

DOCFA: NUOVA VERSIONE 4.00.3

FABIO COLANTONI

In questo periodo sono molte le novità in campo catastale di sicuro interesse per i geometri e che saranno, volta per volta, trattate in questo spazio della rivista appositamente dedicato all'argomento.

Sul numero precedente abbiamo ampiamente riferito sulla nuova disciplina nella determinazione della rendita catastale degli "imbullonati", contenuta nella Legge di Stabilità 2016, mentre in queste pagine l'attenzione è posta sulla nuova versione del programma catastale Docfa 4.00.3 messa a regime dalla Agenzia delle Entrate con circolare n. 2/E del 1° febbraio 2016, ma operativa e obbligatoria per i tecnici dal mese di aprile. Il software aggiornato consente la lavorazione, predisposizione e presentazione degli atti di aggiornamento al catasto fabbricati, sia per denuncia di fabbricato urbano e/o nuova costruzione e sia per la presentazione di variazione catastale.

Va segnalato che la versione Docfa 4.00.3 non solo permette l'accertamento della proprietà immobiliare urbana, ma introduce anche alcune novità che riguardano principalmente la denuncia di variazione per le unità immobiliari a categorie Speciale e Particolare (i cosiddetti "imbullonati"), relativamente all'aggiornamento della ren-

L'ultima versione del programma, messa a regime dalla Agenzia delle Entrate con circolare n. 2/E del 1° febbraio 2016, è operativa e obbligatoria per i tecnici dal mese di aprile. Il software aggiornato consente la lavorazione, predisposizione e presentazione degli atti di aggiornamento al catasto fabbricati, sia per denuncia di fabbricato urbano e/o nuova costruzione e sia per la presentazione di variazione catastale. Un ulteriore passo avanti del Catasto in quel progetto di aggiornamento informatico e tecnologico che impegna i geometri, quale categoria maggiormente coinvolta in campo catastale, a un crescendo qualitativo e ad un'evoluzione professionale continua.

dita catastale per scorporo degli impianti funzionali ad uno specifico processo produttivo, con dichiarazioni rese ai sensi dell'art. 1, comma 22, della Legge 28 dicembre 2015 n. 208 che sono redatte con riferimento ad una sola unità immobiliare urbana per ciascun documento di aggiornamento (vedi Geopunto n. 66/2016).

Le nuove modifiche operative introdotte con la versione 4.00.3 del Docfa, renderanno possibile la predisposizione di documenti idonei all'accettazione presso gli Uffici Provinciali del Territorio e riguardano in particolare:

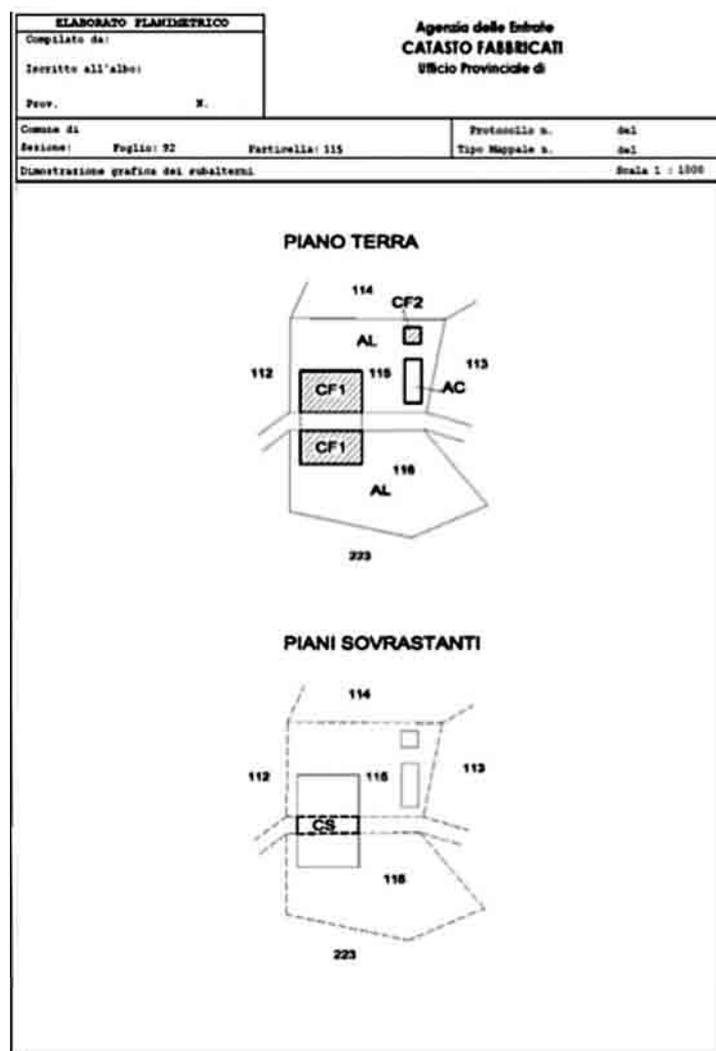
- i quadri 2NB Parte I e Parte II;
- l'inserimento nell'elenco delle "destinazioni d'uso" e regole di compatibilità con le categorie catastali dei gruppi "D" ed "E";
- le modalità di compilazione del campo informativo relativo alla "destinazione d'uso" dell'unità immobiliare a destinazione speciale o particolare.

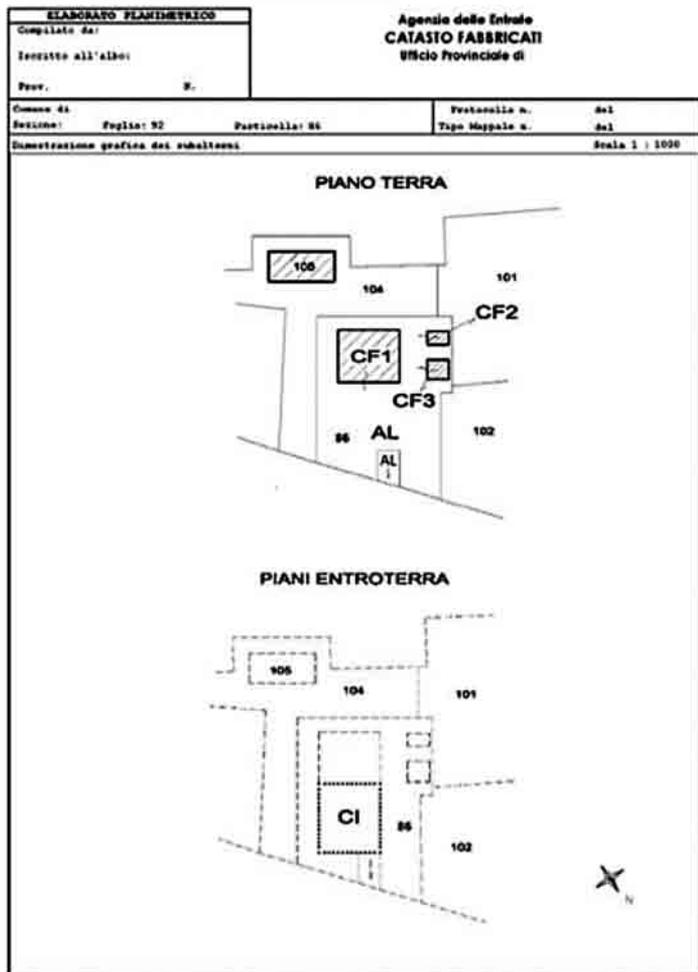
1. LE ENTITÀ TIPOLOGICHE

Vengono introdotte nuove modalità di individuazione degli immobili nell'elaborato planimetrico, da indicare solo nella denuncia di nuova costruzione; le nuove unità immobiliari devono essere rappresentate utilizzando le metodologie e le simbologie grafiche riportate nelle esemplificazioni che seguono.

- **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 o unità fittizie, ovvero beni comuni censibili e non censibili. 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, rappresentata nella mappa catastale con linea puntinata.





OGGI IL GEOMETRA SI TROVA A REDIGERE DOCUMENTI DI AGGIORNAMENTO CATASTALE SEMPRE PIU' QUALIFICATI E, CON L'AUSILIO DELLE NUOVE ISTRUZIONI OPERATIVE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE, GLI ITER LAVORATIVI RISULTANO PIU' COERENTI CON LE REALTA' IMMOBILIARI PRESENTI SUL TERRITORIO.

Associazione delle Entità Tipologiche agli identificativi catastali

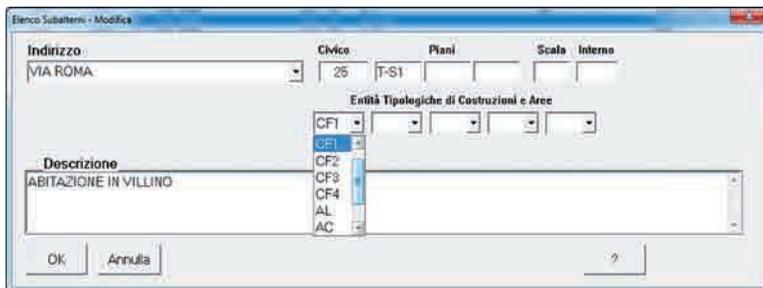
L'associazione delle Entità Tipologiche a ciascuna unità immobiliare è eseguita nell'Elenco subalterni. La nuova versione Docfa 4.00.3 consente di associare un massimo di cinque distinte Entità Tipologiche a ciascun subalterno (singolo identificativo).

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.

- **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.

Si evidenzia che in presenza di una sola costruzione è necessario indicare la sola entità tipologica nell'elaborato planimetrico-elenco subalterni, senza la necessità di rappresentarla graficamente.



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.

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. Attenzione a non inserire la Pec del

tecnico, in quanto tale campo è previsto per l’eventuale notifica di rettifica Docfa a seguito di collaudo da parte dell’ufficio.

Conclusioni

L’aggiornamento progressivo della Pubblica Amministrazione è in atto e, in particolare, il settore del catasto ha subito negli ultimi anni una veloce trasformazione, soprattutto in termini di aggiornamento informatico e tecnologico. Oggi, il tecnico professionista si trova a redigere documenti di aggiornamento catastale a livelli di specializzazione sempre più qualificati: una sfida raccolta dai geometri nel costante interesse al miglioramento professionale. Contando anche sul fatto che, con l’ausilio delle nuove istruzioni operative messe in campo dall’Agenzia delle Entrate, gli iter lavorativi risultano più coerenti anche con le realtà immobiliari presenti sul territorio. E poiché nel nostro Paese nessuna categoria come quella dei geometri è così profondamente coinvolta nelle grandi novità in campo catastale, sono certo che assisteremo a un crescendo qualitativo e a un’evoluzione continua della nostra professione.

Fonte : Agenzia delle Entrate, CNG

