

Roma, **31 MAR. 2010**

Prot. n° **17671**

Allegati: 1

Rif. nota del

Prot. n°

Alle Direzioni Regionali

Agli Uffici Provinciali

LORO SEDI

E, p. c.

Alla Direzione Centrale AUDIT

SEDE

Oggetto: Adozione versione 4.0 della procedura DOCFA. Chiarimenti operativi.

In relazione all'avviamento, in via facoltativa, della versione 4 della procedura Docfa ed agli indirizzi operativi riportati nella circolare n. 4 del 29.10.2009, sono pervenute richieste di precisazioni su alcune direttive impartite. Con riferimento ai singoli paragrafi della circolare menzionata, si evidenzia quanto di seguito riportato.

2. Principali elementi innovativi contenuti nella versione 4.0

Si rappresenta, in primo luogo, che gli elaborati grafici possono ancora essere importati in formati DXF o DWG, come avveniva in precedenza, mentre l'esportazione, per l'acquisizione nella banca dati catastale, non sarà più possibile in tali formati per le motivazioni riportate nella circolare in esame.

3.3 Attribuzione delle categorie fittizie F/3 ed F/4

In tema di attribuzione della categoria fittizia F/4, si specifica che in caso di individuazione di porzioni immobiliari - facenti parte di unità immobiliare censita in catasto con attribuzione di rendita in vista di trasferimento di diritti od altra equivalente finalità - a ciascuna di esse deve essere comunque attribuita una propria redditività (quota parte di quella complessiva), al fine di porre il contribuente nella condizione di espletare i propri doveri fiscali. Si specifica altresì che, in caso di opere edilizie già eseguite, le porzioni derivate possono assumere, come in passato, direttamente le caratteristiche di unità immobiliare autonoma. A tale riguardo, si evidenzia il tipico esempio di stralcio di un vano, o porzione di esso, da un'abitazione. Qualora i lavori siano stati eseguiti, prima del trasferimento, ciascuna delle due

porzioni immobiliari (ivi compreso il singolo vano), può conservare le caratteristiche di unità immobiliare, in via transitoria fino alla fusione con l'unità contigua. Parimenti, nel caso di lavori di separazione non eseguiti, ciascuna porzione immobiliare è dichiarata con proprio identificativo e scheda planimetrica autonoma, associando a ognuna di esse la quota parte della rendita complessiva e rappresentando con linea a tratto e punto le dividendi delle porzioni ed a tratteggio, nella medesima scheda, le parti immobiliari complementari.

Il censimento nella categoria fittizia F/4 è consentito solo in presenza di interventi di ristrutturazione dell'intero organismo edilizio, limitatamente all'intervallo temporale che intercorre fra la completa demolizione dei tramezzi e la realizzazione delle nuove unità immobiliari, con o senza ampliamento della volumetria preesistente.

Conformemente a quanto già rappresentato nella circolare n. 4/2009, si chiarisce che la variazione con causale "*divisione*" è utilizzata ogni volta che, per una distinta unità immobiliare, gli interventi di trasformazione edilizia danno luogo a due o più unità immobiliari, individuate come cespiti indipendenti in grado di produrre un reddito proprio. Qualora non siano verificate tali circostanze, trovano applicazione le altre causali presenti nella procedura Docfa, secondo la prassi in vigore.

3.5 Modalità di dichiarazione delle aree urbane e dei lastrici solari

Relativamente alle modalità di frazionamento delle aree urbane, si chiarisce che con l'elaborato planimetrico può ancora provvedersi a frazionare aree facenti parte di un lotto edificato e censito, individuandole con la categoria fittizia F/1, senza interventi nella mappa di catasto terreni. Il presupposto per tale operazione è che le aree staccate restino correlate al lotto edificato e quindi, successivamente al rogito, dichiarate come bene comune non censibile a più unità o corte esclusiva di una singola unità immobiliare, ovvero, fuse con unità immobiliari presenti nell'edificio. In questa circostanza, nella relazione tecnica, il professionista deve indicare lo scopo della presentazione del documento di aggiornamento tecnico, sulla base di eventuale dichiarazione del titolare di diritti sull'immobile. In mancanza di tale esplicita indicazione, nella relazione tecnica, il documento di aggiornamento è oggetto di rifiuto.

3.6 Contenuti degli elaborati grafici

Si conferma che nelle nuove costruzioni, è prevista, obbligatoriamente, la redazione dell'elaborato planimetrico nel solo caso in cui vi siano più di una unità immobiliare e parti comuni, ovvero immobili dichiarati in categoria fittizia (non essendo per questi ultimi più prevista la predisposizione della planimetria). La redazione dell'elaborato

planimetrico si esegue con le modalità indicate al punto 3.6 della circolare n. 4/2009 e allo stesso deve essere correlato l'elenco subalterni, relativo all'intero fabbricato.

Nella variazione, l'elaborato planimetrico deve essere predisposto, obbligatoriamente, nel caso in cui non fosse presente in precedenza, limitatamente alla rappresentazione della parte immobiliare oggetto di dichiarazione ed al piano interessato, quando siano da definire beni comuni non censibili, ovvero, parti immobiliari da censire in una delle categorie del gruppo F.

Di contro, nel caso di elaborato non presente, per variazioni che non definiscano beni comuni non censibili, ovvero parti immobiliari da censire in una delle categorie del gruppo F, lo stesso elaborato non deve essere presentato.

In caso di variazioni di unità appartenenti ad un fabbricato per cui risulta agli atti un elaborato planimetrico, l'inserimento dei perimetri delle unità immobiliari rappresentate è limitato alle unità oggetto di variazione. In tale ipotesi, la scheda dell'elaborato planimetrico sostituita deve contenere le nuove informazioni derivanti dalla variazione trattata, unitamente a quelle già presenti nella scheda dell'elaborato che si va a sostituire. A richiesta del soggetto interessato sono rilasciati anche gli elaborati planimetrici storici, quando utili per la conoscenza del rapporto di reciprocità dei subalterni presenti sul lotto edificato; del pari sono rilasciabili i file riguardanti gli elenchi subalterni, associati a ciascun elaborato planimetrico, in formato stampa o elaborabile, su supporto informatico reso disponibile dal professionista.

Al riguardo, si rammenta che la richiesta dell'elaborato planimetrico non soggiace ad alcuna limitazione in visura e certificazione, fatta eccezione per quelli relativi alle unità immobiliari sottratte, per motivi di sicurezza, alla libera consultazione, ai sensi dell'art. 15, comma 1, del provvedimento del Direttore dell'Agenzia del Territorio 13 giugno 2007. Il professionista rappresenta sotto la propria responsabilità solo le variazioni rilevate, mentre, per le parti non oggetto dell'incarico professionale, deduce le informazioni necessarie per la redazione di ciascuna scheda dell'elaborato da sostituire, da quello depositato agli atti d'Ufficio. In via presuntiva tali informazioni acquisite debbono ritenersi corrette e, pertanto, per le relative imprecisioni non può essere contestato alcun addebito.

Si precisa che la destinazione d'uso di ogni singolo ambiente deve essere rappresentata nella planimetria solo per la cucina e gli accessori diretti e indiretti.

Nelle planimetrie delle unità immobiliari urbane è sempre necessario indicare lo spessore dei muri, in quanto determinante al fine del calcolo della superficie catastale; qualora sussistano oggettive difficoltà nella misurazione di tali spessori ed in particolare dei muri delimitanti le unità immobiliari contigue, il tecnico ne stima la dimensione, riportandola nella planimetria. Tale circostanza è menzionata nella relazione tecnica.

In caso di porzioni di unità immobiliare con altezza inferiore a m. 1,50, il poligono relativo a detta superficie è rappresentato associando allo stesso la specifica opzione (Altezza < 150 cm.). I valori dell'altezza sono espressi in metri, con arrotondamento ai cinque centimetri, misurati da pavimento a soffitto. Tuttavia, il professionista ha facoltà di riportare la misura reale, con arrotondamento al centimetro.

In mancanza dell'elaborato planimetrico, l'indicazione in planimetria del perimetro del fabbricato è finalizzata alla rappresentazione della posizione dell'unità immobiliare all'interno dell'edificio. Nei casi in cui detto perimetro non rientri nel formato della scheda, è sufficiente un semplice accenno, limitandone la rappresentazione alle parti limitrofe all'unità immobiliare.

Nel caso di demolizione totale di un fabbricato, si provvede, con tipo mappale, alla eliminazione delle geometrie superflue presenti nella mappa ed all'attribuzione di un nuovo numero. Successivamente, nel caso che l'area conservi la natura urbana, si procede, con dichiarazione Docfa, alla soppressione dei beni già in precedenza censiti e alla costituzione di una nuova area, individuata con il nuovo identificativo particellare di catasto terreni.

Se invece l'area di risulta e quelle di pertinenza sono destinate alla produzione agricola, nel campo "Relazione" del tipo mappale è richiesta l'intestazione alla partita ordinaria con la destinazione d'uso "area di fabbricato demolito" (cod. 271). L'ufficio provvede alla costituzione della nuova ditta in coerenza con quella iscritta al C.E.U., anche in relazione ad eventuali titoli prodotti dai soggetti interessati, ai quali è fatto carico di provvedere alla soppressione degli identificativi catastali censiti all'urbano e successivamente, alla dichiarazione di variazione nella qualità di coltura catastale mediante il mod. 26 (o documento di aggiornamento Docte).

Si coglie l'occasione per rappresentare che il professionista, nella relazione tecnica, oltre alle dichiarazioni obbligatorie previste dalla prassi ai fini dell'accettazione, può riportare ogni altra considerazione tecnica ritenuta opportuna, atta a chiarire il proprio operato. Ogni considerazione aggiuntiva non può costituire motivo di rifiuto.

Nell'allegare alla presente una schematica presentazione esemplificativa, al fine di meglio chiarire gli indirizzi operativi sopra rappresentati, si raccomanda agli Uffici in indirizzo di rendere la prassi operativa, relativa all'accettazione delle dichiarazioni Docfa, conforme a quanto sopra rappresentato ed alle Direzioni Regionali di vigilare sulla sua esecuzione.

Il Direttore Centrale
(Franco Maggio)

