



# VADEMECUM SUL CATASTO. 2

**Fabio Colantoni**

Prosegue la trattazione delle principali casistiche dell'attività del geometra nel settore catastale iniziata sul numero precedente. In queste pagine le indicazioni per la presentazione degli atti di aggiornamento del catasto urbano mediante la procedura Doc.Fa. Dal modello di accertamento della proprietà immobiliare alla denuncia di fabbricati di nuova costruzione fino alla variazione per unità immobiliari già esistenti.

**L'** Agenzia del Territorio elabora, sulla base delle disposizioni vigenti, software applicativi utilizzabili dal tecnico professionista al fine di ottenere una completa ed omogenea redazione degli atti di aggiornamento catastali, sia del settore urbano e sia del settore terreni. I software ottenuti sono naturalmente suscettibili di integrazioni ed aggiornamenti operativi. Di seguito, vengono riportate indicazioni propedeutiche alla predisposizione della denuncia di accatastamento mediante la procedura Doc.Fa. (D.M. 701 del 19.04.1994), attualmente alla versione 4.01. Si tratta di un software di ausilio per la presentazione degli atti di aggiornamento del catasto urbano, quindi per la presentazione del modello di accertamento della proprietà immobiliare, per la denuncia di fabbricati di nuova costruzione e per quella di variazione per unità immobiliari già esistenti.

## **ATTIVITÀ PRELIMINARI E DI CONTROLLO**

*Nella fase iniziale sono necessari i seguenti adempimenti:*

- reperire copia atto di proprietà o equipollente; effettuare visura storica dell'unità immobiliare; estratto di mappa (verifica della sagoma); elenco fabbricato (verifica composizione dell'edificio); reperire ultima planimetria depositata in catasto (verifica/comparazione immobile); verificare l'esistenza o meno di variazioni non registrate in atti, nel caso proporre istanza di inserimento in atti e/o predisporre un preallineamento Doc.Fa

delle stesse; richiedere preventivamente, se necessario, un nuovo subalterno; la richiesta può essere fatta con la relativa modulistica e/o on line tramite il portale Sister in-vivo telematico.

**Intestazione (dati del dichiarante, ditta e/o proprietario)**

- verifica intestazione catastale, per determinare se corrispondente all'ultimo atto di proprietà;
- in caso la presentazione propedeutica a successione sia a firma di un erede (ovvero uno degli eredi), indicare nel campo dati del dichiarante (*nome, cognome erede*);



- per le società indicare il nominativo e la carica del firmatario (es: amministratore unico);
- in caso di disallineamento dell'intestazione catastale, effettuare preventivamente la voltura catastale e/o un'istanza di rettifica (è possibile utilizzare il servizio telematico Contac Center) oppure predisporre preallineamento della voltura nel Doc.Fa.;

Nel caso di nuova costruzione si raccomanda di porre attenzione alla nuova ditta catastale che si inserisce nel Doc.Fa.; deve essere la stessa indicata nel tipo mappale (ex mod. 3SPC) ovvero ultima intestazione del catasto sezione terreni.

### **Toponomastica**

È necessario verificare l'esattezza dell'indirizzo e cercare di utilizzare lo stradario presente nel programma Doc.Fa., in caso di assenza della via/strada/piazza, si consiglia di indicare nel campo relazione tecnica, "trattasi di indirizzo non codificato"; inoltre è opportuno prestare attenzione alle vie Consolari (Tuscolana, Appia, Casilina etc.), infine si ricorda che nella stampa Doc.Fa. l'indirizzo codificato è scritto minuscolo, mentre quello non codificato è in maiuscolo.

È inoltre importante controllare di aver riportato correttamente: numero civico, edificio, scala, piano, interno, il tutto come indicato nella planimetria catastale allegata al Doc.Fa.;

### **Identificativi catastali e censuari**

- indicare correttamente gli identificativi catastali (foglio, particella, subalterno), in particolare quando si è in presenza di particelle e/o subalterni graffiati;
- ricordare di verificare l'identificativo catastale che deve essere lo stesso sia al catasto urbano che al catasto terreni ad eccezione di casi di disallineamento atti catastali pregressi;
- indicare correttamente i dati censuari (categoria, classe, zona censuaria, consistenza catastale);
- prestare attenzione all'indicazione della "Sezione", presente solo in alcuni comuni (Guidonia - Colferro etc.);
- ricordare che i subalterni per la denuncia di nuova costruzione partono dal numero 1, per la variazione dall'ultimo indicato nell'elenco fabbricato e comunque a Roma si parte dal sub. 501, ove necessita la modifica dell'esistente.

### **Classamento**

- fare attenzione al classamento proposto dal Doc.Fa., verificare la correttezza di quanto indicato nel programma e/o a quello già attribuito all'unità oggetto di variazione;
- per la categoria verificare se corrispondente alla tipologia dell'unità immobiliare oggetto di denuncia catastale;
- numero dei vani, verificare se sono corretti;

- consistenza in mq verificare se sono corretti;
- zona censuaria, attenzione non sempre il programma segnala l'errore.

### **Elaborati grafici**

Redigere la/e planimetrie secondo quanto previsto dalla normativa catastale (Circ. n. 4/2009), indicando:

- la destinazione d'uso dell'unità immobiliare (appartamento, ufficio, negozio etc.); almeno la cucina, il bagno, il ripostiglio, balconi, terrazze e i vani non residenziali (questi ultimi nel computo della consistenza hanno una valenza differente); l'altezza media dell'unità immobiliare; il piano; la scala; l'interno; l'edificio; l'orientamento (ponendo la direzione del Nord); non indicare i nomi dei confinanti ma solo l'interno/affaccio su via/piazza, l'eventuale destinazione dell'u.i. confinante o dati catastali; le planimetrie non devono contenere retini o riempimenti delle parti strutturali, arredi, porte impianti sanitari, fioriere etc.; nel caso di costituzione/variazione di unità collabenti F/2, in corso di costruzione F/3, aree urbane F/1, lastrici solari F/5 e Bene Comune Non Censibile, non vanno redatte le planimetrie, ma solo l'elaborato planimetrico e il corrispondente elenco subalterni; nel caso di F/2 - F/3 va redatta obbligatoriamente la relazione tecnica con la descrizione dello stato dell'immobile.



**Elaborato planimetrico**

*Rappresentazione schematica del fabbricato (disegno a fil di ferro):*

- indicare il bene comune non censibile, orientamento, subalterni e le eventuali superfici delle aree urbane, lastrico solare secondo le indicazioni della circ. n. 4/2009;
- associare sempre l'elenco dei subalterni;
- in caso di variazione è possibile rappresentare una parte dell'elaborato planimetrico, specificando che trattasi di sostituzione parziale di elaborato planimetrico, oppure sostituire una pagina di quello esistente (circ. n. 4/2009);
- prestare molta attenzione alle disposizioni della circ. 4/2009 inerente le modalità di presentazione delle aree urbane che potranno essere denunciate autonomamente solo dopo aver predisposto idoneo atto di aggiornamento "frazionamento" al catasto terreni; il frazionamento non è necessario solo nel caso in cui l'area urbana verrà abbinata ad unità immobiliare facente parte dello stesso fabbricato (particella);
- le planimetrie importate con scanner devono essere leggibili;
- utilizzare una sola scala di rappresentazione all'interno della planimetria, in caso di necessità importare/aggiungere altra/e planimetria/e in scala di rapp. differente;
- indicare correttamente le corti esclusive, fare attenzione

alla continuità della linea utilizzata (il lotto non deve essere interrotto).

**Relazione tecnica**

- specificare eventuali particolarità della variazione e/o accatastamento, in particolare quando si utilizza l'invio telematico per far meglio comprendere la pratica da esaminare;
- specificare l'eventuale firmatario del documento qualora non sia corrispondente alla ditta intestata (es: l'erede, CTU, etc);

**Data Ultimazione lavori**

- la denuncia va presentata entro 30 giorni da quando l'immobile è divenuto servibile all'uso a cui è destinato, trascorso tale termine scattano le sanzioni previste dalla normativa vigente (circolare Agt. n. 3/2006).

**Causali**

- utilizzare causali codificate;
  - DIV *divisione*
  - FRF *frazionamento e fusione*
  - FRZ *frazionamento per trasferimento di diritti*
  - VTO *variazione toponomastica*
  - FUS *fusione*
  - UFU *ultimazione di fabbricato necessaria urbano*
  - AMP *ampliamento*
  - VDE *variazione della destinazione*
  - DET *demolizione totale*
  - VAR *altre cause di variazione (variazioni non comprese tra quelle codificate)*

- DEP *demolizione parziale*
- VRP *variazione per presentazione planimetria mancante*
- VSI *diversa distribuzione spazi interni*
- VMI *variazione per modifica d'identificativo*
- RST *ristrutturazione*
- RUR *richiesta di ruralità*

- le unità trattate, nello stesso documento devono essere intestate alla medesima ditta catastale ed oggetto della stessa causale di variazione (circ. n. 9/2001), mentre per la fusione di più unità immobiliari la ditta catastale deve essere riportata in visura catastale in modo identico;
- la causale 5 è da utilizzare solo quando si è in presenza di variazione non codificata e/o causali non compatibili tra loro, quali:
  - 1- frazionamento con cambio di destinazione;
  - 2- fusione con cambio di destinazione;
  - 3- demolizione parziale con cambio di destinazione;
  - 4- dichiarazione di porzione di u.i.u.;
  - 5- frazionamento e fusione con cambio di destinazione;
  - 6- ampliamento con cambio di destinazione;
 (circolari di riferimento n. 1/2006, n. 4/2009, nota prot. n. 15232/2002);
- per la variazione per ampliamento con modifica della sagoma del fabbricato, indicare

il numero di approvazione del tipo mappale; nel caso in cui non c'è modifica della sagoma del fabbricato inserire nota nella relazione tecnica;

- utilizzare le abbreviazioni previste dal programma (stampare dalle istruzioni del Doc.Fa. le varie sigle per le codifiche).

### Poligoni

- i poligoni vanno redatti come descritto nel D.p.r. 138/98 e allegato tecnico alla circ. n. 9T/2001; tranne che per la causale "inserimento planimetria" in quanto tale casistica specifica non ne abilita la compilazione;

- i poligoni devono comprendere anche le murature interne ed esterne (vedere normative sopra indicate); si può escludere solo per un piano la superficie d'ingombro della scala.

### Tipologia del documento

- È obbligo selezionare la giusta tipologia dell'atto di aggiornamento da presentare in sintesi di seguito riportate:

**1. Dichiarazione Ordinaria** - presentata ai sensi **dell'art. 28 del RDL 13 aprile 1939, n. 652** utilizzata per tutte le dichiarazioni che non rientrano nelle tipologie successive.

**2. Dichiarazione** presentata in ottemperanza **all'art. 1, comma 336, L. 30.12.2004, n. 311**, utilizzata principal-

mente quando si riceve comunicazione dal comune, ed è presentata quando esistono situazioni per i quali il classamento non è più coerente con i classamenti già attribuiti.

**3. Dichiarazione di ex edificio rurale** presentata ai sensi **dell'art. 2, comma 36 o 37, DL n. 262/2006** utilizzata per la denuncia di fabbricati per i quali sono venuti meno i requisiti per il riconoscimento della ruralità ([DL 262/2006 art. 2 comma 36-37](#)).

**4. Dichiarazione di fabbricato mai dichiarato**, presentata ai sensi **dell'art. 2, comma 36 del DL n. 262/2006** utilizzata per la dichiarazione di edificio urbano mai dichiarato in catasto e rientrante nelle liste dei fabbricati fotoidentificati pubblicate dall'Agencia del Territorio.

**5. Dichiarazione di fabbricato resa ai sensi del D.M. 26/07/2012**, da selezionare per la dichiarazione di nuova costruzione o oggetto di interventi edilizi, per i quali esistono i requisiti di ruralità come previsto dal Decreto del Ministero delle Finanze.

**6. Dichiarazione resa ai sensi dell'art. 1 comma 340 L. n. 311/2004**, da indicare quando un atto di aggiornamento viene presentato a seguito di notifica comunale per mancanza

di elementi necessari a determinare la superficie catastale - planimetria mancante.

**7. Stralcio da categoria "E" - art. 2 comma 40 D.L. n. 262/2006**, dichiarazione di variazione per il riclassamento di porzioni di unità immobiliari che siano reddituali e funzionali all'uso cui sono destinate, che faceva capo ad immobili censiti nel gruppo E ad esclusioni delle E/7 e delle E/8.

**8. Dichiarazione di fabbricato urbano o nuova costruzione presentata ai sensi dell'art. 13, comma 14 ter del DL 201/2011**, da utilizzare per la denuncia al catasto fabbricati, per immobili o porzioni di fabbricati rurali già censiti al C.T. ma che formano unità autonome capaci di produrre un reddito proprio. ([DL 201/2011](#)).

