DIREZIONE REGIONALE DELLA TOSCANA

Settore Servizi

Ufficio Servizi Catastali, Cartografici

e di Pubblicità Immobiliare

LINEE GUIDA PER LA REDAZIONE DEGLI ATTI DI AGGIORNAMENTO DEL CATASTO FABBRICATI CON L'APPLICATIVO *"Do.C.Fa."*

Versione 1.2020

Queste *Linee guida* sono il seguito della collaborazione fra l'Agenzia ed i rappresentanti del mondo professionale che opera nel campo catastale.

Le *Linee guida* nascono per dare una risposta alle problematiche più frequenti che i professionisti incontrano nella redazione del documento *Do.C.Fa.* (**Do**cumento **C**atasto **Fa**bbricati). La normativa è vasta e dispersa in leggi, circolari e disposizioni, pertanto l'idea è stata quella di ***condividere l'interpretazione e sistematizzarla in un elaborato*** orientato alla redazione del documento *Do.C.Fa.*

Il Catasto per i risvolti fiscali e civilistici che riveste e per gli strumenti tecnologici che utilizza, richiede una sempre maggiore professionalità **a tutte le parti interessate, sia liberi professionisti che funzionari dell'Agenzia** e questo vademecum vuole essere un contributo al miglioramento del livello e favorire una maggiore omogeneità nella redazione e trattazione delle pratiche *Do.C.Fa.*.

La continua evoluzione della materia catastale, inoltre richiederà la periodica integrazione del documento continuando il percorso di collaborazione fra Agenzia e mondo professionale, anche in previsione della nuova versione del *Do.C.Fa.* in ambito del *Sistema Informativo del Territorio (SIT)*.

INDICE

Premessa 5
Normativa 6

1. LIBRETTO DOCFA 11

1.1 Modello D 13
1.1.1 Tipo di documento 13
1.1.2 Causali 16
1.1.3 Data di utilizzo 16
1.1.4 Dati del tipo mappale 18
1.1.5 Identificativi catastali 18
1.1.6 Toponomastica 19
1.1.7 Relazione tecnica 20
1.1.8 Dati del dichiarante e del professionista 20
1.1.9 Intestazioni 22
1.1.10 Proposta di classamento 24
1.2 mod. 1N – 2N 27
1.3 Documenti pregressi 28

2. ELABORATI GRAFICI 29

2.1 Planimetrie 29
2.1.1 Planimetrie 29
2.1.2 Poligoni 31
2.2 Elaborato planimetrico 38
2.2.1 Obbligo di presentazione 39
2.2.2 Elaborato planimetrico 39
2.2.3 Casi particolari 40
2.3 Elenco subalterni 41
2.4 Le entità tipologiche relative alle costruzioni e alle aree 41

3. APPROFONDIMENTI TECNICI 47

3.1 Causali 47
3.1.1 Divisione 50
3.1.2 Frazionamento per trasferimento di diritti Divisioni 50
3.1.3 Fusione 50
3.1.4 Ampliamento 50
3.1.5 Demolizione totale 50
3.1.6 Demolizione parziale 51
3.1.7 Diversa distribuzione degli spazi 51
3.1.8 Ristrutturazione 51
3.1.9 Frazionamento e fusione 51
3.1.10 Variazione della toponomastica 52
3.1.11 Ultimazione di fabbricato urbano 52
3.1.12 Variazione della destinazione 52
3.1.13 Presentazione di planimetria mancante 52

3.1.14 Modifica di identificativo *52*
3.1.15 Richiesta di ruralità *53*
3.1.16 Altre *54*
3.2 Categorie fittizie 56
3.2.1 Definizioni e modalità di trattazione *56*
3.2.2 Modalità di dichiarazione delle Aree Urbane (Circ. n. 4/2009) *59*
3.2.3 Attribuzione Categoria fittizia F/4 (Circ. n. 4/2009) *61*
3.3 Beni comuni 62
3.3.1 Beni Comuni Non Censibili (BCNC) *62*
3.3.2 Beni Comuni Censibili (BCC) *65*
3.4 Circolare n. 7 del 2011 (Rendita presunta) 66
3.5 Categoria F/6 - Intestazioni 67
3.6 Circolare 2/E del 2016 – Censimento delle cantine e delle autorimesse 71
3.7 Fabbricati Rurali 71
3.8 Sanzioni 86
3.9 Esenzioni 88
3.10 Concessioni Demaniali 91
3.11 Circolare n. 5 del 09.10.2012 94
4. ALLEGATI 96
4.1 Inserimento 96
5. TABELLE 105
5.1 Superfici, Vani minimo e massimo, Coefficienti ragguaglio negozi 105
6. ESEMPI 121
6.1 Calcolo dei poligoni 121

Premessa

Queste linee guida non sono e non vogliono essere un trattato sulla disciplina catastale, ma hanno lo scopo di raccogliere e sintetizzare norme pratiche per la redazione dei documenti "Docfa"(**Do**cumento **C**atasto **Fa**bbricati).
Il pacchetto applicativo Docfa è un prodotto informatico di ausilio ai tecnici professionisti per la compilazione e presentazione del modello di **"Accertamento della proprietà immobiliare urbana".**
Il modello sinteticamente può essere descritto come costituito da:

- una parte descrittiva, di seguito denominata **"libretto Docfa**", costituita dalle informazioni relative al "mod.D", ai "mod. 1N e 2N" e "documenti pregressi".
- una parte grafica**,** di seguito denominata **"elaborati grafici"** costituita da "planimetrie", da "elaborato planimetrico" e da "elenco subalterni".

Di conseguenza sono organizzate nelle seguenti sezioni:

1) <u>LIBRETTO DOCFA</u>
MOD. D
MOD. 1N – 2N
DOCUMENTI PREGRESSI

2) <u>ELABORATI GRAFICI</u>
PLANIMETRIE
ELABORATO PLANIMETRICO
ELENCO SUBALTERNI

3) <u>APPROFONDIMENTI TECNICI</u>
CAUSALI
CATEGORIE FITTIZIE
BENI COMUNI

Nella sezione "Approfondimenti tecnici" sono stati approfonditi alcuni argomenti specifici di interesse per la redazione dei documenti Docfa.

Normativa

La normativa principale di riferimento per gli argomenti trattati è la seguente:

- **Circolare n. 2 del 19.01.1984** *"Assunzione nell'archivio catastale delle informazioni relative agli immobili urbani di nuova costruzione"*
- **D.M. n. 701 del 19.04.1994** *"Regolamento recante norme per l'automazione delle procedure di aggiornamento degli archivi catastali e delle conservatorie dei registri immobiliari"*
- **Legge n. 662 del 23.12.1996** *"Misure di razionalizzazione della finanza pubblica"*
- **D.P.R. n. 138 del 23.03.1998** *"Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla legge n. 662/96"*
- **Circolare n. 46/T del 10.02.1998** *"Quesiti riguardanti l'esenzioni dal pagamento dei tributi speciali e del rimborso spese, nonché la firma dei documenti tecnici di aggiornamento del catasto"*
- **Circolare n. 83/E/T del 09.04.1999** *"Rilevanza della rendita catastale proposta ai fini dell'accertamento in materia di imposta di registro, ipotecaria e catastale, successione e donazione, IVA, INVIM, ICI"*
- **Circolare n. 242/T del 29.12.2000** *"Procedura Docfa – Rappresentazione grafica in formato raster o vettoriale delle planimetrie degli immobili urbani, degli elaborati planimetrici e dei relativi dati metrici"*
- **Circolare n. 9 del 26.11.2001** *"Attivazione della procedura Docfa 3.0"*
- **Nota prot. n. 15232 del 21.02.2002** *Casi particolari di intestazioni catastali e disposizioni inerenti le categorie fittizie F/3 e F/4"*
- **Circolare n. 2 del 17.04.2002** *"Applicazione delle sanzioni amministrative"*
- **Nota prot. n. 36363 del 31.05.2002** *"Procedura Docfa 3.0 – Elaborato planimetrico"*
- **Circolare n. 1 del 01.03.2004** *"Procedure informatiche di cui all'art. 1 del decreto del Ministro delle Finanze 19.01.1994, n. 701 – Docfa – controlli e verifiche"*
- **Circolare n. 7 del 04.07.2005** *"Modalità e termini per la rettifica della rendita catastale proposta e relative annotazioni negli atti del catasto"*
- **Circolare n. 11 del 26.10.2005** *"Esercizio dell'autotutela nel settore catastale – efficacia temporale delle rettifiche catastali"*
- **Circolare n. 1 del 03.01.2006** *"Ulteriori chiarimenti per la corretta attuazione dell'art. 1, comma 336, della legge 30.12.2004, n. 311 – Semplificazioni procedurali per la predisposizione di documenti di aggiornamento Docfa"*

- **Circolare n. 4 del 16.05.2006** *"Modalità e individuazione e classamento delle unità immobiliari urbane censibili nei gruppi speciali e particolari D ed E"*
- **Circolare n. 4 del 13.04.2007** *"Articolo 2, commi 40 e seguenti, del decreto legge 03.10.2006, n. 262. Accertamento in catasto delle unità immobiliare urbane censite nelle categorie particolari E/1, E/2, E/3, E/4, E/5, E/6 ed E/9.Censimento delle porzioni di tale unità immobiliare destinate ad uso commerciale, industriale, ad ufficio privato, ovvero ad usi diversi, già iscritte negli atti del catasto"*
- **Circolare n. 7 del 15.06.2007** *"Accertamento dei fabbricati che hanno perso i requisiti per il riconoscimento della ruralità e di quelli mai dichiarati in catasto"*
- **Circolare n. 4 del 29.10.2009** *"Adozione versione 4.0 della procedura Docfa per la dichiarazione delle unità immobiliari urbane al Catasto Edilizio Urbano"*
- **Nota prot. n. 17471 del 31.03.2010** *"Adozione versione 4.0 della procedura Docfa – Chiarimenti operativi"*
- **Circolare n. 2 del 09.07.2010** *"Attuazione del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78 – Articolo 19, comma 14. Prime indicazioni"*
- **Circolare n. 3 del 10.08.2010** *"Interpretazione dell'art. 19 del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122 – Aggiornamento del catasto"*
- **Circolare n. 2 del 10.03.2011** *"Integrazione alla Circolare n.3 del 16 ottobre 2009 – Approvazione automatica degli atti di aggiornamento del Catasto Terreni con contestuale aggiornamento della mappa e dell'archivio censuario mediante l'ausilio della procedura Pregeo10"*
- **Circolare n. 7 del 10.03.2011** *"Attribuzione della rendita presunta, modalità di gestione dei connessi aggiornamenti negli atti del catasto, trattazione e notifica degli esiti"*
- **Circolare n. 2 del 07.08.2012** *"Nuova disciplina in materia di censimento dei fabbricati rurali ai sensi dell'art. 13, commi 14-bis, 14-ter, 14-quater del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201 e del Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze 26 luglio 2012"*
- **Circolare n. 5 del 09.10.2012** *"Immobili di interesse culturale – Profili catastali"*
- **Circolare n. 6 del 30.11.2012** *"Determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare: profili tecnico-estimativi"*
- **Nota prot. n. 23646 del 12.06.2013** *"Estensione delle procedure relative alla prima iscrizione degli immobili al Catasto Edilizio Urbano ed indicazioni sulle modalità di aggiornamento relativo alle intestazioni catastali presenti nelle dichiarazioni di nuova costruzione e nelle domande di voltura"*
- **Circolare n. 2/E del 01.02.2016** *"Unità immobiliari urbane a destinazione speciale e particolare – Nuovi criteri di individuazione dell'oggetto della stima diretta. Nuove metodologie operative in tema di identificazione e*

caratterizzazione degli immobili nel sistema informativo catastale (procedura Docfa)"

- **Nota prot. n. 60244 del 27.04.2016** *"Chiarimenti operativi in merito alle attività connesse alle disposizioni di cui all'art. 1, commi 21 e seguenti, della legge n. 208 del 2015, nonché alla redazione degli atti di aggiornamento Docfa 4.00.3"*
- **Nota prot. n. 194063 del 11.11.2016** *"Attribuzione dei nuovi Codici fiscali per le intestazioni catastali dei beni immobili di proprietà dello Stato"*
- **Nota prot. n. 216473 del 07.12.2016** "*Accatastamento degli stabilimenti balneari su area demaniale"*
- **Circolare n. 18/E del 08.06.2017** *"Infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione – Profili catastali"*
- **Istruzioni Operative del 08.06.2017** *"Modifiche apportate alla procedura Docfa – Versione 4.00.4"*
- **Nota prot. n. 55038 del 12.03.2018** *"Archivio Nazionale dei numeri civici delle strade urbane e correzione degli indirizzi catastali da parte degli Uffici"*
- **Nota prot. n. 74742 del 06.04.2018** "*Rendita da attribuire agli immobili censiti nelle categorie E/7 e E/8."*
- **Nota prot. n. 77070 del 09.04.2018** *"Attribuzione della corretta tipologia di poligono per il calcolo della superficie degli accessori a servizio diretto"*
- **Nota prot. n. 524084 del 21.12.2018** *"Fabbricati rurali – Requisiti per il riconoscimento del carattere rurale ai fini fiscali"*
- **Nota prot. n. 13516 del 18.01.2019** *"Integrazione delle funzionalità del work-flow accettazione docfa e dei criteri di definizione dei campioni di atti da sottoporre a controllo delle rendite proposte"*
- **Circolare n. 16/E del 01.07.2019** *"Nuovi criteri di classamento di taluni beni immobili ubicati nell'ambito dei porti di rilevanza economica nazionale e internazionale di competenza delle Autorità di sistema portuale di cui all'allegato A alla legge 28 gennaio 1994, n. 84"*
- **Comunicazione di servizio n. 1 del 02.07.2019** *"Modifiche apportate alla procedura DOCFA (nuova versione 4.00.5) ed al relativo servizio di trasmissione telematica (SISTER)"*
- **Comunicazione di servizio n. 2 del 02.07.2019** *"Modifiche apportate al WORK FLOW ACCETTAZIONE DOCFA"*
- **Nota prot. n. 661036 del 01.08.2019** *"Accatastamento degli stabilimenti balneari su area demaniale"*
- **Nota prot. n. 737411 del 30.10.2019** *"Fabbricati in aree di servizio dismesse della rete stradale. Variazione categoria catastale"*
- **Nota prot. n. 109407 del 05.03.2020** *"Classamento degli immobili ospitanti impianti di bonifica, scolo e difesa idraulica"*

- **Nota prot. n. 223119 del 04.06.2020** "*Ulteriori chiarimenti in tema di autonomo censimento in catasto delle cantine e delle autorimesse (cfr. punto 3.3.32 della circolare n. 2/E del 1° febbraio 2016)*"
- **Nota prot. N. 294797 del 01.09.2020** *"Rendita proposta nelle dichiarazioni di aggiornamento catastale (Docfa) concernenti i "Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti" (categoria catastale E/7)"*
- **Nota prot. n. 321457 del 06.10.2020** "*Censimento in catasto delle cantine e delle autorimesse. Schemi esemplificativi e precisazioni in tema di verifca delle dichiarazioni Docfa.*"

Gli atti di aggiornamento includono, per ogni unità immobiliare urbana presente nel fabbricato, i dati identificativi *(comune, foglio, particella subalterno oltre che via, numero civico e piano)****, i dati amministrativo–censuari*** *(categoria, classe, consistenza e rendita catastale)* ***e le planimetrie.***

Attualmente è in uso la versione 4.00.5 che è connessa, in particolare, alle disposizioni di cui alla legge 27 dicembre 2017, n. 205, in tema di accatastamento e di revisione del classamento di specifiche tipologie di unità immobiliari urbane site nei porti di rilevanza economica nazionale e internazionale, con specifico riferimento alla categoria *"E/1 – Stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi e aerei"*. A tal proposito l'elenco delle destinazioni d'uso compatibili è stato integrato con nuove voci.

In merito alle precedenti versioni si ricorda che:

- la versione 4.00.4 fu prevista per l'introduzione della nuova categoria fittizia "*F/7 - Infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione*", nonché per alcune modifiche alle regole di compatibilità tra "destinazione d'uso" e categorie catastali dei gruppi "D" ed "E".
- la versione 4.00.3 introduceva una nuova tipologia di documento di variazione per la rideterminazione, ai sensi dell'art. 1, comma 22, della legge 28 dicembre 2015, n. 208, della rendita catastale delle unità immobiliari urbane già censite nelle categorie catastali dei gruppi D ed E. Per tali unità immobiliari era previsto, altresì, un nuovo campo informativo relativo alla specifica destinazione d'uso dell'immobile. Inoltre, la versione 4.00.3 del software introduceva la definizione e correlazione alle unità immobiliari urbane delle relative Entità.
- la versione 4.00.2 servì per introdurre, fra l'altro, i seguenti elementi innovativi:
  - ✓ l'invio dei Docfa attraverso il sistema telematico del territorio "Sister", in un formato compatibile con le norme che regolano la conservazione elettronica dei documenti. Con questa versione i documenti prodotti dalla procedura sono, oltre che in formato compresso per la presentazione agli sportelli degli uffici del territorio, anche in formato PDF (Portable Document Format). Questo formato

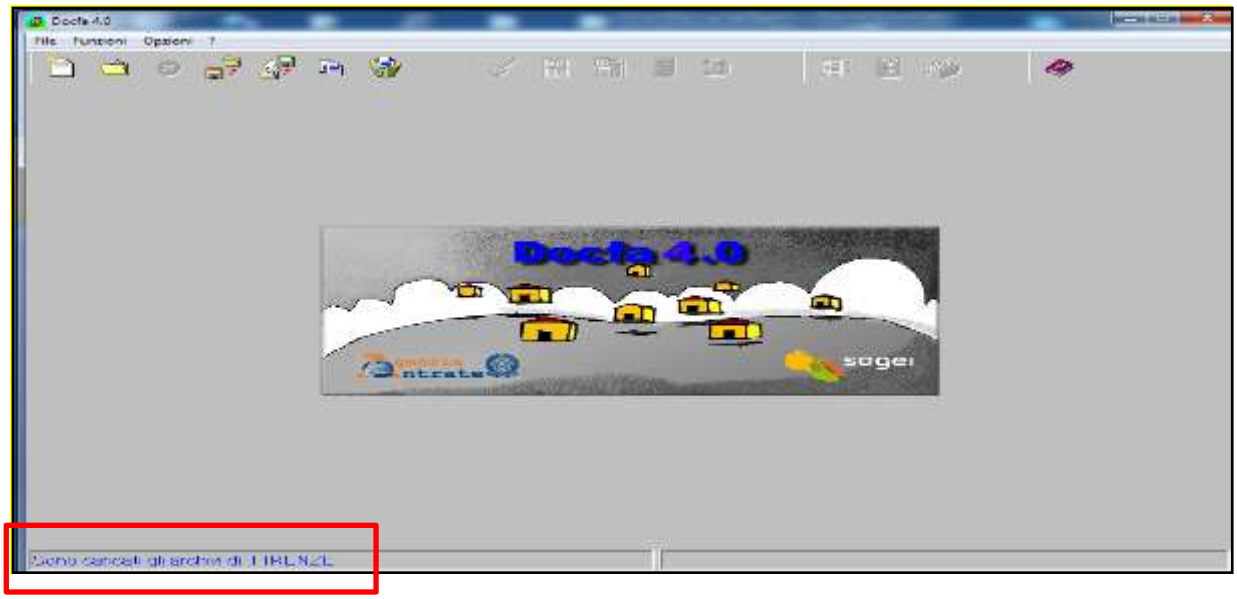
consente al professionista di visualizzare il contenuto del documento su cui appone la firma digitale;

- ✓ l'uso di nuovi stradari comunali certificati, dai quali selezionare gli indirizzi delle unità immobiliari presenti nell'atto di aggiornamento. I nuovi stradari sono continuamente aggiornati, anche attraverso una collaborazione diretta con i comuni, responsabili del dato relativo alla toponomastica.

L'installazione del programma avviene utilizzando il software scaricato dal sito Internet del Ministero delle Finanze:
da "Avvio" digitare "Esegui ..." e nella relativa finestra attraverso il tasto "Sfoglia ..." individuare la directory dove sono state scaricate le cartelle di Docfa 4.0, aprire "disk1", selezionare il file "Setup.exe" e digitare invio.
L'installazione procede in via automatica dopo aver eseguito Setup.exe, e segnala l'avanzamento del caricamento. Al termine del caricamento il prodotto crea un nuovo gruppo all' interno di Windows che consente di attivare il pacchetto con le modalità previste per i programmi richiamati da tale prodotto.
Con Docfa 4.0 è possibile scegliere la directory d'installazione. La procedura, in fase d'installazione, propone come directory di default "Docfa4", ma l'utente ha la possibilità di cambiarla con un'altra qualsiasi directory. La procedura non deve essere installata in directory che contengano nel nome il carattere spazio (es. C:\PROCEDURE CATASTO\DOCFA4).
Per il funzionamento del pacchetto è necessario scaricare l'archivio provinciale di riferimento che contiene le tariffe di estimo catastale, i prospetti per il classamento automatico, le sezioni relative ai comuni catastali, l'associazione per ogni comune tra fogli di mappa e zone censuarie, gli elenchi dei nomi delle strade per ogni comune.
Per predisporre l'ambiente del proprio PC al download del prodotto bisogna creare sul disco una directory in cui verrà scaricato il prodotto, ad esempio *"c:archivi"*.

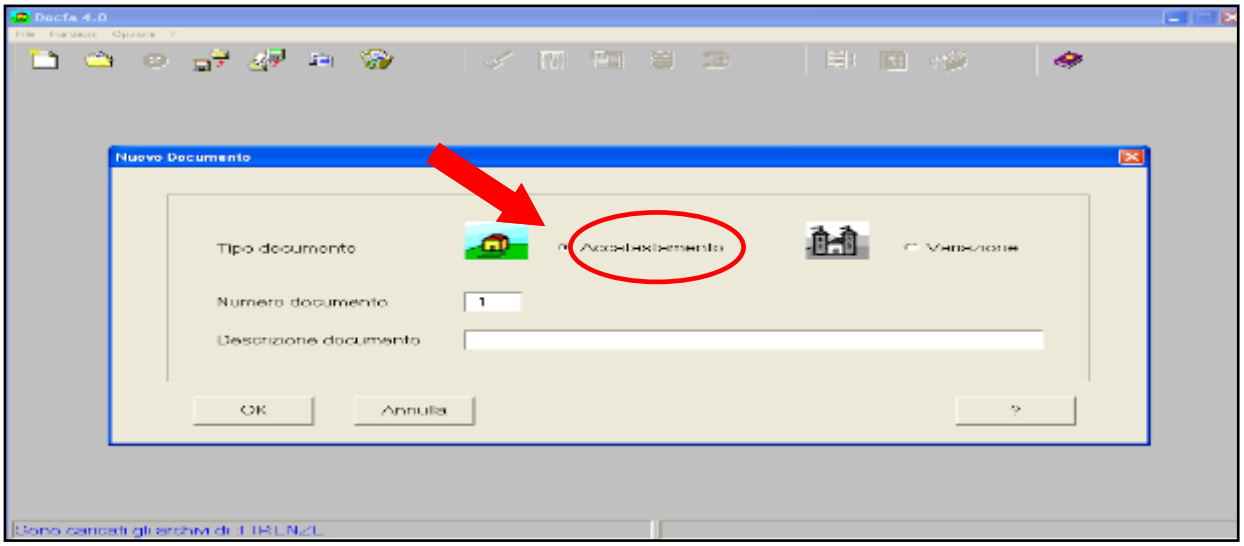
1. LIBRETTO DOCFA

Contiene tutte le indicazioni utili sia tecniche che descrittive della denuncia ai fini della determinazione del corretto classamento delle unità immobiliari.
È necessaria la compilazione di **tutti** i campi del quadro D e dei modelli 1N – 2N parte I e II, ai fini della definizione delle unità immobiliari oggetto di costituzione o di variazione.
Questi ultimi contengono quadri che vanno obbligatoriamente compilati e quadri facoltativi.

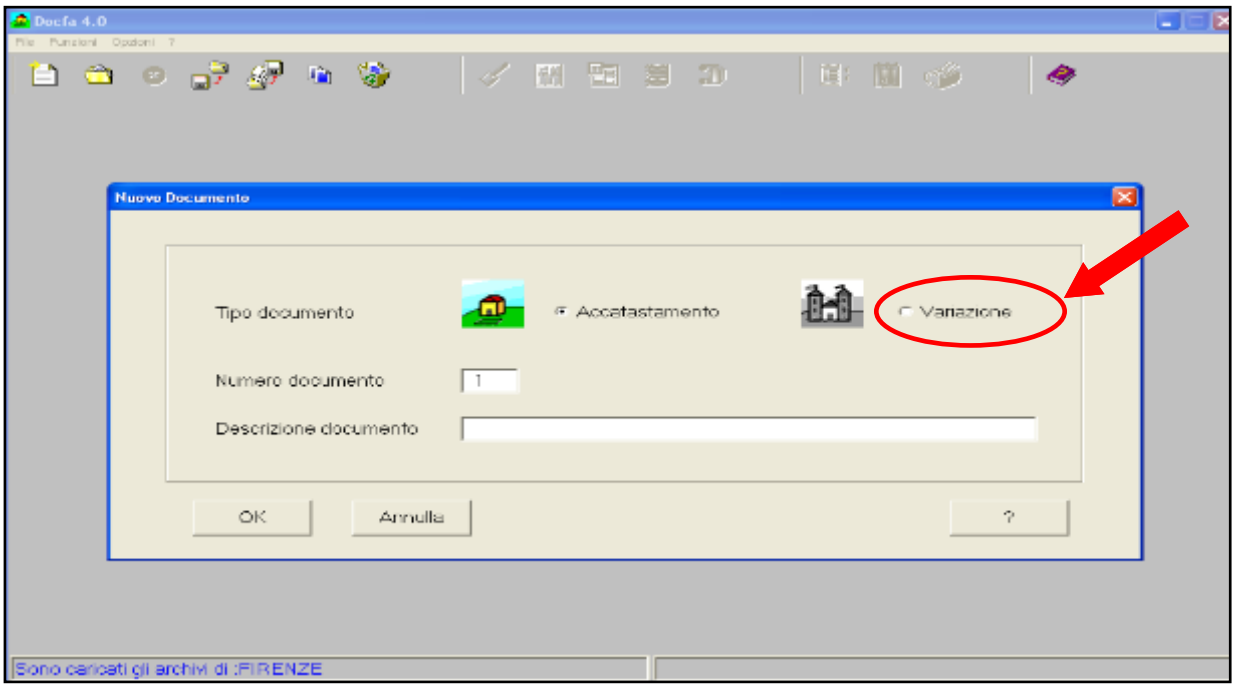


Vengono definiti preliminarmente gli atti di aggiornamento da trattare con il *pacchetto applicativo Docfa*.

Accatastamento:
Trattasi della procedura da utilizzare per denunciare un fabbricato o altra stabile costruzione di nuova edificazione o per denunciare il passaggio di immobili o porzione di essi dal Catasto terreni al Catasto fabbricati.



Denuncia di variazione:
Trattasi della procedura da utilizzare, *per le unità immobiliari urbane già censite*, nel caso debbano essere denunciate variazioni nello stato o nella consistenza, dovute a trasformazioni fisiche, mutazioni di destinazione oltre che per predisporre documentazione relativa a modificazioni soggettive dell'organismo edilizio.



Come accennato in precedenza le sezioni che compongono il libretto sono:

1) Mod. D
2) Mod. 1N – 2N
3) Documenti Pregressi

Si riportano di seguito alcuni punti che maggiormente caratterizzano le varie sezioni.

1.1 Modello D

È costituito da una serie di campi obbligatori da riempire che di seguito vengono trattati analiticamente e che sono:

- Tipo di documento
- Causali
- Data di utilizzo
- Dati del tipo mappale
- Identificativi catastali
- Toponomastica
- Relazione tecnica
- Dati del dichiarante
- Intestazioni
- Proposta di classamento

1.1.1 Tipo di documento

È il tipo di modello da utilizzare in funzione **della tipologia di denuncia** da effettuare e che deve essere scelto preliminarmente.

I tipi di documenti disponibili sono:

- **<u>Nuova Costruzione</u>**

  - ***Dichiarazione ordinaria***

Da utilizzare per l'accatastamento di manufatti edilizi non censiti al Catasto Fabbricati, di nuova realizzazione, già realizzati (ad esempio porzioni in sopraelevazione, recupero di unità immobiliari sfuggite all'accatastamento), oppure quando si individuano aree provenienti dal Catasto Terreni a seguito di Tipi Mappali o di Tipi di Frazionamento o di particelle presenti al Catasto Terreni a Partita 1 dall'impianto, nonché di unità immobiliari non ancora dichiarate per le quali non ricorrono le tipologie di seguito indicate.

  - ***Dichiarazione resa ai sensi dell'art 1 comma 336 legge 311/2004***

Da utilizzare per l'accatastamento di fabbricato a seguito di comunicazione da parte del Comune, ai sensi dell'art. 1 comma 336 della legge 311/2004; presenza di immobili di proprietà privata non dichiarati in catasto.

- ***Fabbricato ex rurale art. 2 comma 36 o 37 D.L. 262/2006***

Da utilizzare per l'accatastamento di **immobili ancora censiti al CT e che abbiano perso i requisiti di ruralità**. Richiede generalmente la propedeutica redazione di un atto di aggiornamento al CT per lo scarico a Partita 1 del fabbricato ex rurale.

- ***Fabbricato mai dichiarato art 2 comma 36 D.L. 262/2006***

Da utilizzare per l'accatastamento di immobili o ampliamenti di fabbricati esistenti totalmente sconosciuti sia al Catasto Fabbricati che al Catasto Terreni ed individuati negli elenchi pubblicati dall'Agenzia del Territorio.
La data da indicare è quella a partire dalla quale l'immobile è divenuto abitabile e/o servibile all'uso (la data dalla quale l'immobile è capace di produrre reddito).

- ***Dichiarazione di Fabbricato Rurale D.M. 26/07/2012***

Da utilizzare per le dichiarazioni di fabbricati di nuova costruzione, per i quali sussistono i requisiti di ruralità, il tutto ai sensi dell'art.2, comma 5, del decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze 26 luglio 2012, ovvero del successivo comma 7 dello stesso articolo. Questo tipo di denuncia necessita delle autocertificazioni previste dalla Circolare n. 2/2012 e scaricabili dal sito dell'Agenzia delle Entrate alla sezione "Modelli e Istruzioni Fabbricati Rurali".

- ***Dichiarazione di Fabbricato Rurale Art. 13 comma 14 ter del D.L. 201/2011***

Da utilizzare quando si dichiarano al Catasto Edilizio Urbano fabbricati già censiti al Catasto Terreni come "Fabbricati Rurali" e che mantengono i requisiti fiscali di ruralità, purché costituenti unità immobiliari ovvero immobili o loro porzioni che, nello stato in cui si trovano, sono di per se stessi utili ed atti a produrre un reddito proprio, ai sensi dell'art. 13, comma 14-ter, del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito con modificazioni dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214. Si fa presente che la presentazione di tale fattispecie aveva scadenza il 30/11/2012 e pertanto nel campo codificato della data va indicata necessariamente tale scadenza. Questo tipo di denuncia necessita delle autocertificazioni previste dalla Circolare n. 2/2012 (Allegato 1, 2, 3) e scaricabili dal sito dell'Agenzia delle Entrate alla sezione "Modelli e Istruzioni Fabbricati Rurali" (*vedi figura sottostante*).

- ***Dichiarazione resa ai sensi dell'art. 1, comma 578, L. n. 205/2017***

Da utilizzare per le dichiarazioni al Catasto Urbano di specifiche tipologie di unità immobiliari urbane site nei porti di rilevanza economica nazionale e internazionale.

➢ Denuncia di Variazione

- ***Dichiarazione ordinaria***

Da utilizzare nella denuncia delle variazioni intervenute in una unità immobiliare urbana già accatastata, salvo che per le situazioni sotto elencate.

- ***Dichiarazione resa ai sensi dell'art 1 comma 336 legge 311/2004***

Da utilizzare per denunciare variazioni a seguito di comunicazione da parte del Comune.

- ***Dichiarazione resa ai sensi dell'art.1 Comma 340 legge 311/2004***

Da utilizzare quando, a seguito di comunicazione del Comune, occorre presentare la planimetria di unità immobiliare urbana, in quanto mancante agli atti dell'Agenzia del Territorio.

- ***Stralcio di categoria E, art.2 comma 40 d.l. 262/2006***

Da utilizzare quando si individuano all'interno di unità immobiliari censite in categoria "E" immobili o porzioni di immobili ad uso commerciale, industriale, ad ufficio privato ovvero ad usi diversi, qualora gli stessi presentino autonomia funzionale e reddituale (Circolare n. 4/2007).

- ***Dichiarazione fabbricato rurale DM 26/7/2012***

Da utilizzare per le dichiarazioni di fabbricati oggetto di interventi edilizi, per i quali sussistono i requisiti di ruralità.

- ***Dichiarazione fabbricato rurale art.13 comma 14 ter del DL 201/2011***

Da utilizzare per le dichiarazioni al Catasto Urbano di fabbricati rurali già censiti al Catasto Terreni, purché costituenti unità immobiliari ovvero immobili o loro porzioni che, nello stato in cui si trovano, sono di per sé atti a produrre un reddito proprio.

- ***Dichiarazione resa ai sensi dell'art. 1, comma 22, L. n. 208/2015***

Da utilizzare per le dichiarazioni al Catasto Urbano in merito alla determinazione della rendita catastale degli immobili a destinazione speciale e particolare.

- ***Dichiarazione resa ai sensi dell'art. 1, comma 579, L. n. 205/2017***

Da utilizzare per le dichiarazioni al Catasto Urbano di specifiche tipologie di unità immobiliari urbane site nei porti di rilevanza economica nazionale e internazionale.

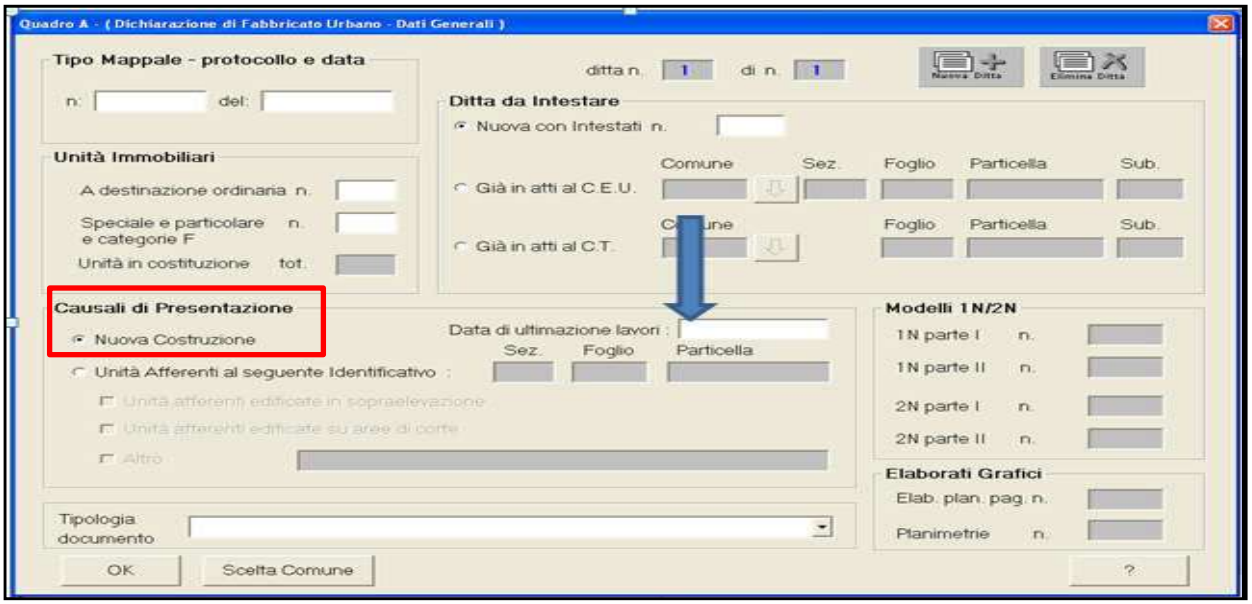
1.1.2 Causali

La causale indica la **motivazione** per cui viene presentato l'atto di aggiornamento.
E' obbligatorio utilizzare **causali codificate** da scegliere tra quelle preimpostate nel quadro D, che devono essere valide per tutte le u.i.u. del libretto.
Fanno eccezione alcuni casi particolari che verranno trattati in seguito.
Nella trattazione delle **variazioni** è possibile presentare *in un unico libretto le unità immobiliari aventi analoga causale, ricadenti nella stessa particella ed appartenenti alla medesima ditta***.** Questa modalità rende chiara in banca dati la provenienza storica di ciò che viene costituito e variato.
Non è corretto inserire in un unico libretto u.i.u. che hanno subito solo variazione di spazi interni, insieme ad altre che sono state frazionate, ampliate, fuse, ecc..
Per le specifiche tipologie delle causali vedere il capitolo 3 paragrafo 3.1.

1.1.3 Data di utilizzo

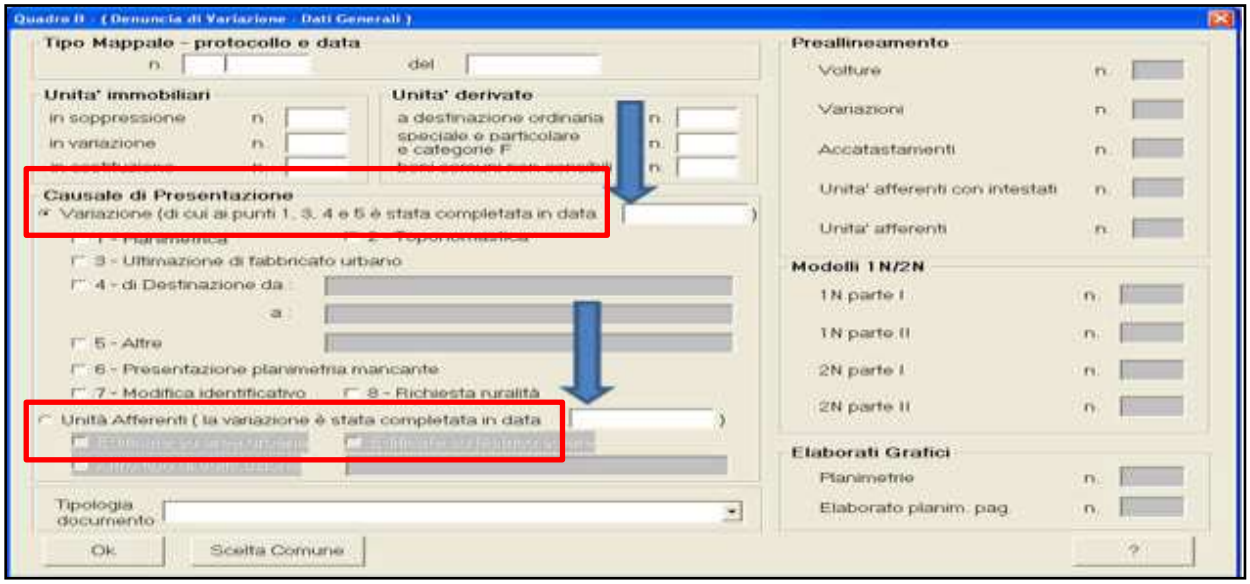
E' la data in cui le unità oggetto di trattazione sono divenute **abitabili o servibili all'uso cui sono destinate** (nel caso di denuncia di Nuova Costruzione) o **in cui le modifiche si sono verificate** (nel caso di denuncia di Variazione).
La data di utilizzo **(gg/mm/aaaa)** deve essere indicata, nell'apposito campo.
Nei casi di **Denunce di nuova costruzione (***figura 1***)** la data di ultimazione lavori, corrisponde, per i fabbricati di nuova edificazione, alla data a partire dalla quale l'unità oggetto di denuncia, **risulta idonea all'uso a cui è destinata.** Tale data non è

necessariamente corrispondente alla data di eventuale "chiusura dei lavori" urbanistici o edilizi.
Per le unità provenienti dal Catasto Terreni (fabbricato rurale o subalterno rurale) deve essere, invece, indicata la data in cui sono stati **persi i requisiti di ruralità da parte del soggetto proprietario.**



(*figura 1*)

Nei casi di **Denunce di variazione** (*figura 2*) corrisponde alla data a partire dalla quale le unità oggetto di denuncia, sono in grado di produrre un reddito proprio. Tale data non è necessariamente corrispondente alla data di eventuale "chiusura dei lavori" urbanistici o edilizi.



(*figura 2*)

Nei casi di dichiarazione di fabbricato rurale ai sensi dell'art. 13, comma 14 ter, del DL 201/2011, la data corrisponde a quella dell'obbligo previsto, ossia al 30/11/2012.
Si specifica, inoltre, che il campo data è inibito per le causali "presentazione di planimetria mancante" e "modifica di identificativo".

AVVERTENZA

L'atto di aggiornamento deve essere presentato entro **30 giorni** dalla **data di utilizzo** indicata nell'apposito campo.
Denunce presentate oltre tale termine sono soggette a sanzione per ritardata presentazione.

1.1.4 Dati del tipo mappale

Il *Tipo mappale è l'atto di aggiornamento* che registra, nella banca dati del Catasto Terreni, le variazioni avvenute sulla particella.
Deve essere obbligatoriamente presentato, prima della denuncia al Catasto Fabbricati (art. 8 della legge 1° ottobre 1969, n° 679), quando si hanno modifiche allo stato dei luoghi che determinano **variazione della mappa** del Catasto Terreni, ossia:

- nuova costruzione;
- un ampliamento di un fabbricato esistente già censito al Catasto Fabbricati;
- una demolizione parziale di un fabbricato già censito al Catasto Fabbricati;
- una demolizione totale di un fabbricato già censito al Catasto Fabbricati;
- un passaggio di fabbricato rurale (o porzione) al Catasto Fabbricati.

Nei documenti *Docfa* i dati del tipo mappale, qualora lo stesso sia propedeutico alla presentazione dell'atto di aggiornamento, devono essere inseriti nell'apposito campo del documento ***(numero di protocollo di presentazione e data - obbligatori)***.

1.1.5 Identificativi catastali

Gli identificativi catastali di un'unità immobiliare urbana sono costituiti dal Comune, dal foglio di mappa, dal numero di particella su cui insiste il fabbricato e dall'eventuale numero di subalterno.
Un fabbricato deve essere **univocamente** individuato (con lo stesso foglio e particella) negli atti del Catasto Terreni e del Catasto Fabbricati, salvo casi di disallineamento derivanti da situazioni pregresse.
Quando vi è **disallineamento** fra il numero di particella che individua il fabbricato all'urbano rispetto a quello della mappa dei terreni è **opportuno** in caso di:

- **variazione di intero fabbricato:** assegnare l'identificativo della particella presente nella mappa del Catasto Terreni;
- **variazione parziale di fabbricato:** richiedere all'Ufficio il preventivo allineamento degli identificativi.

Il subalterno individua la porzione di immobile all'interno del fabbricato.

L'assegnazione del numero di subalterno avviene per la:

➢ **denuncia di nuova costruzione,** numerando le u.i.u partendo con il **numero 1,** dal piano di ingresso in ordine crescente verso i piani superiori. Nel caso di **porzione rurale di fabbricato** che passa al Catasto Fabbricati è possibile mantenere lo stesso subalterno se disponibile;

➢ **denuncia di variazione,** conservando il subalterno presente in atti, salvo i casi sottoelencati, in cui occorre sopprimerlo ed assegnare un nuovo subalterno in costituzione:

- **frazionamento, fusione e ampliamento;**
- **cambio di destinazione** (ad eccezione delle unità contraddistinte da mappale intero).

Il numero di subalterno da assegnare in caso di **variazione** per gli Uffici provinciali della Regione Toscana è il seguente:

UFFICIO	*NUMERAZIONE ADOTTATA*
Firenze - Prato	il primo numero disponibile a partire dal 500
Arezzo, Grosseto, Livorno, Lucca, Massa, Pisa, Pistoia, Siena.	il primo numero disponibile

1.1.6 Toponomastica

L'unità immobiliare urbana viene individuata dal punto di vista della toponomastica: dal Comune**,** dalla via e dal numero civico del fabbricato di cui l'unità è parte.
La toponomastica di una u.i.u. deve essere **la stessa** nella banca dati catastale e in quella comunale.
Nella compilazione del libretto Docfa occorre:

- utilizzare i nomi delle **strade codificate** presenti negli archivi del programma;

- in **mancanza di codifica,** riportare il nome della strada per esteso e completo, **fornito dal Comune**, in modo da permettere la successiva codifica da parte dell'Ufficio, tale indicazione deve essere specificata nel quadro "D" - Relazione Tecnica.

1.1.7 Relazione tecnica

Campo libero a disposizione del professionista per fornire informazioni utili ed esaustive relative alla pratica.
Da utilizzare principalmente per:

- descrivere i motivi per cui si presenta il libretto Docfa;
- specificare le particolarità, **specialmente nel caso dell'invio telematico**, per permettere la comprensione della pratica;
- indicare con quale qualifica firma il dichiarante in caso di intestazione a persona giuridica, quest'ultima anch'essa da indicare per verificare la corrispondenza dell'intestazione in visura;
- indicare eventuale perdita o mantenimento dei requisiti di ruralità;
- descrivere lo stato dei lavori per le u.i.u. iscritte nelle categorie F/3 o F/4;
- descrivere lo stato delle u.i.u. iscritte nella categoria F/2;
- indicare le annotazioni ai fini della costituzione di porzioni di u.i.u.

Nella relazione tecnica non devono essere descritte le utilità comuni, da indicare invece nell'elenco subalterni.
E' possibile, se ritenuto utile, allegare alla pratica Docfa **documentazione integrativa** non compresa nel libretto, quali relazioni, documentazione fotografica o altro.
La documentazione deve essere trasmessa contestualmente alla pratica selezionando la funzione "allegati" presente su Sister, avendo preventiva cura di firmare tale allegato secondo le indicazioni riportate nel paragrafo "Allegati"

1.1.8 Dati del dichiarante e del professionista

Questo quadro è suddiviso in due sezioni.

- Nella prima sezione **il professionista** indica il cognome, il nome, il codice fiscale, il tipo di albo di iscrizione (da scegliersi nel menù a tendina) ed infine la provincia di appartenenza dell'albo e relativo numero di iscrizione a quest'ultimo.
- Nella seconda sezione il campo del **dichiarante** deve sempre contenere il cognome e il nome della persona fisica firmataria della denuncia. Non è consentito in questo campo l'indicazione della persona giuridica.

Come da allegato alla Circolare n. 3 del 11.04.2006, la dichiarazione deve essere presentata da:

- proprietario o, se questi è minore o incapace, da chi ne ha la legale rappresentanza;
- per gli enti morali, dal legale rappresentante;
- per le società commerciali legalmente costituite da chi, a termini dello statuto o dell'atto costitutivo, ha la firma;
- per le società estere, da chi le rappresenta nello Stato.

Ciò premesso possono verificarsi due casi:

- il dichiarante corrisponde all'unico o ad uno degli intestati catastali (Proprietario, Nudo Proprietario, Usufruttuario, Comproprietario, ecc.);
- il dichiarante è diverso da quanto risulta agli atti catastali:
  - in caso di persona giuridica il tecnico professionista indica in relazione tecnica la qualifica rivestita dal dichiarante e la denominazione completa della persona giuridica rappresentata (ad es. "Il sig. … firma in qualità di legale rappresentante o presidente … della società o impresa, ecc…");
  - in caso di soggetto esecutato, interdetto o usucapito, è necessario allegare l'atto (esecuzione, interdizione, usucapione) che giustifica la circostanza comportante la firma del dichiarante diversa dagli intestati. Anche in questo caso il professionista dichiarerà "Il sig. … firma in qualità di…. (ad esempio, esecutore, aggiudicatario ecc. … del sig. ……), vedasi atto allegato";
  - in caso di morte dell'unico intestato, il dichiarante può essere uno degli eventuali eredi legittimi e in relazione tecnica va dichiarato che: "Il/La Sig./Sig.ra ……..… firma in qualità di erede di ……";
  - in caso di tutoraggio o analoghi, il campo della relazione tecnica conterrà la dicitura: "Il/La Sig./Sig.ra ……..… firma in qualità di tutore di ……", con delega allegata alla denuncia;
  - nel caso di bene comune condominiale, il campo della relazione tecnica conterrà la dicitura: "Il/La Sig./Sig.ra ……..… firma in qualità di amministratore del condominio …….. con delega di tutti i condomini", indicando gli estremi del verbale dell'assemblea.
  - nel caso in cui l'atto di aggiornamento sia presentato da un CTU del Tribunale, occorre che sia allegato il conferimento d'incarico.

Nel campo dell'indirizzo, in caso di unità immobiliari intestati a persone giuridiche, l'indirizzo coincide con la sede legale.

In tutti gli altri casi coincide con la residenza del firmatario.

1.1.9 Intestazioni

Le u.i.u. sono intestate ai soggetti possessori di cui devono essere riportati i seguenti dati:

- **persone fisiche**: cognome, nome, codice fiscale, luogo, data di nascita e la quota di possesso;
- **persone giuridiche:** intestazione con sede giuridica, codice fiscale o partita IVA e la quota di possesso.

Nel libretto Docfa è obbligatorio indicare l'intestazione dei possessori dei beni nel caso di **nuova costruzione,** intestazione che deve essere corrispondente all'ultima del Catasto Terreni.

Le modalità di dichiarazione della ditta da intestare sono diverse e dipendono dalla eventualità che il Tipo Mappale relativo alla denuncia (ove quest'ultimo è necessario), abbia già costituito o meno al Catasto Fabbricati la particella da trattare in categoria F/6 (Fabbricato in attesa di dichiarazione). Tale evenienza è verificabile esclusivamente previa consultazione (visura) del Catasto Fabbricati o dalla ricevuta di approvazione del Tipo Mappale che indica l'eventuale creazione della categoria F/6 al Catasto Fabbricati.

A tal proposito possono verificarsi due casi:

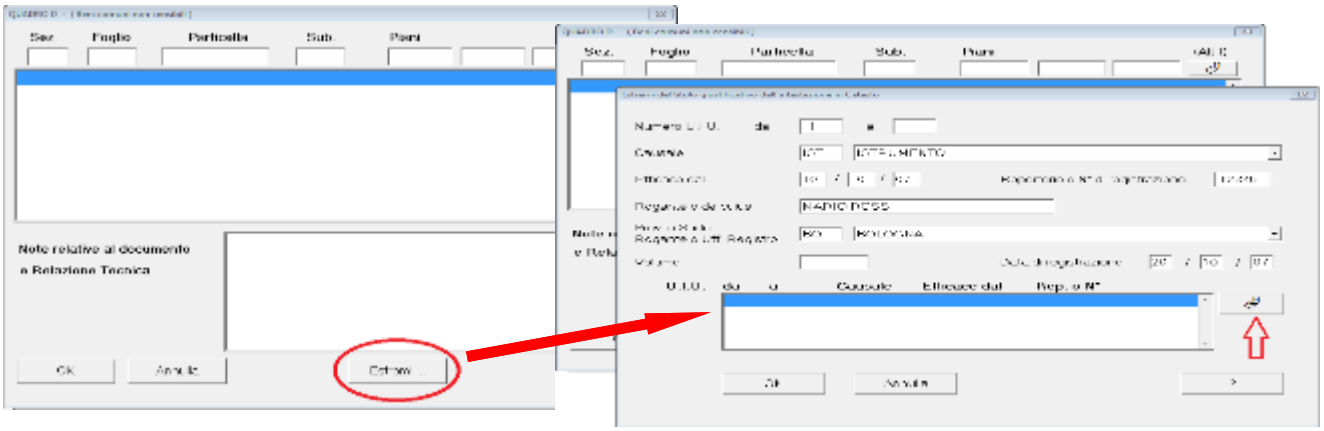
- non è stata generata alcuna particella in categoria F/6.

In questo caso è possibile indicare una ditta "Nuova con Intestati", andando quindi ad inserire il relativo numero degli intestati e nei quadri successivi gli estremi dei titolari della ditta.

Il programma, in questo caso propone un numero di "Quadri I" corrispondente al numero di intestati dichiarati. Per ogni Quadro I è possibile scegliere se trattasi di "Persona Fisica", "Persona Giuridica" o "Bene Comune Censibile". Il numero degli intestati può essere in ogni momento variato con l'utilizzo dei tasti "Nuovo Soggetto" oppure "Elimina Soggetto", sempre presenti nel Quadro I. Ricordarsi, se si utilizza quest'ultima funzione, di variare nel Quadro A il numero degli intestati dichiarati per mantenere la conformità fra il numero degli intestati dichiarati e l'effettivo numero degli intestati inseriti.

Diversamente si indica una unità immobiliare "Già in atti al C.E.U." o "Già in atti al C.T.", ove la ditta da dichiarare fosse già presente nel data base catastale. Tale opzione è possibile se la ditta relativa alla unità immobiliare di riferimento sia completa per tutti gli intestati con nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale e quote di proprietà congrue.

In ogni caso sopra descritto, se la ditta non è reperibile poiché per esempio non è l'ultima del C.T. (Sopraelevazione, Particella a Partita 1 degli Enti Urbani, ecc.) è necessaria la compilazione del campo **"Estremi"** del **"Titolo giustificativo all'intestazione in Catasto"** che si trova cliccando appunto il tasto "Estremi" del Quadro D del Docfa.
La non compilazione di detto riquadro comporterà, da parte dell'Ufficio, l'iscrizione dell'apposita nota di **riserva** a registrazione avvenuta.



- è stata generata unità in Categoria F/6.

In questo caso è necessario indicare che la ditta è "già in atti al C.E.U.", indicando come unità immobiliare di riferimento, la stessa che è presente in categoria F/6.
Si fa presente che se la ditta costituita in F/6, deriva da un Tipo Mappale in cui si è dichiarata l'ultima ditta al C.T. "allineata", quella che verrà iscritta sarà sempre quella già costituita con la creazione della particella in categoria F/6.
Se invece, nel Tipo Mappale che ha costituito l'unità in F/6, si è dichiarato un "disallineamento" dell'ultima ditta al C.T., è possibile indicare una ditta diversa su cui far confluire le unità immobiliari oggetto dell'accatastamento.
Si rammenta che è sempre opportuno, prima della redazione del Tipo Mappale, provvedere all'allineamento della ditta al Catasto Terreni.
Sull'argomento si invita alla consultazione del capitolo successivamente dedicato.
Nel caso di **denuncia di variazione,** non è richiesta l'indicazione degli intestatari dei beni ma occorre allineare l'intestazione agli atti di provenienza.
In particolare:

- nel caso di u.i.u. fuse tra di loro **della stessa proprietà ma diversamente iscritte in banca dati**, è possibile effettuare tramite le funzioni di preallineamento una voltura (VUF) per "Riunione di intestazione". Come data di validità deve essere indicata quella dell'ultimo atto di provenienza;
- se la pratica Docfa di nuova costruzione è stata acquisita agli atti con una intestazione errata o non corrispondente al tipo mappale è necessario

produrre una voltura a rettifica, con causale *"errata intestazione D.M. 701/94"* (Regolamento del 08.12.1938 n. 2153 art. 16).

1.1.10 Proposta di classamento

Nel libretto Docfa è previsto che il professionista proponga il classamento per ogni unità immobiliare variata o costituita, indicando:

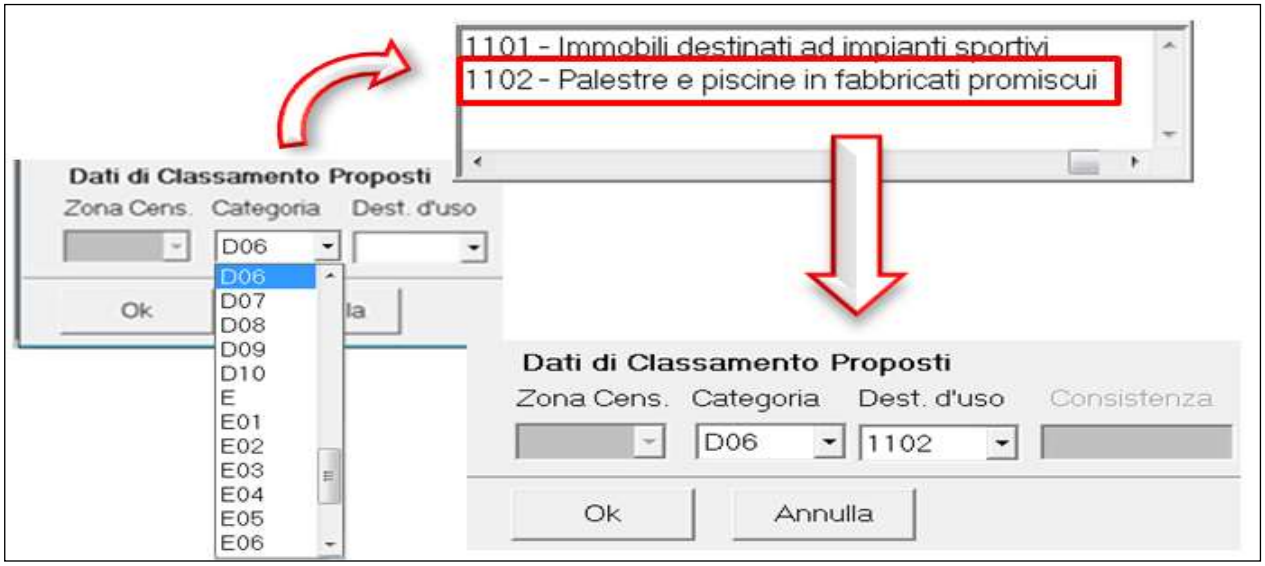
- per le unità immobiliari **a destinazione ordinaria:** categoria, classe e consistenza;
- per le unità immobiliari **a destinazione speciale e particolare:** categoria e rendita.

Nel caso di variazione, il classamento proposto può essere diverso, sia da quanto ottenuto in automatico dalla procedura sia da quello inserito in atti. In questi casi è opportuno riportare, nel campo *F2 del modello 1N parte II*, le relative osservazioni.

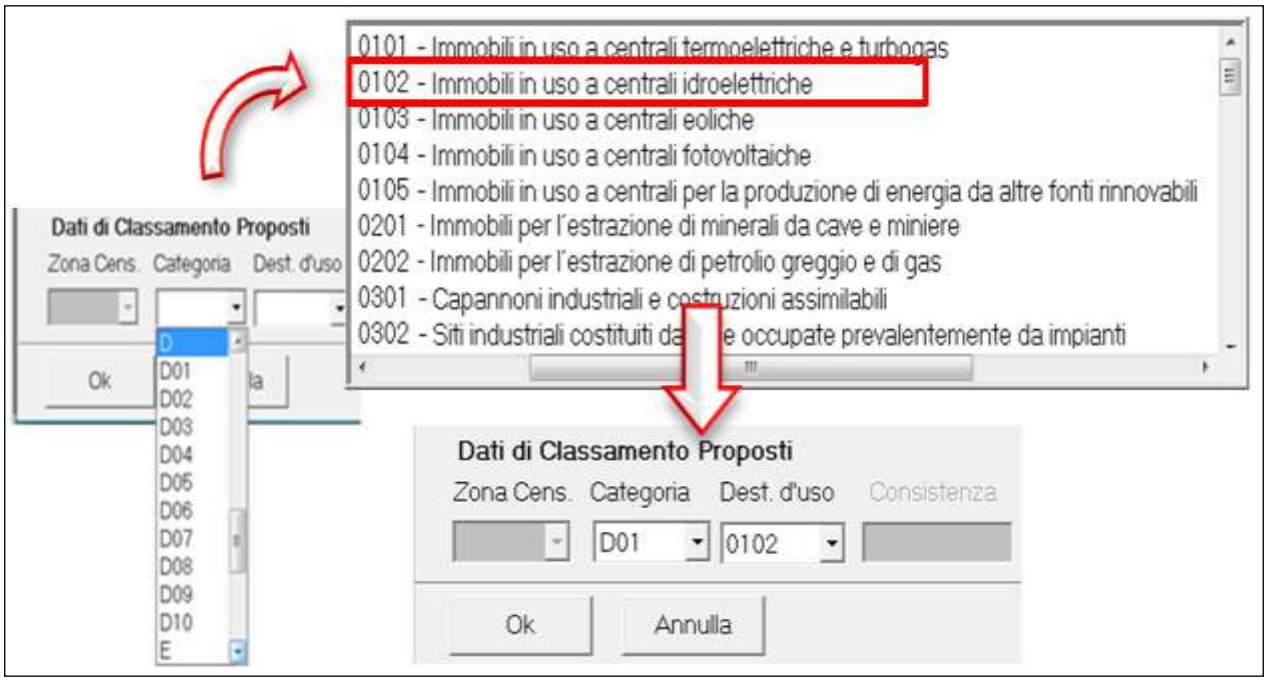
Per gli **immobili a destinazione speciale e particolare,** la proposta di rendita può essere effettuata:

- attraverso la stima multiparametrica per elementi comparativi di costo o di valore *(campo H1 della procedura*);
- attraverso una valutazione sommaria sulla base di metodologie diverse da quelle di cui al punto precedente *(campo H2 della procedura*);
- inserendo direttamente la rendita proposta (circolare n. 4/2009). **In questo caso il professionista deve corredare la pratica di relazione tecnico estimativa** da inserire nell'apposito *"campo H2"* del modello 2N parte I e qualora non fosse sufficiente lo spazio a disposizione è possibile utilizzare anche il campo *"relazione tecnica*" o *" F Notizie Particolari"* del modello 2N parte II.

Si fa presente che con l'attuale versione Docfa è necessario in fase di proposta di rendita delle categorie speciali e particolari D ed E andare ad indicare anche la "destinazione d'uso" (*figura 3*) compatibile con la categoria catastale prescelta, o viceversa, ossia con l'indicazione della destinazione d'uso, sarà il programma stesso che selezionerà la corrispondente categoria catastale (*figura 4*).



(*figura 3*)



(*figura 4*)

Elenco delle "Destinazioni d'uso" e regole di compatibilità con le categorie catastali dei Gruppi "D" ed "E".

REGOLE DI COMPATIBILITÀ TRA CATEGORIA CATASTALE E DESTINAZIONE D'USO		
CATEGORIA CATASTALE	**DESTINAZIONE D'USO** (COMPATIBILE)	
	COD.	**DESCRIZIONE**
D/1 ***Opifici***	0101	*Immobili in uso a centrali termoelettriche e turbogas*
	0102	*Immobili in uso a centrali idroelettriche*
	0103	*Immobili in uso a centrali eoliche*
	0104	*Immobili in uso a centrali fotovoltaiche*
	0105	*Immobili in uso a centrali per la produzione di energia da altre fonti rinnovabili*
	0201	*Immobili per l'estrazione di minerali da cave e miniere*
	0202	*Immobili per l'estrazione di petrolio greggio e di gas*

	0301	*Capannoni industriali e costruzioni assimilabili per attività produttive*
	0302	*Siti industriali costituiti da aree occupate prevalentemente da impianti*
	0503	*Discariche per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani (con produzione annessa)*
	0504	*Immobili destinati al trattamento delle acque reflue (con produzione annessa)*
	1701	*Immobili destinati ad ospitare impianti per il trasporto e la distribuzione dell'energia*
D/2 ***Alberghi e pensioni***	0901	*Alberghi e strutture simili*
	0902	*Residenze turistiche alberghiere, alloggi per vacanze e altre strutture per soggiorni brevi*
	0904	*Alloggi per studenti e lavoratori con servizi accessori di tipo alberghiero*
D/3 ***Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili***	1001	*Teatri, cinema, sale per concerti e arene*
D/4 ***Case di cura e ospedali***	1201	*Ospedali*
	1203	*Strutture per l'assistenza sociale residenziale*
D/5 **Istituti di credito, cambio e assicurazione**	0602	*Immobili destinati ad attività del settore terziario provvisti di specifiche dotazioni di sicurezza non classificabili in categoria ordinaria*
D/6 ***Fabbricati e locali per esercizi sportivi***	1101	*Immobili destinati ad impianti sportivi*
	1102	*Palestre e piscine in fabbricati promiscui*
D/7 ***Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni***	0402	*Magazzini e altre strutture di stoccaggio*
	0403	*Aree scoperte di stoccaggio*
	0501	*Discariche per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani (senza produzione annessa)*
	0502	*Immobili destinati al trattamento delle acque reflue (senza produzione annessa)*
	0706	*Autofficine meccaniche e carrozzerie ubicate in fabbricati industriali*
	1702	*Immobili destinati ad ospitare ripetitori di segnali audiovisivi*
	1703	*Immobili destinati ad ospitare impianti per la regolazione dei fluidi*
	1705	*Altri immobili realizzati per le specifiche esigenze di una attività industriale*
D/8 ***Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni***	0401	*Interporti e terminal portuali*
	0601	*Uffici strutturati*
	0701	*Centri commerciali*
	0702	*Immobili destinati a grande distribuzione organizzata in fabbricati autonomi*
	0703	*Altri immobili destinati al commercio all'ingrosso o al dettaglio*
	0704	*Immobili destinati ad attività fieristiche*
	0705	*Autorimesse pluripiano e autosilos*
	0801	*Scuole*
	0802	*Istituti universitari e conservatori*
	0803	*Collegi e convitti, educandati e seminari*
	0804	*Accademie e scuole militari*
	0903	*Aree di campeggio e aree attrezzate per camper e roulotte*
	0905	*Immobili per servizi di ristorazione*
	1002	*Discoteche, sale da ballo e simili*
	1003	*Sale da gioco*
	1004	*Parchi di divertimento, tematici e zoo*
	1005	*Orti e giardini botanici*
	1006	*Stabilimenti balneari*
	1103	*Immobili destinati ad impianti di risalita commerciali non finalizzati al trasporto pubblico*
	1104	*Porti turistici*
	1105	*Aeroporti turistici o per voli non di linea*
	1202	*Stabilimenti termali*
	1301	*Immobili militari*
	1302	*Caserme destinate ai Corpi preposti alla tutela dell'ordine e della sicurezza pubblica*
	1501	*Palazzi a destinazione terziaria o commerciale di pregio storico-artistico architettonico*
	1704	*Aree attrezzate per servizi ai veicoli*
D/9 **Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio**	1601	*Costruzioni galleggianti e strutture assimilabili*
D/10 ***Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole***	1401	*Immobili destinati ad attività agrituristiche*
	1402	*Immobili destinati all'esercizio delle attività di coltivazione dei terreni e della silvicoltura*
	1403	*Immobili destinati all'attività di allevamento e ricovero di animali*
	1404	*Immobili destinati all'allevamento di prodotti di acquacoltura*
	1405	*Costruzione strumentale alla protezione delle piante*
	1406	*Costruzione strumentale alle attività di cui al comma 3 dell'art.2135 del Codice Civile*
	1407	*Immobili destinati all'attività di alpeggio in zona di montagna*
	1408	*Immobili destinati ad uso ufficio dell'azienda agricola*
	1409	*Immobili destinati all'esercizio dell'attività agricola in maso chiuso*
	1410	*Immobili strumentali alla produzione di energia elettrica da fonti fotovoltaiche*
	1411	*Immobili strumentali alla produzione di energia elettrica da fonti agroforestali*
	1412	*Immobili strumentali alla produzione di carburanti o prodotti chimici ottenuti da prodotti agricoli*
	1401	*Immobili destinati ad attività agrituristiche*

E/1 ***Stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi e aerei***	1801	*Stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi e aerei*
	1811	*Banchine e aree scoperte dei porti di rilevanza economica nazionale ed internazionale adibite alle operazioni e ai servizi portuali e passeggeri*
	1812	*Depositi dei porti di rilevanza economica nazionale ed internazionale strettamente funzionali alle operazioni e ai servizi portuali*
	1813	*Depositi doganali dei porti di rilevanza economica nazionale ed internazionale*
E/2 ***Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio***	1806	*Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio*
E/3 ***Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche***	1802	*Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche*
	1805	*Impianti per la distribuzione dei carburanti*
E/4 ***Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche***	1803	*Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche*
E/5 ***Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze***	1807	*Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze*
E/6 ***Fari, semafori, torri per rendere d'uso pubblico l'orologio comunale***	1808	*Fari, semafori, torri per rendere d'uso pubblico l'orologio comunale*
E/7 ***Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti***	1809	*Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti*
E/8 ***Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri, e le tombe di famiglia***	1804	*Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri, e le tombe di famiglia*
E/9 ***Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del Gruppo E***	1810	*Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del Gruppo E*

1.2 mod. 1N – 2N

Sono i modelli in cui vengono descritte le caratteristiche tipologiche costruttive del fabbricato e delle unità immobiliari che lo compongono.

Si distinguono in:

- Mod. 1N per le unità a *destinazione ordinaria* censibili nei *gruppi A, B e C.*
- Mod. 2N per le unità *speciali e particolari* censibili nei *gruppi D ed E.*

Il Mod. 1N si compone nei modelli:

- Mod. *1N parte I*, per la descrizione delle caratteristiche generali del *fabbricato.*
- Mod*. 1N parte II*, per la descrizione delle caratteristiche delle singole *unità immobiliari*.

Il Mod. 2N si compone nei modelli:

- *Mod. 2N parte I*, per la descrizione delle caratteristiche del *complesso immobiliare* speciale o particolare.

- *Mod. 2N parte II,* per la descrizione delle caratteristiche del *corpo di fabbrica o dei diversi corpi di fabbrica* che compongono l'unità immobiliare. Quando vi sono diversi corpi di fabbrica occorre redigere un modello 2N parte II per ogni distinto corpo di fabbrica.

Nel caso dei Mod. 1N la compilazione di tutti i campi necessari consente al programma la definizione del "*classamento automatico*", pertanto per tale motivazione oltre che per una miglior individuazione e descrizione dell'immobile e della zona in cui esso è inserito, se ne raccomanda vivamente una corretta e scrupolosa compilazione anche nei campi non resi obbligatori dal programma Docfa.

1.3 Documenti pregressi

Questa sezione del programma Docfa permette di acquisire, **per le sole unità immobiliari oggetto di variazione**, quei documenti già depositati in formato cartaceo non ancora inseriti in banca dati quali:

- denunce di nuova costruzione;
- denunce di variazione e volture.

L'inserimento dei dati dei documenti pregressi ha lo scopo di allineare la banca dati sia per i soggetti che per gli oggetti, prima di inserire in atti la variazione oggetto del documento.

2. ELABORATI GRAFICI

2.1 Planimetrie

Ogni unità immobiliare da denunciare al Catasto Fabbricati, per costituzione o variazione, viene rappresentata graficamente con una propria scheda planimetrica.
La rappresentazione è riferita allo **stato di fatto** del bene al momento della presentazione dell'atto di aggiornamento.
La procedura Docfa prevede l'associazione al libretto delle schede planimetriche che rappresentano ogni unità denunciata e per ogni scheda la definizione dei poligoni per il calcolo della relativa superficie catastale.

2.1.1 Planimetrie

Devono essere complete e conformi a quanto stabilito dalla normativa catastale, in particolare dalla circolare n. 4/2009.
La planimetria deve contenere sia gli elementi indispensabili ad individuare la sua posizione all'interno di un fabbricato sia gli elementi necessari al calcolo della consistenza catastale.
Le stesse devono essere disegnate, secondo le regole correnti dei disegni edili, ordinariamente nella **scala 1: 200**, nei casi particolari di:

- ✓ unità immobiliari di dimensioni contenute, è consentita l'adozione della scala 1:100 o 1:50;
- ✓ unità immobiliari in villa, in castelli, nonché per le unità a destinazione speciale o particolare è consentito l'uso nella rappresentazione grafica della scala 1:500, (nei casi in cui la superficie del lotto risulta essere molto estesa è possibile l'utilizzo della scala 1:1000 per un quadro d'unione generale, fermo restando che occorre presentare ulteriori schede di dettaglio in scala 1:500).

In particolare, a pena di mancata accettazione della pratica, le planimetrie devono contenere :

- ➢ la scala di rappresentazione unica per ogni scheda;
- ➢ l'altezza dei locali, misurata dal pavimento al soffitto, che deve essere espressa in metri con arrotondamento ai 5 cm. (*"Tuttavia, il professionista ha facoltà di riportare la misura reale, con arrotondamento al centimetro"*, nota prot. n. 17471 del 31 marzo 2010).

In caso di:

- ✓ **altezza costante dei vani,** la misura viene riportata una sola volta;
- ✓ **altezze diverse dei vani,** la misura viene riportata in ogni locale;

- ✓ **altezza variabile del vano,** deve essere riportata l'altezza minima e massima.
- ✓ **altezza variabile del vano con altezza minima inferiore a m. 1,50**, deve essere divisa con tratteggio a linea sottile la porzione con H < 1,50 m. da quella superiore, ed indicato sul margine della dividente H= m. 1,50;

➢ il simbolo dell'orientamento, disegnato con freccia rivolta a Nord, deve essere tracciato esternamente al disegno, preferibilmente in basso a destra del riquadro della scheda;

➢ l'indicazione del piano o dei piani, (si ricorda che il piano seminterrato deve essere indicato con la dizione S1, S2 ecc.). La scheda deve rappresentare tutti i locali e le pertinenze dell'unità immobiliare anche se posti su diversi piani;

➢ l'indicazione del **piano** che deve trovare corrispondenza con i dati del quadro "**U**" del libretto *Docfa*, in particolare:

- ✓ non può essere usata la dizione:
- o piano **"*sottotetto***". Il piano deve essere indicato con numero, es. piano terzo sottotetto;
- o piano **"*rialzato***". Il piano deve essere indicato o come piano terreno rialzato o come piano primo;
- ✓ sono accettabili le dizioni di:
- o ***soppalco*.** Il piano viene solo indicato in planimetria e non trova corrispondenza nel *quadro "U"*;
- o ***piano ammezzato***. Deve essere indicato come intermedio rispetto a due piani. (Es. *piano ammezzato tra terra e primo*). Nel *quadro "U"* viene indicato il solo piano più basso;

➢ l'indicazione degli accessi all'unità immobiliare (vano scala comune, pianerottolo, disimpegno di accesso) devono essere disegnati con tratto sottile e semplice accenno.

In mancanza di elaborato planimetrico, quando possibile, deve essere rappresentato con tratto sottile il perimetro del fabbricato;

➢ l'indicazione della destinazione dei seguenti vani:

- ✓ **cucina**, utilizzando la dicitura *"cucina"* o il simbolo *"K"*
- ✓ **accessori diretti ed indiretti,** utilizzando la dicitura a seconda dell'uso "ingresso", "corridoio", "bagno", "w.c.", "w.c.-doccia", "ripostiglio", "veranda", "soffitta", "cantina", ecc.;

➢ la rappresentazione delle corti esclusive senza interruzione delle linee di confine. Nel caso di particolari estensioni, il resede può essere rappresentato in schede separate a scala opportuna;

➢ l'indicazione dello spessore di tutti i muri interni ed esterni, ai fini del calcolo delle superfici. Nel caso di muri perimetrali di confine in comunione, di cui non sia

possibile determinarne lo spessore, la misura riportata in planimetria può essere stimata, *specificando opportunamente in relazione tecnica la circostanza*.

Le planimetrie **non devono contenere** :

- retinature, arredi, nomi dei confinanti (al posto dei quali andranno inseriti gli identificativi catastali o la dicitura "altra uiu");
- campiture e riempimenti di muri e pilastri.

2.1.2 Poligoni

Definiscono le superfici tipologicamente omogenee per la determinazione della superficie catastale, dell'unità immobiliare, in base al D.P.R. 138/98. Anche le superfici scoperte concorrono alla determinazione di tale superficie, pertanto è obbligatorio e indispensabile la poligonazione di tutte le componenti delle unità immobiliari, coperte e scoperte.

Si riporta la completa descrizione della **Tipologia degli ambienti:**

- **Poligono A**

Superficie dei vani (o locali) aventi **funzione principale** nella specifica categoria (camere, cucina, stanze…) e dei vani (o locali) accessori a servizio diretto di quelli principali quali: bagni, w.c., ripostigli, tavernette, mansarde, ingressi, corridoi e simili. Per le categorie C/1 e C/6 i vani avente funzione principale (per esempio il locale vendita ed esposizione per la categoria C/1) saranno indicati con poligono "**A1**", mentre i vani accessori a diretto servizio, quali retro negozio (per cat. C/1), bagni, w.c., ripostigli, corridoi e simili (posti in zona retro negozio), con poligono "**A2**".

- **Poligono B**

Superficie dei vani (o locali) **accessori a servizio indiretto** dei vani principali, quali soffitte, sottotetti, centrali termiche, cantine e simili qualora ***comunicanti*** con i vani principali di poligono A.

- **Poligono C**

Superficie dei vani (o locali) **accessori a servizio indiretto** dei vani principali, quali soffitte, sottotetti, centrali termiche, cantine e simili qualora ***non comunicanti*** con i vani principali di poligono A.

- **Poligono D**

Superficie dei balconi, terrazze, logge, terrazzi coperti, portici, tettoie e simili, di pertinenza e dipendenza esclusiva della singola unità immobiliare (sono escluse le porzioni comuni di uso esclusivo) qualora ***comunicanti*** con i vani principali di poligono A.

- **Poligono E**

Superficie dei balconi, terrazze, logge, terrazzi coperti, portici, tettoie e simili, di pertinenza e dipendenza esclusiva della singola unità immobiliare (sono escluse le porzioni comuni di uso esclusivo) qualora ***non comunicanti*** con i vani principali di poligono A.

- **Poligono F**

Aree scoperte, corti, giardini o comunque assimilabili, di pertinenza e dipendenza esclusiva della singola unità immobiliare.

- **Poligono G**

Superfici di ambienti non classificabili tra i precedenti casi e non rilevanti ai fini del calcolo della superficie catastale.

Si precisa che tutti i vani sprovvisti di accesso (intercapedini, camere d'aria, cavedi, sottotetti, vuoti sanitari, ecc.) sono considerati volumi tecnici e pertanto non vanno considerati al fine del calcolo delle superfici.

Si evidenziano alcuni casi particolari:

- **Cat. C/1 (negozio)** è possibile differenziare i poligoni. E' prevista la superficie principale (polig. A1), mentre il retro-negozio e locali accessori diretti (polig. A2).
- **Cat. C/6 (garage)** è possibile differenziare i poligoni. E' prevista la superficie principale (polig. A1), ed il retro-garage (polig. A2).
- **Altre categorie, C/2 (magazzino), C/3 (lab. artigiano), C/4,** è prevista solo la tipologia di superficie principale (tipologia poligono "A") per i vani principali e gli accessori; per le categorie C/3 e C/4 sono comunque previsti i poligoni per gli accessori complementari (tipologie B e C).
- **Per tutte le categorie**, la superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m., non entra nel computo della superficie catastale. I poligoni relativi a tali superfici dovranno essere realizzati, specificando come parametro *"altezza non valida <1,50 m"*.

Inoltre, la nota prot. 77070/2018 ha fornito ulteriori indicazioni per quanto riguarda l'attribuzione della corretta tipologia di poligono per il calcolo della superficie degli accessori a servizio diretto.

Tale nota specifica, anche con ipotesi grafiche, che i servizi igienici rappresentati negli elaborati grafici e ubicati al piano seminterrato o al piano soffitta devono considerarsi a servizio indiretto dei vani principali (1/4 di vano) in quanto risulta evidente che gli stessi sono a servizio diretto di locali accessori (indiretti). Mentre nel caso di bagno posto esternamente all'unità principale, quindi a servizio indiretto e non comunicante

con i vani principali, lo stesso è da considerarsi sempre locale accessorio a servizio indiretto a cui attribuire il poligono di tipo C.
Si precisa inoltre che la superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati, una sola volta, in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

Si riportano alcuni esempi di calcolo delle superfici.

Prospetto di ausilio al calcolo delle superfici ai fini tarsu[1]

Abitazioni

Tipologia dell'unità immobiliare	Tipologia degli ambienti	Descrizione degli ambienti	Superficie lorda in mq	Calcolo della superficie catastale	
				Coefficiente Moltiplicatore	Superficie equivalente
			(a)	(b)	(c) = (a) x (b)
Abitazioni	A	**Sup. principali** (Camere, cucina, ingresso, corridoi, bagni, wc, ripostigli, scale interne)		1,00	
	B	**Sup. accessorie direttam. accessibili da sup. principali** (es. cantine o soffitte comunicanti con sup. principale anche tramite scale interne)		0,50	
	C	**Sup. accessorie NON direttam. accessibili da sup. principali** (es. cantine o soffitte accessibili tramite scale esterne o tramite accesso esterno)		0,25	
Risultato 1	Somma delle superfici catastali				
Risultato 2	150% delle sup. principali				
Superficie catastale finale (arrotondata) = la minore fra i due risultati					

Esempio 1

[1] Circolare n. 13 del 7 dicembre 2005 (allegato C)

Uffici, Magazzini, Laboratori artigianali, Locali di deposito, Locali per esercizi sportivi *

Tipologia dell'unità immobiliare	Tipologia degli ambienti	Descrizione degli ambienti	Superficie lorda in mq	Calcolo della superficie catastale	
				Coefficiente Moltiplicatore	Superficie catastale in mq
			(a)	(b)	(c) = (a) x (b)
Uffici, Studi e laboratori artigianali, Magazzini, Locali di deposito, Locali per esercizi sportivi	A	**Sup. principali** e locali accessori a diretto servizio		1,00	
	B	**Sup. accessorie** ad indiretto servizio dei locali principali **direttam. comunic.** con sup. principali		0,50	
	C	**Sup. accessorie** ad indiretto servizio dei locali principali **NON dirett. comunic.** con sup. principali		0,25	
	D, E	**Balconi o terrazzi**		0,10	
	F	**Pertinenze esterne** (es. giardini, corti esclusive)		0,10	
				Superficie catastale finale (arrotondata)	

* La superficie catastale è al lordo delle aree di cui al comma 3 dell'art. 62 del D. Leg.vo 15.1.93, n.507

Esempio 2

Garage e posti auto coperti o scoperti

Tipologia dell'unità immobiliare	Tipologia degli ambienti	Descrizione degli ambienti	Superficie lorda in mq	Calcolo della superficie catastale	
				Coefficiente Moltiplicatore	Superficie catastale in mq
			(a)	(b)	(c) = (a) x (b)
Garage, posti auto coperti o scoperti	A1	**Sup. principali**		1,00	
	A2	**Sup. accessori diretti** (wc, ripostigli)		0,50	
	B	**Sup. accessorie a utilizzo indiretto direttam. comunic.** con sup. principali		0,50	
	C	**Sup. accessorie a utilizzo indiretto NON dirett. comunic.** con sup. principali		0,25	
	F1	**Pertinenze esterne** (es. giardini, corti esclusive) fino alla sup. di A1+A2		0,10	
	F2	**Pertinenze esterne** (es. giardini, corti esclusive) per la sup. eccedente la somma di A1 e A2		0,02	
Risultato 1		Somma delle superfici catastali			
Risultato 2		150% della somma delle sup. principali e degli accessori diretti			
		Superficie catastale finale (arrotondata) = la minore fra i due risultati			

Esempio 3

Negozi *

Tipologia dell'unità immobiliare	Tipologia degli ambienti	Descrizione degli ambienti	Superficie lorda in mq	Calcolo della superficie catastale	
				Coefficiente Moltiplicatore	Superficie catastale in mq
			(a)	(b)	(c) = (a) x (b)
Negozi	A1	**Sup. principali**		1,00	
	A2	**Sup. accessorie a diretto utilizzo** (es. bagni, wc, spogliatoi, retronegozi)		0,50	
	B	**Sup. accessorie a utilizzo indiretto** (es. sottonegozi, soffitte, locali magazzino) **direttam. comunic.** con sup. principali		0,50	
	C	**Sup. accessorie a utilizzo indiretto** (es. sottonegozi, soffitte, locali magazzino) **NON dirett. comunic.** con sup. principali		0,25	
	D, E	**Balconi o terrazzi**		0,10	
	F	**Pertinenze esterne** (es. giardini, corti esclusive)		0,20	
				Superficie catastale finale (arrotondata)	

* La superficie catastale è al lordo delle aree di cui al comma 3 dell'art. 62 del D. Leg.vo 15.1.93, n.507

Esempio 4

1 - Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

2 - La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 metri, non entra nel computo della superficie catastale.

3 - La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

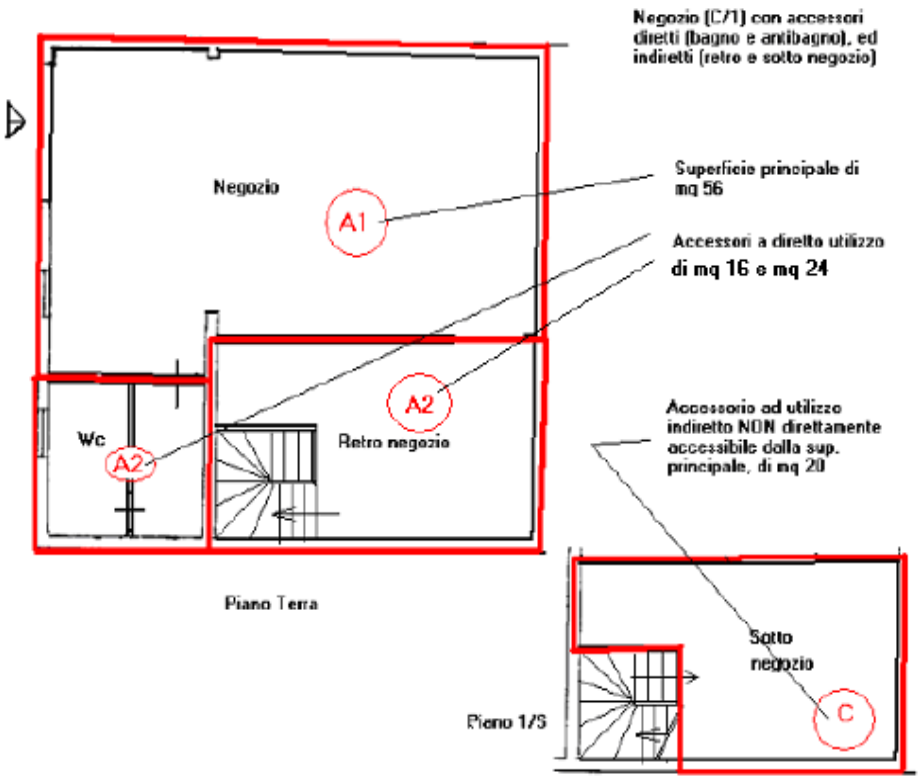
4 - La superficie catastale viene arrotondata al metro quadrato.

Esempio di calcolo di superficie ai fini Tarsu di un negozio

Prospetto di ausilio al calcolo della superficie catastale - Negozi

Tipologia dell'unità immobiliare	Tipologia degli ambienti	Descrizione degli ambienti	Superficie lorda in mq	Calcolo della superficie catastale	
				Coefficiente Moltiplicatore	Superficie catastale in mq
			(a)	(b)	(c) = (a) x (b)
Negozi	A1	**Sup. principali**	56	1,00	56,00
	A2	**Sup. accessorie a diretto utilizzo** (es. bagni, wc, spogliatoi, retronegozi)	16	0,50	8,00
	B	**Sup. accessorie a utilizzo indiretto** (es. sottonegozi, sofitte, locali magazzino) **direttam. comunic.** con sup. principali	24	0,50	12,00
	C	**Sup. accessorie a utilizzo indiretto** (es. sottonegozi, sofitte, locali magazzino) **NON dirett. comunic.** con sup. principali	20	0,25	5,00
	D, E	**Balconi o terrazzi**		0,10	
	F	**Pertinenze esterne** (es. giardini, corti esclusive)		0,20	

Superficie catastale finale (arrotondata)	81

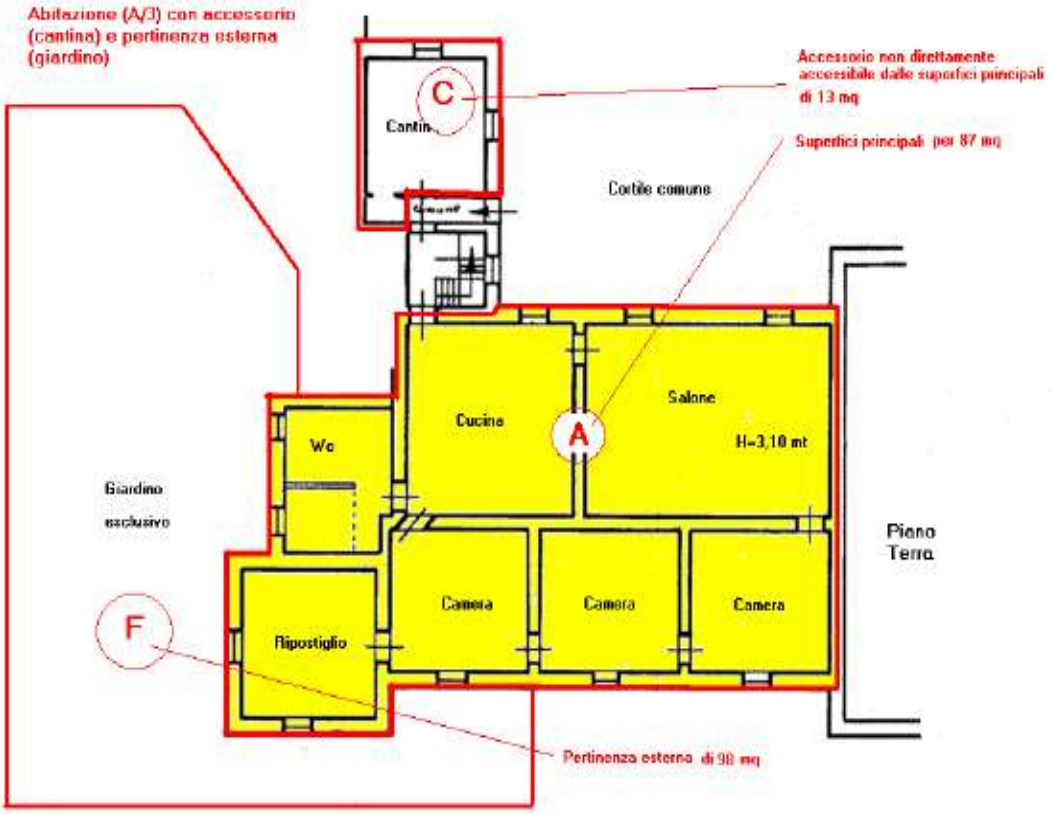


Esempio di calcolo di superficie ai fini Tarsu di una abitazione

Abitazioni

Tipologia dell'unità immobiliare	Tipologia degli ambienti	Descrizione degli ambienti	Superficie lorda in mq	Calcolo della superficie catastale	
				Coefficiente Moltiplicatore	Superficie equivalente
			(a)	(b)	(c) = (a) x (b)
Abitazioni	A	**Sup. principali** (Camere, cucina, ingresso, corridoi, bagni, wc, ripostigli, scale interne)	**87**	1,00	**87,00**
	B	**Sup. accessorie direttam. accessibili da sup. principali** (es. cantine o soffitte comunicanti con sup. principale anche tramite scale interne)		0,50	
	C	**Sup. accessorie NON direttam. accessibili da sup. principali** (es. cantine o soffitte accessibili tramite scale esterne o tramite accesso esterno)	**13**	0,25	**3,25**

Risultato 1	Somma delle superfici catastali	**90,25**
Risultato 2	150% delle sup. principali	**130,50**
	Superficie catastale finale (arrotondata) = la minore fra i due risultati	**90**



Ulteriore prospetto di ausilio al calcolo delle superfici come indicato nella Lettera Circolare n. C3/70898 del 26 settembre 2000

Tipo di ambiente	Tipo poligono	note
Terrazza coperta	**D**	se comunicante con i vani della tipologia "A"
	E	se non comunicante con i vani della tipologia "A"
Portico	**D**	se comunicante con i vani della tipologia "A"
	E	se non comunicante con i vani della tipologia "A"
Chiostrina	**F**	-
Lastrico solare	**E**	-
Patio	**D**	se comunicante con i vani della tipologia "A"
	E	se non comunicante con i vani della tipologia "A"
Lavanderia	**B**	se comunicante con i vani della tipologia "A"
	C	se non comunicante con i vani della tipologia "A"
Centrale termica	**B**	se comunicante con i vani della tipologia "A"
	C	se non comunicante con i vani della tipologia "A"
Soffitta	**B**	se comunicante con i vani della tipologia "A"
	C	se non comunicante con i vani della tipologia "A"
Pollaio	**C**	-
Veranda chiusa	**A**	-
Stenditoio	**B**	se comunicante con i vani della tipologia "A"
	C	se non comunicante con i vani della tipologia "A"
Stireria	**B**	se comunicante con i vani della tipologia "A"
	C	se non comunicante con i vani della tipologia "A"
Taverna (Tavernetta)	**A**	se a servizio diretto con i vani della tipologia "A"
	B	se non comunicante con i vani della tipologia "A"
Soppalco	**B**	se comunicante con i vani della tipologia "A"
	C	se non comunicante con i vani della tipologia "A"
Mansarda	**B**	se comunicante con i vani della tipologia "A"
	C	se non comunicante con i vani della tipologia "A"
Solaio	**B**	se comunicante con i vani della tipologia "A"
	C	se non comunicante con i vani della tipologia "A"
Servizio	**-**	tipo di ambiente equivalente a *WC-bagno*
Sgombero	**B**	se comunicante con i vani della tipologia "A"
	C	se non comunicante con i vani della tipologia "A"
Loggiato (inteso come balcone coperto dotato di colonne)	**D**	se comunicante con i vani della tipologia "A"
	E	se non comunicante con i vani della tipologia "A"

2.2 Elaborato planimetrico

Rappresenta lo schema del fabbricato con l'indicazione di tutti i subalterni che lo compongono, sia **unità immobiliari** che **beni comuni**.

E' composto sia dall'***Elaborato Planimetrico*** che costituisce la rappresentazione grafica e sia dall'***Elenco Subalterni*** che costituisce la parte descrittiva.
La redazione dell'*Elaborato planimetrico* e relativo *Elenco subalterni* deve essere conforme a quanto stabilito dalla normativa catastale (circolari 2/1984 - 15/1985 - 9/2001 - 4/2009 - 2E/2016).

2.2.1 Obbligo di presentazione

L'Elaborato planimetrico con l'elenco subalterni deve essere redatto nei casi di:
- costituzione di due o più u.i.u. dotate di beni comuni non censibili;
- costituzione di una o più u.i.u. censibili nelle categorie fittizie F;
- costituzione di beni comuni (censibili e non censibili);
- costituzione di nuovi subalterni nel caso di *Elaborato planimetrico* già presente agli atti;
- variazione per "ultimazione di fabbricato urbano".

2.2.2 Elaborato planimetrico

L'elaborato deve rappresentare, anche in più schede, tutti i livelli di piano che compongono il fabbricato. La rappresentazione può essere eseguita, in un'unica scala, ritenuta più opportuna dal tecnico presentatore, preferibilmente 1:500 o 1:200.

La rappresentazione grafica deve contenere:
- il simbolo dell'orientamento (Nord), preferibilmente disegnato all'interno del riquadro in basso a destra;
- la rappresentazione della sagoma del fabbricato con l'indicazione dell'accesso alle u.i.u., tramite una freccia ed il numero corrispondente del subalterno;
- la divisione interna tra tutte le u.i.u (comprese le u.i.u. in categoria F);
- rappresentare interamente, senza interruzioni di linea, le corti comuni ed i beni comuni non censibili (vani scala, lavanderie, centrali termiche ecc…);
- riportare, ai confini del lotto, il numero di almeno due particelle o la denominazione delle strade.

Nel caso di denuncia di variazione, la rappresentazione dei perimetri delle unità immobiliari può essere limitata alle unità oggetto di variazione.
Nell'elaborato planimetrico non devono essere rappresentati:
- lo spessore dei muri;
- le quote planimetriche o altimetriche di nessuna natura, fatto salvo altri orientamenti in uso presso alcuni uffici;

- indicazioni di ogni tipo all'interno della rappresentazione.

2.2.3 Casi particolari

Elaborato planimetrico non presente agli atti

Nel caso di denuncia di variazione con obbligo di presentazione di elaborato planimetrico, qualora non presente agli atti, lo stesso potrà essere redatto in modo parziale rappresentando interamente il solo piano interessato.

Per fabbricati di grosse dimensioni composti da più vani scala per la redazione:

- della **parte grafica**, è sufficiente disegnare la porzione servita dal vano scale interessato, riportando sempre l'intera sagoma del fabbricato;
- dell'**elenco subalterni**, deve essere compilato in modo completo con tutti i subalterni presenti nell'*elenco fabbricato*.

Questo modo di operare permette di completare ed aggiornare nel tempo la parte grafica dell'elaborato.

Elaborato Planimetrico parziale presente agli atti

La variazione dell'Elaborato Planimetrico deve essere fatta sulla base dell'elaborato più recente o più fedele alla corrispondenza grafica e di subalternazione presente in atti.

E' opportuno aggiornare le pagine *dell'elaborato grafico* integrandole con i nuovi piani, avendo cura di acquisire le pagine precedenti oltre a quelle variate o aggiunte.

Per *l'elenco subalterni* occorre variare l'ultima situazione presentata in Ufficio.

E' inoltre opportuno da parte del professionista farsi rilasciare *l'Elenco subalterni* su supporto informatico in formato **".dat",** per importarlo nel documento ed aggiornarlo con quanto presente nel *quadro D*.

Elaborato Planimetrico "errato" presente agli atti

Nel caso di Elaborato non valido per errore imputabile al precedente professionista o per non più corrispondenza tra i subalterni indicati e quelli inseriti in atti (vedi esempio di sub. letterali o altre situazione di difficile interpretazione):

- *è opportuno predisporre un nuovo Elaborato planimetrico completo, mantenendo comunque la continuità, con l'utilizzazione dell'impostazione precedente.*

Elaborato Planimetrico con subalterni letterali

Nel caso di Elaborato presente in atti con "subalterni letterali" non ancora definiti in banca dati:

- *occorre preventivamente far attribuire all'Ufficio, con istanza, gli identificativi definitivi*.

2.3 Elenco subalterni

L'elenco subalterni deve essere completo di tutti i subalterni presenti nel fabbricato.
Nel caso di variazione di elenco presente in atti, occorre acquisirlo ed aggiornarlo sulla base delle modifiche intervenute.
Nell'elenco subalterni per ogni Bene Comune deve essere indicato:

- la destinazione d'uso
- il numero di subalterno e/o il numero di particella e subalterno delle u.i.u. a cui sono a comune.

Se nella stessa giornata il professionista presenta più denunce sullo stesso fabbricato, ha facoltà di associare l'elaborato planimetrico e l'elenco subalterni con la situazione definitiva solo all'ultimo documento presentato.

L'ELABORATO PLANIMETRICO NON DEVE ESSERE COMPILATO NEL CASO DI SEMPLICI VARIAZIONI CHE NON PREVEDONO ASSEGNAZIONE DI NUOVO SUBALTERNO.

Per gli identificativi da attribuire alle pertinenze esclusive delle unità immobiliari, è possibile mantenere lo stesso subalterno dell'unità cui le pertinenze sono legate.

NB: l'Ufficio di Siena assegna sempre alle pertinenze esclusive un subalterno diverso rispetto all'unità immobiliare cui sono asservite.

2.4 Le entità tipologiche relative alle costruzioni e alle aree

Nell'ambito delle denunce di nuova costruzione è necessario, come da Circolare n. 2E/2016, indicare le "*Entità tipologiche*" in base alla rappresentazione cartografica della particella. È del tutto evidente che tale rappresentazione va ripetuta anche nei casi di variazione di elaborati planimetrici già presentati con la rappresentazione e la descrizione delle "Entità tipologiche".
In base alla rappresentazione cartografica si verificano i seguenti casi:

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 interrate, 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.

Alle Costruzioni di fabbricato presenti nella medesima particella sono attribuiti identificativi progressivi crescenti (CF1, CF2, etc.) a partire da quello con la superficie maggiore. Per superficie si intende l'area edificata racchiusa da linea continua, come risultante dalla mappa catastale, reperibile anche dal tipo mappale.

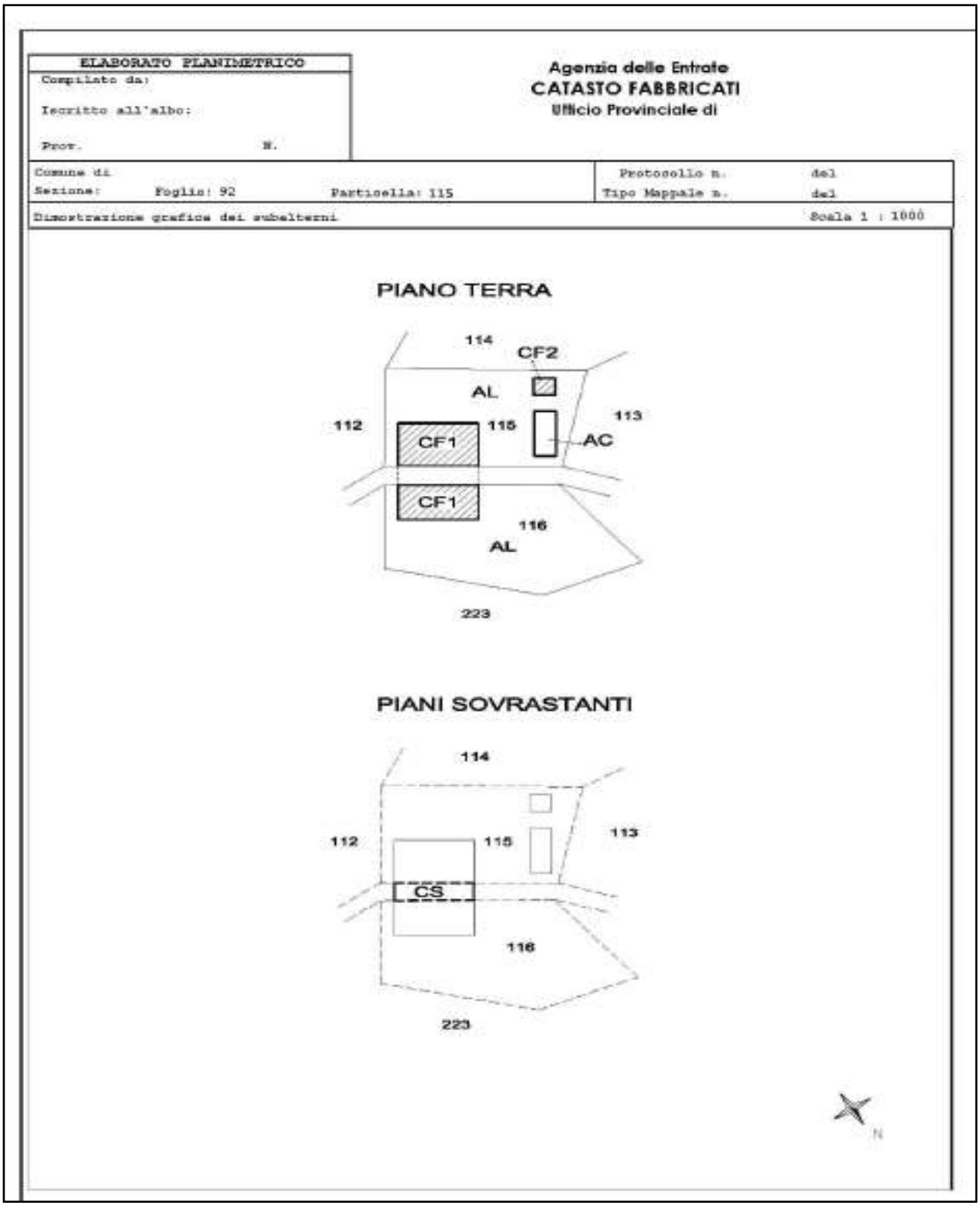
La rappresentazione delle Entità tipologiche negli elaborati grafici non è prevista quando nella particella oggetto di dichiarazione siano rappresentate solo una Area Libera (AL) e una Costruzione di Fabbricato (CF).

Si evidenzia, inoltre, che nelle dichiarazioni di nuova costruzione, ciascun identificativo catastale - composto in genere da foglio, particella e subalterno - deve individuare sempre un'unica porzione immobiliare, intesa come la delimitazione di spazi privi di soluzioni di continuità, aventi caratteristiche omogenee (costruzione o area). Fanno eccezione a tale indirizzo gli immobili per i quali non è necessaria la

suddivisione in subalterni e le dichiarazioni di variazione di unità già censite in atti.

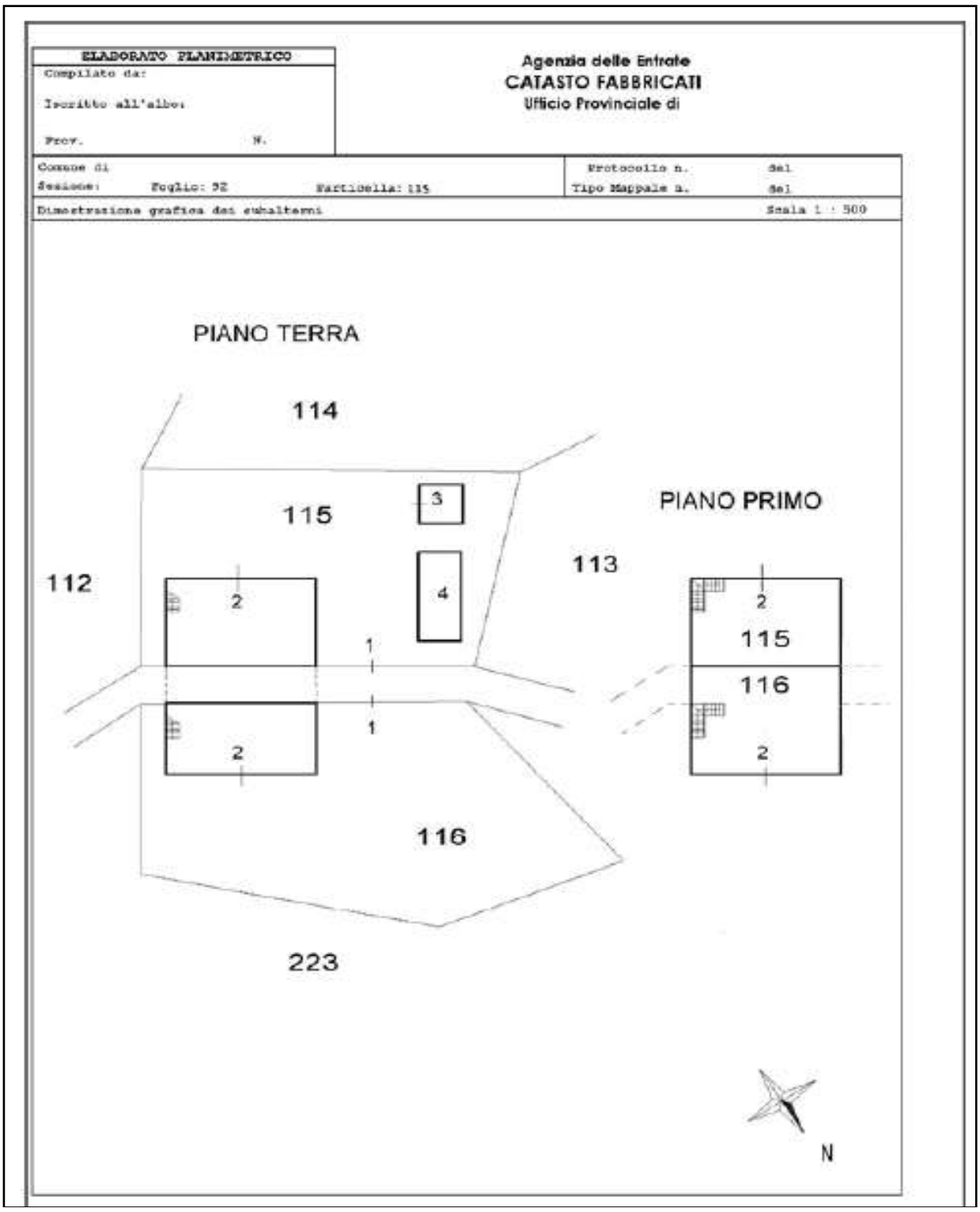
Esempi da istruzioni operative del 1° febbraio 2016

Rappresentazione di elaborato planimetrico riportante le *entità tipologiche* (*figura 5*).



(*figura 5*)

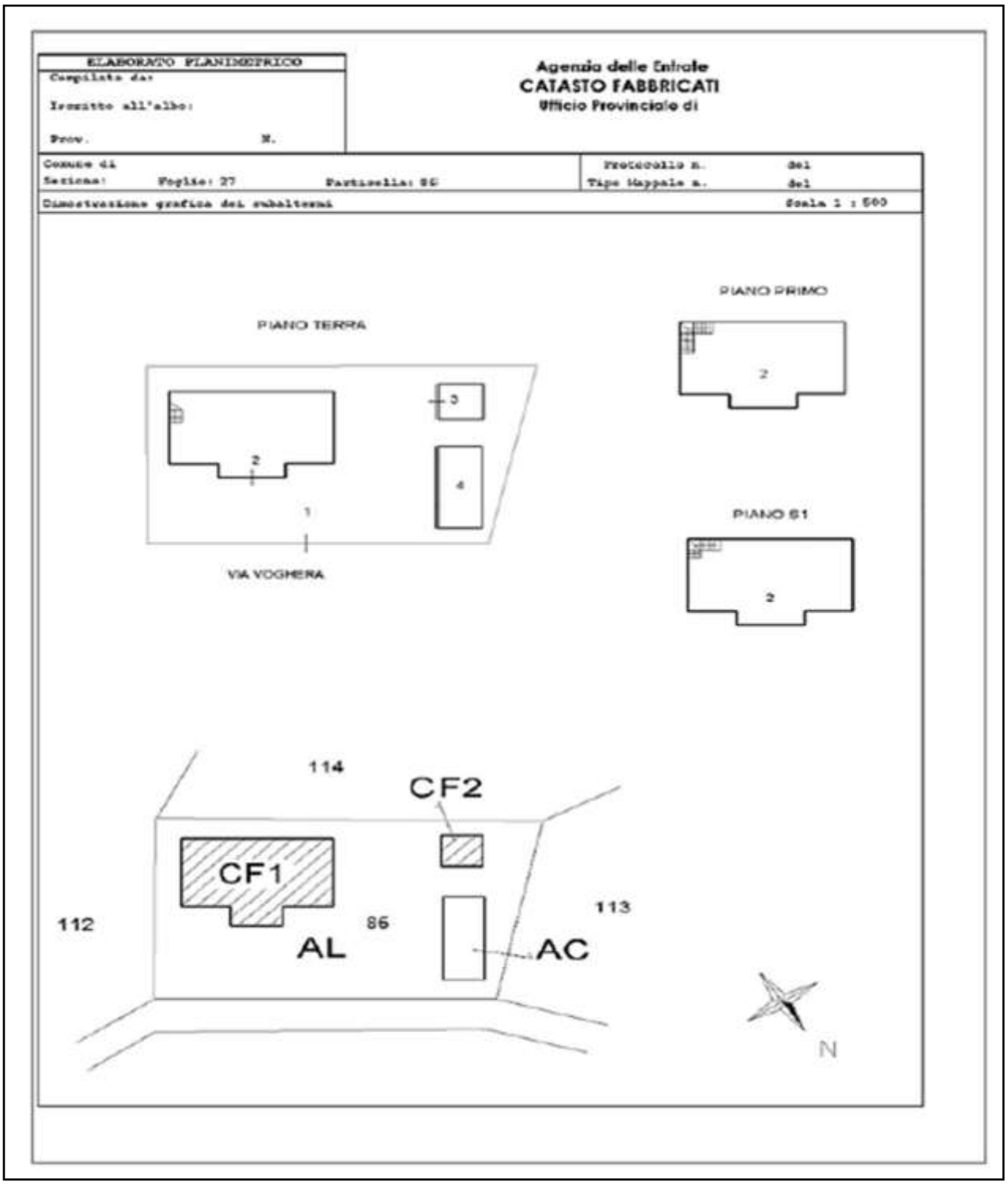
Rappresentazione di elaborato planimetrico, di nuova costruzione riportante il perimetro delle singole unità immobiliari e dei beni comuni non censibili (*figura 6)*.



(*figura 6*)

Rappresentazione di un elaborato planimetrico riportante un fabbricato di nuova costruzione con una sola unità immobiliare a destinazione abitativa, una tettoia e una

autorimessa (*figura 7*).



(*figura 7*)

Elenco subalterni dove risulta l'associazione delle entità tipologiche con le unità immobiliari riferito alla figura 7 *(Figura 8)*.

Ufficio Provinciale di:
Comune di:

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione	Foglio 27	Particella 86	Tipo mappale	del:

Sub.	UBICAZIONE via/piazza	n° civ.	Piani	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	AUTORIMESSA
4	via voghera	51	T			AC	TETTOIA CHIUSA

Protocollo _____ data _____

IL TECNICO

Codice Fiscale: firma e timbro

(Figura 8)

3. APPROFONDIMENTI TECNICI

3.1 Causali

La causale **indica la motivazione** per cui viene presentato l'atto di aggiornamento. In particolare per:

➢ **Nuove costruzioni**, la causale è intrinseca nella tipologia del documento (nuova costruzione).
Per le denunce di **unità afferenti in costituzione,** le causali preimpostate da utilizzare sono:

- *edificazione su area urbana*
- *edificazione su lastrico solare*
- *altro*

➢ **Denunce di variazioni,** le causali da utilizzare possono essere **predefinite** e **non predefinite** dal programma Docfa.

Le causali predefinite nel programma**,** descritte nei **paragrafi** da **3.1.1** ad **3.1.15**, sono le seguenti:

- *Divisione*
- *Frazionamento per trasferimento di diritti*
- *Fusione*
- *Ampliamento*
- *Demolizione totale*
- *Demolizione parziale*
- *Diversa distribuzione degli spazi interni*
- *Ristrutturazione*
- *Frazionamento e fusione*
- *Variazione della toponomastica*
- *Ultimazione di fabbricato urbano*
- *Variazione della destinazione*
- *Presentazione di planimetria mancante*
- *Modifica identificativo*
- *Richiesta di Ruralità*

AVVERTENZA

Nell'allegato1) della pagina seguente, è riportato il quadro sinottico delle causali codificate, con i documenti tecnici richiesti e le compatibilità con le categorie catastali (per la causale "Richiesta di ruralità sii rimanda al paragrafo 3.1.15).
Le causali **non predefinite** sono descritte **al paragrafo 3.1.16 "Altre"**, utilizzabili attraverso la causale "Altre" nel menù preimpostato nel programma Docfa.
Per le denunce di **unità afferenti in variazione,** le causali preimpostate da utilizzare sono:

- *edificate su aree urbane*
- *edificate su lastrico solare*
- *altro tipo di edificazione*

Si riporta la descrizione delle causali, la cui lettura deve essere integrata con la consultazione del "Quadro sinottico delle causali".

Allegato 1
PROCEDURA DOCFA
QUADRO SINOTTICO DELLE CAUSALI

causale	utilizzo	categorie interessate	nota	subalterno	tipo mappale	elaborato planimetrico	Compatibilità	n. uiu in Variazione	n. uiu in Soppressione	n. uiu in Costituzione
DIVISIONE	In caso di frazionamento di una unità immobiliare da cui ne derivano due o più.	Tutte	*Fanno eccezione le categorie F/4*	Il subalterno originario viene soppresso e ricostituiti nuovi subalterni	Non è richiesto	Richiesto se già presente in atti ovvero se si costituiscono BCNC o BCC oppure categorie F	FUS - AMP - DEM PAR - VSI - RISTR - VAR TOPO - ULT FAB URB		1 sola uiu	minimo 2 uiu
FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI	In caso di frazionamento di una unità immobiliare da cui ne derivano due o più di cui almeno una è censibile in categoria F/4	Tutte	La circolare 4/2009 ha stabilito, nel caso in cui l'u.i. originaria sia presente in atti con propria rendita, qualora almeno una delle porzioni derivate non sia suscettibile di autonoma redditualità, e pertanto individuabile quale u.i. in corso di definizione, a tali porzioni viene comunque attribuita rendita e presentata planimetria secondo le modalità indicate nelle linee guida	Il subalterno originario viene soppresso e ricostituiti nuovi subalterni	Non è richiesto	Richiesto	AMP - DEM PAR - VSI - RISTR - VAR TOPO - ULT FAB URB		1 sola uiu	minimo 2 uiu
FUSIONE	In caso di fusione di due o più unità immobiliari da cui deriva una sola unità	Tutte		I subalterni originari vengono soppressi e ricostituito nuovo subalterno	Non è richiesto	Richiesto se già presente in atti ovvero se si costituiscono BCNC o BCC oppure categorie F	DIV - AMP - DEM PAR - VSI - RISTR - VAR TOPO - ULT FAB URB		minimo 2 uiu	1 sola uiu
AMPLIAMENTO	In caso di aumento della superficie utile dell'unità immobiliare	Qualsiasi categoria ordinaria e speciale	Ampliamento della superficie interna - soppalchi o sottotetti -	Deve essere attribuito nuovo subalterno	Non è richiesto	Richiesto se già presente in atti ovvero se si costituiscono BCNC o BCC	DIV - FRAZ TRASF DIR - FUS - DEM PAR - VSI - RISTR - FRAZ E FUS - VAR TOPO - ULT FAB URB		1 sola uiu	1 sola uiu
			Ampliamento della superficie esterna con terrazze a sbalzo o veranda	Deve essere attribuito nuovo subalterno	Non è richiesto	Richiesto se già presente in atti ovvero se si costituiscono BCNC o BCC				
			Ampliamento della superficie esterna con modifica della sagoma del fabbricato	Deve essere attribuito nuovo subalterno	Richiesto	Richiesto se già presente in atti ovvero se si costituiscono BCNC o BCC				
DEMOLIZIONE TOTALE	Nel caso di demolizione totale della consistenza dell'unità immobiliare da cui deriva un'area urbana od un lastrico solare	Qualsiasi categoria ordinaria e speciale	Dalla demolizione totale nascono solo le categorie F/1 ed F/5	Dove essere attribuito nuovo numero di particella	Richiesto	Richiesto se già presente in atti	VAR TOPO		1 o più uiu	nessuna uiu oppure cat. F/1 o F/5
DEMOLIZIONE PARZIALE	Nel caso di demolizione parziale della consistenza dell'unità immobiliare originaria	Qualsiasi categoria ordinaria e speciale		Deve essere attribuito nuovo subalterno	Richiesto se modifica la sagoma del fabbricato	Richiesto se già presente in atti	DIV - FRAZ TRASF DIR - FUS - AMP - VSI - RISTR - FRAZ E FUS - VAR TOPO - ULT FAB URB		1	1
DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI	Nel caso di modifiche alla distribuzione interna, anche di modestissima entità, dell'unità immobiliare originaria	Qualsiasi categoria ordinaria e speciale		Il subalterno non varia	Non è richiesto	Non è richiesto	DIV - FRAZ TRASF DIR - FUS - AMP - DEM PAR - RISTR - FRAZ E FUS - VAR TOPO - ULT FAB URB	1 o più uiu della stessa ditta		
RISTRUTTURAZIONE	Nel caso di modifiche, anche di modestissima entità, dell'unità immobiliare originaria senza modifica della distribuzione interna	Qualsiasi categoria ordinaria e speciale		Il subalterno non varia	Non è richiesto	Non è richiesto	DIV - FRAZ TRASF DIR - FUS - AMP - DEM PAR - VSI - FRAZ E FUS - VAR TOPO	1 o più uiu della stessa ditta		
FRAZIONAMENTO E FUSIONE	Nel caso di soppressione di almeno due unità immobiliari e costituzione di almeno altre due unità ove avviene necessariamente scambio di consistenza tra le unità soppresse	Qualsiasi categoria ordinaria e speciale		I subalterni originari vengono soppressi e ricostituiti nuovi subalterni	Non è richiesto	Richiesto se già presente in atti ovvero se si costituiscono BCNC o BCC	AMP - DEM PAR - VSI - RISTR - VAR TOPO - ULT FAB URB		minimo 2 uiu	minimo 2 uiu
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA	Per variare i dati di ubicazione di una unità immobiliare	Qualsiasi categoria ordinaria e speciale	Non vengono compilati i dati di classamento Non sono dovuti tributi Può essere associata nuova immagine planimetrica	Il subalterno non varia	Non è richiesto	Non è richiesto	DIV - FRAZ TRASF DIR - FUS - AMP - DEM TOT - DEM PAR - VSI - RISTR - FRAZ E FUS - ULT FAB URB - *ALTRE*	1 o più uiu della stessa ditta		
ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO	Nel caso di ultimazione di unità immobiliari già accampionate come unità in corso di costruzione	Solo unità in categoria F/3 ed alcuni casi di u.i.u. in categoria F/4		Il subalterno non varia	Non è richiesto	Richiesto se già presente in atti	DIV - FRAZ TRASF DIR - FUS - AMP - DEM PAR - VSI - FRAZ E FUS - VAR TOPO	1 o più uiu della stessa ditta		
VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE	Nel caso di variazione nella destinazione dell'unità immobiliare	Qualsiasi categoria ordinaria e speciale ad eccezione delle caegorie F	Variazione dell'unità immobiliare per cambio di destinazione d'uso CAUSALE - VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE	Deve essere attribuito nuovo subalterno	Non è richiesto	Richiesto se già presente in atti			1 sola uiu	1 sola uiu
			Variazione dell'unità immobiliare per cambio di destinazione d'uso combinata a mutazione della consistenza (frazionamento o fusione). CAUSALE ES. - FUSIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE	Deve essere attribuito nuovo subalterno	Non è richiesto	Richiesto se già presente in atti ovvero se si costituiscono BCNC o BCC				
PRESENTAZIONE DI PLANIMETRIA MANCANTE	In caso di inserimento di planimetria di unità immobiliare censita ma mancate agli atti.	Qualsiasi categoria ordinaria e speciale	Planimetria mai presentata * Sono dovuti i tributi	Mantiene il subalterno originario	Non è richiesto	Non è richiesto		1 o più uiu della stessa ditta		
MODIFICA DI IDENTIFICATIVO	Nel caso di collegamento degli identificativi con la mappa dei terreni	Qualsiasi categoria ordinaria e speciale	* Va compilato un singolo file per ogni unità immobiliare * Non sono dovuti i tributi	Il subalterno varia ovvero la particella	Richiesto nel caso di attribuzione di nuovo numero di particella al Catatsto terreni	Richiesto se già presente in atti			1 sola uiu	1 sola uiu

3.1.1 Divisione

Causale da utilizzare esclusivamente quando si fraziona **una unità immobiliare da cui ne derivano 2 o più,** che siano funzionalmente e reddittualmente autonome.

3.1.2 Frazionamento per trasferimento di diritti Divisioni

Causale da utilizzare esclusivamente quando da **una unità ne derivino due o più, di cui almeno una è porzione di u.i.u. non suscettibile di fornire reddito autonomo,** ma alla quale va comunque attribuita una rendita**.** Per un maggiore approfondimento si rimanda al capitolo 3 punto 3.2 categorie fittizie.

3.1.3 Fusione

Causale da utilizzare esclusivamente quando **due o più unità** (di qualsiasi categoria e partita speciale) **vengono fuse in una sola unità.**

3.1.4 Ampliamento

Causale da utilizzare nei casi in cui vi è un **aumento di superficie utile ai fini catastali dell'unità**.
Si hanno due casi:

- **l'ampliamento modifica il perimetro del fabbricato**.

È necessario presentare il Tipo mappale per modifica della mappa del Catasto Terreni.

- **l'ampliamento avviene all'interno del perimetro del fabbricato**.

Non necessita la presentazione del Tipo mappale (es. realizzazione di piano soppalco calpestabile, sottotetto, sopraelevazione, realizzazione di terrazze a sbalzo).
In entrambi i casi nella predisposizione del documento Docfa occorre sopprimere il subalterno originale e attribuire nuovo subalterno.

3.1.5 Demolizione totale

Causale da utilizzare esclusivamente nei casi in cui si interviene per **demolire totalmente la consistenza dell'unità immobiliare e farne derivare un'area urbana (cat. F/1) o un lastrico solare (cat. F/5).**
La causale ha le seguenti caratteristiche:

- utilizzandola il programma consente esclusivamente la costituzione di u.i.u. in categoria F/1 o F/5.
- nel caso di realizzazione di **area urbana**, occorre presentare il *Tipo mappale*[2] per la modifica della mappa del Catasto terreni**.**

Nel caso in cui l'area di risulta della demolizione debba essere riportata al catasto terreni con una qualità agricola, al tipo mappale dovrà seguire il mod. 26 per attribuirne la qualità e la relativa istanza per la corretta intestazione.
Il documento Docfa consisterà nella sola soppressione dell'immobile dichiarando in relazione tecnica che seguirà la presentazione di mod. 26 ed istanza al Catasto Terreni.

3.1.6 Demolizione parziale

Da utilizzare quando viene demolita parte della consistenza dell'unità originaria.
È necessario presentare *Tipo mappale* se viene modificata la sagoma del fabbricato.
Occorre sopprimere il subalterno originale e attribuire nuovo subalterno.

3.1.7 Diversa distribuzione degli spazi

La diversa distribuzione degli spazi interni viene utilizzata in caso di spostamenti di tramezzi divisori e/o porte di collegamento.
Può essere utilizzata anche contemporaneamente ad altre causali.
Non viene modificato l'identificativo catastale.

3.1.8 Ristrutturazione

La ristrutturazione viene utilizzata in caso di miglioramento qualitativo apportato all'unità immobiliare anche in termini di sola dotazione impiantistica.
La stessa può essere utilizzata anche quando si definisce un immobile precedentemente classificato in F2 o F4.

3.1.9 Frazionamento e fusione

Viene utilizzata nei casi in cui avvengono scambi di consistenza fra due o più unità immobiliari.

[2] Circolare n. 44E del 14.12.2016: "Qualora la demolizione e la ricostruzione del fabbricato siano realizzate senza soluzione di continuità tra le due fasi dei lavori, potrà essere predisposto un unico tipo mappale. In presenza, invece, di un'interruzione tra le due distinte fasi dei lavori la presentazione dei tipi mappali per demolizione e successivamente quella per ricostruzione dovranno essere effettuate disgiuntamente".

La causale ha le seguenti caratteristiche:

- devono essere soppresse **minimo 2** u.i.u. e costituite **almeno 2.**

3.1.10 Variazione della toponomastica

In merito alla suddetta causale si evidenzia la nota prot. n. 55038/2018 che ha innovato la procedura eliminando tale tipo di variazione se non contestualmente alla presentazione di una variazione catastale di cui all'art. 20 del Regio Decreto Legge 13 aprile 1939, n. 652.

3.1.11 Ultimazione di fabbricato urbano

Viene utilizzata per **definire le unità precedentemente accampionate quali unità in corso di costruzione** (unità denunciate in cat. F/3).

La causale ha le seguenti caratteristiche:

- deve essere prodotto un nuovo Elaborato planimetrico al fine di aggiornare nell'elenco subalterni la destinazione delle unità.

3.1.12 Variazione della destinazione

Viene utilizza per variare **la destinazione d'uso** di una u.i.u.

La causale ha le seguenti caratteristiche:

- deve essere compilato un singolo file per ogni unità immobiliare;
- la causale prevede la soppressione del subalterno originario e la costituzione di nuovo subalterno;
- qualora oltre alla variazione di destinazione l'unità è oggetto di divisione, fusione ecc… **deve essere utilizzata la "causale Altre**" *(vedere pargrafo **3.1.16***).

3.1.13 Presentazione di planimetria mancante

Viene utilizzata nei casi di **planimetria mai presentata.**

La presentazione del documento è soggetto a tributi.

3.1.14 Modifica di identificativo

Si utilizza nel caso in cui vi è disallineamento fra l'identificativo del Catasto Terreni e del Catasto Fabbricati. Lo scopo è quello di assegnare l'identificativo della mappa del Catasto Terreni**.**
È possibile utilizzare inoltre questa causale quando il fabbricato è presente nel censuario privo di subalterno ed occorre costituire distinte unità immobiliari.
Deve essere redatto un file per ogni singola unità interessata dall'operazione.
Non sono consentite soppressioni e costituzioni multiple.
La variazione è esente dai tributi.
Nota bene: il programma non consente l'associazione della scheda planimetrica mentre è possibile allegare l'elaborato planimetrico.
Inoltre, nel caso di variazione riferita alla grafica e alla corretta indicazione in planimetria di toponimo ed identificativo è possibile presentare una planimetria con la causale "Altre" specificando la seguente dizione: "PER MIGLIORE IDENTIFICAZIONE PLANIM"[3].
Si precisa, infine, che la nota della DCSCCPI prot. n. 668526 del 08/08/2019 indica che nel caso di *variazione per modifica di identificativo* (VMI) occorre eseguire l'ordine categorico "soppressa" e successivamente "costituita". Inoltre la stessa nota specifica che nel caso di soppressione e costituzione di una sola unità immobiliare nel fabbricato, per l'operazione di costituzione della nuova unità deve essere sempre utilizzato il primo subalterno libero.

3.1.15 Richiesta di ruralità

Questo tipo di denuncia viene utilizzata in concomitanza con l'opzione di accatastamento "Dichiarazione Fabbricato Rurale D.M. 26/07/2012" e consiste nell'attribuire alle sole unità immobiliari presenti in banca dati come categorie speciali (D/1, D/7, D/8) la categoria rurale D/10.
Il tipo di denuncia, infatti, non richiede l'attribuzione della nuova rendita in quanto quest'ultima viene riproposta in automatico dal sistema che trasporta il dato reddituale sotto la categoria D/10. Identica operazione viene fatta per la planimetria che non necessita quindi di una ripresentazione in quanto il sistema trascina quella esistente abbinandola ai nuovi dati reddituali.
Si rammenta che la denuncia ovviamente necessita della presentazione contestuale delle autocertificazioni di ruralità per i fabbricati strumentali all'attività agricola reperibili sul sito dell'Agenzia delle Entrate.

[3] Allegato 3 alla Circolare n. 2/2012

3.1.16 Altre

Qualora il tipo di intervento non ricade fra quelli previsti dalle **causali codificate** del programma Docfa, viene utilizzata la **causale "Altre"** per la quale nell'apposito campo viene indicata la **descrizione del tipo di intervento.**
Nella descrizione occorre **non utilizzare**:

- causali codificate;
- frasi abbreviate, incomprensibili o non facilmente interpretabili.

Esistono una serie di **causali non codificate,** normate dall'Amministrazione in varie circolari, che obbligatoriamente devono essere utilizzate per la specifica fattispecie e scritte nel programma con le dizioni come di seguito elencate.

CAUSALI NORMATE
Tra i possibili tipi di intervento la Circolare n. 4 del 2009 ha normato i seguenti casi, da utilizzare quando **l'intera u.i.u. cambia di destinazione d'uso**:

- **Frazionamento con cambio di destinazione**
- **Fusione con cambio di destinazione**
- **Demolizione parziale con cambio di destinazione**
- **Ampliamento con cambio di destinazione**
- **Fraz. e fus. con cambio di destinazione**

Altro tipo di intervento normato con la nota prot. n. 15232 del 21/02/2002, riguarda:

- **Dichiarazione di porzione di uiu**

In presenza di unità immobiliare costituita da due o più porzioni aventi diritti reali diversi[4], occorre costituire "*porzioni di unità*" dove le singole parti vengono iscritte mantenendo ciascuna i propri identificativi che ne consentono l'individuazione con le rispettive titolarità.
La procedura di accatastamento è la seguente:

- redazione di variazioni, distinte per ogni porzione, con causale "Altre" nel campo descrittivo deve essere riportata la dizione "*DICHIARAZIONE DI PORZIONE DI U. I.*"
- nel riquadro "Note relative al documento" deve essere riportata la dizione "*Porzione di u. i. u. unita di fatto con quella di Foglio xxx Part. yyy Sub. zzzz. Rendita attribuita alla porzione di u.i.u. ai fini fiscali*".
- nelle planimetrie di ciascuna porzione deve essere rappresentata in linea intera la porzione di unità immobiliare da denunciare ed in linea tratteggiata fine la

[4] Si fa presente che tale dichiarazione sarà oggetto, successivamente, di un ulteriore approfondimento anche per i casi di trasferimento dei diritti su una o più porzioni derivate non ancora rese indipendenti (atto di vendita, successione testamentaria, ipoteca, ecc.).

porzione complementare. Un tratteggio a linea e punto deve essere riportato nella planimetria per meglio distinguere e delimitare ciascuna delle parti da associare alla ditta avente diritto.

ai fini del classamento, ad entrambi i beni è attribuita la categoria e classe considerando le caratteristiche dell'unità immobiliare nel suo complesso, mentre la rendita di competenza viene associata a ciascuna delle porzioni, in ragione della relativa consistenza. Qualora una delle porzioni, che costituiscono l'unità immobiliare, presenti una consistenza minima inferiore ad un vano, la consistenza deve essere arrotondata, per eccesso, al vano intero.

- l'Ufficio, immediatamente dopo l'inserimento agli atti delle dichiarazioni, provvede - mediante l'applicazione interna "Funzioni d'ausilio" - ad inserire, come annotazione relativa alla U.I.U., la dizione "*Porzione di u. i. u. unita di fatto con quella di Foglio xxx Part. yyy Sub. zzzz. Rendita attribuita alla porzione di u.i.u. ai fini fiscali*", per ogni singola porzione di immobile iscritta autonomamente in atti.

Si specifica che nel caso in cui una delle due planimetrie subisca una variazione per modifiche interne o altro è obbligatorio ripresentare a variazione anche l'altra planimetria.

Si precisa altresì che è preferibile nei casi di variazione che comporti causali diverse (es. divisione, fusione, etc…) oltre alla citata "dichiarazione di porzione di uiu" è opportuno dare priorità alle causali catastali principali e descrivere la "dichiarazione di porzione di uiu" per intero in relazione tecnica.

- **"Dichiarazione u.i.u. art. 19 D.L. 78/2010"**

Questa causale si utilizza per dichiarazioni relative ad unità immobiliari accatastate con rendita presunta (Circolare n. 7 del 2011 – vedi successivo capitolo 3.4).

CAUSALI NON NORMATE

Derivano dalla prassi in uso presso gli Uffici, sono da utilizzare al fine di omogeneizzare l'indicazione dei tipi di intervento per una migliore lettura della banca dati catastale.

Si elencano di seguito:

- **Esatta rappresentazione grafica**
- **Costituzione BCNC**
- **Scorporo BCNC in caso di assegnazione in proprietà esclusiva di porzioni precedentemente censite quali BCNC (consultare il punto 3.3.1)**
- **Costituzione unità collabente**
- **Costituzione area urbana**
- **Variazione impiantistica**

- **Modifica utilità comuni**
- **Rettifica elaborato planimetrico**
- **Porzione sfuggita all'accatastamento**: si utilizza per censire quelle porzioni precedentemente non dichiarate (soffitte, cantine, annessi ecc). La procedura da seguire nei casi in cui debba essere accorpata all'unità immobiliare principale è la seguente:
  - costituzione della porzione non dichiarata (Unità afferente con intestati, causale: **Porzione sfuggita all'accatastamento)** intestata alla ditta indicata nel titolo giustificativo di proprietà (inserendo la riserva 1 se non è stata presentata la voltura, e la riserva 2 in quanto nell'atto non è presente l'identificativo catastale).
  - successivamente sarà possibile effettuare la fusione con l'unità principale se ne sussistono i presupposti catastali secondo la normativa vigente.
- **Recupero situazione pregressa**: si utilizza per ricostituire u.i.u. o porzioni erroneamente soppresse.
- **Soppressione u.i.u. duplicata**: se costituita erroneamente dall'Ufficio è lo stesso Ufficio che provvede alla variazione in banca dati, mentre se è costituita dalla parte con Docfa precedente, necessita di istanza in marca da bollo.

SI RICORDA CHE NON SONO ACCETTABILI PRATICHE PRESENTATE CON CAUSALI RIFERITE AL CLASSAMENTO (es. "rettifica classamento", "rettifica consistenza" ecc.)

3.2 Categorie fittizie

Sono state istituite per permettere di effettuare atti traslativi di proprietà o di denunciare: aree, unità immobiliari o porzioni di esse, che **nelle condizioni in cui si trovano** non sono in grado di fornire reddito autonomo.
Le categorie fittizie istituite sono le seguenti:

- **Categoria F/1** *(area urbana)*
- **Categoria F/2** *(unità immobiliari collabenti)*
- **Categoria F/3** *(unità immobiliari in corso di costruzione)*
- **Categoria F/4** *(unità immobiliari in corso di definizione)*
- **Categoria F/5** *(lastrico solare)*
- **Categoria F/6** *(fabbricato in attesa di dichiarazione)*
- **Categoria F/7** *(infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione)*

3.2.1 Definizioni e modalità di trattazione

Si riportano di seguito le definizioni e le modalità di trattazione delle singole Categorie.

➢ ***Categoria* F/1 *(area urbana)***

Aree di corti urbane che non sono legate ad alcuna unità immobiliare.
Generalmente vengono costituite per essere oggetto di successiva compravendita.
Nella redazione del documento:

- è obbligatorio indicare la superficie dell'area – campo superficie catastale – che nel caso di particella intera è corrispondente alla superficie agli atti del Catasto terreni;
- la rappresentazione grafica avviene esclusivamente sull'Elaborato planimetrico. Per ulteriori dettagli si rinvia al paragrafo 2.2.
-

➢ ***Categoria F/2 (unità immobiliari collabenti)***

E' utilizzata nella denuncia di fabbricato o porzione di fabbricato non in grado di fornire reddito autonomo in quanto diruto.
Nella redazione del documento:

- è obbligatorio redigere relazione tecnica e corredarlo di documentazione fotografica da far pervenire all'Ufficio;
- la rappresentazione grafica avviene esclusivamente sull'elaborato planimetrico, avendo cura di rappresentare tutti i livelli di piano preesistenti.
  Per introdurre in atti un immobile come diruto occorre utilizzare le seguenti causali:
- se proviene da Catasto terreni: ***denuncia di nuova costruzione***
- se già presente al Catasto urbano: ***costituzione unità collabente***

Nel caso di unità collabente in atti, che viene definita e quindi utilizzabile per la propria destinazione, la causale da utilizzare è ***ristrutturazione.***
L'attribuzione della collabenza, e quindi della categoria F/2, è regolamentata dal **D.M. 28/98, art. 3 comma 2**, che stabilisce che è facoltà l'iscrizione ai soli fini inventariali, negli atti catastali, di quelle costruzioni caratterizzate da un notevole livello di degrado che ne determina una incapacità reddituale temporalmente rilevante.
A questa fattispecie appartengono quelle costruzioni non abitabili o non 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 e straordinaria.
Le modalità operative della dichiarazione delle unità collabenti in categoria F/2, sono regolate dalla **nota prot. n. 29439 del 30/07/2013** che di seguito viene esplicitata.

Prima di procedere il professionista è tenuto a verificare che l'unità immobiliare non può produrre reddito neanche con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, che non vi siano allacci alla rete di acqua, luce e gas, e che l'unità immobiliare non possa essere ascrivibile in altra categoria catastale (ad esempio, una abitazione può perdere la sua redditività nella sua categoria ma può avere una redditività come locale di deposito ascrivibile nella categoria C/2).

Un'altra verifica necessaria che il professionista è tenuto a fare, è che sono escluse dalla dichiarazione in categoria F/2 quelle unità che catastalmente non sono né individuabili e né perimetrabili e cioè quelle unità:

- prive totalmente di copertura e della relativa struttura portante o di tutti i solai
- delimitate da muri che non abbiano almeno altezza di un metro.

Infatti, se dovessero verificarsi entrambe le circostanze cui ai punti sopra descritti l'unità è ascrivibile alla più consona qualità 280 "Fabbricato diruto" del catasto terreni.

Se dal controllo di tutti i requisiti sopra citati, si ritiene che sia possibile l'iscrizione in categoria F/2, ai fini della dichiarazione è necessario che il professionista predisponga la relativa denuncia, allegando specifica "Relazione Tecnica", datata e firmata, riportante lo stato dei luoghi, con particolare riferimento alle strutture e alla conservazione del manufatto, che deve essere debitamente rappresentato mediante documentazione fotografica e autocertificazione, resa dall'intestatario dichiarante, ai sensi dell'art. 47 e 76 del Decreto del Presidente della Repubblica 28 Dicembre 2000 n.445, attestante l'assenza di allacciamento dell'unità alle reti dei servizi pubblici dell'energia elettrica, dell'acqua e del gas. Tale autocertificazione va corredata da un documento di identità del dichiarante.

➢ ***Categoria F/3 (unità immobiliari in corso di costruzione)***

Sono le unità immobiliari di nuova realizzazione che al momento dell'accampionamento non sono fisicamente definite e quindi non in grado di produrre reddito autonomo.

La categoria è utilizzata per l'accampionamento di nuove costruzioni con lavori edilizi non ultimati.

Il periodo per cui è ammessa la presenza in atti di unità iscritte in tale categoria è di mesi 12.

Nella redazione del documento in caso di:

- **costituzione**, è obbligatorio redigere apposita relazione tecnica descrittiva dello stato dell'immobile;
- **variazione** per definizione della u.i.u., la causale da utilizzare è quella già preimpostata *"ultimazione di fabbricato urbano"*.

Il subalterno in questo caso **non deve essere cambiato**.

E' obbligatorio redigere *l'Elaborato Planimetrico* per modificare la destinazione dell'unità nell'*Elenco subalterni;*

- **variazione per fusione o frazionamento e definizione della u.i.u.,** in questo caso oltre alle causali di *"frazionamento"* e/o *"fusione"* viene indicata anche la causale "*ultimazione di fabbricato urbano".* Deve essere attribuito **nuovo subalterno**.

- ***Categoria F/4 (unità immobiliari in corso di definizione)***

E' utilizzata per il trasferimento di diritti di porzioni di immobili non suscettibili di fornire reddito autonomo e successivamente al rogito da accorpare ad altre u.i.u.

Non possono essere censite in categoria F4 porzioni di immobili derivate da scorporo di unità immobiliari urbane già censite in catasto con propria rendita.

In base a quanto riportato nella circ. n. 9/2001 non deve essere redatta la planimetria e l'identificazione dell'unità avviene esclusivamente attraverso *l'Elaborato planimetrico*.

Il periodo per cui è ammessa la presenza in atti di unità iscritte in tale categoria è di mesi 6.

Per ulteriori dettagli si rinvia al paragrafo **b3**).

- ***Categoria F/5 (lastrico solare)***

E' utilizzata per la denuncia di lastrici solari al Catasto fabbricati.

Per questa tipologia la rappresentazione grafica avviene esclusivamente sull*'Elaborato planimetrico*.

Nella redazione del documento è obbligatorio indicare la superficie del lastrico.

- ***Categoria F/6 (Fabbricato in attesa di dichiarazione)***

Questa Categoria non è utilizzabile con la procedura Docfa in quanto non è presente fra le possibili categorie da proporre.

Tale Categoria pertanto viene creata automaticamente con la presentazione di Tipi Mappali o Tipi di Frazionamento + Tipi Mappali alle condizioni trattate con il capitolo specifico del presente Vademecum.

- ***Categoria F/7 (Infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione)***

In tale categoria sono censite, senza attribuzione di rendita catastale, ma con descrizione dei caratteri specifici e della destinazione d'uso, le infrastrutture in argomento nei limiti relativi alle porzioni immobiliari strettamente funzionali alla rete di comunicazione. Nel redigere la dichiarazione di variazione la causale da utilizzare è "*Altre*", con specifica nel campo descrittivo "*Var. ex art. 86 dlgs 259/2003*".

Per le infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione di nuova realizzazione non sussiste obbligo di iscrizione in catasto, in quanto non costituiscono più "unità immobiliari".

3.2.2 Modalità di dichiarazione delle Aree Urbane (Circ. n. 4/2009)

L'area urbana rappresenta un bene, non correlato ad altre unità immobiliari urbane, autonomamente iscritta in catasto in Categoria fittizia F1, per la quale non si redige planimetria ma viene rappresentata esclusivamente sull'Elaborato planimetrico.

Nella trattazione delle aree urbane abbiamo i seguenti casi:

- **costituzione di area urbana derivante da particella non denunciata al Catasto Fabbricati**.

Le operazioni di accatastamento sono:

- presentazione di *tipo di frazionamento e/o mappale* con la costituzione di specifico lotto autonomo;
- presentazione di denuncia di *"Nuova Costruzione"* con censimento dell'area urbana in categoria fittizia F1;

- **costituzione di area urbana derivante da particella presente al Catasto Fabbricati come resede esclusivo di u.i.u**. **o come porzione di BCNC, <u>da fondere con altro lotto edificato:</u>**

Le operazioni di accatastamento sono:

- presentazione *di tipo di frazionamento* con la costituzione di specifico lotto autonomo;
- presentazione di denuncia di *Variazione* con costituzione di area urbana censita in categoria fittizia F1 utilizzando le seguenti causali:
  - *"Divisione"* nel caso di frazionamento di resede esclusivo;
  - "S*corporo di BCNC",* nel caso di frazionamento di resede comune, con successivo accatastamento dell'area urbana con causale "*Costituzione ex-BCNC",* in tal caso è opportuno che vi sia indicato anche il subalterno originario (**si specifica che è sempre appropriato, nei casi di ridefinizione con scorporo, indicare in causale il sub di provenienza della porzione scorporata**).

- **costituzione di area urbana derivante da particella presente al Catasto Fabbricati <u>che rimane correlata allo stesso lotto edificato</u>** quale resede esclusivo da attribuire a singole u.i.u. o BCNC a più unità.

Le operazioni di accatastamento sono:

- presentazione di denuncia di *Variazione* per individuare l'area urbana mediante rappresentazione su elaborato planimetrico, utilizzando le seguenti causali:
  - *"Divisione",* nel caso di frazionamento di resede esclusivo.
  - "*Scorporo di BCNC",* nel caso di frazionamento di resede comune, con successivo accatastamento dell'area urbana con causale "*Costituzione ex-BCNC".*

Per ***"lotto edificato"*** si possono definire le seguenti casistiche:

- **fabbricato e resede di pertinenza aventi unico numero di particella;**
- **fabbricato e resede di pertinenza aventi numeri di particella distinti;**
- **più immobili, seppure con identificativi catastali diversi per fabbricati e resede, presenti su un unico elaborato planimetrico in atti.**

E' obbligatorio riportare nel campo della relazione tecnica del documento *Docfa* le finalità del documento di aggiornamento sulla base di dichiarazione del committente titolare dei diritti sull'immobile.

3.2.3 Attribuzione Categoria fittizia F/4 (Circ. n. 4/2009)

Le unità iscritte nella categoria fittizia F/4 devono rappresentare uno stadio transitorio di iscrizione negli atti catastali in attesa della definizione delle stesse mediante: ultimazione di lavori in corso, fusione ad altre uiu conseguentemente a passaggi di possesso, ecc…

Nella categoria F4 rientrano, in base alle disposizioni della circolare n. 4/2009, solo le porzioni che per le loro caratteristiche non costituiscono unità immobiliare autonoma e che comunque **non derivano da unità immobiliari iscritte in atti con propria rendita.**

Sono esempi di tali *porzioni*: sottotetti interclusi o non definiti, parti di vano e scale condominiali, ecc…

Le ***porzioni*** **derivate da u.i.u. censite con propria rendita**, devono essere autonomamente censite con attribuzione di rendita.

Le operazioni di accatastamento sono:

- presentazione di denuncia di *Variazione* con causale *"Frazionamento per trasferimento di diritti".*

Nella rappresentazione grafica, *se la porzione non è materialmente definita*, occorre rappresentare a tratteggio le parti complementari dell'unità immobiliare originaria.

Nella proposta di classamento dovrà essere attribuita la medesima categoria e classe a tutte le u.i.u. che derivano dall'unità immobiliare originaria. La consistenza minima catastale deve essere arrotondata al vano o al metro quadro.

Tale operazione è comunque uno stadio transitorio in quanto permane l'obbligo a trasferimento avvenuto e a lavori ultimati di definire le nuove unità immobiliari costituite.

Nel caso in cui il frazionamento genera due o più porzioni, ciascuna delle quali presenta caratteristiche proprie dell'unità immobiliare autonoma, la causale da utilizzare nella denuncia di variazione è ***Divisione,*** anche se le porzioni saranno oggetto di trasferimento di diritti.

Costituiscono eccezione alla prassi sopra delineata gli interventi, rivolti a definire radicalmente gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere tese a trasformare un fabbricato in un insieme di unità immobiliari, in tutto o in parte diverse da quelle in precedenza iscritte in catasto. In tale fattispecie può essere attribuita la categoria F/4 priva di rendita catastale.

Nel passaggio di un subalterno rurale al catasto fabbricati, quando occorre mantenere la continuità storica ed individuare la giusta consistenza dell'unità immobiliare, è possibile attribuire al bene la categoria F/4, propedeutica ad altre variazioni catastali.

3.3 Beni comuni

I "beni comuni" sono quelle porzioni di immobili che in senso funzionale sono al servizio di due o più unità immobiliari.
Si suddividono in **censibili** e **non censibili** in base alla capacità di fornire reddito.
Novità sostanziali sono state introdotte dalla circolare n. 2/E del 2016 in base alla quale in una particella ove è presente una unica unità residenziale oltre a cantine o autorimesse autonome, eventuale area di corte è da ritenersi quale area esclusiva dell'unità abitativa e conseguentemente considerata ai fini del classamento e della determinazione della superficie catastale in base ai disposti di cui al DPR 138/98.
Non è pertanto più consentito in tal caso l'iscrizione di tali aree di corte quali BCNC tra unità residenziale e pertinenze autonome.

3.3.1 Beni Comuni Non Censibili (BCNC)

Sono le porzioni di immobile che **non possiedono autonoma capacità reddituale.**
Possono essere comuni ad alcune o a tutte le u.i. per:

- destinazione (androne, scale, locale centrale termica, ecc.);
- specifica funzione di utilizzazione (es. rampa al servizio di alcuni posti auto).

I beni comuni non censibili vengono definiti sulla base dell'insieme delle unità immobiliari a cui sono a comune con l'attribuzione di un unico subalterno, anche se posti su piani diversi.
Tali porzioni vanno rappresentate nell'elaborato planimetrico e contraddistinte con propri riferimenti catastali oltre che descritte nell'elenco subalterni dell'elaborato planimetrico stesso, specificandone nella descrizione le unità immobiliari alle quali sono a comune.
La loro iscrizione in banca dati avviene nella partita speciale Beni Comuni Non Censibili (Partita Speciale "A").

L'operazione di costituzione dei BCNC avviene:

- *Nuova costruzione*: utilizzando l'apposito campo Quadro D;
- *Denuncia di variazione*:
  - se la porzione **non risulta precedentemente in atti**: occorre predisporre file di denuncia di variazione con causale "*Costituzione BCNC*", utilizzando il tipo di operazione "C" (costituzione) ricordandosi di spuntare l'apposito campo "Partita Speciale" quindi selezionando l'opzione "*Beni Comuni Non Censibili*";
  - se la porzione deriva da bene comune non censibile **già in atti**: occorre predisporre una denuncia di variazione utilizzando la causale relativa alla tipologia di intervento (ad esempio "divisione" se si intende frazionare un BCNC in due o più BCNC).

***NOTA BENE**: è importante ricordare che non è possibile, all'interno della stessa denuncia di variazione, trattare un Bene Comune Non Censibile ottenendo come derivata una o più "unità censibili" in categoria ordinaria, speciale, particolare e di tipo F. Non è possibile infatti transitare, con un'unica variazione, da un'unità immobiliare priva di intestazione (quali sono i beni comuni) ad una unità censibile in categoria ordinaria, speciale, particolare e di tipo F che sono invece intestate. La Denuncia di Variazione non permette infatti di intestare un'unità immobiliare. Per procedere a questo tipo di operazione vedi "casi particolari".*

Trattazione di alcuni casi particolari

Cambio di destinazione da BCNC ad Unità Censibile Intestata

Nel caso in cui occorra intestare un *Bene Comune non Censibile*, non iscritto in banca dati, per procedere, per esempio, ad una compravendita o ad una cessione di quote, la procedura di accatastamento è la seguente:

- presentazione di Denuncia di Variazione indicando nella tipologia di causale "Altre": "Costituzione BCNC".

L'operazione consiste nella costituzione del BCNC che attualmente non trova alcuna identificazione in banca dati. Occorrerà utilizzare il tipo di operazione "C" (costituzione), ricordandosi di spuntare il campo "Partita speciale" e conseguentemente scegliere l'opzione "Bene Comune Non Censibile";
(nel caso in cui il bene comune non censibile risultasse presente in banca dati passare direttamente all'operazione successiva);

- presentazione di Denuncia di Variazione indicando nella tipologia di causale "Altre": "soppressione BCNC".

L'operazione consiste nella soppressione del BCNC precedentemente costituito. Occorrerà utilizzare il tipo di operazione "S" (soppressa), ricordandosi di spuntare il campo "Partita speciale" e conseguentemente scegliere l'opzione "Bene Comune Non Censibile";

- presentazione di denuncia di "Nuova Costruzione – Unità Afferente" indicando nella tipologia di causale "Altre": "Costituzione ex parte comune", intestandola conseguentemente a tutti gli aventi diritto.

La pratica, ancorché divisa in 2 o 3 file DOCFA diversi, sarà unica ed occorrerà procedere al suo inoltro in modo consequenziale indicandolo sia in relazione che nel campo delle informazioni di invio della pratica sulla piattaforma SISTER; ad es. DOCFA 1 di 3, DOCFA 2 di 3, etc…

Scorporo BCNC

Nel caso in cui da un Bene Comune non Censibile, iscritto in banca dati, sia necessario individuare una porzione che andrà successivamente assegnata in proprietà esclusiva (mediante compravendita, permuta, etc..), la procedura di accatastamento è la seguente:

(nel caso in cui il bene comune non censibile non risultasse presente in banca dati procedere prima con l'operazione di cui al primo punto del caso precedente)

- presentazione di Denuncia di Variazione indicando nella tipologia di causale "Altre": "Scorporo BCNC".

  L'operazione consiste nella soppressione del BCNC e la costituzione della parte residua di Bene Comune (è obbligatorio spuntare il campo "Partita speciale" e conseguentemente scegliere l'opzione "Bene Comune Non Censibile" sia nella scheda relativa alle operazioni di "soppressione" che in quella di "costituzione");

- presentazione di denuncia di "Nuova Costruzione – Unità Afferente" indicando nella tipologia di causale "Altre": "Costituzione ex parte comune", intestandola conseguentemente a tutti gli aventi diritto.

Si ricorda che in una particella ove è presente una sola unità immobiliare residenziale unitamente a cantine e autorimesse, l'eventuale area di corte va individuata, di norma, 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, è da ritenersi, pertanto, impropria l'iscrizione di tale area di corte nell'ambito dei BCNC.

3.3.2 Beni Comuni Censibili (BCC)

Si tratta di quei beni, **con autonoma capacità reddituale**, che forniscono servizi comuni o sono fruibili da più unità immobiliari (es. l'alloggio del portiere, ecc.).
I "beni comuni censibili" devono essere dichiarati con proprie *planimetrie ed elaborato planimetrico.*
All'unità immobiliare deve essere attribuita la categoria catastale adeguata alle proprie caratteristiche.
L'iscrizione in atti avviene alla partita speciale "BENI COMUNI CENSIBILI", in merito a questo si richiama quanto indicato nell'allegato tecnico alla nota prot. n. 23646 del 12 giugno 2013.
I beni comuni censibili devono essere correlati, secondo le modalità previste dalla procedura Docfa, agli identificativi catastali delle unità immobiliari a cui sono asserviti.

La costituzione del bene comune censibile può avvenire nei seguenti modi:
1° CASO
Il *Bene Comune Censibile* non ha una precedente rappresentazione catastale:

- presentazione di denuncia di "*Nuova Costruzione – Unità Afferente"* con causale: *"Altre : Costituzione BCC*", intestando alla partita speciale Beni Comuni Censibili il subalterno o i subalterni che si costituiranno.

2° CASO
La porzione di unità che diverrà *Bene Comune Censibile* fa parte di un'unità iscritta negli atti catastali.

- presentazione di Denuncia di Variazione con causale *"Scorporo BCC".* Viene soppresso il subalterno originario e costituita l'unità derivata priva della parte da mettere a comune;
- presentazione di denuncia di *"Nuova Costruzione – Unità Afferente"* con causale: *"Altre : Costituzione BCC",* che rappresenta la parte da mettere a comune, intestando alla partita speciale Beni Comuni Censibili il subalterno o i subalterni che si costituiranno.

3° CASO
Unità immobiliare in atti da mettere a comune a più unità immobiliari.

- presentazione di *Denuncia di Variazione* con causale *"Altre: Costituzione BCC".* Occorre variare l'identificativo ed indicare nel Quadro U del programma Docfa la partita speciale BCC.

Accatastamento piscina su area comune[5]

A tal proposito occorre verificare se il bene in questione, piscina, costituisce unità immobiliare autonoma e di conseguenza da censire come bene comune censibile, oppure se l'unità è da ritenersi pertinenza comune che incrementa la redditività dei beni cui risulta annesso.

Nel primo caso al bene dichiarato come unità immobiliare autonoma deve essere attribuita la categoria C/4 o D/6.

Nel secondo caso deve essere prodotta una dichiarazione di variazione dell'area comune in esame, rappresentando la piscina nell'elaborato planimetrico; in tale ipotesi l'Ufficio effettua, qualora ne ricorrano le circostanze, la variazione di classamento e rendita delle unità immobiliari cui il bene comune risulta annesso.

3.4 Circolare n. 7 del 2011 (Rendita presunta)

A seguito delle attività di accertamento sugli immobili mai denunciati (c.d. immobili fantasma) per i quali sussisteva l'obbligo di accatastamento entro il 31.12.2010, l'Agenzia ha provveduto, ai sensi dell'art. 19, comma 10, del D.L. 78/2010, ad attribuire a detti immobili individuati attraverso orto foto, una rendita presunta da iscrivere transitoriamente in Catasto.

Detti immobili (le cui modalità per la regolarizzazione catastale definitiva è specificata nell'allegato 2 alla circolare) sono individuabili sia in cartografia che in banca dati con specifici richiami all'attività di accertamento d'ufficio e notificati con le usuali procedure, comprendenti anche la notifica delle sanzioni.

L'allegato 2 della circolare specifica i criteri per la predisposizione degli atti di aggiornamento catastale relativi agli immobili oggetto di attribuzione di rendita presunta.

Prima di procedere con la redazione degli elaborati di aggiornamento occorre procedere con alcune verifiche importanti.

Ci potremmo trovare infatti in alcuni casi nei quali la parte ha adempiuto a suo tempo ai propri obblighi nei confronti dell'Amministrazione.

Fatte salve le verifiche interne effettuate dall'Agenzia, si potrebbero presentare infatti diverse situazioni, in relazione all'epoca di realizzazione (e di probabile accatastamento) dell'oggetto da esaminare.

[5] Nota DC prot. n. 39834 del 19/05/2003

Nei Comuni a Catasti separati, tutti tranne Firenze, possiamo riscontrare una numerazione diversa nelle rappresentazioni cartografiche nella mappa N.C.T. e nell'abbozzo del N.C.E.U.
Fino al 1969 (data di entrata in vigore dell'obbligatorietà di redazione del Tipo Mappale), l'accatastamento avveniva mediante presentazione delle sole planimetrie, mentre l'aggiornamento dell'abbozzo di mappa avveniva d'ufficio, seguendo un proprio ordine di numerazione. In questo caso, ad oggi potremmo riscontrare pertanto la non introduzione nella mappa C.T. del fabbricato, pur essendo questo regolarmente censito.
Nel caso in cui, per una eventuale carenza di voltura, la ditta non fosse aggiornata, è resa vana la ricerca per nominativo, pertanto il fabbricato può risultare da accatastare.
Nei primi anni di applicazione della procedura Pre.Geo., quando era ancora vigente la mappa cartacea, i tipi mappali venivano introdotti graficamente solo in quest'ultima, tralasciandone l'introduzione nella mappa meccanizzata. Potremmo pertanto trovarci nella condizione di avere l'immobile censito ma non correttamente introdotto nella mappa vigente.
Per un certo periodo di tempo, tra gli anni 1990 e 2000, alcuni tipi mappali sono stati restituiti al tecnico redattore validati topograficamente ma non introdotti in atti. A questi tipi può aver fatto seguito la denuncia di nuova costruzione, che come detto ai precedenti punti censisce regolarmente l'immobile con dati incoerenti con la sua rappresentazione in mappa.
Alle precedenti casistiche succintamente accennate possono essere aggiunti alcuni casi, oramai rari, di avvenute presentazioni di documentazione di aggiornamento non ancora trattate (ad esempio modelli 26 per edifici rurali). Per tutti questi casi, quindi, occorre una attenta ricerca presso gli archivi catastali (mappe N.C.E.U., mappe C.T. archiviate, tipi da introdurre...), integrata da tutta la documentazione in possesso della proprietà o riscontrabile dagli atti di compravendita, in modo da verificare se l'immobile fu a suo tempo denunciato.
Ogni specifico caso avrà di conseguenza una propria procedura di aggiornamento, che, come detto, è dettagliata nell'allegato 2 della circ. n. 7/2011.
Una volta approvato il tipo mappale per il corretto inserimento in mappa della sagoma dell'edificio e la cancellazione del simbolo "<>", si dovrà procedere alla denuncia al Catasto Fabbricati utilizzando la causale "altre" e specificando "DICHIARAZIONE UIU ART 19 DL 78/10", sopprimendo il subalterno attribuito d'ufficio all'atto dell'attribuzione della rendita presunta, corredando la denuncia con planimetria ed eventuale elaborato planimetrico.

3.5 Categoria F/6 - Intestazioni

Tale categoria è stata istituita con la Circolare n. 1/2009 al fine di garantire un migliore collegamento e continuità storica tra le banche dati del Catasto Terreni e del Catasto Fabbricati.
In particolare, a seguito all'approvazione di un tipo mappale, qualora vengano trasferite al C.F. (qualità 282) una o più particelle precedentemente censite nel solo Catasto Terreni, la procedura provvede in automatico a creare le corrispondenti unità immobiliari nella banca dati del Catasto Fabbricati con categoria **fittizia F/6 "fabbricato in attesa di dichiarazione", in carico alla ditta presente al C.T.**

Agenzia Entrate

TIPO MAPPALE

ATTO DI AGGIORNAMENTO

Attestato di Approvazione

Ufficio provinciale di: FIRENZE - Territorio
Protocollo: 2015/13
Data: 21/02/2015
Codice file PREGEO:

Pag. 1 di 1

Dati generali del tipo

Comune	FIRENZE	Sez. Censuaria	
Foglio	3	Particelle	4
Tecnico		Qualifica	GEOMETRA
Provincia	FIRENZE		

Esiti dell'aggiornamento censuario

Sintesi delle variazioni

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

Mappale

Operazione	Identificativo				Superficie				Lotti		Dati Censuari		R.D.	R.A.	
	Originale		Provvisorio	Definitivo	m²			Natura	Provvisorio	Definitivo	Qualità	Classe	€	€	Deduzioni
	principale	sub			ha	a	ca								
C	4	000			00000	00	10	SN			036	2	0,03	0,03	NO
S	4	000			00000	00	00				000				
C		000	4	65	00000	00	10	SN			282		0	0	NO

Al Catasto Edilizio Urbano sono state costituite le seguenti unità di categoria F/6 con annotazione:
- fabbricato in attesa di dichiarazione -

Comune	Sez./Foglio	Particella
FIRENZE	0003	00065

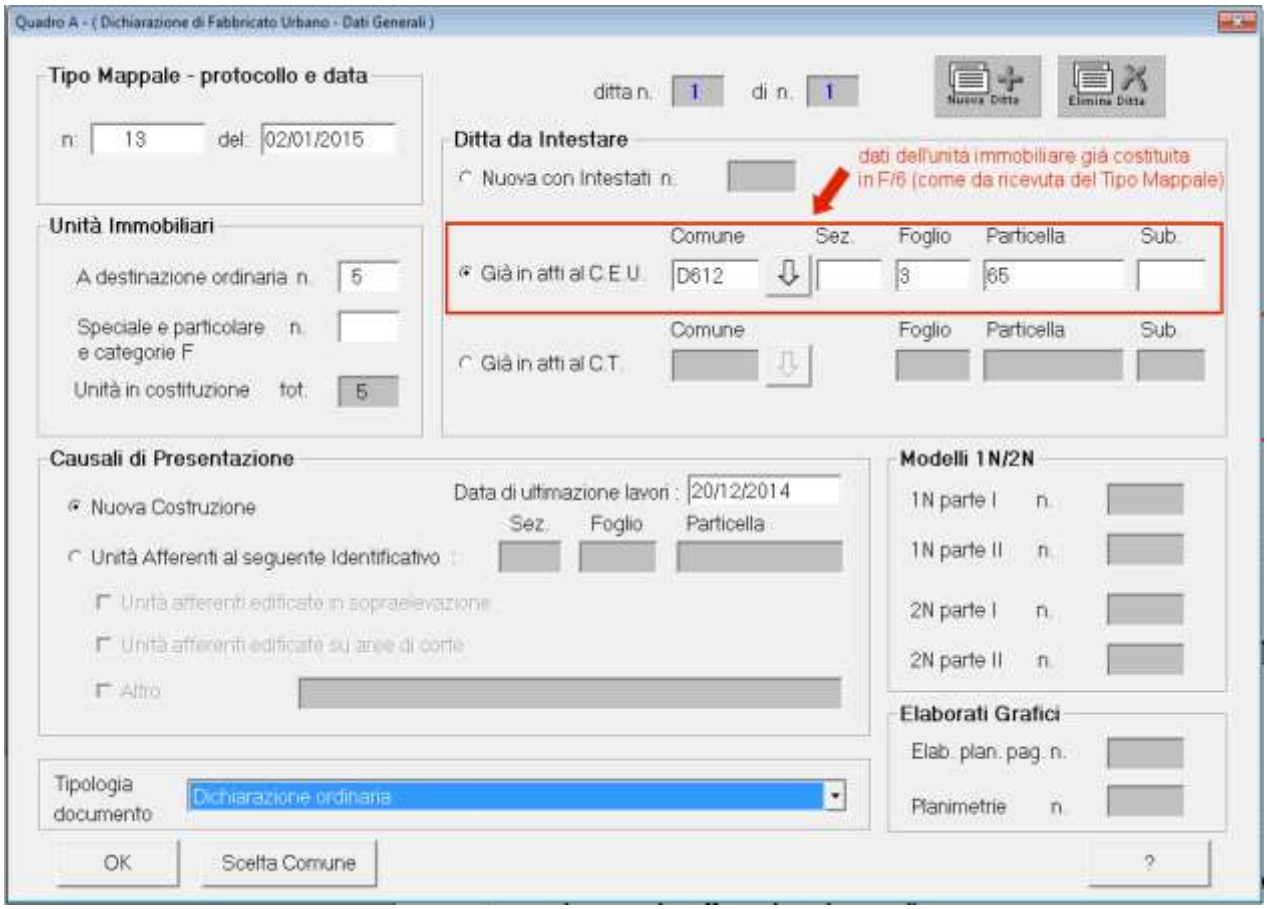
Estremi di approvazione del tipo

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

Le dichiarazioni Docfa relative agli immobili censiti automaticamente in F/6 sono sempre redatte adottando l'opzione di "ACCATASTAMENTO" (nuova costruzione o unità afferenti con intestati).

Con la presentazione di tale dichiarazione, l'unità F/6 viene automaticamente soppressa dal sistema, sia che l'accatastamento riguardi un'unica unità immobiliare inerente l'intero mappale, sia che riguardi unità dichiarate subalternate.

Nella dichiarazione Docfa deve essere confermata la ditta già in precedenza attribuita alla unità immobiliare iscritta in categoria F/6, scegliendo l'opzione "Già in atti al C.E.U." e riportando l'identificativo dell' immobile già costituito in F/6.



Qualora uno o più Codici Fiscali dei soggetti indicati nella dichiarazione redatta con il programma Docfa non siano presenti in Anagrafe Tributaria o le titolarità indicate (come oneri, livellario, enfiteuta ecc.) siano insufficienti per la specifica del diritto, in mancanza dell'UIU in F/6 si utilizza l'opzione "Già in atti al C.T.", indicando gli identificativi della particella originaria di C.T. prima del trasferimento alla partita speciale 1 e si produce 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.

Per un fabbricato già a partita 1 al C.T. prima dell'estensione delle procedure relative alla costituzione automatica dell'UIU in F/6, il professionista nel redigere la dichiarazione Docfa riporta, come da prassi, la ditta completa, così come indicata nel documento Pregeo.

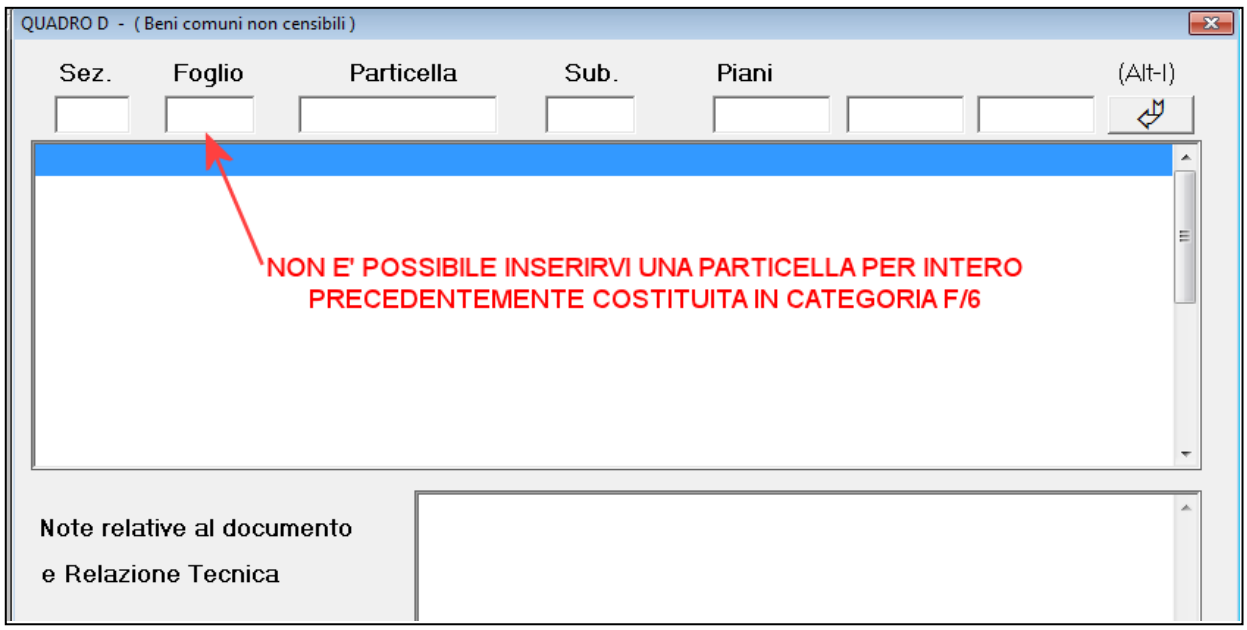
La costituzione dell'unità immobiliare in categoria F/6 non avviene nei seguenti casi:

- qualora la particella trattata con il tipo mappale risulti già iscritta al C.F.
- qualora la particella trattata con il tipo mappale sia già a "partita 1" al C.T.

La costituzione dell'unità immobiliare in categoria F/6 viene comunque riportata nella Ricevuta di approvazione del tipo mappale.

CASI PARTICOLARI

1) *errata indicazione della tipologia di intestazione nel documento Pregeo*:
   al fine di evitare il rifiuto della dichiarazione Docfa, il professionista incaricato dalla parte deve **presentare specifica istanza in bollo per la rettifica della ditta associata all'unità immobiliare censita in categoria F/6.**
2) *Costituzione di b.c.n.c. in seguito alla creazione di unità in categoria F/6*:
   qualora la particella iscritta in categoria F/6 debba essere censita per intero quale bene comune non censibile, **è necessario che questa sia prima denunciata al C.F. come area urbana (F/1),** in conto alla ditta precedentemente esistente al C.T. e successivamente "trasformata" in b.c.n.c.
   Non è possibile denunciare tale unità immobiliare direttamente come b.c.n.c. nel Quadro D del Modello D del Docfa in quanto il sistema non sopprimerebbe il bene costituito come F/6 e si verrebbe a creare una unità duplicata non più gestibile in modo ordinario. Nell'ipotesi che ciò sia avvenuto, è necessario presentare una istanza in bollo per la soppressione di detta unità duplicata e successivamente procedere alla costituzione dell'area urbana come specificato sopra.



Per ulteriori approfondimenti vedasi anche:

- Circolare n. 1/2009 dell'Agenzia del Territorio
- Nota n. 23646 del 12/06/2013 della Direzione Centrale Catasto e

Cartografia.

- Nota n. 137282 del 28/10/2015 della Direzione Centrale Catasto e Cartografia.

3.6 Circolare 2/E del 2016 – Censimento delle cantine e delle autorimesse

Importanti novità sono state introdotte dalla citata circolare 2/E del 2016 in base alla quale nelle dichiarazioni di nuova costruzione, le cantine, i depositi (anche se ubicati nei sottotetti) e le autorimesse presenti in complessi ospitanti una o più unità immobiliari residenziali, qualora abbiano accesso direttamente da strada, da corte esclusiva o da parti comuni, hanno l'obbligo di essere censite autonomamente nelle categorie *C/2 Magazzini e locali di deposito e C/6 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse etc*. Di contro qualora tali porzioni sono direttamente comunicanti con le abitazioni, costituendo di fatto pertinenze delle stesse, rientrano nella maggior consistenza delle unità immobiliari cui correlate in quanto prive di propria autonomia funzionale e reddituale.
Con successiva nota n. 60244 del 27 aprile 2016, è stato inoltre chiarito che la *"fusione"* di abitazioni con cantine e/o autorimesse originariamente censite in modo autonomo, costituisce variazione non conforme alla prassi catastale in quanto in contrasto con le finalità di cui alla richiamata circolare 2E del 2016.
La nota n.223119 del 4 giugno 2020 ha definitivamente esteso anche alle denunce di variazione l'obbligo sopra richiamato a far data dal 1 luglio 2020 senza instaurare alcun obbligo alla "divisione" della originaria unità immobiliare contenente tali beni al loro interno in assenza di eventi che ne richiedono la presentazione di denuncia di variazione in catasto. Infine ulteriori chiarimenti in merito sono stati dati, sempre dalla Direzione Centrale competente, con la nota n. 321457 del 6 ottobre 2020.
Le informazioni contenute in queste due ultime note, anche con ulteriori precisazioni, sono state fornite a tutti gli ordini e collegi provinciali dai rispettivi Uffici Provinciali e queste note sono da considerare di riferimento per l'attività sia degli Uffici che dei professionisti.

3.7 Fabbricati Rurali

Il riconoscimento dei requisiti fiscali di ruralità, è una attività posta in capo agli Uffici Provinciali-Territorio delle Direzioni Provinciali dell'Agenzia delle Entrate.
Tali riconoscimenti prevedono una richiesta da parte dei contribuenti in tal senso.

Prima delle modalità di inoltro è necessario premettere che tali richieste rappresentano una facoltà e non un obbligo, di contro, è fatto invece obbligo, la comunicazione della sola perdita dei requisiti di ruralità precedentemente riconosciuti.
Il riconoscimento di ruralità di una categoria ordinaria sia abitativa che strumentale, porta all'iscrizione nel campo annotazioni dell'avvenuto riconoscimento, mentre per quanto riguarda le categorie speciali, il riconoscimento è insito nell'attribuzione della categoria D/10.
In questo capitolo ci occuperemo sia delle modalità di richiesta di riconoscimento che delle modalità di cancellazione dei requisiti fiscali di ruralità, poiché sia le une che le altre, in specifici casi, interessano la procedura Docfa.
E' bene precisare che le modalità di richiesta di riconoscimento dei requisiti fiscali di ruralità, variano a seconda dell'eventualità che gli immobili siano già accatastati al Catasto dei Fabbricati o sono ancora accatastati al Catasto dei Terreni o sono di Nuova Edificazione. A questo va aggiunto che vi sono due modalità differenti, in base alla circostanza che il riconoscimento di tali requisiti porti ad una nuova attribuzione della categoria e/o della rendita, oppure l'unità non necessita di variazione di categoria e reddituale.
Una ulteriore differenza è rappresentata dalla tipologia degli immobili su cui si chiede il riconoscimento o la cancellazione dei requisiti fiscali di ruralità, e precisamente se trattasi di immobili di tipo "Abitativo" o "Strumentale" all'attività agricola.
La procedura Docfa, quindi, rappresenta uno dei veicoli per l'iscrizione o la cancellazione dei requisiti fiscali di ruralità. Appartengono a questa categoria quegli immobili "Abitativi" o "Strumentali", già censiti al Catasto Fabbricati, oppure al Catasto Terreni o di nuova edificazione.
Le richieste di riconoscimento con procedura Docfa, vanno sempre corredate dalle autocertificazioni cui ai modelli B e/o C del D.M. 26/07/2012 (vedi figure a pag. 67 e 68) ed allegate alla denuncia in formato pdf/A o Tif per l'invio telematico nella piattaforma Sister.
Se la richiesta dei requisiti di ruralità non necessita della presentazione di una denuncia Docfa, è sufficiente allegare le autocertificazioni, cui ai modelli B e/o C, al modello di richiesta cui all'allegato 1 della Circolare n. 2/2012.

(Esente da bollo ai sensi dell'art. 5 della tabella Allegato B al DPR 26 ottobre 1972, n. 642)

RICHIESTA DI ISCRIZIONE NEGLI ATTI DEL CATASTO DELLA SUSSISTENZA DEL REQUISITO DI RURALITÀ IN CAPO ALLE ABITAZIONI RURALI ED AI FABBRICATI STRUMENTALI ALL'ESERCIZIO DELL'ATTIVITÀ AGRICOLA[1]

(Art. 2, comma 6, del decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 26 luglio 2012)

All'Agenzia delle Entrate

Ufficio provinciale di ..... - Territorio

(In presenza del simbolo ☐ barrare le caselle di interesse)

Il sottoscritto[2] .....

nato a ..... (Prov.....) il ..... / ..... / .....,

Codice Fiscale | | | | | | | | | | | | | | | | |

nella qualità di:

☐ Proprietario o titolare di altro diritto reale sugli immobili sotto indicati

☐ Rappresentante legale di[3] .....,

....., ditta titolare di diritto reale sugli immobili sotto indicati, con Codice Fiscale | | | | | | | | | | | | | | | | |

ai sensi dell'art. 2, comma 6, del decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 26 luglio 2012,

CHIEDE

l'iscrizione negli atti del catasto dell'annotazione relativa alla sussistenza del requisito di ruralità per i sotto elencati immobili ad uso abitativo, attualmente censiti in catasto edilizio urbano come di seguito indicato[4], in quanto risultano verificati, a far data dal _____, i requisiti di cui all'art. 9, comma 3, del decreto legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133:

Fabbricati ad uso abitativo:

Comune catastale	Codice Comune catastale	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Categoria

Modello di richiesta di iscrizione di cui all'allegato 1 della Circolare 2/2012 (pagina 1)

e l'iscrizione negli atti del catasto dell'annotazione relativa alla sussistenza del requisito di ruralità per i sotto elencati immobili, strumentali all'esercizio dell'attività agricola e censiti in categoria diversa dalla D/10, attualmente iscritti al catasto edilizio urbano come di seguito indicato[5], in quanto risultano verificati, a far data dal _____, i requisiti di cui all'art. 9, comma 3-*bis*, del decreto legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133:

Fabbricati strumentali all'esercizio dell'attività agricola:

Comune catastale	Codice Comune catastale	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Categoria

Dichiara, inoltre:[6]

.....

.....

.....

.....

Si allegano n. ..... autocertificazioni e n. ..... documenti e copie.

La presente richiesta, qualora consegnata a mano, è presentata in duplice originale, di cui una è restituita per ricevuta.

Luogo e data **Firma**

_____ _____

[1] Si rammenta che per le unità immobiliari che, acquisendo i requisiti di ruralità, necessitano di nuovo classamento e rendita, permane l'obbligo di presentazione della dichiarazione in catasto, con le modalità di cui al decreto del Ministro delle finanze n. 701 del 1994 (procedura Docfa). La presente domanda, pertanto, è valida ai soli fini dell'iscrizione dell'annotazione riferita alla ruralità degli immobili e nei casi in cui non risulta necessaria la variazione del classamento e della rendita

[2] Informativa ai sensi dell'art. 13 del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196, "Codice in materia di protezione dei dati personali": i dati riportati sono prescritti dalle disposizioni vigenti ai fini del procedimento per il quale sono richiesti e verranno utilizzati dall'Agenzia delle Entrate per le attività istituzionali previste dalla legge

[3] Indicare la denominazione della società o dell'ente interessato

[4] I dati possono ricavarsi dalla visura catastale aggiornata. Noti gli identificativi catastali, i rimanenti dati sono reperibili anche sul sito http://www.agenziaterritorio.gov.it, nella sezione "Servizi on-line per..." – "Privati" – "Visure catastali" – "Consultazione rendite catastali"

[5] Vedi nota 4

[6] È facoltà del dichiarante indicare ogni informativa utile all'istruttoria della pratica (domicilio eletto, recapito telefonico, e-mail, ecc.).

2

Modello di richiesta di iscrizione di cui all'allegato 1 della Circolare 2/2012 (pagina 2)

La perdita dei requisiti fiscali di ruralità invece, comporta, nel caso la perdita non necessiti variazione della categoria e/o rendita, la presentazione presso l'Ufficio del solo allegato 2 della Circolare n. 2/2012.

(Esente da bollo ai sensi dell'art. 5 della tabella Allegato B al DPR 26 ottobre 1972, n. 642)

RICHIESTA DI CANCELLAZIONE DELL'ANNOTAZIONE RELATIVA ALLA RURALITÀ DEGLI IMMOBILI AD USO ABITATIVO E DEGLI IMMOBILI STRUMENTALI ALL'ESERCIZIO DELL'ATTIVITÀ AGRICOLA[1]

(Art. 2, comma 6, del decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 26 luglio 2012)

All'Agenzia delle Entrate

Ufficio provinciale di ..... - Territorio

(In presenza del simbolo ☐ barrare le caselle di interesse)

Il sottoscritto[2] .....

nato a ..... (Prov.....) il ..... / ..... / .....,

Codice Fiscale |__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|

nella qualità di:

☐ Proprietario o titolare di altro diritto reale sugli immobili sotto indicati

☐ Rappresentante legale di [3] .....,

.....,, ditta titolare di diritto reale sugli immobili sotto indicati, con Codice Fiscale |__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|

ai sensi dell'art. 2, comma 6, del decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 26 luglio 2012,

CHIEDE

la cancellazione dell'annotazione relativa alla ruralità dei sotto elencati immobili ad uso abitativo, attualmente censiti in catasto edilizio urbano come di seguito indicato[4], in quanto sono venuti meno, a far data dal _____, i requisiti di cui all'art. 9, comma 3, del decreto legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133, e, in particolare (indicare sinteticamente, di seguito, i motivi per cui sono venuti meno i requisiti di ruralità):

.....

.....

.....

.....

Fabbricati ad uso abitativo:

Comune catastale	Codice Comune catastale	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Categoria

1

Modello di richiesta di cancellazione di cui all'allegato 2 della Circolare 2/2012 (pagina 1)

e la cancellazione dell'annotazione relativa ai requisiti di ruralità per i sotto elencati immobili, strumentali all'esercizio dell'attività agricola e censiti in categoria diversa dalla D/10[5], attualmente iscritti al catasto edilizio urbano come di seguito indicato[6], in quanto sono venuti meno, a far data dal _____, i requisiti di cui all'art. 9, comma 3-bis, del citato DL n. 557/1993 e, in particolare (indicare sinteticamente, di seguito, i motivi per cui sono venuti meno i requisiti di ruralità):

.....

.....

.....

Fabbricati strumentali all'esercizio dell'attività agricola:

Comune catastale	Codice Comune catastale	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Categoria

Dichiara, inoltre:[7]

.....

.....

.....

La presente richiesta, qualora consegnata a mano, è presentata in duplice originale, di cui una è restituita per ricevuta.

Luogo e data **Firma**

_____ _____

[1] Si rammenta che per le unità immobiliari che, perdendo i requisiti di ruralità, necessitano di nuovo classamento e rendita, permane l'obbligo di presentazione della dichiarazione in catasto, con le modalità di cui al decreto del Ministro delle finanze n. 701 del 1994 (procedura Docfa). La presente domanda, pertanto, è valida ai soli fini della cancellazione dell'annotazione riferita alla ruralità degli immobili e nei casi in cui non risulta necessaria la variazione del classamento e della rendita

[2] Informativa ai sensi dell'art. 13 del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196, "Codice in materia di protezione dei dati personali": i dati riportati sono prescritti dalle disposizioni vigenti ai fini del procedimento per il quale sono richiesti e verranno utilizzati dall'Agenzia delle Entrate per le attività istituzionali previste dalla legge

[3] Indicare la denominazione della società o dell'ente interessato

[4] I dati possono ricavarsi dalla visura catastale aggiornata. Noti gli identificativi catastali, i rimanenti dati sono reperibili anche sul sito http://www.agenziaterritorio.gov.it, nella sezione "Servizi on-line per..." – "Privati" – "Visure catastali" – "Consultazione rendite catastali"

[5] Per gli immobili censiti in categoria D/10 che perdono i requisiti di ruralità, deve essere presentata dichiarazione di variazione con procedura Docfa, secondo le modalità previste dal decreto del Ministro delle Finanze 19 aprile 1994, n. 701. I medesimi immobili devono essere accertati nella pertinente categoria, diversa dalla D/10, in coerenza con le disposizioni della prassi catastale

[6] Vedi nota 4

[7] È facoltà del dichiarante indicare ogni informativa utile all'istruttoria della pratica (domicilio eletto, recapito telefonico, e-mail, ecc.).

2

Modello di richiesta di cancellazione di cui all'allegato 2 della Circolare 2/2012 (pagina 2)

Se la perdita dei requisiti fiscali di ruralità comporta invece la variazione della rendita e/o della categoria (da D/10 a D/7, D/8, C/2, ecc.), è necessaria la presentazione di un atto Docfa per "*Variazione della destinazione*", con opzione di accatastamento "*Dichiarazione ordinaria*".

***Si riporta uno schema riassuntivo sulle modalità di richiesta dei requisiti fiscali di ruralità**:*

Richiesta dei requisiti Fiscali di Ruralità	**Nuova Edificazione**	**Fabbricati Rurali** (ancora in carico al C.T.)	**Già censiti al Catasto Fabbricati**
Unità Abitative	**A**	**C**	**E**
Unità Strumentali in Categoria Ordinaria	**B**	**D**	**F**
Unità Strumentali in Categoria Speciale D/10	**B**	**D**	**G - H**

A. Redazione del Tipo Mappale per inserimento in mappa del fabbricato, e redazione del Docfa di Nuova Costruzione con allegate le Autocertificazioni cui al Modello "B"[6] del D.M. del 26/07/2012, con opzione di accatastamento "*Dichiarazione di Fabbricato Rurale D.M. 26/07/2012*"

B. Redazione del Tipo Mappale per inserimento in mappa del fabbricato, e redazione del Docfa di Nuova Costruzione con allegate le Autocertificazioni cui al Modello "C" del D.M. del 26/07/2012, con opzione di accatastamento "*Dichiarazione di Fabbricato Rurale D.M. 26/07/2012*"

C. Redazione del Tipo Mappale in deroga per conferma di mappa del fabbricato e redazione del Docfa di Nuova Costruzione con allegate le Autocertificazioni cui al modello "B" del D.M. del 26/07/2012, con opzione di accatastamento "*Dichiarazione di Fabbricato Rurale art. 13 comma 14 ter del d.l. 201/2011*"

D. Redazione del Tipo Mappale in deroga per conferma di mappa del fabbricato, e redazione del Docfa di Nuova Costruzione con allegate le Autocertificazioni cui al modello "C" del D.M. del 26/07/2012, con opzione di accatastamento "*Dichiarazione di Fabbricato Rurale art. 13 comma 14 ter del d.l. 201/2011*";

E. Non necessita di procedura Docfa ma della presentazione presso l'Ufficio dell'Allegato 1 della Circolare 2/2012 e relativa Autocertificazione cui all'Allegato "B" del D.M. del 26/07/2012;

F. Non necessita di procedura Docfa ma della presentazione presso l'Ufficio dell'Allegato 1 della Circolare 2/2012 e relativa Autocertificazione cui all'Allegato "C" del D.M. del 26/07/2012;

[6] Tutta la modulistica aggiornata è reperibile dal sito dell'Agenzia delle Entrate.

G. Per i fabbricati "Strumentali" all'attività agricola già censiti al Catasto Fabbricati in categoria speciale (D/7, D/8, D/1, ecc.), è necessaria l'attribuzione della Categoria D/10 attraverso la redazione di un Docfa semplificato con causale "*Richiesta Ruralità*", corredando la denuncia con l'Allegato "C" del D.M. del 26/07/2012 e opzione di accatastamento "*Dichiarazione di Fabbricato Rurale D.M. 26/07/2012*";

H. Per i fabbricati "Strumentali" all'attività agricola già censiti al Catasto Fabbricati in categoria ordinaria che necessitano dell'attribuzione della Categoria D/10, occorre utilizzare la causale "Variazione della destinazione", corredando la denuncia con l'Allegato "C" del D.M. del 26/07/2012 e opzione di accatastamento "*Dichiarazione di Fabbricato Rurale D.M. 26/07/2012*".

***Nello schema sottostante si riportano le modalità di cancellazione dei requisiti fiscali di ruralità**:*

Cancellazione dei Requisiti Fiscali di Ruralità	Unità Immobiliari in Banca Dati con i Requisiti di Ruralità già Riconosciuti
Unità Abitative	**A**
Unità Strumentali in Categoria Ordinaria	**A**
Unità Strumentali in Categoria Speciale D/10	**B**

A. Non necessita di procedura Docfa ma della presentazione presso l'Ufficio dell'Allegato 2 della Circolare n. 2/2012;

B. Presentazione con procedura Docfa di denuncia di variazione per "Variazione della destinazione" e Opzione di Accatastamento "*Dichiarazione Ordinaria*".

Ruralità: *Abitazioni*

Il riconoscimento dei requisiti fiscali di ruralità sulle abitazioni avviene con le modalità sopra descritte ed elemento imprescindibile è la contestuale presentazione dell'Allegato "B" del D.M. del 26/07/2012:

Agenzia Entrate

La presente dichiarazione è esente da bollo ai sensi dell'art. 37 del DPR 28 dicembre 2000, n. 445

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO DI NOTORIETÀ RESA PER L'AGGIORNAMENTO DELLE SCRITTURE CATASTALI
(DPR 28 dicembre 2000, n. 445)
FABBRICATI RURALI A DESTINAZIONE ABITATIVA

(In presenza del simbolo ☐ barrare le caselle di interesse)

Il sottoscritto[1] .....

nato a ..... (Prov.....) il ..... / ..... / .....,

Codice Fiscale |__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|

nella qualità di:

☐ Proprietario o titolare di altro diritto reale sui fabbricati sotto indicati

☐ Rappresentante legale di[2] .....,

....., ditta titolare di diritto reale sui fabbricati sotto indicati, con Codice Fiscale |__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|.

consapevole delle sanzioni penali richiamate dall'art. 76 del DPR 28 dicembre 2000, n. 445, in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi e per gli effetti di quanto stabilito dagli artt. 46 e 47 del medesimo decreto

DICHIARA

che le abitazioni di seguito indicate sono da considerarsi rurali o non utilizzate, ai sensi di quanto previsto dai commi 3, 3-*bis* lettera f), 3-*ter*, 4, 5 e 6 dell'art. 9 del decreto legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito - con modificazioni - dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133 e successive modifiche ed integrazioni, in quanto trattasi di:

☐	Abitazione utilizzata dal dichiarante[3]
☐	Abitazione utilizzata dal conduttore del fondo Codice Fiscale
☐	Abitazione utilizzata dal coadiuvante iscritto come tale a fini previdenziali (art. 9, comma 3, lettera a, punto 3) Codice Fiscale
☐	Abitazione utilizzata dal socio o amministratore di società agricola, con qualifica di imprenditore agricolo professionale[4]
☐	Abitazione di cui all'art. 9 comma 3-*ter*[5]

Tipo Catasto[6]	Codice del Comune catastale[7]	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Vani catastali[8]	m²	A/1, A/8 o abitazione di lusso[9]
								☐ Si ☐ No

Se l'abitazione è utilizzata dal conduttore del fondo, specificare il titolo[10] .....

Atto[11] del .....registrato presso l'Ufficio[12] .....

sede di ..... (Prov.....)

al n° ..... volume..... in data .....

☐	Altre abitazioni utilizzate da altri componenti lo stesso nucleo familiare, rientranti nei limiti di cui all'art. 9, comma 5, del DL n. 557/1993	numero totale di persone, componenti lo stesso nucleo familiare, che utilizzano le abitazioni (indicare)	.....

Tipo Catasto[6]	Codice del Comune catastale[7]	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Vani catastali[8]	m²	A/1, A/8 o abitazione di lusso[9]
								☐ Si ☐ No
								☐ Si ☐ No
								☐ Si ☐ No
								☐ Si ☐ No

1

Modello di richiesta di cui all'allegato B del DM 26/07/2012 (pagina 1)

☐	Fabbricati utilizzati come abitazione dai dipendenti dell'azienda agricola a tempo indeterminato o a tempo determinato per un numero annuo di giornate lavorative superiori a 100, assunti in conformità alla normativa vigente in materia di collocamento (art. 9, comma 3-bis, lettera f) del DL n. 557/1993)					
Tipo Catasto[6]	Codice del Comune catastale[7]	Sezione	Foglio	Particella	Sub	A/1, A/8 o abitazione di lusso[8]
						☐ Si ☐ No
						☐ Si ☐ No
						☐ Si ☐ No

☐	Fabbricati di tipo abitativo non utilizzati. In tal caso, allegare autocertificazione con firma autenticata attestante l'assenza di allacciamento alle reti dei servizi pubblici dell'energia elettrica, dell'acqua e del gas (art. 9, comma 6, del DL n. 557/1993)					
Tipo Catasto[6]	Codice del Comune catastale[7]	Sezione	Foglio	Particella	Sub	A/1, A/8 o abitazione di lusso[8]
						☐ Si ☐ No
						☐ Si ☐ No
						☐ Si ☐ No

Inoltre, dichiara[13]:

- la sussistenza delle condizioni riguardanti la superficie del terreno a cui il fabbricato è asservito (art. 9, comma 3, lettera c, del DL n. 557/1993); ☐ Si ☐ No
- la sussistenza delle condizioni riguardanti il volume d'affari ed il reddito complessivo (art. 9, comma 3, lettera d, del DL n. 557/1993); ☐ Si ☐ No
- di essere iscritto al Registro delle imprese di cui all' articolo 8 della legge 29 dicembre 1993, n. 580, in qualità di imprenditore agricolo, ☐ Si ☐ No
  presso la Camera di Commercio di _____ al n. _____
- di essere titolare di partita IVA n._____[14] ☐ Si ☐ No
- di percepire redditi da pensione corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura; ☐ Si ☐ No
- che le unità immobiliari di tipo abitativo insistono nello stesso Comune ove sono ubicati i fondi rustici costituenti l'azienda agricola, ovvero in Comuni confinanti; ☐ Si ☐ No
- che le abitazioni menzionate nella domanda cui la presente dichiarazione è allegata, anche indicate nelle tabelle sopra riportate, posseggono i requisiti di ruralità necessari ai sensi dell'art. 9 del decreto legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133, e successive modificazioni, a decorrere dal quinto anno antecedente a quello di presentazione della domanda[15]. ☐ Si ☐ No

L'azienda agraria è composta dai seguenti fondi rustici iscritti al Catasto Terreni:

Codice del Comune catastale[7]	Sezione	Foglio	Particella/e	Superficie	Titolo[16]

Si allegano n° ..... documenti, ad integrazione della presente dichiarazione, e copia fotostatica del proprio documento d'identità, in corso di validità[17].

Luogo e data **Firma**

_____ _____

2

Modello di richiesta di cui all'allegato B del DM 26/07/2012 (pagina 2)

Tale dichiarazione viene resa sempre da uno dei comproprietari dell'unità immobiliare o da un rappresentante legale qualora la proprietà sia una persona giuridica.
È indispensabile barrare solo uno dei tipi di utilizzazione dell'abitazione e bisogna indicare l'identificativo catastale completo dell'unità su cui si chiede il riconoscimento di ruralità, nonché la relativa consistenza catastale e la dichiarazione (attraverso la barra) se l'abitazione appartenente alle categorie A/1 o A/8.
Gli eventuali requisiti soggettivi, devono insistere sul "Conduttore" del fondo, che ovviamente può coincidere con uno dei proprietari oppure no. Nell'eventualità che il conduttore non sia fra i titolari di diritto dell'unità immobiliare, è indispensabile indicare negli appositi campi, il codice fiscale di quest'ultimo, la qualifica (Affittuario, Comodatario, ecc.), gli estremi di registrazione dell'atto.
I requisiti soggettivi e reddituali del conduttore del fondo sono fondamentali per il riconoscimento della ruralità e pertanto a questo è dedicata una sezione dell'autocertificazione, in cui è necessario barrare sul "si" o sul "no" alle sussistenze richieste.
Il modello si conclude con l'elenco delle particelle iscritte al Catasto terreni con Reddito Agrario che compongono l'azienda e la tipologia di possesso (proprietà, affitto, comodato, ecc.).
È sempre possibile aggiungere all'autocertificazione ogni ulteriore elemento che il dichiarante ritenga possa essere utile all'Amministrazione (Contratti d'affitto, Registrazione dei contratti, Elenco Particelle costituenti l'azienda, Certificazioni Anagrafiche, ecc.)

Ruralità: *Immobili Strumentali all'Attività Agricola*

Il riconoscimento dei requisiti fiscali di ruralità sugli immobili strumentali all'attività agricola avviene con le modalità sopra descritte ed elemento imprescindibile è la contestuale presentazione dell'Allegato "C" del D.M. del 26/07/2012:

Agenzia Entrate

La presente dichiarazione è esente da bollo ai sensi dell'art. 37 del DPR 28 dicembre 2000, n. 445

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO DI NOTORIETÀ RESA PER L'AGGIORNAMENTO DELLE SCRITTURE CATASTALI
(DPR 28 dicembre 2000, n. 445)

FABBRICATI RURALI STRUMENTALI AD USO NON ABITATIVO

(In presenza del simbolo ☐ barrare le caselle di interesse)

Il sottoscritto[1] .....

nato a ..... (Prov.....) il ..... / ..... / .....,

Codice Fiscale |__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|

nella qualità di:

☐ Proprietario o titolare di altro diritto reale sui fabbricati sotto indicati

☐ Rappresentante legale di[2] .....,

.....,ditta titolare di diritto reale sui fabbricati sotto indicati, con Codice Fiscale |__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|

consapevole delle sanzioni penali richiamate dall'art. 76 del DPR 28 dicembre 2000, n. 445, in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi e per gli effetti di quanto stabilito dagli artt. 46 e 47 del medesimo decreto

DICHIARA

che gli immobili di seguito indicati, ad uso non abitativo, sono da considerarsi costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività agricola, ai sensi di quanto previsto dal comma 3-*bis* dell'art. 9 del decreto legge 30 dicembre 1993, n. 557 – convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133 – e successive modifiche ed integrazioni.

Tipologia		Descrizione della tipologia dell'immobile
1	☐	Costruzione strumentale all'attività di coltivazione del terreno (ricovero attrezzi, macchine agricole, derrate agricole, scorte, ecc .)[3]
2	☐	Costruzione strumentale all'attività di silvicoltura
3	☐	Costruzione destinata all'attività di allevamento e ricovero degli animali
4	☐	Costruzione strumentale alla protezione delle piante
5	☐	Costruzione strumentale ad una delle attività di cui al comma 3 dell'art. 2135 del codice civile
6	☐	Immobile a destinazione non abitativa utilizzato per lo svolgimento di attività agrituristica, autorizzata dagli organi competenti (regione e comune)
7	☐	Immobile destinato alle persone addette all'attività di alpeggio in zona di montagna
8	☐	Immobile destinato ad uso di ufficio dell'azienda agricola
9	☐	Immobile destinato all'esercizio dell'attività agricola in maso chiuso
10	☐	Immobile strumentale alla produzione e alla cessione di energia elettrica da fonti rinnovabili agroforestali o fotovoltaiche, oppure strumentale alla produzione di carburanti o prodotti chimici ottenuti da prodotti agricoli provenienti prevalentemente dal fondo

1

Modello di richiesta di cui all'allegato C del DM 26/07/2012 (pagina 1)

Inoltre, dichiara:

- di essere titolare di partita IVA n. _____[4] ☐ Si ☐ No
- che i fabbricati strumentali all'attività agricola menzionati nella domanda cui la presente dichiarazione è allegata, anche indicati nella tabella più avanti riportata, posseggono i requisiti di ruralità, ai sensi dell'art. 9 del decreto legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133, e successive modificazioni, a decorrere dal quinto anno antecedente a quello di presentazione della domanda[5]. ☐ Si ☐ No

L'azienda agraria è composta dai seguenti fondi rustici iscritti al Catasto Terreni[6]:

Codice del Comune catastale[7]	Sezione	Foglio	Particella/e

Se il soggetto che conduce il fondo è diverso dall'intestatario delle particelle sopra elencate, specificare l'atto che dà diritto all'utilizzo. Atto[8] del .....registrato presso l'Ufficio[9] ..... sede di .....

(Prov.....) al n° ..... volume..... in data .....

Codice Fiscale del conduttore |__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|

Si elencano di seguito i fabbricati, ad uso non abitativo, strumentali all'esercizio dell'attività agricola, per tipologia e modalità di utilizzo[10]:

2

Modello di richiesta di cui all'allegato C del DM 26/07/2012 (pagina 2)

Tipologia[11]	Tipo catasto[12]	Codice del Comune catastale[7]	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Modalità di utilizzo dell'immobile[13]

Si allegano n° ..... documenti, ad integrazione della presente dichiarazione, e copia fotostatica del proprio documento d'identità in corso di validità[14].

Luogo e data _____ **Firma** _____

[1] Informativa ai sensi dell'art. 13 del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196, "Codice in materia di protezione dei dati personali": i dati riportati sono prescritti dalle disposizioni vigenti ai fini del procedimento per il quale sono richiesti e verranno utilizzati dall'Agenzia delle Entrate per le attività istituzionali previste dalla legge

[2] Indicare la denominazione della società o dell'ente interessato. In tal caso l'autocertificazione è resa per conto della società o dell'ente interessato

[3] In questa tipologia è possibile includere gli immobili di tipo abitativo non più utilizzati come abitazione, ma strumentali all'esercizio dell'attività agricola (ricovero attrezzi, macchine agricole, derrate agricole, scorte, ecc.)

[4] Da compilare solo in caso di risposta positiva. Indicare la partita IVA della società o dell'ente interessato, quando l'autocertificazione è resa dal rappresentante legale

[5] Nel caso in cui l'immobile sia entrato nel possesso del soggetto dichiarante da meno di cinque anni, è possibile anche integrare la presente dichiarazione con autocertificazione dei precedenti titolari di diritti reali, o di loro eredi, con cui è dichiarata la sussistenza dei requisiti di ruralità per il periodo complementare al quinquennio previsto dalla legge. Non è necessario rispondere al quesito nel caso in cui l'autocertificazione sia allegata ad una dichiarazione prodotta con la procedura Docfa, di cui al decreto del Ministro delle Finanze 19 aprile 1994, n. 701, ovvero ad una richiesta di ruralità avanzata ai sensi dell'art. 2, comma 6, del decreto cui il presente modello è allegato

[6] Quando la dichiarazione è resa dai rappresentanti legali di cooperative di imprenditori agricoli o di loro consorzi, è necessario integrare la presente dichiarazione con l'elenco degli identificativi catastali dei fondi che costituiscono le aziende agricole dei soci. In caso di cooperative o consorzi agricoli con elevato numero di soci, in luogo dell'elenco delle particelle possedute dai soci, è possibile allegare alla presente dichiarazione un'autocertificazione in formato libero da parte del rappresentante legale della cooperativa o consorzio. Tale autocertificazione deve riportare, fra l'altro, quanto segue: *"Si dichiara che i prodotti oggetto di manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione, sono conferiti in prevalenza dai propri soci che conducono i terreni a titolo di proprietà o altro titolo. Si dichiara altresì che detti soci sono quelli riportati nell'allegato alla presente dichiarazione, costituito da copia fotostatica del "libro soci", contenente anche i relativi codici fiscali"*. Ogni allegato deve essere datato e sottoscritto dal richiedente

[7] Il Codice del Comune catastale può ricavarsi dalla visura catastale aggiornata

[8] Da indicare solo se per l'atto è previsto l'obbligo di registrazione

[9] Indicare il tipo di Ufficio (Agenzia delle Entrate, Ufficio del Registro)

[10] Vedi nota 5

[11] Indicare il numero della tipologia dell'immobile riportato nella tabella soprastante. Ad esempio, nel caso di una stalla, riportare "3" (Costruzione strumentale all'attività di allevamento)

[12] Indicare "T" se il fabbricato è censito al Catasto Terreni, "U" se è censito al Catasto Edilizio Urbano

[13] Indicare sinteticamente il modo di utilizzo dell'immobile. Nel caso dell'esempio di cui alla nota 11, riportare "Stalla", "Ovile", ecc.

[14] È facoltà del dichiarante allegare, se ritenuto necessario, anche ogni utile informativa finalizzata a specificare ulteriormente quanto dichiarato. Se la dichiarazione è sottoscritta, previa preliminare identificazione del dichiarante, innanzi all'impiegato dell'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate, la copia del documento di identità può essere omessa

3

Modello di richiesta di cui all'allegato C del DM 26/07/2012 (pagina 3)

Tale dichiarazione viene resa sempre da uno dei comproprietari dell'unità immobiliare o da un rappresentante legale qualora la proprietà fosse una persona giuridica.

È indispensabile barrare uno (o il prevalente) dei tipi di utilizzazione dell'immobile strumentale ed inoltre bisogna dichiarare, barrando con un "si" o con un "no", se il conduttore è titolare di Partita IVA e se i requisiti di ruralità si ritengono posseduti da più di 5 anni da quello di presentazione della domanda.
Anche in questo caso, i requisiti per il riconoscimento della ruralità dell'immobile, vanno riferiti al conduttore del fondo, che può coincidere con la proprietà o meno. E' del tutto evidente che è necessario che i terreni, a cui l'immobile è strumentale, devono essere nella disponibilità del conduttore, o in proprietà o a qualsiasi altro titolo. Questa eventualità si evidenzia attraverso la lista delle particelle dell'azienda, cui è dedicata una sezione apposita, e attraverso la dichiarazione dell'esistenza di un contratto (Affitto, Comodato, ecc.) registrato, dal quale si evince la persona del conduttore.
L'autocertificazione si chiude con l'indicazione degli identificativi catastali su cui si richiede il riconoscimento di ruralità e il loro utilizzo.
E' necessario aggiungere all'autocertificazione ogni ulteriore elemento che il dichiarante ritenga possa essere utile all'Amministrazione (Contratti d'affitto
Registrazione dei contratti, Elenco Particelle costituenti l'azienda, Certificazioni Anagrafiche, ecc.).

	CASISTICA	**TIPOLOGIA ADEMPIMENTI**	**TERMINI**
1	*Fabbricati Rurali già censiti al CEU*	**Domanda + dichiarazione/i** (allegati A + B e/o C - DM 26/7/2012)	Entro 30 settembre 2012
2	*Fabbricati Rurali di nuova costruzione*	**DOCFA** – tipologia documento: "Dichiarazione resa ai sensi del DM 26/7/2012" **+ Dichiarazione/i** (all. B e/o C al DM 26/7/2012)	Entro 30 giorni dall'evento
3	*Fabbricati Rurali censiti al CEU* ***oggetto di interventi edilizi***	**DOCFA** – tipologia documento: "*Dichiarazione resa ai sensi del DM 26/7/2012*" **+ Dichiarazione/i** (all. B e/o C al DM 26/7/2012)	Entro 30 giorni dall'evento
4	*Fabbricati Rurali censiti al Catasto Terreni (qualità FR)*	**DOCFA** - tipologia documento: "*Dichiarazione resa ai sensi dell'art. 13 c. 14 ter del DL 201/2011*" **+ Dichiarazione/i** (all. B e/o C – DM 26/7/2012)	Entro 30 novembre 2012
5	*Fabbricati censiti al CEU che acquisiscono i requisiti di ruralità* ***senza modifiche***	**Richiesta di iscrizione** del requisito di ruralità …. (all. 1 a circ. 2/2012) **+ Dichiarazione/i** (all. B e/o C al DM 26/7/2012)	Entro 30 giorni dall'evento

6	*Fabbricati censiti al CEU che acquisiscono i requisiti di ruralità* ***con modifiche***	**DOCFA** – tipologia documento: "*Dichiarazione resa ai sensi del DM 26/7/2012*" **+ Dichiarazione/i** (all. B e/o C al DM 26/7/2012)	Entro 30 giorni dall'evento
7	*Fabbricati Rurali censiti al CEU che perdono i requisiti di ruralità* ***senza modifiche***	**Richiesta di cancellazione** dell'annotazione …… (all. 2 a circ. 2/2012)	Entro 30 giorni dall'evento
8	*Fabbricati Rurali censiti al CEU che perdono i requisiti di ruralità* ***con modifiche***	**DOCFA** – tipologia documento: "*Dichiarazione ordinaria*"	Entro 30 giorni dall'evento
9	*Fabbricati Rurali da censire al CEU che perdono in parte i requisiti di ruralità ed in parte li mantengono (Nuova costruzione)* ***con/senza interventi edilizi***	**N° 2 DOCFA** – 1)Nuova Costruzione - tipologia documento *"Dichiarazione resa ai sensi del DM 26/7/2012"/"Dichiarazione resa ai sensi dell'art. 13 c. 14 ter del DL 201/2011"*: 2) Unità afferente - "*Dichiarazione ordinaria*"	Entro 30 giorni dall'evento
10	*Fabbricati censiti al CEU che acquisiscono in parte i requisiti di ruralità (denuncia di variazione)*	**DOCFA** – Denuncia di variazione - Tipologia documento "*Dichiarazione ordinaria*" **+ Richiesta di iscrizione** del requisito di ruralità (all. 1 a circ. 2/2012) **+ Dichiarazione/i** (all. B e/o C al DM 26/7/2012) per le uiu in possesso dei requisiti	Entro 30 giorni dall'evento

3.8 Sanzioni

Nelle denunce Docfa, è necessario e obbligatorio, indicare la "*Data di ultimazione dei lavori*" sia per le denunce di Nuova Costruzione che per le denunce di Variazione.
Tale elemento ha una duplice funzione:

- consente all'Ufficio di verificare se la presentazione della denuncia è avvenuta fuori dai termini;
- consente al Professionista di aderire, a sua scelta, al Ravvedimento Operoso.

Le denunce presentate all'Ufficio si dividono in quelle "**sanzionabili**" e quelle "**non sanzionabili**".
Alle prime appartengono tutte quelle denunce cui è richiesta l'obbligatorietà della presentazione poiché la loro redditività necessita di dichiarazione.
Alle seconde, appartengono tutte quelle denunce che non rappresentano obbligatorietà di presentazione, come le denunce contenenti le categorie del gruppo F (F/1, F/2,

ecc….), i Beni Comuni non Censibili o le denunce di "Corretta rappresentazione grafica".
Una volta dichiarata la data, il termine ultimo di presentazione è di **30 giorni** a partire da quest'ultima. Se tale termine cade nelle giornate di Sabato, Domenica, Festivi e il giorno di Festa Patronale del comune ove è ubicato l'Ufficio, il termine è spostato al primo giorno utile successivo.
Fatte queste considerazioni, se il termine ultimo di presentazione cade fra la data di presentazione e il 1° Gennaio del quinto anno precedente, la denuncia è in sanzione.
Nel portale Sister, il sistema segnala già tale evenienza al professionista e quest'ultimo può decidere se avvalersi del "*Ravvedimento Operoso*" oppure no. È del tutto evidente che in entrambi i casi la denuncia può comunque essere spedita e registrata.
Se il professionista non si avvale del "*Ravvedimento Operoso*", l'Ufficio provvederà ad inviare "Avviso di Accertamento" per il recupero della somma. Per tale operazione l'Ufficio stesso ha tempo fino al 31 Dicembre del quinto anno successivo alla data di presentazione della denuncia sanzionabile.
Alcune tipologie di denuncia inoltre non hanno data libera ma il termine ultimo è stabilito dalle norme ed in particolare ci si riferisce alle denunce dei cosiddetti "Fabbricati Fantasma" in applicazione della Art. 19 del D.L. 78/10 ed è il 31/08/2012 mentre per i comuni colpiti dal sisma del 2012 invece tale data è prorogata al 01/12/2012. Per quanto riguarda i "Fabbricati Rurali" in ottemperanza all'Art. 13 comma 14ter del D.L. 201/11, la data è il 30/11/2012 prorogata solo per i comuni colpiti dal sisma del maggio 2012 al 31/05/2013.
Anche se per mera informazione, nella tabella successiva (tabella ripresa dall'Ufficio provinciale Territorio di Bologna), vi sono gli importi dovuti nei casi di "Ravvedimento Operoso" e dell'eventuale "Avviso di Accertamento" nei casi di mancata adesione al ravvedimento.

Prospetto sanzioni Docfa

Ufficio provinciale di Bologna - Territorio

Tipo documento	Periodo violazione (31° giorno dalla data di fine lavori/registrazione atto)	Minima (per uiu/voltura)	Massima (per uiu/voltura)
DOCFA	dal 1/1/2005 al 30/6/2011	€ 258,00	€ 2.066,00
DOCFA	dal 1/7/2011 alla data corrente	€ 1.032,00	€ 8.264,00

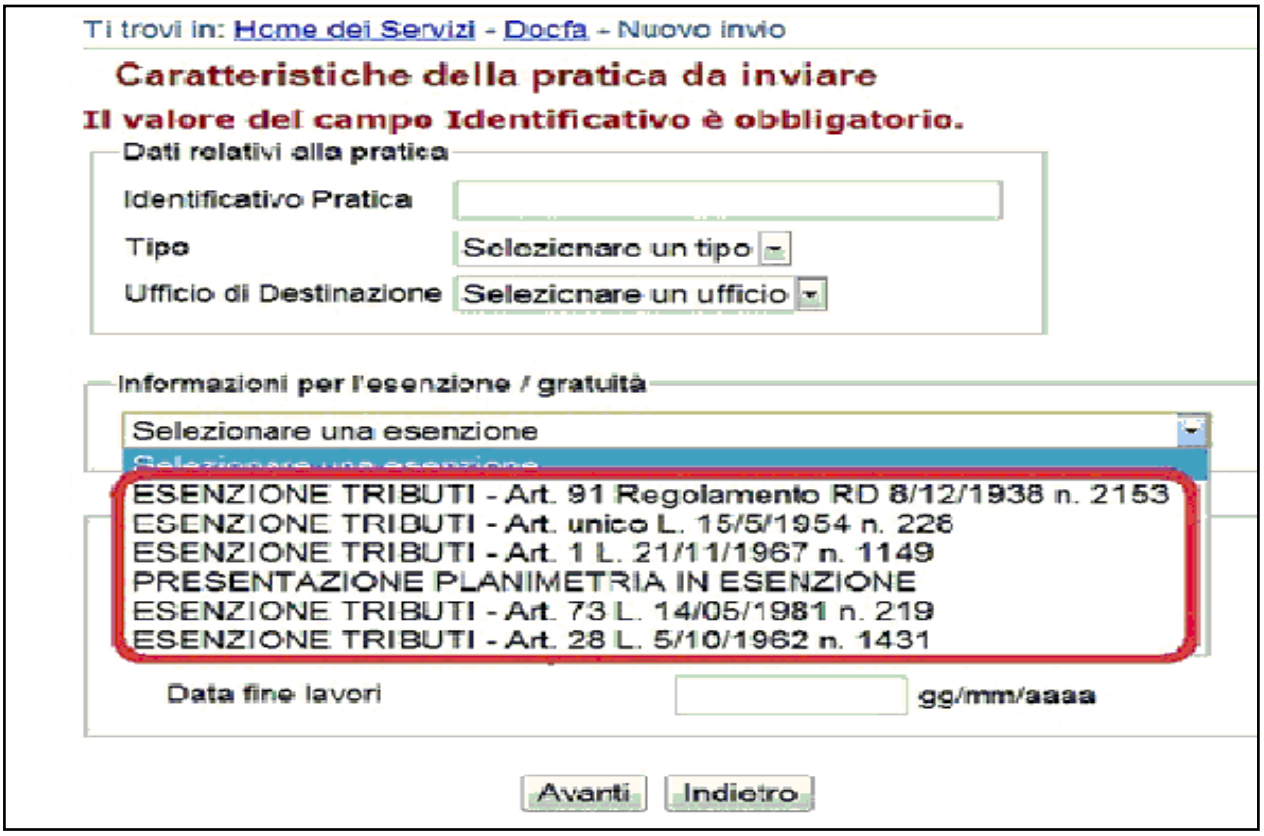
Tipo documento	Ravvedimento operoso (possibile esclusivamente pagando la sanzione al momento della presentazione del documento)	
DOCFA	pagamento entro 90 giorni dalla data di fine lavori dichiarata (sanzione ridotta a 1/10)	€ 103,20
DOCFA	pagamento dopo 90 giorni ma entro 1 anno dalla data di fine lavori dichiarata (sanzione ridotta a 1/8)	€ 129,00
DOCFA	pagamento dopo il 1° anno ma entro il 2° anno (sanzione ridotta a 1/7)	€ 147,40
DOCFA	pagamento dopo il 2° anno ma entro il 5° anno (sanzione ridotta a 1/6)	€ 172,00

Tipo documento	Verbale di accertamento di violazione di norme tributarie (N.B. si può emettere anche per violazioni che non superano l'anno, se non è stato applicato ravvedimento operoso)	
DOCFA	entro 60 giorni dalla notifica - sanzione ridotta a 1/3 (violazione 1/1/2005 - 30/6/2011)	€ 86,00
DOCFA	oltre 60 giorni dalla notifica (violazione 1/1/2005 - 30/6/2011)	€ 258,00
DOCFA	entro 60 giorni dalla notifica - sanzione ridotta a 1/3 (violazione 1/7/2011 - data corrente)	€ 344,00
DOCFA	oltre 60 giorni dalla notifica (violazione 1/7/2011 - data corrente)	€ 1.032,00

3.9 Esenzioni

Esenzioni dai tributi

Alcune fattispecie di denunce sono esenti dal pagamento dei tributi ed ogni volta che ne ricorrano le condizioni è necessario che il professionista ne faccia richiesta attraverso la procedura predisposta nella piattaforma Sister dove troverà la possibilità di indicare uno dei motivi di esenzione dai tributi che di seguito si riassume:



- **Art. 91 Regolamento RD 8/12/1938 n. 2153**

Conservazione catasto terreni. Esenzione. Diritti su copie, certificati, estratti e consultazioni. Agli uffici governativi possono rilasciarsi, in carta libera e senza applicazione di tassa o diritti, le copie, i tipi, i certificati od estratti dei quali facciano richiesta precisandone lo scopo e l'oggetto. Gli Uffici tecnici erariali e gli uffici distrettuali delle imposte dirette nel rilasciarli, devono sempre fare cenno sul documento che la richiesta venne fatta nell'interesse dello stato.
È altresì consentita agli uffici governativi suddetti la consultazione gratuita, con o senza appunti, degli atti catastali a mezzo di propri funzionari, muniti di speciale lettera di delega con la precisa indicazione dell'oggetto e dello scopo della consultazione stessa.

- **Art. unico L. 15/5/1954 n. 228**

Regioni, Province, Comuni ed Enti di Beneficenza: gli enti Regione, anche se a statuto autonomo, a decorrere dal 1 gennaio 1953, le Provincie, i Comuni e gli Enti di beneficenza, a decorrere dalla entrata in vigore della presente legge, sono esenti dal pagamento dei diritti e compensi di cui alla legge 17 luglio 1951, n. 575, e successive disposizioni legislative di proroga.

- **Art. 1 L. 21/11/1967 n. 1149**

Esonero dall'imposta di bollo sui documenti relativi alla procedura di espropriazione per pubblica utilità.
Gli atti e documenti relativi alla procedura di espropriazione per causa di pubblica utilità promossa dalle amministrazioni dello Stato o da enti pubblici, nonché quelli occorrenti per la valutazione o per il pagamento dell'indennità di espropriazione, sono esenti dall'imposta di bollo, dai diritti catastali e dagli emolumenti ipotecari.
Per fruire delle citate esenzioni, negli atti e documenti deve essere fatta menzione dell'uso cui sono destinati.

- **Presentazione Planimetrie in Esenzione**

Nei casi in cui la planimetria era stata depositata agli atti, e non più reperibile perché smarrita dall'ufficio.
In pratiche in cui non deve essere indicata nessuna esenzione codificata, perché non rientrano nelle suindicate fattispecie, ma per le quali comunque il documento non è soggetto a tributi, perché trattasi di variazione di BCNC o variazioni toponomastiche ecc., il tecnico apporrà uno "0" (zero), nell'apposito campo, come numero di planimetrie o unità immobiliari.

- **Art 73 L. 14/05/1981 n. 219**

Esenzione da imposte e tasse: le domande, gli atti, i provvedimenti, i contratti, comunque relativi all'attuazione delle leggi per la ricostruzione e lo sviluppo delle zone colpite dal terremoto del novembre 1980 e del febbraio 1981 e qualsiasi documentazione diretta a conseguirne i benefici sono esenti dalle imposte di bollo di registro, ipotecarie e catastali e dalle tasse di concessione governativa, nonché dagli emolumenti ipotecari di cui all'art. 20 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972 n. 635, e dai tributi speciali di cui alla tabella A allegata al decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972 n. 648.
E fatta salva l'imposta di bollo sulle cambiali e sui titoli di credito.

- **Art. 28 L. 5/10/1962 n. 1431**

Provvedimenti per la ricostruzione e la rinascita delle zone colpite dal terremoto dello agosto 1962: gli atti e i contratti relativi all'attuazione della presente legge sono esenti

dalle imposte di bollo, dalle tasse di concessione governativa, nonché dai diritti catastali.
Detti atti, ove vi siano soggetti, scontano le sole imposte fisse di registro o ipotecarie salvo gli emolumenti dovuti ai conservatori dei registri immobiliari, nonché i diritti e i compensi spettanti agli uffici del registro e delle imposte dirette o agli uffici tecnici erariali e del catasto. Sulle opere attuate in esecuzione della presente legge non è dovuta l'imposta comunale sui materiali da costruzione.
L'importo dei contributi di cui agli articoli 3 e 18 è esente dall'imposta generale sull'entrata.
Per conseguire le agevolazioni tributarie, stabilite dalla presente legge, occorre apposita dichiarazione, rilasciata in carta semplice, della amministrazione dei lavori pubblici.
Si fa presente che con la Legge 15/05/1954 n. 228, e sue successive integrazioni e modifiche, contenute anche nella Circolare n. 2/2009, vengono esentati dal pagamento dei tributi speciali catastali la Regione, la Provincia, i Comuni e gli Enti di Beneficienza.

Tale richiesta viene effettuata dal professionista in fase di invio come sopra, ma per gli Enti di Beneficienza, è necessario allegare al Docfa lo statuto dell'Ente obbligato alla presentazione della pratica catastale, per consentire la verifica della effettiva natura di Ente di Beneficienza ed Assistenziale.

3.10 Concessioni Demaniali

Nei casi di concessioni demaniali si specifica che per quanto riguarda l'intestazione catastale occorre far riferimento a quanto precisato dalla Direzione Centrale nella nota prot. n. 194063 del 11 novembre 2016.
Mentre nei casi di scadenza della concessione demaniale occorre far riferimento alla nota congiunta tra Ministero dei Trasporti, Agenzia del Demanio e Agenzia del Territorio del 4 marzo 2008 prot. n. M_TRA/DINFR 2592.
La richiamata nota specifica: *"nei casi di revoca, di decadenza o di scadenza della concessione il concessionario è obbligato a provvedere, nei termini stabiliti, alla demolizione delle opere realizzate ed alla rimessa in pristino ed alla riconsegna dei beni concessigli.*
Ove il concessionario non adempia l'obbligo di demolizione, l'Amministrazione concedente provvede ai sensi del comma 2, articolo 49 Cod. Nav. (provvede d'ufficio a spese dell'interessato).
Non appena le opere in questione vengano demolite il concessionario è tenuto a presentare presso l'UPT i documenti nella fattispecie previsti dalla prassi catastale per l'aggiornamento degli atti catastali.

Nell'ipotesi di mantenimento delle opere allo Stato, … devono essere svolte le consuete operazioni di incameramento, … nel corso delle operazioni di incameramento sono effettuate le verifiche relative all'immobile ivi comprese quelle della documentazione catastale (regolarità dell'accatastamento, esistenza delle relative planimetrie, ecc.). L'Agenzia del Demanio provvede … e a dare corso alle necessarie volture catastali presso il competente Ufficio Provinciale del Territorio".

Si fa presente, inoltre, che per quanto concerne l'accatastamento degli stabilimenti balneari su area demaniale la Direzione Centrale[7] ha fornito dei chiarimenti in merito ai sottostanti tre quesiti:

a) "*In presenza di stabilimenti balneari unicamente stagionali e perciò totalmente smontati a 'fine stagione' – dove è pacifico non possano insistere manufatti con le caratteristiche dei tipi "A", "B" e "C" di cui al Paragrafo 1 della circolare congiunta 04.03.2008 – la circolare 7 dicembre 2016 e le norme in essa richiamate sembrano affermare che tali stabilimenti non siano soggetti ad accatastamento";*

b) *"In presenza di stabilimenti balneari solo parzialmente stagionali e dove insistano comunque manufatti dei tipi "A", "B" e "C", la circolare 7 dicembre 2016 e le norme in essa richiamate sembrano affermare che le relative denunce DoCFa debbano UNICAMENTE censire e valorizzare le suddette costruzioni, ma non altri volumi di tipo mobile e removibile normalmente presenti in tali contesti";*

c) *"Circa la rappresentazione grafica ai fini DoCFa, la circolare 7 dicembre 2016 è stata in ogni caso intesa – in quanto pareva riferirlo eloquentemente – nel senso che in 'planimetria' NON si dovessero tracciare (né abbozzare) manufatti DIVERSI da quelli ‹‹ …riconducibili alle tipologie di costruzioni (A, B e C) di cui alla richiamata Circolare n. M_TRA/DINFR 2592 del 2008…››. Ciò rendendo giocoforza la procedura DoCFa, in forza dei protocolli allo stato vigenti, del tutto disgiunta e svincolata dal Modello D1 del S.I.D. (esso registrando al contrario – è vero – ogni manufatto presente sul suolo demaniale)".*

In riferimento ai quesiti sopra esposti il parere espresso è stato il seguente:

sub a) *si precisa che per gli stabilimenti balneari con opere esclusivamente stagionali, ossia con manufatti che vengono installati ad inizio stagione, per poi essere completamente smontati e rimossi al termine della stessa, non sussiste l'obbligo di accatastamento. In tali specifici contesti, non assume, altresì, rilevanza catastale - e non comporta, pertanto, l'obbligo di accatastamento - l'eventuale presenza, anche stabile nel tempo, sull'area data in concessione, di soli elementi accessori o di abbellimento (ad esempio, piattaforme anche in conglomerato cementizio armato, pavimentazioni, pedane, camminamenti, fioriere,*

ecc.), quando questi risultino funzionali solo alle opere comunque rimosse a fine stagione, non assumendo altra utilità permanente nel tempo.

[7] Nota DCSCCPI prot. n. 661036 del 01.08.2019

sub b) *si precisa che per le opere rispondenti ai requisiti di cui all'art. 2 del D.M. n. 28 del 1998 (generalmente riconducibili alle opere di "Tipo A", di "Tipo B" e di "Tipo C" di cui alla circolare congiunta M_TRA/DINFR 2592 del 4 marzo 2008, ma che, come detto, non necessariamente si limitano ad esse) sussiste l'obbligo di accatastamento. In tali contesti, la dichiarazione in catasto riguarderà ogni manufatto che abbia rilevanza catastale, anche al fine di determinare la rendita dell'unità immobiliare (arenile dato in concessione, fabbricati, eventuali costruzioni interrate, manufatti prefabbricati "stabili nel tempo" anche se solo semplicemente appoggiati al suolo, piattaforme e basamenti stabilmente assicurati al suolo, recinzioni, ecc.). Dall'accatastamento restano comunque esclusi i soli manufatti a carattere stagionale, ossia quelli che vengono installati ad inizio stagione, per poi essere completamente smontati e rimossi al termine della stessa. Con riferimento, pertanto, ai citati (e non meglio definiti) "volumi di tipo mobile e removibile normalmente presenti in tali contesti" ciò che rileva ai fini di una loro esclusione dall'accatastamento (e dalla relativa valorizzazione) non è tanto la "possibilità" di essere agevolmente rimossi, quanto la loro "effettiva" rimozione stagionale.*

sub c) *considerato che le dichiarazioni di nuova costruzione o di variazione mediante procedura Docfa devono contenere dati e notizie tali da consentire l'iscrizione in catasto con attribuzione di rendita senza visita di sopralluogo (cfr. art 1, comma 2, del decreto del Ministro delle Finanze 19 aprile 1994, n. 701) e che gli stabilimenti balneari presentano caratteristiche tali per cui agli stessi è attribuita la categoria D/8, con conseguente determinazione della relativa rendita mediante stima diretta, la planimetria dell'unità immobiliare dovrà includere, nei limiti consentiti dalla scala di rappresentazione utilizzata, le geometrie dell'intera area (coperta e scoperta) data in concessione e di ogni manufatto avente rilevanza catastale, anche ai fini della determinazione della rendita dell'unità immobiliare (fabbricati, eventuali costruzioni interrate, manufatti prefabbricati "stabili nel tempo" anche se solo semplicemente appoggiati al suolo, piattaforme e basamenti stabilmente assicurati al suolo, recinzioni, ecc.). I manufatti prefabbricati a carattere stagionale possono, pertanto, essere esclusi dalla rappresentazione in planimetria in quanto, come detto, gli stessi non assumono rilevanza catastale.*

Relativamente all'aggiornamento degli atti catastali si ribadisce: il tipo mappale può essere sottoscritto dal solo concessionario, con ordinaria assunzione di responsabilità in ordine alla conformità della concessione rilasciata; la dichiarazione Docfa può essere sottoscritta dal concessionario e deve riportare, nel quadro D, gli estremi della concessione demaniale e della relativa registrazione presso il competente Ufficio dell'Agenzia.

Infine, con riferimento alla determinazione della rendita catastale, come già richiamato con la nota della DC prot. n. 216473 del 7 dicembre 2016, occorre una attenta

valutazione del contributo apportato dall'arenile dato in concessione alla stima complessiva dell'unità immobiliare costituente lo stabilimento balneare.

3.11 Circolare n. 5 del 09.10.2012

La Circolare ha lo scopo di fornire chiarimenti relativi al corretto classamento degli immobili vincolati ai sensi delle Leggi in materia, quindi quello di evidenziare che l'assoggettamento al regime vincolistico di un immobile non influisce sull'operazione di accertamento catastale dell'immobile stesso (non può esserci connessione, fra il vincolo apposto dalla Soprintendenza ed una specifica attribuzione di categoria catastale, ovvero non sarà una specifica categoria catastale a determinare la condizione vincolistica dell'immobile oggetto di accertamento). Chiarisce, inoltre, quali modalità operative occorrono al fine di inserire negli atti catastali meccanizzati l'accertamento anche ai fini catastali delle unità riconosciute di interesse culturale con vincolo di cui alla legge 1089/39 e successive modificazioni ed integrazioni, quali l'indicazione, anche, degli estremi della trascrizione nei Registri Immobiliari del relativo provvedimento di dichiarazione o verifica.
Per tali immobili, verrà pertanto iscritta negli atti catastali la seguente annotazione: "*Immobile riconosciuto di interesse culturale, ai sensi del DLgs n. 42 del 2004 – Nota di trascrizione del xx/xx/xxxx, Reg. gen. n. xxxxxx*".
L'annotazione, peraltro, potrà apporsi esclusivamente laddove, nel provvedimento con cui viene riconosciuto l'interesse culturale del bene, l'unità immobiliare sia univocamente individuata con i relativi dati di identificazione catastale.
In presenza di elementi di fatto sopravvenuti ovvero precedentemente non conosciuti o valutati, il Ministero può rinnovare, d'ufficio o a richiesta del proprietario/possessore o detentore interessato, il procedimento di dichiarazione dei beni che sono stati oggetto delle notifiche, al fine di verificare la perdurante sussistenza dei presupposti per l'assoggettamento dei beni medesimi alle disposizioni di tutela.
Analogamente, si procede ogni qualvolta l'identificativo catastale dell'immobile venga variato in seguito alla presentazione di dichiarazione di variazione che comporta la modifica dell'identificativo.
Con riferimento alle precedenti considerazioni, si evidenzia che l'annotazione dell'interesse culturale non potrà essere associata ad immobili censiti in catasto senza attribuzione di rendita.
Di contro, l'annotazione sarà riportata (tecnicamente "traslata") d'ufficio, a seguito delle variazioni eseguite direttamente dall'Agenzia, sulla base delle disposizioni vigenti, ovvero per gli aggiornamenti degli atti del catasto che non implicano la variazione degli identificativi catastali.
Da quando sopra descritto emerge quindi che il professionista dovrà:

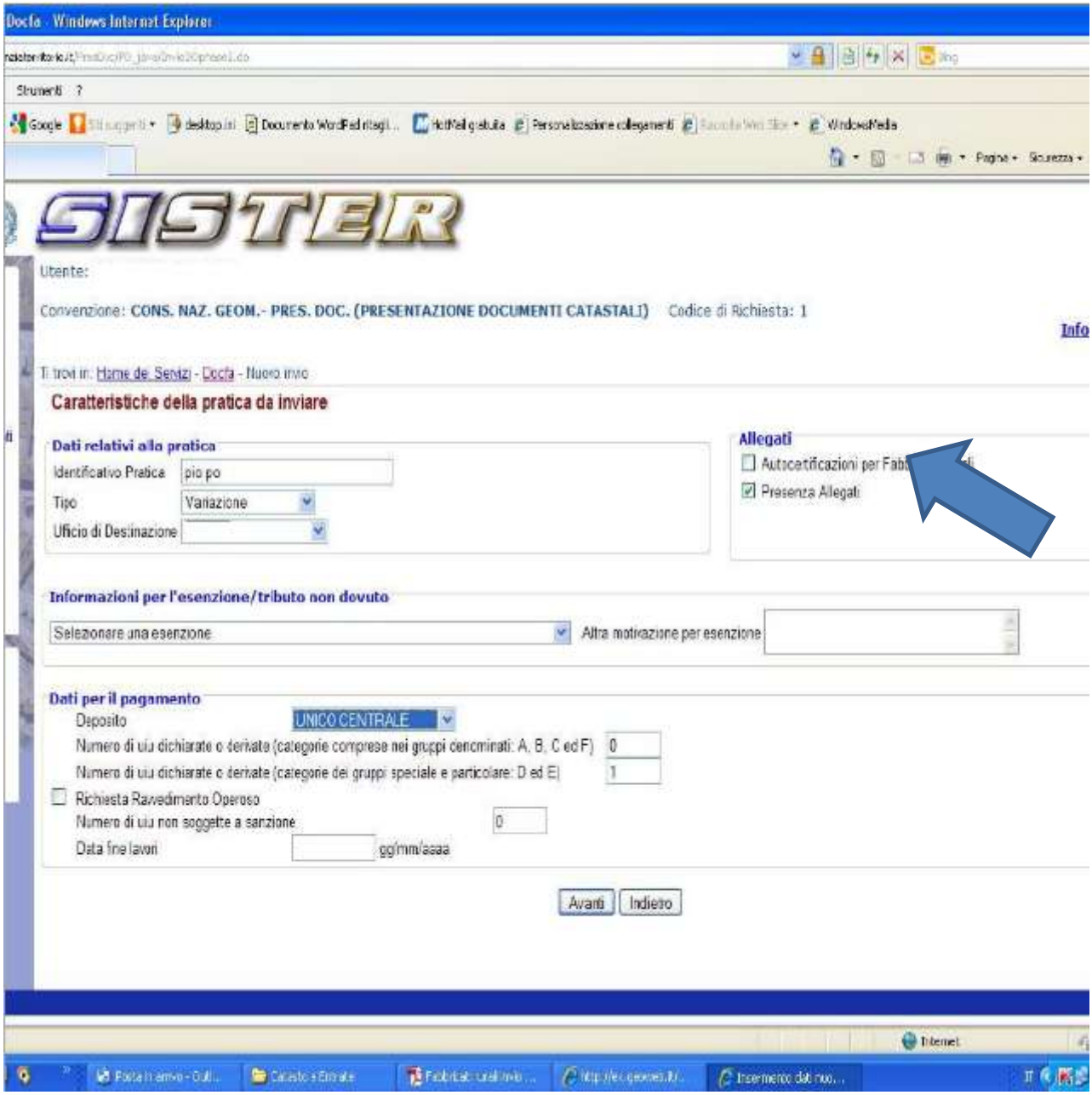
- verificare la corrispondenza tra i dati catastali riportati nella trascrizione e quelli attuali (procedere alla richiesta di cui al comma 3 art. 128 del Codice dei Beni Culturali nel caso in cui detti dati non sino specificati);
- verificare la corrispondenza del vincolo sia se trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. Sia se imposto con legislazione precedente al 1939;
- procedere alla richiesta di annotazione di esistenza del vincolo presso ufficio competente, ovvero vigilare sulla corretta trasposizione dell'annotazione a seguito di variazione intercorsa.

L'ottemperare a quanto previsto dalla suddetta Circolare consentirà quindi, in modo inequivocabile, anche ai trasferimenti immobiliari a qualsiasi titolo, di accertare se l'immobile risulti vincolato ai sensi delle vigenti Leggi, correttamente rappresentato con univoco identificativo e conseguentemente trascritto in Conservatoria.

4. ALLEGATI

4.1 Inserimento

La scelta se inserire allegati o meno avviene nella pagina principale.
Se la pratica viene inviata senza allegati non sarà possibile collegare a tale pratica allegati pervenuti in altro modo (ad esempio via PEC).
Si raccomanda quindi la massima attenzione durante l'invio.



Alcune specifiche per l'invio di documenti ed altri allegati con sister.

- In generale occorre provvedere a scansioni con risoluzione più bassa possibile, intorno ai 200 dpi scala di grigio, max 300 B/N;
- Il formato da usare è il PDF/A o il Tiff. Il Tiff deve essere a 200 dpi G4 Encoding;
- Le dichiarazioni devono essere raggruppate in un unico file (pdf/a o Tiff), poi firmate digitalmente. In Sister si inseriscono con il tasto dichiarazioni;
- Gli altri documenti (visure, documenti identità, foto, ecc.), devono essere raggruppate in un file separato (pdf/a o tiff),vanno firmati digitalmente
- Sicuramente, un qualsiasi documento che può essere stampato, può essere prodotto in pdf/a installando una stampante virtuale o utilizzando le funzioni previste nei Word processor più diffusi;
- Tra le stampanti virtuali, se scegliamo PdfCreator, occorre reperire una vecchia versione, la 1,5. Le nuove versioni sono migliori ma incompatibili con Sister. E' preferibile usare pdf24 e sceglier il formato pdf/a di caratteristiche inferiori.
- Tra i word processor, OpenOffice e LibreOffice, producono un PDF/A di solito compatibile. Anche in questo caso scegliere sempre la versione inferiore.
- Office 2013 e superiori è in grado di esportare pdf/a ma non ne specifica il tipo.

PDF/A: Cos'è

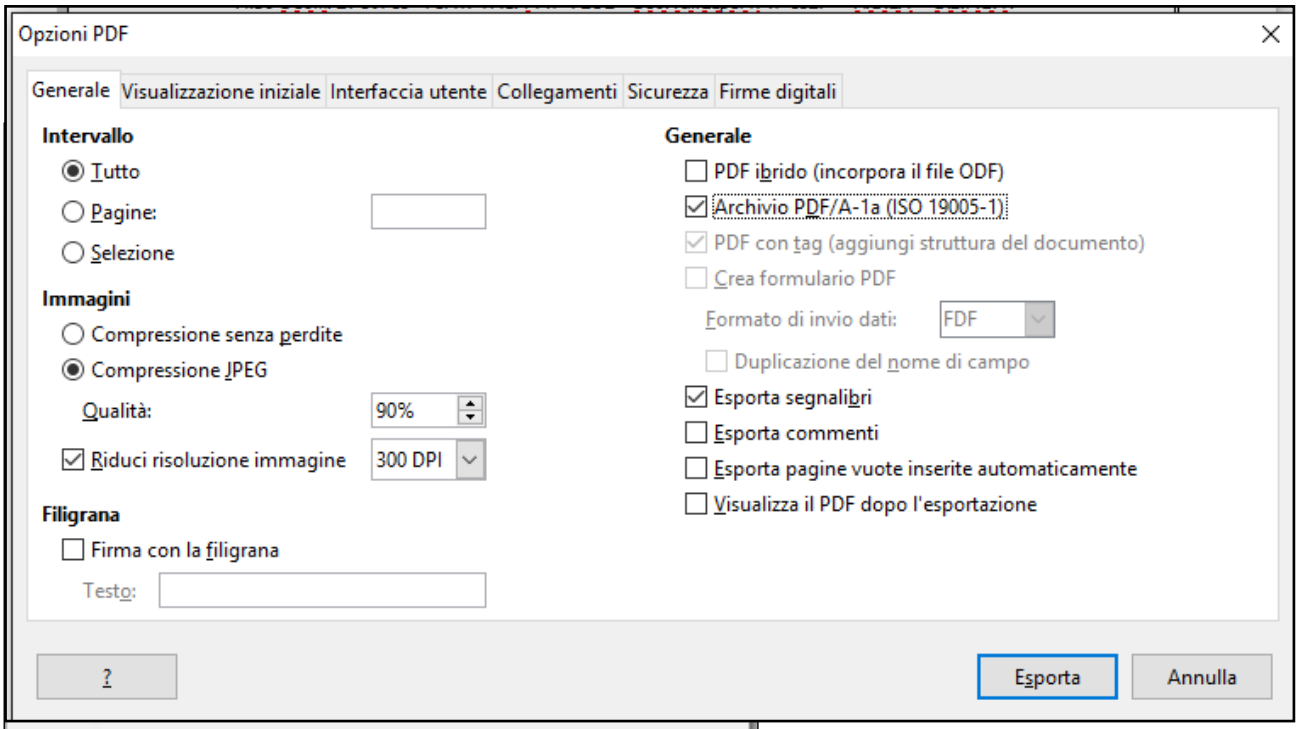
PDF/A è uno standard internazionale (ISO19005), sottoinsieme dello standard PDF, appositamente pensato per l'archiviazione nel lungo periodo di documenti elettronici.
Garantisce che il documento sia visualizzabile sempre allo stesso modo, anche a distanza di tempo e con programmi software diversi

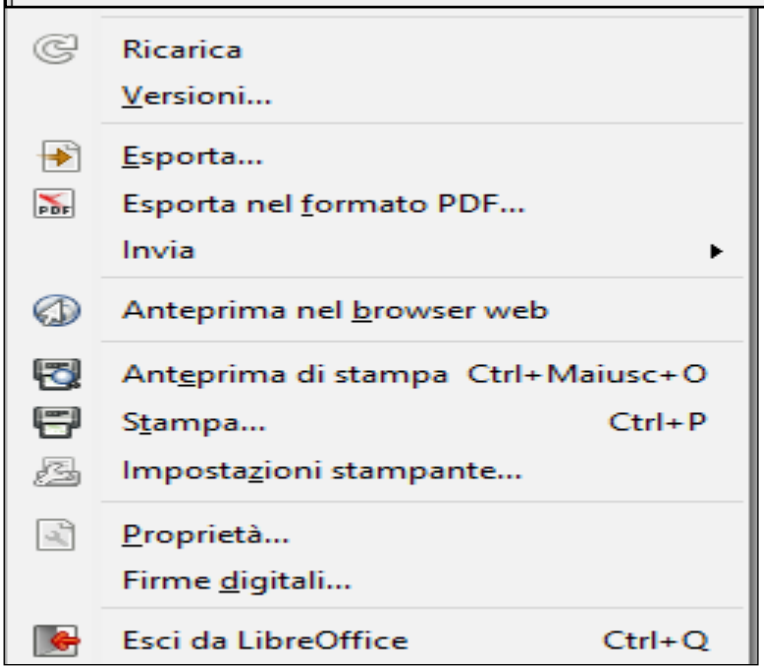
PDF/A: le caratteristiche tecniche

Lo standard PDF/A è suddiviso in due parti: PDF/A-1 e PDF/A-2.
Il PDF/A-1, l'unico ad oggi approvato, è suddiviso a sua volta in due livelli:

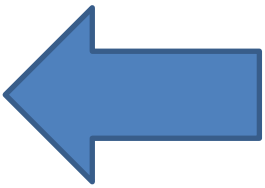
- PDF/A-1a= massimo richiesto dallo standard
- PDF/A-1b= minimo richiesto dallo standard (incluso nel PDF/A-1a).

Un file PDF/A deve contenere tutte le informazioni necessarie a visualizzare il documento con lo stesso layout di quando è stato generato. Tutto il contenuto visibile del documento deve essere incluso nel file: il testo, le immagini, i vettori grafici, i fonts, i colori ecc.. Un documento PDF/A non può contenere macro-istruzioni o riferimenti ad elementi od informazioni (come i font) esterni al file stesso.



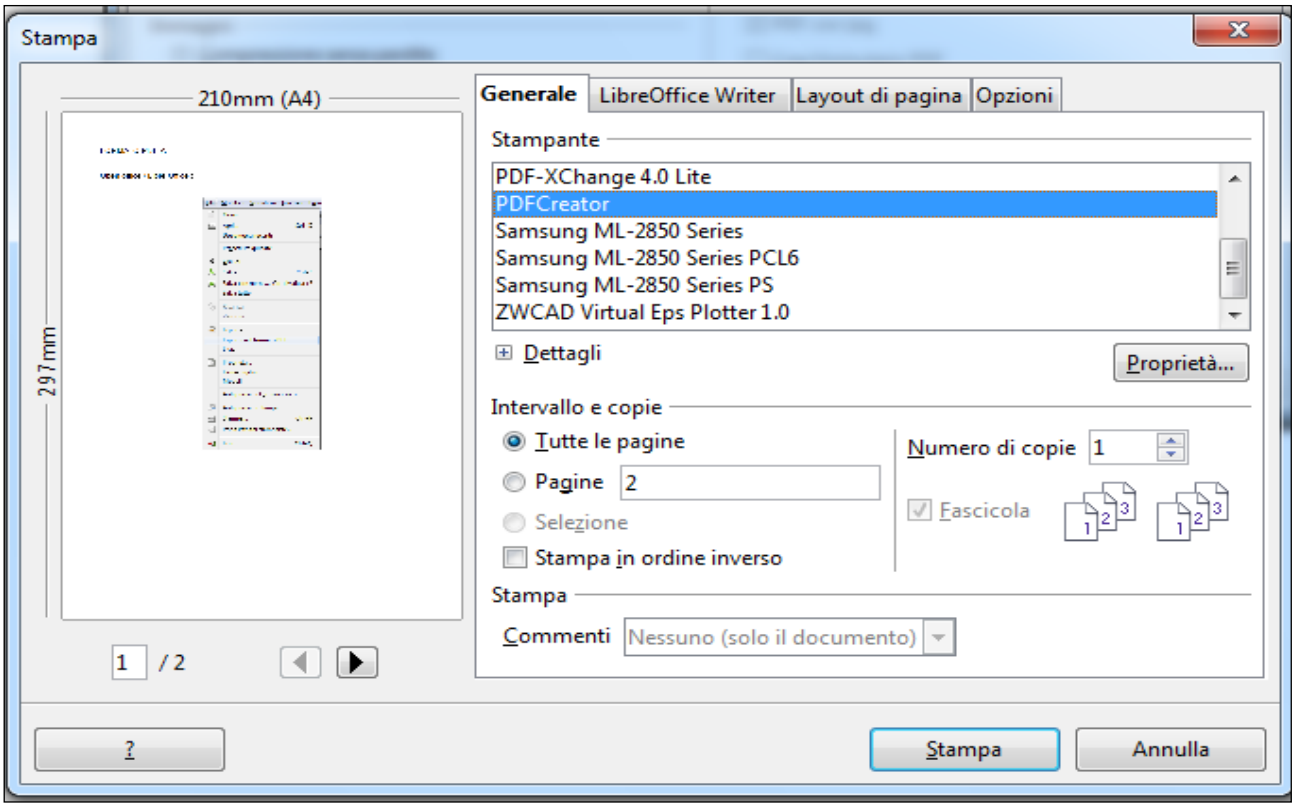


Open Office – Libre Office

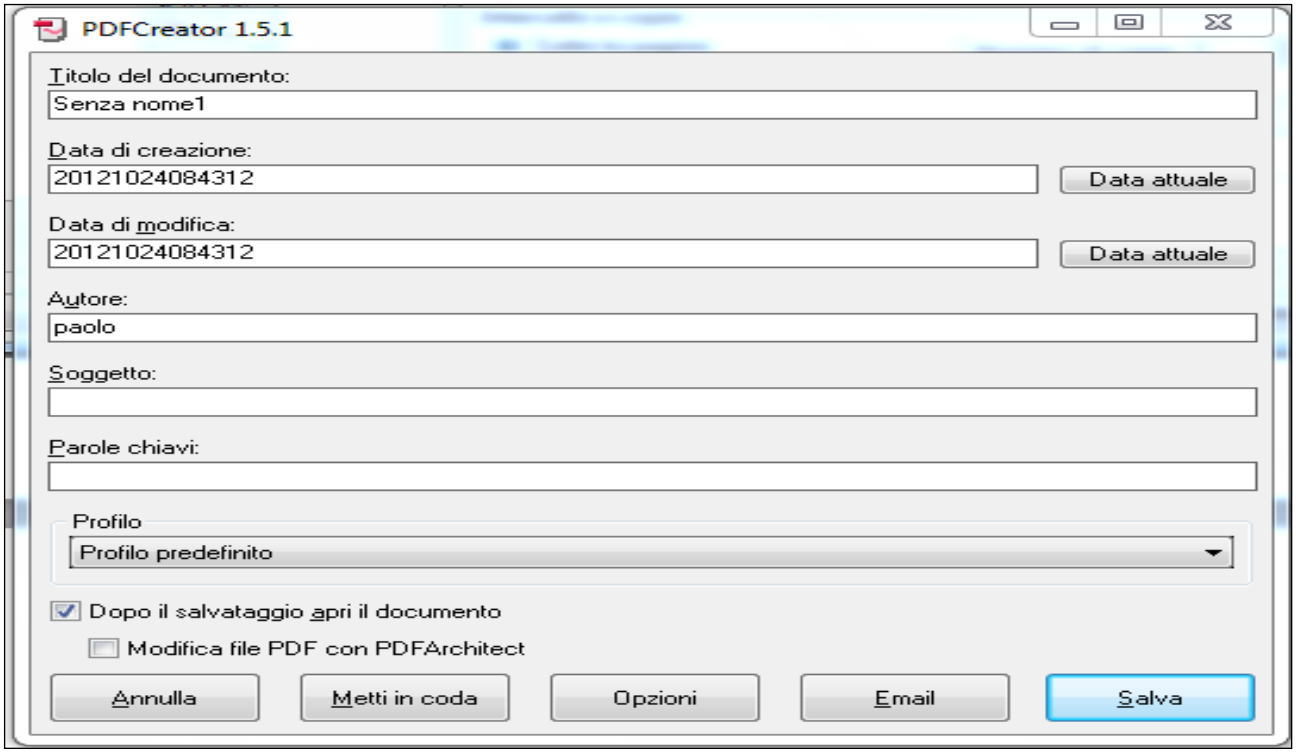


È conveniente scegliere una risoluzione bassa, ma fino a 300 non ha mai dato grossi problemi, se il file non è molto grosso.

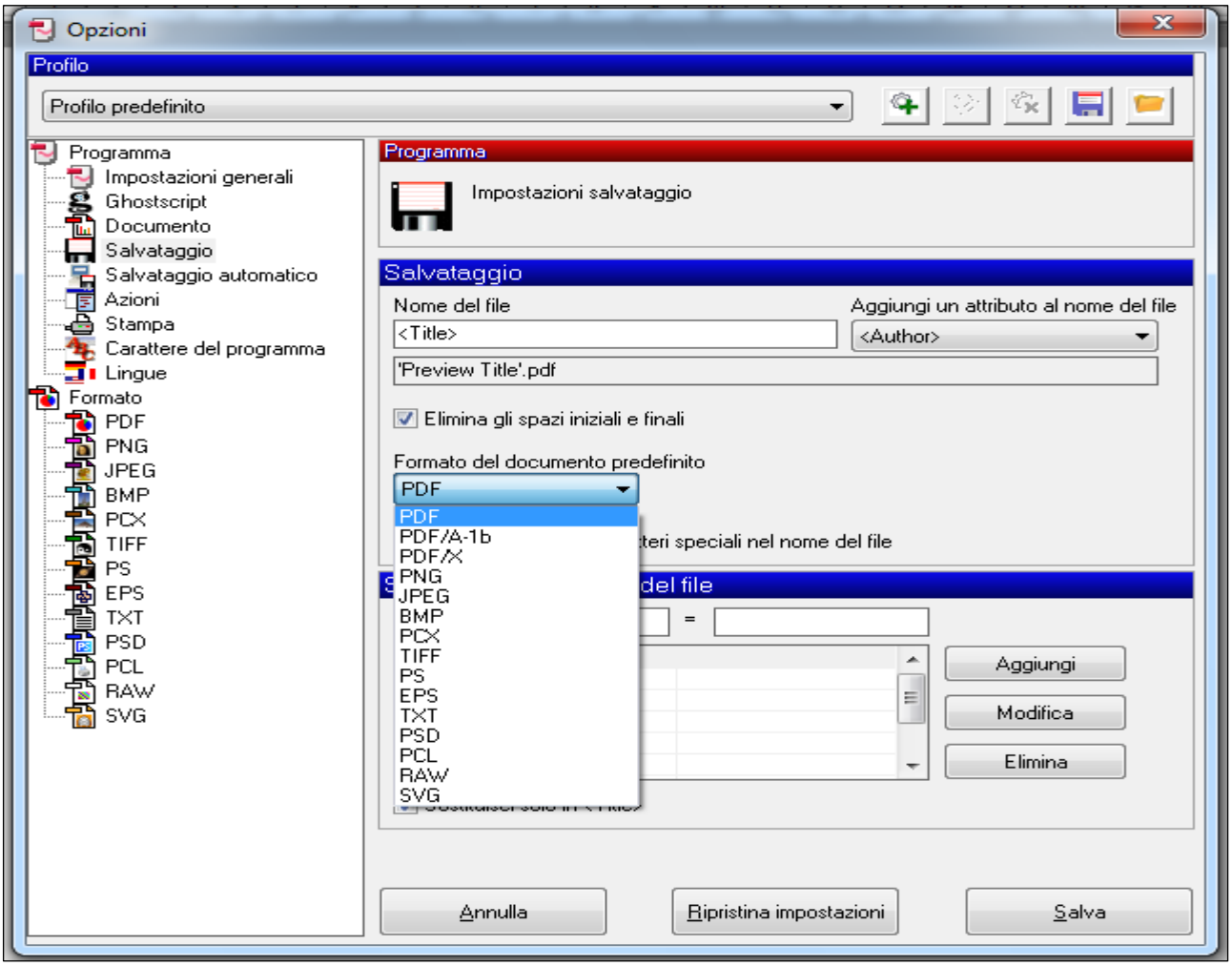
PDF CREATOR 1.5



Dopo l'installazione troveremo la stampante virtuale insieme agli altri dispositivi di stampa. Sarà sufficiente scegliere tale stampante.



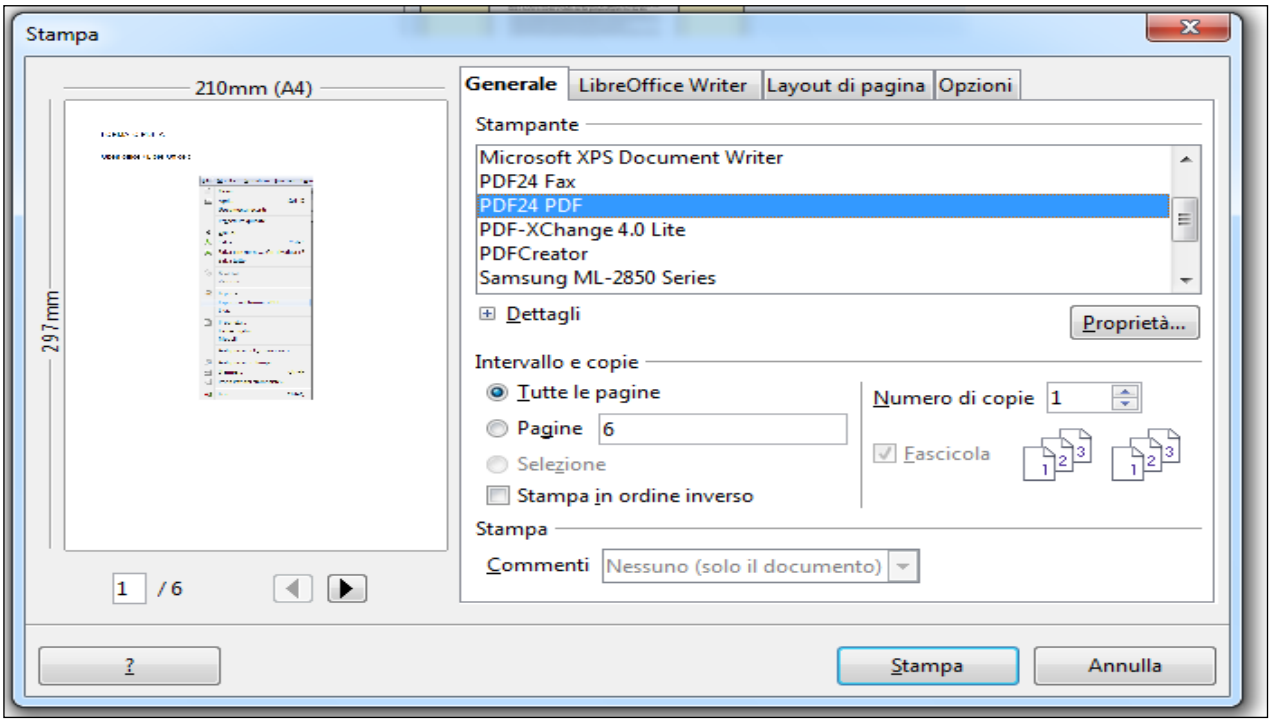
Premere “opzioni” per configurare.



Scegliere “salvataggio” e, nel menù a tendina del formato, scegliere Pdf/a – 1/b. Salvare le opzioni se le vogliamo riutilizzare e, una volta ritornati alla finestra principale, scegliere salva, in modo da produrre il pdf/a.

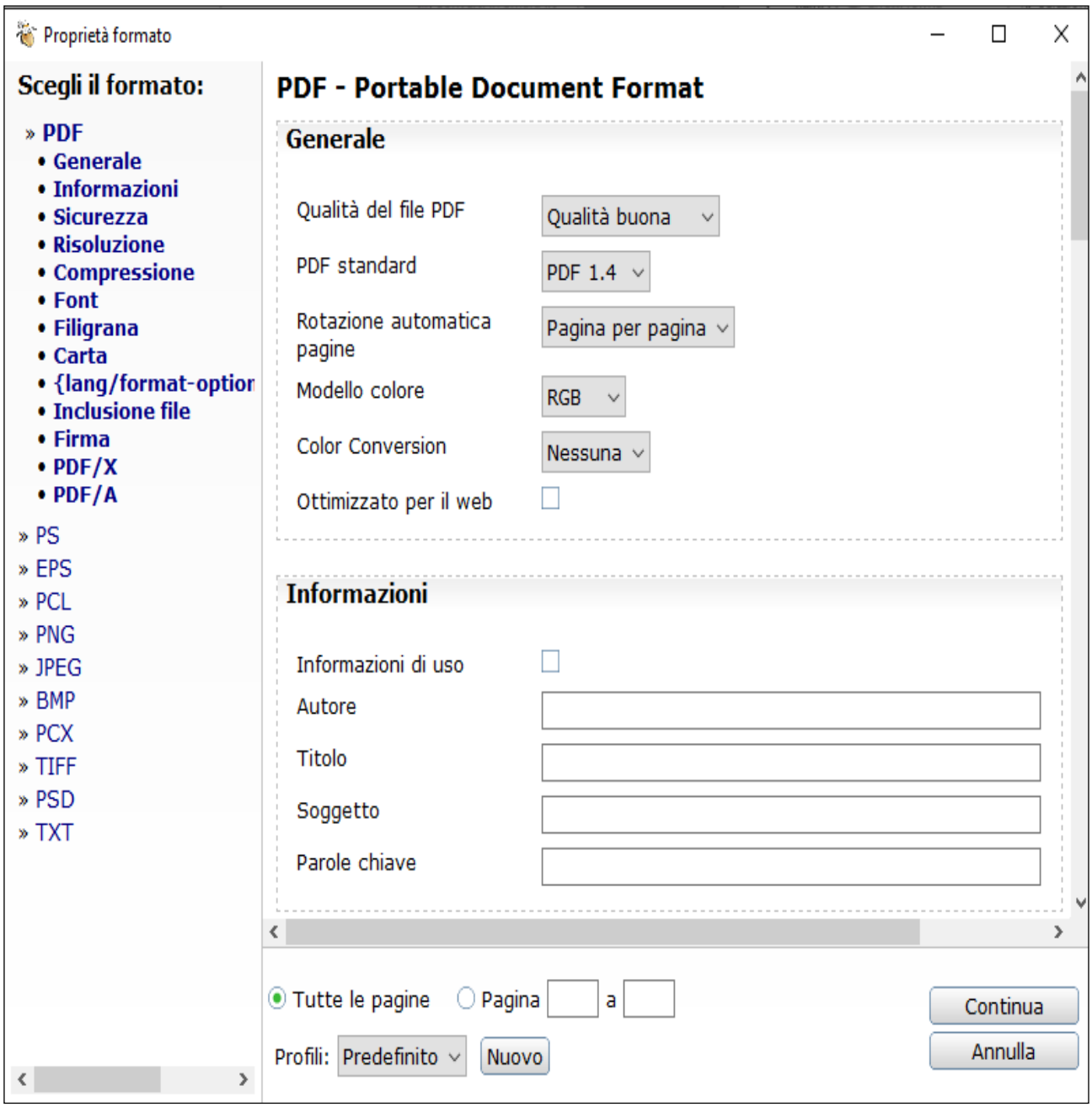
PDF24

Pdf24 è simile a pdfCreator ma permette di scegliere anche il formato vecchio. Dopo l’installazione si trova tra le stampanti.

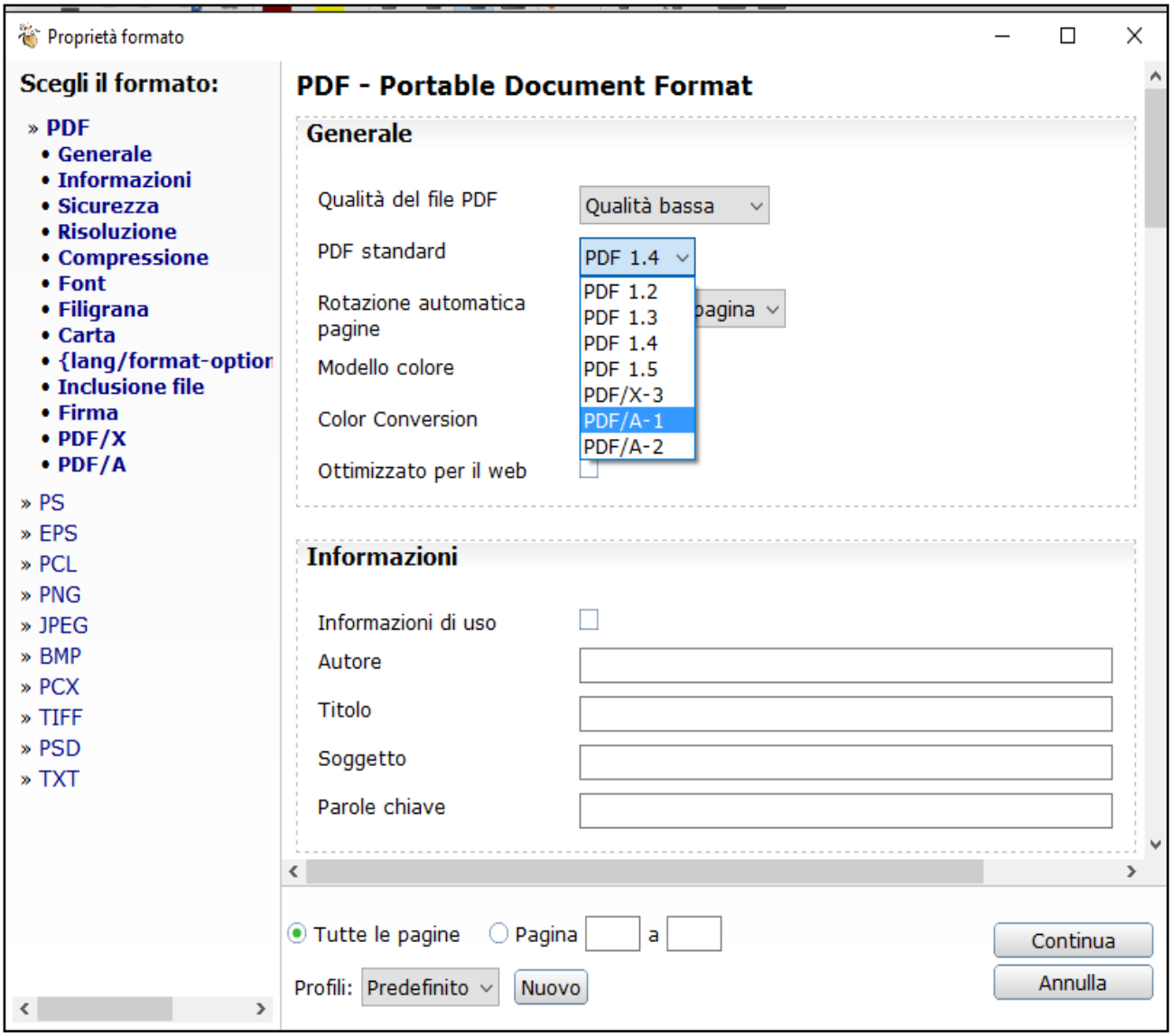


Apparirà la finestra del programma e dovremmo scegliere “salva come”

La finestra che si aprirà ci permetterà di scegliere da un menu a tendina.



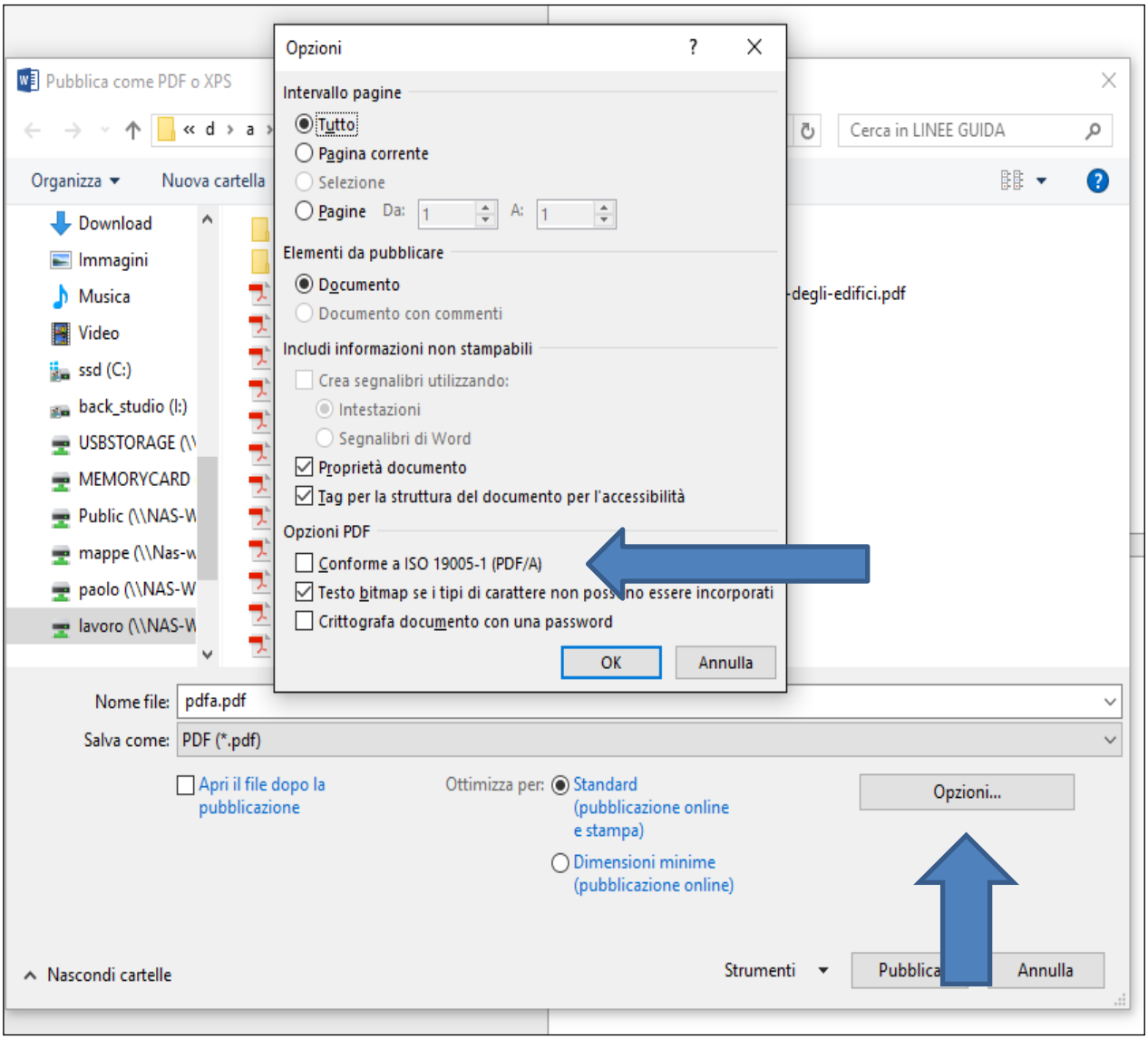
Conviene scegliere una qualità bassa o media ed il formato pdf/a-1 nel caso ci fossero molte foto, agire anche sugli altri parametri (risoluzione e compressione).



WORD

Anche word permette di esportare in pdf/a.

Una volta scelto File, esporta, scegliere il formato pdf. Cliccare poi su Opzioni e si aprirà la finestra di scelta in cui selezionare “Conforme a ISO 19005-1 (PDF/A).



Da prove eseguite sembra che la scelta Libre Office, Open Office o Word, sia la scelta più sicura.

Indipendentemente da come è stato prodotto, ricordarsi poi di firmare sempre digitalmente il file.

5. TABELLE

5.1 Superfici, Vani minimo e massimo, Coefficienti ragguaglio negozi

Con la nota prot. n. 109923 del 31.05.2018, la Direzione Centrale ha fornito delle indicazione sul corretto calcolo della consistenza in vani e in metri quadrati.
L'allegato tecnico, della nota sopra citata, specifica che per le unità ordinarie facenti parte del "Gruppo A", il conteggio dei vani deve essere eseguito calcolando, qualora ci fosse, l'eccedenza del vano. Mentre per quanto concerne il calcolo della superficie delle unità da censire in categoria C/1, la superficie utile degli ambienti accessori deve essere trasformata, con moltiplicazione per il relativo coefficiente di ragguaglio, in superficie utile equivalente principale.

A tal proposito si allegano le tabelle in uso presso i vari Uffici del Territorio della Regione.

UP-Territorio AREZZO

COMUNI	A/1	A/2	A/3	A/4	A/5	A/6	A/7	A/8	A/9	A10	A/11
	min-max	min-max	min-max	min-max	min-max	min-max	min-max	min-max	min-max	min-max	min-max
Anghiari	12 - 30	9 - 25	7 - 20	8 - 22	7 - 20	7 - 20	8 - 20	10 - 30	12 - 36	8 - 22	
Arezzo	9 - 27	8 - 24	7 - 20	7 - 21	7 - 19	7 - 20	8 - 23	10 - 30	12 - 36	9 - 25	
Badia Tedalda	9 - 27	9 - 25	7 - 20	7 - 18	7 - 17	7 - 17					
Bibbiena	9 - 27	10 - 28	8 - 22	8 - 22	7 - 21	7 - 20	8 - 22	10 - 28		9 - 25	
Bucine		9 - 25	7 - 19	7 - 19	7 - 19	7 - 20	8 - 20	9 - 26	10 - 25	8 - 22	
Capolona	9 - 27	8 - 24	8 - 20	8 - 20	7 - 19	7 - 20	8 - 20	9 - 24		9 - 25	
Caprese Michelangelo		9 - 25	7 - 19	7 - 18	7 - 18	7 - 20	8 - 20	9 - 27		8 - 22	
Castel Focognano	11 - 33	9 - 27	7 - 20	7 - 21	7 - 18	7 - 19	8 - 22	10 - 28		9 - 25	
Castelfranco di Sopra		8 - 24	7 - 21	7 - 21	7 - 21	7 - 20	8 - 22	9 - 27			
Castel San Niccolò	9 - 26	8 - 21	7 - 21	7 - 19	7 - 18	7 - 18	8 - 22				
Castiglion Fibocchi	11 - 28	9 - 21	7 - 18	7 - 19	7 - 19	7 - 19	8 - 23	9 - 23		9 - 27	
Castiglion Fiorentino	11 - 27	9 - 27	8 - 21	8 - 21	7 - 20	7 - 20	8 - 22	11 - 30		8 - 21	
Cavriglia	9 - 27	8 - 23	7 - 18	7 - 19	7 - 18	7 - 19	7 - 21	9 - 25			
Chitignano		9 - 27	7 - 20	7 - 21	7 - 18	7 - 18	8 - 19	8 - 19			
Chiusi della Verna		8 - 23	8 - 17	8 - 18	8 - 17	7 - 19	8 - 19	12 - 29			
Civitella in val di Chiana	9 - 27	8 - 24	7 - 21	8 - 20	7 - 18	7 - 21	8 - 22	9 - 26		9 - 25	
Cortona	10 - 30	9 - 27	8 - 20	8 - 21	7 - 21	8 - 24	7 - 21	10 - 30		10 - 30	
Foiano della Chiana	10 - 30	8 - 23	7 - 21	7 - 21	7 - 18	7 - 19	8 - 22	10 - 28		10 - 30	
Lasterina	11 - 28	9 - 21	8 - 19	8 - 20	7 - 19	8 - 19	8 - 20	11 - 30		8 - 22	
Loro Ciuffenna	9 - 27	9 - 23	7 - 19	7 - 19	7 - 18	7 - 18	8 - 24	9 - 26		8 - 22	
Lucignano	10 - 30	9 - 24	8 - 24	7 - 20	7 - 19	7 - 21	8 - 22	10 - 28			
Marciano della Chiana		10 - 28	9 - 27	8 - 24	8 - 22	8 - 20	7 - 21				
Montemignaio		8 - 24	7 - 18	7 - 17	7 - 17	7 - 17	7 - 18				
Monterchi		9 - 26	8 - 20	8 - 19	7 - 18	7 - 20	8 - 20	10 - 30			
Monte San Savino	10 - 30	8 - 24	8 - 22	8 - 19	7 - 20	8 - 20	8 - 23	8 - 23	10 - 30	10 - 30	
Montevarchi	9 - 27	8 - 22	8 - 21	8 - 21	7 - 21	8 - 22	7 - 21	8 - 23		8 - 23	
Ortignano Raggiolo		8 - 24	8 - 19	7 - 19	7 - 19	7 - 19	8 - 22				
Pergine Valdarno		9 - 24	8 - 19	8 - 19	7 - 18	8 - 21	10 - 30				
Pian di Scò	11 - 28	9 - 22	8 - 20	8 - 20	7 - 20	8 - 20	8 - 22	10 - 29		8 - 22	
Pieve Santo Stefano	12 - 30	9 - 26	8 - 24	8 - 20	7 - 19	7 - 19	8 - 20	9 - 26		8 - 22	
Poppi	11 - 33	8 - 24	7 - 20	7 - 21	7 - 20	7 - 21	8 - 20	14 - 42		9 - 25	
Pratovecchio		9 - 24	7 - 21	8 - 20	7 - 19	7 - 19	9 - 20	9 - 26			
San Giovanni Valdarno	9 - 27	8 - 24	7 - 18	7 - 19	7 - 19	8 - 19	8 - 22	10 - 30	10 - 27	8 - 22	
San Sepolcro	12 - 30	10 - 27	8 - 18	8 - 21	7 - 19	8 - 20	8 - 21	9 - 27	12 - 36	9 - 25	
Sestino		8 - 21	7 - 18	7 - 19	7 - 18	7 - 18	8 - 20				
Stia		9 - 27	8 - 22	7 - 21	7 - 21	7 - 21	8 - 20	10 - 28	11 - 29		
Subbiano	9 - 27	9 - 27	7 - 20	7 - 21	7 - 19	7 - 19	8 - 20	12 - 36		8 - 22	
Talla	11 - 33	8 - 23	7 - 19	7 - 20	7 - 20	7 - 20	8 - 20	10 - 30			
Terranuova Bracciolini	9 - 27	9 - 27	8 - 21	8 - 21	7 - 20	7 - 20	8 - 22	9 - 27		9 - 27	

Categoria C/1 > coefficiente di ragguaglio K :

- 0,50 accessori comunicanti
- 0,25 accessori non comunicanti

UP-Territorio FIRENZE

COMUNI	A/1	A/2	A/3	A/4	A/5	A/6	A/7	A/8	A/9	A10	A/11
	min-max	min-max	min-max	min-max	min-max	min-max	min-max	min-max	min-max	min-max	min-max
Bagno a Ripoli	8 - 24	8 - 21	8 - 21	8 - 21	8 - 21	8 - 24	9 - 27	12 - 36	12 - 36		
Barberino M.	10 - 30	8 - 24	7 - 21	7 - 21	7 - 21	8 - 24	8 - 24	12 - 36	12 - 36	8 - 24	
Barberino V.E.		7 - 21	7 - 21	8 - 24	8 - 24	8 - 24	8 - 24	9 - 27	8 - 24		
Borgo San Lorenzo	8 - 24	8 - 24	7 - 21	7 - 21	7 - 21	8 - 24	8 - 24	12 - 36		10 - 27	
Calenzano		7 - 21	7 - 21	7 - 21	7 - 21	7 - 21	7 - 21	10 - 30	12 - 36		
Campi Bisenzio	8 - 24	8 - 24	7 - 21	7 - 21	7 - 21	7 - 21	8 - 24	10 - 30			
Capraia e Limite		8 - 24	7 - 21	7 - 21	7 - 21	7 - 21	9 - 27	12 - 36			
Castelfiorentino	8 - 24	8 - 21	8 - 20	8 - 21	8 - 21	8 - 21	8 - 21	10 - 30	12 - 36	10 - 30	
Cerreto Guidi	9 - 27	7 - 21	7 - 21	7 - 21	7 - 21	7 - 21	8 - 24	12 - 36		10 - 30	
Certaldo	9 - 27	8 - 24	8 - 21	8 - 24	8 - 24	8 - 24	8 - 24	10 - 30	13 - 39	10 - 27	
Dicomano		8 - 24	7 - 18	8 - 24	7 - 21	7 - 21	8 - 24	10 - 30		10 - 30	
Empoli	10 - 27	9 - 24	8 - 24	8 - 24	8 - 21	8 - 21	9 - 27	12 - 36		10 - 30	
Fiesole	8 - 24	7 - 21	7 - 21	7 - 18	7 - 18	7 - 21	8 - 24	10 - 30	12 - 36	10 - 30	
Figline	10 - 30	8 - 24	8 - 24	8 - 24	8 - 24	9 - 27	8 - 24	10 - 30			
Firenze z.c. 1	10 - 30	9 - 27	8 - 24	8 - 24	8 - 21		9 - 27	12 - 36	13 - 39	10 - 30	
Firenze z.c. 2	9 - 27	8 - 24	8 - 21	8 - 21	8 - 21		9 - 27	12 - 36		10 - 30	
Firenze z.c. 3	9 - 27	8 - 24	8 - 21	8 - 22	8 - 21	8 - 24	9 - 27	12 - 36	13 - 39	10 - 30	
Firenzuola	10 - 30	9 - 27	7 - 21	7 - 21	7 - 21	7 - 21	8 - 24	10 - 30		9 - 27	
Fucecchio	8 - 24	8 - 24	7 - 21	7 - 21	7 - 21	7 - 21	8 - 24	10 - 30		10 - 30	
Gambassi		7 - 21	7 - 21	8 - 24	8 - 24	8 - 24	8 - 24	10 - 30		10 - 30	
Greve		8 - 24	8 - 24	8 - 24	8 - 21	8 - 21	8 - 21	10 - 30		10 - 30	
Impruneta	9 - 27	8 - 24	7 - 21	7 - 21	7 - 21		8 - 24	12 - 36			
Incisa		7 - 21	7 - 21	7 - 21	7 - 21	7 - 21	8 - 24	10 - 30			
Lastra a Signa	9 - 27	9 - 27	8 - 24	8 - 24	8 - 24	8 - 24	9 - 27	10 - 30		8 - 24	
Londa		7 - 21	7 - 21	7 - 21	7 - 21	7 - 21	8 - 24	10 - 30			
Marradi	10 - 30	8 - 24	7 - 21	7 - 21	7 - 21	8 - 24	8 - 24	10 - 30		9 - 27	
Montaione	9 - 27	9 - 24	8 - 21	8 - 24	8 - 24	9 - 24	9 - 24	10 - 30	10 - 30	9 - 27	
Montelupo	8 - 24	7 - 21	7 - 21	8 - 24	8 - 24	8 - 24	9 - 27	10 - 30			
Montespertoli		8 - 24	8 - 21	8 - 24	8 - 24	8 - 24	9 - 25	10 - 30	14 - 40		
Palazzuolo	10 - 30	9 - 24	7 - 21	7 - 21	7 - 21	7 - 24	8 - 24	10 - 30		8 - 24	
Pelago	8 - 24	8 - 24	7 - 21	8 - 24	7 - 21	8 - 24	8 - 24	10 - 30			
Pontassieve	9 - 27	9 - 27	8 - 24	9 - 27	9 - 27	9 - 27	9 - 27	12 - 36	10 - 30	9 - 27	
Reggello		8 - 20	8 - 18	8 - 18	8 - 18	8 - 24	8 - 24	12 - 36			9 - 27
Rignano		8 - 24	8 - 21	8 - 21	8 - 21	8 - 21	8 - 24	10 - 30			
Rufina	9 - 27	9 - 27	8 - 24	8 - 24	8 - 24	8 - 24	9 - 27	10 - 30	15 - 45	10 - 30	
San Casciano	8 - 24	8 - 21	7 - 18	7 - 21	7 - 21	8 - 24	9 - 24	12 - 36		10 - 30	
San Godenzo		7 - 21	7 - 21	6 - 18	6 - 18	7 - 21	8 - 24	8 - 24		9 - 27	
San Piero a Sieve		8 - 21	7 - 21	7 - 21	7 - 21	7 - 21	8 - 24	10 - 30		14 - 42	
Scandicci	8 - 24	8 - 24	7 - 21	7 - 21	8 - 24	8 - 24	8 - 24	10 - 30	13 - 39		
Scarperia		8 - 24	7 - 21	7 - 21	7 - 21	7 - 21	8 - 24	10 - 30			
Sesto Fiorentino	8 - 24	8 - 24	7 - 21	7 - 21	7 - 21	7 - 21	8 - 24	10 - 30		10 - 30	
Signa	10 - 30	9 - 27	8 - 24	9 - 27	9 - 27	9 - 27	8 - 24	10 - 30		10 - 30	
Tavarnelle		7 - 21	7 - 21	8 - 24	7 - 21	7 - 21	7 - 21	12 - 36	20 - 60		
Vaglia	8 - 24	8 - 24	7 - 21	8 - 24	7 - 21		8 - 24	10 - 30			
Vicchio		8 - 24	7 - 21	7 - 21	7 - 21	7 - 21	8 - 24	10 - 30			
Vinci		8 - 24	7 - 21	7 - 21	7 - 21	7 - 21	8 - 24	10 - 30			

Categoria C/1 (tabella dei coefficienti di ragguaglio)					

Sr = Superficie Accessori // Sb = Superficie Bottega
K = Coefficiente di Ragguaglio					

Sr/Sb		**K**	**Sr/Sb**		**K**
0.00		1.00	1.00		0.35
0.02		0.98	1.05		0.34
0.04		0.95	1.15		0.33
0.06		0.93	1.20		0.32
0.08		0.91	1.25		0.31
0.10		0.88	1.30		0.30
0.12		0.86	1.35		0.29
0.14		0.84	1.45		0.28
0.16		0.83	1.50		0.27
0.18		0.81	1.60		0.26
0.20		0.79	1.65		0.25
0.22		0.77	1.70		0.24
0.24		0.76	1.80		0.23
0.25		0.75	1.85		0.22
0.30		0.71	1.95		0.21
0.35		0.67	2.00		0.20
0.40		0.63	oltre 2.00		0.20
0.45		0.59			
0.50		0.55			
0.55		0.53			
0.60		0.51			
0.65		0.49			
0.70		0.47			
0.75		0.45			
0.80		0.43			
0.85		0.41			
0.90		0.39			
0.95		0.37			

UP-Territorio GROSSETO

COMUNI	A/1	A/2	A/3	A/4	A/5	A/6	A/7	A/8	A/9	A10	A/11
	min-max	min-max	min-max	min-max	min-max	min-max	min-max	min-max	min-max	min-max	min-max
Arcidosso	10 - 30	9 - 27		7 - 21	7 - 21		10 - 30	10 - 30		9 - 27	
Campagnatico	10 - 30	9 - 27		8 - 24	7 - 21		9 - 27	10 - 30		9 - 27	
Capalbio	10 - 30	9 - 27		8 - 24	7 - 21		9 - 27	10 - 30		9 - 27	
Castel del Piano	10 - 30	9 - 27		7 - 21	7 - 21		10 - 30	10 - 30		9 - 27	
Castell Azzara	10 - 30	9 - 27		7 - 21	7 - 21		10 - 30	10 - 30		9 - 27	
Castiglion della Pescaia	10 - 30	9 - 27	9 - 27	8 - 24	7 - 21		9 - 27	10 - 30	9 - 27	9 - 27	
Cinigiano	10 - 30	9 - 27		8 - 24	7 - 21		9 - 27	10 - 30		9 - 27	
Civitella Paganico	10 - 30	9 - 27		8 - 24	7 - 21		9 - 27	10 - 30		9 - 27	
Follonica	10 - 30	9 - 27	9 - 27	8 - 24	7 - 21		9 - 27	10 - 30	9 - 27	9 - 27	
Gavorrano	10 - 30	9 - 27		8 - 24	7 - 21		9 - 27	10 - 30		9 - 27	
Grosseto z.c. 1	10 - 30	9 - 27	9 - 27	8 - 24	7 - 21		9 - 27	10 - 30	9 - 27	9 - 27	
Grosseto z.c. 2	10 - 30	9 - 27	9 - 27	8 - 24	7 - 21		9 - 27	10 - 30	9 - 27	9 - 27	
Isola del Giglio	10 - 30	9 - 27	9 - 27	8 - 24	7 - 21		9 - 27	10 - 30	9 - 27	9 - 27	
Magliano in Toscana	10 - 30	9 - 27		8 - 24	7 - 21		9 - 27	10 - 30		9 - 27	
Manciano	10 - 30	9 - 27		7 - 21	7 - 21		10 - 30	10 - 30		9 - 27	
Massa Marittima	10 - 30	9 - 27		8 - 24	7 - 21		9 - 27	10 - 30		9 - 27	
Monte Argentario	10 - 30	9 - 27	9 - 27	8 - 24	7 - 21		9 - 27	10 - 30	9 - 27	9 - 27	
Monterotondo Marittimo	10 - 30	9 - 27		7 - 21	7 - 21		10 - 30	10 - 30		9 - 27	
Montieri	10 - 30	9 - 27		7 - 21	7 - 21		10 - 30	10 - 30		9 - 27	
Orbetello	10 - 30	9 - 27	9 - 27	8 - 24	8 - 24		10 - 30	10 - 30	11 - 33	9 - 27	
Pitigliano	10 - 30	9 - 27		7 - 21	7 - 21		10 - 30	10 - 30		9 - 27	
Roccalbegna	10 - 30	9 - 27		8 - 24	7 - 21		9 - 27	10 - 30		9 - 27	
Roccastrada	10 - 30	9 - 27		8 - 24	7 - 21		9 - 27	10 - 30		9 - 27	
Santa Fiora	10 - 30	9 - 27		7 - 21	7 - 21		10 - 30	10 - 30		9 - 27	
Scansano	10 - 30	9 - 27		8 - 24	7 - 21		9 - 27	10 - 30		9 - 27	
Scarlino	10 - 30	9 - 27		8 - 24	7 - 21		9 - 27	10 - 30		9 - 27	
Seggiano	10 - 30	9 - 27		7 - 21	7 - 21		10 - 30	10 - 30		9 - 27	
Semproniano	10 - 30	9 - 27		7 - 21	7 - 21		10 - 30	10 - 30		9 - 27	
Sorano	10 - 30	9 - 27		7 - 21	7 - 21		10 - 30	10 - 30		9 - 27	

Categoria C/1 > coefficiente di ragguaglio K :

- 0,60 retro negozio
- 0,35 sotto negozio

UP-Territorio LIVORNO

COMUNI	A/1	A/2	A/3	A/4	A/5	A/6	A/7	A/8	A/9	A10	A/11
	min-max	min-max	min-max	min-max	min-max	min-max	min-max	min-max	min-max	min-max	min-max
Bibbona		8,33 - 25	8,33 - 25	8 - 24	7 - 21		9 - 27	10 - 30		8,33 - 25	
Campiglia M.		9 - 27	9 - 27	8 - 24	8 - 24		10 - 30	10 - 30		9 - 27	
Campo Elba		9 - 27	9 - 27	8 - 24	7 - 21		9 - 27			9 - 27	
Capoliveri		8 - 24	8 - 24	8 - 24	8 - 24		8 - 24	10 - 30		8 - 24	
Capraia		9 - 27	9 - 27	8 - 24	7,33 - 27		9 - 27		9 - 27	9 - 27	
Castagneto C.cci		8 - 28	8 - 28	8 - 24	7 - 21		8 - 24	10 - 30		8 - 28	
Cecina		9 - 27	9 - 27	8 - 24	8 - 24		10 - 30	10 - 30		9 - 27	
Collesalvetti		10 - 30	8 - 24	8 - 24	8 - 24		10 - 30	10 - 30		10 - 30	
Livorno	10 - 30	8 - 24	8 - 24	8 - 24	8 - 24		8 - 24	9 - 27		10 - 30	
Marciana z.c. 1		10 - 30	10 - 30	8 - 24	7 - 21		10 - 30	14 - 38		10 - 30	
Marciana z.c. 2		9 - 27	9 - 27	8 - 24	8 - 24					9 - 27	
Piombino		8,33 - 25	8,33 - 25	8 - 24	7 - 21		8,33 - 25	10 - 30		8,33 - 25	
Porto Azzurro		9 - 27	9 - 27	8 - 24	7 - 21		10 - 30	10 - 30		9 - 27	
Portoferraio		8 - 24	8 - 24	8 - 24	7 - 21		9 - 27	10 - 30	10 - 30	8 - 24	
Rio Elba		9 - 27	9 - 27	8 - 24	7,33 - 22		9 - 27	9 - 27		9 - 27	
Rio Marina		9 - 27	9 - 27	8 - 24	7 - 21		7 - 29	10 - 30		9 - 27	
Rosignano M.	10 - 30	9 - 27	9 - 27	8 - 24	8 - 24		10 - 30	10 - 30		9 - 27	
San Vincenzo		9 - 27	9 - 27	8 - 24	8 - 24		10 - 30	10 - 30		9 - 27	
Sassetta		8,3 - 25	8,3 - 25	8 - 24	7 - 21			10 - 30		8,3 - 25	
Suvereto		9 - 27	9 - 27	8 - 24	8 - 24			10 - 30		9 - 27	

Categoria C/1 > coefficiente di ragguaglio K :

- 0,60 retro negozio diretto
- 0,30 accessori non comunicanti

UP-Territorio LUCCA

COMUNI	A/1	A/2	A/3	A/4	A/5	A/6	A/7	A/8	A/9	A10	A/11
	min-max	min-max	min-max	min-max	min-max	min-max	min-max	min-max	min-max	min-max	min-max
Altopascio		9 - 27	8 - 24	8 - 24		8,5 - 25	9 - 27			11 - 33	
Bagni di Lucca	12 -36	10 - 30	9 - 27	8 - 24	7 - 21	7 - 21	8 - 24			10 - 30	
Barga		9 - 27	8 - 24	8 - 24	7 - 21		8 - 24			10 - 30	
Borgo a Mozzano		10 - 30	9 - 27	8 - 24	7 - 21	7 - 21	8,5 - 25,5			10 - 30	
Camaiore z.c. 1		8 - 24	8 - 24	6,5 - 19,5	6 - 18	6 - 18	9 - 27	10 - 30		8 - 24	
Camaiore z.c. 2		8 - 24	8 - 24	6,5 - 19,5	6 - 18		8 - 24			8 - 24	
Camporgiano		8 - 24	**vedi nota**	6 - 18	6 - 18		8 - 24			8 - 24	
Capannori		9 - 27	8 - 24	8 - 24		8 - 24	9 - 27	16 - 48		11 - 33	
Careggine		9 - 23	8 - 24	8 - 21		8 - 21	8 - 24			8 - 24	
Castelnuovo Garfagnana		8 - 24	6,5 - 19,5	6 - 18	6 - 18	6 - 18	8 - 24	10 - 30		8 - 24	
Castiglione Garfagnana		8 - 24	**vedi nota**	6 - 18	6 - 18		8 - 24			8 - 24	
Coreglia Antelminelli		8 - 24	7,5 - 22,5	7 - 21	7 - 21		7 - 21			10 - 30	
Fabbriche di Vallico		8 - 24	8 - 24	6 - 18		6 - 18	8 - 24			10 - 30	
Forte dei Marmi		8 - 24	7 - 21	6 - 18	6 - 18		8 - 24	10 - 30		8 - 24	
Fosciandora		7 - 21	8 - 24	7 - 21	7 - 21		8 - 24			8 - 24	
Gallicano		8 - 24	8 - 24	7 - 21	7 - 21		8 - 24	10 - 30		10 - 30	
Giuncugnano		8 - 24	**vedi nota**	7 - 20	6 - 18		8 - 24			8 - 24	
Lucca	15 - 45	13 - 39	10 - 30	10 - 30	9 - 27	10 - 30	11 - 33	16 - 48	18 - 54	13 - 39	
Massarosa		9 - 27	7,5 - 22,5	8 - 24		8 - 24	8 - 24	10 - 30		9 - 27	
Minucciano		8 - 24	8 - 24	6 - 18		6 - 18	8 - 24			8 - 24	
Molazzana		8 - 24	8 - 24	7 - 21		6 - 18	8 - 24			8 - 24	
Montecarlo	10 - 30	10 - 30	7,5 - 22,5	9 - 27		8 - 24	9 - 27	12 - 36		11 - 33	
Pescaglia		8 - 24	8 - 24	7 - 21	7 - 21	7 - 21	8 - 24			10 - 30	
Piazza al Serchio		7,5 - 22,5	8 - 24	6 - 18		6 - 18	8 - 24			8 - 24	
Pietrasanta z.c. 1	12 - 36	9 - 27	8 - 24	6 - 18	6 - 18	6 - 18	8 - 24	12 - 36		8 - 24	
Pietrasanta z.c. 2		8 - 24	8 - 24	6,5 - 19,5	6 - 18		8 - 24	11 - 33		8 - 24	
Pieve Fosciana		8 - 24	8 - 24	7 - 21	7 - 21		8 - 24			8 - 24	
Porcari		9 - 27	7 - 21	9 - 27		9 - 27	10 - 30	13 - 39		11 - 33	
San Romano Garfagnana		8 - 24	8 - 24	7 - 21		7 - 21	8 - 24			8 - 24	
Seravezza		8 - 24	8 - 24	7 - 21	6 - 18		8 - 24			8 - 24	
Sillano		9 - 25	8 - 24	9 - 23		8 - 22	8 - 24			8 - 24	
Stazzema		8 - 24	8 - 24	7 - 21	7 - 21	7 - 21	8 - 24			8 - 24	
Vagli Sotto		8 - 24	8 - 24	7 - 21	7 - 21		8 - 24			8 - 24	
Vergemoli		8 - 24	8 - 24	7 - 21		6 - 18	8 - 24			10 - 30	
Viareggio	10 - 30	8 - 24	7 - 21	7 - 21	7 - 21	7 - 21	8 - 24			8 - 24	
Villa Basilica		10 - 30	9 - 2 7	8 - 24	6 - 18		8 - 24			10 - 30	
Villa Collemandina		8 - 24	**vedi nota**	6 - 18	6 - 18		8 - 24			8 - 24	

NOTA

Camporgiano: Categoria **A/3** classe 1-2-3-4 (8 - 24) classe 5-6-7 (6,5 - 19,5)

Castiglione Garfagnana: Categoria **A/3** classe 1-2-3-4-5 (8 - 24) classe 6 (6,5 - 19,5)

Giuncugnano: Categoria **A/3** classe 1-2-3-4-5-6 (8 - 24) classe 7 (6,5 - 19,5)

Villa Collemandina: Categoria **A/3** classe 1-2-3-4-5 (8 - 24) classe 6 (6,5 - 19,5)

Categoria C/1 (tabella dei coefficienti di ragguaglio)					
Su = Superficie Utile // Sa = Superficie Accessoria					
K = Coefficiente di Ragguaglio					
Su/Sa		**K**	**Su/Sa**		**K**
0,00/0,25		0,18			
0,25/0,50		0,21			
0,50/0,75		0,30			
0,75/1,00		0,34			
1,00/1,50		0,47			
1,50/2,00		0,53			
2,00/2,50		0,60			
2,50/3,00		0,65			
3,00/4,00		0,70			
4,00/5,00		0,73			
5,00/6,00		0,75			
6,00/7,00		0,77			
7,00/15,00		0,80			
15,00/30,00		0,90			
oltre 30,00		0,90			

UP-Territorio MASSA

COMUNI	A/1	A/2	A/3	A/4	A/5	A/6	A/7	A/8	A/9	A10	A/11
	min-max	min-max	min-max	min-max	min-max	min-max	min-max	min-max	min-max	min-max	min-max
Aulla	9 - 27	8 - 24	6 - 18	7 - 21	7 - 21		8 - 24	9 - 27	10 - 30	10 - 30	6 - 18
Bagnone	9 - 27	8 - 24	6 - 18	7 - 21	7 - 21		8 - 24	9 - 27	10 - 30	10 - 30	6 - 18
Carrara	9 - 27	8 - 24	6 - 18	7 - 21	7 - 21		8 - 24	9 - 27	10 - 30	10 - 30	6 - 18
Casola in Lunigiana	9 - 27	8 - 24	6 - 18	7 - 21	7 - 21		8 - 24	9 - 27	10 - 30	10 - 30	6 - 18
Comano	9 - 27	8 - 24	6 - 18	7 - 21	7 - 21		8 - 24	9 - 27	10 - 30	10 - 30	6 - 18
Filattiera	9 - 27	8 - 24	6 - 18	7 - 21	7 - 21		8 - 24	9 - 27	10 - 30	10 - 30	6 - 18
Fivizzano	9 - 27	8 - 24	6 - 18	7 - 21	7 - 21		8 - 24	9 - 27	10 - 30	10 - 30	6 - 18
Fosdinivo	9 - 27	8 - 24	6 - 18	7 - 21	7 - 21		8 - 24	9 - 27	10 - 30	10 - 30	6 - 18
Licciana Nardi	9 - 27	8 - 24	6 - 18	7 - 21	7 - 21		8 - 24	9 - 27	10 - 30	10 - 30	6 - 18
Massa	9 - 27	8 - 24	6 - 18	7 - 21	7 - 21		8 - 24	9 - 27	10 - 30	10 - 30	6 - 18
Montignoso	9 - 27	8 - 24	6 - 18	7 - 21	7 - 21		8 - 24	9 - 27	10 - 30	10 - 30	6 - 18
Mulazzo	9 - 27	8 - 24	6 - 18	7 - 21	7 - 21		8 - 24	9 - 27	10 - 30	10 - 30	6 - 18
Podenzana	9 - 27	8 - 24	6 - 18	7 - 21	7 - 21		8 - 24	9 - 27	10 - 30	10 - 30	6 - 18
Pontremoli	9 - 27	8 - 24	6 - 18	7 - 21	7 - 21		8 - 24	9 - 27	10 - 30	10 - 30	6 - 18
Tresana	9 - 27	8 - 24	6 - 18	7 - 21	7 - 21		8 - 24	9 - 27	10 - 30	10 - 30	6 - 18
Villafranca Lunigiana	9 - 27	8 - 24	6 - 18	7 - 21	7 - 21		8 - 24	9 - 27	10 - 30	10 - 30	6 - 18
Zeri	9 - 27	8 - 24	6 - 18	7 - 21	7 - 21		8 - 24	9 - 27	10 - 30	10 - 30	6 - 18

Categoria C/1
(tabella dei coefficienti di ragguaglio)

Sp = Superficie Principale // Sa = Superficie Accessoria

K = Coefficiente di Ragguaglio

Sp/Sa		K	Sp/Sa		K
0,11/0,20		0,10			
0,21/0,30		0,15			
0,31/0,40		0,20			
0,41/0,50		0,25			
0,51/0,60		0,30			
0,61/0,70		0,35			
0,71/0,80		0,40			
0,81/0,90		0,45			
0,91/1,00		0,50			
1,01/1,30		0,55			
1,31/1.50		0,60			
1,51/1,70		0,65			
1,71/2,00		0,70			
2,01/3,00		0,75			
oltre 3,00		0,80			

UP-Territorio PISA

COMUNI	A/1	A/2	A/3	A/4	A/5	A/6	A/7	A/8	A/9	A10	A/11
Bientina	9 - 27	9 - 27	8 - 24	8 - 24	8 - 24		9 - 27	10 - 30		9 - 27	
Buti	10 - 30	10 - 30	8 - 24	8 - 24	8 - 24		10 - 30	12 - 36		10 - 30	
Calci	11 - 33	9 - 27	9 - 27	9 - 27	8 - 24		9 - 27	11 - 33		9 - 27	
Calcinaia	10 - 30	9 - 27	8 - 24	8 - 24	8 - 24		8 - 24	15 - 45		9 - 27	
Capannoli	8 - 24	8 - 24	7 - 21	7 - 21	7 - 21		8 - 24	10 - 30		8 - 24	
Casale	9 - 27	9 -27	8 - 24	8 - 24	8 - 24		9 - 27	9 - 27		9 - 27	
Casciana Terme	10 - 30	8 - 24	7 - 21	7 - 21	7 - 21		9 - 27	9 - 27		9 - 27	
Cascina	11 - 33	9 - 27	8 - 24	8 - 24	8 - 24		9 - 27	11 - 33		9 - 27	
Castelfranco	10 - 30	9 - 27	9 - 27	9 - 27	9 - 27		9 - 27	15 - 45		9 - 27	
Castellina M.mma	9 - 27	9 - 27	8 - 24	8 - 24	8 - 24		10 - 30	10 - 30		9 - 27	
Castelnuovo VC	10 - 30	9 - 27	8 - 24	8 - 24	8 - 24		10 - 30	10 - 30		9 - 27	
Chianni	9 - 27	7 - 21	7 - 21	7 - 21	7 - 21		9 - 27	10 - 30		9 - 27	
Crespina	10 - 27	9 - 27	8 - 24	8 - 24	8 - 24		8 - 24	12 - 36		9 - 27	
Fauglia	8 - 27	8 - 24	8 - 24	8 - 24	8 - 24		9 - 27	12 - 36		8 - 24	
Guardistallo	9 - 27	9 -27	8 - 24	8 - 24	8 - 24		9 - 27	12 - 36		9 - 27	
Laiatico	15 - 45	7 - 21	6 - 18	6 - 18	6 - 18		9 - 27	9 - 27		7 - 21	
Lari	10 - 30	8 - 24	8 - 24	8 - 24	8 - 24		8 - 24	10 -30		8 - 24	
Lorenzana	8 - 24	8 - 24	8 - 24	8 - 24	7 -21		8 -24	12 - 36		8 - 24	
Montecatini v.c.	9 - 27	9 - 27	8 - 24	8 - 24	8 - 24		9 - 27	10 - 30		9 - 27	
Montescudaio	9 - 27	9 - 27	9 - 27	9 - 27	8 - 24		9 - 27	12 - 36		9 - 27	
Monteverdi M.	9 - 27	9 - 27	8 - 24	8 - 24	8 - 24		9 - 27	12 - 36		9 - 27	
Montopoli v.a.	9 - 27	8 - 24	8 - 24	8 - 24	8 - 24		8 -24	12 - 36		8 - 24	
Orciano P.	9 - 27	9 - 27	8 - 24	8 - 24	8 - 24		9 - 27	10 - 30		9 - 27	
Palaia	10 - 30	9 - 27	8 - 24	8 - 24	8 - 24		9 - 27	10 - 30		9 - 27	
Peccioli	9 - 27	9 - 27	8 - 24	8 - 24	8 - 24		9 - 27	15 - 45		9 - 27	
Pisa z.c. 1	12 - 36	10 - 30	8 - 24	10 - 30	8 - 24		9 - 27	13 - 39	13 - 50	12 - 36	
Pisa z.c. 2	9 - 27	8 - 24	6 - 18	6 - 18	X		8 - 24	10 - 30		12 - 36	
Pomarance	10 - 30	9 - 27	8 - 24	8 - 24	8 - 24		8 - 24	10 - 30		9 - 27	
Ponsacco	10 - 30	8 - 24	8 - 24	9 - 27	9 - 27		9 - 27	10 - 30		8 - 24	
Pontedera	10 - 30	8 - 24	8 - 24	8 - 24	8 - 24		8 - 24	10 - 30		10 - 30	
Riparbella	9 - 27	9 - 27	8 - 24	8 - 24	X		10 - 30	10 - 30		9 - 27	
San Giuliano T.	9 - 27	8 - 24	8 - 24	8 - 24	7 - 21		9 - 27	12 - 36		10 - 30	
San Miniato	15 - 45	9 - 27	8 - 24	8 - 24	8 - 24		9 - 27	12 - 36		9 - 27	
Santa Croce sull'Arno	10 - 30	9 - 27	8 - 24	8 - 24	8 - 24		10 - 30	12 - 36		10 - 30	
Santa Luce	10 - 30	9 - 27	8 - 24	8 - 24	8 - 24		9 - 27	12 - 36		10 - 30	
Santa Maria a Monte	9 - 27	8 - 24	7 - 21	7 - 21	7 - 21		10 - 30	10 - 30		8 - 24	
Terricciola	11 - 33	8 - 24	7 - 21	7 - 21	7 - 21		8 - 24	15 - 45		8 - 24	
Vecchiano z.c. 1	10 - 30	8 - 24	8 - 24	8 - 24	8 - 24		8 - 24	10 - 30		8 - 24	
Vecchiano z.c. 2	8 - 24	8 - 24	7 - 21	8 - 24	8 - 24		8 - 24	15 - 45		8 - 24	
Vicopisano	9 - 27	9 - 27	8 - 24	8 - 24	8 - 24		8 - 24	10 - 30		9 - 27	
Volterra	10 - 30	9 - 27	8 - 24	8 - 24	7 - 21		9 - 27	10 - 30		9 - 27	

Tabella coefficiente di ragguaglio K

	K da a	Bientina	Buti	Calci	Calcinaia	Capannoli	Casale	Casciana T.	Cascina	Castelfranco	Castelfranco M.
1	0,10 - 0,19	0,20	0,20	0,35	0,20	0,15	0,15	0,25	0,25	0,20	0,30
2	0,20 - 0,24	0,20	0,20	0,40	0,20	0,15	0,15	0,25	0,25	0,20	0,30
3	0,25 - 0,30	0,20	0,20	0,40	0,20	0,15	0,15	0,25	0,25	0,20	0,30
4	0,30 - 0,39	0,20	0,20	0,40	0,20	0,15	0,15	0,25	0,25	0,20	0,30
5	0,40 - 0,50	0,20	0,20	0,40	0,20	0,15	0,15	0,25	0,25	0,20	0,30
6	0,50 - 0,55	0,20	0,20	0,50	0,20	0,15	0,40	0,25	0,30	0,20	0,60
7	0,56 - 0,60	0,20	0,20	0,50	0,20	0,15	0,40	0,25	0,30	0,20	0,60
8	0,61 - 0,69	0,20	0,20	0,50	0,20	0,15	0,40	0,30	0,30	0,20	0,60
9	0,70 - 0,75	0,20	0,20	0,50	0,20	0,15	0,40	0,30	0,30	0,20	0,60
10	0,76 - 0,80	0,20	0,20	0,50	0,20	0,15	0,75	0,30	0,30	0,20	0,60
11	0,81 - 0,85	0,20	0,20	0,50	0,20	0,15	0,75	0,40	0,30	0,20	0,60
12	0,86 - 0,90	0,20	0,20	0,50	0,20	0,15	0,75	0,40	0,30	0,20	0,60
13	0,91 - 1,00	0,20	0,20	0,50	0,20	0,15	0,75	0,40	0,30	0,20	0,60
14	1,01 - 1,10	0,35	0,35	0,60	0,35	0,20	0,75	0,50	0,35	0,30	0,80
15	1,11 - 1,25	0,35	0,35	0,60	0,35	0,20	0,75	0,50	0,35	0,30	0,80
16	1,26 - 1,30	0,35	0,35	0,60	0,35	0,20	0,75	0,50	0,35	0,30	0,80
17	1,31 - 1,40	0,35	0,35	0,60	0,35	0,20	0,75	0,50	0,35	0,30	0,80
18	1,41 - 1,50	0,35	0,35	0,60	0,35	0,20	0,75	0,60	0,35	0,30	0,80
19	1,51 - 1,55	0,50	0,50	0,60	0,50	0,20	0,75	0,60	0,35	0,40	0,80
20	1,56 - 1,60	0,50	0,50	0,60	0,50	0,20	0,75	0,60	0,35	0,40	0,80
21	1,61 - 2,00	0,50	0,50	0,70	0,50	0,20	0,75	0,60	0,35	0,40	0,80
22	2,01 - 2,50	0,70	0,70	0,80	0,70	0,30	0,90	0,70	0,40	0,50	0,80
23	2,51 - 2,70	0,70	0,70	0,90	0,70	0,30	0,90	0,70	0,40	0,60	0,80
24	2,71 - 3,00	0,70	0,70	0,90	0,70	0,30	0,90	0,70	0,40	0,60	0,80
25	3,01 - 3,50	0,75	0,75	1,00	0,75	0,50	0,90	0,80	0,50	0,60	0,90
26	3,51 - 4,00	0,75	0,75	1,00	0,75	0,50	0,90	0,80	0,50	0,60	0,90
27	4,01 - 4,50	0,80	0,80	1,00	0,80	0,75	1,00	0,90	0,60	0,60	0,90
28	4,51 - 5,00	0,80	0,80	1,00	0,80	0,75	1,00	0,90	0,60	0,60	0,90
29	5,01 - 6,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,75	1,00	0,90	0,70	0,60	0,90
30	6,01 - 7,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,75	1,00	1,00	0,80	0,60	1,00
31	7,01 - 8,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,75	1,00	1,00	0,80	0,60	1,00
32	8,01 - 9,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,75	1,00	1,00	0,90	0,60	1,00
33	9,01 - 10,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,75	1,00	1,00	0,90	0,60	1,00

	K da a	Castelnuovo	Chianni	Crespina	Fauglia	GUARDISTALLO	Lajatico	Lari	Lorenzana	Montecatini	Montescudaio
1	0,10 - 0,19	0,20	0,10	0,25	0,20	0,15	0,10	0,16	0,30	0,15	0,25
2	0,20 - 0,24	0,20	0,10	0,25	0,20	0,15	0,10	0,16	0,30	0,15	0,25
3	0,25 - 0,30	0,20	0,10	0,25	0,20	0,15	0,10	0,16	0,30	0,15	0,25
4	0,30 - 0,39	0,20	0,10	0,25	0,20	0,15	0,10	0,16	0,30	0,15	0,25
5	0,40 - 0,50	0,20	0,10	0,25	0,20	0,15	0,10	0,16	0,30	0,15	0,25
6	0,50 - 0,55	0,20	0,10	0,60	0,20	0,40	0,10	0,25	0,30	0,25	0,25
7	0,56 - 0,60	0,20	0,10	0,60	0,20	0,40	0,10	0,25	0,30	0,25	0,25
8	0,61 - 0,69	0,20	0,10	0 60	0,2D	0,40	0,10	0,25	0,30	0,25	0,25
9	0,70 - 0,75	0 20	0,10	0,60	0,20	0,40	0,10	0,25	0,30	0,25	0,25
10	0,76 - 0,80	0,20	0,10	0,60	0,20	0,75	0,10	0,25	0,30	0,25	0,25
11	0,81 - 0,85	0,20	0,10	0,60	0,20	0,75	0,10	0,50	0,30	0,35	0,25
12	0,86 - 0,90	0,20	0,10	0,60	0,20	0,75	0,10	0,50	0,30	0,35	0,25
13	0,91 - 1,00	0,20	0,10	0,60	0,20	0,75	0,10	0,50	0,30	0,35	0,25
14	1,01 - 1,10	0,40	0,10	0,70	0,20	0,75	0,10	0,75	0,40	0,50	0,25
15	1,11 - 1,25	0,40	0,10	0,70	0,20	0,75	0,10	0,75	0,40	0,50	0,25
16	1,26 - 1,30	0,40	0,10	0,70	0,20	0,75	0,10	0,75	0,40	0,50	0,25
17	1,31 - 1,40	0,40	0,10	0,70	0,20	0,75	0,10	0,75	0,40	0,50	0,25
18	1,41 - 1,50	0,40	0,10	0,70	0,20	0,75	0,10	0,75	0,40	0,50	0,25
19	1,51 - 1,55	0,40	0,10	0,70	0,30	0,75	0,10	0,90	0,40	0,50	0,50
20	1,56 - 1,60	0,40	0,10	0,70	0,30	0,75	0,10	0,90	0,40	0,50	0,50
21	1,61 - 2,00	0,40	0,10	0,70	0,30	0,75	0,10	0,90	0,40	0,50	0,50
22	2,01 - 2,50	0,40	0,10	0,85	0,30	0,90	0,10	1,00	0,50	0,70	0,50
23	2,51 - 2,70	0,40	0,10	0,85	0,40	0,90	0,10	1,00	0,50	0,70	0,75
24	2,71 - 3,00	0,40	0,10	0,85	0,40	0,90	0,10	1,00	0,50	0,70	0,75
25	3,01 - 3,50	0,40	0,10	0,85	0,40	0,90	0,10	1,00	0,60	0,90	0,75
26	3,51 - 4,00	0,40	0,10	0,85	0,50	0,90	0,10	1,00	0,60	0,90	1,00
27	4,01 - 4,50	0,60	0,30	0,85	0,50	1,00	0,30	1,00	0,70	1,00	1,00
28	4,51 - 5,00	0,60	0,30	0,85	0,50	1,00	0,30	1,00	0,70	1,00	1,00
29	5,01 - 6,00	0,60	0,30	0,85	0,50	1,00	0,30	1,00	0,70	1,00	1,00
30	6,01 - 7,00	1,00	0,30	0,85	0,50	1,00	0,30	1,00	0,70	1,00	1,00
31	7,01 - 8,00	1,00	0,30	0,85	0,50	1,00	0,30	1,00	0,70	1,00	1,00
32	8,01 - 9,00	1,00	0,50	0,85	0,50	1,00	0,50	1,00	0,70	1,00	1,00
33	9,01 - 10,00	1,00	0,50	0,85	0,50	1,00	0,50	1,00	0,70	1,00	1,00

	K da a	Monteverdi	Montopoli	Orciano	Palaia	Peccioli	Pisa Z.C. 1	Pisa Z.C.2	Pomarance	Ponsacco	Pontedera
1	0,10 - 0,19	0,30	0,45	0,30	0,30	0,40	0,20	0,40	0,10	0,30	0,20
2	0,20 - 0,24	0,30	0,45	0,30	0,30	0,40	0,20	0,40	0,10	0,30	0,20
3	0,25 - 0,30	0,30	0,45	0,30	0,30	0,40	0,20	0,00	0,10	0,30	0,20
4	0,30 - 0,39	0,30	0,45	0,30	0,30	0,40	0,20	0,40	0,10	0,30	0,20
5	0,40 - 0,50	0,30	0,45	0,30	0,30	0,60	0,20	0,40	0,10	0,30	0,20
6	0,50 - 0,55	0,30	0,45	0,30	0,30	0,60	0,20	0,40	0,10	0,30	0,35
7	0,56 - 0,60	0,30	0,45	0,30	0,30	0,60	0,20	0,40	0,10	0,30	0,35
8	0,61 - 0,69	0,30	0,45	0,30	0,30	0,60	0,20	0,40	0,10	0,30	0,35
9	0,70 - 0,75	0,30	0,45	0,30	0,30	0,60	0,20	0,40	0,10	0,30	0,35
10	0,76 - 0,80	0,30	0,45	0,30	0,30	0,60	0,30	0,40	0,10	0,30	0,35
11	0,81 - 0,85	0,30	0,50	0,30	0,50	0,60	0,30	0 40	0,10	0,30	0,35
12	0,86 - 0,90	0,30	0,50	0,30	0,50	0,60	0,30	0,40	0,10	0,30	0,35
13	0,91 - 1,00	0,30	0,50	0,30	0,50	0,60	0,30	0,40	0,10	0,30	0,35
14	1,01 - 1,10	0,40	0,50	0,40	0,70	0,60	0,40	0,40	0,35	0,40	0,50
15	1,11 - 1,25	0,40	0,75	0,40	0,70	0,60	0,40	0,40	0,35	0,40	0,50
16	1,26 - 1,30	0,40	0,85	0,40	0,70	0,60	0,40	0,40	0,35	0,40	0,50
17	1,31 - 1,40	0,40	0,85	0,40	0,70	0,60	0,40	0,40	0,35	0,40	0,50
18	1,41 - 1,50	0,40	0,85	0,40	0,70	0,60	0,40	0,40	0,35	0,40	0,50
19	1,51 - 1,55	0,44	0,85	0,40	0,70	0,60	0,50	0,40	0,35	0,50	0,60
20	1,56 - 1,60	0,40	1,00	0,40	0,70	0,60	0,50	0,40	0,35	0,50	0,60
21	1,61 - 2,00	0,40	1,00	0,40	0,70	0,60	0,50	0,40	0,35	0,50	0,60
22	2,01 - 2,50	0,40	1,00	0,50	1,00	0,70	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60
23	2,51 - 2,70	0,50	1,00	0,50	1,00	0,70	0,70	0,70	0,60	0,60	0,70
24	2,71 - 3,00	0,50	1,00	0,50	1,00	0,70	0,70	0,80	0,60	0,60	0,70
25	3,01 - 3,50	0,60	1,00	0,60	1,00	0,70	0,80	0,80	1,00	0,65	0,70
26	3,51 - 4,00	0,60	1,00	0,60	1,00	0,70	0,80	0,80	1,00	0,65	0,70
27	4,01 - 4,50	0,70	1,00	0,70	1,00	0,80	0,85	0,85	1,40	0,65	0,70
28	4,51 - 5,00	0,70	1,00	0,70	1,00	0,80	0,85	0,85	1,00	0,70	0,80
29	5,01 - 6,00	0,70	1,00	0,70	1,00	0,80	0,90	0,90	1,00	0,70	0,80
30	6,01 - 7,00	0,70	1,00	0,74	1,00	1,00	0,95	0,90	1,00	0,70	0,90
31	7,01 - 8,00	0,70	1,00	0,70	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	0,70	0,90
32	8,01 - 9,00	0,70	1,00	0,70	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	0,70	1,00
33	9,01 - 10,00	0,70	1,00	0,70	1,40	1,00	1,00	0,90	1,00	4,70	1,00

	K da a	S.Croce	S.Giuliano	S.Luce	S.Maria M.	S.Miniato	Terricciola	Vecchiano Z.C.1	Vecchiano Z.C.2	Vicopisano	Volterra
1	0,10 - 0,19	0,10	0,16	0,30	0,20	0,20	0,15	0,20	0,20	0,20	0,10
2	0,20 - 0,24	0,10	0,16	0,30	0,20	0,20	0,15	0,20	0,20	0,20	0,10
3	0,25 - 0,30	0,10	0,16	0,30	0,20	0,20	0,15	0,20	0,20	0,20	0,10
4	0,30 - 0,39	0,10	0,16	0,30	0,20	0,20	0,15	0,20	0,20	0,20	0,16
5	0,40 - 0,50	0,10	0,16	0,30	0,20	0,20	0,15	0,20	0,20	0,20	0,16
6	0,50 - 0,55	0,10	0,25	0,30	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,25	0,16
7	0,56 - 0,60	0,10	0,25	0,30	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,25	0,16
8	0,61 - 0,69	0,10	0 25	0,30	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,25	0,25
9	0,70 - 0,75	0,10	0,25	0,30	0,20	0,20	0,25	0,20	0,20	0,25	0,25
10	0,76 - 0,80	0,10	0,25	0,30	0,20	0,20	0,25	0,20	0,20	0,25	0,25
11	0,81 - 0,85	0,10	0,50	0,30	0,20	0,20	0,25	0,20	0,20	0,25	0,25
12	0,86 - 0,90	0,10	0,50	0,30	0,20	0,20	0,25	0,20	0,20	0,25	0,25
13	0,91 - 1,00	0,10	0,50	0,30	0,20	0,20	0,25	0,20	0,20	0,25	0,33
14	1,01 - 1,10	0,30	0,75	0,40	0,35	0,20	0,50	0,30	0,30	0,30	0,33
15	1,11 - 1,25	0,30	0,75	0,40	0,35	0,20	0,50	0,30	0,30	0,30	0,33
16	1,26 - 1,30	0,30	0,75	0,40	0,35	0,20	0,50	0,30	0,30	0,30	0,33
17	1,31 - 1,40	0,30	0,75	0,40	0,35	0,30	0,60	0,30	0,30	0,30	0,33
18	1,41 - 1,50	0,30	0,75	0,40	0,35	0,30	0,60	0,30	0,30	0,30	0,33
19	1,51 - 1,55	0,50	0,90	0,40	0,50	0,30	0,75	0,40	0,40	0,30	0,50
20	1,56 - 1,60	0,50	0,90	0,40	0,50	0,30	0,75	0,40	0,40	0,30	0,50
21	1,61 - 2,00	0,50	0,60	0,40	0,50	0,30	0,75	0,40	0,40	0,30	0,50
22	2,01 - 2,50	0,70	1,00	0,50	0,70	0,40	0,75	0,50	0,50	0,40	0,50
23	2,51 - 2,70	1,00	1,00	0,50	0,70	0,40	0,75	0,60	0,60	0,40	0,70
24	2,71 - 3,00	1,00	1,00	0,50	0,70	0,40	0,75	0,60	0,60	0,40	0,70
25	3,01 - 3,50	1,00	1,00	0,60	0,75	0,50	0,75	0,60	0,60	0,50	0,70
26	3,51 - 4,00	1,00	1,00	0,60	0,75	0,50	0,75	0,60	0,60	0,50	0,80
27	4,01 - 4,50	1,00	1,00	0,70	0,80	0,50	0,75	0,60	0,60	0,60	0,80
28	4,51 - 5,00	1,00	1,00	0,70	0,80	0,50	0,75	0,60	0,60	0,60	0,80
29	5,01 - 6,00	1,00	1,00	0,70	1,00	0,60	0,75	0,60	0,60	0,70	0,90
30	6,01 - 7,00	1,00	1,00	0,70	1,00	0,70	0,80	0,60	0,60	0,80	0,90
31	7,01 - 8,00	1,00	1,00	0,70	1,00	0,80	0,80	0,60	0,60	0,80	1,00
32	8,01 - 9,00	1,00	1,00	0,70	1,00	0,90	1,00	0,60	0,60	0,90	1,00
33	9,01 - 10,00	1,00	1,00	0,70	1,00	1,00	1,00	0,60	0,60	0,90	1,00

UP-Territorio PISTOIA

COMUNI	A/1	A/2	A/3	A/4	A/5	A/6	A/7	A/8	A/9	A10	A/11
	min-max	min-max	min-max	min-max	min-max	min-max	min-max	min-max	min-max	min-max	min-max
Abetone	10 - 30	7 - 20	7 - 20	7 - 19	6 - 18	6 - 18	7 - 21	8 - 24		8 - 24	7 - 20
Agliana		7 - 21	7 - 18	7 - 20	7 - 20	7 - 19	7 - 18	8 - 24		8 - 24	
Buggiano		8 - 22	7 - 21	7 - 20	7 - 20	7 - 20	7 - 20	9 - 26		8 - 21	
Chiesina Uzzanase		7 - 21	7 - 20	6 - 17	6 - 17	6 - 18	7 - 18	9 - 27		8 - 24	
Cutigliano	8 - 24	8 - 22	7 - 20	7 - 20	7 - 19	7 - 18	7 - 21	8 - 24		8 - 24	
Lamporecchio		7 - 21	6 - 18	6 - 18	6 - 18	6 - 18	7 - 21	8 - 24		8 - 22	
Larciano		7 - 21	6 - 18	6 - 18	6 - 18	6 - 18	7 - 21	10 - 25		8 - 21	
Marliana	10 - 30	8 - 22	6- 18	7 - 19	6 - 18	6 - 18	7 - 20	8 - 24		8 - 22	
Massa e Cozzile		8 - 23	6 - 16	7 - 20	7 - 20	7 - 19	7 - 21	8 - 24		7 - 21	
Monsummano Terme		8 - 22	7 - 21	7 - 21	7 - 17	7 - 18	7 - 18	8 - 24	9 - 25	8 - 24	
Montale		8 - 20	8 - 18	8 - 18	8 - 18	6 - 18	8 - 24	10 - 30		8 - 21	
Montecatini Terme zc 1	10 - 30	8 - 24	8 - 21	7 - 20	7 - 18	7 - 16	8 - 22	10 - 30		7 - 21	
Montecatini Terme zv 2	10 - 30	7 - 21	7 - 18	7 - 20	6 - 18	6 - 18	7 - 18	8 - 24		7 - 21	
Pescia		9 - 27	8 - 24	7 - 210	6 - 18	6 - 18	8 - 24	10 - 30	10 - 30	8 - 24	
Pieve a Nievole		7 - 20	6 - 18	6 - 18	6 - 18	8 - 21	7 - 18	8 - 24		8 - 20	
Pistoia	10 - 30	9 - 27	7 - 21	8 - 24	7 - 20	7 - 21	8 - 23	12 - 36	12 - 36	10 - 30	
Piteglio	10 - 30	8 - 22	7 - 21	7 - 20	7 - 20	7 - 20	8 - 22	8 - 24		8 - 21	
Ponte Buggianese		7 - 21	7 - 19	7 - 21	7 - 19	6 - 18	7 - 21	8 - 24		8 - 24	
Quarrata		8 - 24	7 - 21	6 - 18	6 - 18	6 - 18	8 - 24	10 - 30		7 - 21	
Sambuca Pistoiese	10 - 30	8 - 22	7 - 21	6 - 18	6 - 18	6 - 18	8 - 24	8 - 24		7 - 21	
San Marcello Pistoiese	8 - 24	7 - 21	6 - 18	7 - 19	6 - 18	6 - 18	7 - 20	8 - 24		8 - 24	
Serravalle Pistoiese		8 - 22	6 - 17	6 - 17	6 - 15	6 - 15	6 - 18	8 - 24		8 - 24	
Uzzano		7 - 21	7 - 20	7 - 21	6 - 17	6 - 18	7 - 18	9 - 27		8 - 24	

Categoria C/1 (tabella dei coefficienti di ragguaglio)					
Sr = Superficie Accessori // Sb = Superficie Bottega					
K = Coefficiente di Ragguaglio					
Sr/Sb		K	Sr/Sb		K
0.00		1.00	0,85		0,41
0.02		0,98	0,90		0,39
0.04		0,95	0,95		0,37
0.06		0,93	1,00		0,35
0.08		0,91	1,05		0,34
0.10		0,88	1,10		0,33
0.12		0,86	1,15		0,33
0.14		0,84	1,20		0,32
0.16		0,83	1,25		0,31
0.18		0,81	1,30		0,30
0.20		0,79	1,35		0,29
0,22		0,77	1,40		0,29
0,24		0,76	1,45		0,28
0,25		0,75	1,50		0,27
0,30		0,71	1,55		0,26
0,35		0,67	1,60		0,26
0,40		0,63	1,65		0,25
0,45		0,59	1,70		0,24
0,50		0,55	1,75		0,23
0,55		0,53	1,80		0,23
0,60		0,51	1,85		0,22
0,65		0,49	1,90		0,21
0,70		0,47	1,95		0,21
0,75		0,45	2,00		0,20
0,80		0,43	>2,00		0,20

UP-Territorio PRATO

COMUNI	A/1	A/2	A/3	A/4	A/5	A/6	A/7	A/8	A/9	A10	A/11
	min-max	min-max	min-max	min-max	min-max	min-max	min-max	min-max	min-max	min-max	min-max
Cantagallo		8 - 21	7 - 21	7 - 21	7 - 21	7 - 21	7 - 21	8 - 20			12 - 28
Carmignano		7 - 21	7 - 21	7 - 21	7 - 20	8 - 20	7 - 21	10 - 30	30 - 60		
Montemurlo		8 - 20	7 - 18	7 - 21	7 - 21	7 - 21	8 - 21	10 - 30	15 - 45		
Poggio a Caiano		7 - 21	7 - 21	7 - 21	7 - 20	8 - 20	7 - 21	10 - 30	30 - 60		
Prato	9 - 24	8 - 21	7 - 21	7 - 21	7 - 21	7 - 21	8 - 24	12 - 36		9 - 27	
Vaiano		8 - 24	7 - 21	7 - 21	7 - 21	7 - 24	8 - 24	12 - 36			
Vernio		8 - 24	7 - 21	7 - 21	7 - 21	7 - 21	8 - 22	9 - 27	10 - 30		

Categoria C/1
(tabella dei coefficienti di ragguaglio)

Sr = Superficie Accessori // Sb = Superficie Bottega

K = Coefficiente di Ragguaglio

Sr/Sb		K	Sr/Sb		K
0.00		1.00	1.00		0.35
0.02		0.98	1.05		0.34
0.04		0.95	1.15		0.33
0.06		0.93	1.20		0.32
0.08		0.91	1.25		0.31
0.10		0.88	1.30		0.30
0.12		0.86	1.35		0.29
0.14		0.84	1.45		0.28
0.16		0.83	1.50		0.27
0.18		0.81	1.60		0.26
0.20		0.79	1.65		0.25
0.22		0.77	1.70		0.24
0.24		0.76	1.80		0.23
0.25		0.75	1.85		0.22
0.30		0.71	1.95		0.21
0.35		0.67	2.00		0.20
0.40		0.63	oltre 2.00		0.20
0.45		0.59			
0.50		0.55			
0.55		0.53			
0.60		0.51			
0.65		0.49			
0.70		0.47			
0.75		0.45			
0.80		0.43			
0.85		0.41			
0.90		0.39			
0.95		0.37			

UP-Territorio SIENA

COMUNI	A/1	A/2	A/3	A/4	A/5	A/6	A/7	A/8	A/9	A10	A/11
	min-max	min-max	min-max	min-max	min-max	min-max	min-max	min-max	min-max	min-max	min-max
Abbadia San Salvatore	12 - 36	9 - 27		8 - 24	7 - 21		10 - 30	15 - 45		11 - 33	25 - 75
Asciano	11 - 33	8 - 24		8 - 24	7 - 21			11 - 33		9 - 27	
Buonconvento	11 - 33	9 - 27		8 - 24	7 - 21		9 - 27	9 - 27	10 - 30	9 - 27	
Casole d'Elsa	10 - 30	9 - 27		8 - 24	8 - 24			10 - 30			
Castellina in Chianti	10 - 30	9 - 27		8 - 24	7 - 21		10 - 30	10 - 30			
Castelnuovo Berardenga		9 - 27		8 - 24	8 - 24			11 - 33	11 - 33		
Castiglion d'Orcia		9 - 27		8 - 24	8 - 24						
Cetona		9 - 27		8 - 24	8 - 24			10 - 30			
Chianciano Terme I zona	9 - 27	8 - 24		8 - 24	8 - 24		9 - 27	10 - 30			
Chianciano Terme II zona		8 - 24		7 - 21	7 - 21		8 - 24	10 - 30			
Chiusdino		9 - 27		8 - 24	7 - 21		10 - 30	12 - 36			
Chiusi	9 - 27	9 - 27		8 - 24	8 - 24		9 - 27	11 - 33			
Colle Val d'Elsa	11 - 33	9 - 27		7 - 21	7 - 21		9 - 27	9 - 27		9 - 27	
Gaiole in Chianti		10 - 30		9 - 27	8 - 24		10 - 30	11 - 33	12 - 36		
Montalcino	9 - 27	9 - 27		8 - 24	9 - 27		10 - 30				
Montepulciano	12 - 36	9 - 27		8 - 24	8 - 24		8 - 24	12 - 36	12 - 36	9 - 27	
Monteriggioni	11 - 33	8 - 24		7 - 21	7 - 21		8 - 24	11 - 33			
Monteroni d'Arbia		9 - 27		8 - 24	8 - 24		9 - 27	12 - 36			
Monticiano		10 - 30		8 - 24	8 - 24	9 - 27	9 - 27	10 - 30			
Murlo		9 - 27		8 - 24	8 - 24		9 - 27	10 - 30			
Piancastagnaio		9 - 27		8 - 24	7 - 21	8 - 24	10 - 30				
Pienza		9 - 27		8 - 24	8 - 24		9 - 27	10 - 30	18 - 54		
Poggibonsi	12 - 36	10 - 30		9 - 27	8 - 24		10 - 30	10 - 30	15 - 45	9 - 27	
Radda in Chianti		9 - 27		7 - 21	7 - 21		9 - 27	10 - 30		9 - 27	
Radicofani	13 - 39	9 - 27		8 - 24	7 - 21				22 - 66		
Radicondoli	11 - 33	9 - 27		8 - 24	8 - 24		11 - 33	11 - 33			
Rapolano Terme		9 - 27		8 - 24	8 - 24		9 - 27	10 - 30			
San Casciano dei Bagni	10 - 30	9 - 27		8 - 24	8 - 24						
San Gimignano	10 - 30	9 - 27		8 - 24	8 - 24		9 - 27	10 - 30	10 - 30	10 - 30	
San Giovanni d'Asso		9 - 27		8 - 24	7 - 21			10 - 30	10 - 30		
San Quirico d'Orcia		9 - 27		8 - 24	8 - 24			11 - 33	25 - 75	11 - 33	
Sarteano	9 - 27	9 - 27		8 - 24	8 - 24		10 - 30				
Siena I zona	12 - 36	10 - 30	9 - 27	8 - 24	8 - 24		9 - 27	12 - 36	15 - 45	11 - 33	
Siena II zona		10 - 30	9 - 27	8 - 24	7 - 21		9 - 27	12 - 36	15 - 45		
Sinalunga	11 - 33	9 - 27		8 - 24	7 - 21		11 - 33	12 - 36			
Sovicille		9 - 27		8 - 24	8 - 24	8 - 24		12 - 36	12 - 36		
Torrita di Siena		9 - 27		8 - 24	8 - 24		9 - 27	9 - 27		9 - 27	
Trequanda	9 - 27	9 - 27		8 - 24	8 - 24			10 - 30			

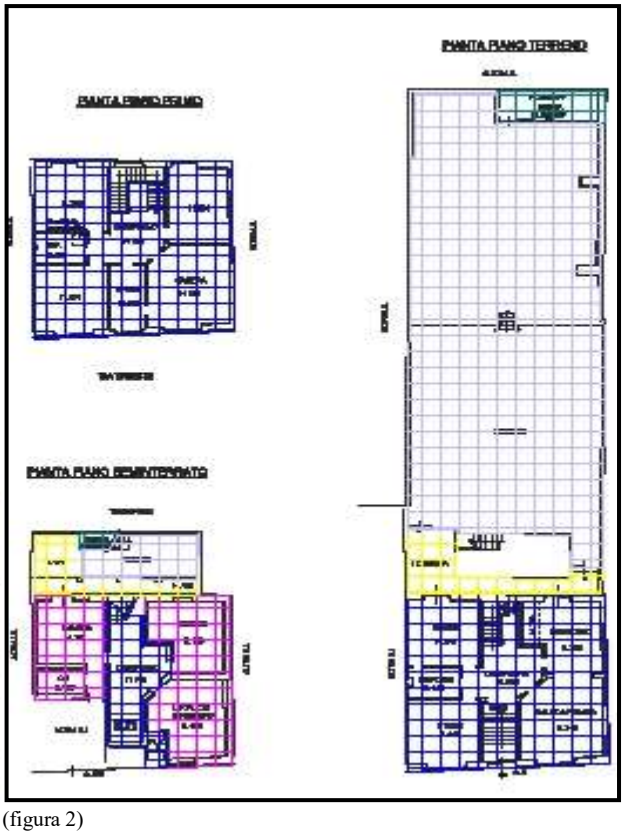
Categoria C/1 (tabella dei coefficienti di ragguaglio)					
		K			
Sr = Superficie Accessori // Sb = Superficie Bottega					
K = Coefficiente di Ragguaglio					
0.20		1.00			
0.25		0,95			
0.28		0,92			
0.30		0,90			
0.35		0,85			
0.38		0,80			
0.40		0,78			
0.45		0,759			
0.50		0,72			
0.55		0,685			
0.60		0,65			
0,65		0,62			
0,70		0,595			
0,75		0,57			
0,80		0,555			
0,85		0,54			
0,90		0,52			
0,95		0,50			
1,00		0,487			
1,05		0,473			
1,10		0,46			
1,15		0,445			
1,20		0,43			
1,25		0,417			
1,30		0,403			
1,35		0,387			
1,40		0,375			
1,45		0,375			
1,45		0,36			
1,50		0,348			
1,55		0,338			
1,75		0,34			
2,00		0,32			
3,00		0,29			
4,00		0,28			
5,00		0,27			

6. ESEMPI

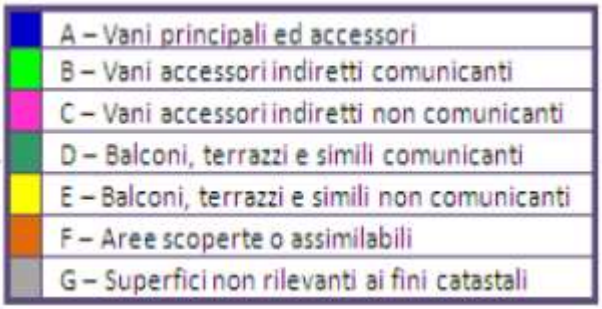
6.1 Calcolo dei poligoni

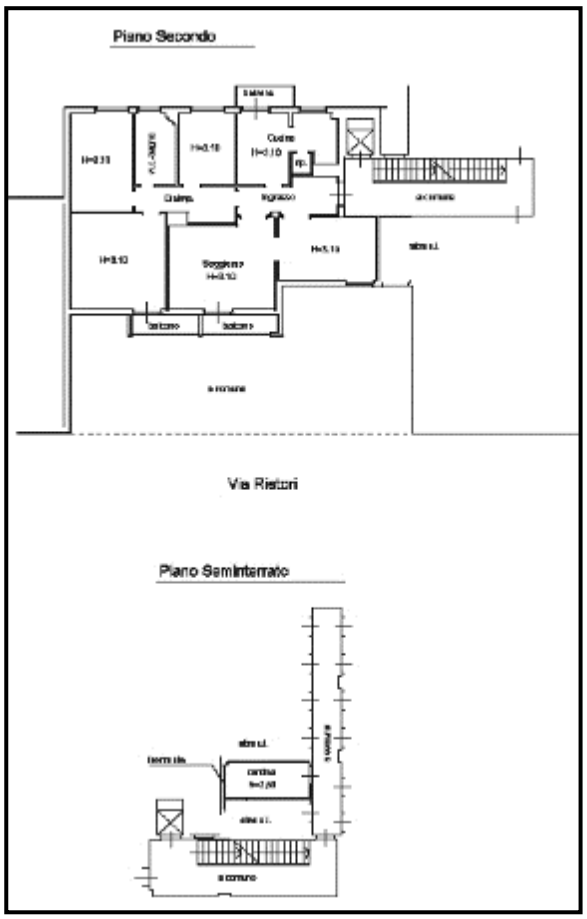
Unità uso Abitazione (figure 1 – 2 – 3 – 4)

(figura 1)

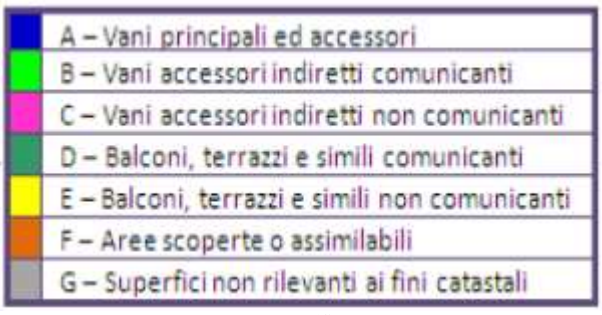


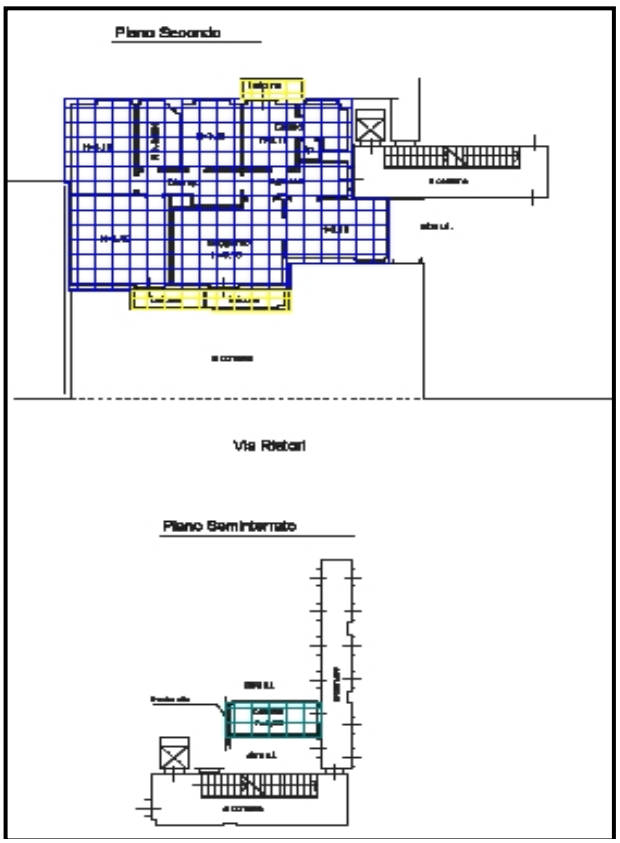
(figura 2)





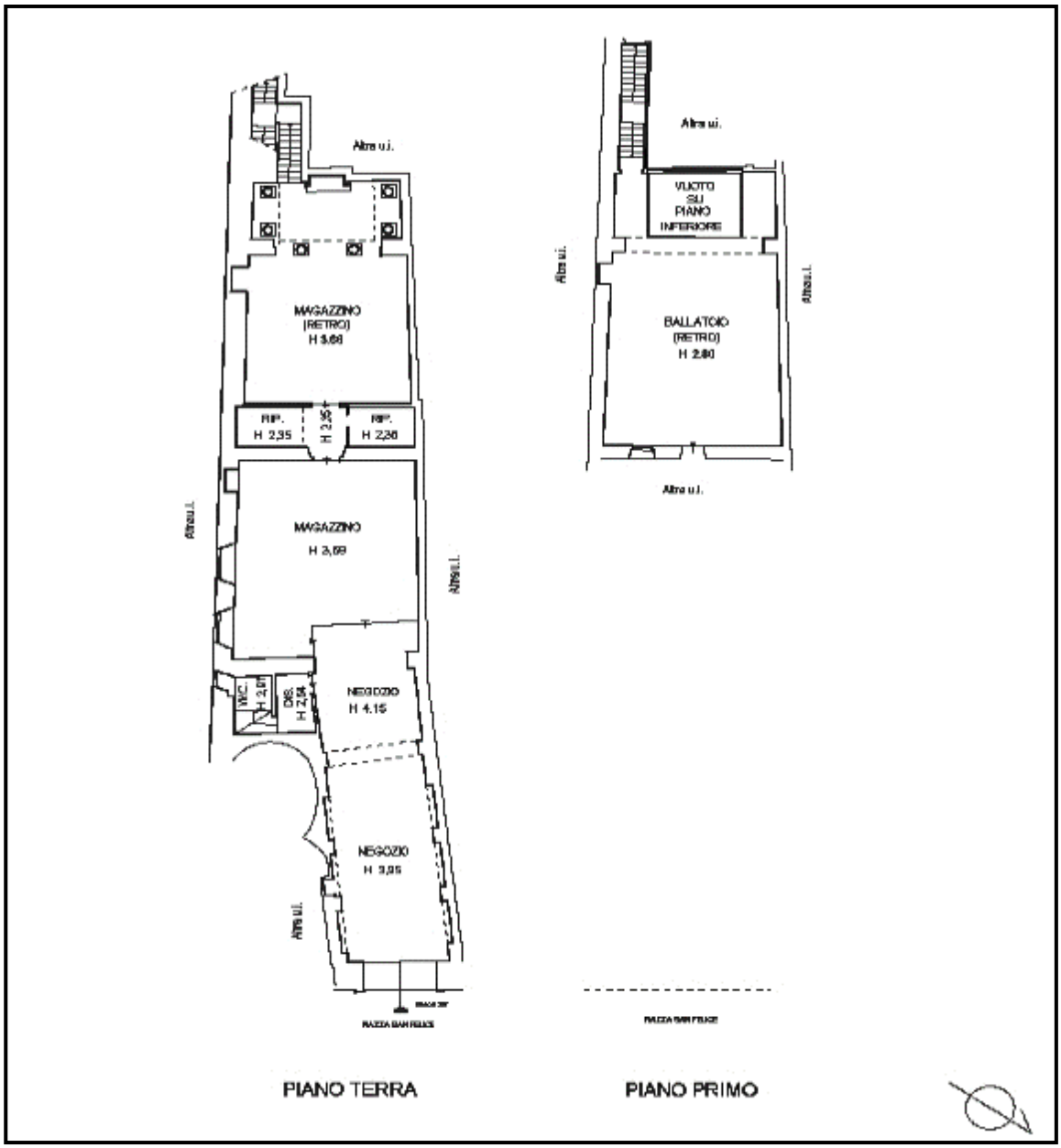
(figura 3)



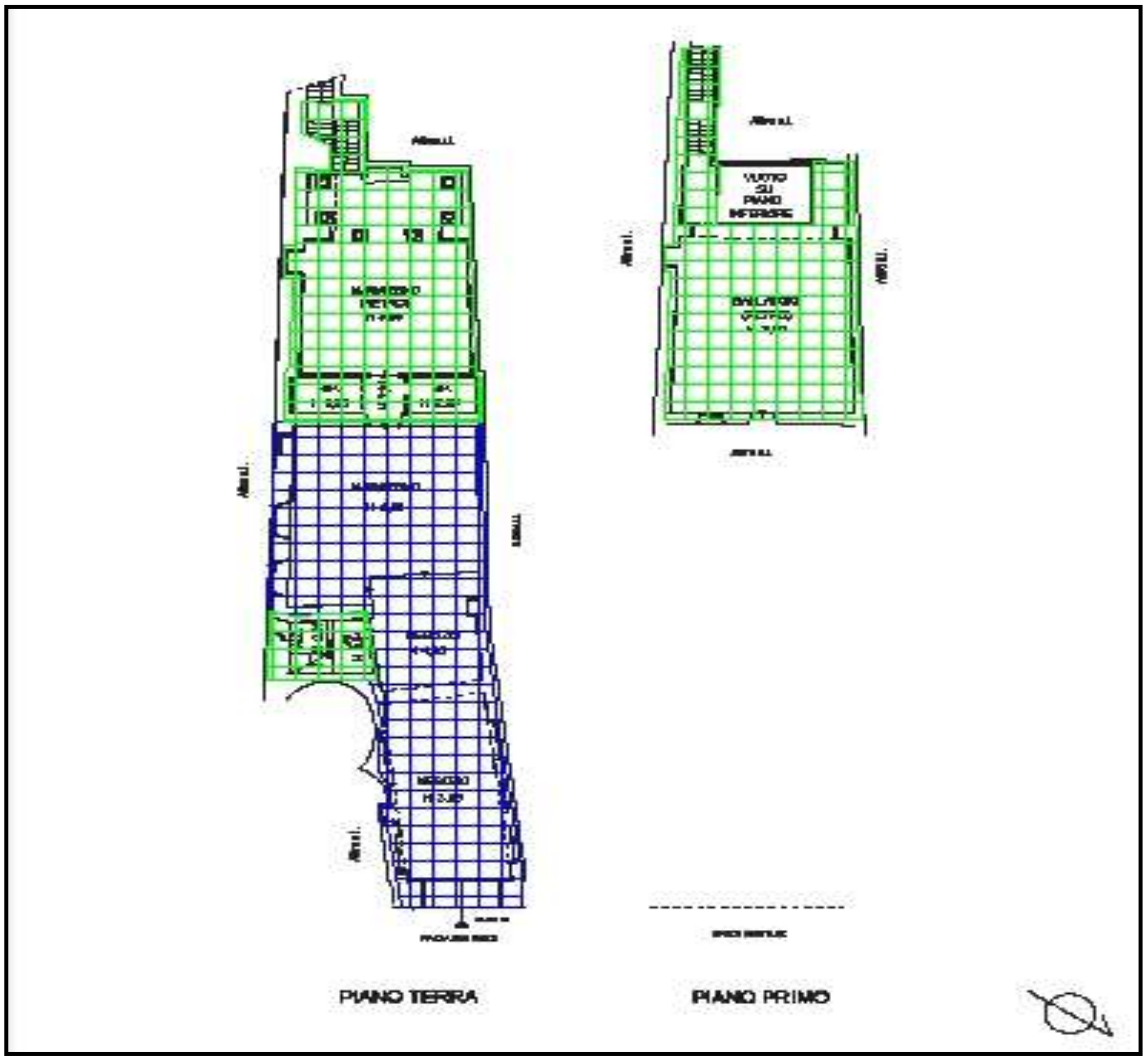


(figura 4)

Unità uso Negozio (figure 5 – 6 – 7 – 8)

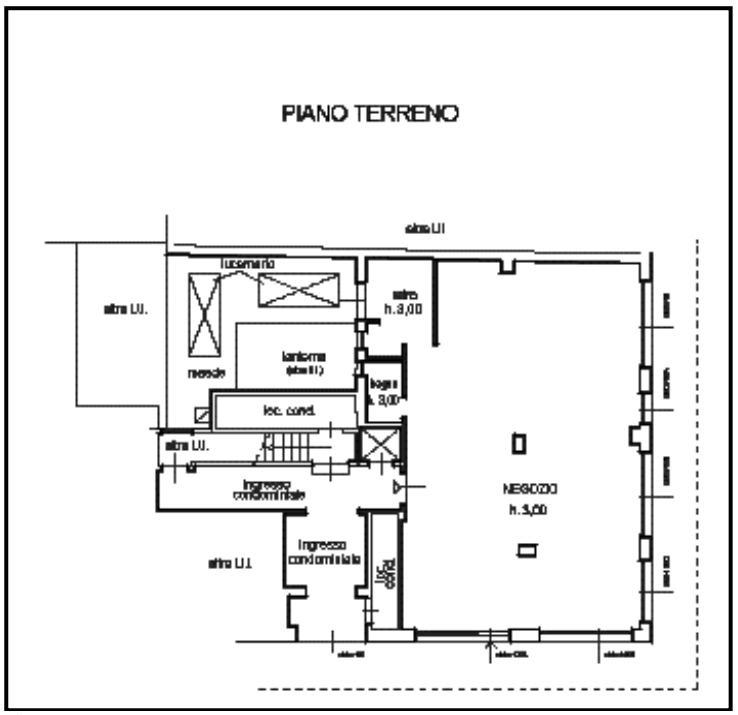


(figura 5)

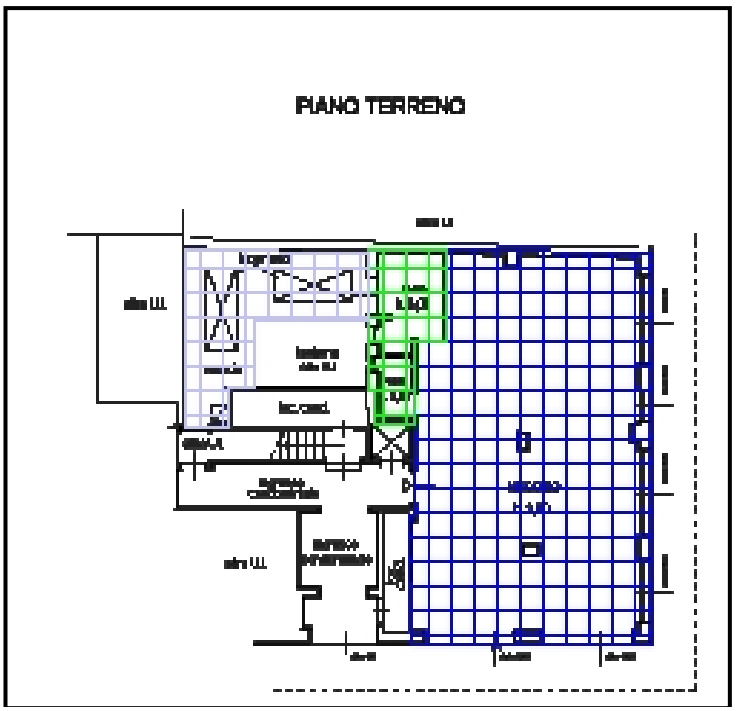


(figura 6)

	A – Vani principali ed accessori
	B – Vani accessori indiretti comunicanti
	C – Vani accessori indiretti non comunicanti
	D – Balconi, terrazzi e simili comunicanti
	E – Balconi, terrazzi e simili non comunicanti
	F – Aree scoperte o assimilabili
	G – Superfici non rilevanti ai fini catastali



(figura 7)



(figura 8)

	A – Vani principali ed accessori
	B – Vani accessori indiretti comunicanti
	C – Vani accessori indiretti non comunicanti
	D – Balconi, terrazzi e simili comunicanti
	E – Balconi, terrazzi e simili non comunicanti
	F – Aree scoperte o assimilabili
	G – Superfici non rilevanti ai fini catastali