

CATASTO, CARTOGRAFIA ED EDILIZIA

collana a cura di Antonio Iovine

catasto edilizio urbano

A13

MARIO IOVINE
NICOLA CINO

CATASTO EDILIZIO URBANO

GUIDA PRATICA N.1

**DICHIARAZIONI DI
NUOVA COSTRUZIONE
E DI VARIAZIONE
DI UNITÀ IMMOBILIARI**

EXEO edizioni

ISBN formato pdf : 978-88-95578-38-5

GUIDE OPERATIVE

professionisti

pubblica amministrazione

CATASTO, CARTOGRAFIA ED EDILIZIA collana a cura di ANTONIO IOVINE

catasto edilizio urbano

A13

MARIO IOVINE NICOLA CINO

CATASTO EDILIZIO URBANO

GUIDA PRATICA N.1

**DICHIARAZIONI DI NUOVA
COSTRUZIONE E DI
VARIAZIONE DI UNITÀ
IMMOBILIARI**

EXEO edizioni 

ISBN formato pdf: 978-88-95578-38-5

GUIDE OPERATIVE

professionisti
pubblica amministrazione



fax: 049 9711446 – tel: 049 9711446 martedì e giovedì 12: 30 > 14: 00
e-mail: amministrazione@territorio.it

Copyright © 2011 Exeo S.r.l.. Tutti i diritti riservati. E' vietata la riproduzione anche parziale e con qualsiasi mezzo senza l'autorizzazione scritta dell'editore. E' consentita la stampa ad esclusivo uso personale del cliente, e comunque mai a scopo commerciale. **Il pdf può essere utilizzato esclusivamente dall'acquirente nei propri dispositivi di lettura.** Ogni diffusione, con qualsiasi mezzo, con qualsiasi scopo e nei confronti di chiunque, totale o parziale di contenuti è vietata senza il consenso scritto dell'editore.

Disclaimer: pur compiendo ogni ragionevole sforzo per assicurare che il contenuto sia elaborato con la cura necessaria, si avverte che errori, inesattezze, ambiguità od omissioni sono sempre possibili. Con riguardo a ciò, l'editore, il curatore e gli autori si esimano da ogni responsabilità, invitando l'utente a verificare il contenuto con la documentazione ufficiale.

Autori: **Mario Iovine**, ingegnere, esperto di topografia, estimo, costruzioni ed in particolare di rilievo catastale e di approntamento e predisposizione di atti di aggiornamento del catasto terreni ed edilizio urbano. Dipendente di azienda privata di costruzioni edili. Membro del Comitato Tecnico Scientifico della rivista informatica www.catastonline.it.

Nicola Cino, geometra, funzionario della Direzione Centrale del Catasto dell'Agenzia del Territorio, esperto di topografia e catasto. Già funzionario presso l'Ufficio provinciale del territorio di Grosseto attualmente presta servizio presso l'Area per i servizi catastali. E' coautore di testi in materia di catasto.

edizione: maggio 2011

collana: CATASTO, CARTOGRAFIA ED EDILIZIA, a cura di Antonio Iovine

materia: catasto edilizio urbano- tipologia: guida operativa - formato: digitale, pdf

codice prodotto: A13

ISBN: 978-88-95578-38-5

prezzo: € 20,00

Editore: Exeo srl CF PI RI 03790770287 REA 337549 ROC 15200/2007 c. s. i. v. € 10. 000, 00, sede legale piazzetta Modin 12 35129 Padova – sede operativa: via Dante 6 int. 1 35028 Piove di Sacco PD casella postale 76/A 35028 Piove di Sacco PD info@exeoedizioni.it. Luogo di elaborazione presso la sede operativa. L'editore ringrazia per ogni segnalazione o suggerimento inviato a direzione@exeoedizioni.it.



professionisti

pubblica amministrazione

www.catastonline.it - www.exeoedizioni.it

Introduzione

Il testo costituisce una sintetica, ma esaustiva guida operativa illustrativa della natura e delle modalità di predisposizione di tutte le tipologie di documenti DOCFA per l'aggiornamento del catasto edilizio urbano.

Dopo una preliminare sintesi della normativa e della prassi ministeriale che disciplina la materia, è sviluppata una descrizione degli elaborati tecnici allegati al documento DOCFA e, quindi a seguire, sono illustrate tutte le tipologie di dichiarazioni di nuove costruzioni e di variazione delle unità immobiliari urbane censite, le funzionalità della procedura ed, in parallelo, sono esemplificate tutte le tipologie di dichiarazioni previste.

Correda il testo l'elencazione delle massime in tema di individuazione delle unità immobiliari e di attribuzione della categoria emanate dall'Amministrazione del catasto a partire dalla formazione del catasto, fino ai nostri giorni.

Il testo si integra con le trattazioni degli altri e-book della stessa collana editoriale, sulla medesima materia, per descrivere, nel loro complesso, tutta la prassi operativa concernente la consultazione e l'aggiornamento del catasto edilizio urbano.

Pertanto il testo è sicuramente consigliato sia a tecnici professionisti, già con ampia esperienza professionale, che solo occasionalmente si sono interessati di catasto e che vogliono approfondire lo specifico argomento trattato o a neofiti, che hanno necessità di sviluppare una conoscenza pratica operativa della materia, dopo la formazione di natura scolastica, ma anche a professionisti operatori esperti in catasto, che non mancheranno di rilevare, nel testo, alcune curiosità o approfondimenti utili.

L'e-book è altresì consigliabile anche ad altri soggetti, diversi dai liberi professionisti, quali dipendenti pubblici o privati che hanno necessità di operare in ambito catastale ed in particolare ai dipendenti degli Enti Locali che dovrebbero assumere le funzioni in materia di catasto ai sensi del decreto legislativo n. 122/98.

INDICE

Introduzione	1
CAPITOLO I.....	8
LA NORMATIVA E LA NATURA DELL'ADEMPIMENTO.....	8
1. <i>La fonte normativa – Soggetti obbligati, termini, sanzioni.....</i>	8
2. <i>Le modalità di predisposizione – L'attivazione della procedura DOCFA</i>	10
3. <i>Tipologia del documento di aggiornamento.....</i>	16
5. <i>Criteri per l'attribuzione dell'identificativo catastale alle unità immobiliari</i>	18
6. <i>Scelta della categoria per le unità immobiliari urbane di nuova costruzione.....</i>	20
7. <i>I criteri di classamento utilizzati dall'algoritmo della procedura DOCFA.....</i>	21
8. <i>I controlli di accettazione dei documenti DOCFA.....</i>	24
9. <i>I controlli della rendita proposta e termine per la verifica</i>	28
10. <i>L'elaborato planimetrico.....</i>	32
11. <i>La planimetria.....</i>	36
13. <i>La relazione tecnica.....</i>	45
14. <i>La presentazione del documento in front office o l'inoltro in via telematica.....</i>	46
CAPITOLO II.....	49
LA DICHIARAZIONE DELLE NUOVE COSTRUZIONI.....	49
1. <i>Generalità.....</i>	49
2. <i>La dichiarazione di nuova costruzione.....</i>	51
3. <i>La dichiarazione del fabbricato in corso di costruzione.....</i>	52
4. <i>La dichiarazione di porzioni di fabbricato in corso di definizione.....</i>	54
5. <i>La dichiarazione dell'area urbana.....</i>	56
6. <i>La dichiarazione del lastrico solare.....</i>	58
7. <i>La dichiarazione del fabbricato collabente</i>	60
8. <i>Dichiarazione di fabbricato insistente su due comuni</i>	62
CAPITOLO III.....	64
LA DICHIARAZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI URBANE VARIATE	64
1. <i>Generalità.....</i>	64
2. <i>Obbligo della dichiarazione della variazione ai sensi del D.L. n. 78/10, convertito dalla legge n- 122/10.....</i>	68
3. <i>Le tipologie delle variazioni.....</i>	73
4. <i>Variazione per divisione di unità immobiliare</i>	74
5. <i>Variazione per frazionamento di unità immobiliare per trasferimento di diritti.....</i>	75
6. <i>Variazione per fusione di unità immobiliare.....</i>	78
7. <i>Variazione per ampliamento di unità immobiliare.....</i>	80
8. <i>Variazione per demolizione totale o parziale.....</i>	81
9. <i>Variazione per diversa distribuzione degli spazi interni</i>	82
10. <i>Variazione per ristrutturazione</i>	82
11. <i>Variazione per frazionamento e fusione.....</i>	84
12. <i>Variazione di toponomastica</i>	84
13. <i>Variazione per ultimazione fabbricato</i>	85
14. <i>Variazione per cambio destinazione d'uso.....</i>	86
15. <i>Variazione per presentazione di planimetria mancante.....</i>	88
16. <i>Variazione per cambio di identificativo</i>	89
17. <i>Variazione per errata rappresentazione di unità immobiliare.....</i>	89
18. <i>Variazione con causale "Altre".....</i>	90

19	<i>Variazione per passaggio di unità immobiliare a categoria F2 (collabente)</i>	92
20	<i>Dichiarazione di una unità afferente senza intestati</i>	94
21	<i>Dichiarazione di una unità afferente con intestati</i>	96
22	<i>Il frazionamento delle aree urbane censite</i>	96
23	<i>Errore nella predisposizione di un documento DOCEA</i>	99
CAPITOLO IV		100
CASI PARTICOLARI DI INTESTAZIONE E RAPPRESENTAZIONE		100
1	<i>La dichiarazione di unità immobiliare costruita su terreno di terzi</i>	100
2	<i>La dichiarazione di unità immobiliare a cavallo di lotti di proprietari diversi.</i>	101
3	<i>Ditta titolare della costruzione realizzata su terreno di altro soggetto e detenuto in regime di locazione</i> 103	
4	<i>Fabbricato condominiale ricostruito a seguito di demolizione</i>	103
5	<i>La dichiarazione di unità immobiliare costruita su aree demaniali in concessione</i>	104
6	<i>Individuazione di una unità con titolarità diversa per porzioni di essa</i>	105
7	<i>Unità immobiliari edificate su terreni per i quali è in corso la procedura di esproprio</i>	107
8	<i>Locali di sgombero, sottotetti, sale hobby, ecc.</i>	107
ALLEGATI		108
<i>ALLEGATO. 1 - MASSIME PER L'INDIVIDUAZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI E PER L'ATTRIBUZIONE DELLA CATEGORIA EMANATE IN FASE DI FORMAZIONE DEL CATASTO EDILIZIO URBANO (ISTRUZIONE II)</i>		109
<i>ALLEGATO 1A - Massime relative alla individuazione delle unità immobiliari (Istruzione II)</i>		110
<i>Abitazione per il personale negli stabilimenti industriali.</i>		110
<i>Alloggi dei guardiani di dighe.</i>		110
<i>Alloggio del conduttore di un teatro.</i>		110
<i>Alloggio del custode di un campo di tiro a segno.</i>		110
<i>Alloggio del casaro e del custode di latteria sociale.</i>		110
<i>Bottega affittata ad inquilini diversi.</i>		110
<i>Botteghe comunicanti</i>		110
<i>Cappella privata annessa ad abitazione.</i>		111
<i>Costruzioni ferroviarie</i>		111
<i>Fabbricati di pertinenza di autostrade private.</i>		111
<i>Fabbricati in parte rurale ed in parte urbani.</i>		111
<i>Locali di custodia di un opificio.</i>		112
<i>Locali di custodia di un teatro.</i>		112
<i>Locali di albergo destinati all'alloggio del personale.</i>		112
<i>Magazzini annessi ad un opificio.</i>		112
<i>Stalla.</i>		112
<i>Unità immobiliari in fabbricati a padiglione.</i>		112
<i>Unità immobiliari precariamente riunite.</i>		113
<i>Ville – locali per il personale di servizio.</i>		113
<i>ALLEGATO 1B -Massime relative all'accertamento nelle varie categorie (Istruzione II)</i>		114
<i>Abitazioni a pianterreno</i>		114
<i>Abitazioni di tipo rurale</i>		114
<i>Ambulatori medici</i>		114
<i>Asili infantili</i>		114
<i>Baracche in legno in zone terremotate</i>		114
<i>Bottega con annessa abitazione</i>		114
<i>Campi sportivi</i>		114

<i>Campi di tiro a segno</i>	115
<i>Case cantoniere delle strade statali e provinciali</i>	115
<i>Castelli</i>	115
<i>Castelli di proprietà dello stato</i>	115
<i>Chioschi per rifornimenti di autoveicoli</i>	116
<i>Edifici adibiti ad uffici pubblici o ad alloggi collettivi ma aventi le caratteristiche di comuni case per abitazione</i>	116
<i>Fabbricati dell'istituto nazionale fascista per la previdenza sociale</i>	116
<i>Fabbricati per gli impianti di estrazione di acque sottosuolo</i>	116
<i>Forni di pane, caseifici e molini di scarsa importanza</i>	116
<i>Lavatoi pubblici</i>	117
<i>Locali per deposito e stagionatura formaggi</i>	117
<i>Locali adibiti a caseificio o alla produzione di latticini</i>	117
<i>Locali di proprietà di privati adibiti all'esercizio pubblico dei culti</i>	117
<i>Macelli</i>	117
<i>Macello annesso al locale di vendita</i>	118
<i>Magazzini per la conservazione dei prodotti agricoli</i>	118
<i>Negozi con destinazioni speciali</i>	118
<i>Negozi</i>	118
<i>Oratori</i>	118
<i>Orinatoio pubblico</i>	118
<i>Padiglioni degli enti comunali di assistenza</i>	118
<i>Panificio annesso al locale di vendita</i>	118
<i>Ponti di proprietà di privati, soggetti a pedaggio</i>	119
<i>Ricreatori religiosi</i>	119
<i>Sepolcreto privato</i>	119
<i>Stazioni autotranviarie</i>	119
<i>Tettoie ad uso pubblico gratuito sulle spiagge</i>	119
<i>Uffici vescovili e parrocchiali</i>	119
<i>Uffici aperti al pubblico</i>	119
ALLEGATO 2 - MASSIME RELATIVE ALL'ACCERTAMENTO NELLE VARIE CATEGORIE (EMANATE IN FASE DI CONSERVAZIONE)	121
<i>Agriturismo</i>	121
<i>Aree per deposito rottami, inerti, ecc.</i>	121
<i>Autosilos</i>	121
<i>Cabine elettriche</i>	121
<i>Campeggi</i>	122
<i>Cantine sociali e altri immobili destinati alla trasformazione di prodotti agricoli</i>	122
<i>Capannoni prefabbricati per attività produttive varie</i>	122
<i>Centrali elettriche- impianti fissi</i>	122
<i>Chalets</i>	123
<i>Circoli ricreativi</i>	123
<i>Complessi fieristici</i>	124
<i>Depuratori di acque luride</i>	124
<i>Discoteche, parchi gioco, zoo-safari e simili</i>	125
<i>Edicole di giornali e chioschi in concessione su suolo pubblico</i>	125
<i>Fabbricati destinati a grande distribuzione (ipermercati, supermercati)</i>	125

<i>Fabbricati inagibili o inabitabili</i>	126
<i>Funivie, scivole e simili</i>	126
<i>Impianti sportivi (anche con coperture pressurizzate)</i>	126
<i>Impianti eolici per la produzione di energia elettrica</i>	126
<i>Impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica</i>	127
<i>Impianti lavaggio auto</i>	127
<i>Impianti per la telefonia mobile</i>	127
<i>Minialloggi e fabbricati a schiera</i>	128
<i>Outlet</i>	128
<i>Parcheggi a pagamento su aree private</i>	128
<i>Porti turistici</i>	128
<i>Posti auto su aree private e su piani "pilotys"</i>	128
<i>Posti barca</i>	129
<i>Residenze turistico alberghiere</i>	129
<i>Ripetitori e impianti similari</i>	129
<i>Sale condominiali</i>	129
<i>Serre</i>	129
<i>Soffitte e cantine</i>	130
<i>Stabilimenti balneari</i>	130
<i>Stabili assunti in fitto per sede forze di polizia</i>	130
<i>Stalle e fienili non agricoli</i>	131
<i>Stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi ed aerei</i>	131
<i>Uffici postali e centri postali meccanizzati</i>	132
<i>Uffici privati "open space"</i>	132
<i>Unità in corso di costruzione o di definizione</i>	132
<i>Villaggi turistici</i>	133

CAPITOLO I LA NORMATIVA E LA NATURA DELL'ADEMPIMENTO

1. *La fonte normativa – Soggetti obbligati, termini, sanzioni*

La normativa catastale e fiscale impone ai soggetti titolari di diritti reali sulle unità immobiliare di presentare in catasto, entro predefiniti termini, la dichiarazione delle nuove costruzioni nonché la denuncia di variazione per quelle unità immobiliari già censite che abbiano formato oggetto di mutazione con effetto sulla rendita catastale.

Più precisamente, i soggetti obbligati a presentare la dichiarazione sono individuati dall'articolo 3 del R.D.L. 13 aprile 1939, n. 652, convertito nella legge 11 agosto 1939, n. 1249 che riporta:

« L'accertamento generale degli immobili urbani è fatto per unità immobiliare in base a dichiarazione scritta presentata:

- a) dal proprietario o, se questi è minore o incapace, da chi ne ha la legale rappresentanza;
- b) per gli enti morali, dal legale rappresentante;
- c) per le società commerciali, legalmente costituite, da chi, a termini dello statuto o dell'atto costitutivo, ha la firma sociale;
- d) per le società estere, da chi le rappresenta nel Regno.

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

Nei casi indicati nelle lettere b), c) e d), quando gli obbligati alla denuncia sono più di uno, la dichiarazione deve essere fatta da ciascuno degli obbligati, ma la dichiarazione di uno di essi esonera gli altri ».

In particolare, per le nuove costruzioni l'obbligo di presentazione della dichiarazione discende dal disposto dell'articolo 28 del R.D.L. 13 aprile 1939, n. 652, convertito nella legge 11 agosto 1939, n. 1249, che recita:

« I fabbricati nuovi ed ogni altra stabile costruzione nuova che debbono considerarsi immobili urbani, a norma dell'art. 4, devono essere dichiarati all'Ufficio tecnico erariale entro il 31 gennaio dell'anno successivo a quello in cui sono divenuti abitabili o servibili all'uso cui sono destinati, ancorché esenti, temporaneamente o permanentemente, dai tributi immobiliari, ovvero soggetti ad imposta mobiliare. Debbono del pari essere dichiarati, entro lo stesso termine, i fabbricati che passano dalla categoria degli esenti a quella dei soggetti all'imposta.

La dichiarazione deve essere compilata per ciascuna unità immobiliare su apposita scheda fornita dall'amministrazione dello Stato e deve essere corredata da una planimetria, designata su modello fornito dalla stessa Amministrazione, in conformità delle norme di cui all'art. 7.....»

Per le unità immobiliari variate, l'articolo 20 del suddetto R.D.L. prevede:

« Le persone e gli enti indicati nell'art. 3 sono obbligati a denunciare, nei modi e nei termini da stabilirsi col regolamento, le variazioni nello stato e nel possesso dei rispettivi immobili, le quali comunque implicino mutazioni ai sensi dell'art. 17. Nei casi di mutazioni che implicino variazioni nella consistenza delle singole unità immobiliari, la relativa dichiarazione deve essere corredata da una planimetria delle unità variate, redatta su modello fornito dall'Amministrazione dello Stato, in conformità delle norme di cui all'art. 7.».

Il termine di cui all'articolo 28 del R.D.L. 13 aprile 1939, n. 652 convertito in legge, con modificazioni, con L. 11 agosto 1939, n. 1249, che consentiva il deposito entro il 31 gennaio dell'anno successivo a quello in cui le nuove costruzioni sono state ultimate e le variazioni, di quelle già dichiarate in catasto, eseguite, ovvero si siano verificate le circostanze che i fabbricati debbano passare dalla categoria degli esenti a quella dei soggetti all'imposta (ad esempio: perdita dei requisiti per il riconoscimento di ruralità ai fini fiscali dei fabbricati) è stato modificato dall'articolo 1, comma 2, del decreto legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80, recante Misure urgenti in materia di organizzazione e funzionamento della pubblica amministrazione.

Per effetto della suddetta modifica adesso il termine per la presentazione della dichiarazione in catasto è fissato in trenta giorni dal momento in cui le nuove costruzioni sono divenute abitabili o servibili all'uso cui sono destinate e le variazioni dal momento in cui esse si sono verificate.

Per la mancata presentazione della dichiarazione in catasto, l'articolo 31 del R.D.L. 13 aprile 1939, n. 652, convertito nella legge 11 agosto 1939, n. 1249 prevedeva la sanzione pecuniaria da £ 100 a £ 2000.

Per effetto degli aumenti previsti dall'art. 1 del D.lgs del C.P.S. 5.10.1947 n. 1208, art. 113 e 114 della legge 24 novembre 1981, n. 689 e dell'art. 8 del D.L. 30 settembre 1989, n. 332, convertito nella legge 27 novembre 1989, n. 384, la sanzione è stata portata al minimo di £ 20.000 ed al massimo di £ 200.000.

L'art. 1, comma 338 della legge n. 311/04 (legge finanziaria per l'anno 2005) ha elevato l'importo della sanzione amministrativa da un valore minimo di euro 258,00 a quello massimo di euro 2.066,00. Questi importi si applicano alle infrazioni commesse a partire dall'1/1/05.

Attualmente, l'art. 2, comma 12, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23 ha quadruplicati, a decorrere dal 1° maggio 2011, tali importi, che sono passati, rispettivamente, dal minimo di € 258,00 a € 1.032,00 e dal massimo di € 2.066,00 a € 8.264,00. I nuovi importi non si applicano per le dichiarazioni presentate dopo il 1° maggio 2011, se realizzati (ultimati) in data antecedente all'entrata in vigore della nuova norma.

In caso di documento presentato in ufficio nei termini previsti per il procedimento del ravvedimento operoso di cui al Decreto Legislativo del 18/12/1997 n. 472: Disposizioni generali in materia di sanzioni amministrative per le violazioni di norme tributarie, a norma dell'articolo 3, comma 133, della legge 23 dicembre 1996, n. 662., il professionista può richiedere l'applicazione della sanzione nella misura ridotta.¹

¹ Cfr. articolo 13 del Decreto Legislativo del 18/12/1997 n. 472, come modificato dal D.L. 29 novembre 2008, n. 185, convertito in legge, con modificazioni, dall'art. 1, L. 28 gennaio 2009, n. 2- Misure urgenti per il sostegno a famiglie, lavoro, occupazione e impresa e per ridisegnare in funzione anti-crisi il quadro strategico nazionale-

Si evidenzia infine che in caso di mancata dichiarazione in catasto, oltre l'applicazione delle sanzioni, si rende possibile la redazione d'ufficio della pratica di accatastamento, con addebito degli oneri sostenuti alla parte inadempiente.

Tale possibilità è stata dapprima concessa ai comuni dalla legge 30/12/2004, n. 311, art. 1, comma 226, che ha previsto: « I comuni, constatata la presenza di immobili di proprietà privata non dichiarati in catasto ovvero la sussistenza di situazioni di fatto non più coerenti con i classamenti catastali per intervenute variazioni edilizie, richiedono ai titolari di diritti reali sulle unità immobiliari interessate la presentazione di atti di aggiornamento redatti ai sensi del regolamento di cui al D.M. 19 aprile 1994, n. 701 del Ministro delle finanze. La richiesta, contenente gli elementi constatati, tra i quali, qualora accertata, la data cui riferire la mancata presentazione della denuncia catastale, è notificata ai soggetti interessati e comunicata, con gli estremi di notificazione, agli uffici provinciali dell'Agenzia del territorio. Se i soggetti interessati non ottemperano alla richiesta entro novanta giorni dalla notificazione, gli uffici provinciali dell'Agenzia del territorio provvedono, con oneri a carico dell'interessato, alla iscrizione in catasto dell'immobile non accatastato ovvero alla verifica del classamento delle unità immobiliari segnalate, notificando le risultanze del classamento e la relativa rendita. Si applicano le sanzioni previste per le violazioni dell'articolo 28 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249, e successive modificazioni.».

Successivamente legge 24-12-2007 n. 244 -Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2008), all'articolo 1, comma 277, ha esteso tale possibilità direttamente anche agli uffici provinciali dell'Agenzia del territorio, i quali, rilevata la mancata presentazione degli atti di aggiornamento catastale da parte dei soggetti obbligati, ne possono richiedere la presentazione ai soggetti titolari. In caso di inottemperanza, decorsi 90 giorni dalla richiesta, provvedono d'ufficio, con applicazione, a carico dei soggetti inadempienti, degli oneri sostenuti.

2 *Le modalità di predisposizione – L'attivazione della procedura DOCFA*

La dichiarazione di nuova costruzione si effettuava, prima dell'introduzione della procedura informatica DOCFA, attraverso la compilazione di specifici modelli cartacei.

Poiché la dichiarazione richiede la redazione di elaborati di natura tecnica, non può essere predisposta direttamente dai titolari di diritti reali sugli immobili, ma questi devono ricorrere all'ausilio di un tecnico di fiducia, libero professionista abilitato alla predisposizione di atti di aggiornamento del catasto edilizio urbano.

all'articolo 16, comma 5. Per effetto di tale disposizione l'importo della sanzione: è ridotto ad un dodicesimo del minimo edittale, se la regolarizzazione avviene entro il termine di novanta giorni a decorrere dalla data di scadenza fissata dalla norma per i singoli adempimenti ovvero è ridotto ad un decimo del minimo edittale, se la suindicata regolarizzazione avviene oltre novanta giorni ma entro un anno dalla richiamata data di scadenza (cfr anche circolare n. 2 del 17.04.2002 dell'Agenzia del territorio). Ovviamente affinché possa essere invocato il ravvedimento operoso è necessario che la violazione non sia stata già constatata e comunque non siano iniziati accessi, ispezioni, verifiche o altre attività amministrative di accertamento delle quali l'autore o i soggetti solidalmente obbligati, abbiano avuto formale conoscenza. Nella fattispecie è opportuno che il ravvedimento operoso sia richiesto contestualmente al momento di presentazione della tardiva dichiarazione in catasto.

In particolare, già l'articolo 7 del R.D.L. 13 aprile 1939, n. 652, convertito nella legge 11 agosto 1939, n. 1249 dispone:

« Oltre alla dichiarazione di cui ai precedenti artt. 3 e 6, le persone ed enti di cui all'art. 3 devono presentare al Podestà del comune ove gli immobili sono situati, entro il giorno che sarà fissato con decreto del Ministro delle finanze, una planimetria di detti immobili in scala non inferiore a 1: 200, dalla quale si rilevi anche la ubicazione di ciascuna unità immobiliare rispetto alle proprietà confinanti e alle strade pubbliche e private.....».

Inoltre, per le nuove costruzioni e peraltro anche le variazioni di unità immobiliari già censite comportanti un ampliamento planimetrico della sagoma dell'edificio, è necessario presentare preventivamente un tipo mappale per l'aggiornamento della mappa catastale. Tale documento tecnico richiede la predisposizione ed elaborazione di un rilievo topografico che deve essere da un tecnico di fiducia, libero professionista abilitato alla predisposizione di atti di aggiornamento del catasto dei terreni.

La dichiarazione è sottoscritta dai soggetti obbligati alla presentazione e dal professionista da loro incaricato.

L'obbligo della sottoscrizione della dichiarazione da parte dei soggetti obbligati è stato ripreso dal decreto del Ministro delle Finanze del 19 aprile 1994 n. 701, articolo 1, comma 2, e che prevede:

« Le dichiarazioni, di cui al comma 1, ad eccezione di quelle finalizzate a procedimenti amministrativi iniziati d'ufficio, sono sottoscritte da uno dei soggetti che ha la titolarità di diritti reali sui beni denunciati e dal tecnico redattore degli atti grafici di cui sia prevista l'allegazione e contengono dati e notizie tali da consentire l'iscrizione in catasto con attribuzione di rendita catastale, senza visita di sopralluogo.....».

A partire dall' 1°/1/1997, la dichiarazione in catasto delle nuove costruzioni e delle variazioni delle unità immobiliari urbane già censite è presentata attraverso uno specifico documento prodotto con la procedura informatica DOCFA.

Per la registrazione di un documento DOCFA è dovuto un tributo speciale, pari ad € 50,00 (cfr. tabella approvata con D.L. 3 ottobre 2006, n. 262, convertito con modificazioni con la legge 24 novembre 2006, n. 286) per ogni unità immobiliare derivata (costituita o variata).

In catasto va presentato il file prodotto con la procedura DOCFA, unitamente alla stampa del documento di aggiornamento (in doppia copia) sottoscritta dal dichiarante e dal tecnico.

La procedura DOCFA è stata introdotta dal decreto del Ministro delle Finanze 19/4/1994, n. 701, in attuazione del disposto di cui all'art. 2, comma 1-quinquies ed 1-septies del decreto-legge 23 gennaio 1993, n. 16, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 1993, che disciplina le procedure di aggiornamento degli archivi catastali anche per via informatica e telematica. In particolare tale decreto ministeriale, all'articolo 1, comma 1, prevede:

« Con provvedimento del direttore generale del dipartimento del territorio, da pubblicare nella Gazzetta Ufficiale, viene fissata la data a partire dalla quale le dichiarazioni per l'accertamento delle unità immobiliari urbane di nuova costruzione, di cui all'art. 56 del regolamento per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 1° dicembre 1949, n. 1142, e le dichiarazioni di variazione dello stato dei beni, di cui all'art. 20 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652,

convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249, come sostituito dall'art. 2 del decreto legislativo 8 aprile 1948, n. 514, unitamente ai relativi elaborati grafici, sono redatte conformemente ai modelli riportati nell'allegato A al presente regolamento e alle procedure vigenti o in uso presso gli uffici tecnici erariali alla data di presentazione degli atti. ».

Dal punto di vista operativo, per disciplinare le modalità di utilizzazione della procedura e di predisposizione ed inoltro dei documenti di aggiornamento sono state emanate le seguenti principali norme e circolari-direttive:

- Circolare n.2 - Prot. N. 3/166 del 20/01/1984 -Direzione Generale del Catasto e dei Servizi tecnici Erariali – “Assunzione nell’archivio Catastale delle informazioni relative agli immobili urbani di nuova costruzione.”;
- Circolare n. 83 del 09/04/1999 Oggetto -Dipartimento del territorio - Direzione centrale catasto – “Rilevanza della rendita catastale proposta ai fini dell'accertamento in materia d'imposta di registro, ipotecaria e catastale, successione e donazione, IVA, INVIM, ICI. Norme di semplificazione portate dai commi 20, 21 e 22 dell'art. 10 del decreto-legge 20 giugno 1996, n. 323, convertito con legge 8 agosto 1996, n. 425.”;
- Circolare n° 305/T - Prot. n. C3/2307 del 23 dicembre 1996 – “Procedure informatiche di cui all’art. 2 del decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701 – DOCFA – Controlli e verifiche.”;
- Decreto del 07/11/2001 del Direttore dell’Agenzia del territorio che disciplina: “Presentazione delle planimetrie degli immobili urbani e degli elaborati grafici, nonché dei relativi dati metrici, su supporto informatico unitamente alle dichiarazioni di nuova costruzione e di variazione di unità immobiliari da presentare agli uffici dell’Agenzia del territorio. (Pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 282 del 04/12/2001).”;
- Circolare n. 9 del 26/11/2001- Direzione Centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare - “Attivazione della procedura DOCFA 3.0.”;
- Lettera circolare n. 15232 del 21/2/2002 - Direzione Centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare – “Casi particolari di intestazioni catastali e disposizioni inerenti le categorie fittizie F/3 e F/4.”;
- Circolare del 13/02/2004 n.1 - Agenzia Territorio Direzione Centrale Cartografia Catasto e Pubblicità Immobiliare – “Procedure informatiche di cui all’art. 1 del decreto del Ministro delle Finanze 10.04.1994 n. 701 – DOCFA – Controlli e Verifiche.”;
- Circolare del 04/07/2005 n.7 - Agenzia Territorio Direzione Centrale Cartografia Catasto e Pubblicità Immobiliare – “Modalità e termini per la rettifica della rendita catastale proposta e relative annotazioni negli atti del catasto”;
- Provvedimento Direttore Agenzia del territorio del 22/03/2005 – “Attivazione del servizio di trasmissione telematica del modello unico informatico catastale relativo alle dichiarazioni per l'accertamento delle unità immobiliari urbane di nuova costruzione e alle dichiarazioni di variazione dello stato, consistenza e destinazione delle unità immobiliari urbane censite (DOCFA), limitatamente ad alcune aree geografiche.”;
- Provvedimento Direttore Agenzia del territorio del 22/03/2005 – “Termini, condizioni e modalità relative alla presentazione del modello unico informatico di

- aggiornamento degli atti catastali - articolo 1, comma 374, della legge 30 dicembre 2004, n. 311 (legge finanziaria 2005).”;
- Circolare n. 10 del 4/8/2005- Direzione Centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare – “Accertamento delle unità immobiliari urbane ai sensi dell’articolo 1, comma 336, della legge 30 dicembre 2004, n. 311.”;
 - Circolare n. 1 del 3/1/2006- Direzione Centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare – “Ulteriori chiarimenti per la corretta attuazione dell’art. 1, comma 336, della legge 30 dicembre 2004, n. 311 - Semplificazioni procedurali per la predisposizione di documenti di aggiornamento Docfa.”;
 - Circolare n. 4 del 16/5/2006- Direzione Centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare – “Modalità di individuazione e classamento delle unità immobiliari urbane censibili nei gruppi speciale e particolare D ed E.”;
 - Provvedimento Direttore Agenzia del territorio del 20/03/2007 – “Estensione del servizio di trasmissione telematica del modello unico informatico catastale, relativo alle dichiarazioni per l'accertamento delle unità immobiliari urbane di nuova costruzione e alle dichiarazioni di variazione dello stato, consistenza e destinazione delle unità immobiliari urbane censite (DOCFA) e approvazione di nuove specifiche tecniche.”;
 - Circolare n. 4 del 13/4/2007- Direzione Centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare – “Articolo 2, commi 40 e seguenti, del decreto legge 3/10/2006, n.262. Accertamento in catasto delle unità immobiliari urbane censite nelle categorie particolari E/1, E/2, E/3, E/4, E/5, E/6 ed E/9. Censimento delle porzioni di tali unità immobiliari destinate ad uso commerciale, industriale, ad ufficio privato, ovvero ad usi diversi, già iscritte negli atti del catasto.”;
 - Provvedimento Direttore Agenzia del territorio del 15/10/2009 n. 54666 – “Approvazione delle specifiche tecniche e della procedura DOCFA 4 per le dichiarazioni delle unità immobiliari urbane di nuova costruzione e di variazione nello stato, consistenza e destinazione delle unità immobiliari censite.”;
 - Circolare n. 1 del 8/5/2009 - Direzione Centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare – “Sperimentazione nuove procedure di prima iscrizione degli immobili al Catasto Edilizio Urbano.”;
 - Circolare n. 4 del 26/11/2009 - Direzione Centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare - “Attivazione della procedura DOCFA 4.0.”;
 - Lettera Circolare n. 17471 del 31/3/2010 della Direzione Centrale Catasto e Cartografia – “Adozione versione 4.0 della procedura DOCFA. Chiarimenti operativi.”;
 - Circolare n. 2 del 9/7/2010 - Direzione dell’Agenzia Attuazione del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78 – “Articolo 19, comma 14 - Prime indicazioni”;
 - Circolare n. 3 del 1/8/2010 - Direzione dell’Agenzia - “Art. 19 del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122 – Aggiornamento del catasto.”;
 - Circolare n. 4 del 29/4/2011 - Direzione dell’Agenzia - “Articolo 2, comma 12, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23 – “Aumento degli importi minimo e massimo della sanzione amministrativa prevista per l'inadempimento degli obblighi di dichiarazione degli immobili e delle variazioni di consistenza e di destinazione.”.

La dichiarazione di nuova costruzione si effettua attraverso la compilazione di specifici modelli prima cartacei, ora informatizzati (con l'introduzione della procedura informatica DOCFA), di seguito elencati.

- modello D1;
- modello 1NB, I e II parte;
- modello 2NB, I e II parte;
- delle planimetrie;
- del calcolo delle superfici;
- dell'elaborato planimetrico.

Il modello D1 contiene i seguenti quadri:

- quadro A - Notizie generali per le nuove costruzioni;
- quadro B - Notizie generali per le variazioni;
- quadro C - Notizie riguardanti le unità afferenti;
- quadro D - Note relative al documento e relazione tecnica;
- quadro I - Generalità e diritti intestati;
- quadro U - Riferimenti dei beni oggetto di dichiarazione;
- quadro E - Costituito dai modelli integrati riportanti i dati per l'allineamento dei soggetti e degli oggetti;

Modello 1Nb, parte I

- quadro A, riferimenti catastali del fabbricato;
- quadro B, riferimenti temporali del fabbricato;
- quadro C, elementi descrittivi del fabbricato;
- quadro D, destinazione degli spazi ad uso comune;
- quadro E, posizione del fabbricato;
- quadro F, caratteristiche costruttive del fabbricato;
- quadro G, dotazione di impianti nel fabbricato;
- quadro H, recinzioni;
- quadro I, finiture delle parti esterne del fabbricato;
- quadro L, finiture delle parti interne;
- quadro M, vincoli artistici e storici.

Modello 1Nb, parte II

Da compilare per ogni unità immobiliare oggetto di denuncia.

- quadro A - Riferimenti catastali dell'unità immobiliare urbana;
- quadro B - Riferimenti temporali dell'unità immobiliare urbana;
- quadro C - Dati metrici dell'unità immobiliare;
- quadro D - Dotazioni tecnologiche dell'unità immobiliare;
- quadro E - Caratteristiche costruttive e di finitura;
- quadro F - Valore indicativo della u.i.u. e osservazioni;

Mod 2Nb

Si utilizza per la dichiarazione delle costruzioni da censire nelle categorie speciali. Parallelamente al mod. 1N, la parte I richiede notizie relative al fabbricato e la parte II dati relativi alla singola unità immobiliare.

Mod 2Nb parte I

Si compone dei seguenti quadri:

- A - per i riferimenti catastali;
- B - per i riferimenti temporali;
- C - indicazione della natura dell'azienda;
- D - collegamento con infrastrutture;
- E - impianti generali di sicurezza;
- F -; sistemazioni esterne;
- G -; dati metrici totali dell'azienda;
- H₁₋₂₋₃ -; elementi estimali per la determinazione della rendita

Mod. 2Nb parte II

Si compone dei seguenti quadri:

- a - riferimenti grafici del corpo di fabbrica;
- b - riferimenti di mappa del corpo di fabbrica;
- c - destinazione principale d'uso;
- d - riferimenti temporali;
- e - impianti stabilmente infissi;
- f - notizie particolari;
- g - caratteristiche costruttive;
- h - copertura;
- i - altri elementi costruttivi e di finitura;
- l - locali aventi peculiari destinazioni;
- m - dati metrici.

Prima ancora della adozione dei suddetti modelli 1N si utilizzava il modello 1 M.

Prima dell'introduzione della Procedura DOCFA, gli adempimenti a carico del libero professionista per la presentazione in catasto della dichiarazione erano limitati al rilievo planimetrico dell'immobile e delle sue caratteristiche tecniche richieste dagli specifici stampati catastali.

Con l'introduzione della Procedura DOCFA, il libero professionista oltre i suddetti adempimenti deve indicare anche una rendita per ciascuna unità immobiliare.

La procedura DOCFA contiene una funzionalità che calcola anche una rendita automatica, determinata da uno specifico algoritmo.

Tuttavia in alcuni casi la rendita automatica prodotta dalla procedura automatica potrebbe non risultare coerente con la reale redditività immobiliare che competerebbe all'unità oggetto di accertamento anche con riferimento a quelle di unità immobiliari similari già censite.

In questi casi il professionista deve indicare una rendita proposta, che meglio si attaglia alla redditività specifica dell'immobile, piuttosto che quella automatica, attenendosi, di norma, ai seguenti passi procedurali:

- Esecuzione di una analisi delle caratteristiche del fabbricato e del quartiere nel quale esso è ubicato.
- Conduzione di indagini sopralluogo atte ad accertare costruzioni aventi caratteristiche similari, ubicate nello stesso quartiere od in quartieri di equivalente pregio commerciale, tipologia costruttiva, epoca di realizzazione e posizione rispetto al centro degli affari.

- Esperimento di ricerche catastali per acquisire i dati di classamento delle unità immobiliari similari scelte a confronto dovendo queste, in linea di massima, essere state classate con riferimento alle unità tipo. Si fa presente che può essere estratto dalla banca informativa l'elenco dei subalterni presenti nel fabbricato con i relativi dati di censimento.
- Accertamento dell'ordinaria destinazione d'uso conferita dalla maggioranza dei possessori ad immobili similari.
- Scelta della categoria e classe alla unità immobiliare in esame.
- Calcolo della consistenza ;
- Calcolo della rendita catastale ottenuta moltiplicando la tariffa della rispettiva categoria e classe per la consistenza.

In caso di unità a destinazione speciale o particolare il calcolo della rendita è effettuato a stima diretta.

Per quanto concerne le responsabilità del tecnico libero professionista, è evidente che queste potrebbero derivare solo per infedeli dichiarazioni nella redazione della planimetria o compilazione dei modelli.

Per l'accatastamento delle unità a destinazione speciale o particolare, essendo stato introdotto l'obbligo di fornire il valore, le responsabilità del tecnico libero professionista concernono anche tale aspetto.

Tuttavia presso gli Uffici Provinciali dell'Agenzia del territorio, di norma, sono utilizzati prezziari di valori immobiliari e di specifici impianti fissi, che possono risultare di valido aiuto agli stessi, soprattutto al fine di circoscrivere e limitare eventuale possibilità di erronee determinazioni.

Per quanto concerne la rendita proposta il libero professionista deve ispirarsi a corretti criteri estimali dettati dalla buona tecnica nel rispetto della normativa, come esposto in sintesi nella presente trattazione.

E' evidente pure che nel caso dovessero essere riscontrate palesi e ricorrenti proposte di rendite che si discostino oltre una discreta soglia di tolleranza da stabilirsi dai valori definitivi che saranno attribuiti dall'ufficio e divenuti inoppugnabili, l'operato del tecnico può essere oggetto di segnalazione al competente Ordine o Collegio professionale (ai sensi di quanto previsto dall'articolo 12 del D.PR. 26/10/1972, n. 650).

3 Tipologia del documento di aggiornamento

Per dare attuazione alle disposizioni di cui alla legge 30 dicembre 2004 n. 311 e al D.L. 3 ottobre 2006, n. 262, convertito con modificazioni con la legge 24 novembre 2006, n. 286), nella presentazione di un documento di aggiornamento deve essere indicata la tipologia dello stesso (motivazione per cui si provvede a rendere la dichiarazione).

Per le nuove costruzioni sono state individuate le seguenti tipologie:

- Dichiarazione ordinaria: da utilizzare nei casi di dichiarazione spontanea effettuata dalla proprietà (nuove costruzioni o manufatti già presenti al Catasto Terreni come fabbricati rurali che hanno perso i requisiti per il riconoscimento della ruralità ai fini fiscali, ecc.);

- Dichiarazione resa ai sensi dell'art.1 Comma 336, legge 311/04, da utilizzare quando la proprietà accatasta a seguito di comunicazione da parte del Comune, ai sensi di tale norma);
- Fabbricato ex rurale art.2 comma 36 o 37, D.L. 262/06, da utilizzare quando la proprietà accatasta per la perdita dei requisiti fiscali di ruralità a seguito di inclusione del fabbricato negli elenchi pubblicati a seguito degli accertamenti Agea-Agenzia del Territorio (pubblicati anche sul sito www.agenziaterritorio.it) ;
- Fabbricato mai dichiarato art 2 comma 36 DL 262/2006, da utilizzare quando l'accatastamento concerne un fabbricato compreso negli elenchi pubblicati (anche sul sito www.agenziaterritorio.it) a seguito degli accertamenti Agea-Agenzia del Territorio, quale immobile o ampliamento di fabbricati esistenti totalmente sconosciuti sia al Catasto Fabbricati che al Catasto Terreni.

Per le variazioni le tipologie sono le seguenti:

- Dichiarazione ordinaria: da utilizzare nei casi di dichiarazione spontanea effettuata dalla proprietà e quindi diverse dalle motivazioni di cui alle tre opzioni successive;
- Dichiarazione resa ai sensi dell'art.1 Comma 336, legge 311/04: da utilizzare quando la proprietà accatasta a seguito di notifica da parte del Comune;
- Dichiarazione resa ai sensi dell'art.1 Comma 340, legge 311/04: da utilizzare quando la proprietà presenta la planimetria mancante agli atti dell'Agenzia del Territorio a seguito comunicazione del Comune ;
- Stralcio di categoria E, art.2 comma 40 D. L. 262/06: da utilizzare quando si stralciano dall'unità immobiliare censita in una delle categorie del gruppo "E" immobili o porzioni di immobili ad uso commerciale, industriale, ad ufficio privato ovvero ad usi diversi, qualora gli stessi presentino autonomia funzionale e reddituale (Circolare n.4/07).

4 *Valenza della rendita proposta*

Ai sensi di quanto previsto dall' articolo 1, comma 3, del decreto del Ministro delle Finanze n. 701/94, la rendita proposta rimane negli atti catastali come fino a quando l'ufficio non provvede con mezzi di accertamento informatici o tradizionali, anche a campione, e comunque entro dodici mesi dalla presentazione (salvo per il primo biennio dove il termine era stato previsto in 24 mesi) alla determinazione della rendita catastale definitiva.

L'Ufficio comunque, sin dalla presentazione può convalidare la rendita proposta o sostituirla con quella scaturente dal classamento automatico.

E' comunque facoltà dell'Amministrazione del Catasto di verificare ai sensi dell'art. 4, comma 21, del D.L. 853/84 convertito nella L. 17/85 verificare in sopralluogo le caratteristiche degli immobili così denunciati ed eventualmente modificarne le risultanze iscritte in catasto.

La rendita proposta ha piena efficacia agli effetti fiscali fin dalla sua registrazione in atti.

Resta ferma la facoltà dell'Organo impositore (Agenzia delle Entrate, Comune, ecc.), nel caso di avvenuta tassazione preventivamente alla intervenuta definitività della rendita, di

adeguare successivamente i tributi all'entità della rendita definitivamente accertata dall'Ufficio provinciale dell'Agenzia del territorio, operando i necessari recuperi.

Nella consultazione della banca dati catastale, per la rendita di una unità immobiliare successivamente all'introduzione della procedura DOCFA, sono previste le seguenti diciture inserite nel campo delle annotazioni (cfr. circolare n. 189/T del 19.07.1996, e circolare n. 7 del 2005):

1. *“Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94).”* – In caso di unità immobiliare urbana inserita in atti con classamento e rendita proposti dalla parte, per i quali l'ufficio non ha operato alcuna valutazione di congruità.
2. *“Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94); classamento e rendita validati.”* In caso di classamento e rendita accettati in sede di presentazione della dichiarazione.
3. *“Classamento e rendita validati (D.M. 701/94).”* – In caso di classamento e rendita accettati in sede di validazione successiva alla dichiarazione.
4. *“Classamento e rendita rettificati con procedura di classamento automatico (D.M. 701/94).”* – In caso di classamento e rendita iscritti in atti con classamento automatico in sede di presentazione o di successiva rettifica.
5. *“Classamento e rendita rettificati (D.M. 701/94).”* – In caso di classamento e rendita rettificati dall'ufficio a seguito di successive operazioni di verifica e controllo dei dati censuari proposti.
6. *“Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94).”* – In caso di unità immobiliare urbana inserita in atti con classamento e rendita proposti, per la quale è decorso il termine dei dodici mesi di cui all'art. 1, comma 3, del D.M. 701/94.

5 Criteri per l'attribuzione dell'identificativo catastale alle unità immobiliari

Già con la circolare n°2 dell'anno 1984 della Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE. al libero professionista, con la compilazione del modello 55 in forma auto allestita, era stato demandato il compito di attribuzione dell'identificativo catastale alle unità di nuova dichiarazione o variate.

Con l'introduzione della procedura DOCFA ora è ancora più importante che l'attribuzione dell'identificativo sia operata con la massima accortezza in quanto il lavoro del tecnico libero professionista va automaticamente ad aggiornare la banca dati catastale e quindi eventuali errori possono comportare disagi e anche danno al committente.

Inoltre errate attribuzioni di identificativi possono causare rifiuti di acquisizione del documento e perciò motivo di restituzione al tecnico. Eventuale disattenzione in fase di accettazione anche da parte del tecnico d'ufficio, può comportare l'inserimento in banca dati di un identificativo errato ed, in conseguenza di una compravendita dell'unità immobiliare erroneamente acquisita, anche la compilazione di un atto notarile non coerente. Eventuali correzioni di identificativi erroneamente indicati devono essere eseguite a cura e spese del professionista, attraverso la presentazione di un nuovo documento di aggiornamento, correttamente redatto, in sostituzione di quello erroneamente presentato in origine.

Si ritiene utile riportare nel seguito uno stralcio dell'Istruzione I del 24.5.1942 “Norme per la rappresentazione in mappa dei fabbricati” emanata nell'ambito delle disposizioni

per l'acceleramento dei lavori di formazione del nuovo catasto edilizio urbano (paragrafo da 16 a 18) per quanto concerne le modalità di assegnazione dei numeri principali e subalterni alle unità immobiliari accertate al nuovo catasto edilizio urbano

Dopo l'individuazione attraverso il foglio catastale in cui l'unità immobiliare è ubicata, la stessa si identifica con il numero o con i numeri con cui sono contraddistinti nel foglio suddetto i fabbricati nei quali essa si estende (numero principale), nonché -se alcuno dei detti fabbricati comprende più unità immobiliari- con un altro numero (numero subalterno) da attribuire a ciascuna parte di fabbricato occupato da diversa unità immobiliare.

Di conseguenza:

- a) le unità immobiliari urbane che occupano ognuna da sola un intero fabbricato, rappresentato come unica particella edilizia, si indicano con il solo numero principale;
- b) le unità immobiliari o porzioni di unità immobiliari comprese con altre in un solo fabbricato, rappresentato come unica particella edilizia, si indicano con il numero principale e con un subalterno del principale. Tale subalterno è unico anche se l'unità immobiliare o la porzione di unità compresa nel fabbricato si compone di più parti non contigue;
- c) le unità immobiliari che occupano più fabbricati rappresentati come distinte particelle edilizie, assumono come numero principale il complesso dei numeri attribuiti alle varie particelle edilizie. Se una unità immobiliare, che ha per numero principale un complesso di numeri, occupa, di un fabbricato rappresentato da una particella edilizia, solo una porzione, al numero principale corrispondente si aggiunge il subalterno competente alla detta porzione.

Se un fabbricato, rappresentato come unica particella edilizia, comprende - oltre ad una o più unità immobiliari o porzioni di unità immobiliari urbane - alcune porzioni aventi i requisiti della ruralità, anche tali porzioni si indicano con numeri subalterni. Prende un diverso numero subalterno ciascuna porzione rurale appartenente a diversa ditta proprietaria.

La numerazione con subalterni delle diverse unità immobiliari o porzioni di unità comprese in un fabbricato, rappresentato come unica particella edilizia, si inizia dalle unità che hanno ingresso direttamente dalla strada e nell'ordine in cui si presentano lungo le strade o gli altri spazi scoperti che limitano il fabbricato, e prosegue per ciascun altro ingresso e per ciascuna scala, dal pianterreno ai piani superiori e quindi dal piano sottostante al piano terreno agli altri piani inferiori, di norma da sinistra a destra. Nel caso che esista la numerazione interna, i subalterni di ciascun piano si assegnano nell'ordine dei numeri interni.

La regola anzidetta vale anche nel caso di fabbricato che comprende - oltre ad unità immobiliari urbane o porzioni di unità immobiliari anche porzioni aventi i requisiti della ruralità.

Per alcuni Comuni può essere presente un ulteriore elemento identificativo costituito dalla sezione censuaria: questa è una porzione del territorio comunale, creata durante la formazione del catasto per delimitare zone del Comune caratterizzate da medesime condizioni ambientali ed economiche influenti sulla redditività, quando il territorio del Comune risultava troppo disomogeneo per comprenderlo in un unico comprensorio ai fini della determinazione degli estimi.

La presenza di sezioni censuarie in un Comune può dipendere anche da variazioni circoscrizionali intervenute successivamente alla formazione. Di fatto le porzioni staccatesi dal territorio di un Comune ed aggregate a quelle di un altro Comune conservano le precedenti tariffe d'estimo e pertanto per tenere evidente questa caratteristica degli estimi, si crea la sezione censuaria, relativa a questa zona, nell'ambito del Comune ricevente il territorio.

E' importante evidenziare che, nell'ambito di un comune diviso in sezioni censuarie, in ciascuna di esse la numerazione dei fogli di una mappa o delle particelle può essere autonoma ed indipendente nell'ambito del Comune. Per cui in un Comune potrebbero esistere più fogli di mappa, caratterizzati da un medesimo numero, tanti quante sono le sezioni censuarie. Ecco che il Codice Sezione (costituito da uno o più caratteri alfanumerici) diventa importante per l'identificazione delle particelle e quindi deve essere citato tra gli estremi catastali significativi per un corretto riferimento.

6 *Scelta della categoria per le unità immobiliari urbane di nuova costruzione.*

Al fine di agevolare l'individuazione della categoria da attribuire alle unità immobiliari per le destinazioni d'uso e le tipologie immobiliari, meno ricorrenti nella pratica usuale, si ritiene utile riportare, negli allegati, uno stralcio dell'Istruzione ministeriale II per l'accertamento ed il classamento e delle successive direttive ministeriali emanate sull'argomento

Tuttavia la raccolta che non è esaustiva, in quanto possono esservi altri indirizzi ministeriali diramati soltanto per specifici casi di rilevanza esclusivamente locale per risolvere eventuali contenziosi tributari, per cui non hanno assunto veste di circolare o lettera circolare e quindi non sono stati inseriti nella relativa raccolta ufficiale e ciò proprio in relazione al loro scarso interesse generale.

Per un opportuno approfondimento, si ritiene utile fornire qualche precisazione in merito al classamento di unità, destinate ad attività commerciali, genericamente definite dal pubblico con la locuzione negozio, bottega o laboratorio, contenute nella circolare n. 146 del 2.8.39 della Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE.

Nella categoria C/1 "negozi e botteghe" devono comprendersi quei locali singoli o quei gruppi di locali - costituenti unità immobiliari - dove si effettua la vendita, con prevalenza al dettaglio, di merci, manufatti, prodotti, derrate, ecc. e quei locali dove la vendita si accompagna con prestazione di servizi, come ad esempio trattorie, ristoranti, bar, caffè, ecc. Sono da comprendere nella categoria C/1 le unità dove si effettua l'esposizione, ecc. nonché quelle occupate da barbieri, modiste, parrucchieri, orologiai, ecc. se presentano, per ubicazione e qualità intrinseche, suscettibilità di luoghi dove possa effettuarsi la vendita.

Requisito essenziale delle unità da accertare nella categoria C/1 è quello di avere accesso diretto dalla strada pubblica; solo eccezionalmente può verificarsi l'accesso da cortile androne, strada privata, ecc..

Generalmente le unità di che trattasi sono ubicate al piano terra, ma non può escludersi il classamento in questa categoria di unità ubicate - in tutto o in parte - in locali che si trovino sotto o sopra il livello stradale.

Nella categoria C/2 devono essere censite le unità immobiliari dove si esercita la vendita all'ingrosso di merci, manufatti, derrate, ecc. ed anche quei locali che sono adibiti a contenere - in deposito - merci, manufatti, prodotti, derrate, ecc.

Nella categoria C/3 devono comprendersi le unità immobiliari nelle quali gli artigiani provvedono alla lavorazione, generalmente di semilavorati, in prodotti finiti. Di regola non hanno gli adattamenti delle botteghe per la vendita, sebbene talvolta l'artigiano lavori non soltanto per commissione ma anche per la vendita diretta al pubblico.

7 *I criteri di classamento utilizzati dall'algoritmo della procedura DOCFA*

La procedura DOCFA è stata introdotta per snellire la fase di accettazione ed aggiornamento delle dichiarazioni in catasto delle unità immobiliari nonché instaurare un sistema trasparente con i professionisti ed i cittadini, per quanto concerne il calcolo della consistenza e l'attribuzione della rendita.

A tale fine è stato standardizzato il procedimento di predisposizione del documento di aggiornamento, sia per razionalizzarne il contenuto, sia per consentirne l'analisi e registrazione con processi automatizzati, fino anche all'attribuzione della rendita.

La legge 30 dicembre 1989, n. 427 ha modificato l'art. 5 del D.P.R. n. 1142/49 che definiva la zona censuaria, stabilendo per essa la seguente nuova declaratoria:

« Le operazioni di qualificazione e classificazione si eseguono per zone territoriali omogenee sotto il profilo socio-economico, che possono comprendere gruppi di comuni amministrativi, singoli comuni o porzioni di comune. Dette zone devono comprendere territori nei quali esistano unità immobiliari simili per ubicazione, per caratteristiche ambientali, per tipo di costruzione e per prevalente destinazione socio-economica.»

Anche l'articolo 11 del D.L. 14 marzo 1988, n.70, convertito con legge 154/88, al comma 2, ha previsto – ai fini del classamento in comuni o loro zone censuarie aventi quadri di tariffa non aggiornati – ha consentito l'utilizzo in specifici comuni di prospetti tariffari appartenenti a comuni o zone censuarie della stessa provincia con analoghe caratteristiche socio-economiche e di tipologia edilizia.

Con i suddetti interventi il legislatore ha voluto superare il tradizionale concetto di zona censuaria che per definizione regolamentare (art.5 del D.P.R. 1 dicembre 1949, n.1142) era circoscritta dai confini comunali.

Tale volontà prende atto che, ai fini della redditività degli immobili urbani, scontata l'omogeneità in rapporto alla tipologia edilizia ed ubicazionale del fabbricato, gli altri caratteri influenti devono concernere soprattutto le caratteristiche sociali ed economiche del territorio.

La procedura automatica di classamento è stata definita dalla circolare prot. N. 3/1273 del 19 aprile 1989 della ex Direzione generale del catasto e dei servizi tecnici erariali.²

La metodologia che consente il classamento automatico utilizza un algoritmo i cui parametri fondano su elementi di carattere:

² Già in precedenza l'Amministrazione del catasto aveva varato una procedura automatica, limitatamente alle nuove costruzioni, perchè di caratteristiche più facilmente parametrabili proprio in quanto nuove costruzioni e per la massima parte ubicate in zone di espansione degli abitati urbani e quindi urbanisticamente e tipologicamente più omogenee. La procedura fornita ai professionisti esterni era denominata "acquisiz" ed aveva lo scopo di registrare su floppy-disk gli elementi da riportare sugli usuali modelli cartacei ed era facoltativamente utilizzabile dai professionisti. Una ulteriore procedura in dotazione ai soli uffici consentiva, in relazione agli elementi forniti con "acquisiz", la determinazione della consistenza e la scelta della categoria e classe con conseguente attribuzione della rendita al momento stesso della presentazione, con registrazione automatica negli atti catastali.

La procedura ha fornito dei risultati soddisfacenti salvo alcune modeste incongruenze.

- metrico,
- tipologico;
- ubicazionale;
- estimativo.

Tali parametri valutativi possono ritenersi costanti per ogni gruppo di comuni, specificatamente individuati secondo i suddetti concetti di omogeneità ambientale e socio-economica del territorio.

La metodologia simula, utilizzando le informazioni contenute nel mod.1N, i criteri cui l'Ufficio si attiene nell'attribuzione del classamento senza sopralluogo.

Per potere dare vita a questo algoritmo, la prima operazione espletata è stato il raggruppamento dei comuni, di ciascuna provincia, in *zone territoriali omogenee* individuate con i criteri delineati dal legislatore con la legge n. 427/89.

Tale omogeneità deve essere riferita a:

- condizioni socio-economiche;
- caratteristiche orografiche prevalenti nel territorio;
- tecnologie edilizie;
- analogia di caratteristiche che determinano l'attribuzione della categoria.

Ad titolo di esempio, per una provincia caratterizzata da ambiti territoriali variegati quali ad esempio quelli di un vasto territorio che si estenda dal mare fino a zone montane, una segmentazione in zone territoriali omogenee potrebbe essere la seguente.

- una prima, Z.T.O. "A", costituita dai Comuni litoranei caratterizzati da un prevalente sviluppo turistico e da territorio principalmente pianeggiante e quindi da uno sviluppo socio-economico più alto rispetto alle altre due zone;
- una seconda, Z.T.O. "B", comprendente i Comuni in territorio montano, caratterizzati da modesto sviluppo socio-economico;
- una terza, Z.T.O. "C", attinente a Comuni interni, in zona collinare, con sviluppo socio economico medio.

E' ovvio come possano essere prospettate molteplici diverse articolazioni andando ad evidenziare specificità ambientali, demografiche, sociali ed economiche, che possono essere ulteriormente discernibili sul territorio (aree metropolitane, sviluppo industriale, ecc.).

Ai fini dell'accertamento delle unità immobiliari, la procedura utilizza un algoritmo logico-matematico, il quale prende in esame, per ciascuna zona omogenea costituita, i caratteri di ubicazione territoriale ed i caratteri tipologici intrinseci.

Tale algoritmo vuole simulare un "fittizio collegamento" di ciascuna unità immobiliare in accertamento alle sue equivalenti unità tipo attraverso il confronto di dati parametrati, in analogia al processo di sintesi effettuato dal tecnico catastale, che invece attribuisce il classamento, operando un confronto diretto con i parametri posseduti dalle unità ordinarie tipo e di riferimento comprese in ciascuna porzione omogenea.

Per i caratteri ubicazionali è evidente come la suddivisione del territorio nelle sole zone omogenee non sia del tutto sufficiente a discriminare i caratteri di ubicazione del fabbricato, per cui si è reso necessario suddividere ulteriormente il territorio dei singoli comuni in tante microzone di omogeneo apprezzamento (ciascuna comprendente il territorio rappresentato in uno o più fogli) atte a stabilire la centralità della zona rispetto al centro degli affari di ciascun comune.

Per ciascuna di tali zone sono state definite le classi medie attribuibili per ogni categoria.

Queste operazioni sono equivalenti a quelle poste in atto per la formazione della scala di merito nell'ambito del comune ed alla individuazione delle unità tipo media per la singola categoria della zona territoriale omogenea e delle sue *sub porzioni territoriali a diverso apprezzamento, dello stesso formato*. In carenza di questa ultima segmentazione territoriale, la procedura di classamento automatico utilizza la classe media indicata per l'intero comune.

Per la valutazione dei caratteri intrinseci dell'unità immobiliare, viene presa in considerazione:

- il tipo di costruzione (fabbricato isolato, contiguo, schiera, complesso immobiliare);
- il numero delle unità abitative;
- la destinazione delle unità nell'ambito del fabbricato;
- il numero delle scale;
- il numero dei piani;
- il numero massimo abitazioni per piano, presenza di campi tennis/piscine, impianti di riscaldamento, ascensore e loro numero;
- la superficie complesso abitativo;
- la dotazione di cantine;
- la dotazione di accessori;
- l'anno di costruzione o di ristrutturazione;
- il numero servizi igienici;
- le superfici vani medi;
- le caratteristiche di pregio;
- la posizione di piano;
- le superfici dei locali accessori.

Dall'insieme dei suddetti elementi la procedura attribuisce la categoria e adotta correttivi per la classe.

I parametri di raffronto sono individuati con riferimento ad ogni zona territoriale omogenea e riportati nei prospetti allegati n.9°, 9B, 9C, 9D, 9E, 9F, 9G, 9H e 9I, allegati alla suddetta circolare n. 3/1273 del 1989.

Com'è dato vedere le declaratorie per l'attribuzione della categoria e della classe sui prospetti dal 9° al 9I, riportano dati di diversa rilevanza.

I punti dall' uno al quattordici dei prospetti 9 hanno la finalità di attribuire la categoria catastale in relazione alle specifiche caratteristiche possedute dall'unità in esame ovvero per esclusione.

Qualora vi sia ambiguità per l'attribuzione della categoria dopo l'esame dei primi quattordici punti, si passa al punto 15 del prospetto 9E-F, ed in particolare al punto 15a in caso di 3 o più unità presenti nell'edificio, ovvero al punto 15b in caso di presenza di due o meno unità.

I prospetti (dal 16 al 22) contengono informazioni per agire sulla classe ordinaria della zona territoriale o porzione di essa, in aumento o diminuzione in relazione alle elencate caratteristiche specifiche dell'unità immobiliare in classamento rispetto a quelle predefinite di zona.

In caso di variazione, infine, la procedura, definita la categoria, attribuisce la classe tenendo conto di quelle possedute dalle unità immobiliari della medesima categoria, già inserite in catasto ed ubicate nel fabbricato oggetto di variazione.

8 *I controlli di accettazione dei documenti DOCFA*

Di seguito si descrivono le modalità di presentazione del documento presso l'ufficio ed i controlli in fase di accettazione.

Il documento di aggiornamento prodotto con le modalità indicate nel capitolo 3 è consegnato allo sportello dell'ufficio od inoltrato in via telematica.

In fase di accettazione della pratica allo sportello, l'operatore esegue i controlli di natura formale e di natura informatica, tra i quali assumono rilevanza quelli già indicati nella Circolare n. 1/2004, di seguito riportati:

- la leggibilità del supporto informatico;
- il controllo antivirus;
- la completezza degli elaborati cartacei;
- la presenza di errori formali riconosciuti in automatico dalle procedure;
- la presenza delle firme delle parti e del professionista esterno incaricato (con apposizione del relativo timbro), laddove le stesse sono previste;
- la corrispondenza fra il codice di riscontro stampato sul documento cartaceo e quello contenuto nel documento elettronico consegnato su supporto informatico.

Qualora l'atto di aggiornamento non superi i suddetti controlli viene restituito al professionista esterno senza eseguire l'operazione di protocollazione, affinché lo stesso apporti le necessarie integrazioni.

In ogni caso è fornita la necessaria assistenza per rimuovere le cause di errore formale.

Qualora l'atto di aggiornamento superi il controllo preliminare concernente la completezza dell'atto, sono effettuati gli ulteriori riscontri compresi nella check-list seguente.

I controlli previsti dalla nuova versione della procedura di accettazione dei documenti DOCFA sono suddivisi nei seguenti gruppi logici:

- Controlli catastali: controlli sulle informazioni presenti nel modello D1, 1N, 2N e allegati, nonché controlli sulle informazioni presenti in banca dati oggetto di aggiornamento;
- Controlli planimetrici: controlli sugli elaborati grafici relativi alle schede planimetriche delle unità immobiliari presenti nel documento, ai poligoni per il calcolo della superficie catastale, e delle schede dell'elaborato planimetrico;
- Controlli sugli indirizzi: controlli sugli indirizzi dichiarati dai professionisti nel modello D1 e verifica dell'effettivo utilizzo degli stradari "thesaurus".
- Controlli sul classamento: questi controlli non danno luogo a mancata accettazione, ma permettono al personale preposto all'accettazione di segnalare alla procedura informatica che gestisce il work-flow a supporto delle attività di classamento, unità immobiliari da inserire nel campione da sottoporre a controllo.

Controlli Catastali

Tipo Controllo	Descrizione
Documento DOCFA	Intestazioni relative ai soggetti espresse non coerentemente alle normative vigenti
Censuario	Assenza in banca dati dell'unità immobiliare in trattazione o sua incoerenza con la documentazione agli atti
Documento DOCFA	Errata indicazione degli estremi del tipo mappale

	Errata indicazione della causale di dichiarazione della variazione
	Utilizzo di causale non codificata in presenza di causale codificata
	Errata attribuzione degli identificativi e della zona censuaria e/o della sezione
	Errata redazione dei modelli di preallineamento
	Incongruenza tra n. piani dichiarati nel modello D1 e nel modello 1N
	Mancanza del collegamento dell'unità immobiliare con l'utilità comune censibile
Censuario	Informazioni sui soggetti del tipo mappale incompleto o errato per::
	– Quote
	– Titoli
	– Intestatari – incoerenza tra la ditta dichiarata al catasto fabbricati e terreni
	– Codice Fiscale
	– Assenza di riferimenti al lotto precedente
Documento DOCFA	Omessa descrizione del/i subalterno/i (Elenco subalterni)
Documento DOCFA/Censuario	Errata indicazione dell'unità immobiliare a cui è asservito il bene comune censibile (per variazioni con diritti comuni riconosciuti a sistema)
Censuario	Subalterno/i soppresso/i inesistenti in banca dati
	Subalterno/i costituito/i già esistente in banca dati

Controlli Planimetrici

Tipo Controllo	Descrizione
Schede Planimetriche	Immagini raster o vettoriali non leggibili
	Errata rappresentazione dell'esposizione grafica
	Sagoma totale delle unità costituite non corrispondente a quella presente in banca dati nei casi di variazione
	Sagoma della particella non corrispondente al tipo mappale (nei soli casi di mappale intero)
	Indicazione nella planimetria catastale di elementi architettonici o informazioni che non sono di stretta pertinenza della planimetria stessa
	Inesatta indicazione dei subalterni
	Mancata indicazione del simbolo di orientamento
	Errata indicazione dei piani
	Presenza dei nomi dei confinanti
	Assenza della definizione del perimetro delle attinenze scoperte
	Utilizzo di diverse scale di rappresentazione in una singola scheda
	Mancata indicazione dell'altezza dei vani
	Mancata indicazione della destinazione dei locali accessori
	Errata indicazione della scala di rappresentazione
	Errata rappresentazione della corte esclusiva
Perimetro di unità immobiliari, o loro porzioni, non completamente definito (superfici aperte o tagliate per mancanza di spazio per la rappresentazione)	

	Assenza dell'indicazione del toponimo o toponimo diverso da quello dichiarato nel modello D1
	Errata descrizione dei poligoni per il calcolo delle superfici, in conformità con quanto disposto dal DPR 138/98.... e precisamente:
	– Errata indicazione della tipologia
	– Errato calcolo grafico delle superfici
	– Errata indicazione delle altezze
Elab. Planimetrico	Immagini raster o vettoriali non leggibili
	Inesatta redazione dell'elaborato planimetrico e/o dell'elenco subalterni
	Errata rappresentazione dell'esposizione grafica
	Sagoma della particella non corrispondente a quella di catasto terreni presente in banca dati (in assenza di tipo mappale)
	Sagoma della particella non corrispondente al tipo mappale
	Errata indicazione dei subalterni rispetto a quelli attribuiti nelle singole planimetrie
	Indicazione nell'elaborato planimetrico di elementi architettonici o informazioni che non sono di stretta pertinenza della planimetria stessa
	Sagoma della geometria urbana e/o delle pertinenze esterne esclusive non corrispondenti con quella dichiarata nelle planimetrie delle corrispondenti unità immobiliari
	Mancata indicazione del simbolo di orientamento
	Errata indicazione dei piani
	Presenza dei nomi dei confinanti
	Assenza della definizione del perimetro dei beni comuni non censibili
	Assenza della definizione del perimetro delle unità immobiliari dichiarate con le categorie fittizie
	Assenza della definizione del perimetro delle attinenze scoperte
	Assenza dell'indicazione del toponimo o toponimo diverso da quello dichiarato nel modello D1
	Utilizzo di diverse scale di rappresentazione in una singola scheda

Controlli Indirizzi

Tipo Controllo	Descrizione
Documento DOCFA	Indirizzo certificato (da "thesaurus")
	Indirizzo selezionato da stradario non certificato (vecchi stradari DOCFA)
	Indirizzo non certificato (inserito manualmente)
	Indirizzo non certificato corretto in accettazione

In particolare il "controllo sugli indirizzi" avviene attraverso le nuove funzionalità presenti nelle procedure che permettono il riconoscimento ed il collegamento del toponimo

associato alla singola unità immobiliare urbana a quelli presenti nella banca dati contenente gli stradari comunali, denominati “thesaurus”.

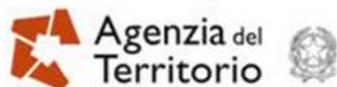
Qualora il toponimo associato alla singola unità immobiliare menzionata nel documento di aggiornamento non è presente negli stradari pubblicati (o non è stato trovato dal professionista esterno) ed è stato, quindi, compilato manualmente, in fase di controllo, la procedura provvede ad associare ad esso un codice “transitorio”.

L’operatore dell’ufficio verifica la presenza del toponimo dichiarato negli stradari “thesaurus” o anche tra le strade “provvisorie” e modifica la dizione del toponimo dichiarato attraverso il collegamento ad una strada riconosciuta dal sistema, sia pure con carattere di provvisorietà.

Qualora nessuno dei toponimi messi a disposizione del thesaurus sia utilizzabile, ancorché in via provvisoria, preposto procede ad accettare la nuova denominazione tra le denominazioni proposte.

Fino all’emanazione di specifiche direttive, non è motivo di rifiuto un documento DOCFA che contenga dati di toponomastica non codificati nonostante la denominazione sia presente negli stradari codificati. In tal caso, l’ufficio codifica correttamente la denominazione impropriamente indicata. Nel caso venga informato dell’esistenza di nuove strade assenti nei “thesaurus”, questa è inserita, con carattere di provvisorietà.

In relazione all’esito dei controlli, il documento, può essere accettato o rifiutato predisponendo per esso mediante il sistema informatico una “scheda di rifiuto”, secondo il modello di seguito riportato.



Ufficio Provinciale di:

Motivazioni della mancata accettazione di pratica Docfa

Atto di aggiornamento del catasto urbano presentato in data dal Tecnico incaricato.....relativo all'unità immobiliare urbana così identificata:

COMUNE _____

SEZIONE _____

FOGLIO _____

PARTICELLA/E _____

SUBALTERNO/I _____

La presente ricevuta non costituisce attestazione per gli effetti di cui all'art. 1, comma 9, del D.M. 19 aprile 1994, n. 701.

L'atto di aggiornamento non può essere accettato per i seguenti motivi:

- Mancata indicazione dell'altezza dei vani
- Errata indicazione dei piani

Data

Protocollo

Il tecnico

.....

Il responsabile dell'Unità organizzativa

F. to

Nello stesso sono elencati i motivi di rifiuto, accertati in automatico dalla procedura, in relazione all'esito dei controlli di cui alla check list precedentemente descritta.

Il professionista, rimosse le cause di rifiuto, ripresenterà il documento in ufficio, la cui lavorazione seguirà il flusso operativo già descritto.

Nel caso in cui i controlli sopra detti diano esito positivo il documento è registrato nella banca dati catastale, sono riscossi i tributi e rilasciate le relative ricevute di cassa e di presentazione.

9 I controlli della rendita proposta e termine per la verifica

La circolare n. 1 del 13 febbraio 2004 della Direzione Centrale Cartografia, catasto e pubblicità immobiliare disciplina le modalità per l'espletamento delle verifiche delle rendite catastali proposte con gli atti di aggiornamento che pervengono agli Uffici provinciali.

Tali verifiche possono essere svolte a tappeto (entro limiti fissati annualmente dalla Direzione Centrale) o a campione, secondo criteri casuali e deterministici, in base all'organizzazione dell'Ufficio, e alla concreta disponibilità di risorse all'uopo destinabili.

Le verifiche "a tappeto" in relazione alla sua stessa definizione terminologica debbono riguardare tutti i documenti in ingresso; è tuttavia evidente che occorre dedicare una specifica attenzione, ai fini del sopralluogo ed alla assegnazione delle pratiche in verifica, per le dichiarazioni concernenti:

- a) unità immobiliari ascrivibili nelle categorie speciali D e particolari E, aventi consistenza superiore a soglie predeterminate;
- b) unità immobiliari ascrivibili nelle categorie ordinarie di rilevante entità per consistenza, per classamento o interesse per ubicazione, ovvero, quando si registrano rilevanti difformità tra il classamento proposto e quello automatico;
- c) unità immobiliari oggetto di dichiarazione di variazione per diversa distribuzione interna, ovvero per ristrutturazione parziale o totale o per modifica della destinazione d'uso, alle quali è stato proposto un classamento e/o una rendita inferiore a quella precedentemente in atti;
- d) unità immobiliari per le quali viene proposta l'iscrizione in catasto in categorie e classi a più bassa redditività, ovvero, temporaneamente esenti da attribuzione di rendita (fabbricati in corso di costruzione, in corso di definizione o collabenti).

Di contro, le verifiche "a campione" riguardano solo una parte delle unità immobiliari presenti nei documenti in ingresso in ogni mese e che dovranno essere selezionate secondo i seguenti criteri :

- casuale – devono essere sottoposte a verifica:
 - almeno il 5% di tutte le unità;
 - le unità immobiliari comprese in almeno dieci documenti per ogni operatore che ha effettuato i controlli in fase di accettazione e registrazione del documento;
- deterministico – su tutte le unità immobiliari di cui alle tipologie indicate alle lettere a), b), c), d) in precedenza citate.

La verifica dovrà comunque riguardare tutte le unità immobiliari presenti nei documenti oggetto della selezione campionaria.

Ad una prima selezione manuale delle suddette pratiche, soggette ai controlli di tipo deterministico, provvede l'operatore dell'Ufficio provinciale dell'Agenzia preposto all'accettazione che ha effettuato i controlli preliminari, sulla base dei limiti qualitativi e quantitativi definiti con specifico provvedimento del Direttore dell'Ufficio.

Più recentemente, l'Agenzia del territorio ha attivato delle procedure informatiche per la composizioni in automatico del campione secondo criteri predefiniti localmente, in forma differenziabile anche per Comune o porzione territoriale dello stesso.

In tale campione composto sulla base di analisi statistiche condotte sui risultati conseguiti con i pregressi controlli, confluisce una parte di unità immobiliari selezionata in forma del tutto casuale nonché tutte le unità immobiliare:

- per le quali sono stati presentati documenti di aggiornamento ai sensi del comma 336 della legge n. 311/04;