

Modalità di aggiornamento relative alle intestazioni catastali presenti nelle dichiarazioni di DOCFA e nelle Domande di Volture

Prima iscrizione degli immobili al CEU (estensione procedure di cui alla circ. n.1/2009) e controlli sulle titolarità

Roma, 30 maggio 2013

Premessa

In conformità a quanto disposto **dall'art. 19, comma 1, del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78**, modificato dalla legge di conversione 30 luglio 2010, n. 122, a decorrere dal 1° gennaio 2011 è stata attivata l' "**Anagrafe Immobiliare Integrata**" che *"attesta, ai fini fiscali, lo stato di integrazione delle banche dati disponibili presso l'Agenzia del Territorio per ciascun immobile, individuandone il soggetto titolare di diritti reali"*.

Per le finalità sottese all'attivazione dell'Anagrafe Immobiliare Integrata, con la **circolare n. 1/2009 dell'Agenzia del Territorio**, sono state date particolari disposizioni riguardo alla **prima iscrizione degli immobili al CEU**, ora integrate ed estese a tutti gli Uffici Provinciali - Territorio.

Presupposti operativi

L'articolo 4 del Provvedimento del Direttore dell'Agenzia del Territorio 1° ottobre 2009 ha introdotto, a partire dal 1° giugno 2010, l'obbligo della predisposizione degli atti di aggiornamento del CT con la procedura **Pregeo 10**.

Il nuovo software prevede che alla presentazione del tipo mappale, fatti salvi alcuni casi residuali, **la particella su cui è stato edificato l'immobile sia, di norma, automaticamente trasferita alla partita speciale 1 "Area di enti urbani e promiscui", mentre l'immobile oggetto di rilievo viene da subito iscritto al CEU con il medesimo identificativo attribuito nella mappa e censito nella categoria fittizia F/6 "fabbricato in attesa di dichiarazione"**.

L'articolo 8 della legge 1° ottobre 1969, n.679, individua come soggetti obbligati alla presentazione del TM e della connessa denuncia di variazione dello stato dei suoli, non tanto i soggetti intestatari dei beni censiti al catasto terreni, bensì coloro che ne sono i **“possessori”**, valorizzando con ciò, a fini fiscali, la concreta disponibilità del bene e della connessa redditività ordinaria.

Le procedure che si vanno a descrivere incidono anche sulle modalità adottate per la **definizione delle intestazioni catastali (Controllo in Anagrafe Tributaria di seguito A.T. e Quadratura Titoli e Quote)**, che tanto interesse suscitano nelle categorie professionali con riferimento a particolari fattispecie riscontrabili nell'aggiornamento degli atti del catasto.

I vincoli dettati dalla procedura di correlazione degli identificativi di mappa

Allo stato attuale le tipologie di presentazione degli atti di aggiornamento Pregeo per i quali è iscritta in automatico al CEU la categoria F/6, sono le seguenti :

- TM - Conformità di mappa con conferma di numero di particella
- TM - Conformità di mappa con variazione del numero di particella
- TM - Nuova costruzione sull'intera particella
- TM - Nuova costruzione di superficie inferiore a 20 m²
- TM - Nuova costruzione ricadente in una particella a superficie reale, definita da precedente Tipo di Frazionamento redatto ai sensi della Circolare 2/1988
- TM - Inserimento nuovo fabbricato (con graffa o numero) e superficie maggiore di 20 m²
- TM - Inserimento nuovo fabbricato e scorporo di corte (TM con stralcio di corte)
- TF - Tipo Frazionamento + Tipo Mappale.

Inoltre, sempre con l'intento di migliorare la qualità dei dati censuari, sono state realizzate specifiche **funzionalità** automatizzate, che **subordinano la costituzione dell'immobile in categoria F/6 a specifici controlli di correlazione per garantire, laddove possibile, l'univocità del numero di particella e di foglio negli archivi censuari del CT e del CEU:**

- correlazione tra i fogli di CT e CEU (in modo da stabilire una corrispondenza univoca tra ciascun foglio del CT e del CEU);
- validazione di tutte le correlazioni di foglio pertinenti a ciascuno dei comuni e successiva attivazione dei processi per la sincronizzazione tra le numerazioni delle particelle nei due catasti censuari.

In tal modo sarà garantita la **definizione automatica e coordinata del registro di numerazione del catasto terreni (modello 50) e del registro di numerazione del catasto fabbricati (modello 57).**

Effetti delle nuove procedure sull'aggiornamento delle banche dati catastali

Particolarmente rilevante è il nuovo controllo eseguito sulla **coerenza del codice fiscale (di seguito CF) riportato nella dichiarazione, con i dati presenti AT**: in caso di mancato riscontro, la dichiarazione dei cespiti al CEU è inaccettabile, fatti salvi i casi particolari più avanti descritti.

Inoltre le dichiarazioni relative agli immobili censiti in **F/6** sono sempre redatte adottando l'opzione di **ACCATASTAMENTO (nuova costruzione o unità afferenti con intestati)**:

- Con la presentazione della **dichiarazione Docfa**, l'unità **F/6** viene **soppressa in modo automatico** dal sistema se l'accatastamento è relativo ad **unità dichiarate subalterne**;
- di contro, se viene dichiarato in costituzione il **mappale intero**, riportante un'unica unità immobiliare (di seguito UI), questo **mantiene l'identificativo in precedenza iscritto al CEU** con i nuovi dati di classamento proposti.

Controlli di congruenza

In fase di accettazione del Docfa, sono inoltre attivi controlli sulla congruenza delle varie fattispecie dichiarate al CEU, con quelle in precedenza indicate nell'atto di aggiornamento cartografico Pregeo:

a) Ditta allineata (continuità nell'intestazione tra CT e CEU e completezza dei dati anagrafici e delle titolarità).

Con la trattazione dell'atto di aggiornamento Pregeo **l'immobile cui è attribuita la categoria fittizia F/6 viene costituito in carico alla ditta presente al CT;**

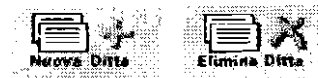
Con la successiva dichiarazione Docfa, **il professionista si limita a confermare** la ditta già in precedenza iscritta al CEU, scegliendo l'opzione **"Già in atti al C.E.U."** e riportando l'identificativo dell'immobile già costituito in F/6.

Quadro A - (Dichiarazione di Fabbricato Urbano - Dati Generali)

Tipo Mappale - protocollo e data

n. del.

ditta n. di n.



Unità Immobiliari

A destinazione ordinaria n.
 Speciale e particolare n.
 e categorie F
 Unità in costituzione tot.

Ditta da Intestare

Nuova con Intestati n.

Già in atti al C.E.U.

Comune	Sez.	Foglio	Particella	Sub.
H282	RI	125	51	

Già in atti al C.T.

Comune	Foglio	Particella	Sub.

Causali di Presentazione

Nuova Costruzione
 Unità Afferenti al seguente Identificativo

Data di ultimazione lavori
 Sez. Foglio Particella

Modelli 1N/2N

1N parte I n.
 1N parte II n.
 2N parte I n.
 2N parte II n.

Tipologia documento

Elaborati Grafici

Elab. plan. pag. n.
 Planimetrie n.

OK

b) Ditta dichiarata disallineata per incompletezza dei dati anagrafici e/o delle titolarità

Qualora **uno o più CF** dei soggetti indicati nella dichiarazione redatta con il programma Docfa **non siano presenti in AT** o le titolarità indicate (come oneri, livellario, enfiteuta ecc.) siano insufficienti per la specifica del diritto, il **professionista può utilizzare l'opzione "Già in atti al C.E.U."** in presenza di UI costituita con documento Pregeo in categoria F/6 (UI in attesa di dichiarazione).

In mancanza dell'UI in F/6 si utilizza l'opzione **"Già in atti al C.T."**, indicando gli identificativi della particella originaria di CT prima del trasferimento alla partita speciale 1: il sistema collega direttamente la nuova intestazione a quella già in atti al CT.

Quadro A - (Dichiarazione di Fabbricato Urbano - Dati Generali)

Tipo Mappale - protocollo e data
 n. 1234 del 10/10/2010

ditta n. di n.

Ditta da Intestare
 Nuova con Intestati n.
 Già in atti al C E U
 Già in atti al C T

Unità Immobiliari

Comune	Sez	Foglio	Particella	Sub
8963A		1	48	

A destinazione ordinaria n. 1
 Speciale e particolare n. e categorie F
 Unità in costituzione tot.

Causali di Presentazione
 Nuova Costruzione
 Unità Afferenti al seguente Identificativo

Data di ultimazione lavori 20/03/2011
 Sez Foglio Particella

Modelli 1N/2N
 1N parte I n.
 1N parte II n.
 2N parte I n.
 2N parte II n.

Elaborati Grafici
 Elab. plan. pag. n.
 Planimetrie n.

Tipologia documento: Dichiarazione ordinaria

OK Scelta Comune

Dando esito ad apposita istanza (allegata al DOCFA), l'Ufficio, svolte le opportune verifiche, integra l'intestazione inserendo le informazioni mancanti e, se del caso, appone la prevista riserva.

c) Ditta disallineata per omessa presentazione o mancata/errata registrazione della voltura.

Anche in questo caso è **necessaria la propedeutica o al più contestuale regolarizzazione della situazione catastale** (anche tramite istanza).

La verifica della correttezza o l'aggiornamento delle intestazioni infatti, dovrebbe essere effettuata dai professionisti incaricati prima della presentazione degli atti tecnici di aggiornamento del CT e del CEU. In tal modo:

- si ottimizza l'intero procedimento
- si rendono congruenti le informazioni presenti negli atti catastali relative alla titolarità realmente esistente al momento dell'approvazione degli atti tecnici;
- si ricostruisce in maniera adeguata la storicità delle titolarità sugli immobili
- si rende più efficiente l'operatività degli uffici, in quanto si riduce la necessità di intervenire a posteriori sugli atti catastali

d) Ditta disallineata per stato di fatto non legittimato e fabbricati rurali dichiarati dai possessori.

Questa fattispecie si presenta nel caso in cui la **ditta da intestare al catasto urbano sia dichiarata**, dalle parti interessate, **priva di titolo legale reso pubblico**.

Il professionista redige il **tipo mappale** riportando nella pagina **“Informazioni Generali”** i nominativi di tutti i soggetti interessati alla presentazione dell'atto di aggiornamento e ugualmente la pagina “Informazioni sui soggetti” dovrà riportare in modo esplicito i dati anagrafici, la tipologia e le quote dei vari titoli di possesso di tutti i dichiaranti iscritti in catasto.



Ufficio provinciale di: ROMA
Protocollo n:
Data:

TIPO MAPPALE
Atto di Aggiornamento



Informazioni Generali

Codice fee PRECLO 1 200,297

Pag. 2 di 7

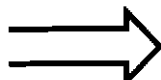
Particelle

Comune: ROMA SEZIONE A
Foglio: 0010

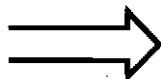
Sez. Censuaria: A
Particelle: 1

Firma delle parti o loro delegati


Il/la sottoscritto/i dichiara/ano di essere a conoscenza del contenuto del presente atto di aggiornamento



ROSSI MARIO NATO A ROMA (RM) IL 21/03/1942 C.F. P55MRA42C021B501Z -
PROPRIETA' PER L'AREA 1/1



VERDI ANTONIO N. A ROMA IL 11/06/1964 C.F. V90NTH64C011M501P -
PROPRIETA' SUPERFICIARIA 1/1 - RIS 1 DITTA PRIVA DI TITOLO

agenzia entrate 

Ufficio provinciale di: ROMA

Protocollo n:

Data:

Codice fine PREGEO: 1.109.283

TIPO MAPPALE

Elaborati Tecnici

Informazioni sui soggetti

Pag. 7 di 7

Dati generali del tipo

Comune	ROMA SEZIONE A	Sez. Conservat.	A
Foglio	3010	Particella	1
Tecnico	GULIO GIOVANNI	Qualifica	GEOMETRA
Provincia	PALENSI	N. matricola	3010

Titolari di diritti reali

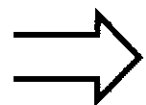
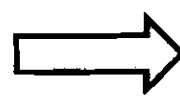
Ditte dichiarate per la particella 1

ROSSI MARIO NATO A ROMA (RM) IL 12/03/1952 C.F. 888944300000 - PROPRIETA' PER L'AREA 1/1
 Titolo : PROPRIETA' PER L'AREA Quota: 1 / 1

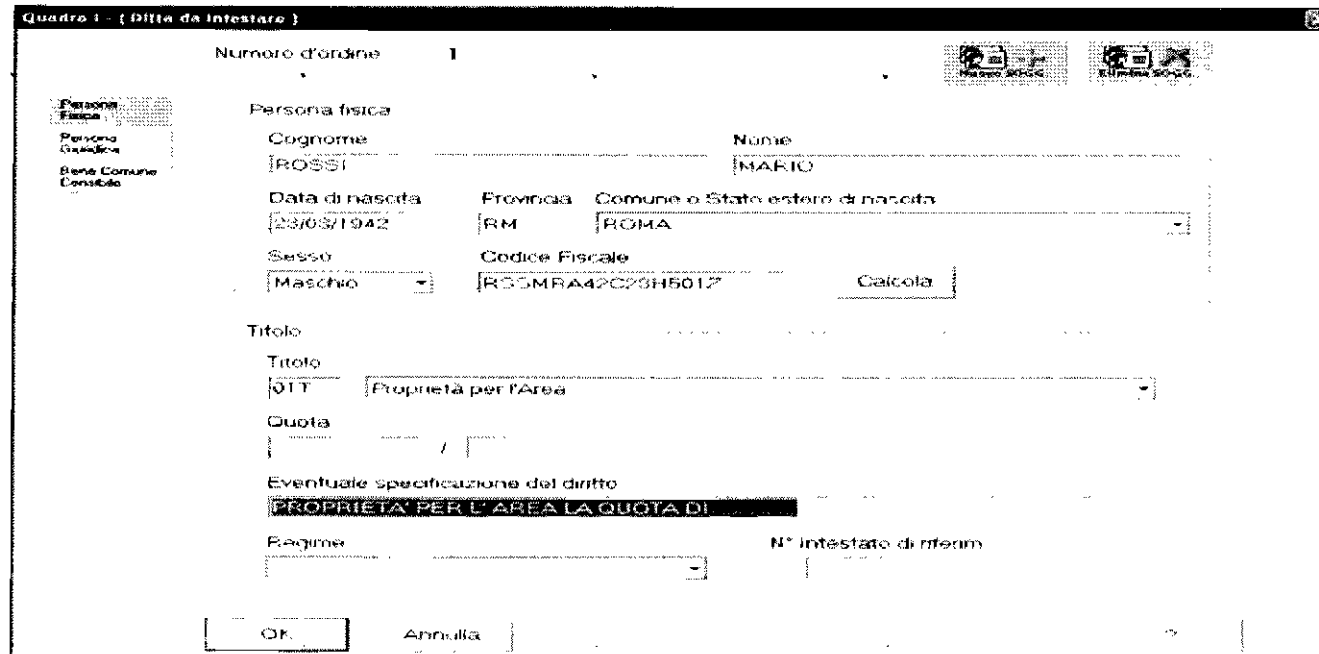
VERDE ANTONIO M. A ROMA IL 11/03/1944 C.F. 000794400000 - PROPRIETA' SUPERFICIARIA 1/1 - BSA:1 BITTA PRIVA DI TITOLO
 Titolo : PROPRIETA' SUPERFICIARIA Quota: 1 / 1

Motivi del disallineamento

La ditta dichiarata non coincide con quella in atto al censito, essendo per stato di fatto non legittimato



L'intestazione corretta della **dichiarazione di accatastamento** mediante la procedura **Docfa** prevede che ogni soggetto della **ditta** intestataria già riportata in **catasto terreni**, sia indicato, **nel quadro I del modello D**, con il codice del titolo **"01T - Proprietà per l'area"** annotando nel campo "eventuale specificazione del diritto" il precedente titolo e/o quota con cui era iscritto al catasto terreni, se presente (usufruttuario, concedente, ecc.).



Quadro I - (Ditta da intestare)

Numero d'ordine 1

Persona fisica

Cognome [ROSSI] Nome [MARIO]

Data di nascita [23/03/1942] Provincia [RM] Comune o Stato estero di nascita [ROMA]

Sesso [Maschio] Codice Fiscale [ROSSMRA42C23H501Z] Calcola

Titolo

Titolo [01T - Proprietà per l'Area]

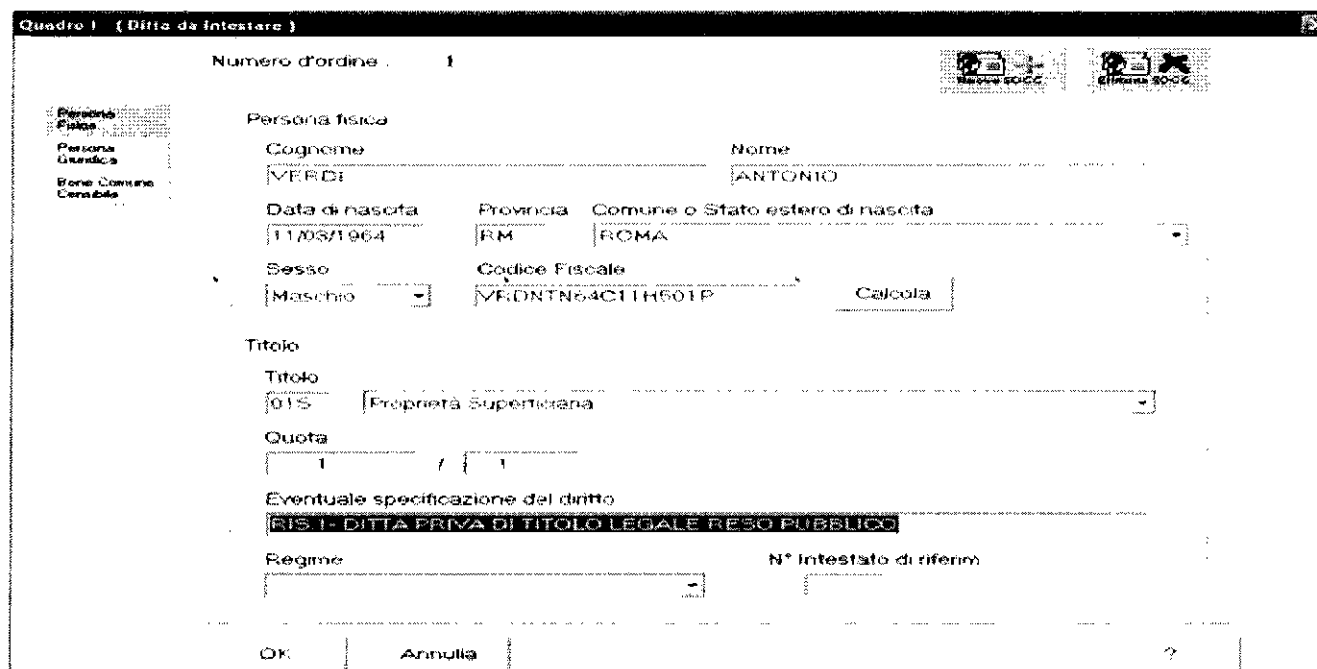
Quota

Eventuale specificazione del diritto
PROPRIETÀ PER L'AREA LA QUOTA DI

Regime N° intestato di riferimento

OK Annulla

Con riferimento al soggetto che rivendica la proprietà (**possessore del fabbricato**), la dichiarazione di accatastamento deve riportare il codice del titolo **“01S – Proprietà Superficiaria”**.



Nel campo «Eventuale specificazione del diritto» deve essere apposta la dicitura **«Ris.1 Ditta priva d titolo legale reso pubblico»** (§ 15 - D.M. 5.11.1969)

Il funzionario preposto dell'Ufficio, previa istanza, integra l'intestazione, inserendo anche i 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"**, all'unità in F/6.

Nel caso in cui **uno o più CF** indicati nella dichiarazione **non siano presenti in AT**, il documento viene respinto; il professionista può, in via preventiva utilizzare l'opzione **"Ditta da Intestare" – "Già in atti al C.E.U."**, indicando l'identificativo dell'immobile in categoria F/6.

Tale modalità consente al sistema informatico di collegare la nuova intestazione a quella associata alla UI in F/6, che corrisponde all'intestazione risultante al CT della particella oggetto di trattazione prima del trasferimento alla partita speciale 1.

Errore nell'indicazione della tipologia di intestazione

Nel caso in cui nel documento Pregeo sia stata erroneamente indicata la tipologia d'intestazione¹, al fine di evitare il rifiuto della dichiarazione Docfa, il professionista incaricato dalla parte presenta specifica istanza in bollo per la rettifica della ditta associata all'unità immobiliare censita in categoria F/6.

L'Ufficio effettua i controlli di rito e adotta i provvedimenti previsti dall'ordinamento, al fine di poter successivamente consentire la presentazione del Docfa.

1) Fattispecie a), b), c), d).

- Ditta da dichiarare al CEU per fabbricato già a partita 1 al CT prima dell'estensione delle procedure relative alla costituzione automatica dell'UI in F/6.

Il professionista nel redigere la dichiarazione Docfa riporta, come da prassi, la ditta completa, così come indicata nel documento Pregeo. In fase di registrazione il sistema informatico procede al controllo della congruenza dei dati dichiarati con le informazioni presenti in AT e, se il controllo è positivo, viene effettuata la registrazione; la ditta delle unità in costituzione è quella presente nel documento di accatastamento.

Per i controlli valgono considerazioni analoghe a quelle sviluppate per la costituzione automatica dell'UI in categoria F/6.

- Fabbricati mai dichiarati al CEU provenienti da ente urbano fin dall'impianto (partita 1 – area di enti urbani o promiscui) o di unità afferenti dichiarate in recupero di situazione pregressa.

Nel caso in cui la **particella dei terreni** sia **già iscritta a partita speciale 1** e la **ditta intestataria** sia **nota negli atti informatizzati** del catasto, anche con riferimento ad altri cespiti, per la dichiarazione di nuova costruzione in presenza di soggetti non riconosciuti in AT, è comunque data la possibilità di utilizzare **una delle due seguenti opzioni:**

- “Ditta da Intestare” – “Già in atti al C.T.”
- “Ditta da Intestare” – “Già in atti al C.E.U.”

Se la **ditta da dichiarare** è individuabile solo negli atti cartacei del catasto in forma incompleta, il **soggetto dichiarante intesta i beni interessati** a coloro che si dichiarano **possessori**, indicando tutte le necessarie informazioni.

In tale ultima evenienza, laddove l'intestazione superi i controlli in AT, contestualmente alla dichiarazione Docfa, il professionista presenta all'Ufficio un'istanza di completamento della ditta.

In ipotesi contraria il documento è respinto.

In ogni caso, se la ditta da dichiarare non è individuabile negli atti cartacei del CT è obbligatorio citare e allegare un titolo idoneo a giustificare l'intestazione al CEU, qualora non sia detenuto presso pubblici uffici.

Si applicano le disposizioni relative all'applicazione delle riserve

- Unità immobiliari ricadenti su corte comune.

Per l'accatastamento di tali immobili, con soggetti non presenti in AT, **occorre dichiarare la UI come Bene Comune Censibile**, indicando che è **allegata istanza** per la corretta intestazione del cespite.

Nell'istanza sono elencati tutti gli aventi diritto, con i rispettivi titoli e quote, come già iscritti precedentemente in catasto o come risultanti da atto legale reso pubblico. Le quote da indicare devono essere quelle relative ai millesimi di proprietà, ove presenti. In loro mancanza, tali quote sono dichiarate dalle parti.

Costruzioni realizzate su terreno del demanio da un privato, sulla base di concessione demaniale.

La **fattispecie più comune** può essere rappresentata da un'**edicola** costruita su un terreno di proprietà demaniale, sul quale, mediante atto di concessione, è data facoltà di posizionare una costruzione prefabbricata stabilmente infissa, **che rimane di proprietà del soggetto concessionario**.

Preliminarmente, deve essere predisposto un **tipo mappale** utilizzando la procedura informatica Pregeo, atto ad individuare le particelle oggetto della concessione e la rappresentazione del fabbricato in mappa.

Il **tipo mappale** è sottoscritto dal proprietario della costruzione, che menziona gli **estremi dell'atto concessorio** e della **relativa registrazione all'Ufficio delle Entrate** nella relazione dell'atto di aggiornamento; la pagina contenente le "Informazioni sui soggetti" contiene le corrispondenti informazioni.

L'intestazione corretta del DOCFA prevede che la ditta proprietaria dell'area sia indicata nel quadro I del modello D, con il codice del titolo "01T - Proprietà per l'area", specificando, nel campo del medesimo quadro I "Eventuale specificazione del diritto", la dicitura "CONCEDENTE".

Quadro I - (Ditta da intestare)

Numero d'ordine: 1

Persona Fisica
 Persona Giuridica
 Bene Comune
 Centrale

Denominazione o ragione sociale

DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO

Prov	Sede legale (comune)	Codice Fiscale
RM	ROMA	06340981007

Titolo

Titolo

01T Proprietà per l'Area

Quota

Eventuale specificazione del diritto

CONCEDENTE

OK Annulla

La ditta proprietaria del fabbricato va indicata, invece, con il codice del titolo "01S – Proprietà superficaria". Nel campo "Eventuale specificazione del diritto", va inserita la dicitura "CONCESSIONARIO PER IL FABBRICATO".

Quadro 1 (Ditta da intestare)

Numero d'ordine 1

Persona Fisica

Persona Fisica

Persona Giuridica

Bene Comune

Conciliabile

Persona fisica

Cognome
DEL MESE

Nome
PASQUALE

Data di nascita
15/05/1957

Provincia
RM

Comune o Stato estero di nascita
ROMA

Sesso
Maschio

Codice Fiscale
DLMPA2L37E10H501V

Calcola

Titolo

Titolo
01S Proprietà Superficaria

Quota
1 / 1

Eventuale specificazione del diritto
CONCESSIONARIO PER IL FABBRICATO

Regime

N° Intestato di riferimento

OK Annulla

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

Nel caso in esame, benché sia presente un titolo che legittimi l'uso del suolo da parte del conduttore, il titolo non rispetta la forma prevista per la costituzione o il trasferimento di diritti reali (nella fattispecie costituzione del diritto di superficie).

Quadro I - (Ditta da intestare)

Numero d'ordine 1

Persona Fisica
 Persona Giuridica
 Bene Comune
 Contabile

Persona fisica
 Cognome VERDI Nome ANTONIO
 Data di nascita 11/03/1964 Provincia RM Comune o Stato estero di nascita ROMA
 Sesso Maschio Codice Fiscale VRDNTN64C11H501P

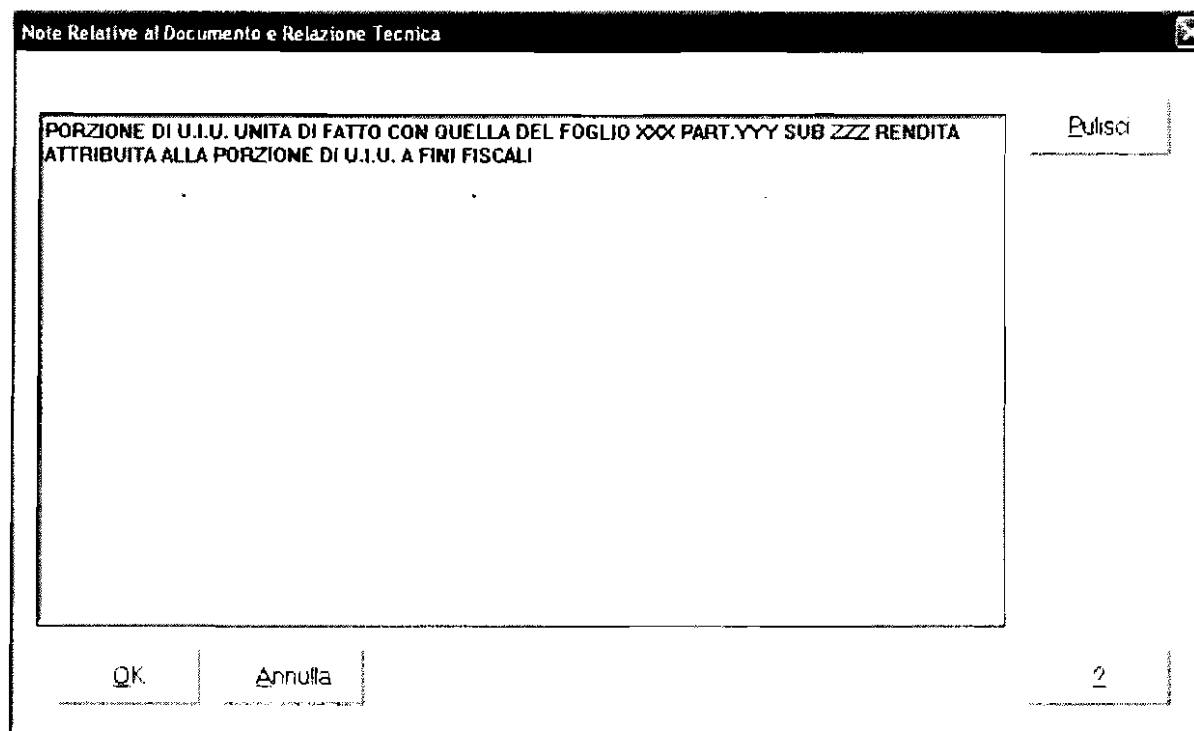
Titolo
 Titolo 015 Proprietà Superficiaia
 Quota 1 / 1
 Eventuale specificazione del diritto **RIS. F. DITTA PRIVA DI TITOLO LEGALE RESO PUBBLICO**
 Regime N° Intestato di referenza

Unità immobiliare edificata su particelle interessate da diritti reali non omogenei, già iscritte al CEU come aree urbane

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. Mediante ciascuna dichiarazione, ogni porzione è iscritta autonomamente in banca dati con la causale di presentazione **“5–Altre”**, nel cui campo descrittivo è riportata la dizione **“DICHIAZIONE DI PORZIONE DI U. I.”**.

Ai fini del classamento, ad entrambe le **porzioni** è attribuito il medesimo classamento (in considerazione delle caratteristiche proprie **dell'unità immobiliare intesa nel suo complesso**) ed a ciascuna di esse è attribuita la **rendita di competenza**.

Nel campo “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 UIU ai fini fiscali”**.



Note Relative al Documento e Relazione Tecnica

PORZIONE DI U.I.U. UNITA DI FATTO CON QUELLA DEL FOGLIO XXX PART.YYY SUB ZZZ RENDITA
ATTRIBUITA ALLA PORZIONE DI U.I.U. A FINI FISCALI

Pulsici

OK Annulla ?

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.

NOVITA' NELLE PROCEDURE DI AGGIORNAMENTO DELLE INTESTAZIONI

- Controlli in A.T.: confronto fra i dati dichiarati nel documento e quelli presenti in A.T. (Voltura.1 – intera partita, in sostituzione; Voltura automatica)
- Implementazioni dei controlli relativi alla quadratura dei titoli e/o delle quote
- In caso di Voltura Automatica con squadratura: 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.

NOVITA' NELLE PROCEDURE DI AGGIORNAMENTO DELLE INTESTAZIONI

Gestione delle rettifiche di intestazioni a seguito di istanza: controlli lato Ufficio in A.T. e quadrature titoli e/o quote, modifica delle funzioni disponibili all'Ufficio per Voltura su «Ditta incompleta»

- **Voltura in Sostituzione:** Per gli «Intestati contro» è possibile la cessione di un diritto o di una quota parziale rispetto a quanto posseduto in banca dati dal soggetto contro. I diritti residui facenti capo al soggetto contro vengono calcolati e attribuiti in automatico in fase di aggiornamento. Sussiste poi la verifica che la somma delle quote e dei diritti degli intestati a favore sia uguale alla somma delle quote dei diritti degli intestati contro; in caso di esito negativo il documento viene respinto.