Corso Base Catasto

Modena

15, 22, 29 febbraio 2024

Agenzia Entrate

Corso Base Catasto – Giorno 3

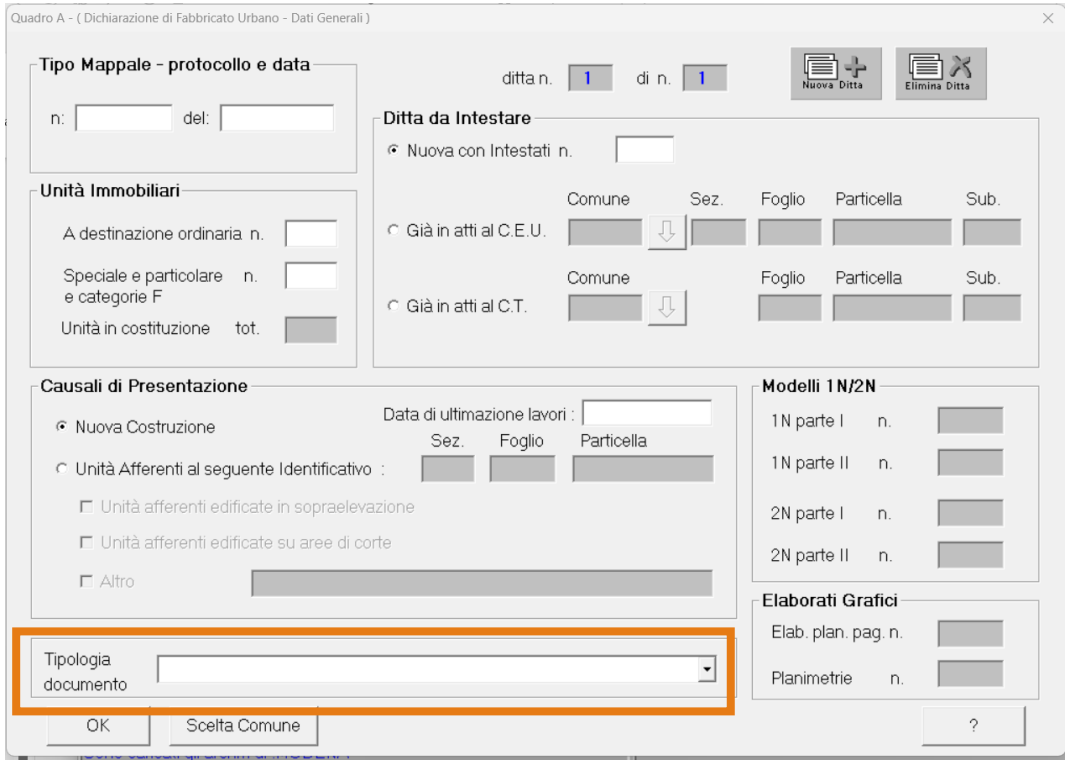
- Le tipologie di documento
- Le causali
- Approfondimenti
  - Il soggetto dichiarante
  - Differenza tra «divisione» e «frazionamento»
  - Le porzioni di UIU
  - I fabbricati rurali
  - Gli impianti fotovoltaici
  - Le piscine
  - Modifica dell'identificativo
  - Variazione del reddito dei fabbricati
  - Variazione della destinazione
  - Lo scorporo componenti impiantistiche
  - Presentazione della planimetria mancante
  - Consultazione delle planimetrie
  - Accesso agli atti
- Servizi UPT Modena
- Contatti UPT Modena

Le tipologie di documento

Le tipologie di documento

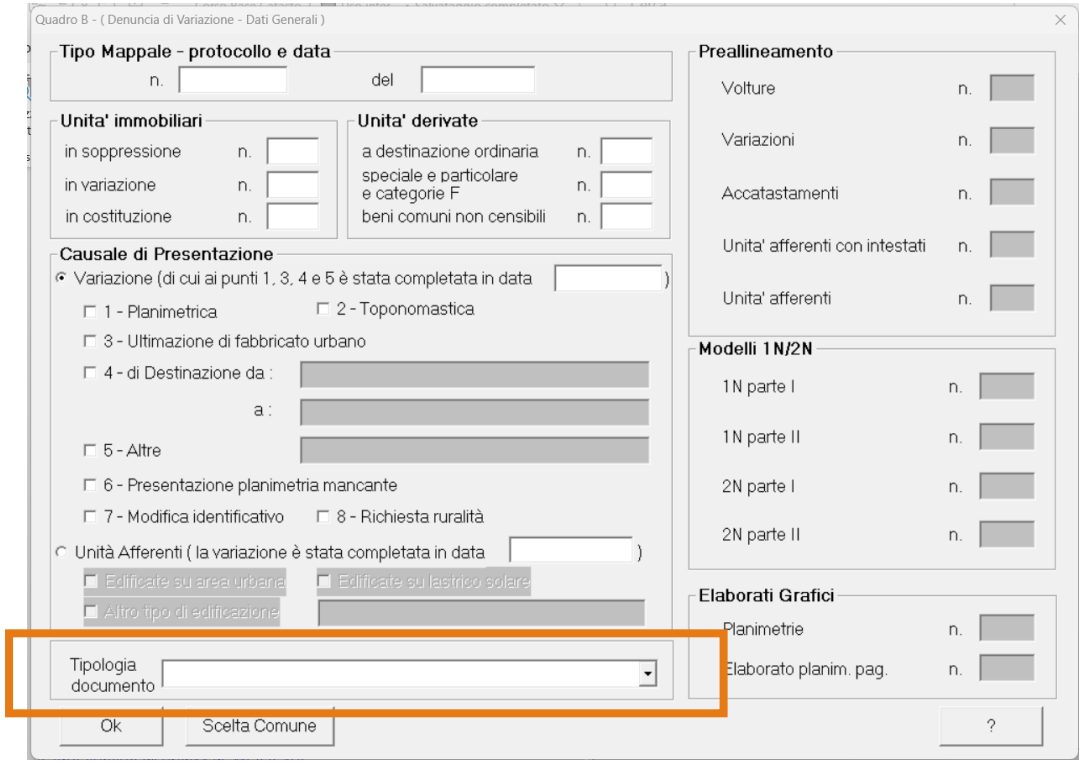
Accatastamento

(Quadro A)



Variazione

(Quadro B)



Le tipologie di documento

Dichiarazione di accatastamento (Quadro A)

- dichiarazione ordinaria
- dichiarazione resa ai sensi dell’art. 1, comma 336, L. 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 fabbricato rurale DM 26/7/2012
- dichiarazione fabbricato rurale art.13, comma 14 ter, DL 201/2011

Dichiarazione di variazione (Quadro B)

- dichiarazione ordinaria
- dichiarazione resa ai sensi dell’art. 1, comma 336, L. 311/04
- dichiarazione resa ai sensi dell’art. 1, comma 340, L. 311/04
- stralcio da categoria E – art. 2, comma 40, dl 262/06
- dichiarazione fabbricato rurale DM 26/7/2012
- dichiarazione fabbricato rurale art.13, comma 14 ter, DL 201/2011
- dichiarazione resa ai sensi dell’art.1, comma 22, L.n. 208/2015
- dichiarazione resa ai sensi dell'art. 1, comma 579, L. 205/2017

Le tipologie di documento: Dichiarazioni di accatastamento

- **Dichiarazione ordinaria**

Da utilizzare per tutte le dichiarazioni riguardanti unità da iscrivere per la prima volta al Catasto Fabbricati, se non rientra in uno dei casi che si specificheranno di seguito.

Le tipologie di documento: Dichiarazioni di accatastamento

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

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

Prima della dichiarazione deve essere effettuata una verifica al CT della corretta identificazione censuaria e cartografica all'attualità della particella trattata.

Le tipologie di documento: Dichiarazioni di accatastamento

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

Da utilizzare per:

1. dichiarare la variazione per la perdita dei requisiti di ruralità a seguito di segnalazione di Agea -Agenzia per le Erogazioni in Agricoltura (Comma 36). Gli elenchi pubblicati sul sito www.agenziaentrate.gov.it.

Nel Quadro D deve essere indicato che trattasi di “accatastamento di fabbricato ex rurale per perdita dei requisiti fiscali di ruralità, comma 36, dal XX/XX/XXXX”.

Tale data deve coincidere con quella inserita nel Campo “Data di ultimazione lavori”.

Le tipologie di documento: Dichiarazioni di accatastamento

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

Da utilizzare per:

2. dichiarare la variazione dell'abitazione a seguito della perdita dei requisiti di ruralità legati al possesso della partita I.V.A. (Comma 37) e/o su segnalazione dell'Agenzia delle Entrate.

Nel Quadro D deve essere indicato che trattasi di "dichiarazione di abitazione ex rurale per perdita dei requisiti fiscali di ruralità, comma 37, dal XX/XX/XXXX".

Tale data deve coincidere con quella inserita nel Campo "Data di ultimazione lavori".

Le tipologie di documento: Dichiarazioni di accatastamento

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

Da utilizzare per la dichiarazione di fabbricati o ampliamenti di costruzioni che risultano non dichiarati al CF, individuati utilizzando le immagini aeree del territorio nazionale attraverso l'attività di foto-identificazione condotta dall'Agenzia in collaborazione con AGEA e presenti negli elenchi pubblicati ai sensi dell'art. 2, comma 36, del D.L. 3 ottobre 2006, n. 262, convertito con modificazioni dalla L. 24 novembre 2006, n. 286.

Le tipologie di documento: Dichiarazioni di accatastamento

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

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

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

Le tipologie di documento: Dichiarazioni di accatastamento

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

Da utilizzare per la dichiarazione al CF dei fabbricati rurali già censiti al CT e che mantengono i requisiti di ruralità, purché costituenti immobili che, nello stato in cui si trovano, risultino autonomamente dotati della capacità di produrre un reddito (Art. 13 comma 14-ter DL 201/2011).

Alla dichiarazione devono essere allegate le autocertificazioni previste dal D.M. 26/07/2012 e copia del documento d'identità del dichiarante.

La presentazione di dichiarazioni che rientrano in questa tipologia aveva scadenza 30/11/2012, pertanto nel Quadro B andrà indicata tale riferimento come data di completamento dei lavori.

Le tipologie di documento: Dichiarazione di variazione

- **Dichiarazione ordinaria**

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

Le tipologie di documento: Dichiarazione di variazione

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

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

Le tipologie di documento: Dichiarazione di variazione

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

Da utilizzare per presentare una planimetria mancante agli atti dell'Agenzia delle Entrate a seguito della richiesta da parte del Comune in cui ricade l'unità immobiliare, per la riscontrata assenza negli atti catastali degli elementi necessari a determinare la superficie catastale.

Questa tipologia di dichiarazione è esclusivamente abbinabile alla causale «Presentazione planimetria mancante».

Le tipologie di documento: Dichiarazione di variazione

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

Da utilizzare per «stralciare» immobili o porzioni di immobili ad uso commerciale, industriale, ad ufficio privato ovvero ad usi diversi dotati di autonomia funzionale e reddituale precedentemente ricompresi in unità immobiliari già censite in categorie del gruppo E (escluse le categorie E/7 e E/8).

Le tipologie di documento: Dichiarazione di variazione

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

Da utilizzare per:

1. Dichiarare la variazione di unità già censite al Catasto Fabbricati per le quali sussistono i requisiti di ruralità;
2. Dichiarare la variazione di unità già censite al Catasto Fabbricati per le quali viene contestualmente richiesto il riconoscimento dei requisiti di ruralità per almeno una delle unità derivate.

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

Le tipologie di documento: Dichiarazione di variazione

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

Da utilizzare per:

3. Richiedere il riconoscimento dei requisiti di ruralità di unità censite al CF in una delle categorie speciali del gruppo D (escluso D/10), in assenza

   La causale da utilizzare è Richiesta ruralità (cosiddetto "Do.C.Fa. semplificato") e l'immobile verrà censito nella categoria D/10.

   Alla dichiarazione devono essere allegate le autocertificazioni previste dal D.M. 26/07/2012 e copia del documento d'identità del dichiarante.

Le tipologie di documento: Dichiarazione di variazione

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

Da utilizzare per «accorpare» immobili o porzioni di immobili precedentemente censiti come rurali al CT a unità già censite al CF, purché costituenti immobili che, nello stato in cui si trovano, risultino autonomamente dotati della capacità di produrre un reddito (Art. 13 comma 14-ter DL 201/2011).

Alla dichiarazione devono essere allegate le autocertificazioni previste dal D.M. 26/07/2012 e copia del documento d'identità del dichiarante.

La presentazione di dichiarazioni che rientrano in questa tipologia aveva scadenza 30/11/2012, pertanto nel Quadro B andrà indicata tale riferimento come data di completamento dei lavori.

Le tipologie di documento: Dichiarazione di variazione

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

Da utilizzare per rideterminare la rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare secondo i criteri illustrati nella Circolare n. 2/E del 2016, attraverso lo scorporo delle componenti impiantistiche, di varia natura, funzionali ad uno specifico processo produttivo, che non costituiscono più oggetto di stima catastale (Art. 1, comma 21, della L. 208/2015).

Le tipologie di documento: Dichiarazione di variazione

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

Deve essere presentata una dichiarazione per ogni unità immobiliare, corredata delle planimetrie catastali.

La causale "Rideterminazione della rendita ai sensi dell'art. 1, comma 22, L. n. 208/2015" viene inserita automaticamente dall'applicativo alla scelta del documento. Altre causali sono incompatibili.

L'identificativo catastale originario non deve essere variato, non può essere indicata una categoria catastale proposta diversa a quella già in atti e non sono ammesse contestuali variazioni per modifiche di sagoma, consistenza o distribuzione degli spazi interni dell'unità immobiliare già censita.

Le tipologie di documento: Dichiarazione di variazione

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

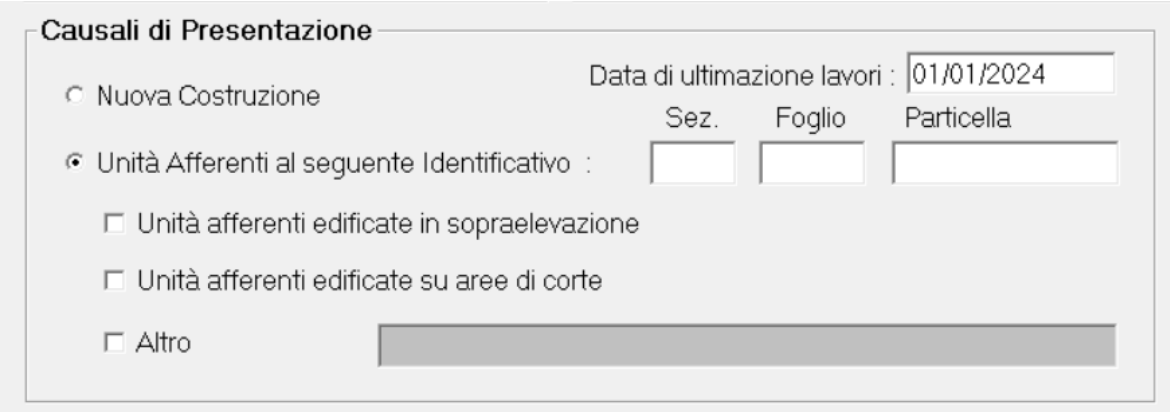
Da utilizzare per la revisione del classamento di unità immobiliari quali banchine e aree scoperte dei porti di rilevanza economica nazionale e internazionale di competenza delle Autorità di sistema portuale adibite alle operazioni e ai servizi portuali, le connesse infrastrutture stradali e ferroviarie,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

Le causali

Le causali

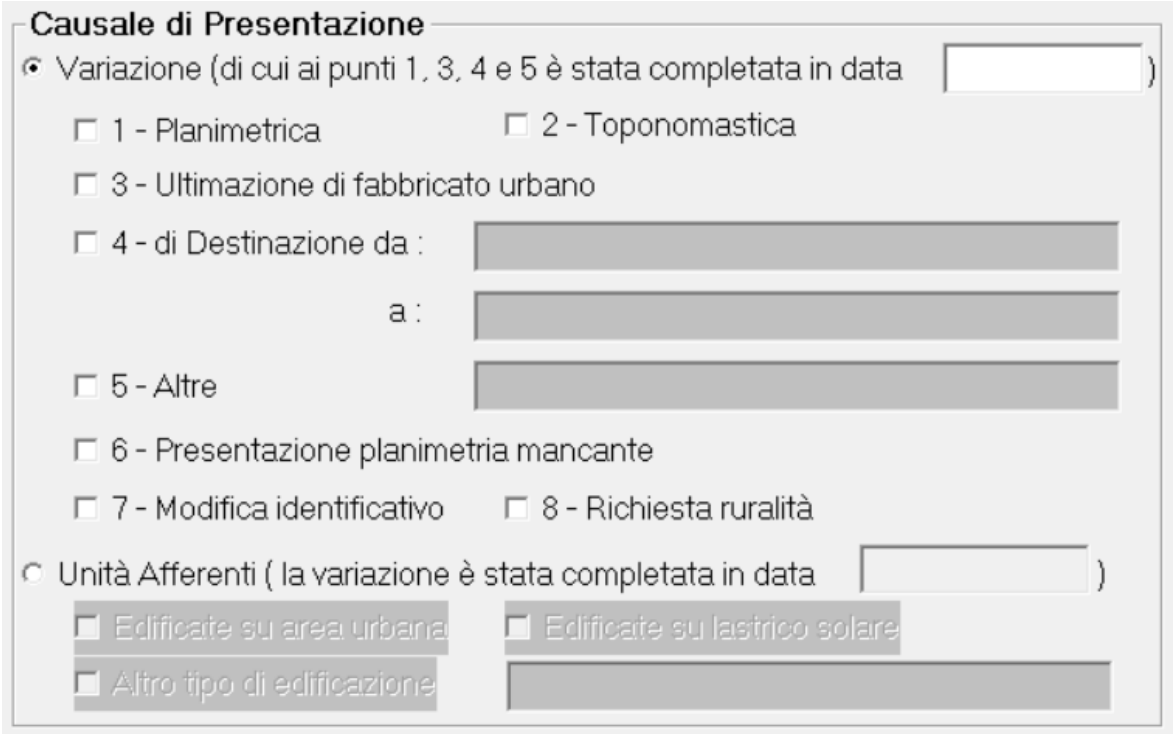
Accatastamento

(Quadro A)



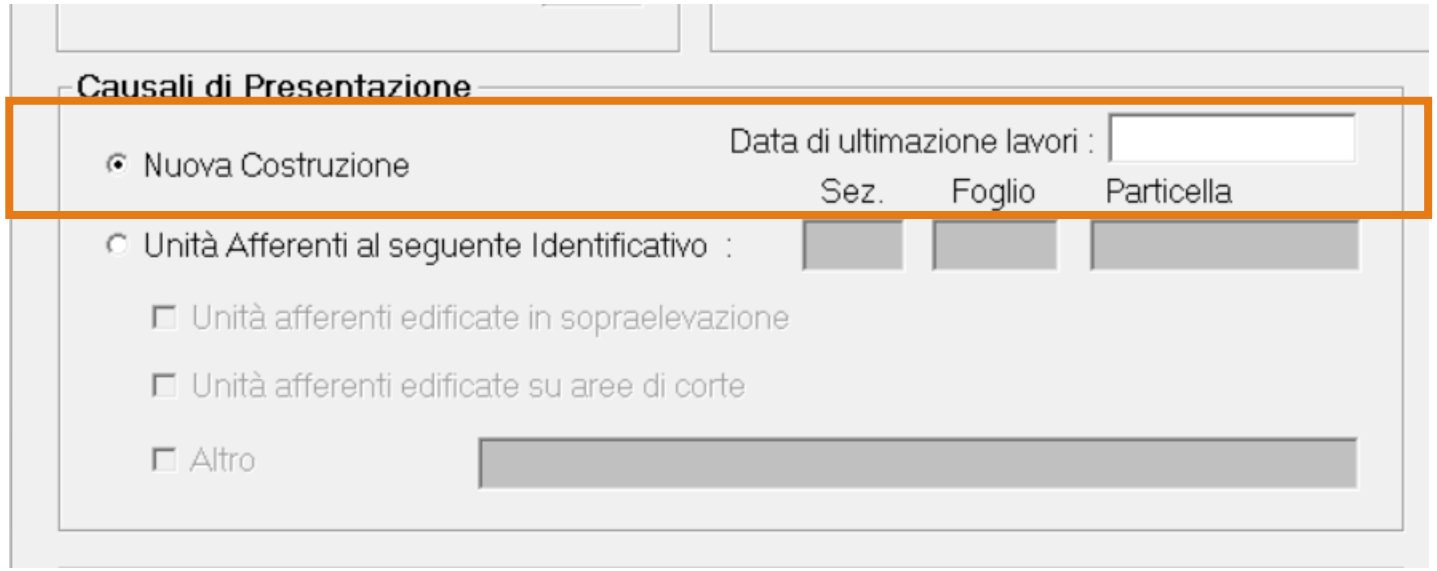
Variazione

(Quadro B)



Causali dichiarazione di accatastamento: Nuova costruzione

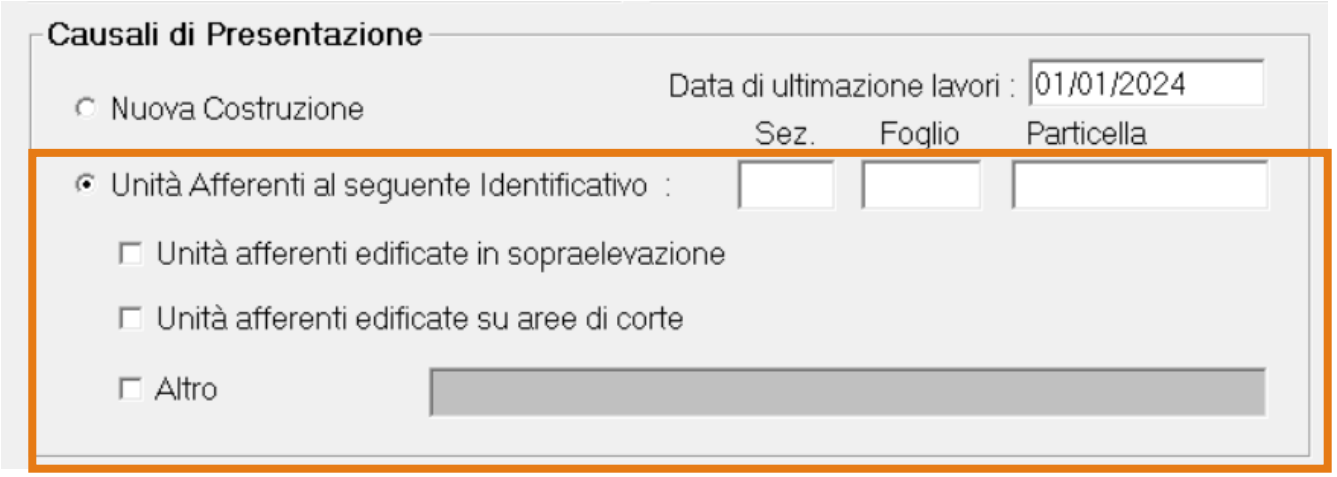
Da utilizzare per le nuove costruzioni da censire su particelle urbane prive di altri immobili già censiti al CF.



Causali dichiarazione di accatastamento: Unità afferenti

Da utilizzare quando le nuove costruzioni afferiscono ad una particella urbana su cui al CF sono già censiti altri immobili.

In questo caso, sarà necessario inserire i riferimenti della particella urbana alla quale fa riferimento l'unità afferente



Causali dichiarazione di accatastamento: Unità afferenti edificate in sopraelevazione

Da utilizzare per unità immobiliari edificate in sopraelevazione, dotate di autonomia funzionale e reddituale o da censire nelle categorie F/3, F/5 o F/7.

ATTENZIONE: se occorre denunciare una unità immobiliare edificata su un lastrico solare già denunciato in catasto e censito in categoria F/5, l'operazione non è di «accatastamento» ma di «variazione». Pertanto, dovrà essere presentata una dichiarazione di variazione.

Causali dichiarazione di accatastamento: Unità afferenti edificate su aree di corte

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

Causali dichiarazione di accatastamento: Unità afferenti - ALTRO

- **Costituzione di BCC**

da utilizzare quando devono essere dichiarate porzioni comuni dotate di autonomia funzionale e reddituale.

Causali dichiarazione di accatastamento: Unità afferenti - ALTRO

- **Recupero di situazione pregressa**

Per dichiarare unità poste in un fabbricato già censito e sfuggite all'inventariazione (per esempio, soffitte e cantine) ma citate e individuabili in atti pubblici traslativi di diritti reali.

Nella dichiarazione **devono essere indicati gli estremi che giustificano l'operazione** ed è opportuno allegare copia del titolo attestante la situazione alla pratica Do.C.Fa.

Causali dichiarazione di accatastamento: Unità afferenti - ALTRO

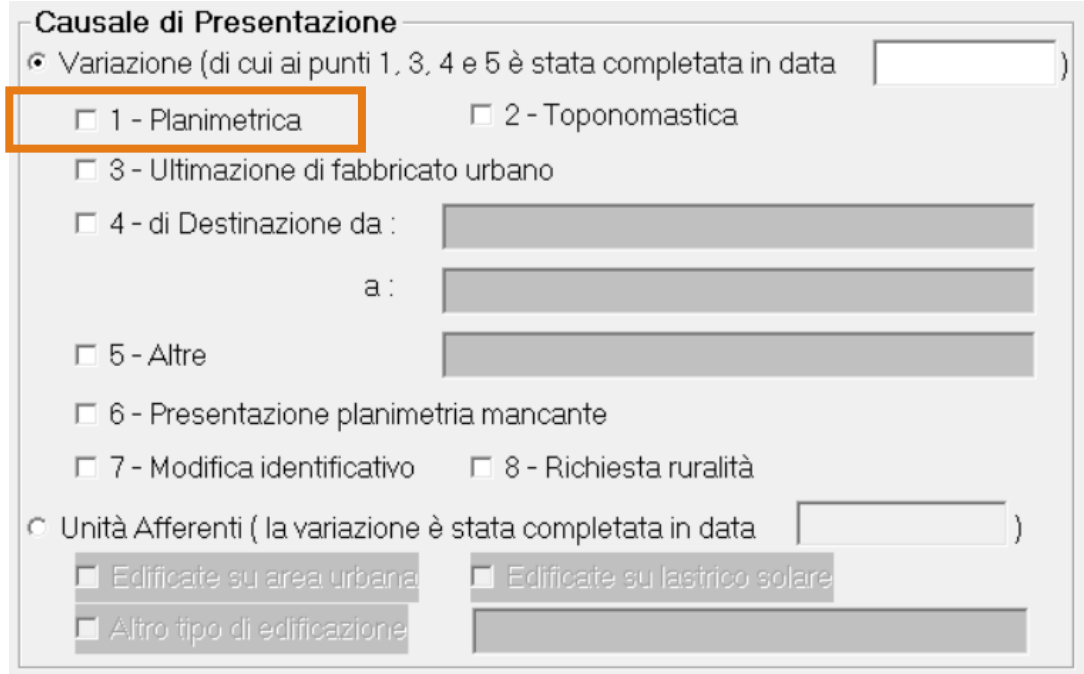
- **Recupero per errata soppressione**

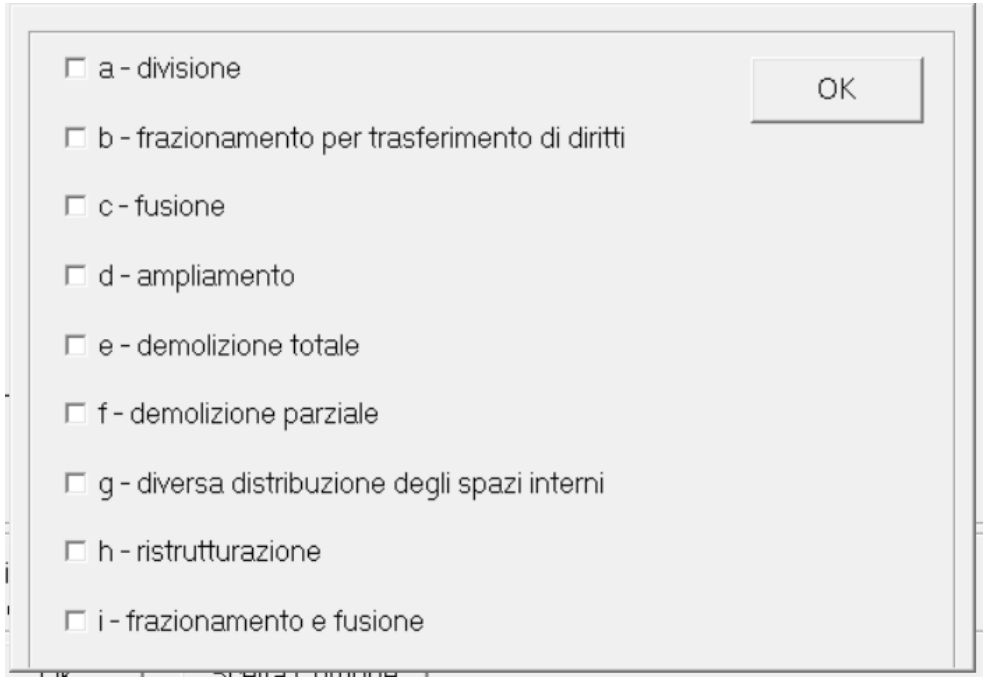
Da utilizzare per ripristinare unità erroneamente soppresse, attribuendo la stessa ditta, gli stessi elaborati grafici e gli stessi dati del classamento delle unità soppresse.

Con questa causale, nel Campo TIPO OPERAZIONE del Quadro U, in corrispondenza dell'unità da ripristinare, deve essere selezionata la voce R-Recuperata.

Causali dichiarazione di variazione: Variazione - Planimetrica

La variazione planimetrica riguarda modifiche alle unità censite al CF che incidono sulla conformazione planimetrica; la procedura informatica prevede 9 sotto-causali:





Causali dichiarazione di variazione: Var. planimetrica - Divisione

Da utilizzare per dividere una unità in due o più unità dotate di autonomia funzionale e reddituale o prive di reddito. Le operazioni previste sono di **soppressione** dell'unità originaria e di **costituzione** delle unità derivate.

Alle unità derivate devono essere attribuiti **identificativi catastali diversi** rispetto all'unità originari.

Causali dichiarazione di variazione:

Var. planimetrica – Frazionamento per trasferimento di diritti

Da utilizzare per dividere una unità in due o più porzioni immobiliari **di cui almeno una priva di autonomia funzionale e reddituale**, in vista di trasferimento di diritti o altra equivalente finalità.

Operazioni: **soppressione** dell'unità originaria e **costituzione** delle unità o porzioni derivate.

Alle unità derivate devono essere attribuiti **identificativi catastali diversi** rispetto all'unità originaria e lo **stesso classamento** dell'unità originaria (stessa categoria e classe) e deve essere assegnata quota parte della rendita complessiva dell'unità originaria.

È necessario esplicitare nel Quadro D le operazioni eseguite e la correlazione delle porzioni costituite.

Causali dichiarazione di variazione: Var. planimetrica – Fusione

Da utilizzare quando due o più unità appartenenti alla stessa ditta vengono unite per costituire una sola unità.

Le operazioni previste sono: **soppressione** delle unità originarie e **costituzione** dell'unità derivata.

All'unità derivata devono essere attribuiti identificativi catastali diversi rispetto alle unità originarie.

Causali dichiarazione di variazione: Var. planimetrica – Ampliamento

Da utilizzare nei casi in cui vi è un aumento di volumetria o di superficie rilevante ai fini catastali dell'unità.

Le operazioni previste sono: **soppressione** dell'unità originaria e di **costituzione** dell'unità derivata.

All'unità derivata devono essere attribuiti identificativi catastali diversi rispetto all'unità originaria.

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

Causali dichiarazione di variazione: Var. planimetrica – Ampliamento

Sono da considerarsi ampliamenti:

- ogni modifica degli spazi aperti e/o scoperti in spazi chiusi (per esempio, realizzazione di verande a chiusura di terrazzi o balconi)
- creazione o annessione di nuove superfici catastalmente rilevanti (per esempio, sopraelevazioni, realizzazione di soppalchi, realizzazione di balconi).

Causali dichiarazione di variazione: Var. planimetrica – Demolizione totale

Da utilizzare quando si demoliscono tutti i fabbricati presenti su una particella urbana.

ATTENZIONE: è necessario presentare preventivamente un Tipo Mappale per l'aggiornamento del Catasto Terreni.

Le operazioni previste sono:

- sola **soppressione** delle unità originarie se il lotto è destinato alla produzione agricola;
- **soppressione** delle unità originarie e **costituzione** di una unità in categoria F/1 (da identificarsi con mappale intero assegnato col TM) se si devono dichiarare nuove unità immobiliari sul lotto;

Causali dichiarazione di variazione:

Var. planimetrica – Diversa distribuzione degli spazi interni

Da utilizzare per dichiarare una modifica della conformazione interna dell'unità immobiliare, che non comporta variazioni del perimetro dell'unità immobiliare (ad esempio: per spostamenti di tramezzi divisori, inserimento di porte di collegamento).

Le operazioni previste sono di **variazione** dell'unità immobiliare originaria.

L'unità derivata mantiene gli stessi identificativi catastali dell'unità originaria.

Causali dichiarazione di variazione: Var. planimetrica – Ristrutturazione

Da utilizzare per dichiarare radicali interventi edilizi/impiantistici effettuati su una unità immobiliare che influiscono sulla capacità reddituale della stessa.

Deve essere utilizzata anche per dichiarare il passaggio di una unità in categoria F/2 ad altra categoria.

Le operazioni previste sono di **variazione** dell'unità immobiliare originaria.

L'unità derivata mantiene gli stessi identificativi catastali dell'unità originaria.

Causali dichiarazione di variazione: Var. planimetrica – Frazionamento e fusione

Da utilizzare quando due o più unità, aventi la stessa titolarità, si scambiano porzioni fra di loro.

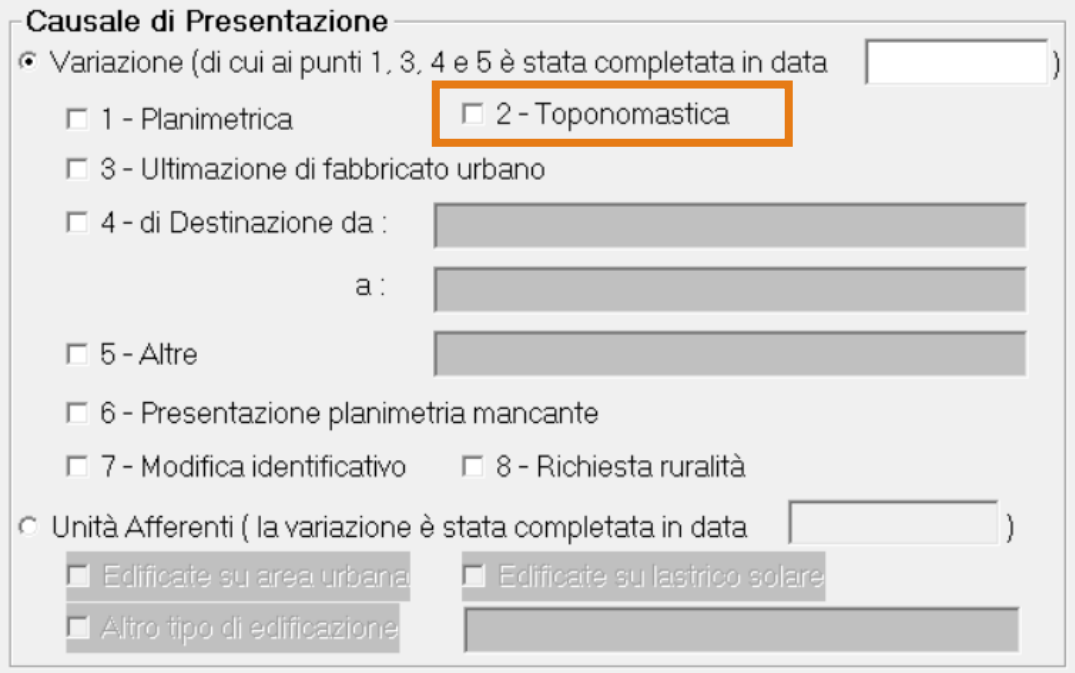
Le operazioni previste sono: **soppressione** delle unità originarie (almeno due) e **costituzione** di uno stesso numero di unità derivate, indipendentemente da categorie e partite speciali di appartenenza.

Alle unità derivate devono essere attribuiti identificativi catastali diversi rispetto alle unità originarie.

Causali dichiarazione di variazione: Variazione - Toponomastica

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

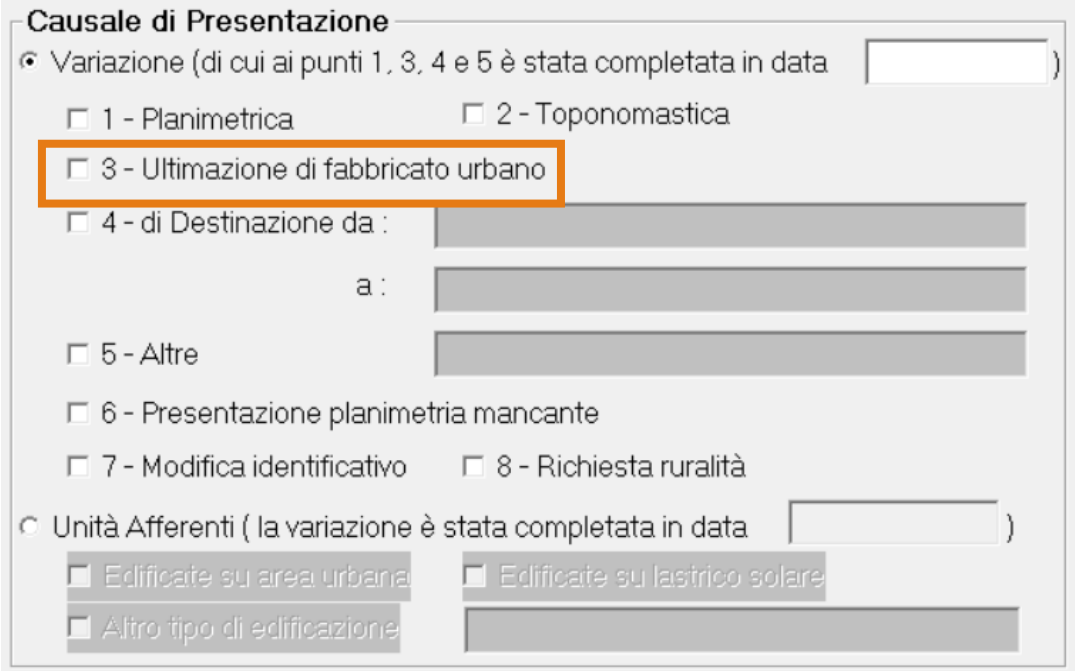
ATTENZIONE: La sola modifica dei dati di ubicazione, in assenza di variazioni oggettive da dichiarare, deve essere richiesta all'Ufficio con un'istanza in carta semplice o tramite il servizio Contact Center.



Causali dichiarazione di variazione: Variazione - Ultimazione di fabbricato urbano

Da utilizzare per definire, a seguito dell'ultimazione dei lavori, una unità già accatastata in categoria F/3 o F/4.

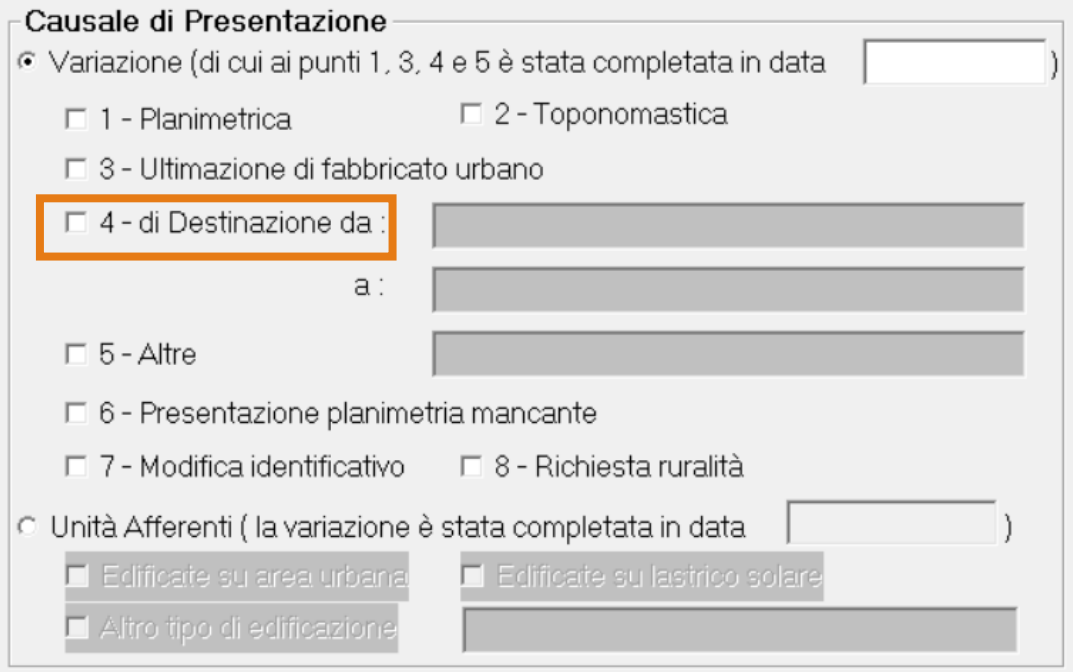
Le operazioni previste sono di variazione dell'unità originaria; l'unità derivata mantiene gli stessi identificativi catastali dell'unità originari.



Causali dichiarazione di variazione: Variazione - di destinazione

Da utilizzare per dichiarare il cambio di destinazione d'uso di una unità.

Se selezionata questa causale, è necessario indicare nei campi a compilazione libera del Quadro B anche le destinazioni originaria e finale dell'unità.



Causali dichiarazione di variazione: Variazione - di destinazione

La causale va utilizzata anche per dichiarare il passaggio di una unità alle categorie F/2 o F/4.

Le operazioni previste sono: soppressione dell'unità originaria e costituzione dell'unità derivata.

All'unità derivata devono essere attribuiti identificativi catastali diversi rispetto all'unità originaria.

ATTENZIONE: anche se il cambio di destinazione comporta una diversa distribuzione degli spazi o una ristrutturazione, tali causali risultano essere implicitamente ricomprese ed è sufficiente dichiarare la sola causale «variazione di destinazione».

Causali dichiarazione di variazione: Variazione - Altre

La causale ALTRE è incompatibile con altre causali, tranne variazione toponomastica. Nel campo libero va specificata una delle diciture codificate.

Per variazioni con contestuale cambio d'uso per le unità derivate:

- **Frazionamento con cambio di destinazione**
- **Fusione con cambio di destinazione**
- **Dem. parziale con cambio di destinazione**
- **Ampliamento con cambio di destinazione**
- **Fraz. e fus. con cambio di destinazione**

Causali dichiarazione di variazione: Variazione - Altre

Per variazioni con contestuale cambio d'uso per le unità derivate:

- **Frazionamento con cambio di destinazione**
- **Fusione con cambio di destinazione**
- **Dem. parziale con cambio di destinazione**
- **Ampliamento con cambio di destinazione**
- **Fraz. e fus. con cambio di destinazione**

Causali dichiarazione di variazione: Variazione - Altre

Per demolizioni in combinazione ad altre operazioni:

- **Demolizione totale e divisione:** quando a seguito della demolizione di tutti i fabbricati sia necessaria più di una unità in categoria F/1;
- **Demolizione totale e ricostruzione:** da utilizzare per dichiarare la contestuale demolizione e ricostruzione di u.i. intestate alla medesima ditta, se non esiste soluzione di continuità tra le due fasi;
- **Demolizione totale e ampliamento:** quando, a seguito della demolizione totale di u.i. intestate alla stessa ditta, si procede alla ricostruzione su un lotto più ampio di quello originario che ricomprende altre particelle contigue censite originariamente solo al CT;

Causali dichiarazione di variazione: Variazione - Altre

- **Demolizione totale e fusione:** quando, a seguito della demolizione totale di u.i. intestate alla stessa ditta su particelle distinte, si procede alla ricostruzione su un lotto costituito dagli enti urbani originari su cui erano censite le unità soppresse;
- **Demolizione totale, ampl. e fus.:** quando, a seguito della demolizione totale di u.i. intestate alla stessa ditta, si procede alla ricostruzione su un lotto più ampio di quello originario che ricomprende altre particelle contigue censite originariamente sia al CT che al CF.

Causali dichiarazione di variazione: Variazione - Altre

Per operazioni sui beni comuni non censibili:

- **Costituzione di BCNC:** da utilizzare per costituire BCNC non esistenti agli atti. L'operazione prevista è di costituzione di BCNC.
- **Ridefinizione di BCNC:** per ridefinire il perimetro del BCNC, a seguito dello stralcio di una sua porzione che deve essere censita in partita ordinaria o separata dal lotto originario. Le operazioni previste sono: soppressione del BCNC originario e costituzione del BCNC derivato, con diverso identificativo catastale.

Causali dichiarazione di variazione: Variazione - Altre

- **Ridefinizione di corte:** per ridefinire il perimetro della corte esclusiva di una unità, a seguito dello stralcio di una sua porzione che deve essere separata dal lotto originario. Le operazioni previste sono di soppressione dell'unità originaria e di costituzione della nuova unità derivata, con diverso identificativo catastale.

Causali dichiarazione di variazione: Variazione - Altre

- **Riqualificazione parti comuni:** quando gli interventi su un edificio composto da più unità, o sulle parti comuni dello stesso, comportano l'introduzione di nuovi impianti o una radicale ristrutturazione con sostituzione degli originari materiali di finitura con altri di pregio, che incrementano la redditività delle singole unità immobiliari >15%. Deve essere presentato un Do.C.Fa. Per ogni unità interessata, con operazione di variazione della stessa.

Causali dichiarazione di variazione: Variazione - Altre

- **Dichiarazione di porzione di U.I.**

Da utilizzare nel caso di unità immobiliari composte da due o più porzioni sulle quali gravano diritti reali di possesso non omogenei, ma che costituiscono di fatto un'unica unità.

Deve essere redatta una dichiarazione per ogni unità separata, specificando nel quadro D: **«Porzione di u.i.u. unita di fatto con quella di foglio xxx Part. yyy Sub. zzz. Rendita attribuita alla porzione di u.i.u. ai fini fiscali».**

La categoria e la classe sono attribuite considerando le caratteristiche dell'unità immobiliare nel suo complesso. Pertanto, le singole porzioni saranno censite come distinte unità immobiliare, aventi la stessa categoria e classe, ma con rendita determinata in ragione delle relative consistenze.

Causali dichiarazione di variazione: Variazione - Altre

- **Associazione Elaborato Planimetrico**

Da utilizzare quando si vuole associare ad una particella urbana l'elaborato planimetrico non presente in atti.

Ad esempio, quando in catasto fabbricati è censito un BCNC ma nella banca dati non è presente l'elaborato.

Causali dichiarazione di variazione: Variazione - Altre

- **Recupero di situazione pregressa**

Da utilizzare quando ci sono porzioni immobiliari comprese in una unità, non dichiarate e non presenti nella planimetria, ma sempre esistite e facenti parte dell'unità stessa (cantine, soffitte, vani, etc…).

Tale situazione deve essere attestata negli atti traslativi della proprietà i cui estremi devono essere indicati nel Quadro D. Sarebbe opportuno allegare anche copia del titolo alla dichiarazione.

La data di completamento da indicare è quella indicata nel documento presentato o, nel caso non sia nota, la data di presentazione della planimetria già agli atti.

L'operazione prevista è di **variazione** dell'unità.

Causali dichiarazione di variazione: Variazione - Altre

- **Dichiarazione UIU art. 19 DL 78/10:** per regolarizzare unità immobiliari inserite negli appositi elenchi di immobili mai dichiarati, individuati secondo le procedure di legge, e successivamente accatastate con rendita presunta attribuita dall'Ufficio. Le operazioni prevista sono di soppressione dell'unità con rendita presunta e di costituzione dell'unità definitiva
- **Var. Ex art. 86 DLGS 259/2003:** da utilizzare per variare unità immobiliari già censite in catasto, al fine di attribuire la categoria F/7 – Infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione;

Causali dichiarazione di variazione: Variazione - Altre

- **Intestazione a BCC:** per la costituzione di BCC a partire da un'unità iscritta a partita ordinaria e mantenendo l'identificativo dell'unità immobiliare. Nella dichiarazione è necessario citare e/o allegare l'atto in cui il bene viene definito come BCC.
- **Modifica descrizione elenco sub:** per apportare una modifica alla descrizione di una o più unità riportata nell'elenco subalterni, a seguito della variazione delle comunioni dei beni comuni. La variazione deve essere giustificata nel Quadro D – Note relative al documento e relazione tecnica e supportata dagli opportuni riscontri

Causali dichiarazione di variazione: Variazione - Altre

- **Rettifica DOCFA prot. n. …/anno**

Quando occorre correggere errori presenti in un Do.C.Fa. registrato agli atti e ancora non sottoposto ad accertamento da parte dell'Ufficio.

- Le ragioni della variazione devono essere esplicitate nel Quadro D - Note relative al documento e relazione tecnica.
- La data di fine lavori da indicare deve coincidere con quella indicata nel Do.C.Fa. da rettificare.

Causali dichiarazione di variazione: Variazione - Altre

- **Esatta rappresentazione grafica**

Per correggere imperfezioni grafiche relative a planimetrie o elaborati planimetrici già agli atti, che non siano dipendenti da lavori intervenuti successivamente alla presentazione degli stessi e che non incidano sulla rendita catastale;

La causale può essere anche utilizzata per rappresentare la corte esclusiva di unità immobiliari accatastate in periodi in cui non correva l'obbligo della sua rappresentazione, solo laddove ciò **non comporti una modifica della rendita catastale agli atti.**

La rendita proposta deve essere uguale a quella presente in atti.

La data da indicare è quella dell'ultima dichiarazione agli atti di cui si intende correggere la planimetria.

Causali dichiarazione di variazione: Variazione - Altre

- **Sostituzione planimetria errata**

Per sostituire una planimetria errata sin dal momento della sua presentazione e/o nei casi in cui l'Ufficio ha dichiarato non accettabile la planimetria agli atti, per errori nella rappresentazione o per non conformità allo stato di fatto.

La rendita proposta deve essere uguale a quella presente in atti.

La data da indicare è quella dell'ultima dichiarazione agli atti con cui è stata presentata la planimetria già agli atti.

Nel quadro D deve essere spiegata l'operazione effettuata e gli estremi della planimetria sostituita.

Causali dichiarazione di variazione: Variazione - Altre

- **Per migliore identificazione planimetrica**

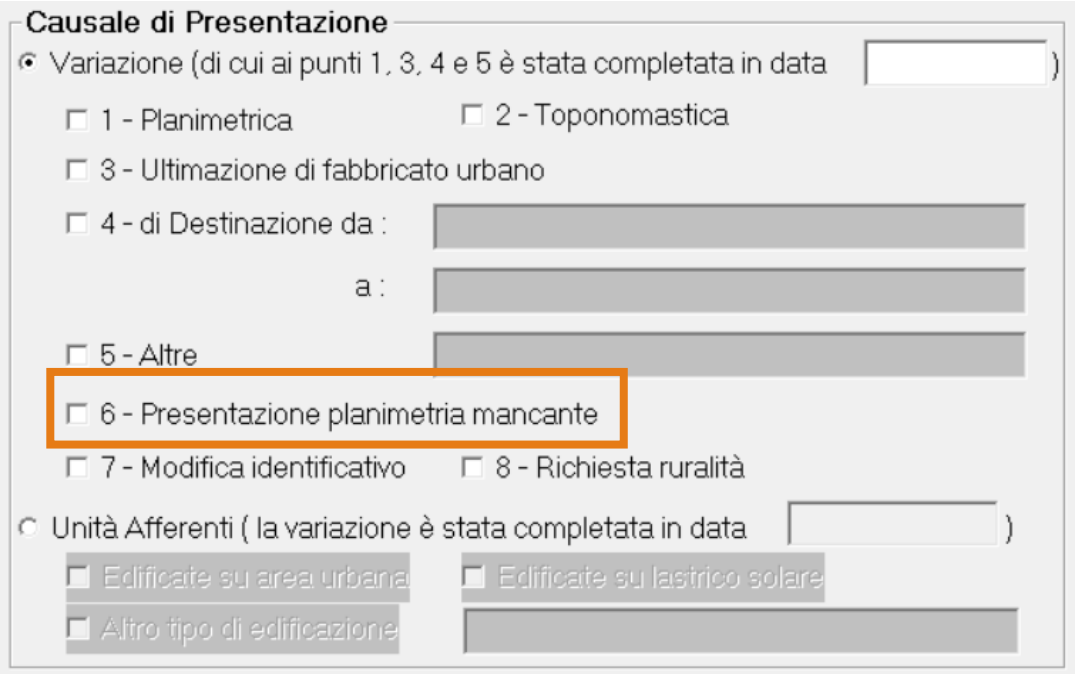
Da utilizzare per aggiornare gli identificativi del bene e/o il dato toponomastico riportati negli elaborati grafici e non più allineati con la banca dati censuaria (ad esempio, a seguito di modifica di identificativo dell'unità o di variazione toponomastica).

La rendita catastale proposta deve essere uguale a quella già in atti.

Causali dichiarazione di variazione: Variazione - Presentazione planimetria mancante

Da utilizzare quando si deve presentare una planimetria mai presentata o non reperibile agli atti d'archivio dell'Ufficio.

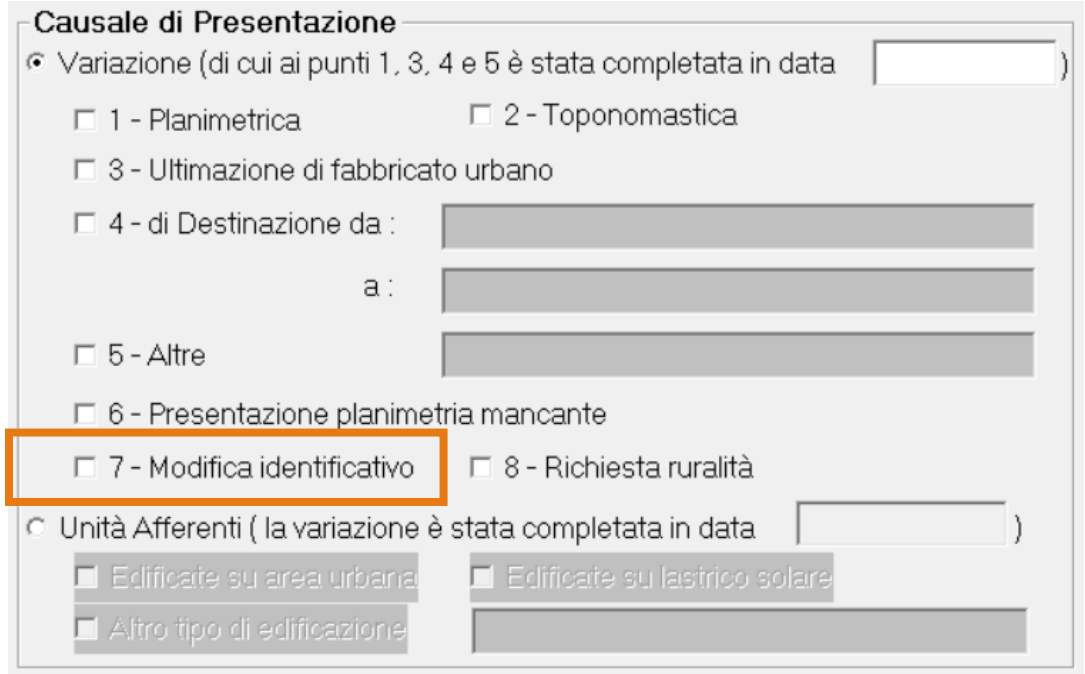
L'irreperibilità deve essere accertata preliminarmente dall'Ufficio e nel Quadro D devono essere necessariamente indicati gli estremi della nota dell'Ufficio che ne comunica l'irreperibilità.
In questo caso, il dichiarante può avvalersi dell'esenzione dei tributi speciali catastali.



Causali dichiarazione di variazione: Variazione - Modifica identificativo

Da utilizzare per modificare gli identificativi catastali di unità già censite al CF, ad esempio per allineare gli identificativi del CF con gli identificativi del CT o per attribuire il primo subalterno all'u.i. censita senza subalterno (cosiddetto "mappale intero").

Le operazioni previste sono: **soppressione** dell'unità originaria e **costituzione** dell'unità derivata.

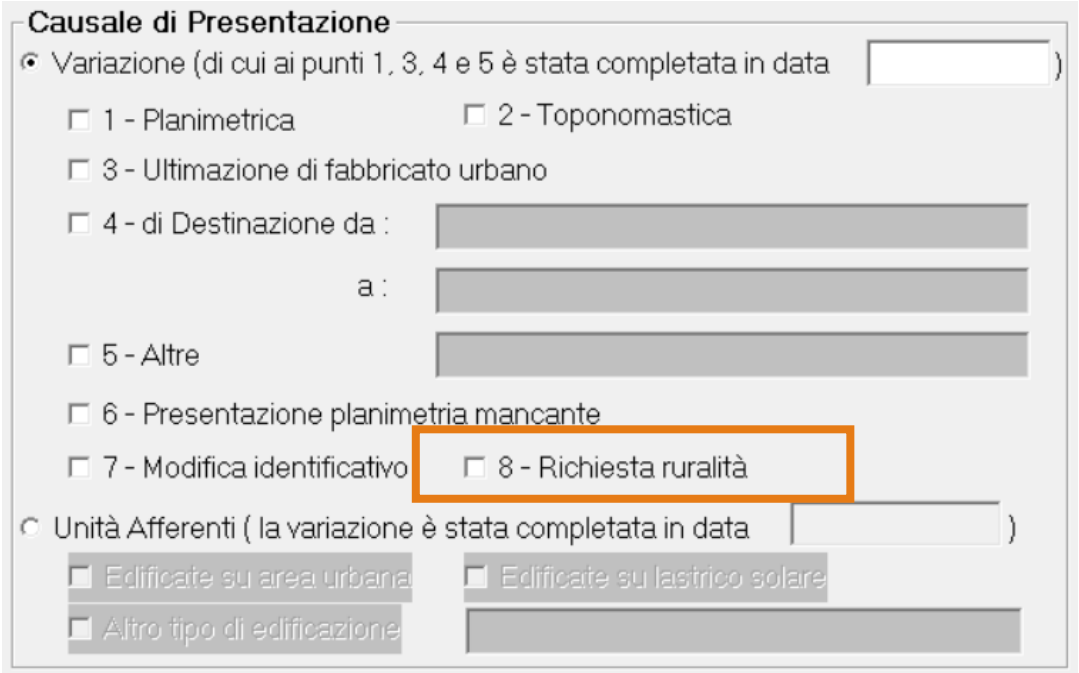


Causali dichiarazione di variazione: Variazione - Richiesta ruralità

Per richiedere il riconoscimento della sussistenza dei requisiti di ruralità di beni strumentali all'attività agricola, censiti al CF in una categoria del gruppo D (diversa dalla categoria D/10).

L'operazione prevista è di **variazione** dell'unità. L'unità derivata è necessariamente censita nella categoria D/10.

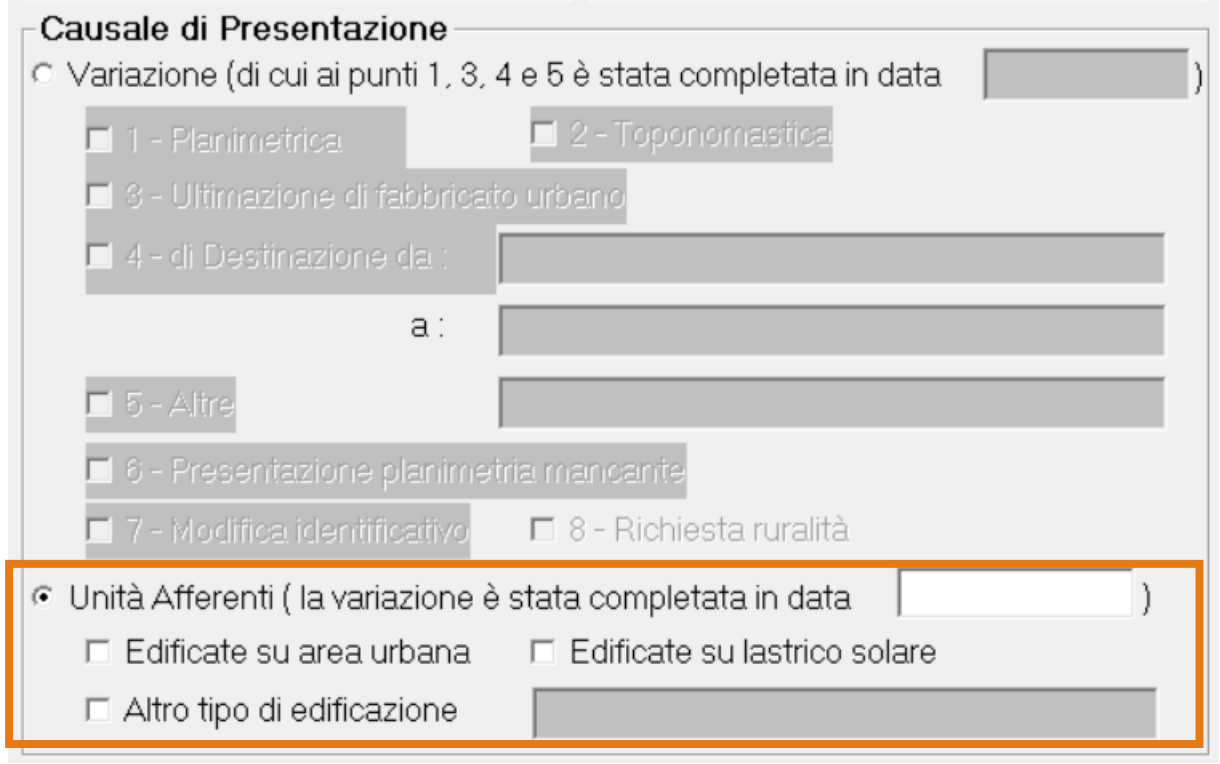
La causale può essere utilizzata solo con la tipologia documento Dichiarazione fabbricato rurale DM 26/7/2012.



Causali dichiarazione di variazione: Unità afferenti – Edificate su area urbana

Da utilizzare per dichiarare la costituzione di una o più unità immobiliari su un'area urbana già censita al CF nella categoria F/1 - Area urbana.

Le operazioni previste sono: **soppressione** dell'area urbana e di **costituzione** delle unità derivate.



Causali dichiarazione di variazione: Unità afferenti – Edificate su lastrico solare

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

Causali dichiarazione di variazione: Unità afferenti – Altro tipo di edificazione

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

Approfondimenti

Il soggetto dichiarante

Il soggetto dichiarante

Ai sensi del R.D.L. 652/1939 e della Circolare 3/2006, la dichiarazione viene presentata:

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

Se gli obbligati sono più di uno, la dichiarazione di uno di essi esonera gli altri.

Il soggetto dichiarante

Nella procedura Do.C.Fa. Non è possibile indicare una persona giuridica e vengono richiesti sempre i dati della persona fisica che firma la dichiarazione.

L'indirizzo da indicare è quello di residenza del dichiarante o, per le unità intestate a persone giuridiche, quello della sede legale.

Il documento non può essere sottoscritto dal professionista per conto del titolare di diritti reali se non in forza di un atto di procura.

Il soggetto dichiarante

CASO 1: il dichiarante corrisponde a uno degli intestati catastali o un titolare di diritti reali

a. Unità presente al C.E.U. in categoria F/6 – Ditta allineata

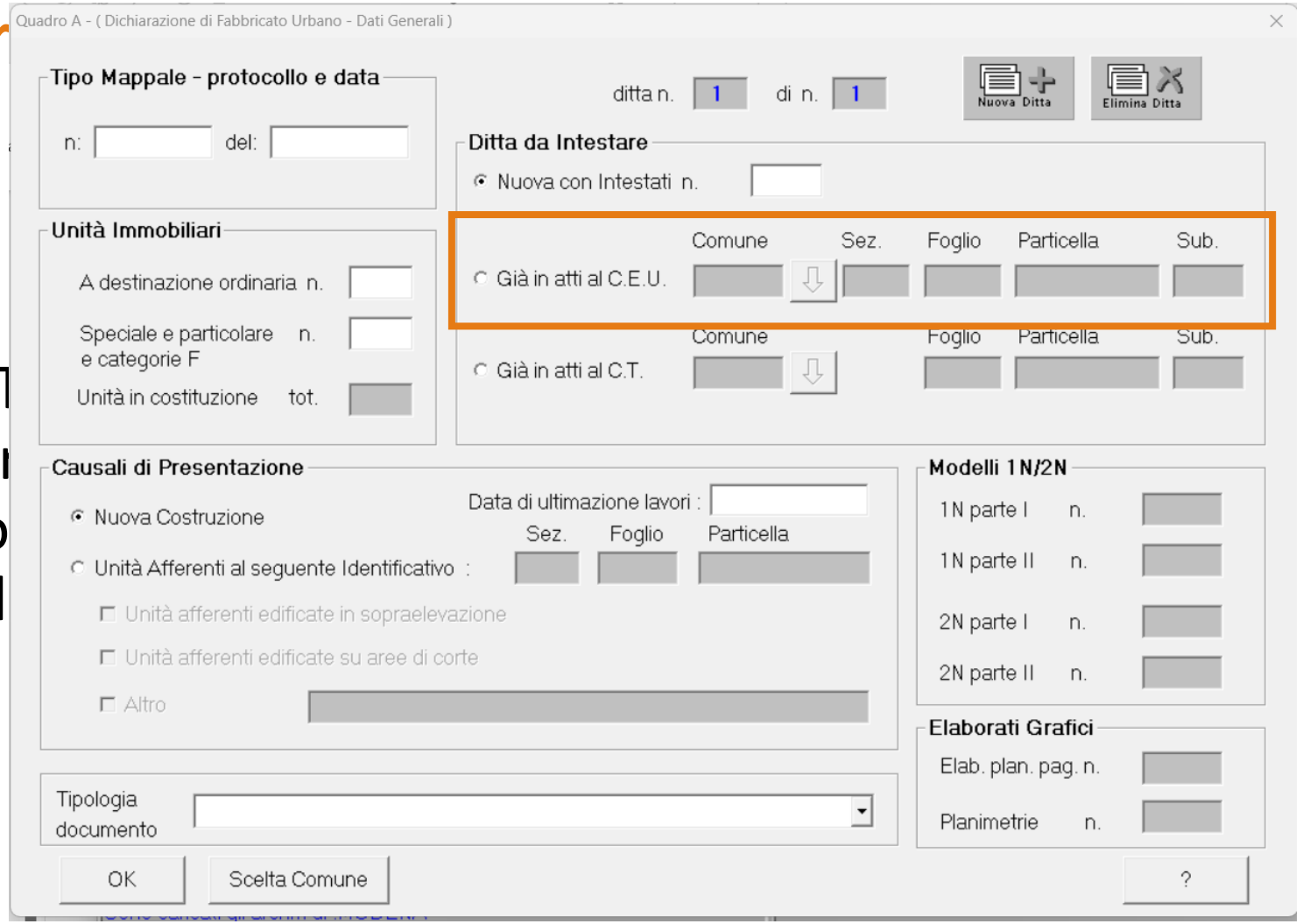
Se la ditta presente al CT è correttamente intestata, nel DOCFA si confermerò la ditta già iscritta in categoria F/6 con l'approvazione del tipo mappale selezionando nel Quadro A l'opzione «già in atti al C.E.U.» e inserendo l'identificativo dell'immobile costituito in F/6.

Il soggetto dichiarante

CASO 1: il dichiarante corr
titolare di diritti reali

a. Unità presente al C.E.U.

Se la ditta presente al CT
confermerò la ditta già iscr
tipo mappale selezionando
l'identificativo dell'immobil



Il soggetto dichiarante

CASO 1: il dichiarante corrisponde a uno degli intestati catastali o un titolare di diritti reali

b. Unità presente al C.E.U. in categoria F/6 – Ditta disallineata

1. Per incompletezza dei dati anagrafici e/o delle titolarità
2. Per omessa presentazione o mancata/errata registrazione della voltura
3. Per stato di fatto non legittimato

La trattazione è diversa caso per caso.

Il soggetto dichiarante

CASO 1: il dichiarante corrisponde a uno degli intestati catastali o un titolare di diritti reali

c. Unità non presente al C.E.U. in categoria F/6

Ditta presente al C.T. come ente urbano e non reperibile al C.E.U.

Dovrà essere giustificata l'intestazione indicando gli estremi del titolo giustificativo all'intestazione in catasto nel Quadro D. In assenza di tale informazione, verrà apposta una nota di riserva a registrazione avvenuta.

Il soggetto dichiarante

CASO 1: il dichiarante corrisponde a uno degli intestati catastali o un titolare di diritti reali

d. Unità non presente al C.E.U. in categoria F/6

La particella non è stata costituita in F/6 al C.E.U.

Nel quadro A viene selezionata una ditta «nuova con intestati» indicando il numero degli intestati della ditta da dichiarare ex novo, che saranno specificati con il Quadro I.

oppure

Se la ditta è già presente in banca dati in quanto coincidente con quella di altre unità immobiliari al C.E.U. o altre particelle al C.T. (anche se di altro Comune ma nella stessa Provincia), può essere richiamata nel Quadro A con l'apposita funzione.

Il soggetto dichiarante

CASO 1: il dichiarante corrisponde a uno degli intestati catastali o un titolare di diritti reali

Unità non presente al C.E.U. in categoria F/6

Ente urbano fin dall'impianto o unità afferente dichiarata in recupero di situazione pregressa

Il soggetto dichiarante

CASO 1: il dichiarante corrisponde a uno degli intestati catastali o un titolare di diritti reali

e. Unità non presente al C.E.U. in categoria F/6

Unità ricadenti su corte comune

Dovranno essere dichiarati tutti gli aventi diritto con i rispettivi titoli e quote, come già iscritti precedentemente in catasto o come risultanti da atto legale reso pubblico.

In assenza di un atto legale, nel campo «eventuale specificazione del diritto» andrà apposta la dizione «quote provvisorie da definire con atto legale».

Nella relazione tecnica, andrà specificato che le quote individuate dalle parti sono proporzionali al diritto vantato da ciascun soggetto sull'area interessata della corte comune.

Il soggetto dichiarante

CASO 2: il dichiarante non corrisponde a un titolare di diritti reali

a. Persona giuridica

Nella Relazione Tecnica va indicata la qualifica rivestita dalla persona fisica che firma e la denominazione completa della persona giuridica rappresentata.

«il sig. …. firma in qualità di legale rappresentante della società …. con sede in …»

Il soggetto dichiarante

CASO 2: il dichiarante non corrisponde a un titolare di diritti reali

b. Beni intestati a persona deceduta (de cuius)

Il dichiarante è uno degli eredi o un chiamato all'eredità.

Nella relazione tecnica andrà specificato *«il sig. …. firma in qualità di erede/chiamato all'eredità del sig. …»*

Il soggetto dichiarante

CASO 2: il dichiarante non corrisponde a un titolare di diritti reali

c. Procura o decreto di nomina di CTU, curatori fallimentari, …

Il dichiarante è il procuratore, il CTU, il curatore fallimentare, ….

Alla dichiarazione Docfa vanno allegate le procure/i decreti di nomina e in relazione tecnica va specificato *«il sig. …. firma in qualità di procuratore/CTU/curatore fallimentare... – vedasi documentazione allegata»*

Il soggetto dichiarante

CASO 2: il dichiarante non corrisponde a un titolare di diritti reali

d. Tutori o amministratori di sostegno

I tutori o gli amministratori di sostegno firmano in luogo dei titolari di diritto reale.

Alla dichiarazione deve essere allegata la nomina e nella relazione tecnica va specificato *«il sig. …. firma in qualità di tutore/amministratore di sostegno del sig. … – vedasi documentazione allegata»*

Il soggetto dichiarante

CASO 2: il dichiarante non corrisponde a un titolare di diritti reali

e. Bene comune condominiale

La dichiarazione può essere presentata da uno dei condomini dichiarando nella relazione tecnica che *«il sig. …. Firma in qualità di contitolare di diritto reale, con l'accordo di tutte le parti interessate».*

Un altro soggetto (per esempio amministratore di condominio) può firmare se munito di procura speciale.

Il soggetto dichiarante

CASO 2: il dichiarante non corrisponde a un titolare di diritti reali

f. Frazionamento per pubblica utilità

Gli intestati sul documento corrispondono a quelli indicati nel documento Pregeo, il firmatario è invece il soggetto rappresentante dell'autorità espropriante.

Nella Relazione Tecnica andrà specificato che *«il sig. …. Firma in qualità di rappresentante del Comune/Regione/Demanio … autorità espropriante».*

Il soggetto dichiarante

CASO 2: il dichiarante non corrisponde a un titolare di diritti reali

g. Aggiornamento di u.i. detenute con contratti di locazione

Il documento va comunque firmato dal proprietario dell'immobile (se persona giuridica, dal rappresentante).

Il locatario può firmare mediante procura (da allegare alla dichiarazione e da dichiarare nel Quadro D)

Differenza tra «divisione» e «frazionamento»

Differenza tra «divisione» e «frazionamento»

«Divisione» e «Frazionamento» sono operazioni diverse che non vanno confuse.

Con la «**divisione**» si divide una unità immobiliare generando due o più porzioni **funzionalmente e redditualmente autonome** o prive di reddito (come categorie F o B.C.N.C.).

Con il «**frazionamento**» dall'unità immobiliare vengono scorporate una o più porzioni **prive di autonomia funzionale reddituale**.

Le porzioni di u.i.u.

Le porzioni di u.i.u.

La fusione tra porzioni di immobili può avvenire solo qualora i diritti reali siano omogenei (coincidenza di soggetti, titoli e quote).

Nel caso in cui su una medesima unità immobiliare ci siano porzioni con ditte disomogenee, ciascuna porzione mantiene i propri identificativi e viene iscritta in atti con le titolarità di competenza.

Deve essere presentata una dichiarazione per ogni porzione avente differente titolarità con la specifica causale: **ALTRE-DICHIARAZIONE DI PORZIONE DI U.I.U.** (Note 15232/2002 e 23643/2013).

Le porzioni di u.i.u.

Relazione tecnica:

Nel Quadro D andrà specificato «**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**».

Le porzioni di u.i.u.

Classamento:

A tutte le porzioni andrà attribuita la categoria e la classe più appropriata considerando le caratteristiche dell'unità immobiliare **nella sua interezza**.

La rendita di ciascuna porzione sarà attribuita in ragione delle relative consistenze.

Le porzioni di u.i.u.

Rappresentazione:

Nella planimetria relativa a ciascuna porzione deve esser riportata con linea continua la porzione oggetto della dichiarazione, con linea "tratto-punto" il confine tra le diverse porzioni e con linea tratteggiata tutte le altre porzioni.

I fabbricati rurali

I fabbricati rurali

I fabbricati rurali erano originariamente esclusi dall'obbligo di dichiarazione al Catasto Edilizio Urbano in quanto la loro denuncia avveniva con modello 26 al Catasto Terreni.

D.M. Finanze n. 28 del 2 gennaio 1998: obbligo di dichiarare al CF i fabbricati rurali di nuova costruzione, o oggetto di interventi edilizi, effettuate in data successiva all'entrata in vigore del decreto (11 marzo 1998).

D.L. 6 dicembre 2011 n. 201, art. 13 comma 14-ter: l'obbligo di censimento al CF entro il 30 novembre 2012 secondo le modalità stabilite dal DM 19 Aprile 1994 n. 701 per gli immobili ancora censiti al CT, sia a destinazione abitativa che strumentali all'esercizio dell'attività agricola.

Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 26 luglio 2012: ai fabbricati rurali «è attribuito il classamento in base alle regole ordinarie, in una delle categorie catastali previsto nel quadro generale di qualificazione» e «ai fini dell'iscrizione negli atti del catasto della sussistenza del requisito di ruralità in capo ai fabbricati rurali diversi da quelli censibili nella categoria D/10, è apposta una specifica annotazione».

I fabbricati rurali

Sono escluse dal riconoscimento del requisito di ruralità:

- u.i. appartenenti alle categorie A/1 e A/8
- u.i. che possiedono caratteristiche di lusso previste dal Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 2 agosto 1969
- u.i. appartenenti alle categorie del gruppo E e del gruppo F

I fabbricati rurali

Come si richiede attualmente il requisito di ruralità.

Richieste di ruralità	Dichiarazioni DOCFA
Fabbricati già dichiarati in catasto in categoria ordinaria che non necessitano di nuovo classamento	Tutti gli altri casi

I fabbricati rurali

Termini per la richiesta:

- Fabbricati Rurali censiti al C.T.: **30/12/2012**
- Acquisizione del requisito di ruralità: **entro 30 giorni**
- Perdita dei requisiti di ruralità: **entro 30 giorni**

ATTENZIONE:

la richiesta del requisito di ruralità è una **facoltà**

la comunicazione della perdita del requisito di ruralità è un **obbligo**

I fabbricati rurali – Richieste di ruralità

Presentate ai sensi dell'art. 2 comma 6 del D.M. 26 luglio 2012, per i fabbricati correttamente dichiarati in catasto in categoria ordinaria.

Si utilizzano i modelli Allegato 1 (per la richiesta di ruralità) e Allegato 2 (per la cancellazione), corredate dalle autocertificazioni conformi ai modelli B e C.

Non sono ammissibili se gli immobili necessitano di variazione di classamento e/o rendita.

A seguito dell'accoglimento della domanda, è apposta l'annotazione: «Dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità ex art.2, comma 6, DM 26/07/2012, con richiesta prot. n .... del ....»

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

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

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

All'Agenzia delle Entrate

Ufficio provinciale di ..... - Territorio

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

Il sottoscritto[2] .....

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

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

nella qualità di:

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

☐ Rappresentante legale di[3] .....,

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

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

CHIEDE

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

Fabbricati ad uso abitativo:

Comune catastale	Codice Comune catastale	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Categoria

1

I fabbricati rurali – Do.C.Fa.

Da utilizzare per fabbricati rurali di nuova costruzione, oggetto di interventi edilizi o che necessitano di variazione catastale.

Va prodotta una denuncia con tipologia di documento: “Dichiarazione resa ai sensi del D.M. 26 luglio 2012”, corredata delle autocertificazioni di cui ai modelli B e/o C, oltre che dalla copia del documento di identità del dichiarante.

A seguito dell’accoglimento della domanda, è apposta l’annotazione: «richiesta ruralità - classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)»

I fabbricati rurali – Do.C.Fa. semplificato

Da utilizzare per dichiarare la «ruralità» di beni strumentali all'attività agricola, già censiti in una delle categorie D diverse dalla D/10, per le quali si deve solo dichiarare la ruralità.

Deve essere utilizzata la tipologia di documento «Dichiarazione fabbricato rurale D.M. 26/07/2012» in associazione alla causale «richiesta ruralità».

L'operazione è di «variazione» delle u.i.u. interessate, con conferma dei subalterni esistenti.

Non è richiesta la compilazione dei quadri 1N/2N e non è richiesta l'acquisizione di una nuova planimetria.

Alla denuncia vanno allegate le autocertificazioni di ruralità per i fabbricati strumentali all'attività agricola, reperibili sul sito dell'Agenzia delle Entrate.

Gli impianti fotovoltaici

Gli impianti fotovoltaici

CASO 1: impianto realizzato su edifici o aree, esclusive o comuni, di unità immobiliari ordinarie.

Non sussiste l'obbligo di accatastamento come unità immobiliare autonoma in quanto assimilata a impianto di pertinenza dell'immobile (Circolare 36/E).

Deve essere presentata dichiarazione di variazione e rideterminazione della rendita dell'unità servita dall'impianto se quest'ultimo ne **incrementa** il valore capitale o la redditività ordinaria di una percentuale pari al 15% o superiore.

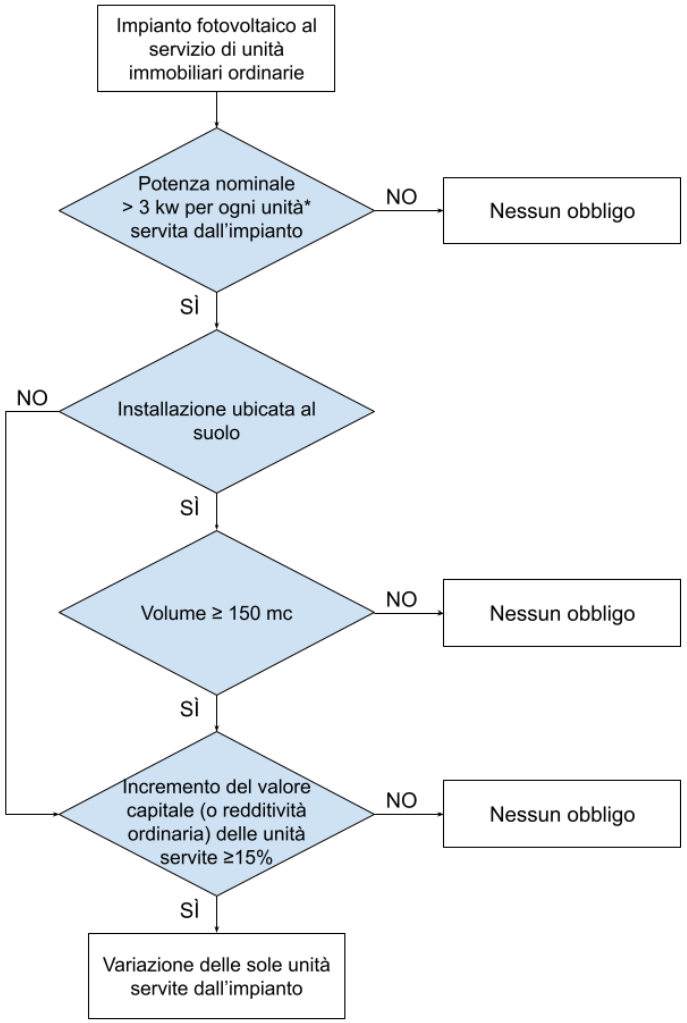
In ogni caso, l'installazione degli impianti su porzioni che costituiscono beni comuni non ne comporta il cambiamento di destinazione.

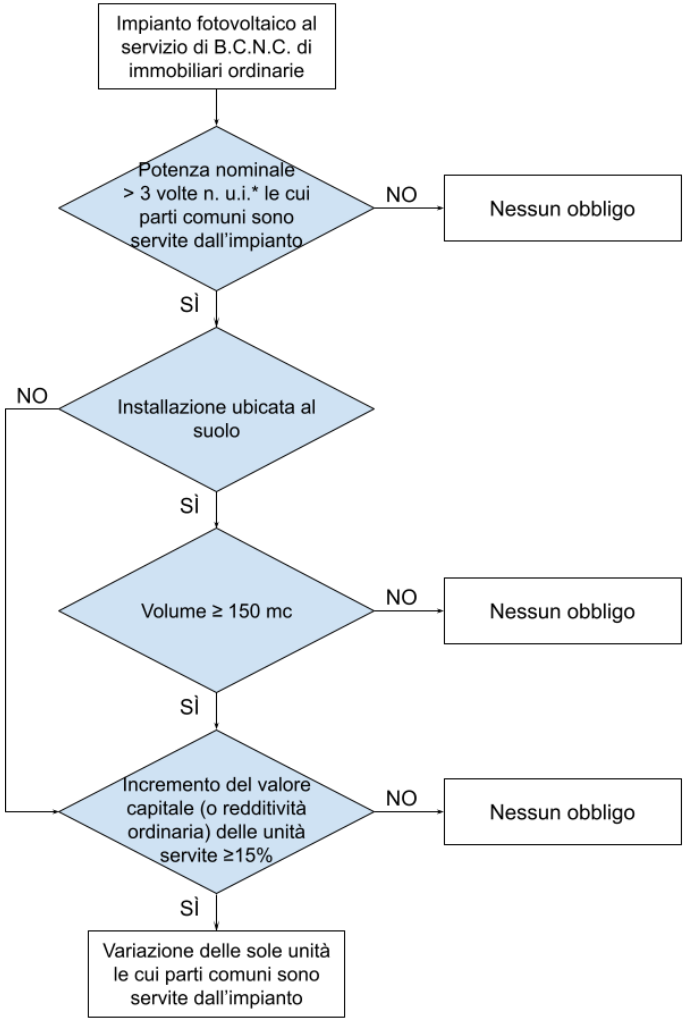
Gli impianti fotovoltaici

Non sussiste comunque l'obbligo se:

- la potenza nominale dell'impianto fotovoltaico non è superiore a 3 chilowatt per ogni unità immobiliare servita dall'impianto stesso;
- la potenza nominale complessiva, espressa in chilowatt, non è superiore a tre volte il numero delle unità immobiliari le cui parti comuni sono servite dall'impianto, indipendentemente dalla circostanza che sia installato al suolo oppure sia architettonicamente o parzialmente integrato ad immobili già censiti al catasto edilizio urbano;
- per le installazioni ubicate al suolo, il volume individuato dall'intera area destinata all'intervento (comprensiva, quindi, degli spazi liberi che dividono i pannelli fotovoltaici) e dall'altezza relativa all'asse orizzontale mediano dei pannelli stessi, è inferiore a 150 m3, in coerenza con il limite volumetrico stabilito dall'art. 3, comma 3, lettera e) del decreto ministeriale 2 gennaio 1998, n. 28.

Gli impianti fotovoltaici





* a prescindere dalla destinazione catastale.

Gli impianti fotovoltaici

Come verificare l'incremento del valore capitale o della redditività ordinaria

Valore capitale del bene = rendita catastale x moltiplicatore DM 14/12/91*

+

Valore del costo dell'impianto riportato all'epoca censuaria di riferimento 1988-1989 per mezzo del più appropriato indice medio dei prezzi ISTAT e ridotto anche per "deprezzamento infra-censuario**.

* Moltiplicatori Decreto Ministero delle Finanze 14/12/1991

Per categorie A, B, C (escluso A/10 e C/1):	100
Per categoria A/10:	50
Per categoria C/1:	34

**Salvo più approfondire valutazioni, in prima approssimazione, potrà essere assunta una "vita utile" pari a 20 anni e un "valore residuo" pari a zero.

Gli impianti fotovoltaici

CASO 2: impianto al servizio di unità speciali o particolari

Il riferimento per il censimento degli impianti fotovoltaici al servizio di unità censite nelle categorie speciali o particolari è la circolare 2/E/2016.

Unità immobiliari autonome	Parti di unità immobiliari censite nei gruppi D ed E
Categoria: D/1 Destinazione d'uso: 0104 «Immobili in uso a centrali fotovoltaiche»	Vanno inclusi nel calcolo della rendita delle unità a cui afferiscono

Gli impianti fotovoltaici

Tra le componenti immobiliari oggetto di stima **vanno considerati:**

- il suolo o l'elemento strutturale su cui sono ancorati i pannelli;
- gli eventuali locali tecnici che ospitano i sistemi di controllo e trasformazione
- le sistemazioni (recinzioni, platee di fondazione, viabilità, etc.)

I pannelli fotovoltaici e i sistemi di ancoraggio vanno considerati se sono essi stessi la struttura di copertura o di chiusura verticale delle costruzioni.

Gli impianti fotovoltaici

Allegato 3 del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 19 febbraio 2007

- Tipologia 2: Pensiline, pergole e tettoie in cui la struttura di copertura sia costituita dai moduli fotovoltaici e dai relativi sistemi di supporto
- Tipologia 3: Porzioni della copertura di edifici in cui i moduli fotovoltaici sostituiscano il materiale trasparente o semitrasparente atto a permettere l'illuminamento naturale di uno o più vani interni
- Tipologia 8: Finestre in cui i moduli fotovoltaici sostituiscano o integrino le superfici vetrate delle finestre stesse

Le piscine

Le piscine

CASO 1: piscina pertinenziale di una unità immobiliare ordinaria

La piscina va censita assieme all'unità immobiliare di cui costituisce una pertinenza; deve essere considerata l'incidenza della maggiore dotazione sulla rendita dell'unità immobiliare principale, rivalutandone categoria e classe.

CASO 2: piscina pertinenziale di una unità immobiliare speciale o particolare

La piscina va censita assieme all'unità immobiliare di cui costituisce una pertinenza; nella valutazione della rendita dell'immobile deve essere ricompreso il costo/valore della piscina.

Le piscine

CASO 3: piscina comune a più unità immobiliari

La piscina va censita come Bene Comune Censibile, attribuendo la categoria catastale più appropriata in base alle caratteristiche dell'unità (C/4 o D/6).

Occorre variare le unità immobiliari collegate, indicando la comunione della piscina nel Do.C.Fa. e valutandone l'incremento di rendita.

Modifica dell’identificativo

Modifica dell’identificativo

Può rendersi necessaria per l’allineamento della mappa urbana con quella del catasto terreni o per attribuire un subalterno a un immobile accatastato con numero di mappa intero preliminarmente alla denuncia di nuovo accatastamento di unità afferenti.

La nuova planimetria non deve essere ripresentata in quanto l’immagine presente nella banca dati viene automaticamente associata al nuovo identificativo.

La variazione è esente dal tributo catastale.

Variazione del reddito dei fabbricati

Variazione del reddito dei fabbricati

Decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917

Art. 35

1. Se per un triennio il reddito lordo effettivo di un'unità immobiliare differisce dalla rendita catastale per almeno il 50 per cento di questa, l'ufficio tecnico erariale, su segnalazione dell'ufficio delle imposte o del comune o su domanda del contribuente procede a verifica ai fini del diverso classamento dell'unità immobiliare, ovvero, per i fabbricati a destinazione particolare o speciale, della nuova determinazione della rendita. Il reddito lordo effettivo è costituito dai canoni di locazione risultanti dai relativi contratti; in mancanza di questi, è determinato comparativamente ai canoni di locazione di unità immobiliari aventi caratteristiche similari e ubicate nello stesso fabbricato o in fabbricati viciniori.
2. […]

Variazione del reddito dei fabbricati

Il reddito dei fabbricati non può essere variato con procedura Do.C.Fa. al di fuori dei casi previsti per la presentazione di una dichiarazione di variazione.

La domanda di revisione della rendita va presentata con modello 20T, reperibile sul sito dell'Agenzia delle Entrate.

Mod. 20T

Agenzia Entrate — Ufficio provinciale di_____- Territorio

DOMANDA DI REVISIONE DELLA RENDITA CATASTALE

Con questo modello il Contribuente può richiedere la revisione della rendita catastale se differisce di oltre il 50% dal reddito effettivamente realizzato dall'immobile.

Io sottoscritto/a _____ ,

nato/a a _____ il _____, residente a _____ prov._____ ,

in _____ ,

codice fiscale |_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|, telefono _____ ,

email _____ ,

documento di identità: tipo_____ n° _____ ,

rilasciato da _____ il _____

in qualità di _____ dell'immobile sito nel

Comune di _____ riportato nel Catasto edilizio urbano

sez. _____ foglio _____ particella _____ subalterno _____ ,

da compilare solo in caso di persona giuridica

in qualità di _____ della società (Ragione sociale) _____

con sede in _____ via _____

codice fiscale della società |_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|

dato che

il reddito effettivamente realizzato dal fabbricato nel triennio 20…/20…, come risulta dalla documentazione allegata, è pari a:

€.....per l'anno.....

€.....per l'anno.....

€.....per l'anno.....

la rendita catastale, riferita al biennio 1988/1989, è pari a €.....e si discosta, quindi, di oltre il 50% dal valore medio dei redditi lordi effettivi indicati sopra,

chiedo

un diverso classamento dell'unità immobiliare e la determinazione di una nuova rendita catastale (Art. 38, DPR n.917/1986).

Luogo e data_____ Firma _____

La informiamo che i suoi dati saranno trattati in base al Dlgs n. 196/2003 e che le dichiarazioni false e la formazione o uso di atti falsi sono puniti penalmente (DPR n. 445/2000).

Variazione di destinazione

Variazione di destinazione

L'ordinamento catastale è pienamente autonomo *rispetto a quanto dettato dalle norme urbanistiche, ovvero afferenti a specifici settori ed attività di esercizio* (rif. circolare 4/2006).

Pertanto, il solo cambio d'uso urbanistico non è rilevante ai fini catastali, specie quando effettuato senza opere.

Si raccomanda, pertanto, di giustificare adeguatamente il cambio di destinazione al meglio per rendere esplicita la necessità del nuovo classamento alla luce di mutate caratteristiche oggettive, intrinseche ed estrinseche, dell'unità in variazione.

Opportuno allegare una dettagliata relazione, eventualmente anche con documentazione fotografica.

Variazione di destinazione

Recenti ordinanze Corte di Cassazione:

Civile Ord. Sez. 5 Num. 5012 Anno 2020

Civile Ord. Sez. 5 Num. 25806 Anno 2022

Scorporo delle componenti impiantistiche

Scorporo delle componenti impiantistiche

La dichiarazione va presentata con tipologia di documento: DICHIARAZIONE RESA AI SENSI DELL'ART.1, COMMA 22, L.n. 208/2015.

La selezione della tipologia comporta l'impostazione automatica della causale «Rideterminazione della rendita ai sensi dell'art. 1, comma 22, L. n. 208/2015» che verrà riportata anche in visura.

È richiesta una dichiarazione per ogni u.i. da aggiornare.

Non deve essere cambiata la sagoma, la consistenza o la distribuzione degli spazi interni (causale incompatibile con altre causali di presentazione).

Deve essere ripresentata la planimetria, priva della rappresentazione delle componenti impiantistiche.

Presentazione planimetria mancante

Presentazione planimetria mancante

Nella banca dati informatizzata potrebbe non essere presente la planimetria dell'unità immobiliare che si vuole trattare o potrebbe essere abbinata in maniera errata.

Dovrà essere **preliminarmente** richiesta all'ufficio la verifica della presenza della planimetria nell'archivio cartaceo e l'acquisizione della stessa, attraverso il Modello Unico Istanza (Mod. 9T).

CASO 1. La planimetria, presente nell'archivio cartaceo, viene acquisita e resa disponibile nella banca dati informatizzata.

Presentazione planimetria mancante

CASO 2. La planimetria è stata regolarmente presentata e depositata ma non è attualmente reperibile nell'archivio cartaceo o è danneggiata. L'ufficio ne dà comunicazione al richiedente.

La planimetria potrà essere presentata con procedura DO.C.FA. utilizzando l'apposita causale codificata, **senza variare i dati censuari** dell'unità e mantenendo il subalterno originale.

Nel Quadro D si dovrà motivare la presentazione e citare gli estremi della comunicazione dell'ufficio. È opportuno che la stessa sia allegata alla dichiarazione.

In questo caso, la presentazione è esente dal pagamento del tributo catastale.

Presentazione planimetria mancante

CASO 3. La planimetria non è mai stata presentata.

La planimetria potrà essere presentata con procedura DO.C.FA. utilizzando l'apposita causale codificata, **senza variare i dati censuari** dell'unità e mantenendo il subalterno originale.

In questo caso, la presentazione è soggetta al pagamento del tributo catastale.

In tutti i casi, non vanno compilati i modelli 1N e 2N. Si dovrà invece inserire la categoria nel Quadro U e calcolare i poligoni per la determinazione delle superfici catastali.

Consultazione planimetrie

Consultazione planimetrie

Le planimetrie non rientrano tra gli atti che costituiscono il Nuovo Catasto Edilizio Urbano ai sensi del D.P.R. 1142/1949,

Pertanto, non sussiste un obbligo generale di rilascio delle planimetrie a chiunque ne faccia richiesta.

La planimetria catastale può essere richiesta dai titolari, anche per quota, del diritto di proprietà o di altri diritti reali di godimento sugli immobili.

La consultazione può essere telematica o allo sportello da parte di un soggetto titolare di diritti reali o da un suo delegato (modello 12 T).

Consultazione planimetrie

I professionisti possono richiedere la visura della planimetria catastale tramite la piattaforma «Sister» indicando obbligatoriamente un soggetto intestatario dell'immobile.

La consultazione da parte dei professionisti è connessa alla presentazione telematica di atti di aggiornamento catastale o ad adempimenti connessi alla stipula di atti relativi a un immobile, e necessita di un incarico da parte di uno dei titolari di diritti reali sull'immobile o dall'autorità giudiziaria.

Consultazione planimetrie

La consultazione telematica da parte dei professionisti è consentita anche per altri atti o attività concernenti l'immobile, purché insiti nell'incarico conferito.

La planimetria non viene rilasciata se il soggetto indicato non è intestatario dell'immobile o se il codice fiscale dell'intestatario non è validato in Anagrafe Tributaria, salvo per incarichi professionali dati da soggetti in qualità di eredi.

Consultazione planimetrie

Sono escluse dall'accesso telematico le planimetrie di:

- obiettivi sensibili per la sicurezza dello Stato;
- immobili censiti nelle categorie B/3 (prigioni e riformatori), D/5 (istituti di credito, di cambio e assicurazione), E/5 (fabbricati adibiti a fortificazioni e loro dipendenze)
- immobili secretati

Consultazione planimetrie

L'accesso alle planimetrie catastali riferite a **stadi non più attuali** o a **unità immobiliari soppresse** è riservato a:

- soggetti che, al momento della soppressione, vantavano diritti reali di godimento sull'unità immobiliare;
- a chi ha legittimo interesse o possa dimostrare di agire per conto di questi;
- ai soggetti riconducibili alle unità immobiliari derivate da quelle oggetto di soppressione.

Consultazione planimetrie

Se la planimetria relativa allo stadio superato o all'u.i. soppressa è presente nella banca dati informatizzata, il rilascio è gratuito.

Se le planimetrie sono disponibili solo in formato cartaceo, o se correlate a periodi antecedenti alla data di impianto meccanografico e richiamate solo nei modelli 55, è consentito il rilascio di copia conforme con le modalità previste per le certificazioni catastali previo pagamento di tributi speciali e imposta di bollo.

La richiesta deve essere motivata.

Accesso agli atti

Accesso agli atti

La richiesta di accesso formale ai sensi dell'art. 22 della legge n. 241/1990 ai documenti amministrativi di natura catastale va effettuata mediante modello 19T.

La richiesta va presentata all'ufficio che ha emanato l'atto finale o lo detiene stabilmente, allegando un documento di identità ed effettuando il pagamento delle spese di accesso.

Devono essere indicati chiaramente gli specifici atti oggetto della richiesta e devono essere forniti elementi utili a identificare il documento richiesto.

La richiesta deve essere motivata, specificando **l'interesse personale, concreto e attuale** che la giustifica.

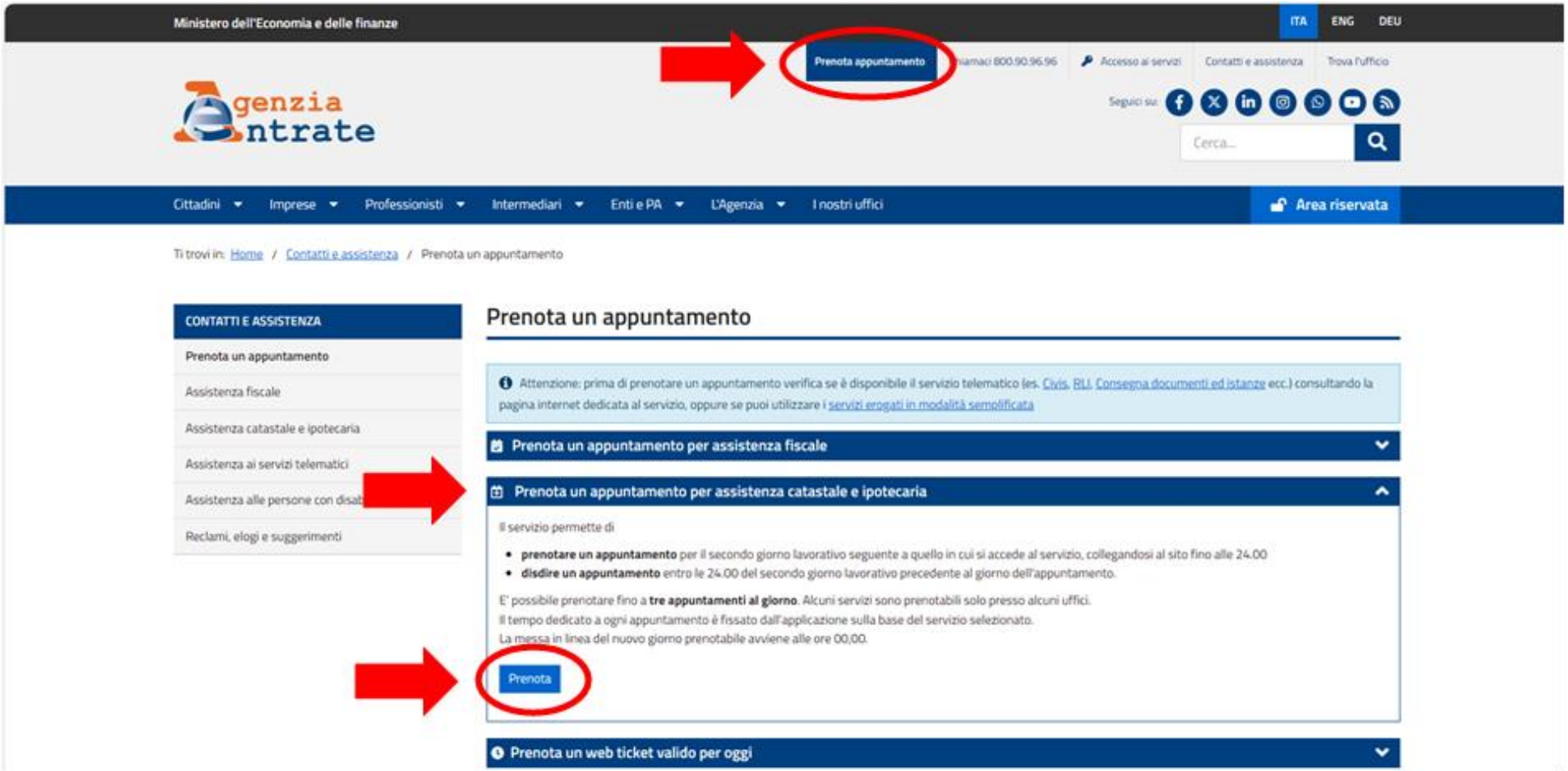
Accesso agli atti

L’accesso formale ai documenti amministrativi ai sensi dell’art. 22 della legge n. 241/1990 non si applica ai documenti accessibili nelle forme ordinarie.

Pertanto, le planimetrie non vengono rilasciate con richiesta di accesso agli atti ad eccezione delle richieste effettuate da soggetti diversi da titolari di diritti reali sull’immobile, nel caso in cui il documento sia necessario per curare o difendere i propri interessi giuridici (in presenza di un interesse diretto, concreto e attuale, corrispondente a una situazione giuridicamente tutelata e collegata al documento per cui si richiede l’accesso).

Servizi UPT di Modena

Servizi UPT di Modena



Servizi UPT di Modena

- assistenza telefonica Catasto Fabbricati e Catasto Terreni

Su prenotazione dal sito dell'Agenzia delle Entrate.

Devono essere indicati la motivazione e gli estremi catastali dell'immobile o del DOCFA su cui si chiede assistenza.

SERVIZIO
ASSISTENZA ALL'UTENZA PROFESSIONALE CATASTO FABBRICATI
ASSISTENZA ALL'UTENZA PROFESSIONALE CATASTO TERRENI

Servizi UPT di Modena

- assistenza in presenza Catasto Fabbricati e Catasto Terreni

Viene fissato un appuntamento dall'ufficio successivamente all'assistenza telefonica se la complessità del caso richiede una trattazione di persona.

Il primo canale di contatto con l'ufficio è sempre telefonico.

Servizi UPT di Modena

- accesso agli archivi cartacei Catasto Fabbricati e Catasto Terreni

L'accesso agli archivi cartacei avviene solo **su appuntamento**.

Prima della prenotazione del servizio, occorre verificare che i documenti non siano consultabili da banca dati informatizzata.

L'accesso deve essere adeguatamente motivato con l'indicazione degli estremi degli immobili o dei documenti da consultare.

SERVIZIO
CONSULTAZIONE ATTI CARTACEI CATASTO FABBRICATI
CONSULTAZIONE ATTI CARTACEI CATASTO TERRENI

Servizi UPT di Modena

- presentazione e assistenza domande di volture catastali

Il servizio viene erogato in presenza o telefonicamente solo **su appuntamento**.

<u>Si raccomanda la presentazione delle domande di voltura via PEC.</u>

SERVIZIO
PRESENTAZIONE E ASSISTENZA DOMANDE DI VOLTURE CATASTALI

Servizi UPT di Modena

- ispezioni, visure, certificati da banca dati informatizzata

Il servizio viene erogato in presenza solo **su appuntamento**.

<u>Si raccomanda l'utilizzo dei servizi telematici.</u>

SERVIZIO
CONSULTAZIONI CATASTALI INFORMATIZZATE

Contatti UPT di Modena

Indirizzo:	**Rua Pioppa n. 22, 41121 Modena**
PEC:	**dp.modena@pce.agenziaentrate.it**
Mail Ufficio Provinciale Territorio:	**dp.modena.upt@agenziaentrate.it**
Mail Area Servizi Catastali e Cartografici:	**dp.modena.scc@agenziaentrate.it**