

Circolare 2/E del 2016

Istruzioni Operative ed Approfondimenti

Parti tratte dalla presentazione dell'8 aprile 2016

Ing. Tarantino e Geom. Alaimo

Direzione Regionale del Piemonte Ufficio Attività Immobiliari

Integrazioni e commenti

Ing. CATALANO G.B. – Ing. TRABUCCO A. - Geom. MARENGO B. – Ing. LOVERA I.

Cherasco - 13 Maggio 2016

Direzione Provinciale di Cuneo Ufficio Provinciale - Territorio

Le istruzioni operative

Approvate il primo febbraio 2016, affiancano la circolare 2/E e specificano le modifiche apportate nella versione 4.00.3 del Docfa

Alcune modifiche, e precisamente quelle relative ai quadri 2NB parte I e Parte II e sulle destinazioni d'uso delle categorie D ed E, sono già state analizzate nella precedente parte di illustrazione a cui si rimanda

Rivisitazioni della prassi operativa

Le indicazioni di seguito esposte fanno in genere riferimento alle nuove costruzioni (NC) da intendersi quali u.i.u su lotto di terreno ineditato

Non si applicano pertanto alle:

- Variazioni
- Casi di soppressione di u.i.u e ricostituzione di nuovo subalterno
- U.i.u afferenti

Rivisitazioni della prassi operativa

Circolare 2E/2016 Attribuzione dei Beni Comuni Non Censibili (BCNC)

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

Nel caso sopra prospettato, pertanto, è da ritenersi **impropria l'iscrizione** di tale area di corte nell'ambito dei **BCNC**.

Concetto per altro ripreso dalla **circolare 134/1941 massima 100**

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

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

Si precisa che non sussiste, l'obbligo, nel caso di dichiarazioni di variazione ovvero di “unità afferenti edificate su area di corte”, di ricondurre ad area esclusiva dell'unica unità abitativa, l'area di corte già censita come BCNC.

Tutelare i diritti costituiti

Rivisitazioni della prassi operativa

In riferimento alla Circolare 2E/2016

Individuazione delle autorimesse e delle cantine e solai

Nelle dichiarazioni di nuova costruzione le **cantine**, i **depositi** (anche se ubicati nei sottotetti) presenti in complessi ospitanti una o più unità immobiliari residenziali, **quando hanno accesso autonomo** da strada o da corte esclusiva o da parti comuni, costituiscono **unità immobiliari a se stanti** da censire in categoria C/2 - Magazzini e locali di deposito.

La finalità è quella di non procedere più all'accatastamento di tali beni come maggiore consistenza delle u.i.u residenziali, in quanto sono non direttamente comunicanti ed autonomamente fruibili.

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

La previsione relativa a **cantine**, **depositi** appena descritta si applica esclusivamente alle nuove costruzioni e volutamente non è stata estesa alle dichiarazioni di variazione per evitare di creare una sorta di obbligo alla divisione di u.i.u. originariamente unita a tali tipologie immobiliari

Rivisitazioni della prassi operativa

Circolare 2E/2016 Individuazione delle autorimesse e delle cantine

Va ovviamente sottolineato che l'opposta situazione ossia il caso di «**fusione**» di abitazioni con cantine, depositi originariamente censite in modo autonomo, nel caso in cui abbiano accesso autonomo come in precedenza precisato, **costituisce prassi non ammissibile** in quanto in contrasto con le finalità fiscali perseguite dalla circolare 2E/2016 (trattamento fiscale delle abitazioni principali)

Le **autorimesse**, vanno in ogni caso separate dalle abitazioni secondo le indicazioni della Istruzione II del 1942.

«Costituiscono ... in ogni caso distinte unità immobiliari: ... omissis ... le scuderie, le rimesse e le autorimesse con accesso diretto da strada, androne, cortile o giardino, anche se i detti locali sono stati usati da persona che ha l'abitazione o il negozio, il magazzino, lo studio, ecc. nel medesimo fabbricato, nella medesima villa, ecc.»

Prima del 2-1-1997 era uso al livello locale, in alcuni casi censirle come pertinenza dell'abitazione (casi rappresentanti tale consuetudine si ritrovano tuttora in banca dati). Qualora l'utenza debba intervenire con variazione interessante l'u.i.u di cui sopra è necessario creare u.i.u. distinte.

Rivisitazioni della prassi operativa

Circolare 2E/2016

Documenti di variazione per presentazione di planimetria mancante

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

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

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

Rivisitazioni della prassi operativa

Circolare 2E/2016

Documenti di variazione per presentazione di planimetria mancante

Precisazioni

Presentazione di planimetria mancante

Causale da utilizzare quando occorre presentare una planimetria (**solo in presenza di accertamento d'ufficio**) al solo scopo di aggiornare il Data Base grafico delle immagini, senza alcuna variazione dei dati censuari. I mod. 1N, 2N e i dati di classamento non devono essere compilati, **non vanno calcolate le superfici catastali** ed è possibile il preallineamento di eventuali volture per l'aggiornamento della ditta. L'unità immobiliare mantiene il subalterno originale; La variazione è soggetta al pagamento del tributo catastale. (Nota Direz. Centr. Prot. 69885 del 3/10/2002)

Circ. 2/2010 par. 3/c

Una ulteriore peculiare fattispecie è riscontrabile nell'ipotesi in cui la planimetria, pur regolarmente presentata e depositata, non sia reperibile o leggibile per cause non imputabili alla parte.

Verificandosi tale ipotesi, se la parte è in possesso di una copia certificata della planimetria depositata, oppure della "seconda copia per ricevuta", rilasciata al momento della presentazione, corrispondente tuttora allo stato di fatto, può depositarla presso l'ufficio provinciale che, dopo le verifiche di coerenza tra i dati censuari e la rappresentazione planimetrica, acquisisce in banca dati copia di tale elaborato, inserendo una specifica annotazione. Variazione esente dal pagamento del tributo catastale.

Quadro B - (Denuncia di Variazione - Dati Generali)

Tipo Mappale - protocollo e data
n. _____ del _____

Unita' immobiliari		Unita' derivate	
in soppressione	n. _____	a destinazione ordinaria	n. _____
in variazione	n. 1	speciale e particolare e categorie F	n. 1
in costituzione	n. _____	beni comuni non censibili	n. _____

Causale di Presentazione

Variazione (di cui ai punti 1, 3, 4 e 5 è stata completata in data _____)

<input type="checkbox"/> 1 - Planimetria	<input type="checkbox"/> 2 - Toponomastica
<input type="checkbox"/> 3 - Utilizzazione di fabbricato urbano	
<input type="checkbox"/> 4 - di Destinazione da _____	
a: _____	
<input type="checkbox"/> 5 - Altre _____	
<input checked="" type="checkbox"/> 6 - Presentazione planimetria mancante	
<input type="checkbox"/> 7 - Modifica identificativo	<input type="checkbox"/> 8 - Richiesta ruralità

Unità Afferenti (la variazione è stata completata in data _____)

<input type="checkbox"/> Edificate su area urbana	<input type="checkbox"/> Edificate su lastico solare
<input type="checkbox"/> Altro tipo di edificazione _____	

Tipologia documento: **Dichiarazione ordinaria**

Ok Scelta Comune

Rivisitazioni della prassi operativa

Circolare 2E/2016

Dati degli intestatari catastali e del dichiarante

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

The image shows two overlapping windows from the Docfa software. The left window, titled 'Quadro DATI del DICHIARANTE', contains fields for technical and declarant data. The right window, titled 'Quadro I - (Ditta da Intestare)', contains fields for physical person data. In both windows, the 'Indirizzo PEC' field is circled in red.

Quadro DATI del DICHIARANTE

Dati del tecnico

Cognome: TECNICO Nome: ISCRITTO

Codice Fiscale: AXXBXX78S11A573H

Albo di iscrizione: Geometri

Provincia: TO Numero di iscrizione: 99999

Dati del dichiarante

Cognome: ROSSI Nome: MARIOA

Indirizzo: VIA ROMA N. Civ:

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

Indirizzo PEC: XXXXX.YYYYY@FASTWEBNET.IT

Buttons: OK, Annulla, Attestazione per invio telematico

Quadro I - (Ditta da Intestare)

Numero d'ordine: 1

Persona fisica

Cognome: ROSSI Nome: MARIO

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

Sesso: Maschio Codice Fiscale: AXXAXX67S11E026Y

Indirizzo PEC: XXXX.YYYYY@FASTWEBNET.IT

Titolo

Titolo: 01 Proprietà

Quota: 1 / 1

Eventuale specificazione del diritto:

Regime: N° Intestatato di riferim.:

Buttons: OK, Annulla, ?

Le istruzioni operative

Approvate il primo febbraio 2016, affiancano la circolare 2/E specificano le modifiche apportate nella versione 4.00.3 del Docfa.

Alcune modifiche, e precisamente quelle relative ai quadri 2NB parte I e Parte II e sulle destinazioni d'uso delle categorie D ed E, sono già state analizzate nella precedente parte di illustrazione a cui si rimanda

Modifiche apportate ai quadri 2NB Parte I e Parte II



Modello 2NB Parte I

Quadro E



E1 Impianti Generali e di Sicurezza	
<input type="checkbox"/> PocoXoute	fino a ton. _____
<input type="checkbox"/> Depressione	nell'azienda _____ concaonide _____
<input type="checkbox"/> Abbruttamento fumi	
<input type="checkbox"/> Antincendio	Uscite di sicurezza _____ Scale di emergenza _____
<input type="checkbox"/> Anti - intrusione con:	
<input type="checkbox"/> Altro	_____

E1 Elementi generali strutturalmente connessi	
<input type="checkbox"/> Depurazione	nell'azienda _____ concaonide _____
<input type="checkbox"/> Abbruttamento fumi	
<input type="checkbox"/> Antincendio	Uscite di sicurezza _____ Scale di emergenza _____
<input type="checkbox"/> Anti - intrusione con:	
<input type="checkbox"/> Altro	_____

H1 Elementi Estimati Utilizzati per la Destinazione della Rendita Catastale Proposta con Riferimento all'Epoca Censuaria 1988/89					
I. VALUTAZIONE SOMMARIARIA SULLA BASE DI ELEMENTI COMPARATIVI DI VALORE O DI COSTO					
Area fabbr.(1)	Tipologia	Destinazione	Consistenza m ² - m ³ (5)	Valori Unitari €/m ² - €/m ³	Valori Complessivi €

H1 Elementi Estimati Utilizzati per la Destinazione della Rendita Catastale Proposta con Riferimento all'Epoca Censuaria 1988/89					
I. VALUTAZIONE SOMMARIARIA SULLA BASE DI ELEMENTI COMPARATIVI DI VALORE O DI COSTO					
Rif. (3)	Natura (4)	Descrizione (5)	Consistenza m ² - m ³	Valori Unitari €/m ² - €/m ³ (6)	Valori Complessivi €

(3) Richiamare i riferimenti planimetrici.

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

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

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

Elenco delle Destinazioni d'uso e regole di compatibilità con le categorie catastali dei gruppi «D» ed «E»

CATEGORIA CATASTALE	DESTINAZIONE D'USO (COMPATIBILE)	
	COD.	DESCRIZIONE
D/2 Alberghi e pensioni	0901	Alberghi e strutture simili
	0902	Residenze turistiche alberghiere, alloggi per vacanze e altre strutture per soggiorni
	0904	Alloggi per studenti e lavoratori con servizi accessori di tipo alberghiero

Modalità di compilazione del campo informativo relativo alla destinazione d'uso

Le istruzioni operative

**Dichiarazione ex art. 1,
 comma 22, L. 208/2015**
**Modalità compilazione
 Docfa**

Tipologia documento: Dichiarazione resa ai sensi dell'art. 1, comma 22, L. n. 208/2015

Nella Sezione "Unità Immobiliari" dovrà essere indicata una sola u.i.u. in variazione;

Unita' immobiliari

in soppressione n.
 in variazione n.
 in costituzione n.

Nella Sezione "Unità derivate" dovrà essere indicata una sola u.i.u a dest. speciale e particolare;

Unita' derivate

a destinazione ordinaria n.
 speciale e particolare e categorie F n.
 beni comuni non censibili n.

Nella Sezione "Causale di Presentazione" non dovrà essere indicata nessuna delle causali presenti (causale generata automaticamente);

Causale di Presentazione

Variazione (di cui ai punti 1, 3, 4 e 5 è stata completata in data)

1 - Planimetrica 2 - Toponomastica
 3 - Ultimazione di fabbricato urbano
 4 - di Destinazione da :
 a :
 5 - Altre
 6 - Presentazione planimetrica mancante
 7 - Modifica identificativo 8 - Richiesta ruralità

Unità Afferenti (la variazione è stata completata in data)

Edificate su area urbana Edificate su lastico solare
 Altro tipo di edificazione

In visura



Dati derivanti da

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

Le istruzioni operative

Dichiarazione ex art. 1,
comma 22, L. 208/2015

Controlli

In fase di accettazione, gli atti di aggiornamento vengono sottoposti, da parte degli Uffici Provinciali - Territorio, oltre agli usuali controlli, alle ulteriori verifiche di coerenza, concernenti in particolare:

- **L'utilizzo della corretta versione docfa 4.00.3**

Eventuali pratiche «svuota impianti» presentate fra l'1/1/2016 e l'1/2/2016 con il docfa 4.00.2 sono valide e non vanno ripresentate con la nuova versione [Da verifica d'ufficio a Cuneo non parrebbero esserci casi del genere].

- **La rappresentazione planimetrica della u.i.u. variata**


Planimetria pressoché identica (la rappresentazione delle componenti impiantistiche non più oggetto di stima parrebbe ininfluente)

- **La categoria catastale proposta**

un D/7 deve rimanere nel gruppo D, può diventare ad es D/1

- **La rendita catastale proposta**

In diminuzione

 Il mancato rispetto dei sopra elencati criteri ed indicazioni (più dettagliatamente specificati nelle successive slides) comporta:

- la non registrabilità dell'atto di aggiornamento
- la restituzione dello stesso al professionista con l'indicazione delle relative motivazioni.

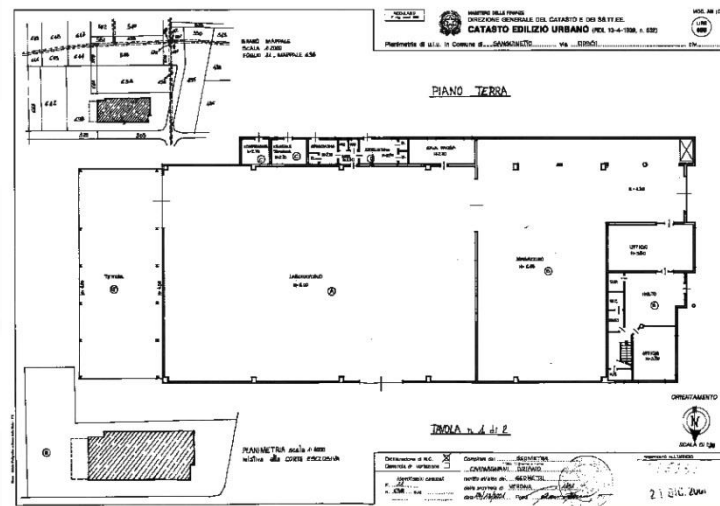
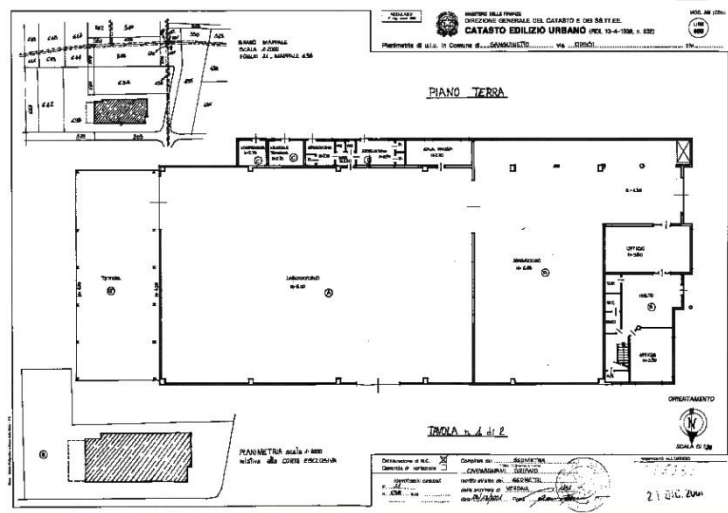
Le istruzioni operative

Dichiarazione ex art. 1,
comma 22, L. 208/2015

Controlli

La rappresentazione planimetrica della unità immobiliare variata

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



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

Le istruzioni operative

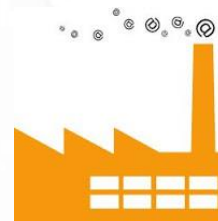
Dichiarazione ex art. 1,
comma 22, L. 208/2015

Controlli

La categoria catastale proposta

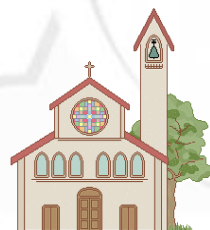
La variazione in argomento non è compatibile con l'indicazione di una categoria catastale proposta di un gruppo (D o E) diverso da quello a cui appartiene l'UI oggetto di variazione.

Gruppo D



Gruppo D

Gruppo E



Gruppo E

Le istruzioni operative

Dichiarazione ex art. 1,
comma 22, L. 208/2015

Controlli

La rendita catastale proposta

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



Le istruzioni operative

Le Entità tipologiche

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

CF – Costruzione di fabbricato

AL – Area Libera

AC – Area Coperta

CI – Costruzione Interrata

CS – Costruzione Sovrastante

Nelle denunce di Nuovo Accatastamento, l'elaborato planimetrico è **stato reso obbligatorio anche nel caso di denuncia di una sola u.i.u.**

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

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

Le istruzioni operative

Le Entità tipologiche

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

CF – Costruzione di fabbricato

AL – Area Libera

AC – Area Coperta

CI – Costruzione Interrata

CS – Costruzione Sovrastante

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

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

Le istruzioni operative

Le Entità tipologiche

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

CF – Costruzione di fabbricato

AL – Area Libera

AC – Area Coperta

CI – Costruzione Interrata

CS – Costruzione Sovrastante

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

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

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

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

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

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

Le istruzioni operative

Le Entità tipologiche

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

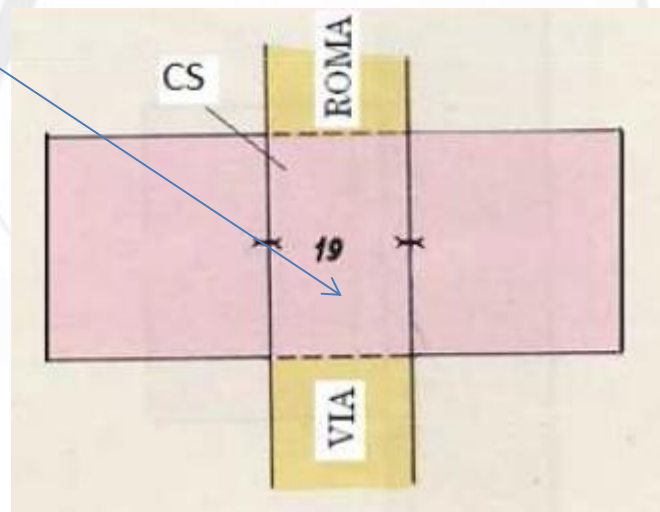
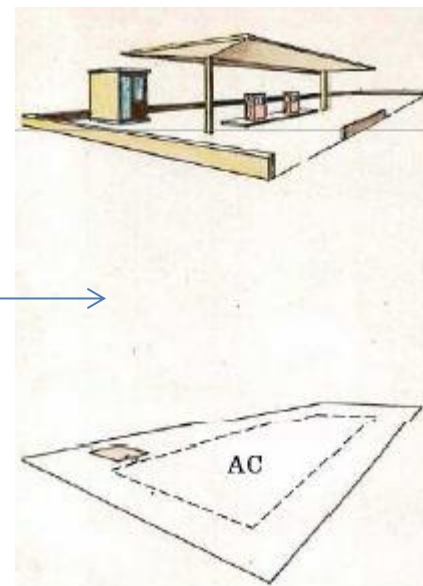
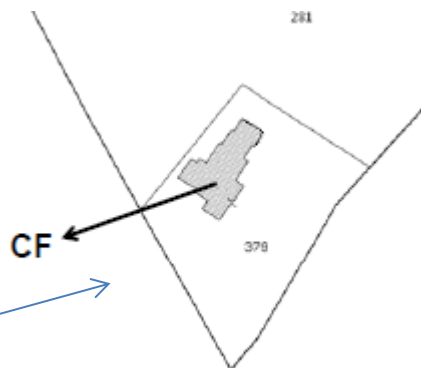
CF – Costruzione di fabbricato

AL – Area Libera

AC – Area Coperta

CI – Costruzione Interrata

CS – Costruzione Sovrastante



Le istruzioni operative

Le Entità tipologiche

Esempio di Elaborato planimetrico:

Cf1: u.i.u abitativa

cf2: autorimessa

Ac: tettoia

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

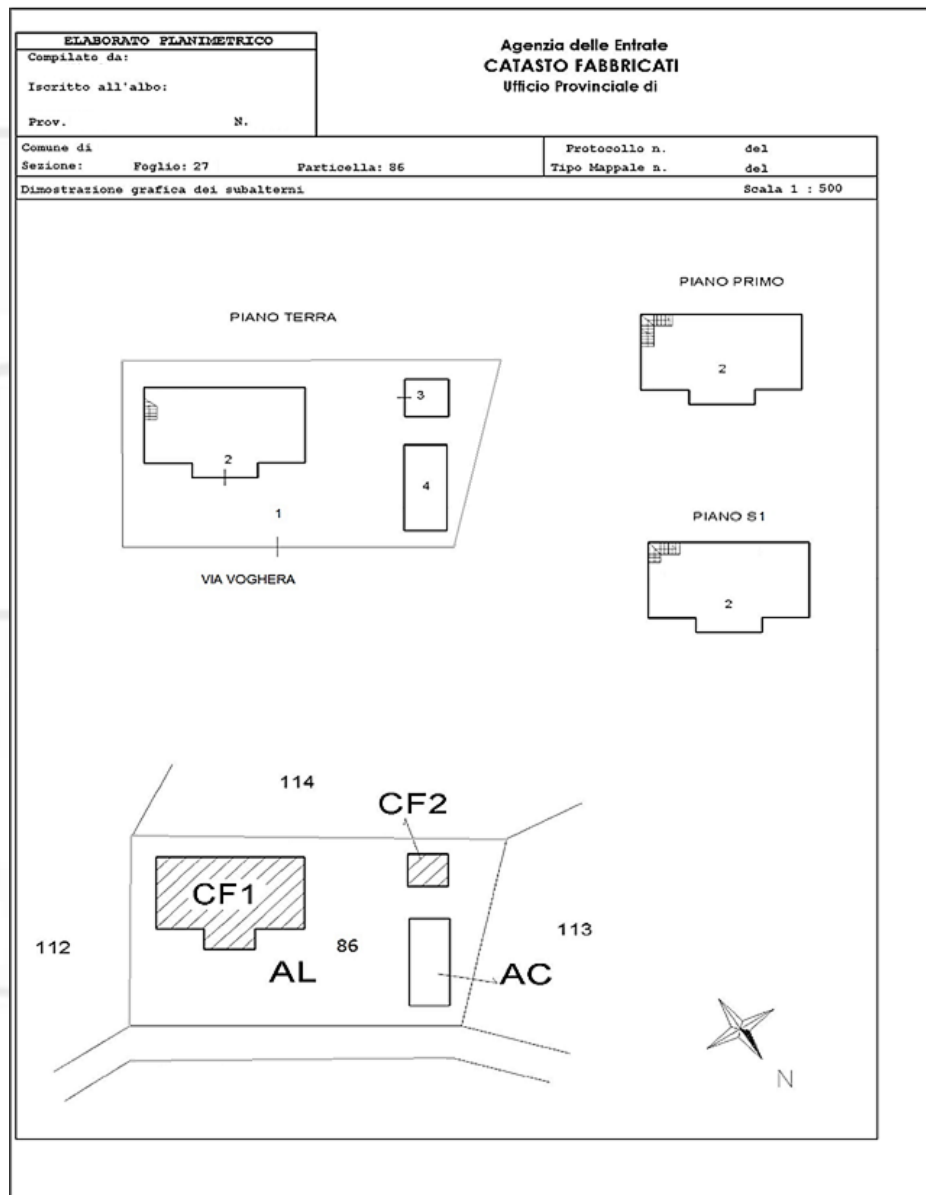
CF – Costruzione di fabbricato

AL – Area Libera

AC – Area Coperta

CI – Costruzione Interrata

CS – Costruzione Sovrastante



Le istruzioni operative

Le Entità tipologiche

Esempio di elenco subalterni



Ufficio Provinciale di: **TORINO**
Comune di: **TORINO**

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Elenco Subalterni

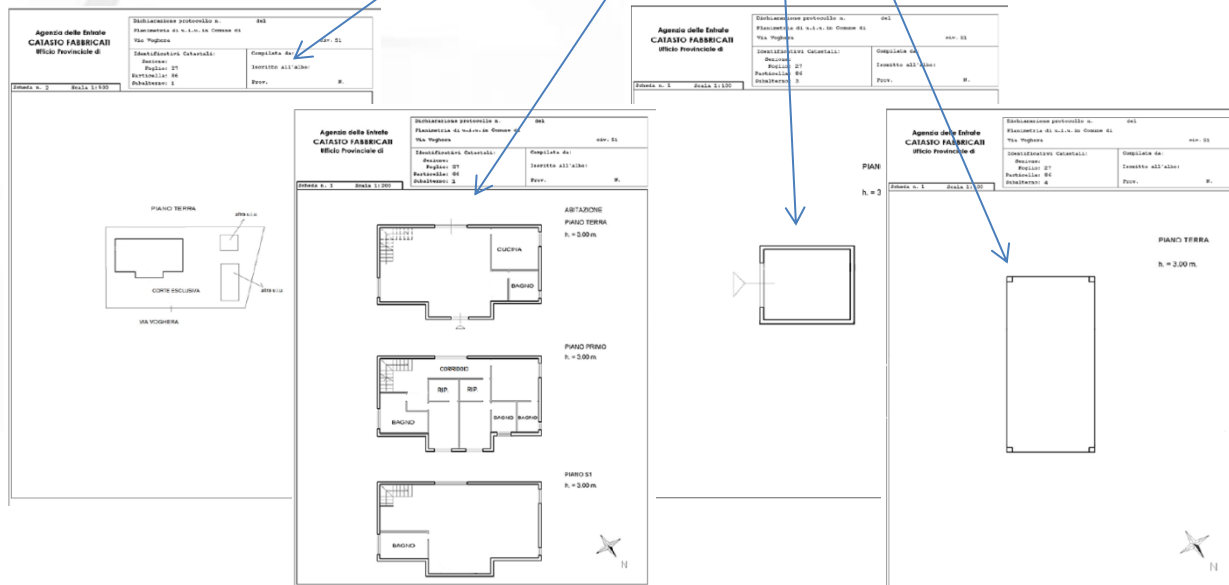
Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:	
TORINO		27	56	n. 12345	02/03/2016	
Sub.	UBICAZIONE via/piazza	n° civ.	Piani	Sez. Int.	Entità di costruzione	DESCRIZIONE
1	lungodora voghera	51	T		AL	CORTE ESCLUSIVA DEL SUB. 2
2	lungodora voghera	51	SI-T-1		CF1	ABITAZIONE IN VILLINO CON CORTE ESCLUSIVA.
3	lungodora voghera	51	T		CF2	AUTORIMESSA
4	lungodora voghera	51	T		AC	TETTOIA CHIUSA

Protocollo _____ data _____

IL TECNICO **Geom. A S**
ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI TORINO n. 76640
Codice Fiscale: **AXXBXX78S11A573H** firma e timbro _____

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

- CF** – Costruzione di fabbricato
- AL** – Area Libera
- AC** – Area Coperta
- CI** – Costruzione Interrata
- CS** – Costruzione Sovrastante



Le istruzioni operative

Le Entità tipologiche:
 Associazione ai cespiti
 nell'elenco subalterni

Associazione delle Entità Tipologiche agli identificativi catastali

L'associazione delle Entità Tipologiche a ciascun cespite è effettuata nell'Elenco subalterni. La procedura Docfa consente di associare un massimo di **5 distinte Entità** Tipologiche a ciascun subalterno (singolo identificativo).



Nel caso in cui ad un'u.i.u non graffata, o ad ogni singolo identificativo delle unità graffate, siano da correlare più di 5 Entità tipologiche, al singolo identificativo sono associate le prime 5 Entità interessate, secondo un criterio di prevalenza e dando priorità alle costruzioni.

Le Entità eccedenti sono riportate nel "Quadro D" del modello D.

Nel caso in cui non venga effettuata l'associazione delle Entità tipologiche con ciascun identificativo attraverso la compilazione degli appositi campi identificativi, la procedura Docfa non consente la verifica formale del documento

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

CF – Costruzione di fabbricato

AL – Area Libera

AC – Area Coperta

CI – Costruzione Interrata

CS – Costruzione Sovrastante

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Elenco Subalterni

Comune		Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
Sub. UBICAZIONE via/piazza		n° civ.	27	96		
		Plani	Scala	Int.	Entità di Costruzione	DESCRIZIONE
1	via voghera	51 T			AL	CORTE ESCLUSIVA
2	via voghera	51 S1-T-1			CF1	ABITAZIONE IN VILLINO
3	via voghera	51 T			CF2	AUTORMESSA
4	via voghera	51 T			AC	TETTOLA CHIUSA

Nuova costruzione

Variazione

Elenco dei subalterni

Identificativi Catastali

Sez. Fgl. Pla. Sub. Indirizzo Civ.

Entità Tipol. di Costruzioni e Aree(*)

Descrizione

Importa

Aggiorna

Elimina Tutto

Incolla

Sez.Fgl. Pla. Sub. Indirizzo Ent.Tipol.Costruz.EAree Descrizione

6 16 2 via san paolo civ. 4 p.T-1 ABITAZIONE DI TIPO ECO

Elenco Subalterni - Modifica

Indirizzo Civico Piani Scala Interno

via san paolo 4 T-1

Entità Tipologiche di Costruzioni e Aree

Descrizione

ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

OK Annulla ?

(*) - CF:Costruzione di Fabbricato AL:Area Libere AC:Area Coperte CI:Costruzione Interrata CS:Costruzione Sovrastante

Modifica Inserisci Elimina Copia ? Chiudi

Elenco dei subalterni

Identificativi Catastali

Sez. Fgl. Pla. Sub. Indirizzo Civ.

Entità Tipol. di Costruzioni e Aree(*)

Descrizione

Importa

Aggiorna

Elimina Tutto

Incolla

Sez.Fgl. Pla. Sub. Indirizzo Ent.Tipol.Costruz.EAree Descrizione

1 1 1 via robilante civ. 1 p.T ABITAZIONE DI TIPO POP

Elenco Subalterni - Modifica

Indirizzo Civico Piani Scala Interno

via robilante 1 T

Entità Tipologiche di Costruzioni e Aree

Descrizione

ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE

OK Annulla ?

(*) - CF:Costruzione di Fabbricato AL:Area Libere AC:Area Coperte CI:Costruzione Interrata CS:Costruzione Sovrastante

Modifica Inserisci Elimina Copia ? Chiudi

Le istruzioni operative

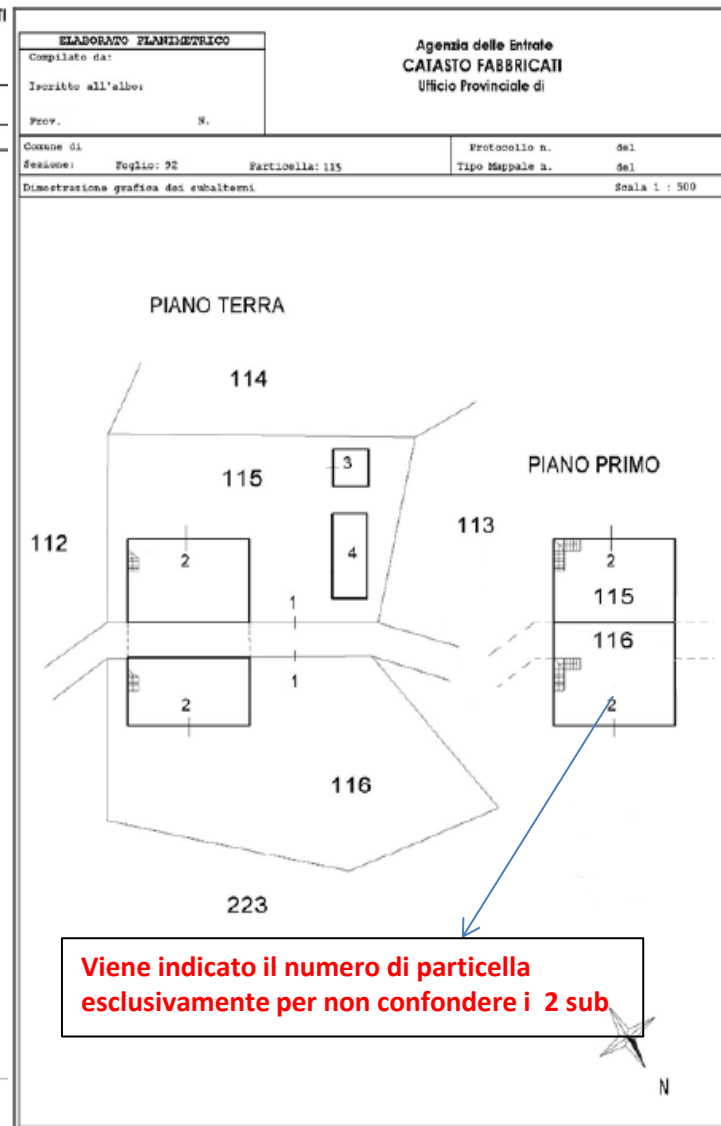
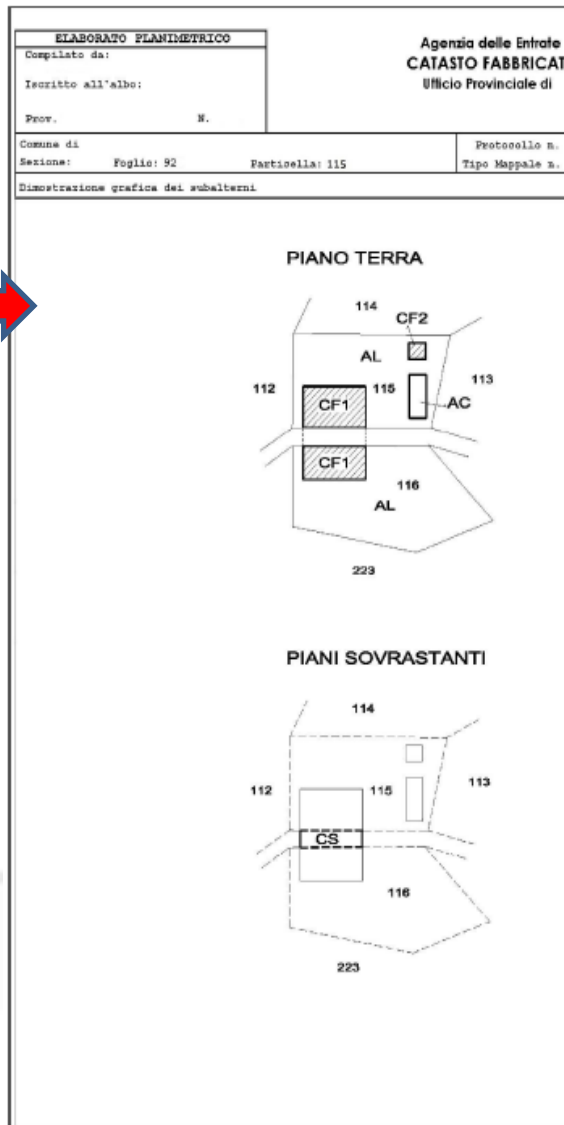
Le Entità tipologiche

Esempio di Elaborato planimetrico con CF, AL, AC e CS



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

- CF – Costruzione di fabbricato
- AL – Area Libera
- AC – Area Coperta
- CI – Costruzione Interrata
- CS – Costruzione Sovrastante



Viene indicato il numero di particella esclusivamente per non confondere i 2 sub.

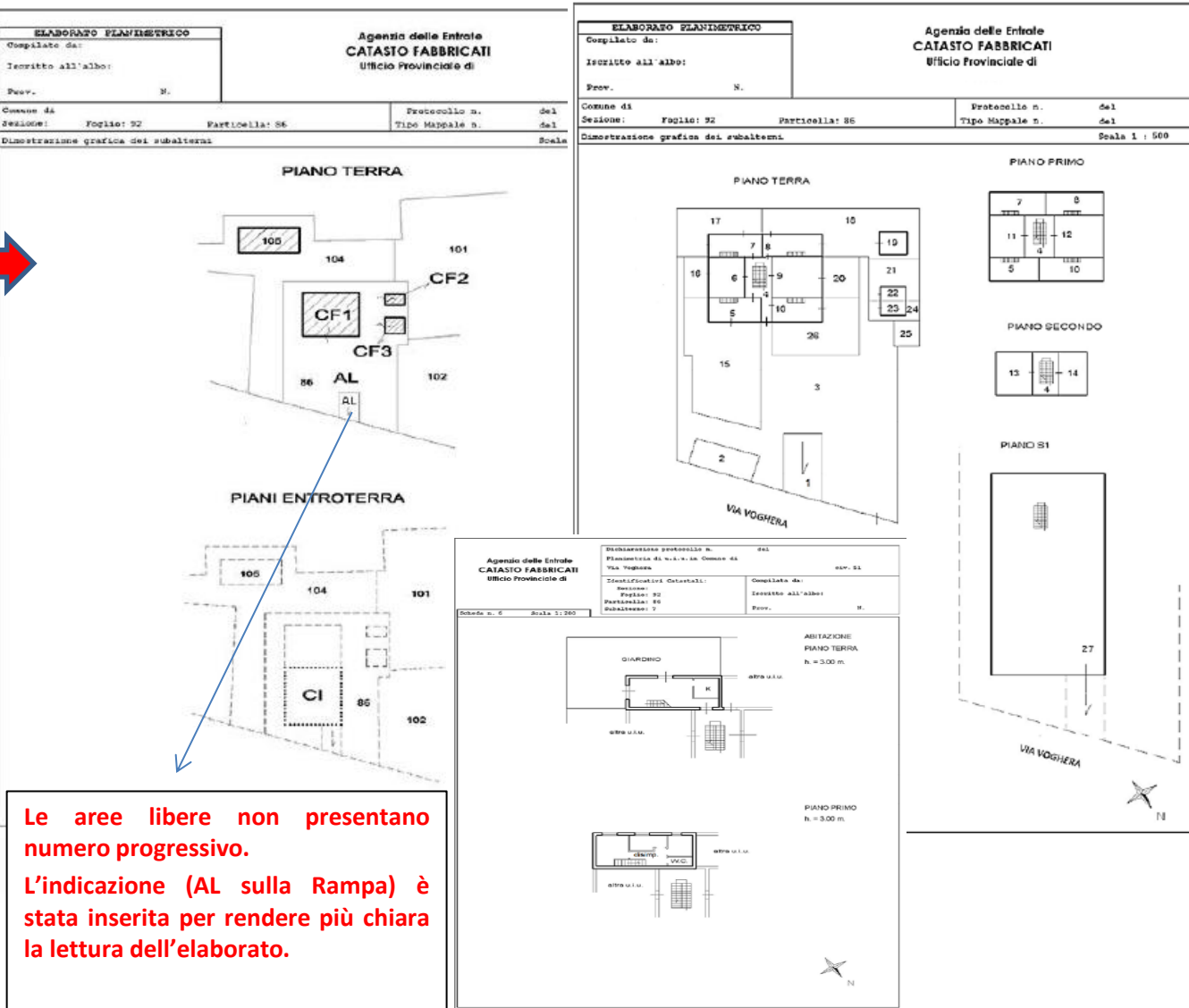
Le istruzioni operative

Le Entità tipologiche

Esempio di Elaborato planimetrico con CF, AL, CI (condominio)

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

- CF – Costruzione di fabbricato
- AL – Area Libera
- AC – Area Coperta
- CI – Costruzione Interrata
- CS – Costruzione Sovrastante



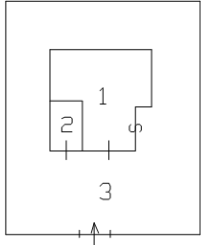
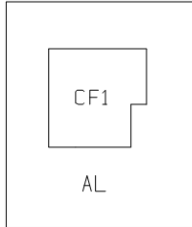
Le istruzioni operative

Le Entità tipologiche

CF – Costruzione di fabbricato
AL – Area Libera
AC – Area Coperta
CI – Costruzione Interrata
CS – Costruzione Sovrastante

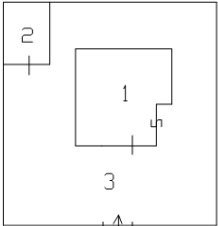
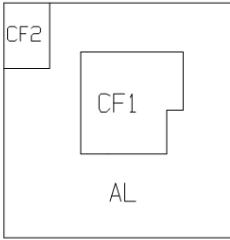
Esempio 1

1° Caso

Elaborato Planimetrico	Elenco subalterni		Entità Tipologiche
<p>Piano Terreno</p> 	Sub. 1 – Abitazione P.T. con corte esclusiva	CF1	<p>Piano Terreno</p> 
	Sub. 2 – Autorimessa con passaggio sulla corte del sub. 1	CF1	
	Sub. 3 – Corte esclusiva del sub. 1	AL	

Esempio 2

2° Caso

Elaborato Planimetrico	Elenco subalterni		Entità Tipologiche
<p>Piano Terreno</p> 	Sub. 1 – Abitazione P.T. con corte esclusiva	CF1	<p>Piano Terreno</p> 
	Sub. 2 – Autorimessa con passaggio sulla corte del sub. 1	CF2	
	Sub. 3 – Corte esclusiva del sub. 1	AL	

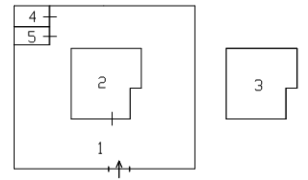
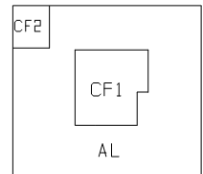
Le istruzioni operative

Le Entità tipologiche

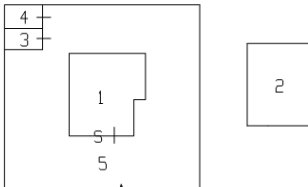
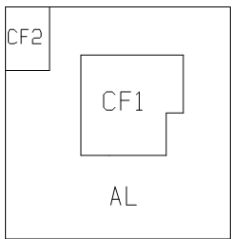
CF – Costruzione di fabbricato
AL – Area Libera
AC – Area Coperta
CI – Costruzione Interrata
CS – Costruzione Sovrastante

3° Caso

Esempio 3

Elaborato Planimetrico	Elenco subalterni		Entità Tipologiche
Piano Terreno Piano 1° 	Sub. 1 – BCNC, cortile comune a tutti i sub.	AL	Piano Terreno, Piano 1° 
	Sub. 2 – Abitazione a P.T.	CF1	
	Sub. 3 – Abitazione a P.1°	CF1	
	Sub. 4 – Autorimessa a P.T.	CF2	
	Sub. 5 – Autorimessa a P.T.	CF2	

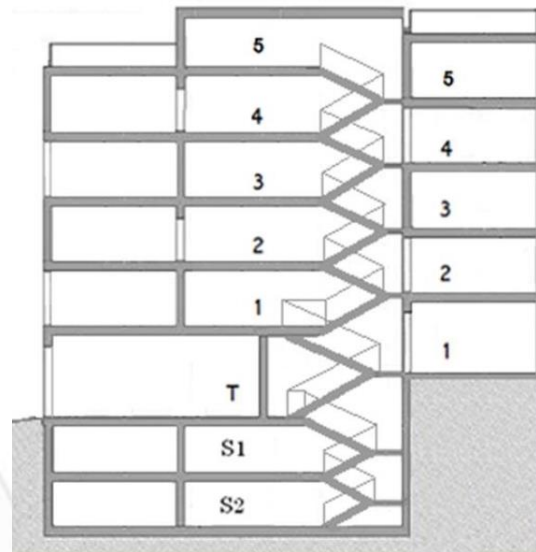
Esempio 4

Elaborato Planimetrico	Elenco subalterni		Entità Tipologiche
Piano Terreno Piano 1° 	Sub. 1 – Abitazione a P.T. con corte esclusiva (sub5)	CF1	Piano Terreno, Piano 1° 
	Sub. 2 – Abitazione a P.1° con passaggio sulla corte del sub. 1.	CF1	
	Sub. 3 – Autorimessa a P.T.° con passaggio sulla corte del sub. 1.	CF2	
	Sub. 4 – Autorimessa a P.T. con passaggio sulla corte del sub. 1.°	CF2	
	Sub. 5 – Corte esclusiva del sub. 1	AL	

Le istruzioni operative

Numerazione e attribuzione del livello di piano

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



Conservazione sostitutiva

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

... Ricordiamo che

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

Effetti fiscali

Scadenza 15 Giugno 2016

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

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

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

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

Si consiglia vivamente di evitare di concentrare la presentazione dei Docfa ex comma 22 in prossimità della scadenza del 15 giugno.

GRAZIE DELL'ATTENZIONE