

NICOLA CINO

SALVATORE SPINA

NUOVE PROCEDURE CATASTALI PER LA DICHIARAZIONE DELLE COSTRUZIONI E DI ESECUZIONE DELLE VOLTURE

- ✓ La creazione automatica dell'unità immobiliare F/6 "fabbricato in attesa di dichiarazione"
- ✓ Verifica dati dichiarati inerenti i soggetti vs dati presenti in Anagrafe Tributaria
- ✓ Ravvedimento operoso per gli invii in telematico

EXEO edizioniGUIDE
OPERATIVE

ISBN formato pdf : 978-88-97916-63-5

professionisti
pubblica amministrazione

NICOLA CINO SALVATORE SPINA

nuove procedure catastali per la dichiarazione delle costruzioni e di esecuzione delle volture

La creazione automatica dell'unità immobiliare F/G "fabbricato in attesa di dichiarazione"

Verifica dati dichiarati inerenti i soggetti vs dati presenti in Anagrafe Tributaria

Ravvedimento operoso per gli invii in telematico



fax: 049 9710328 – email: info@exeo.it – www.exeo.it – www.catastonline.it

Copyright © 2013 Exeo S.r.l.. Tutti i diritti riservati. **È consentita la stampa e l'utilizzo in più dispositivi ad esclusivo uso personale della persona fisica acquirente, o del singolo destinatario del prodotto in caso di soggetto acquirente diverso da persona fisica, e dei suoi stretti collaboratori professionali. Ogni diversa utilizzazione e diffusione, con qualsiasi mezzo, con qualsiasi scopo e nei confronti di chiunque altro, è vietata. Quanto alla riproduzione dei contenuti, sono consentite esclusivamente citazioni in virgolettato a titolo di cronaca, studio, critica, recensione, attività della pubblica amministrazione o professionale, accompagnate dal nome dell'autore, dell'editore, e dal titolo e anno della pubblicazione. Sarà perseguita nelle sedi opportune ogni violazione dei diritti d'autore e di editore. Alle violazioni si applicano le sanzioni previste dagli art. 171, 171-bis, 171-ter, 174-bis e 174-ter della legge 633/1941.**

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 esimono da ogni responsabilità, invitando l'utente a verificare il contenuto con la documentazione ufficiale.

Autori:

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. È coautore di altri testi e guide operative in materia di catasto.

Salvatore Spina, geometra, funzionario della Direzione Centrale del Catasto dell'Agenzia del Territorio, esperto di topografia e di prassi amministrativa e operatività tecnica per l'aggiornamento degli atti del catasto. È stato funzionario presso l'Ufficio provinciale del Territorio di Bologna, Latina, Rieti ed attualmente presta servizio presso l'Area per i servizi catastali. È coautore di altre guide operative in materia di catasto.

edizione: luglio 2013 | collana: CATASTO CARTOGRAFIA ED EDILIZIA, a cura di Antonio Iovine | materia: catasto | tipologia: guida operativa | formato: digitale, pdf | codice prodotto: A113 – nic 10 | ISBN: 978-88-97916-63-5 | prezzo: € 20,00 (IVA compresa, vigente nel mese di luglio 2013) | 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 Alighieri 6 int. 1 35028 Piove di Sacco PD | Luogo di elaborazione presso la sede operativa. L'editore ringrazia per ogni segnalazione o suggerimento inviato a direzione@exeoedizioni.it.

Introduzione

Il testo analizza le recenti disposizioni emanate con nota prot. 23646 del 12 giugno 2013 dell’Agenzia delle Entrate – Direzione centrale catasto e cartografia - in tema modalità di dichiarazione in catasto delle nuove costruzioni e di predisposizione e trattazione delle domande di voltura.

Si tratta di direttive che sembrano apparentemente apportare solo lievi modifiche alle consolidate modalità di aggiornamento degli atti catastali, ma che ad un più attento esame evidenziano invece un rilevante impatto con il normale svolgimento dell’attività professionale.

Di fatto l’impropria applicazione della nuove procedure da parte del professionista o direttamente del cittadino (per le volture), può portare a rifiuti dei documenti di aggiornamento, con tutti i disservizi connessi ai ritardi nella registrazione in banca dati dei documenti stessi che implicano: perdite economiche (tempo e costo spostamenti) per ripetere l’operazione e finanche possibili sanzioni per tardiva presentazioni, qualora i tempi dovessero dilatarsi sensibilmente (si ricorda che il termine per la dichiarazione delle nuove costruzioni è di 30 giorni dalla loro ultimazione, come quello per una voltura, ad es. conseguente una denuncia di successione, che, invece, decorre dalla data di presentazione della dichiarazione fiscale).

Le novità sono sostanzialmente due.

La prima novità riguarda la diversa modalità di presentazione della dichiarazione delle nuove costruzioni in conseguenza delle adozione di procedure informatiche ad uso interno dell’ufficio che provvedono, in conseguenza all’approvazione del tipo mappale per l’aggiornamento della mappa, alla costituzione nella banca dati censuaria del catasto edilizio di una unità immobiliare, con il medesimo identificativo definitivo e intestata ai medesimi soggetti presenti al catasto dei terreni, iscritta nella categoria fittizia F/6 “fabbricato in attesa di dichiarazione”

L’altra novità, trasversale sia all’esecuzione delle volture, sia alla introduzione in catasto di nuove intestazioni con atti di aggiornamento tecnici, concerne anche essa l’introduzione di procedure informatiche ad uso interno dell’ufficio che provvedono, in conseguenza alla registrazione in catasto dei dati anagrafici e del codice fiscale di nuovi soggetti la preventiva verifica con i dati omologhi presenti nell’Anagrafe Tributaria.

Il testo sviluppa le suddette tematiche e va ad integrare ed aggiornare 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, nelle more del

loro aggiornamento. Ha altresì un valore autonomo ad uso dei lettori che già abbiano acquisiti gli altri e-book della collana.

Inoltre vengono descritte le nuove modalità per la richiesta del ravvedimento operoso in caso di documenti inviati telematicamente (attraverso Sister) di cui alle nuove procedure rese attive a decorrere dal 2/7/2013, come da comunicazione della Direzione centrale catasto e cartografia n. 24747 del 20/06/2013.

Considerata la natura di aggiornamento in materia di procedimenti catastali, contenuta, il testo è pertanto sicuramente consigliato sia ai professionisti tecnici (ingegneri, agronomi, geometri, periti, ecc.), con ampia esperienza professionale, sia, a maggior ragione, a quelli che solo occasionalmente si sono interessati di problematiche catastali che vogliono approfondire lo specifico argomento trattato o anche a neofiti, che hanno necessità di sviluppare una conoscenza pratica operativa della materia, dopo la formazione di natura scolastica.



Ufficio provinciale di: SIENA
 Protocollo n:
 Data:
 Codice file PREGEO: 2.422.506

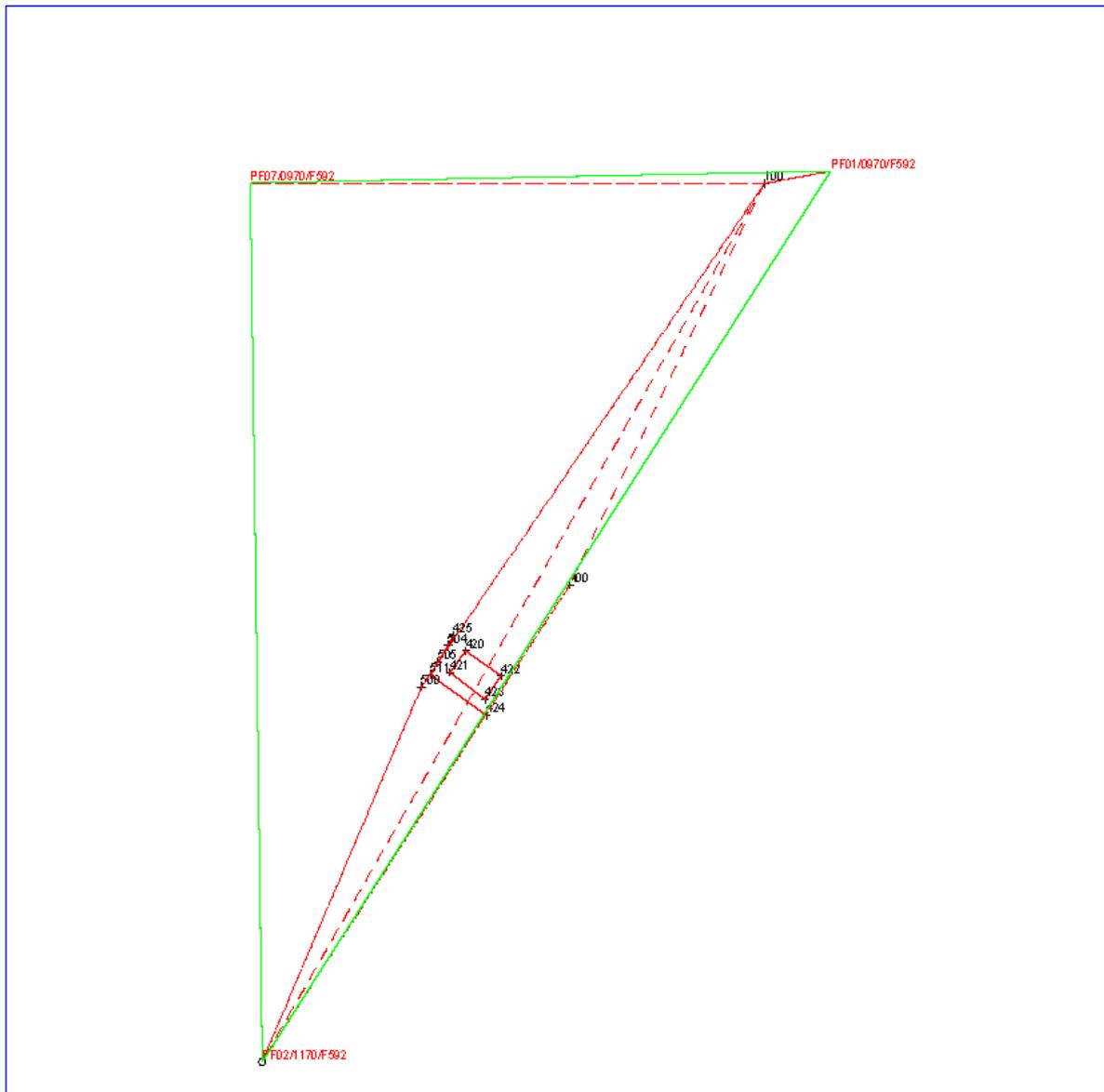
TIPO FRAZIONAMENTO E MAPPALE
Elaborati Tecnici
Schema del rilievo

Pag. 9 di 11

Dati generali del tipo

Comune:	MONTEPULCIANO	Sez. Censuaria:	
Foglio:	0970	Particelle:	357, BBB
Tecnico:	ROSSI MARIO	Qualifica:	GEOMETRA
Provincia:	AGRIGENTO	N. Iscrizione:	12

Scala 1 : 4000





Ufficio provinciale di: SIENA

Protocollo n:

Data:

Codice file PREGEO: 2.422.506

TIPO FRAZIONAMENTO E MAPPALE

Elaborati Tecnici

Sviluppo

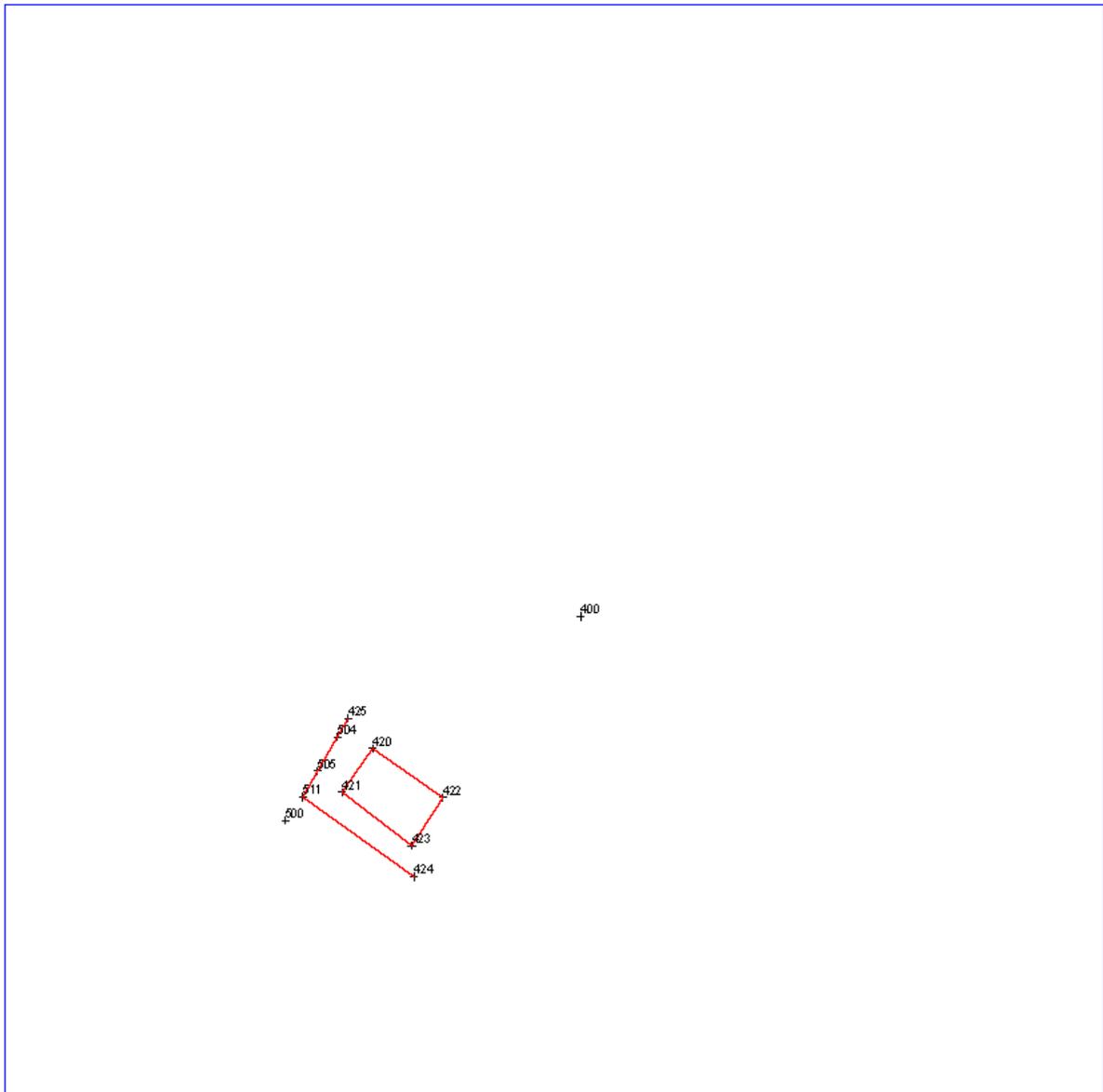
Pag. 10 di 11

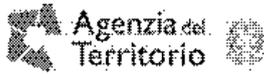
Dati generali del tipo

Comune: MONTEPULCIANO
Foglio: 0970
Tecnico: ROSSI MARIO
Provincia: AGRIGENTO

Sez. Censuaria:
Particelle: 357, BBB
Qualifica: GEOMETRA
N. iscrizione: 12

Scala 1 : 2000





Ufficio provinciale di: SIENA
 Protocollo n:
 Data:
 Codice file PREGEO: 2.422.506

TIPO FRAZIONAMENTO E MAPPALE

Elaborati Tecnici

Informazioni sui soggetti

Pag. 11 di 11

Dati generali del tipo

Comune:	MONTEPULCIANO	Sez. Censuaria:	
Foglio:	0970	Particelle:	357, BBB
Tecnico:	ROSSI MARIO	Qualifica:	GEOMETRA
Provincia:	AGRIGENTO	N. Iscrizione:	12

Titolari di diritti reali

Ditta dichiarata per la particella BBB

BIANCHI LUIGI NATO A ROMA IL 6/9/1977 COD. FISC. ENCLG077P06H501F PROPRIETA' SUPERFICIARIA
 Titolo : PROPRIETA' SUPERFICIARIA Quota: 1 / 1

VERDI GIUSEPPE NATO A ROMA IL 6/9/1967 COD. FISC. VRDGS67P06H501F PROPRIETA' PER L'AREA
 Titolo : PROPRIETA' PER L'AREA Quota: 1 / 1

Motivi del disallineamento

La ditta dichiarata non coincide con quella iscritta al catasto terreni per stato di fatto non legittimato

Informazioni complementari



Ufficio provinciale di: SIENA - Territorio

Protocollo: 2013/817

Data: 07/06/2013

Codice file PREGEO:

Pag. 1 di 2

TIPO MAPPALE**ATTO DI AGGIORNAMENTO***Attestato di Approvazione***Dati generali del tipo**

Comune MONTEPULCIANO
Foglio 97
Tecnico ROSSIMARIO
Provincia SIENA

Sez. Censuaria
Particelle 357
Qualifica GEOMETRA

Esiti dell'aggiornamento censuario**Sintesi delle variazioni**

Di seguito si riportano i dati di approvazione che hanno determinato il corrispondente aggiornamento della Banca Dati:

Frazionamento

Operazione	Identificativo				Superficie				Lotti		Dati Censuari		R.D.	R.A.	Deduzioni
	Originale		Provvisorio	Definitivo	m ²			Natura	Provvisorio	Definitivo	Qualità	Classe	ϕ	ϕ	
	principale	sub			ha	a	ca								
O	357	000			00000	66	80	SN			018	01	0	0	NO
S	357	000			00000	00	00				000				
C		000	AAA	900	00000	44	65	SN			282		0	0	NO
C		000	BBB	901	00000	22	15	SN			018	01	0	0	NO

Mappale

Operazione	Identificativo				Superficie				Lotti		Dati Censuari		R.D.	R.A.	Deduzioni
	Originale		Provvisorio	Definitivo	m ²			Natura	Provvisorio	Definitivo	Qualità	Classe	ϕ	ϕ	
	principale	sub			ha	a	ca								
O	901	000			00000	22	15	SN			018	01	0	0	NO
V	901	000		901	00000	22	15	SN			282				

Al Catasto Edilizio Urbano sono state costituite le seguenti unità di categoria F/6 con annotazione:

- fabbricato in attesa di dichiarazione -

Comune	Sez./Foglio	Particella
MONTEPULCIANO	0097	00901



Ufficio provinciale di: SIENA - Territorio
 Protocollo: 2013/ 817
 Data: 07/06/2013

TIPO MAPPALE
ATTO DI AGGIORNAMENTO
Attestato di Approvazione

Codice file PREGEO:

Pag. 2 di 2

Dati generali del tipo

Comune	MONTEPULCIANO	Sez. Censuaria	
Foglio	97	Particelle	357
Tecnico	ROSSI MARIO	Qualifica	GEOMETRA
Provincia	SIENA		

Estremi di approvazione del tipo

Il presente TIPO MAPPALE è stato redatto su estratto di mappa rilasciato dall'Ufficio con prot. n. del e viene approvato perché riconosciuto conforme alle norme vigenti

Protocollo mappale n.	2013/ SI000817	Data di approvazione: 07/06/2013
-----------------------	----------------	----------------------------------

Protocollo frazionamento n.	2013/ SI000816	Data di approvazione: 07/06/2013
-----------------------------	----------------	----------------------------------

Il Tecnico: **APPROVAZ. AUTOMATICA**
 Il Direttore dell'Ufficio: **ING. BIANCHI LUIGI**
 (Responsabile del procedimento)

Dati amministrativo contabili

Ricevuta di cassa n.: 345 Data di richiesta del servizio: 07/06/2013

Riscossi € 150,00 di cui € 28,00 per l'imposta di bollo riscossa in modo virtuale ed € 130,00 per tributi speciali catastali

Dichiarazione al catasto edilizio urbano

Dopo l'approvazione del tipo mappale dal quale si evince la costituzione o meno dell'identificativo catastale in categoria F/6 (cfr. paragrafo precedente), è opportuno comunque verificare l'esito effettivo con una visura per immobile al catasto edilizio urbano (cfr. paragrafo seguente).

Verificata la corretta costituzione della ditta al catasto edilizio urbano (coincidente con quella presente al catasto dei terreni per la particella interessata, si può provvedere alla compilazione e presentazione del documento DOCFA.

Nel seguito si riporta la prima pagina del modello D1 redatto per il caso di cui al tipo mappale in precedenza esaminato.

Nella fattispecie si tratta di un caso di ditta intestata al catasto terreni disallineata rispetto alla ditta da iscrivere al catasto edilizio urbano perché il dichiarante il fabbricato non è il medesimo soggetto che vanta titoli sul terreno ed è privo di diritto di superficie sul medesimo terreno. Per cui occorre seguire le specifiche istruzioni dettate dalla Direzione centrale del catasto e cartografia e descritte al paragrafo 2.2.3.4

L'intestazione corretta della dichiarazione di accatastamento da riportare nel documento DOCFA è:

- soggetto intestato a catasto terreni, da indicare con il codice del titolo "01T - Proprietà per l'area" annotando nel campo "eventuale specificazione del diritto" il precedente titolo e la quota con cui era iscritto al catasto terreni, se presente (usufruttuario, concedente, ecc.).
- dichiarante il fabbricato, da indicare con il codice del titolo "01S - Proprietà Superficiaria" e nel campo «Eventuale specificazione del diritto» deve essere apposta la dicitura (Ris.1 - Ditta priva di titolo legale reso pubblico).

Il funzionario preposto dell'ufficio, previa istanza la cui presenza è segnalata nella relazione tecnica del documento DOCFA, integra l'intestazione, inserendo anche gli eventuali nuovi intestatari mancanti con i relativi diritti e provvede, preliminarmente alla registrazione della dichiarazione in atti, ad apporre la RIS. 1 "ATTI PASSAGGI INTERMEDI NON ESISTENTI".

Poiché vi è opposizione di riserva l'iscrizione al catasto edilizio urbano sarà soggetta a notifica a tutti i soggetti interessati (coinvolti dalla intestazione).

**MODELLO UNICO INFORMATICO DI AGGIORNAMENTO DEGLI ATTI CATASTALI
 ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**

mod. D1

Quadro A Dichiarazione di fabbricato urbano o nuova costruzione presentata ai sensi dell'art. 28 del RDL 13 aprile 1939, n. 652					
Tipo Mappale n.	817	del	07/06/2013	Ditta n.	1 di 1
Causale:	Nuova Costruzione			Unita' a destinazione ordinaria	n. 1
Data in cui l'immobile è divenuto servibile all'uso (ultimazione dei lavori):	10/06/2013			speciale e particolare	n.
Intestati	n. 2			totali in costituzione	n. 1
Documenti allegati:	Mod. 1N parte I	n.	1	Mod. 2N parte I	n.
	Mod. 1N parte II	n.	1	Mod. 2N parte II	n.
				planimetrie	n. 1
				pagine elaborato planimetrico	n.

Quadro I Ditta da intestare:					
Cognome	Nome	Comune di nascita	Prov. Data di nasc.	Sesso	Codice Fiscale
Verdi	Giuseppe	Roma	RM 06/09/1967	M	VRDGP67P06H501O
N. titolo reg. rif. Titolo e Natura del possesso o godimento					Quota
1 01T P - Proprietà per l'Area bene personale					
Cognome	Nome	Comune di nascita	Prov. Data di nasc.	Sesso	Codice Fiscale
Bianchi	Luigi	Roma	RM 06/09/1977	M	BNCLGU77P06H501W
N. titolo reg. rif. Titolo e Natura del possesso o godimento					Quota
2 01S P - Proprietà Superfidiaria bene personale DITTA PRIVA DI TITOLO LEGALE RESO PU					
					1/ 1

Quadro U Unita' Immobiliari																				
Riferimenti Catastali				Utilità Comuni Censibili				Dati di Classamento Proposti												
N. Indirizzo	Part. spec.	Oper.	Sez.	Foglio	Particella Sub.	Op.	Sez.	Foglio	Particella Sub.	Z.C.	Cat. Piano	Cl.	Cons.	Superf. cat.	Rendita	1N/2N	Plan. Edificio			
1		C		97	901					003	A3	4	5		1.149,12	SI	SI			
VIA TORINO 12																				

Quadro D Note Relative al Documento e Relazione Tecnica
ditta costituita attraverso la procedura di iscrizione della ui in categoria f/6 da aggiornare come da dichiarazione

- Dichiaro di non essere nella condizione di sospensione o revoca dell'esercizio della professione.
- Dichiaro di effettuare la presentazione del presente atto su incarico di: BIANCHI LUIGI quale soggetto obbligato, residente in ROMA (RM) - VIA PALESTRO n. 00033 c.a.p. 00100
- Dichiaro che il presente modello unico informatico di aggiornamento degli atti catastali è conforme ai documenti cartacei in originale sottoscritti da me medesimo e dal soggetto obbligato.
Il Tecnico: Ing. MARRONI MARIO ALBO DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI ROMA n. 20334 Codice Fiscale: MRRMRA55R10M082N

Riservato all'Ufficio	Data _____	Protocollo _____
Verifica eseguita in data	Eseguita la registrazione	Notifica eseguita in data
_____	_____	_____
_____	_____	_____
l'incaricato	l'incaricato	l'incaricato

Consultazioni al catasto edilizio urbano con evidenza delle iscrizioni derivanti dalle nuove procedure

La prima consultazione, attuale, sotto riportata evidenza la situazione dell'immobile al catasto edilizio urbano non appena approvato il tipo mappale, che quindi ha prodotto automaticamente al catasto edilizio urbano la costituzione dell'immobile F/6 fabbricato in attesa di dichiarazione. Si noti l'inserimento, a tutela della pubblicità immobiliare, dell'annotazione che evidenza trattarsi di dichiarazione di variazione dello stato dei suoli, sottoscritta da un soggetto non intestatario, in quanto la ditta risulta disallineata per stato di fatto non legittimato.



Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 20/6/2013

Data: 20/06/2013- Ora 12.48.38 Fine
Visura n. SI00342312 - Pag. 1

Dati della richiesta	Comune di Montepulciano Provincia di Siena Foglio: 97 Particella: 901
----------------------	---

IMMOBILE

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					Rendita	DATI DERIVANTI DA:
	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		
1	97	901				in attesa di dichiarazione				COSTITUZIONE del 07/06/2013 n. 32481 .1/2013in atti dal 07/06/2013 (protocollo n. SI0032575) . ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO SI 0032481 DEL 07/06/2013
Riserva				Dichiarazione di variazione dello stato dei suoli, sottoscritta da un soggetto non intestatario, in quanto la ditta risulta disallineata per stato di fatto non legittimato						
Annotazioni										

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	VERDI GIUSEPPE, nato a Roma il 06/09/1967	VRDGS67P06H5010	Proprietà per 1/1

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90
Visura telematica

Nella consultazione, storica, che si riporta nella pagina che segue è evidenziato il successivo passaggio di costituzione dell'immobile nella categoria fittizia F/6, che comporta anche l'integrazione della intestazione della ditta, completata contestualmente dall'Ufficio, con l'apposizione di riserva. Ris 1 – Atti di passaggi intermedi non esistenti



Visura storica per immobile

Data: 28/06/2013 - Ora 12.48.38 Segue
Visura n. SI00342312 - Pag. 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/06/2013

Dati della richiesta	Comune di Montepulciano Provincia di Siena Foglio: 97 Particella: 901
----------------------	---

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	VERDI GIUSEPPE, nato a Roma il 06/09/1967	VRDGGSP67P06H501O	Proprietà per l'area 1/1
2	BIANCHI LUIGI nato a Roma il 06/09/1967	BNCLGU77P06H501W	Proprietà superficiale per 1/1

Unità immobiliare dal 26/06/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA:	
	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita
1	97	901				A/3	4	5	€ 1.149,12	COSTITUZIONE del 26/06/2013 n. 4321 .1/2013in atti dal 26/06/2013 (protocollo n. SI003368) Registrazione: COSTITUZIONE
Riserva				Ris 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti						
Annotazioni										

Situazione unità immobiliare dal 07/06/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA:	
	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita
1	97	901				in attesa di dichiarazione				COSTITUZIONE del 07/06/2013 n. 32481 .1/2013in atti dal 07/06/2013 (protocollo n. SI0032575) , ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO SI 0032481 DEL 07/06/2013
Riserva				Dichiarazione di variazione dello stato dei suoli, sottoscritta da un soggetto non intestatario, in quanto la ditta risulta disallineata per stato di fatto non legittimato						
Annotazioni										



Visura per immobile

Data: 20/06/2013 - Ora 12.48.38 Fine
Visura n. SI00342312 - Pag. 2

Situazione degli atti informatizzati al 20/6/2013

Situazione degli intestati dal 26/07/2013

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	VERDI GIUSEPPE, nato a Roma il 06/09/1967	VRDGGSP67P06H501O	Proprietà per l'area 1/1
2	BIANCHI LUIGI nato a Roma il 06/09/1967	BNCLGU77P06H501W	Proprietà superficiale per 1/1
DATI DERIVANTI DA: COSTITUZIONE del 26/06/2013 n. 4321 .1/2013in atti dal 26/06/2013 (protocollo n. SI003368) Registrazione: COSTITUZIONE			

Situazione degli intestati dal 07/06/2013

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	VERDI GIUSEPPE, nato a Roma il 06/09/1967	VRDGGSP67P06H501O	Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA: COSTITUZIONE del 07/06/2013 n. 32481 .1/2013in atti dal 07/06/2013 (protocollo n. SI0032575) , ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO SI 0032481 DEL 07/06/2013			

Unità immobiliari n. 1
Visura telematica

Tributi erariali: Euro 0,90

In mancanza di concessione demaniale l'immobile deve essere intestato al Demanio e il documento deve essere firmato dall'organo rappresentante l'Ente che ha in gestione il bene demaniale o da un suo delegato (vedi paragrafo 1, lettera d).

4.2 Costruzioni realizzate su terreno di altro soggetto e detenuto con contratto di affitto

Un esempio tipico è rappresentato da quei manufatti adibiti ad erogare servizi particolari a titolo esemplificativo, distributori di carburanti, impianti di telefonia mobile o fotovoltaici), in relazione ai quali per obbligo pattizio è fatto carico all'affittuario di procedere ai correlati adempimenti catastali in quanto "possessore", pur con l'impegno, alla scadenza del contratto, di rimuovere gli stessi manufatti e di procedere al ripristino dello stato dei luoghi.

In tale evenienza, accertato che il contratto non costituisce un diritto reale di superficie, la ditta deve essere composta dai soggetti proprietari dell'area già intestatari al CT, associando agli stessi il codice titolo "0 1 T - Proprietà per l'Area" e da quelli che vantano diritti sulla costruzione, attribuendo il codice titolo "0 1 S - Proprietà Superficiaria". Nel campo "Eventuale specificazione del diritto", deve essere apposta la dicitura "RIS 1 - DITTA PRIVA DI TITOLO LEGALE RESO PUBBLICO" (Fig.11).

Fig.11

L'Ufficio in fase di controllo, provvede ad apporre la riserva 1, cancellando la dizione posta nel menzionato campo di specificazione del diritto. Inoltre nella dichiarazione deve essere citato il contratto di affitto con gli estremi di registrazione presso il competente Ufficio dell'Agenzia.

Quando con il TM si costituisce il cespite nella categoria fittizia F/6, per il

medesimo è indicata l'opzione di cui al punto d) del paragrafo 4 - ditta disallineata per stato di fatto non legittimato.

La medesima disciplina si applica agli immobili facenti parte del patrimonio dello Stato dati in locazione.

4.3 Unità immobiliare edificata su particelle interessate da diritti reali non omogenei

È il caso di un compendio costituente un'unica unità immobiliare edificata su due o più particelle, censite nella categoria *F/1* al CEU, sulle quali gravano diritti diversi. La normativa catastale prescrive che la fusione tra porzioni di immobili può avvenire solo qualora i diritti reali di possesso siano omogenei, cioè solo se tutti i beni da fondere appartengono alla stessa ditta e vi sia, quindi, coincidenza di soggetti, titoli e quote.

Il professionista incaricato, dopo la registrazione dell'atto di aggiornamento cartografico, redige due o più distinte dichiarazioni di variazione al CEU, senza procedere alla fusione delle porzioni interessate. Mediante ciascuna dichiarazione, ogni porzione è iscritta autonomamente in banca dati, utilizzando la causale di presentazione "5-Altre", nel cui campo descrittivo è riportata la dizione "DICHIARAZIONE DI PORZIONE DI U. I.".

Di seguito vengono riportate due figure esemplificative derivanti dalla compilazione del modello D tramite la procedura informatica DOCFA. Nella prima, denominata "Quadro B", è evidenziata la sopra richiamata causale "5-Altre" con detta dizione "DICHIARAZIONE DI PORZIONE DI U. I." (Fig. 12).

Fig. 12

Nella seconda, denominata "Note Relative al Documento e Relazione Tecnica", è posta la dizione "Porzione di UIU unita di fatto con quella di Foglio xxx Part. yyy Sub. zzzz. Rendita attribuita alla porzione di DIU ai fini fiscali" (Fig.13).

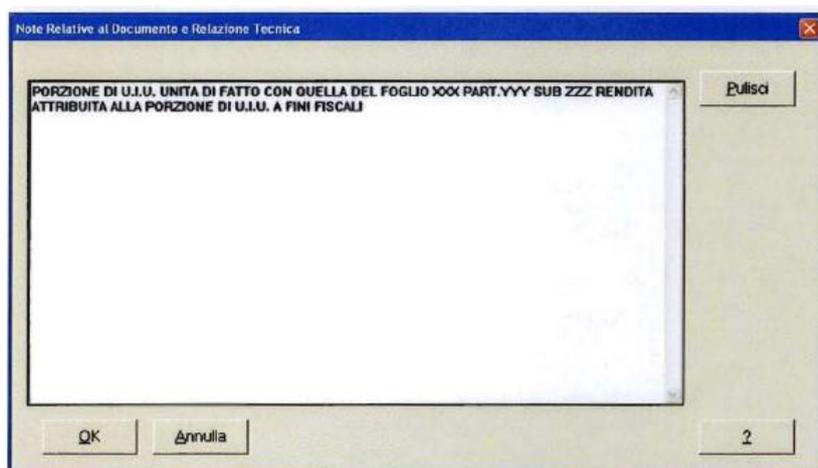


Fig. 13

Nella planimetria di ciascuna porzione è peraltro rappresentata l'intera unità immobiliare, con l'avvertenza di utilizzare il tratto continuo per la parte associata a ciascuna titolarità oggetto di dichiarazione e quello tratteggiato per la parte rimanente. Un tratteggio a linea e punto è riportato nella planimetria per meglio distinguere e delimitare ciascuna delle parti da associare alla ditta avente diritto.

L'Ufficio, immediatamente dopo l'inserimento agli atti delle dichiarazioni, provvede -mediante le procedure informatiche disponibili -, a inserire, come annotazione relativa alla UI, la citata dizione "Porzione di UIU unita di fatto con quella di Foglio xxx Parto yyy Sub. zzzz. Rendita attribuita alla porzione di UIU ai fini fiscali", per ogni porzione di immobile iscritta autonomamente in atti. La parte, con la trasmissione telematica della dichiarazione, o in sede di presentazione della documentazione cartacea, allega istanza in carta semplice, al fine di evidenziare il numero e gli estremi dei modelli (DOCFA) compilati che insieme definiscono l'unità nel suo complesso.

Ai fini del classamento, a tali beni è attribuita la medesima categoria e classe (in considerazione delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare intesa unitariamente), ed a ciascuno di essi è assegnata la rendita in relazione alla consistenza o, per le categorie speciali, al valore delle opere nelle stesse realizzate, nell' ipotesi che la rendita sia individuata con i metodi indiretti.

4.4 Modalità di trattazione dei beni comuni censibili

Il bene comune censibile (alloggio del portiere, autorimessa comune, piscina, ecc.) si iscrive alla partita speciale denominata "beni comuni censibili", solo nel caso in cui l'unità interessata sia menzionata come tale nel regolamento di condominio [17] e la proprietà di detto bene sia ripartita fra tutti i condomini, secondo i diritti vantati sull'area o sulla superficie della particella su cui sorge l'edificio.

Per i beni dichiarati in catasto, antecedentemente all'emanazione della circolare n. 2 del 20 gennaio 1984 dell'ex Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE., l'iscrizione a detta partita speciale può avvenire mediante l'utilizzo della procedura DOCFA: ciascun bene deve essere dichiarato in variazione come bene comune censibile con la causale "5 - Altre", riportando nel campo libero la dizione "intestazione a bene comune".

Occorre specificare che devono essere predisposti l'elaborato planimetrico e l'elenco subalterni completo, associati alle singole UI, comprese in ciascun immobile conformemente alle risultanze del rispettivo regolamento, i cui estremi sono menzionati nel quadro D "Note relative al documento" della dichiarazione DOCFA, in quanto trattasi di rettifica di dichiarazione di nuova costruzione.

Nel caso in cui non sia possibile l'intestazione dell'unità immobiliare nella menzionata partita speciale, i soggetti intestatari vengono individuati secondo le modalità ordinarie e l'aggiornamento degli stessi, segue le procedure previste dal citato DPR n. 650 del 1972.

5 Novità nelle procedure di aggiornamento delle intestazioni

Di seguito si evidenziano i controlli cui sono sottoposti i documenti acquisiti con il programma Voltura 1 e le note di variazione prodotte d'ufficio con gli applicativi disponibili, correlate alle istanze presentate in Ufficio, riguardanti l'anagrafica dei soggetti e la quadratura dei titoli e/o delle quote attribuite agli stessi.

5.1 Confronto fra i dati dichiarati nel documento e quelli presenti in anagrafe tributaria

Allorché il professionista o il soggetto dichiarante presenta la domanda di volture ("in sostituzione di" o intera intestazione), il sistema effettua controlli i cui possibili esiti sono di seguito riportati:

- i dati anagrafici inseriti sono perfettamente allineati con quelli presenti in AT: il controllo dà esito positivo e si può procedere nell'espletamento delle altre verifiche [18] ed al conseguente aggiornamento;
- i dati anagrafici non sono allineati con le informazioni presenti in AT, il controllo dà esito negativo e conseguentemente la documentazione viene restituita, a meno che non si tratti di volture riferite ad atti con data di efficacia anteriore al 1/1/2000. Se la domanda di volture è riferita ad atti emanati a partire dall'1/1/2000 il soggetto dichiarante deve presentare nuovamente la dichiarazione con i dati corretti. In assenza si applicano le disposizioni richiamate all'art. 12 del DPR n. 650 del 1972, che possono comportare l'espletamento degli adempimenti d'ufficio, con addebito delle spese al soggetto obbligato alla presentazione della domanda di volture;
- il CF del soggetto intestatario è presente in AT, ma i dati anagrafici sono diversi da quelli indicati nel documento: in fase di accettazione al tecnico operatore viene visualizzato il messaggio "*I dati degli intestati nel documento presentano alcune incongruenze con i dati presenti in anagrafe tributaria*". Come già evidenziato nel paragrafo 1 al punto b), il documento viene registrato in atti con i dati forniti dalla parte e al medesimo paragrafo si rinvia per le altre considerazioni.

5.2 Implementazioni relative alla "quadratura dei titoli e/o delle quote"

Per le nuove intestazioni introdotte in atti con DOCFA, Voltura 1, Voltura automatica e gli applicativi a disposizione dell'Ufficio, il sistema verifica che la somma dei titoli e delle quote presenti raggiunga la piena proprietà. In caso negativo il documento in lavorazione viene respinto.

Qualora si tratti di voltura, elaborata da nota di trascrizione, viene prodotto un nuovo esito negativo, denominato E13 "Intestazione squadrata nei titoli e/o nelle quote", che sarà oggetto di trattazione specifica da parte degli uffici.

La presenza del diritto di piena proprietà si verifica applicando le regole di seguito esposte:

- piena proprietà = usufrutto + nuda proprietà;
- piena proprietà = enfiteusi + diritto del concedente;
- piena proprietà = proprietà per l'area + proprietà superficiaria;
- proprietà per l'area = nuda proprietà per l'area + usufrutto su proprietà per l'area;

- **Ravvedimento operoso “Rendita presunta”**

Compilati i campi relativi al numero di UIU soggette a tributo e di UIU soggette a sanzione, si abilita il campo **“Data scadenza termine”**¹ ed il professionista deve selezionare, come ultima data utile per la presentazione del documento, una delle seguenti opzioni:

- **31 agosto 2012**, per gli immobili oggetto di rendita presunta di cui al Comunicato dell’Agenzia del Territorio pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 3 maggio 2012²;

- **2 aprile 2013**, per gli immobili oggetto di rendita presunta di cui al Comunicato dell’Agenzia del Territorio pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 30 novembre 2012³;

- **30 aprile 2013**, per gli immobili oggetto di rendita presunta di cui ai comunicati del 3 maggio 2012 (prima fase di attribuzione della rendita presunta) e del 30 novembre 2012 (seconda fase di attribuzione della rendita presunta) per i soggetti interessati dagli eventi sismici del maggio 2012;

- **altra data**, campo libero in cui il professionista inserisce manualmente il 121° giorno successivo alla data di ricezione dell’avviso di accertamento notificato con procedura ordinaria manuale⁴ (ad es. avviso di accertamento emesso a seguito di autotutela).

Nelle figure seguenti sono indicate le relative modalità di opzione ed un esempio di calcolo degli importi per la liquidazione relativa ai tributi speciali catastali, interessi e sanzioni.

¹ A differenza del precedente caso dove è indicata la “Data fine lavori”.

² Escluse le dichiarazioni dei soggetti interessati dagli eventi sismici del maggio 2012.

³ Essendo il 30 marzo 2013 sabato e il giorno 1° aprile 2013 festivo. Sono escluse le dichiarazioni dei soggetti interessati dagli eventi sismici del maggio 2012.

⁴ E non con pubblicazione all’albo pretorio comunale come nei casi precedenti.