

## **ISTRUZIONE PER GLI OPERATORI DI SPORTELLO**

### **ACCETTAZIONE DOCFA - CASI RICORRENTI**

Al fine di rendere omogenei i comportamenti tra gli operatori di sportello che accettano le dichiarazioni e le denunce con procedura DOCFA, sono state approfondite alcune problematiche ricorrenti agli sportelli proposte dagli stessi tecnici a fronte delle quali sono state date le seguenti risposte. Rispetto alla precedente edizione alcune problematiche sono state aggiornate e altre ne sono state sottoposte dagli sportelli di accettazione attivi presso le amministrazioni comunali della Provincia di Milano. Gli operatori nell'affrontare tali casi o altri ad essi assimilabili devono attenersi alle indicazioni appresso evidenziate:

#### **QUESITO N° 1 – *Causale ampliamento per aggiunta di pertinenza***

Quale è la causale da indicare nella denuncia nel caso di trasformazione di sottotetto in abitazione, trasformazione di veranda a seguito di chiusura balcone, trasformazione di interrato (deposito) in abitazione/ufficio/laboratorio, costruzione di veranda su parte di terrazzo, formazione di soppalco e casi simili e se è obbligatorio cambiare l'identificativo alla unità immobiliare...:

#### **RISPOSTA**

La causale da indicare nel Docfa è quella di AMPLIAMENTO. Nei casi prospettati venendosi a modificare o il perimetro o la consistenza o la destinazione d'uso dell'unità immobiliare a norma del punto 5 della circolare 83 del 9 aprile 1999 va attribuito un nuovo subalterno all'unità derivata dalla variazione. Si sottolinea che a norma della stessa circolare, che ha modificato quanto stabilito dalla circolare 2/84, anche nel caso di demolizione parziale va cambiato il subalterno. In definitiva i soli casi in cui è consentito riutilizzare il medesimo subalterno sono quelli conseguenti "ad interventi di manutenzione straordinaria, restauro conservativo, integrazioni impiantistiche di notevole rilevanza che incidono sulla rendita catastale". Rientrano negli interventi di manutenzione straordinaria a norma dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 " le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non modifichino le destinazioni d'uso".

---

#### **QUESITO N° 2 – *Classamento e classe di riferimento***

A seguito di frazionamento in diverse uiu o a seguito di cambio di destinazione, la classe proposta dal professionista è inferiore o uguale alla minima presente nel fabbricato ma la classe indicata nelle microzone dà ragione al tecnico:

#### **RISPOSTA**

La proposta di classamento va valutata nel merito in sede di controllo, pertanto una volta accettato, se ricorrono i presupposti la denuncia deve essere segnalata per il collaudo di merito indicandone la motivazione.

La classe di riferimento per ciascuna microzona e per ciascuna categoria non ha carattere di obbligatorietà in quanto è demandato al tecnico professionista valutare la classe di merito da proporre.

Resta a carico dell'ufficio entro un anno dalla dichiarazione modificare la rendita proposta.

---

#### QUESITO N° 3 – *Classamento e classe di riferimento*

Nelle denunce di nuova costruzione la classe di riferimento suggerita per ogni microzona aumentata di una o due classi è consigliabile oppure accettiamo il documento con qualunque classe proposta dal professionista e le si manda in collaudo?

#### RISPOSTA

La proposta di classamento va valutata nel merito in sede di controllo, pertanto una volta accettato, se ricorrono i presupposti la denuncia deve essere segnalata per il collaudo di merito indicandone la motivazione.

L'Ufficio di Milano nel suggerire la classe di riferimento da utilizzare come rendita proposta ha individuato nella penultima classe del quadro tariffario o nell'ultima quella da adottare nel caso di nuove costruzioni. Per le variazioni la classe da utilizzare è quella immediatamente superiore a quella più ricorrente nell'edificio. Sono da segnalare per il collaudo di merito tutte quelle unità che non rispettano tali requisiti.

---

#### QUESITO N° 4 – *Planimetria rappresentazione destinazioni d'uso*

Se in planimetria non viene riportata la destinazione d'uso dei locali quali cucina (k), wc, ripostiglio, balcone/terrazzo, retro negozio ecc...è oggetto di sospensione?

#### RISPOSTA

Il documento viene rifiutato.

Per la predisposizione degli elaborati grafici attenersi alla circ. 4/2009 punto 3.6 – Contenuti degli elaborati grafici

---

#### QUESITO N° 5 – *Planimetria per retro negozio*

Nel caso di negozio se in planimetria non viene indicato il limite di separazione del negozio dal retro negozio il documento può essere rifiutato?

#### RISPOSTA

Se esiste un retro-negozio o un sotto-negozio va indicato nella planimetria. La mancanza dell'indicazione potrebbe avere rilevanza ai fini della determinazione della consistenza pertanto la dichiarazione va rifiutata (vedi risposta quesito

n° 4).

---

**QUESITO N. 6 – Poligonazione unità gruppo C**

Nel caso di deposito e di laboratori posti su due livelli e in uno dei due piani non viene indicata la destinazione, come andrebbe poligonata la uiv?

**RISPOSTA**

La destinazione dei locali va esplicitata come chiarito al punto precedente per i negozi.(oggetto di rifiuto)

La poligonazione codificata nella procedura DOCFA con le lettere A - G, fanno riferimento all'allegato C del DPR 138/98 che ha definito le modalità di calcolo della superficie catastale. In particolare la superficie principale delle unità del gruppo T (negozi depositi laboratori) va poligonata in A1 e conteggiata al 100%, mentre i vani accessori a diretto servizio (Bagni, W.C. ripostigli e simili ) vanno poligonati in A2 **solo** per i negozi e i box (ragguaglio al 50%); per le altre categorie in A1 (ragguaglio al 100%). La superficie dei locali a servizio indiretto se sono comunicanti viene poligonata in B e ragguagliata al 50%, se i locali non sono comunicanti va poligonata in C e ragguagliata al 25%.

In particolare bisogna prestare attenzione sulla natura dei locali accessori ubicati su un piano diverso da quello dei locali principali che svolgono una funzione complementare o asservita a quella principale. Nei casi di soppalchi senza permanenza di persone, archivi o locali di deposito senza permanenza di persone ed altri locali simili direttamente accessibili dal locale principale tramite scale, montacarichi, scale a pioli o altri elementi di collegamento verticale, la superficie va poligonata in B. Diversamente tutti quei locali che svolgono una funzione simile a quella principale, anche se ubicati su piani diversi direttamente collegati come i laboratori su due piani collegati da scale o ascensori, depositi con soppalchi utilizzati come deposito con permanenza di persone e altri casi simili vanno poligonati nella tipologia A1 o, se trattasi di negozi o box in A2.

Diversamente da quanto prescrive il DPR 138/98, il calcolo della consistenza da iscrivere nell'archivio censuario va effettuato sulla base dell'art. 55 e seguenti del DPR 1142/49 che non fa distinzione, per le unità iscritte nelle categorie del gruppo C, ad eccezione dei negozi, C1, tra superfici principali e accessori direttamente collegati o indiretti. In tal caso tutta la superficie del laboratorio o del deposito su due piani comunicanti va conteggiata in misura piena. Della oggettiva diversa capacità di produrre reddito delle due superfici se ne terrà conto in sede di classificazione.(vedasi anche risposta al quesito 16.)

---

**QUESITO N. 7 - Planimetria poligonazione**

Nel caso di un ristorante le aree adibite a cucina ed a servizi vanno poligonate con A2 o con A1 in quanto sono da intendersi accessori diretti ?

**RISPOSTA**

I vani accessori a diretto servizio (Bagni, W.C. ripostigli e simili e nel caso specifico, Cucine) vanno poligonati in A2 e conteggiati al 50%.

---

**QUESITO N. 8 – Classificazione D1**

Le categorie D/1 sono solo cabine elettriche ?

**RISPOSTA**

Nella categoria D/1 sono iscrivibili gli opifici costruiti per particolare esigenze produttive finalizzate alla trasformazione di materie prime o semilavorate con

presenza di impianti fissi e non suscettibili di utilizzazione diversa senza radicali trasformazioni. A tale concetto sono state assimilate anche le cabine elettriche.

---

QUESITO N. 9 – *Intestazione: quota di possesso e regime patrimoniale*  
La quota di possesso di  $\frac{1}{2}$  è diversa da  $\frac{1}{2}$  in separazione dei beni ?

RISPOSTA

In catasto vengono iscritti i diritti reali di godimento con le relative quote. Oltre alla natura può essere annotato agli atti il regime di comunione legale o di separazione del possesso stabilito dall'art. 228 della legge n° 151 del 19.5.1975 – Riforma del diritto di famiglia -. Le due modalità di scrittura non incidono sulla natura del possesso bensì sul regime di comunione o meno, di conseguenza il bene acquisito in regime di separazione dopo il matrimonio è paragonabile al bene personale acquisito prima del matrimonio. Laddove si ha la necessità di esplicitare il regime di separazione – per esempio nel caso di fusione di due o più u.i.u. in cui il regime non è omogeneo - si può consigliare al richiedente di presentare istanza documentata per rendere omogenei i due regimi.

---

QUESITO N. 10 – *Causale: modifica identificativo*

Nella causale "diversa distribuzione degli spazi interni" che comporta un aumento/diminuzione della rendita, occorre cambiare il subalterno. ?

RISPOSTA

In merito al cambio del subalterno si ribadisce quanto già detto in risposta la quesito 1.

Trattandosi di opere di manutenzione straordinaria ( rifacimento bagni, spostamento porta interna, modifica forma o posizione di tramezzo e simili) non va modificato il subalterno anche se ci potrebbe essere una variazione della consistenza espressa in vani.

---

QUESITO N. 11 – *Aree pertinenziali comuni*

Nel caso in cui si costituiscono delle aree comuni ad alcuni subalterni (pianerottoli, aree a verde, rampe o corridoi di accesso ai box o posti auto e simili), queste vanno censite come BCNC, come F2 oppure è sufficiente indicare nell'elaborato planimetrico "cortile/pianerottolo/ecc.. comune ai subalterni 1 e 2" senza quindi creare un BCNC ?

RISPOSTA

I beni comuni non censibili sono porzioni di immobili individuati con subalterno che non possiedono autonoma capacità reddituale e che sono comuni a tutte o ad alcune unità immobiliari, per destinazione ( androne, scale, locale centrale termica, accesso esterno, ascensore, aree a verde, ecc.) ovvero per la loro specifica funzione di utilizzazione indivisa ( per es. una rampa o corsia indivisa di soli posti auto).

Tali beni non sono soggetti a dichiarazione con modello 1N ma vengono soltanto rappresentati sull'elaborato planimetrico ed ivi contraddistinti attribuendo un solo subalterno a tutte le porzioni godute da uno stesso insieme di unità immobiliari anche se poste su piani diversi e in posizione non contigua.

Nel caso di variazione dei BCNC rispetto alla dichiarazione originaria descritta nell'elaborato planimetrico, va ripresentato l'elaborato planimetrico con la nuova identificazione delle porzioni comuni.

Nel caso in cui si voglia stralciare uno dei BCNC o una parte di essi per trasferirlo a terzi oltre ad aggiornare l'elaborato planimetrico va effettuata la denuncia per la nuova unità così come si è venuta a configurare o soltanto come unità in corso di definizione. E' improprio utilizzare la categoria F2 - unità collabente.

---

#### QUESITO N. 12 *Planimetria poligonazione*

Se un locale possiede una porzione di area la cui altezza è inferiore a 150 cm e non viene poligonata come tale ma viene poligonata come se l'altezza fosse maggiore di 150 cm è motivo di sospensione ?

#### RISPOSTA

La difformità della poligonazione costituisce motivo di rifiuto. (P.O. 123/2008 allegato 1 check-list - controlli planimetrici.

L'allegato C al DPR 138/ specifica in via generale che i locali aventi altezza utile inferiore a 1,50 m non devono essere computati nella superficie catastale. La circolare 9/2001 ( allegato tecnico pag. 16) prescrive che tali locali devono essere egualmente poligonati ed associati alla tipologia di ambiente di pertinenza, specificando il parametro altezza < 1,50. Sono esclusi da tale procedura i volumi tecnici (vani sprovvisti di accesso).

---

#### QUESITO N. 13 - *Superficie e consistenza*

Caso di u.i.u. (C2) la cui superficie con altezza >150 è pari a 5 mq, mentre la superficie con altezza < 150 è pari a 3 mq. La superficie catastale è quindi pari a 5 mq (come da poligono) mentre la consistenza è pari anch'essa a 5 mq. oppure a 8 mq. ? ( avremo, in questo caso, la sup, catastale inferiore alla consistenza totale e/o utile.

#### RISPOSTA

Fermo restando quanto asserito al punto precedente in merito al computo della superficie catastale occorre precisare che a norma del DPR 1142/1949 la consistenza delle u.i.u. delle categorie del gruppo C ( negozi, depositi, laboratori, autorimesse, tettoie ecc.) da iscriverne in catasto è espressa in mq utili cioè sommando le superfici libere dei locali facenti parte dell'unità immobiliare.

La superficie degli accessori diretti dei negozi ( retro, sottonegozio, bagni e simili) va ragguagliata alla superficie principale con un coefficiente che tiene conto della loro minore produttività che in provincia di Milano è stato assunto pari al 50%. Le dipendenze accessorie (aree e terrazzi usufruibili in modo esclusivo, serre o piccoli locali di sgombero, cortili, chioschi o aree scoperte e

simili) vanno computate in misura massima del 10% della somma della consistenza dei locali principali ed accessori.

Di conseguenza è possibile che la **consistenza catastale** sia diversa dalla **superficie catastale** essendo diversi i metodi con i quali vengono computate le due superfici.

In particolare nell'esempio proposto la superficie catastale sarà di 5 mq, mentre la consistenza è 8 mq.

---

#### QUESITO N. 14 - *Planimetria altezza*

Viene denunciato un sottotetto come unità afferente la cui altezza non supera i 150 cm. Nel poligonare tale superficie il programma non mi consente di accettare il poligono ( $h < 150$ ).

In questo caso sarebbe opportuno dichiarare tutta l'altezza come  $>$  di 150 cm oppure creare una superficie minima la cui altezza sia  $>$  di 150 e procedere quindi alle due poligonazioni ?

#### RISPOSTA

Se la porzione di solaio o sottotetto non raggiunge l'altezza massima di mt 1.50 la superficie catastale non è computabile e mancando l'unità di pertinenza non può essere nemmeno poligonata come unità con  $H < 1,50$  mt.

Ciò non toglie che l'unità se capace di produrre un reddito autonomo, cioè ha accesso indipendente e funzionalità autonoma può avere una consistenza pari alla superficie utilizzabile ed essere classificata come locale di sgombero o deposito tenendo conto delle ridotte capacità di reddito con una adeguata classificazione.

Se l'unità non ha capacità autonoma di rendita ma verosimilmente verrà a breve trasformata da sottotetto a mansarda, va dichiarata come unità in corso di definizione F4.

---

#### QUESITO N. 15 - *Classamento*

Capannone con una superficie di oltre 600 mq è da denunciare come C/2 o come D ? Se viene proposta come C/2 o C/3 è motivo di sospensione?

#### RISPOSTA

Le unità immobiliari destinate a laboratori per l'esercizio di arti e mestieri classificabili in categoria C/3 fanno riferimento ad unità per attività artigianali di modesta entità ( falegnamerie, sartorie, pasticceria e simili) in genere ubicati in contesti residenziali e di dimensione medie intorno a 200/300 mq. In tal senso sono state scelte le unità tipo utilizzate per la formazione e per la revisione delle Tariffe a cui fanno riferimento le classi della categoria C/3.

Pertanto i capannoni industriali-artigianali costruiti per una specifica esigenza produttiva anche se non differenziata aventi superfici superiori a quelle sopra richiamate vanno classificati in D/7. La proposta in categoria ordinaria di tali immobili va segnalata per il collaudo.

---

QUESITO N. 16 – *Consistenza per stralcio di cantina*

Nel caso in cui viene scorporata la cantina o il solaio dalla uiu è ammissibile la diminuzione di ½ vano? Se proposto è motivo di sospensione?

RISPOSTA

Il computo della consistenza degli accessori indiretti alle unità immobiliari avviene contestualmente al conteggio dei vani principali e delle porzioni di vano degli accessori diretti.

Pertanto non esiste alcun automatismo che comporta la quantificazione a ½ vano la consistenza della cantina o del solaio.

Trattandosi quindi di argomento da verificare in sede di collaudo assieme al classamento della UIU la differenza di consistenza dell'unità per stralcio di accessorio indiretto non è motivo di rifiuto o sospensione della dichiarazione. La dichiarazione va invece segnalata per il collaudo.

---

QUESITO N° 17 – *Toponomastica: via non codificata*

Se il professionista presenta una denuncia docfa indicando la via non codificata ma digita il nome via in modo corretto è motivo di sospensione? (Es: via GALLARATE anziché via Gallarate)

RISPOSTA

Il mancato utilizzo dei toponimi codificati vanifica l'attività di bonifica portata avanti dall'Agenzia.

Dal 6 giugno 2005 costituisce motivo di rifiuto. Nei soli casi in cui il toponimo non è fra quelli codificati nel comune il professionista è autorizzato a proporre il nuovo toponimo, segnalando la non presenza del toponimo codificato nel comune.

---

QUESITO N° 18 – *Causale codificata*

Se il professionista presenta una denuncia docfa indicando la causale non codificata ma digita in "altre", la causale correttamente è motivo di sospensione?

(Es: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI)

RISPOSTA

Il mancato utilizzo delle causali codificate comporta una poca trasparenza sulle variazioni intervenute nell'immobile.

L'utilizzo della causale VARIE è residuale rispetto a quelle già codificate.

Pertanto in caso di utilizzo improprio della causale varie la dichiarazione va rifiutata.

A conferma di ciò si veda quanto indicato dalla circolare 9 del 2001 nell'utilizzo OBBLIGATORIO delle causali codificate nei punti 1,2,3,e 4 delle denunce di variazione; il punto 5 "altre variazioni" deve essere utilizzato solamente se la causale che si intende dichiarare non è già codificata ed in particolari casi di incompatibilità (vedi circ. 1/2006).

---

QUESITO N° 19 – *Causale: Porzione di uiu*

La causale "porzione di uiu" può essere presentata anche se le ditte interessate non sono legate da parentela stretta (ad esempio marito e moglie) ed inoltre la causale è ammissibile anche per uiu ordinarie al di fuori delle abitazioni?

RISPOSTA

La nota n. 15232 del 21 febbraio 2002 della Direzione Centrale Cartografia Catasto e Pubblicità Immobiliare "Casi particolari di intestazione catastali" ha chiarito al punto 1 che possono costituirsi delle u.i.u. composte da due o più porzioni sulle quali lo stesso soggetto gode di diritti reali non omogenei su due unità immobiliari contigue.

In tali casi non essendoci coincidenza di soggetti, titoli e quote non si può procedere alla fusione delle unità che negli atti catastali devono mantenere identificativi propri e titolarità diversificata. Pur restando le due unità con un proprio identificativo negli atti catastali possono tuttavia avere una classificazione unitaria e una rendita ripartita in proporzione alla loro consistenza.

In questi casi il professionista incaricato deve redigere due denunce di variazione distinte, con la causale "5-altre" nel cui campo descrittivo è riportata la dizione "DICHIARAZIONE DI PORZIONE DI U.I.U."

Nel campo note e nella relazione tecnica è posta la dizione "PORZIONE DI U.I..U. UNITA DI FATTO CON QUELLA DI FG xxx, PART. Yyy, SUB zzz. RENDITA ATTRIBUITA ALLA PORZIONE DI U.I.U. AI FINI FISCALI"

In conseguenza di ciò la costituzione di porzione di uiu non è legata al grado di parentela dei soggetti ma alla diversità dei diritti reali che **gli stessi soggetti** hanno sulle due o più porzioni.

---

QUESITO N° 20 – *Causale porzione di uiu*

Nella causale "porzione di uiu" se dalla planimetria che viene allegata si evince che c'è anche una diversa distribuzione degli spazi interni il documento può essere rifiutato ed è possibile chiedere al professionista di redigere prima una denuncia Docfa che sani la diversa distribuzione degli spazi interni?

RISPOSTA

Nel caso in cui le variazioni interne su una o entrambe le porzioni di unità sono intervenute prima dell'acquisto e hanno comportato una variazione di rendita il professionista è tenuto a presentare separatamente la denuncia per variazioni interne e successivamente la costituzione di porzione di uiu in quanto gli effetti fiscali della rendita catastale sono imputabili a soggetti diversi e sono riferite a epoche differenti dall'accorpamento delle porzioni. Nel caso in cui le modifiche interne non producono variazioni di rendita catastale è ammissibile presentare contestualmente all'accorpamento delle porzioni di u.i.u. anche le variazioni interne.

---

QUESITO 21 – *Fabbricati Collabenti categoria F2*

I fabbricati inagibili o inabitabili sono da dichiarare in categoria F2?

RISPOSTA: I fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili dall'Amministrazione comunale ai sensi dell'art. 26 del D.P.R. 380/2001 possono rientrare nella

categoria speciale F2 se sono collabenti, cioè come vengono definiti dall'art. 6 punto c del DM 28/1998 " *costruzioni non abitabili o agibili e comunque di fatto non utilizzabili, a causa di dissesti statici, di fatiscenza o inesistenza di elementi strutturali e impiantistici, ovvero delle principali finiture ordinariamente presenti nella categoria catastale, cui l'immobile è censito o censibile, ed in tutti i casi nei quali la concreta utilizzabilità non è conseguibile con soli interventi edilizi di manutenzione ordinaria o straordinaria*". La sola mancanza di impianti, di servizi, di condizioni sanitarie che rendono inabitabile l'immobile, non costituisce motivo per denunciare in categoria F2 tali fabbricati. Pertanto le richieste corredate dalla sola certificazione di inagibilità del comune sono da rifiutare.

---

**QUESITO N° 22 – *Causale diversa distribuzione spazi interni***

Viene presentato un docfa per migliore identificazione grafica uiu/cantina/ecc e ci si accorge che c'è anche una diversa distribuzione degli spazi interni, è motivo di rifiuto del documento?

**RISPOSTA**

La causale codificata DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI è prevalente sulle altre, pertanto il documento deve essere rifiutato.

Eventuali altri motivi di variazione incompatibili con la suddetta causale codificata si possono indicare nel quadro D *note relative al documento e relazione tecnica del Docfa*

---

**QUESITO N° 23 – *Causale riqualificazione di uiu e riqualificazione di fabbricato***

Viene presentato una denuncia Docfa per modificare la classificazione di una unità impropriamente classata in categoria A/5, la causale da indicare in "altre" potrebbe essere "Bonifica del classamento" ?

**RISPOSTA**

La procedura Docfa ha come scopo quello di consentire al professionista di presentare su supporto magnetico le variazioni intervenute sulle unità immobiliare o per dichiarare le u.i.u. di nuova costruzione. Non va utilizzata per rettificare la banca dati catastale né per rivedere il classamento "improprio" delle u.i.u..

La categoria A5 va rivista pertanto se cambiano le condizioni interne della stessa a seguito di lavori oppure se il contesto del fabbricato ha subito degli interventi che hanno modificato significativamente la capacità di produrre reddito dell'unità immobiliare. Tali interventi (es. realizzazione ascensore) sono comunicati alla proprietà direttamente dalle Amministrazioni comunali a norma dell'art. 1 comma 336 della legge 30 dicembre 2004 n. 311 e in questi casi la denuncia Docfa deve avvenire a seguito della comunicazione del Comune scegliendo la tipologia "comma 336". La circolare 1 del 3 gennaio 2006 ha chiarito nell'allegato B quali sono gli interventi influenti sul classamento e sulla

rendita catastale anche in mancanza di modifiche oggettive all'interno dell'u.i.u..

In particolare quelli finalizzati alla riqualificazione delle unità immobiliari (punto A1 - f e -g) per realizzazione o integrazione di servizi igienici e di impianti o per miglioramento delle finiture vanno dichiarati con causale "Varie" e con la dizione RIQUALIFICAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE.

Gli interventi di riqualificazione relativi all'intero edificio (punto A2 - b e -c) per installazione di ascensore o per riqualificazione di parti comuni e/o degli impianti tecnologici del fabbricato vanno dichiarati con causale "Varie" e con la causale: RIQUALIFICAZIONE DEL FABBRICATO.

In quest'ultimo caso o nel caso in cui la riqualificazione dell' u.i.u. non ha comportato modifiche grafiche nella planimetria, il professionista dovrà scegliere l'apposita denuncia a norma del comma 336 prima citato e potrà allegare alla denuncia il file del raster della planimetria già presente in atti purché riporti la seguente dichiarazione datata e sottoscritta dal tecnico professionista: " La presente rappresentazione planimetrica, relativa alla variazione n° .... del ....., è conforme all'attuale stato dei luoghi. La denuncia è soggetta al pagamento degli ordinari tributi erariali.

Nei casi prospettati l'unità non cambia identificativo.

-----

#### QUESITO N° 24 – Causale ristrutturazione

Ai fini della correttezza formale del Docfa, la causale "ristrutturazione" quando viene utilizzata? Si riferisce alla singola u.i.u. o all'intero fabbricato?

#### RISPOSTA

La circolare 1 /2006 nell'allegato A riprende le definizioni dei vari interventi edilizi previsti dall'art. 3 del DPR 380/2001. In particolare sono interventi di manutenzione straordinaria "le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non modifichino le destinazioni d' uso." Sono invece definiti interventi di ristrutturazione quelli rivolti "a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente" anche mediante demolizioni e ricostruzioni mantenendo la volumetria esistente.

Anche negli interventi di restauro e risanamento conservativo vengono realizzati interventi di consolidamento, ripristino e rinnovo di elementi costitutivi dell'edificio mediante " l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso".

Da tali definizioni si evince che gli interventi edilizi possono avere come oggetto l'intero edificio o una sua parte (u.i.u., parti comuni etc.) pertanto sarà compito del tecnico selezionare la causale appropriata in coerenza con i provvedimenti autorizzativi dell'amministrazione comunale.

Nel DOCFA sono previste due causali codificate RISTRUTTURAZIONE e DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI, riferite rispettivamente al fabbricato e alla singola unità immobiliare. Esse se non associate ad altro tipo di causale, ammettono la sola operazione di VARIAZIONE che può investire una o più unità nell'edificio.

In tali casi è consentito riutilizzare il medesimo subalterno e se non si configura un intervento di riqualificazione la rendita catastale non cambia. In caso contrario occorre procedere come previsto dalla stessa circolare 1/2006 illustrato al punto precedente.

---

QUESITO N° 25 – *Intestazione: documentazione comprovante diritti*

E' legittimo chiedere al professionista, qualora si verifichi la costituzione di uiv afferente mai dichiarata, copia dell'atto o gli estremi di questo da indicare nell'apposita casella o in assenza di titoli si può chiedere al tecnico di indicare nel campo note che "...ai sensi dell'art. 1127 del codice civile....."?

Può in questo caso essere indicato il riferimento normativo anche nella planimetria?

Se non viene indicato nulla di quanto sopradescritto il documento può essere rifiutato?

RISPOSTA

La procedura DOCFA per le unità afferenti e nuova costruzione consente di segnalare per ciascuna unità immobiliare o per insiemi di unità immobiliari i titoli giustificativi di eventuali intestazioni catastali che si pongono in modo discontinuo rispetto alla storia catastale.

In mancanza di tali indicazioni la denuncia va rifiutata.

Nel caso in cui la discontinuità storica è dovuta al diritto di sopraelevazione del proprietario dell'ultimo piano previsto dall' art. 1117 C.C., il professionista dovrà utilizzare il campo " Note relative al documento e relazione tecnica" per dichiarare che **il dichiarante è proprietario dell'ultimo piano e che la sopraelevazione è realizzata a norma dell'art. 1117 del C.C .**

Nel caso in cui la sopraelevazione è realizzata dal proprietario del lastrico solare vanno riportati gli estremi del titolo con il quale è stata acquisita la proprietà del lastrico solare.

Nulla dovrà essere riportato sulla planimetria che è solo un elaborato grafico le cui caratteristiche e contenuti sono stabiliti dalla legge 1142/49. (deve contenere il simbolo dell'orientamento, la scala di rappresentazione, il piano, l'altezza media dei vani e in genere tutti gli elementi utili ai fini dell'individuazione spaziale dell'unità immobiliare nell'ambito del fabbricato).

Nel caso in cui il professionista non si attiene a quanto sopra descritto il documento deve essere rifiutato.

---

QUESITO N° 26 – *Firma su delega del proprietario*

La delega per la firma per conto della proprietà è ammessa solo quando il titolare è impossibilitato alla firma (soggetto anziano, soggetto infermo, soggetto interdetto, soggetto all'estero, ecc..) ed in ogni caso nella lettera allegata è opportuno indicare "... la proprietà delega la.....al fine di redigere atto di aggiornamento docfa proponendo un nuovo classamento....)?

RISPOSTA

La delega , anche in forma semplice, deve contenere tutti i dati del delegante ( Nome, Cognome, Codice fiscale, indirizzo ecc.) e riportare in forma esplicita

l'autorizzazione alla proposizione della "rendita proposta" da parte del tecnico incaricato, ovvero l'esplicita accettazione da parte della proprietà della rendita proposta.

In mancanza di detti requisiti non è ammessa delega e la denuncia Docfa va respinta.

---

QUESITO N° 27- *Frazionamento e divisione di u.i.u.*

Facendo riferimento alla circ.1/2006, in cui viene data disposizione sulla causale da adottare nel caso la denuncia Docfa tratti u.i.u. da frazionare/dividere contestualmente al cambio d'uso, è corretto indicare la causale "frazionamento"?

RISPOSTA

La circolare 2 del 20 gennaio 1984 ha testualmente definito il frazionamento "esclusivamente la dichiarata intenzione di procedere alla identificazione, attraverso una esposizione grafica, di distinte porzioni di una unità immobiliare ancora materialmente indivisa, in vista di una loro separata alienazione". Pertanto la causale Frazionamento è da utilizzare allorquando occorre trasferire dei diritti e materialmente non si è ancora divisa l'unità immobiliare. Se invece si costituiscono due o più unità da una originaria a seguito di lavori, più propriamente va utilizzata la causale divisione.

---

QUESITO N° 28 - *Arrotodamento altezze*

Costituisce motivo di sospensione il fatto che le altezze siano indicate in cm anziché in metri come indicato dalla circ. 4/2009? E nel caso le stesse non siano arrotondate ai 5 cm?

RISPOSTA

Anche se la circolare prevede di esprimere le altezze in cm arrotondate a 5 non è motivo di sospensione l'indicazione di altezze approssimate al centimetro. Costituisce invece motivo di sospensione la mancata indicazione dell'altezza

---

QUESITO N° 29 - *Planimetria mancante o irreperibile*

Nel caso la planimetria non sia presente in banca dati e il tecnico voglia sistemare la situazione, come deve procedere?

RISPOSTA

Se la planimetria non è presente occorre richiedere all'ufficio la rasterizzazione e/o l'abbinamento delle planimetria. Nel caso invece di accertamento d'ufficio occorre utilizzare la causale "Planimetria Mancante", se invece si tratta di "Planimetria Irreperibile" occorre presentare una denuncia con causale varie: planimetria non reperibile esente da tributi. Sull'argomento si era dato il chiarimento ai tecnici DOCFA che si riporta in Appendice punto 1.

---

QUESITO N° 30 - *Planimetria irreperibile con variazione*

Nel caso il tecnico debba variare una u.i.u. per la quale in banca dati non sia presente la planimetria e l'Ufficio conferma per iscritto tale circostanza, il tecnico può proporre la variazione con la causale per es. "DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI" o deve prima acquisire la planimetria e dopo presentare la denuncia di variazione per VSI?

RISPOSTA

In via generale prima di presentare una nuova denuncia di variazione occorre definire gli stadi pregressi. Solo nel caso in cui la variazione risulta già registrata con attribuzione di nuova rendita catastale può essere presentata direttamente la nuova denuncia per "VSI" anche se manca la planimetria.

---

QUESITO N° 31 – *Poligonazione dipendenze abitazioni*

Nel caso in cui la planimetria rappresenti una u.i.u. e questa sia direttamente collegata con una cantina (oppure ad un solaio) al cui interno è presente un locale con un wc; come deve essere poligonato quest'ultimo? In A, in B ?

RISPOSTA

Solo se direttamente collegato all'uiu principale il w.c. è da poligonare in tipologia "B".

---

QUESITO N° 32 – Causale migliore identificazione di u.i.u.

Nel caso di planimetrie che non riportano rappresentato il balcone/cantina/solaio/ ecc. che di fatto è sempre esistito, con quale causale bisogna accettare la variazione? Con "MIGLIORE IDENTIFICAZIONE GRAFICA" o "AMPLIAMENTO"? nel caso qual è la soglia tra le due?

RISPOSTA

a) Nei casi in cui si completa la planimetria con elementi di cui già l'ufficio ha tenuto conto in sede di accertamento (es. cantina/soffitta abbozzata a matita sulla planimetria ) o che sono ininfluenti sulla consistenza catastale come apertura di finestre, porte, ampliamenti di balconi o terrazzi e simili è opportuno che il tecnico specifichi nella causale "Migliore Identificazione Grafica" per ..... (es. rappresentazione cantina, apertura finestra etc.)

b) Nel caso di cantine, solai o altre pertinenze indicate nell'atto di compravendita, ma non inserite in grafica e neanche computate nel classamento da parte dell'ufficio, si deve utilizzare la causale "*Ampliamento per aggiunta cantina/o solaio/giardino/cortile*" al punto 5 delle causali di variazione ALTRE. E' bene specificare il motivo dell'ampliamento per differenziarlo da quello con aumento di superficie che comporta una comunicazione al comune.

---

QUESITO N° 33 – *Fusione con cambio d'uso*

La causale non codificata (e non prevista dalla circ. 4/2009) : es "FUSIONE CON PARZIALE CAMBIO D'USO" può essere accettata ?

RISPOSTA

La circ. 4/2009 al punto 3.2 indica che nel campo "altre" è possibile utilizzare la causale " fus. e fraz. con cambio d'uso", di conseguenza è possibile utilizzare causali simili come "fusione con cambio d'uso" oppure "divisione con cambio d'uso" anche se questo è parziale.

---

QUESITO N° 34 – *Preallineamento documentazione da allegare*

In caso di presentazione di voltura o di preallineamento su dischetto è sempre indispensabile ed obbligatorio allegare copia dei documenti (atto, successione, ecc) ? Se il preallineamento è contenuto all'interno del Docfa?

RISPOSTA

Il preallineamento rappresenta una voltura mai registrata pertanto è sufficiente citare gli estremi dell'atto che ha dato origine al passaggio di proprietà e il protocollo della voltura che l'ufficio non ha ancora registrato sia in un contesto di voltura che di DOCFA.

---

QUESITO N° 35 – *Preallineamento: trattazione variazioni pregresse*

Si possono inserire nel preallineamento del Docfa variazioni relative a precedenti variazioni mai evase?

RISPOSTA

Le variazioni pregresse che comportano modifica della rendita catastale vanno comunque registrati in atti con nuovo classamento. A tal proposito si richiama la comunicazione di Servizio del 06/12/2011 n° 25421 "Preallineamenti DOCFA per recupero classamenti pregressi" che si riporta in Appendice punto 2.

---

QUESITO N° 36 - *Variazioni pregresse*

Nel caso in cui su una u.i.u. ci siano stati più motivi di variazione mai presentate (es. un condono del 1995 e una dia nel 2010), il tecnico deve procedere a fare tanti Docfa quanti sono le variazioni avvenute o può presentare un unico Docfa con la situazione aggiornata all'ultima variazione?

RISPOSTA

Se l'unità ha subito negli anni vari passaggi d'intestazione, l'ultimo proprietario non può presentare variazioni precedenti (intestate ad altre ditte) firmate dallo stesso, come soggetto Dichiarante. Il comune comunque può segnalare all'Ufficio provinciale a norma del comma 336 dell'art. 1 della legge 311/2004 sulla base delle risultanze dei propri atti il mancato adempimento della proprietà e invitarla a presentare le denunce mai presentate.

---

QUESITO N° 37 – *Variazione unità speciale accertata d'ufficio*

Nel caso in cui un'unità immobiliare censita in categoria "D" è stata oggetto di collaudo da parte dell'AdT (sia rendita rettificata sia rendita validata) e la

stessa è oggetto di successiva variazione, ancorché di minime modifiche ininfluenti sul classamento (esempio spostamento di tavolato, ecc...), il tecnico deve redigere nuovamente la stima indicando il valore dell'area, costo di costruzione, ecc...o può utilizzare nel modello 2NB - parte I - quadro H - punto 2 la riconferma della rendita validata dall'AdT?

RISPOSTA

Ciascuna dichiarazione deve essere completa in ogni sua parte e pertanto il tecnico deve redigere un nuovo prospetto di stima. Le denunce non complete di relazione di stima vanno rifiutate.

-----

QUESITO N° 38 – *Elaborato planimetrico parziale*

Nel caso in cui nella banca dati esiste un elaborato planimetrico parziale (esempio solo il piano terra) e il tecnico deve procedere ad una fusione di altre u.i.u. che insistono, per esempio, solo al piano terzo deve necessariamente redigere l'elaborato inglobando anche il piano terzo oppure non è tenuto a presentarlo?

- A) caso in cui esiste elaborato planimetrico del singolo piano e l'elenco dei subalterni completo;
- B) caso in cui esiste elaborato planimetrico del singolo piano e l'elenco dei subalterni è limitato al piano;

RISPOSTA

Se in Banca Dati è presente un elaborato planimetrico rappresentato in modo parziale, occorre redigere un nuovo elaborato planimetrico integrando in esso la nuova u.i.u. trattata e compilando in ogni caso il relativo elenco dei subalterni completo.

-----

QUESITO N° 39 – *Poligonazione accessori u.i.u. delle categorie del gruppo C*

Nel caso in cui la variazione riguarda la formazione di un deposito, wc, ecc...esterno all'unità immobiliare principale ma all'interno dell'area di pertinenza come devono essere poligonati gli accessori ?

RISPOSTA

Se inseriti e collegati da "Area di Proprietà", sono considerati accessori indiretti comunicanti, da poligonare in tipologia "B". Se inseriti su "Area Comune", sono considerati accessori indiretti non comunicanti, da poligonare in tipologia "C". (il DPR 138/98, per i poligoni in tipologia B, indica gli accessori indiretti comunicanti con i locali in tipologia A, vani principali ed accessori diretti)

---

QUESITO N° 40 – *Causale demolizione totale*

Come predisporre un Docfa con causale **Demolizione totale** di un fabbricato ?

Risposta

Per la presentazione di un documento Docfa che tratta la demolizione totale di un fabbricato occorre, **obbligatoriamente**, costituire un area urbana F/1 con il nuovo numero di mappa (mappale intero) assegnato dal Catasto Terreni e rappresentarlo graficamente con l'elaborato planimetrico. (vedi circ. 9/2001)

---

QUESITO N. 41 – *Sanzione prescrizione oltre i cinque anni*

Nel caso di denuncia di variazione o di dichiarazione di nuova costruzione per lavori effettuati oltre cinque anni e' applicabile la sanzione?

RISPOSTA

Ai sensi dell'art. 20, primo comma, del D.lgs 472/97, l'atto di contestazione della sanzione "deve avvenire, a pena di decadenza, entro il 31.12. del quinto anno successivo a quello in cui è avvenuta la violazione, vale a dire dal giorno successivo al termine ultimo fissato dalla norma per ogni singolo adempimento catastale". Nel caso dei DOCFA tale termine è 30 giorni dalla data in cui l'immobile è divenuto abitabile e/o servibile all'uso e l'unità è idonea a produrre reddito.

Pertanto a titolo esemplificativo una variazione effettuata il 2 gennaio 2012 che doveva essere dichiarata in catasto entro il 30 dicembre 2007, in quanto i lavori erano stati ultimati il 30 novembre 2007, non è più sanzionabile per prescrizione del termine quinquennale a partire dal 1 gennaio del 2012.

QUESITO N. 42 – *Ravvedimento Operoso*

Quando è applicabile il ravvedimento operoso e quanto ammonta la sanzione senza il ravvedimento operoso?

RISPOSTA

Il contribuente può beneficiare dell'istituto del "Ravvedimento Operoso" entro l'anno dal termine di presentazione delle denunce di variazione e delle dichiarazioni di Nuova costruzione. In tale periodo il pagamento della sanzione è ridotto ad un decimo del minimo quadruplicato pari a € 1032,00 previsto dalla norma – cioè € 103,20 – se la presentazione del DOCFA avviene entro i 90 giorni dal termine di 30 giorni e ad un ottavo – cioè € 129,00 - entro l'anno. Il pagamento della sanzione ridotta deve essere eseguito contestualmente al pagamento del tributo al quale verranno applicati gli interessi moratori riferite al tributo calcolati al tasso legale con maturazione giorno per giorno. Trascorso l'anno verrà notificato al proprietario denunciante l'atto di contestazione con la relativa sanzione di € 1200,00 per u.i.u. oltre agli interessi. Anche in questo caso se l'utente provvede a pagare entro sessanta giorni dalla notifica, la sanzione è ridotta ad un terzo cioè a € 400,00 oltre agli interessi commisurati ad ogni semestre compiuto al tasso legale.

QUESITO N. 43 *Sanzioni entità*

Nel caso di denuncia di variazione o di dichiarazione di nuova costruzione per lavori effettuati entro il 1 luglio 2011 quale sanzione è applicabile?

RISPOSTA

Le violazioni per omessa o ritardata denuncia dopo i 30 giorni in cui

l'immobile è divenuto abitabile e/o servibile all'uso sono sanzionate a partire dal 1/7/2011 con importi quadruplicati (€ 1032,00) rispetto al minimo edittale (decreto legislativo 14 marzo 2011 n° 23 art. 2 comma 12)

In tutti quei casi in cui la violazione risale a data anteriore al 1° luglio 2011 si fa riferimento al minimo edittale non quadruplicato (€ 258,00).

A titolo esemplificativo se la data di ultimazione di lavori è avvenuta il 30 maggio e la denuncia viene presentata il 6 luglio vanno applicate le Sanzioni non quadruplicate in quanto la data del 30 giugno 2011 - termine oltre il quale si applica la nuova sanzione - è antecedente al 1° luglio 2011.

In definitiva per tutte le denunce presentate a partire dal 1.6.2011, il cui termine ultimo dei trenta giorni ricade oltre il 1.7.2011, vengono quadruplicate le sanzioni, per quelle precedenti al 1.6.2011 si applicano le sanzioni non quadruplicate.

#### QUESITO N. 44- *Impianti fotovoltaici sui tetti*

La denuncia docfa per realizzazione di impianto fotovoltaico sul tetto del condominio può essere firmata dall'Amministratore di Condominio?

#### RISPOSTA

L'Amministratore di condominio può firmare la denuncia in catasto se delegato da **tutti** i condomini con specifica autorizzazione a proporre la rendita catastale.

Nel caso in cui la costruzione dell'impianto è ceduto ad un soggetto terzo con atto notarile trascritto è quest'ultimo che deve firmare la denuncia.

Per le modalità di accatastamento vedi nota 3 in appendice.

#### QUESITO N. 45 – *Impianti fotovoltaici sulle serre*

Per accatastare un impianto fotovoltaico realizzato sulla copertura di una serra in cui si svolge attività foro vivaistica c'è l'obbligo di presentare tipo mappale nel catasto dei terreni?

#### RISPOSTA

La questione è stata chiarita dalla nota n. 62002 del 10.11.2011 della Direzione Centrale Cartografia e Catasto. Nel caso in cui l'impianto non sia di tipo pertinenziale alla serra sottostante, ma sia invece un impianto di significativa o notevole dimensione per la produzione di energia industriale per conto terzi, occorre presentare un atto d'aggiornamento cartografico (non un tipo mappale) recante unicamente un tratteggio indicativo dell'ingombro dei manufatti e la relativa denuncia di variazione al catasto urbano, per la nuova unità immobiliare industriale o per quella già esistente da variare. Per i dettagli vedi nota 4 in appendice

---

## APPENDICE

### **1- Alcuni chiarimenti terminologici:**

### **a) - PLANIMETRIA MANCANTE -**

Con tale causale prevista nelle denunce DOCFA si intende che non è stata mai presentata all'ufficio la denuncia con l'allegata (Circ. 9/2001) planimetria dell'unità immobiliare che, essendo stata nel frattempo accertata d'ufficio, si trova registrata nell'archivio amministrativo censuario senza la planimetria. In tal caso il tecnico professionista si presenta allo sportello allegando alla denuncia DOCFA il modulo di richiesta copia planimetria dove viene attestato dal referente dell'archivio planimetriche trattasi di accertamento d'ufficio. Il tecnico d'ufficio accetta allo sportello la denuncia con causale "Planimetria Mancante" e, se supera i controlli formali previsti, riscuote il tributo dovuto e registra la denuncia.

### **b) - PLANIMETRIA IRREPERIBILE IN ARCHIVIO;**

Con lettera circolare del 3 ottobre 2002 n° 69 885, successiva alla circolare 9/2001, su segnalazione del servizio Ispettivo la Direzione Centrale dava indicazione agli uffici di far rientrare nei casi di esenzione dal pagamento dei tributi la presentazione spontanea da parte del tecnico professionista di una nuova denuncia con allegata la planimetria momentaneamente non reperibile negli archivi cartacei. In tal caso la non reperibilità della planimetria è attestata dal responsabile di settore con lettera protocollata che va allegata anche in copia alla denuncia con causale altre: PLANIMETRIA NON REPERIBILE. Il tecnico nel liquidare il tributo motiva l'esenzione citando la lettera circolare 69885/2002 e il protocollo della nota sottoscritta dal responsabile di settore.

## **2 - Denunce pregresse con rendita non definita**

Come è noto il tecnico professionista contestualmente alla denuncia DOCFA spesso si fa carico di recuperare quelle denunce di variazione o dichiarazioni di nuova costruzione mai evase dall'Ufficio presentando anche una richiesta di "preallineamento". Tuttavia il trattamento in preallineamento non consente al professionista di proporre una rendita catastale per tali unità, che di conseguenza rimangono in banca dati senza rendita catastale definita nel periodo compreso tra la data della denuncia recuperata e quella del preallineamento e con perdita per l'erario dei tributi relativi a tale periodo. Per evitare tale inconveniente, spesso lamentato dalle amministrazioni comunali, è opportuno che la rendita catastale sia definita e registrata in atti prima della presentazione della nuova denuncia DOCFA. Si raccomanda pertanto il personale in indirizzo di verificare con attenzione, in sede di accettazione da sportello o per via telematica, che la denuncia DOCFA di preallineamento tratti variazioni mai registrate che comportano la modifica della rendita catastale (frazionamenti, fusioni, ampliamenti, cambi di destinazione d'uso e in genere tutte quelle causali che non comportano una modifica dell'identificativo catastale). Se l'operatore evidenzia tale circostanza va comunicato al professionista che ha due possibilità:

a) presentare una istanza di revisione a norma dell'art. 1 comma 6 del DM 701/94 per recupero della denuncia pregressa n°... del .../.../... Tali istanze avranno una corsia preferenziale e di norma verranno evase entro i 4 giorni lavorativi successivi alla presentazione.

Nel caso di scadenza dei termini dell'ultima denuncia DOCFA, per evitare che il dichiarante incorra in sanzioni, l'istanza verrà accettata e contestualmente protocollata dall'operatore dando assicurazione del rispetto dei termini per la sua evasione. Nel caso in cui non fosse possibile evadere la richiesta ( per es. per planimetria non reperibile sia nell'archivio informatico che in quello cartaceo) il professionista sarà

autorizzato dal referente DOCFA a presentare una denuncia per planimetria irreperibile esente da tributi a norma del D.L. del 20.6.1996 n°323 come specificato al punto 2 della circolare 189/T del 19/07/1996.

b) far precedere la denuncia DOCFA da un'altra denuncia con causale "Classamento ai sensi del DM 701/94" che tratti la variazione o la nuova costruzione pregressa. Nel caso in cui dalla denuncia scaturiscono altre unità derivate, non trattate dal tecnico professionista, la denuncia DOCFA dovrà prevedere anche la costituzione in preallineamento delle derivate a cui verrà attribuita successivamente la nuova rendita catastale dallo stesso tecnico d'ufficio che ha accettato la denuncia DOCFA. Tale proposta è esente dal pagamento dei tributi a norma del D.L. del 20.6.1996 n° 323 come specificato al punto 2 della circolare 189/T del 19/07/1996, riferimento che l'operatore in sede di accettazione dovrà indicare come causale di esenzione.

Le richieste pervenute per via telematica al pari di quelle da sportello dovranno essere precedute anch'esse da una denuncia, con causale "Classamento ai sensi del DM 701/94" come previsto dalla circ. 9/2001 in mancanza di ciò verranno respinte con la motivazione "Definire stadio pregresso con istanza a norma del comma 6 dell'art. 1 del DM 701/94 o con denuncia per Classamento ai sensi della stessa norma.

In alternativa il professionista può inoltrare istanza via mail all'indirizzo [up\\_milano@agenziaterritorio.it](mailto:up_milano@agenziaterritorio.it) avente come oggetto "Istanza di Classamento ai sensi del DM 701/94"

Le istanze di revisione d'ufficio accettate verranno trattate dagli stessi operatori di sportello nel pomeriggio oppure consegnate tempestivamente al responsabile DOCFA per l'inoltro al settore GBD che provvederà ad evaderle nei tempi prima indicati.

### **3 Accatastamento di impianti a pannelli fotovoltaici sui tetti**

Con risoluzione n. 3 del 6 novembre 2008 la Direzione Centrale del Catasto ha chiarito che non hanno rilevanza catastale gli impianti a pannelli fotovoltaici posti sui tetti dei condomini o dei capannoni la cui produzione è prevalentemente ad uso delle unità immobiliari di cui costituiscono pertinenza. In tali casi le unità immobiliari che usufruiscono anche in parte della produzione elettrica proveniente dai pannelli vanno riclassificate per riqualificazione, alla stregua di quando si realizza un ascensore nel fabbricato che ne era sprovvisto. Nel caso di unità a destinazione speciale classificate in categorie del gruppo D va denunciata la variazione per riqualificazione dell'unità immobiliare inserendo nella stima a costo di costruzione il valore degli impianti fotovoltaici riferito all'epoca censuaria (indice di devalutazione circa 0,5); nella planimetria va disegnato a tratto continuo il contorno del tetto e a tratteggio l'area di ingombro dei pannelli.

Diversamente quando la ditta proprietaria del fabbricato cede l'utilizzo del tetto ad una ditta diversa che lo utilizza per realizzare una centrale di produzione elettrica con pannelli fotovoltaici, l'immobile va denunciato come unità immobiliare afferente con intestazione coerente con i titoli trascritti e classificata in D1. Per individuare l'unità da trasferire prima della costruzione dell'impianto fotovoltaico sarà necessario denunciare il tetto come lastrico solare F5 e aggiornare o predisporre ex novo l'elaborato planimetrico. Successivamente alla costruzione della centrale a pannelli fotovoltaici va presentata una denuncia per costituzione di impianto su lastrico solare. Nella stima sommaria la rendita è costituita dal valore dell'area e da quella dell'impianto riportato all'epoca censuaria e rappresentato nella planimetria come prima indicato.

### **4 - Impianti fotovoltaici su terreni agricoli o su serre**

Nella presentazione del PREGEO, nel caso in argomento, essendo la particella ospitante assoggettata a reddito agrario, coltivata in modo intensivo a "serra", si dovrà predisporre un modello censuario "MAPPALÉ" per la costituzione di una nuova particella, con superficie di mq. 0, che passerà al Catasto Fabbricati (cod.

282 - Ente Urbano), mentre la particella coltivata a serra rimarrà al Catasto Terreni (cod. 126 classe Unica - Serra). La particella che passerà al Catasto Urbano sarà rappresentata nel suo contorno con una linea tratteggiata che delimiterà il perimetro dell'impianto fotovoltaico.

Il numero della nuova particella verrà riportato fra parentesi nella proposta di aggiornamento e in cartografia. Nel catasto dei fabbricati l'unità verrà censita in D/1 con il nuovo numero di particella tra parentesi a superficie zero.

Milano, 31 Maggio 2012

Il Responsabile Settore Servizi all'Utenza

Ing. Giovan Battista Badagliacca

Il Direttore

Ing. Antonio Peluso