



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati

DOCFA 4.00.3

LA LEGGE DI STABILITA' 2016 IN TEMA DI “**IMBULLONATI**” E LA CARATTERIZZAZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI NEL SISTEMA CATASTALE

Le Entità Tipologiche: definizioni e esemplificazioni

Sala Trilussa – CIPAG Lungotevere Arnaldo da Brescia 4 - Roma
2 MARZO 2016



1. Le Entità tipologiche

- definizioni,
- correlazioni
- esemplificazioni

2. Nuove indicazioni di prassi catastale

- Attribuzione dei Beni Comuni Non Censibili (BCNC)
- Individuazione delle autorimesse e delle cantine
- Numerazione e attribuzione del livello di piano

3. Altri elementi innovativi della nuova procedura Docfa 4.00.3

- Dichiarazioni di variazione per presentazione di planimetria mancante
- Dati degli intestatari catastali e del dichiarante



1. Le Entità Tipologiche: Definizioni

Con la Circolare n.2/E emanata dall'**Agenzia delle Entrate** in data 1° febbraio 2016 vengono introdotte nuove modalità di individuazione spaziale degli immobili



1. Le Entità Tipologiche: Definizioni

CF - Costruzione di fabbricato

AL - Area libera

AC - Area coperta

CI - Costruzione interrata

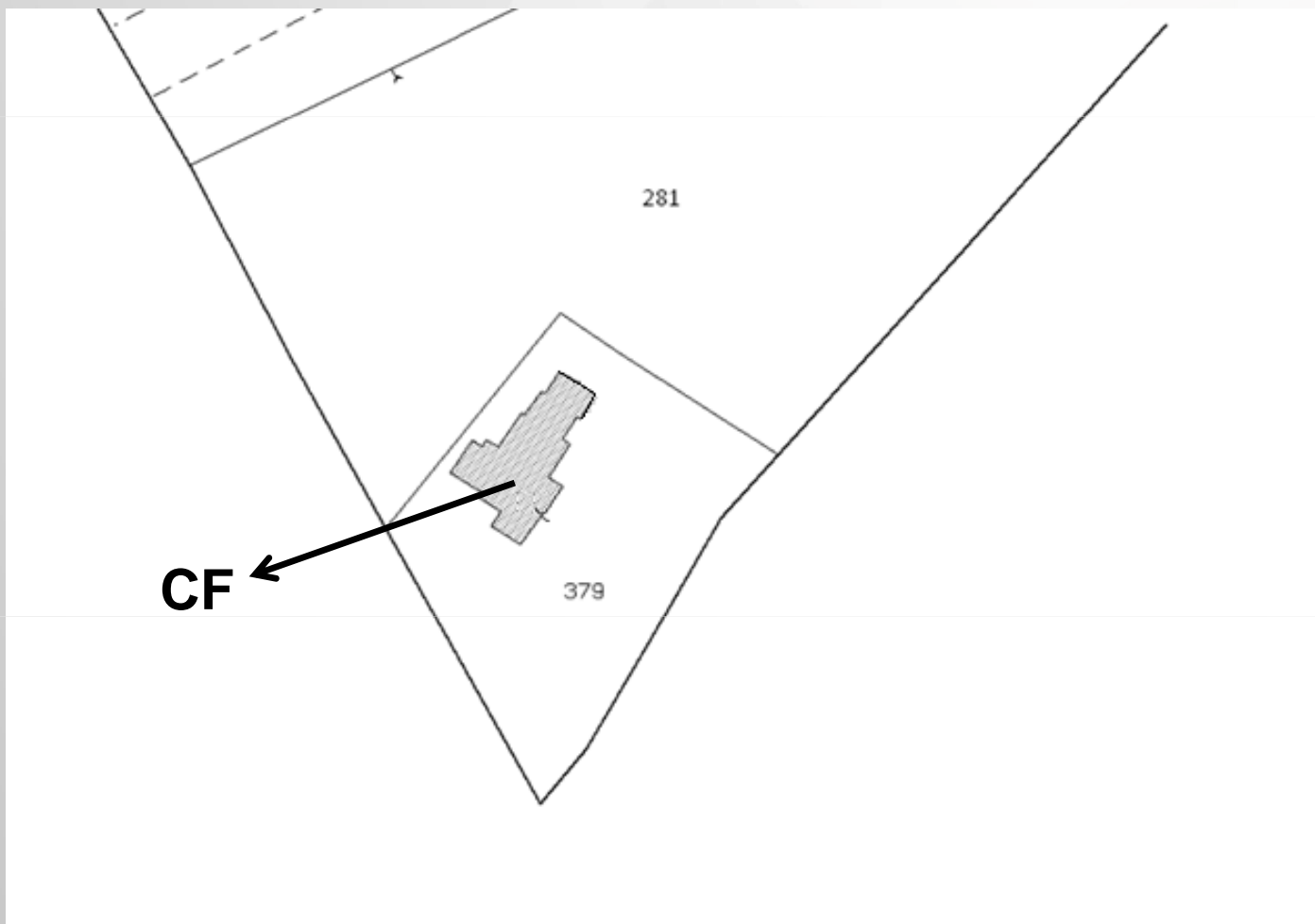
CS - Costruzione sovrastante

1. Le Entità Tipologiche: Definizioni

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.

1. Le Entità Tipologiche: Definizioni





1. Le Entità Tipologiche: Definizioni

AL - Area libera

Area non edificata in elevazione che può ospitare unità immobiliari o unità fittizie, ovvero beni comuni censibili e non censibili. L'area libera è delimitata nella mappa catastale con linea continua.

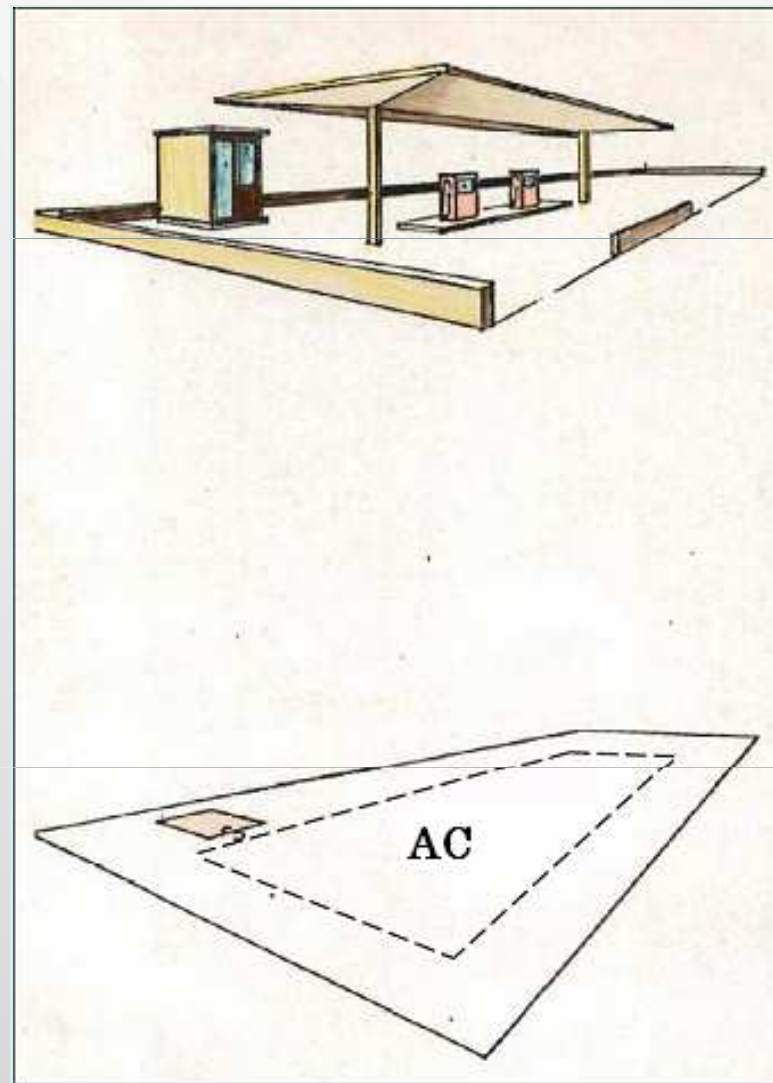


1. Le Entità Tipologiche: Definizioni

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

1. Le Entità Tipologiche: Definizioni



1. Le Entità Tipologiche: Definizioni

CI - Costruzione interrata

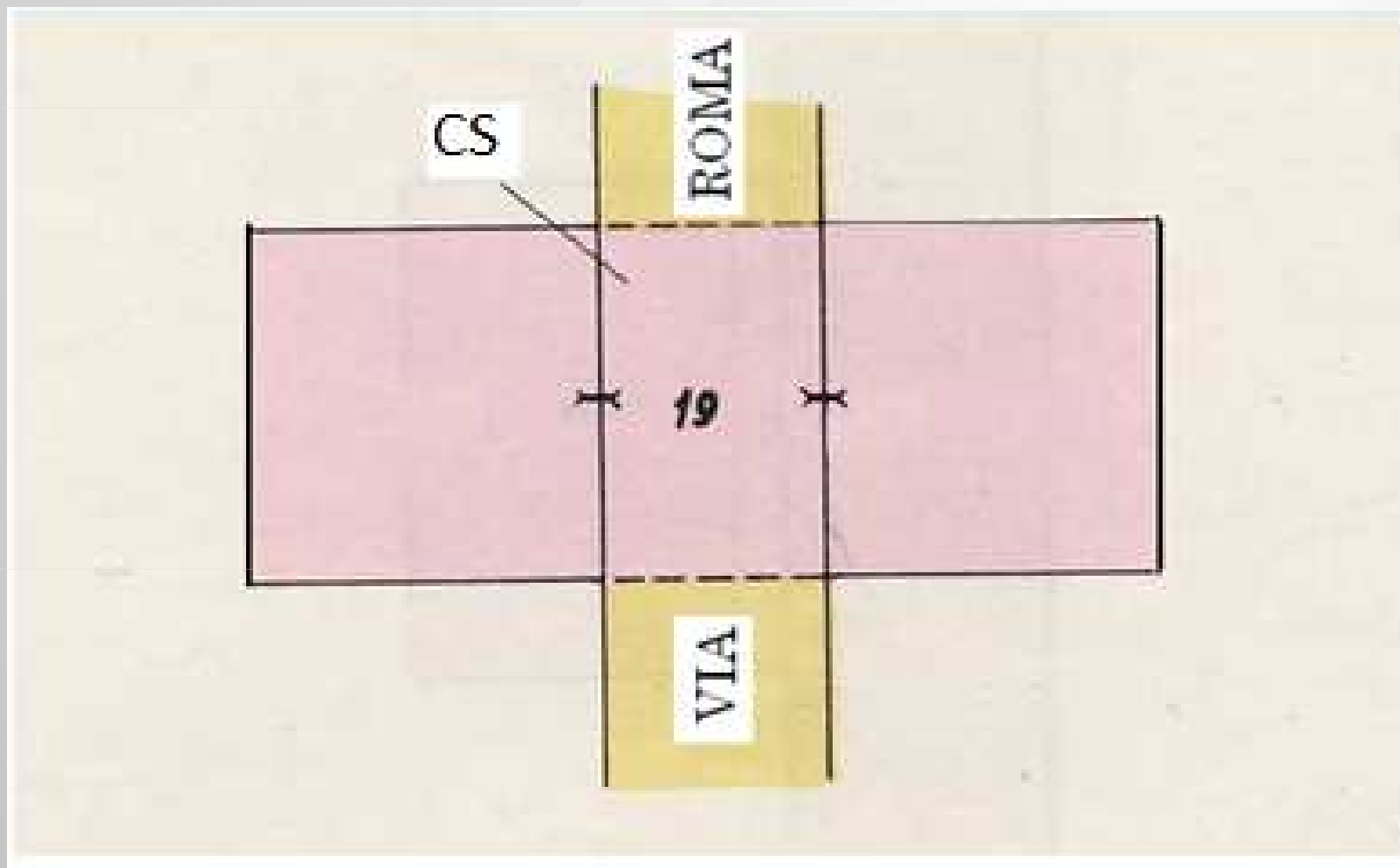
Volume costruito entro terra, la cui area in superficie è calpestabile, che costituisce in genere un insieme di unità immobiliari o una sola unità, ovvero una sua porzione, rappresentato nella mappa catastale con linea puntinata.

1. Le Entità Tipologiche: Definizioni

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

1. Le Entità Tipologiche: Definizioni



1. Le Entità Tipologiche: correlazione con le Unità Immobiliari

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

La rappresentazione delle Entità Tipologiche 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)**.

Nelle dichiarazioni di nuova costruzione, ciascun identificativo catastale 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.



1. Le Entità Tipologiche: rappresentazione di Elaborato Planimetrico

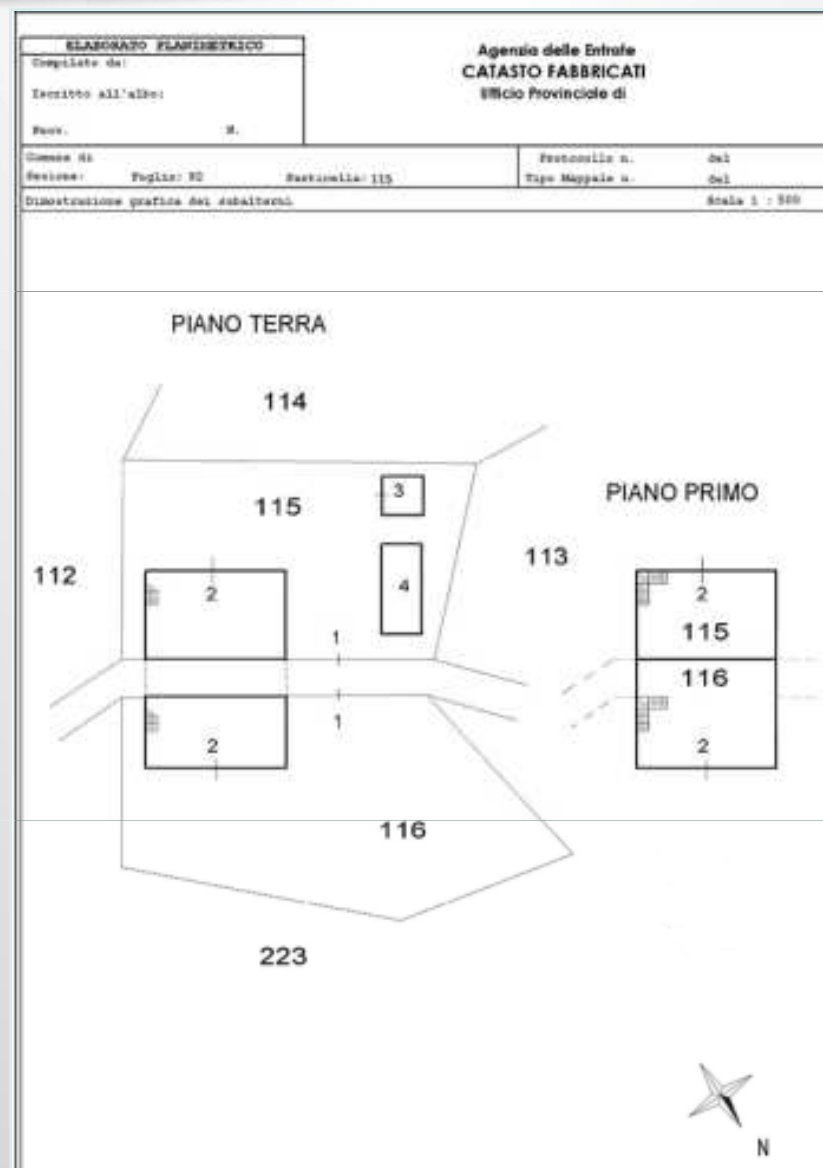
ELABORATO PLANIMETRICO			Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di	
Compilato da:				
Iscritto all'albo:				
Prov.	N.			
Comune di	Foglio: 92 Particella: 115		Protocollo n.	del
Sezione:			Tipo Mappale n.	del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 1000	

PIANO TERRA

PIANI SOVRASTANTI

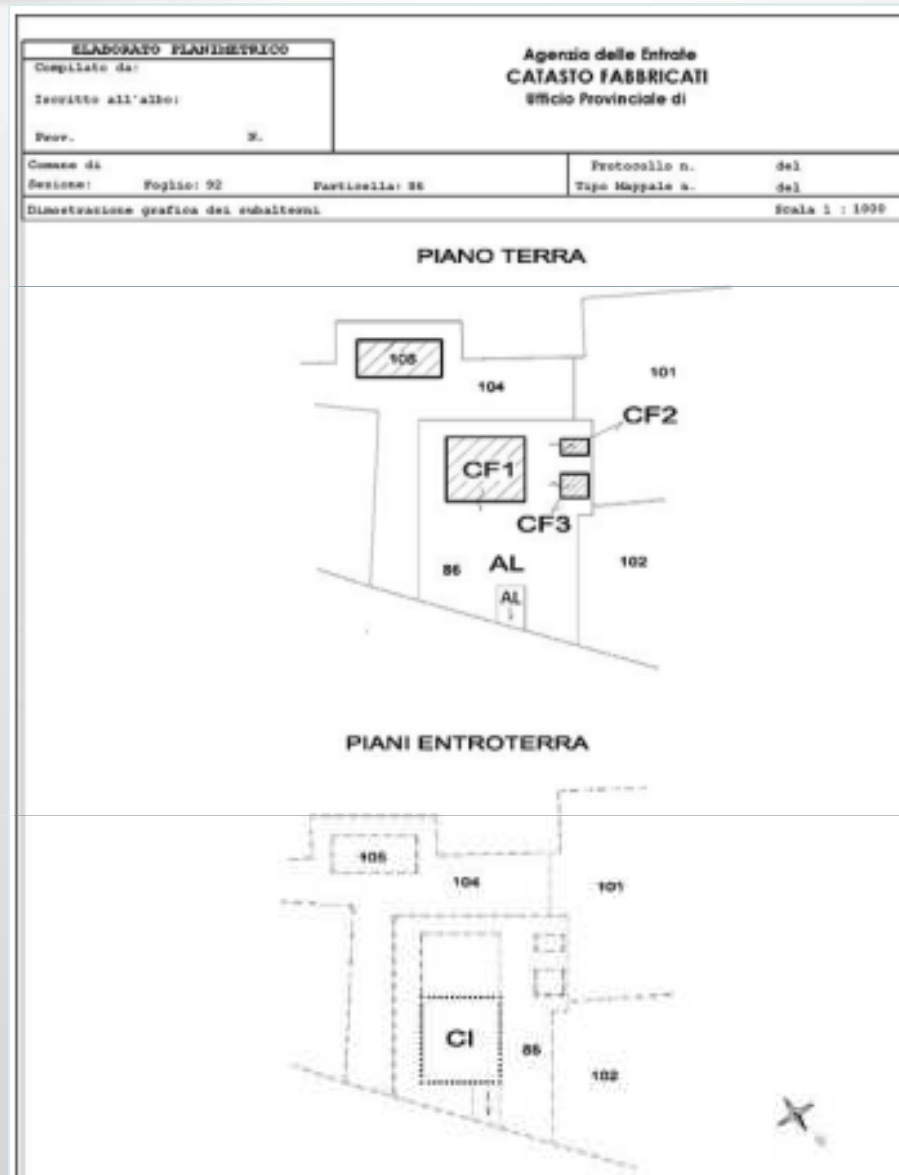


1. Le Entità Tipologiche: rappresentazione di Elaborato Planimetrico

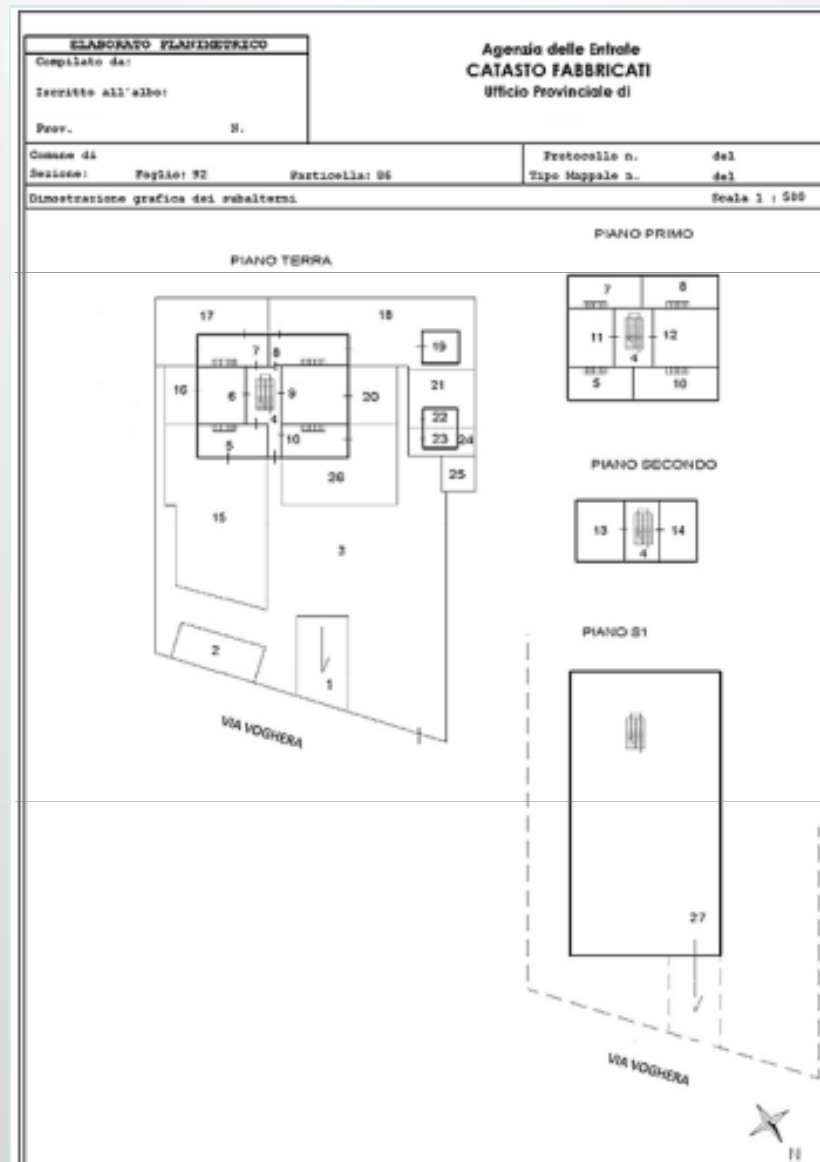




1. Le Entità Tipologiche: rappresentazione di Elaborato Planimetrico

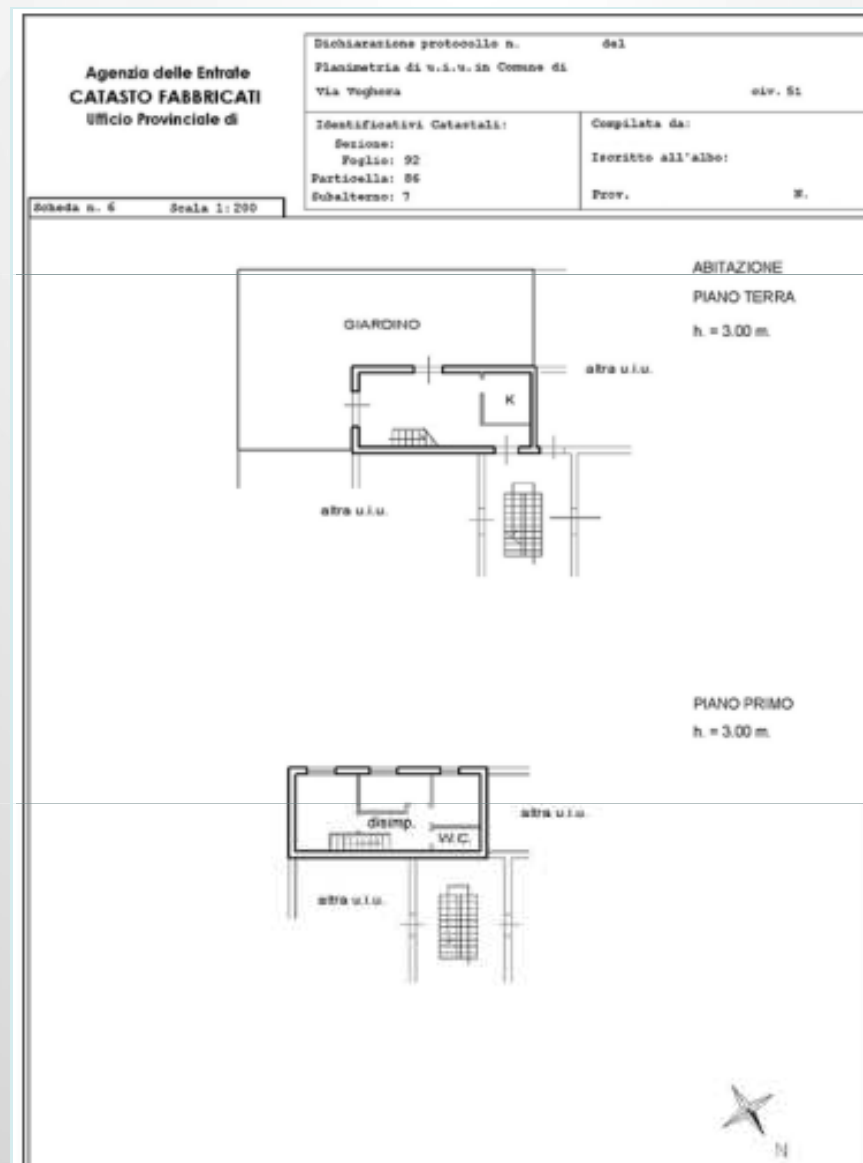


1. Le Entità Tipologiche: rappresentazione di Elaborato Planimetrico



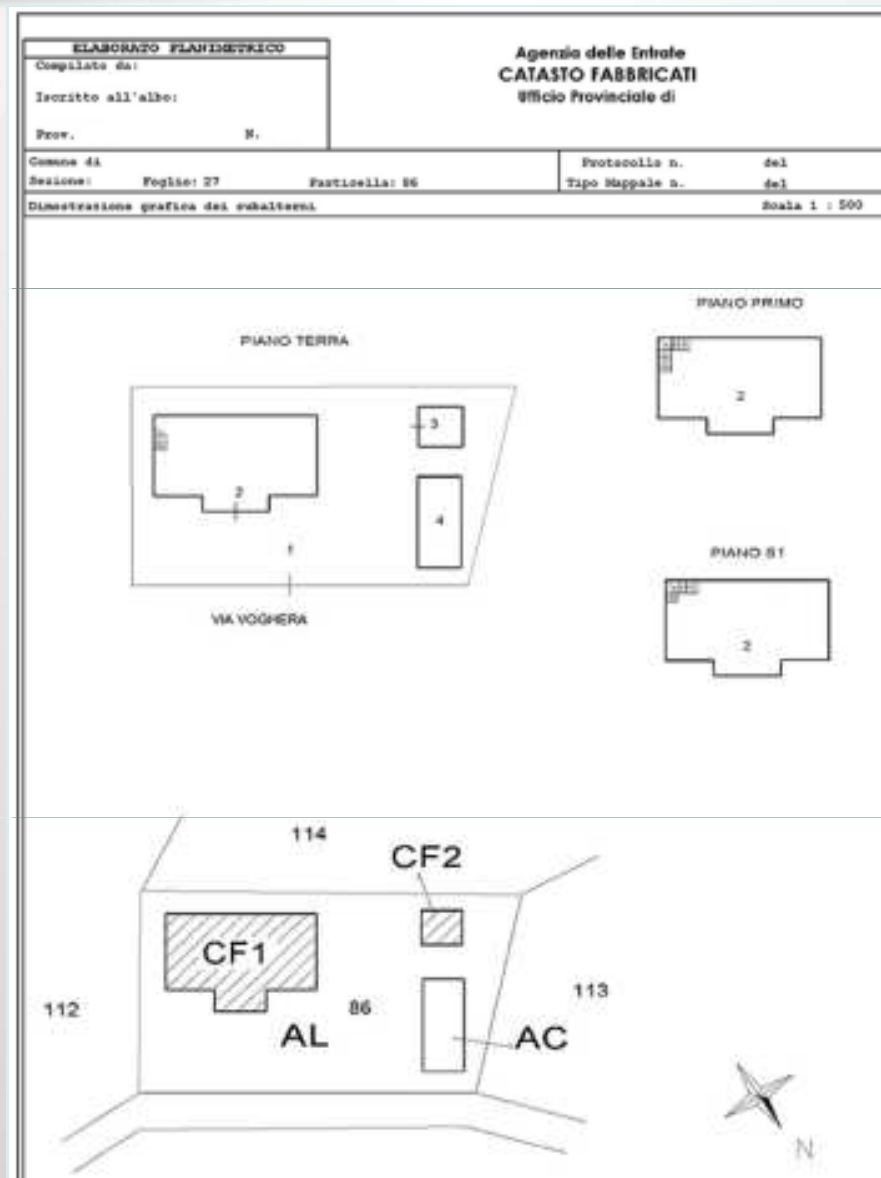


1. Le Entità Tipologiche: rappresentazione di Unità Immobiliare





1. Le Entità Tipologiche: rappresentazione di Elaborato Planimetrico



1. Le Entità Tipologiche: associazione ai cespiti nell'Elenco Subalterni

Associazione delle Entità Tipologiche agli identificativi catastali

L'associazione delle Entità Tipologiche a ciascun cespite è effettuata nell'Elenco subalterni.

La procedura Docfa consente di associare un massimo di cinque distinte Entità Tipologiche a ciascun subalterno (singolo identificativo).

1. Le Entità Tipologiche: associazione ai cespiti nell'Elenco Subalterni

Elenco Subalterni - Modifica

Indirizzo: VIA ROMA

Civico: 25

Piani: T-S1

Scala:

Interno:

Entità Tipologiche di Costruzioni e Aree

CF1

CF2

CF3

CF4

AL

AC

Descrizione: ABITAZIONE IN VILLINO

OK Annulla ?

Elenco Subalterni - Modifica

Indirizzo: VIA ROMA

Civico: 25

Piani: T-S1

Scala:

Interno:

Entità Tipologiche di Costruzioni e Aree

CF3

CF4

AL

AC

CI

CS

Descrizione: ABITAZIONE IN VILLINO

OK Annulla ?

1. Le Entità Tipologiche: associazione ai cespiti nell'Elenco Subalterni

Nel caso in cui ad una unità immobiliare non graffata, o ad ogni singolo identificativo delle unità graffate, siano da correlare più di cinque Entità tipologiche, al singolo identificativo sono associate le prime cinque Entità interessate, secondo un criterio di prevalenza e dando priorità alle costruzioni. Le Entità eccedenti sono riportate nel “Quadro D” del modello D.

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



1. Le Entità Tipologiche: associazione ai cespiti nell'Elenco Subalterni

Ufficio Provinciale di:
Comune di:

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Elenco Subalterni

Comune		Sezione		Foglio 27		Particella 86		Tipo mappale del:	
Sub.	UBICAZIONE via/piazza	n° civ.	Piani	Scala	Int.	Entità di Costruzione		DESCRIZIONE	
1	via roghera	51	T			AL		CORTE ESCLUSIVA	
2	via roghera	51	51-T-1			CFI		ABITAZIONE IN VILLENO	
3	via roghera	51	T			CFI		AUTORIMESSA	
4	via roghera	51	T			AC		TETTOLA CHIUSA	

Protocollo _____ data _____

IL TECNICO _____

Codice Fiscale: _____ firma e timbro _____

2. Nuove Indicazioni di prassi catastale

Attribuzione dei Beni Comuni Non Censibili (BCNC)

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

In tale circostanza, è da ritenersi, pertanto, impropria l'iscrizione di tale area di corte nell'ambito dei BCNC.

2. Nuove Indicazioni di prassi catastale

Individuazione delle autorimesse e delle cantine

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, quando hanno accesso autonomo da strada o da corte esclusiva o da parti comuni, costituiscono di norma unità immobiliari a se stanti. Pertanto, le suddette tipologie immobiliari sono censite ordinariamente nelle categorie C/2 - Magazzini e locali di deposito e C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

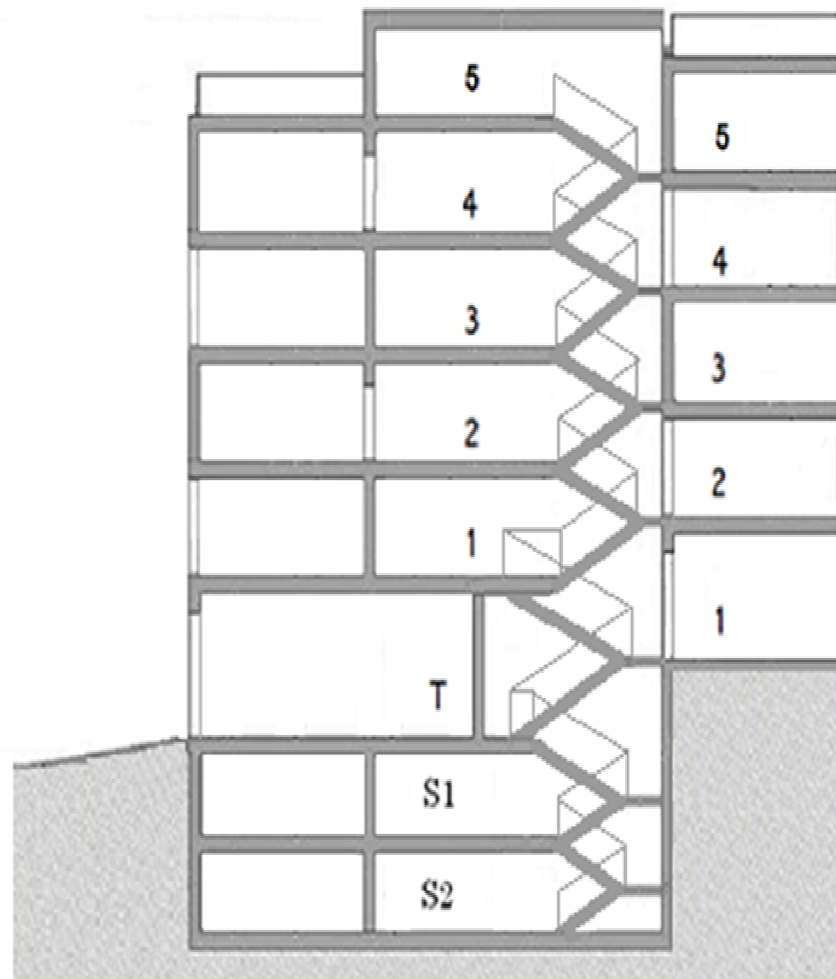
Se le porzioni immobiliari destinate a deposito e cantina sono direttamente comunicanti con le abitazioni, costituendo di fatto pertinenze delle stesse, rientrano di norma nella maggiore consistenza delle unità immobiliari cui risultano correlate, in quanto prive di autonomia funzionale e reddituale.

2. Nuove Indicazioni di prassi catastale

Numerazione e attribuzione del livello di piano

Lo schema riporta la corretta numerazione dei piani di una costruzione in cui siano presenti livelli sfalsati.

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



3. Altri elementi innovativi della nuova procedura Docfa 4.00.3

Dichiarazioni di variazione per presentazione di planimetria mancante

Con la nuova procedura Docfa si rende disponibile anche la funzionalità che permette la compilazione di documenti di variazione per **“Presentazione di planimetria mancante”**, con l’acquisizione dei relativi poligoni e la compilazione del modello D, per il quale è richiesto l’inserimento della sola categoria. La registrazione di tale tipologia di documento non comporta l’aggiornamento del classamento dell’unità immobiliare già agli atti del catasto. Anche per questa tipologia di documento è attiva la funzione che consente di ricalcolare i poligoni relativi alle unità immobiliari presenti in documenti Docfa e di riportare nella banca dati planimetrica i nuovi dati metrici, associati al nuovo protocollo di registrazione.

3. Altri elementi innovativi della nuova procedura Docfa 4.00.3

Dati degli intestatari catastali e del dichiarante

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



Grazie per l'attenzione