

Circolare 02T 3gen1987

OGGETTO: Attribuzione della rendita catastale alle unità immobiliari già dichiarate in catasto ma non ancora censite.

Modalità di ri-presentazione degli atti di aggiornamento tecnico da parte dei soggetti interessati, in conformità ai criteri dettati dal decreto del Ministro delle finanze n. 701 del 1994.

Sono pervenute da più parti istanze finalizzate alla predisposizione di procedure per conseguire il sollecito perfezionamento delle dichiarazioni e delle denunce di unità immobiliari presentate in catasto, ma non ancora introdotte nella banca dati catastali, ovvero ivi iscritte senza rendita.

Riguardo all'argomento in questione, si evidenzia che sono in corso di realizzazione i programmi informatici espressamente previsti dall'art. 4 del decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701, che consentono l'adozione di procedure semplificate per l'aggiornamento degli archivi.

Tuttavia, in considerazione della grande rilevanza - per l'Amministrazione e per il cittadino utente - dalle finalità rappresentate nelle suddette istanze, che in sostanza si identificano in un'accelerazione del processo di aggiornamento delle banche dati, la scrivente Direzione centrale ritiene opportuno fornire direttive che favoriscano, da subito, il recupero dell'arretrato costituito dai documenti tecnici attraverso l'utilizzo del software già disponibile, denominato DOCFA di base.

Le presenti direttive, ancorché di natura tecnica, rilevano anche per gli esercenti la professione notarile, in considerazione delle significative semplificazioni che l'adozione delle procedure in argomento può produrre negli adempimenti previsti dall'art. 12 della legge 13 maggio 1988, n. 154, alla luce soprattutto delle integrazioni portate dall'art. 10 del decreto legge 20giu1996, n. 323, convertito con modificazioni dalla legge 8 agosto 1996, n. 425.

Peraltro in relazione alla suddetta disciplina si fa riserva di fornire, d'intesa con il Dipartimento delle Entrate, ulteriori indirizzi.

Come è noto, i commi 20, 21 e 22 del citato articolo 10 consentono di poter accedere alle procedure riguardanti la cosiddetta valutazione automatica, con l'unico obbligo di manifestare espressamente, nell'atto ovvero nella dichiarazione di successione, la volontà di avvalersi delle disposizioni previste dall'articolo 12 della legge n. 154 del 1988.

Dalla concreta attuazione del menzionato disposto normativo deriva quindi il rilevante vantaggio dell'eliminazione di tutti gli altri adempimenti prescritti dal già citato art. 12, per tutte le unità immobiliari oggetto di trasferimento ovvero di costituzione di diritti reali, dichiarate con le nuove procedure informatiche previste dal D.M. n. 701 del 1994.

Orbene dette semplificazioni possono essere proficuamente estese anche ad unità immobiliari denunciate in passato con modalità tradizionali ed ancora prive di rendita catastale, qualora soggetti interessati - in data anteriore a quella degli atti o delle dichiarazioni ad esse relative - si facciano carico di ripresentare gli accatastamenti su supporto informatico con le procedure semplificate e transitorie di seguito illustrate.

L'argomento viene affrontato in modo simile a quanto già disciplinato con la circolare 12 dicembre 1986, n. 8, emanata dalla ex Direzione generale del catasto e dei servizi tecnici erariali.

Al riguardo occorre rammentare che i documenti tecnici possono interessare situazioni correnti, nonché eventuali stadi pregressi non ancora oggetto di registrazione negli atti catastali; inoltre può verificarsi il caso di unità immobiliari urbane registrate nei suddetti atti senza attribuzione di rendita, sulla base delle procedure previste dalla circolare n. 2 del 20 gennaio 1984, prot. 3/166, della sopracitata Direzione generale.

In generale è inoltre opportuno precisare che per ogni documento tecnico non definito ovvero non acquisito agli atti meccanografici, occorre formalizzare una dichiarazione di nuova costruzione ovvero una denuncia di variazione con la procedura informatica Docfa, completa di tutti gli elementi già presenti nell'accatastamento che si vuole integrare.

Nel merito specifico vengono descritti di seguito gli accorgimenti da adottare ed i passi operativi da osservare nella redazione del documento tecnico, in tre distinte fattispecie.

1) Unità immobiliari, iscritte negli atti catastali informatizzati senza la relativa rendita, che non hanno subito variazioni da rappresentare in planimetria ([Allegato esempio 1](#)).

Deve essere presentata una denuncia di variazione con la motivazione "Variazione per attribuzione di rendita", da ripartire nel quadro B, punto 5, presente nella prima facciata del modello D.

2). Unità immobiliari urbane già dichiarate come nuove costruzioni e non acquisite agli atti catastali informatizzati ([Allegato esempio 2](#)). Deve essere presentata una dichiarazione di nuova costruzione utilizzando la causale presente nel quadro A, punto 2. Nel campo annotazioni della prima facciata del modello D, deve essere riportata la dicitura "Integra dichiarazione gg.mm.aaaa, n. 0000."

3). Unità immobiliari urbane già dichiarate come variazioni e non ancora iscritte negli atti catastali informatizzati ([Allegato esempio 3](#)).

Deve essere presentata una denuncia di variazione utilizzando il quadro B, punto 5 presente nella prima facciata del modello D, apponendovi la dizione "Int. den. var. gg,mm,aa, n.000000".

Qualora sia mancante lo stadio d'impianto meccanografico, lo stesso può essere originato mediante l'utilizzo del cosiddetto Docfa integrato, ovvero predisposto d'ufficio.

Con l'acquisizione dei documenti riproposti, l'ufficio provvede in ogni caso ad attuare ogni utile adempimento al fine del corretto collegamento della documentazione in ingresso con quella originaria.

Per le fattispecie sopra enunciate devono essere ripresentati tutti i modelli previsti ad eccezione degli elaborati grafici, facendo riferimento per quest'ultimi a quelli già allegati al documento originario. Per la compilazione della modulistica descrittiva del bene si raccomanda la massima diligenza nel reperimento degli elementi metrici e qualitativi caratterizzanti l'immobile, all'epoca della presentazione del documento originario. Questa circostanza sarà di volta in volta oggetto di apposita annotazione da parte del tecnico professionista, da riportare nei campi liberi dei modelli descrittivi.

Inoltre le dichiarazioni di nuova costruzione e le denunce di variazione devono contenere nel modello D una seconda annotazione, la quale attesti che la rappresentazione di ciascuna unità immobiliare dichiarata o derivata, e delle relative pertinenze, è riportata negli allegati grafici presentati con il documento di riferimento. Tale annotazione consente all'ufficio di acquisire la documentazione integrativa senza le relative planimetrie.

Questa in ogni caso deve interessare tutte le unità immobiliari dichiarate col documento originario, oggetto di integrazione. Con la presente circolare cessano di avere efficacia le direttive in precedenza emanate dalla scrivente sulla questione in oggetto.

Le Direzioni compartimentali daranno la massima diffusione alle disposizioni in argomento, mediante comunicazione ai Consigli notarili, oltreché agli Ordini e Collegi professionali abilitati alla presentazione dei documenti tecnici in catasto, interessati dalla circoscrizione territoriale di competenza.

I suddetti organi sono pregati di accusare ricevuta e di trasmettere copia della Presente agli Uffici periferici interessati.

IL DIRETTORE GENERALE

