pertinenze delle stesse, rientrano di norma nella maggiore consistenza delle unità immobiliari cui risultano correlate, in quanto prive di autonomia funzionale e reddituale.

*Con la nuova procedura Docfa si rende disponibile anche la funzionalità che permette la compilazione di documenti di variazione per “**Presentazione di planimetria mancante**”, con l’acquisizione dei relativi poligoni e la compilazione del modello D, per il quale è richiesto l’inserimento della sola categoria catastale.*

La registrazione di tale tipologia di documento non comporta l’aggiornamento del classamento dell’unità immobiliare già agli atti del catasto.

Anche per questa tipologia di documento è attiva la funzione che consente di ricalcolare i poligoni relativi alle unità immobiliari presenti in documenti Docfa e di riportare nella banca dati planimetrica i nuovi dati metrici, associati al nuovo protocollo di registrazione.

La nuova procedura Docfa prevede la possibilità di inserire – anche in previsione di ulteriori sviluppi – gli indirizzi di posta elettronica certificata degli intestatari catastali delle unità immobiliari oggetto di aggiornamento e del dichiarante.

Quadro DATI del DICHIARANTE

Dati del tecnico

Cognome: TECNICO Nome: ISCRITTO

Codice Fiscale: AXXBXX78S11A573H

Albo di iscrizione: Geometri

Provincia: TO Numero di iscrizione: 99999
o circondario di iscriz.

Dati del dichiarante

Cognome: ROSSI Nome: MARIOA

Indirizzo: VIA ROMA N. Civ.: 1

Provincia: TO Comune: TORINO C.A.P.: 10100

Indirizzo PEC: XXXXX.YYYY@FASTWEBNET.IT

OK Annulla Attestazione per invio telematico ?

Quadro I - (Ditta da Intestare)

Numero d'ordine : 1

Persona Fisica

Cognome: ROSSI Nome: MARIO

Data di nascita: 11/11/1967 Provincia: RM Comune o Stato estero di nascita: ROMA

Sesso: Maschio Codice Fiscale: AXXX067511E026Y Calcola

Indirizzo PEC: XXXX.YYYY@FASTWEBNET.IT

Titolo: 01 Proprietà

Quota: 1 / 1

Eventuale specificazione del diritto:

Regime: N° Intestato di riferim.:

OK Annulla ?

Quadro I - (Ditta da Intestare)

Numero d'ordine : 1

Persona Giuridica

Denominazione o ragione sociale: S.O.C. ANONIMA S.P.A.

Prov. Sede legale (comune): TO TORINO Codice Fiscale: 12345678901

Indirizzo PEC: XXXX.YYYYY@FASTWEBNET.IT

Titolo: 01 Proprietà

Quota: 1 / 1

Eventuale specificazione del diritto:

OK Annulla ?

Numerazione del livello di piano

Ai fini della corretta individuazione dei livelli di piano su cui si sviluppa ciascuna unità immobiliare, *il primo dei campi disponibili nella procedura Docfa deve ospitare il livello di piano ubicato più in basso che contiene i vani o i locali principali dell'unità immobiliare, menzionando per ultimi i piani contenenti i vani o i locali accessori.*

Conservazione sostitutiva

La nuova versione della procedura Docfa permette di produrre i documenti per la presentazione in formato **PDF/A**, compatibile con le norme che regolano la conservazione sostitutiva dei documenti informatici, ossia l'archiviazione elettronica in luogo di quella cartacea.

... **va ricordato che**

Gli atti originali devono comunque essere custoditi per almeno cinque anni a cura dei professionisti che li hanno sottoscritti e presentati (cfr. articolo 3 del Provvedimento del Direttore dell'Agenzia del Territorio 22 marzo 2005).

L'elaborato planimetrico, nelle denunce di Nuovo Accatastamento è stato reso obbligatorio anche nel caso di denuncia di una sola unità immobiliare.

Con la procedura Docfa 4.00.3, vengono introdotte nuove modalità di individuazione spaziale degli immobili, attraverso una preliminare definizione delle diverse **Entità tipologiche**, che individuano, anche graficamente, le parti edificate rispetto a quelle non edificate, nell'ambito della medesima particella.

Le Entità tipologiche, da correlare ai singoli cespiti, sono così definite:

CF – Costruzione di fabbricato

AL – Area Libera

AC – Area Coperta

CI – Costruzione Interrata

CS – Costruzione Sovrastante

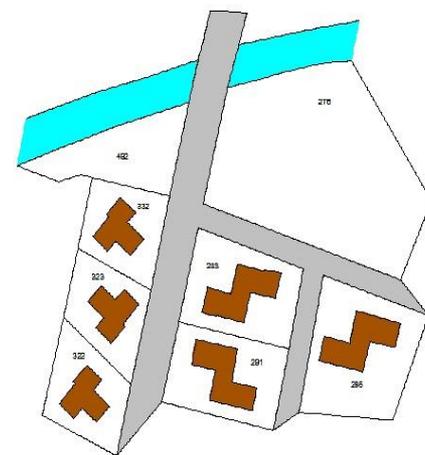
CF - Costruzione di fabbricato

Una qualsiasi costruzione, che delimita uno spazio atto allo svolgimento di attività, isolata da vie e spazi vuoti che si sviluppa fuori terra e può avere delle volumetrie entro terra, rappresentata nella mappa catastale con linea continua.

AL - Area libera

Area non edificata in elevazione che può ospitare unità immobiliari (ad esempio posti auto) o unità fittizie (ad esempio aree urbane in categoria F/1), ovvero beni comuni censibili (ad esempio aree condominiali adibite a parcheggio aventi autonoma redditività e costituenti utilità comuni a più unità immobiliari) e non censibili (come gli spazi aperti di utilizzo comune non aventi autonoma redditività).

L'area libera è delimitata nella mappa catastale con linea continua.



AC - Area coperta

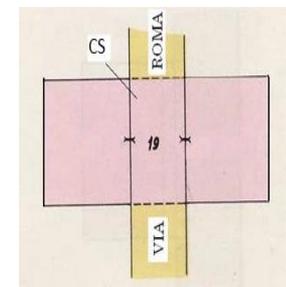
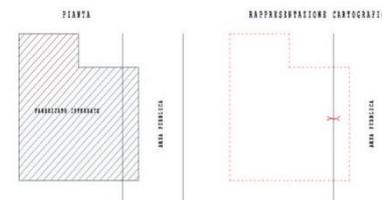
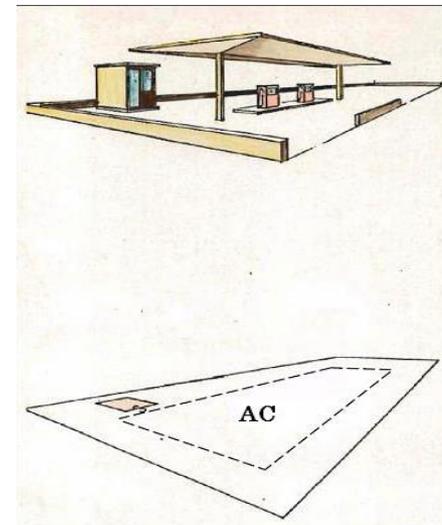
In genere area libera che ha delle coperture specifiche (tettoie, tensostrutture, etc.), con esclusione di balconi o delle parti aggettanti delle costruzioni, individuata nella mappa catastale con linea continua e tratteggiata.

CI - Costruzione interrata

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

CS - Costruzione sovrastante

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



Alle Costruzioni di fabbricato presenti nella medesima particella sono attribuiti identificativi progressivi crescenti (CF1, CF2, etc.) a partire da quello con la superficie maggiore.

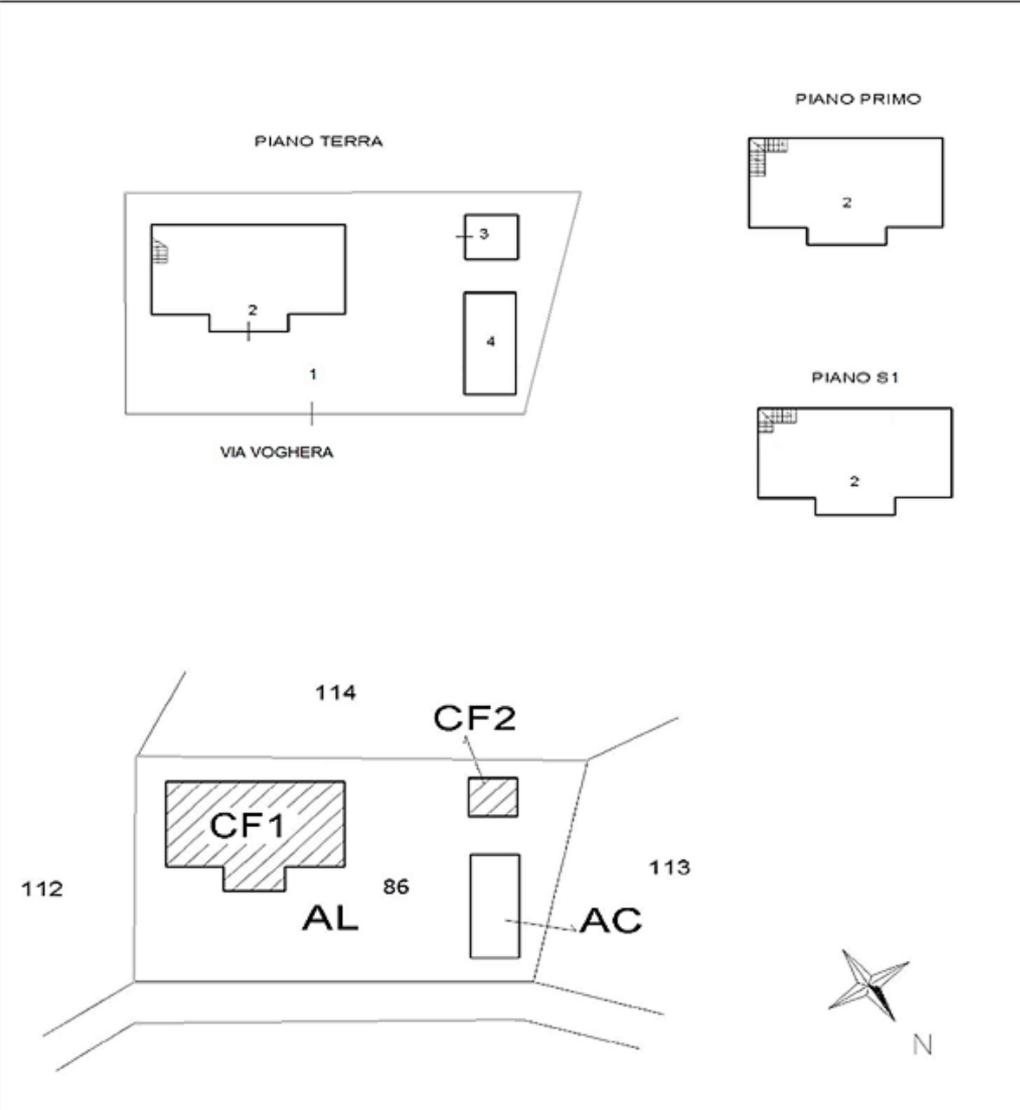
Per le sole dichiarazioni di nuova costruzione presentate in catasto con la nuova procedura Docfa, ciascun cespite deve essere associato alle correlate Entità tipologiche, con inserimento nell'Elenco Subalterni e rappresentazione grafica nell'elaborato planimetrico.

La rappresentazione delle Entità tipologiche non è prevista nel caso di denuncia di sola area urbana.

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Iscritto all'albo:
Prov. N.

Comune di
Sezione: Foglio: 27 Particella: 86
Protocollo n. del
Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni. Scala 1 : 500



Elaborato planimetrico

Ufficio Provinciale di: **TORINO**

Comune di: **TORINO**

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Elenco Subalterni

Comune TORINO		Sezione		Foglio 27		Particella 56		Tipo mappale del: n. 12345 02/03/2016	
Sub.	UBICAZIONE via/piazza	n° civ.	Piani	Scala	Int.	Entità di Costruzione		DESCRIZIONE	
1	lungodora voghera	51	T			AL		CORTE ESCLUSIVA DEL SUB. 2	
2	lungodora voghera	51	S1-T-1			CF1		ABITAZIONE IN VILLINO CON CORTE ESCLUSIVA.	
3	lungodora voghera	51	T			CF2		AUTORIMESSA	
4	lungodora voghera	51	T			AC		TETTOIA CHIUSA	
Protocollo _____								data _____	
IL TECNICO Geom. A S								_____	
ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI TORINO n. 76640								_____	
Codice Fiscale: AXXBXX78S11A573H								firma e timbro	

Elenco subalterni

Scadenza del 15 giugno 2016

Effetti fiscali e rifiuti



*L'art. 1, comma 23 della Legge, dispone che, "limitatamente all'anno di imposizione 2016 (...), per gli atti di aggiornamento di cui al comma 22 presentati entro il 15 giugno 2016 le rendite catastali rideterminate hanno effetto dal **1° gennaio 2016**".*

Tale disposizione anticipa di fatto al 1° gennaio 2016 gli effetti fiscali delle variazioni catastali, rese ai sensi dell'art. 1, comma 22, della Legge, laddove presentate in catasto entro il 15 giugno 2016, ancorché registrate in banca dati in data successiva al predetto termine.

Nel caso in cui il documento di aggiornamento, in esito ai controlli formali in accettazione, risulti non conforme, è restituito al professionista unitamente alle motivazioni che ne hanno impedito la registrazione nella banca dati catastale.

Con riferimento a tale ultima evenienza, è evidente che il rifiuto del documento, effettuato in prossimità della scadenza del 15 giugno 2016, espone il contribuente al rischio di decadenza dai benefici fiscali previsti dal citato comma 23.

Gli Uffici provinciali - Territorio

*Sono stati ulteriormente **sensibilizzati** affinché siano valutate con attenzione le **cause di rifiuto** che, ove presenti, devono essere esplicitate con la massima chiarezza nella scheda di rifiuto.*

I professionisti

Eviteranno di concentrare la presentazione dei Docfa ex comma 22 in prossimità della scadenza del 15 giugno.

www.agenziaentrate.gov.it

Documentazione

Provvedimenti, circolari e risoluzioni

Circolari

CIRCOLARE N. 2/E



Direzione Centrale Catasto, Cartografia
e Pubblicità Immobiliare

Roma, 01 Febbraio 2016

OGGETTO: *Unità immobiliari urbane a destinazione speciale e particolare - Nuovi criteri di individuazione dell'oggetto della stima diretta. Nuove metodologie operative in tema di identificazione e caratterizzazione degli immobili nel sistema informativo catastale (procedura Docfa).*



Direzione Centrale Catasto, Cartografia e
Pubblicità Immobiliare

ISTRUZIONI OPERATIVE

1° febbraio 2016

Modifiche apportate alla procedura Docfa

Versione 4.00.3

www.agenziaentrate.gov.it

Cosa devi fare

Aggiornare dati catastali e ipotecari

Aggiornamento Catasto fabbricati- Docfa

Software Docfa 4.00.3