



Direzione Centrale Catasto e Cartografia

ALLEGATO TECNICO

SOMMARIO

1. Fattispecie connesse alle dichiarazioni Docfa relative ad UI costituite in automatico nella categoria fittizia F/6	2
2. Casi particolari riscontrabili nella procedura Docfa per i fabbricati censiti in categoria F/6	9
2.1 Errore nell'indicazione della tipologia di intestazione	9
2.2 Immobili che insistono su più particelle	10
3 Casi particolari di dichiarazione riferita ad immobili già iscritti in partita speciale	10
3.1 Ditta da dichiarare al CEU in mancanza di costituzione automatica dell'UI in categoria F/6 con il documento PREGEO	10
3.2 Fabbricati mai dichiarati al CEU provenienti da ente urbano fin dall'impianto (partita 1 – area di enti urbani o promiscui) o di unità afferenti dichiarate in recupero di situazione pregressa	12
3.3 Unità immobiliari ricadenti su corte comune	13
4 Casi particolari di intestazioni catastali	13
4.1 Costruzioni realizzate su terreno del demanio da un privato, sulla base di concessione demaniale	14
4.2 Costruzioni realizzate su terreno di altro soggetto e detenuto con contratto di affitto	16
4.3 Unità immobiliare edificata su particelle interessate da diritti reali non omogenei	17
4.4 Modalità di trattazione dei beni comuni censibili	20
5 Novità nelle procedure di aggiornamento delle intestazioni	20
5.1 Confronto fra i dati dichiarati nel documento e quelli presenti in anagrafe tributaria	20
5.2 Implementazioni relative alla “quadratura dei titoli e/o delle quote”	21
5.3 Gestione delle rettifiche di intestazioni a seguito di presentazione delle istanze	22
5.4 Elaborazione automatica delle note di trascrizione ai fini della voltura catastale	23
5.5 CODICI DIRITTO	24

1. Fattispecie connesse alle dichiarazioni Docfa relative ad UI costituite in automatico nella categoria fittizia F/6

Si riportano nel presente paragrafo le fattispecie riscontrabili nel caso di dichiarazione Docfa di accatastamento relative ad unità costituite in automatico in categoria F/6, così come indicate nella circolare n. 1/2009 dell'Agenzia del Territorio, in relazione ai controlli, attivi in fase di accettazione, sulla congruenza delle varie fattispecie dichiarate al CEU, con quelle in precedenza indicate nell'atto di aggiornamento cartografico Pregeo (ditta allineata, ditta disallineata per ..., etc.).

a) Ditta allineata (continuità nell'intestazione tra CT e CEU e completezza dei dati anagrafici e delle titolarità)

Con la trattazione dell'atto di aggiornamento Pregeo l'immobile cui è attribuita la categoria fittizia F/6 viene costituito in carico alla ditta presente al CT e nel campo annotazione degli atti del catasto non è riportata, di norma, alcuna dizione.

Nel redigere la successiva dichiarazione, con il programma Docfa, il professionista si limita a confermare la ditta già in precedenza iscritta al CEU, scegliendo l'opzione "Già in atti al C.E.U." e riportando l'identificativo dell'immobile già costituito in F/6¹.

b) Ditta disallineata per incompletezza dei dati anagrafici e/o delle titolarità

Con la presentazione del TM, l'immobile in F/6 viene costituito in carico alla ditta presente al CT e nel campo annotazione è riportata la dizione "Ditta dichiarata disallineata per incompletezza dei dati anagrafici e/o delle titolarità"; in tale circostanza il professionista, nel redigere la successiva dichiarazione Docfa riporta la ditta completa, così come indicata nel documento Pregeo, che verrà iscritta agli atti del CEU. Il tecnico incaricato dell'accettazione, in sede di controllo, fatte le opportune verifiche sull'intestazione proposta nel documento, se ritenuta corretta, procede all'approvazione. In fase di registrazione il sistema informatico controlla la congruenza dei dati dichiarati con le informazioni presenti in AT; se il controllo è positivo viene effettuata la registrazione ed il sistema in automatico crea un nuovo stadio con la ditta proposta, presente nel documento di accatastamento.

In seguito al controllo richiamato, possono riscontrarsi i seguenti esiti negativi:

¹ Se il professionista non indica tale opzione ed inserisce erroneamente una ditta diversa, utilizzando qualsiasi modalità disponibile, il sistema comunque registra la ditta associata all'UI in F/6.

• uno o più CF indicati nella dichiarazione non sono presenti in AT ed il documento viene respinto; qualora sia impossibile procedere alla corretta definizione del CF, al fine di evitare l'esito negativo il professionista può, in presenza di soggetti non conosciuti in AT, in via preventiva utilizzare l'opzione "Ditta da Intestare" – "Già in atti al C.E.U.", indicando la particella di CEU costituita in categoria F/6 e specificando in relazione i motivi della mancata definizione del CF. Tale modalità consente al sistema informatico di collegare la nuova intestazione a quella già indicata in atti ed associata alla UI in F/6, che corrisponde all'intestazione risultante al CT prima del passaggio alla partita speciale 1 (Fig. 1).

Fig. 1

• uno o più CF sono presenti in AT, ma i dati anagrafici registrati sono diversi da quelli indicati nella dichiarazione Docfa; in tale circostanza il sistema rende nota la difformità rilevata mediante la seguente avvertenza: "Dati anagrafici incongruenti con l'anagrafe tributaria". Il professionista, solo se presente alla trattazione in front-office, può richiedere l'inibizione della registrazione della dichiarazione presentata; in assenza di indicazioni, come sempre avviene nel caso di invio telematico, la procedura prosegue con l'inserimento in atti dei dati indicati nella dichiarazione Docfa. L'Ufficio provvede

successivamente, se ne ricorre il caso, ad attivare gli adempimenti dell'art. 13 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 605.

- la ditta da dichiarare al CEU è differente da quella già associata all'UI in categoria F/6; non esiste alcun immobile per il quale sia già presente tale intestazione e per uno o più soggetti della ditta, non è possibile risalire al CF ed all'anagrafica completa (ad es. Mario Rossi fu Pasquale) o comunque non vi è alcun riscontro in AT; in tal caso, il professionista in sede di dichiarazione al CEU constata l'impossibilità di utilizzare le modalità in precedenza rese note per la corretta indicazione della ditta catastale.

La dichiarazione Docfa è compilata utilizzando l'opzione "Ditta da Intestare" – "Già in atti al C.E.U.", indicando la UI in categoria F/6. Nella circostanza è inoltrata all'Ufficio specifica istanza, in carta semplice, di allineamento dell'intestazione contestualmente² alla presentazione o invio telematico della dichiarazione³.

Sulla base dei contenuti dell'istanza, ove emergano elementi sufficienti, l'Ufficio integra l'intestazione⁴, secondo le modalità ordinarie di evasione di tali fattispecie di richiesta.

In tale evenienza, la titolarità dell'immobile oggetto di dichiarazione, nel documento di aggiornamento del CEU deve essere indicata in capo ai soggetti conosciuti e, fra questi, il dichiarante. Dando esito all'istanza presentata dalla parte (allegata alla dichiarazione DOCFA), l'Ufficio, svolte le opportune verifiche, integra l'intestazione inserendo le informazioni mancanti e, se del caso, appone la prevista riserva, utilizzando le applicazioni d'ufficio.

Nell'istanza, la parte che ha dato l'incarico e il professionista designato attestano il verificarsi anche dell'eventuale impossibilità della definizione di uno o più CF.

Si riporta di seguito la figura illustrante le principali indicazioni da inserire con le normali funzioni d'ausilio disponibili presso l'ufficio, nel caso sia possibile integrare l'intestazione. Si specifica al riguardo che il protocollo dell'istanza deve essere correlato a quello della dichiarazione Docfa⁵ e che nel campo "Data validità" viene riportata la data di presentazione dell'istanza. Come indicato nella figura seguente nel campo annotazioni è apposta la seguente dizione "RETTIFICA SU ISTANZA ALLEGATA AL DOCFA PROT. N. DEL" (Fig. 2).

² Se non già regolarizzato preliminarmente al CT.

³ Della presenza dell'istanza è fatta menzione nel quadro della relazione tecnica.

⁴ Allo scopo è stato istituito un apposito profilo utente.

⁵ A tal fine, nella protocollazione dell'istanza con Protocollo Web deve essere indicato come "Protocollo di riferimento" il protocollo del Docfa.

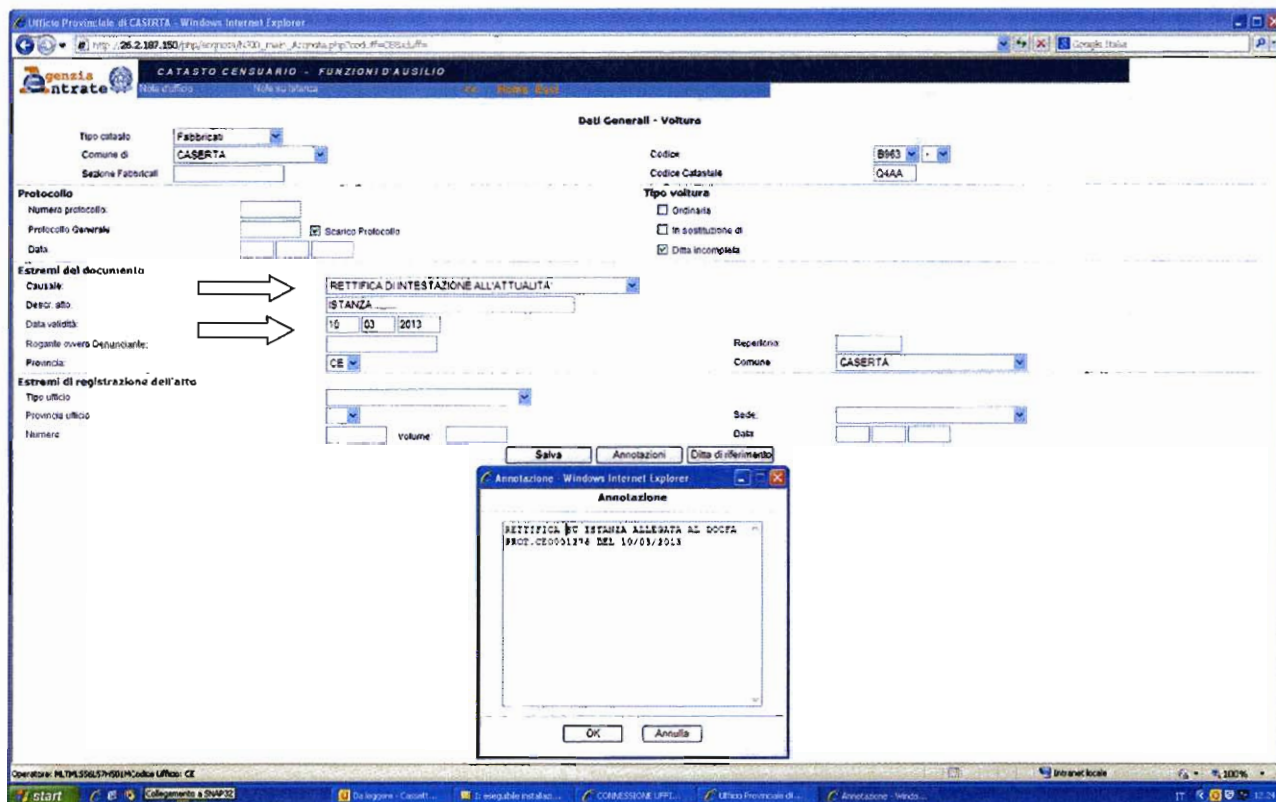


Fig. 2

c) Ditta disallineata per omessa presentazione o mancata/errata registrazione della voltura⁶

Preliminarmente si rileva, in linea generale, che la verifica di correttezza delle intestazioni e la relativa attività per l'aggiornamento delle stesse deve essere effettuata dai professionisti incaricati prima della presentazione degli atti tecnici di aggiornamento del CT e del CEU. In tal modo si ottimizza l'intero procedimento e si migliora la qualità delle informazioni presenti nelle banche dati ed in particolare:

- si rendono congruenti le informazioni presenti negli atti catastali e relative alla titolarità realmente esistente al momento dell'approvazione degli atti tecnici;
- si ricostruisce in maniera adeguata la storicità delle titolarità sugli immobili effettivamente esistenti al momento della generazione della stessa, rendendo più facilmente consultabili gli atti catastali (è da rilevare infatti che in tale fattispecie la titolarità corretta è riferita all'immobile già iscritto al CT);

⁶ Non rientra in questo caso la fattispecie per cui l'atto di aggiornamento per la variazione dello stato dei suoli sia sottoscritto da un soggetto intestatario, ancorché la ditta non sia completamente aggiornata (intestazione parziale). In tal caso occorre far riferimento alla fattispecie b) ed il professionista è tenuto a compilare l'istanza per segnalare l'atto mancante.

- si rende più efficiente l'operatività degli uffici, in quanto si riduce la necessità di intervenire a posteriori sugli atti catastali per mantenere piena coerenza tra questi ultimi e gli atti di aggiornamento presentati dall'utenza professionale.

Tuttavia, qualora il professionista sia impossibilitato a sanare preventivamente tali disallineamenti, deve farne menzione in sede di predisposizione dell'atto PREGEO. In tal caso si costituisce al CEU un immobile in categoria F/6, intestato alla ditta già presente in atti al CT, con annotazione "Dichiarazione di variazione dello stato dei suoli, sottoscritta da un soggetto non intestatario, in quanto la ditta risulta disallineata per mancata o errata registrazione della voltura".

Per la gestione di tale fattispecie si distinguono due alternative:

- qualora si abbia certezza che la domanda di volture non sia stata presentata, l'Ufficio chiede preliminarmente la presentazione della stessa ed il documento di aggiornamento Docfa non è registrabile fino al perfezionamento dell'intestazione; in caso di inottemperanza, la domanda di volture può essere anche redatta d'ufficio con spese a carico del soggetto inadempiente, ai sensi dell'articolo 12 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 650.
- nell'ipotesi invece che la domanda di volture risulti presentata, ovvero non si abbia la certezza del comportamento omissivo a carico del soggetto obbligato, il professionista può comunque procedere agli adempimenti presentando, con Voltura 1, una richiesta di preallineamento ovvero richiedere, mediante un'istanza da presentare sempre in via preventiva direttamente all'Ufficio o tramite *Contact Center*, l'aggiornamento della ditta, in modo che per l'UI in categoria F/6 venga cancellata l'annotazione di disallineamento e l'immobile venga riportato alla tipologia a) di ditta allineata.

d) Ditta disallineata per stato di fatto non legittimato

Il fabbricato (F/6) viene costituito, con la presentazione del TM, in carico alla ditta presente al CT con annotazione "Dichiarazione di variazione dello stato dei suoli, sottoscritta da un soggetto non intestatario, in quanto la ditta risulta disallineata per stato di fatto non legittimato".

In questo caso il tipo mappale deve riportare nella pagina "Informazioni Generali" i nominativi di tutti i soggetti interessati alla presentazione dell'atto di aggiornamento e ugualmente la pagina "Informazioni sui soggetti" dovrà riportare in modo esplicito i dati

anagrafici, la tipologia e le quote dei vari titoli di possesso di tutti i dichiaranti iscritti in catasto⁷ (Fig. 3 e Fig. 4).


		TIPO MAPPALE Atto di Aggiornamento <i>Informazioni Generali</i>	
Ufficio provinciale di: ROMA Protocollo n: Data : Codice file PREGEO: 1.308.283		Pag. 2 di 7	
Particelle			
Comune:	ROMA SEZIONE A	Sez. Censuaria:	A
Foglio:	0010	Particelle:	1
Firma delle parti o loro delegati			
Il/i sottoscritto/i dichiara/no di essere a conoscenza del contenuto del presente atto di aggiornamento			
ROSSI MARIO NATO A ROMA (RM) IL 23/03/1942 C.P.RSSMRA42C23B501Z - PROPRIETA' PER L'AREA 1/1		Firma _____	
VERDI ANTONIO N. A ROMA IL 11/03/1964 C.P.VRDNTN64C11N501P - PROPRIETA' SUPERFICIARIA 1/1 - RIS.1 DITTA PRIVA DI TITOLO		Firma _____	

Fig. 3

		TIPO MAPPALE Elaborati Tecnici <i>Informazioni sui soggetti</i>	
Ufficio provinciale di: ROMA Protocollo n: Data : Codice file PREGEO 1.308.283		Pag. 7 di 7	
Dati generali del tipo			
Comune:	ROMA SEZIONE A	Sez. Censuaria:	A
Foglio:	0010	Particelle:	1
Tecnico:	GULLO GIOVANNI	Qualifica:	GEOMETRA
Provincia:	PALERMO	N iscrizione:	3018
Titolari di diritti reali			
Ditta dichiarata per la particella 1			
ROSSI MARIO NATO A ROMA (RM) IL 23/03/1942 C.P.RSSMRA42C23B501Z - PROPRIETA' PER L'AREA 1/1 Titolo : PROPRIETA' PER L'AREA Quota: 1 / 1			
VERDI ANTONIO N. A ROMA IL 11/03/1964 C.P.VRDNTN64C11N501P - PROPRIETA' SUPERFICIARIA 1/1 - RIS.1 DITTA PRIVA DI TITOLO Titolo : PROPRIETA' SUPERFICIARIA Quota: 1 / 1			
Motivi del disallineamento			
La ditta dichiarata non coincide con quella iscritta al catasto tecnico per stato di fatto non legittimato			

Fig. 4

⁷ Restano ferme le altre indicazioni fornite con circolare n. 194/T del 13 luglio 1995 e con circolare n. 49/T del 27 febbraio 1996.

Il professionista in sede di dichiarazione Docfa fornisce tutte le informazioni relative alla ditta da dichiarare, che è composta dai soggetti proprietari dell'area, già intestatari al CT - associando agli stessi il codice "01T - Proprietà per l'Area" (Fig. 5) e da quelli che vantano diritti sulla costruzione, attribuendo il codice titolo "01S - Proprietà superficaria".

Fig. 5

Con riferimento al soggetto proprietario per l'area, nel campo "eventuale specificazione del diritto" è eventualmente annotato il precedente titolo con cui era iscritto al CT, se diverso dalla proprietà (usufruttuario, concedente, ecc.).

Fig. 6

Nel campo “Eventuale specificazione del diritto”, deve essere apposta la dicitura “RIS 1 – DITTA PRIVA DI TITOLO LEGALE RESO PUBBLICO” (Fig. 6), richiamata al paragrafo 15 del DM 5 novembre 1969. L’Ufficio in fase di controllo, provvede ad apporre la riserva 1 “Atti passaggi Intermedi non esistenti” e a cancellare la dizione posta nel menzionato campo di specificazione del diritto.

Nel caso in cui l’intestazione al CT sia in capo al Demanio di un Ente territoriale, in assenza di un titolo idoneo, l’Ufficio provvede a ripristinare in capo al soggetto pubblico ogni bene interessato ed a notificare allo stesso la relativa documentazione tecnica presentata dalla parte.

Nel caso in cui uno o più CF indicati nella dichiarazione non siano presenti in AT, il documento viene respinto; qualora sia impossibile procedere alla corretta definizione di ogni CF, al fine di evitare tale esito, il professionista può, in presenza di soggetti non conosciuti in AT, in via preventiva utilizzare l’opzione “Ditta da Intestare” – “Già in atti al C.E.U.”, indicando l’identificativo dell’immobile in categoria F/6, istituito con il tipo mappale. Tale modalità consente al sistema informatico di collegare la nuova intestazione a quella già indicata in atti ed associata alla UI in F/6, che corrisponde all’intestazione risultante al CT relativa alla particella oggetto di trattazione prima del trasferimento alla partita speciale 1.

Contestualmente alla presentazione o invio telematico dell’atto di aggiornamento il professionista allega per l’Ufficio un’istanza, in carta semplice, per il completamento della ditta catastale⁸. In tale circostanza il funzionario preposto dell’Ufficio integra l’intestazione, inserendo anche i nuovi intestatari mancanti con i relativi diritti⁹ e provvede ad apporre la citata riserva 1.

2. Casi particolari riscontrabili nella procedura Docfa per i fabbricati censiti in categoria F/6

2.1 Errore nell’indicazione della tipologia di intestazione

Il caso si riferisce ad immobili per i quali nel documento Pregeo sia stata erroneamente indicata la tipologia d’intestazione¹⁰, riportando ad esempio “ditta allineata”

⁸ Specificando in relazione l’eventuale impossibilità dell’aggiornamento dell’AT.

⁹ La ditta completa deve riportare i soggetti già iscritti al CT, associando agli stessi il codice titolo individuante “Proprietà per l’Area”, indicando nel campo specificazione del diritto il precedente titolo (vantato al CT), se diverso dalla proprietà, mentre devono essere iscritti in ditta tutti gli altri soggetti da associare alla “Proprietà Superficiaria”.

¹⁰ Fattispecie a), b), c), d).

mentre la ditta che si intende successivamente dichiarare al CEU non risulta corrispondente a quella in atti al CT.

Al fine di evitare il rifiuto della dichiarazione Docfa è necessario che preventivamente la parte, per il tramite del professionista, presenti specifica istanza in bollo per la rettifica della ditta associata all'unità censita in categoria F/6. In tale circostanza, l'Ufficio effettua i controlli di rito e adotta i provvedimenti previsti dall'ordinamento, al fine di poter successivamente consentire la presentazione del Docfa.

2.2 Immobili che insistono su più particelle

E' il caso, ad esempio, di complessi industriali i cui corpi di fabbrica sono distribuiti sul territorio anche in fogli diversi. Con l'atto di aggiornamento cartografico sono stati individuati più cespiti cui è attribuita la categoria F/6, mentre la successiva dichiarazione in catasto prevede un'unica unità immobiliare, individuata da un unico identificativo graffato comprendente più particelle o fogli diversi. In tal caso, su preventiva richiesta di parte prodotta mediante istanza in carta semplice, l'Ufficio cancella¹¹ preventivamente gli immobili censiti in categoria F/6 eccetto uno, e contestualmente predispone un identificativo graffato, utilizzando il primo subalterno libero di ogni mappale interessato. Il professionista, preventivamente alla presentazione del Docfa, effettua la visura dell'immobile in F/6 per rilevare i dati da utilizzare per la compilazione della dichiarazione¹². È del tutto ovvio che sia la cancellazione sia la relativa graffatura possono essere attivate solo nel caso in cui le intestazioni catastali siano le medesime e che i cespiti interessati siano ubicati nel medesimo Comune. In ipotesi contraria, si rimanda alle indicazioni fornite al paragrafo 4.

3 Casi particolari di dichiarazione riferita ad immobili già iscritti in partita speciale

3.1 Ditta da dichiarare al CEU in mancanza di costituzione automatica dell'UI in categoria F/6 con il documento PREGEO

Il professionista nel redigere la dichiarazione Docfa riporta, come da prassi, la ditta completa, così come indicata nel documento Pregeo. In fase di registrazione il sistema informatico procede al controllo della congruenza dei dati dichiarati con le informazioni

¹¹ A seguito dell'operazione di cancellazione, all'unità graffata ricostituita è apposta la seguente annotazione: "UI graffata proveniente dalle UI identificate con particelle XXX, YYY, ZZZ, ... già censite in F/6, cancellate in data su istanza prot. n.del.....".

¹² Tale modalità operativa si può applicare, ogni qualvolta il professionista abbia necessità di associare l'identificativo della particella su cui è stato generato il cespite in F/6, ad altra unità immobiliare già conosciuta al CEU, nell'ipotesi che l'unità costituita in F/6 non sia stata oggetto di alcuna "movimentazione". Nel caso in cui la necessità scaturisca da un'errata indicazione della tipologia di intestazione (allineata, disallineata per ...) si applicano comunque le disposizioni di cui al paragrafo 2.1.

presenti in AT e, se il controllo è positivo, viene effettuata la registrazione; la ditta delle unità in costituzione è quella presente nel documento di accatastamento.

In ipotesi contraria, in seguito al controllo richiamato, possono riscontrarsi i seguenti esiti negativi:

- uno o più CF indicati nella dichiarazione non sono presenti in AT ed il documento viene respinto; qualora sia impossibile procedere alla corretta definizione di ogni CF, al fine di evitare tale esito, il professionista può, in presenza di soggetti non conosciuti in AT, in via preventiva utilizzare l'opzione "Ditta da Intestare" – "Già in atti al C.T.", indicando la particella originaria oggetto di trattazione prima del trasferimento alla partita speciale 1, specificando in relazione l'impossibilità di definire i CF. Tale modalità consente al sistema informatico di collegare la nuova intestazione, a quella già indicata in atti al CT, per la particella oggetto di trattazione prima del trasferimento alla partita speciale 1. Nel caso di difformità dell'intestazione rispetto alla ditta di CT, relativa allo stadio prima del passaggio alla partita speciale 1, può essere utilizzato anche altro identificativo esistente nel sistema informatico di CT o CEU, la cui intestazione sia congruente con quanto dichiarato nel documento Pregeo¹³;

- uno o più CF sono presenti in AT, ma i dati anagrafici registrati sono diversi da quelli indicati nella dichiarazione Docfa; in tale circostanza il sistema rende nota la difformità rilevata mediante la seguente avvertenza: "*Dati anagrafici incongruenti con l'anagrafe tributaria*". Il professionista, solo se presente alla trattazione in *front-office*, può richiedere l'inibizione della registrazione della dichiarazione presentata, ovvero consentire, come sempre avviene nel caso dell'invio telematico, la prosecuzione delle procedure per l'inserimento in atti. Successivamente l'Ufficio, se ne ricorre il caso, provvede ad attivare gli adempimenti dell'art. 13 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 605;

- rispetto alla ditta da dichiarare al CEU non esiste alcun immobile per il quale è già presente tale intestazione e per uno o più soggetti della ditta non è possibile risalire al CF (ad es. Mario Rossi fu Pasquale) e/o all'anagrafica completa o comunque non vi è riscontro in AT. In tal caso, il professionista utilizza l'opzione "Ditta da Intestare" – "Già in atti al C.T." (Fig. 7), indicando la particella originaria di CT prima del passaggio alla partita speciale 1, allega alla dichiarazione istanza¹⁴, in carta semplice, per il completamento dell'intestazione al CEU e l'Ufficio integra l'intestazione con le informazioni mancanti.

¹³ Al riguardo si rimanda alle altre relative considerazioni già sviluppate per i casi analoghi descritti nei paragrafi precedenti.

¹⁴ Della presenza dell'istanza è fatta menzione nel quadro della relazione tecnica, dove è altresì specificata l'impossibilità di definire i CF.

Fig. 7

3.2 Fabbricati mai dichiarati al CEU provenienti da ente urbano fin dall'impianto (partita 1 – area di enti urbani o promiscui) o di unità afferenti dichiarate in recupero di situazione pregressa

Nel caso in cui la particella dei terreni sia già iscritta a partita speciale 1 e la ditta intestataria sia nota negli atti informatizzati del catasto, anche con riferimento ad altri cespiti, per la dichiarazione di nuova costruzione in presenza di soggetti non riconosciuti in AT, è comunque data la possibilità di utilizzare una delle due seguenti opzioni:

- “Ditta da Intestare” – “Già in atti al C.T.”
- “Ditta da Intestare” – “Già in atti al C.E.U.”.

Se la ditta da dichiarare è individuabile solo negli atti cartacei del catasto in forma incompleta, il soggetto dichiarante intesta i beni interessati a coloro che si dichiarano possessori, indicando tutte le necessarie informazioni. In tale ultima evenienza, laddove l'intestazione superi i controlli in AT, contestualmente alla dichiarazione Docfa, il professionista presenta all'Ufficio un'istanza in carta semplice di completamento della ditta. In ipotesi contraria il documento è respinto.

In ogni caso se la ditta da dichiarare non è individuabile negli atti cartacei del CT è obbligatorio citare un titolo idoneo per giustificare l'intestazione al CEU e allegarlo, qualora non sia detenuto presso i pubblici uffici.

Si precisa che in entrambe le fattispecie menzionate non è richiesta la presentazione del TM ai fini della dichiarazione della ditta da intestare al CEU.

3.3 Unità immobiliari ricadenti su corte comune

Per l'accatastamento di tali immobili, con soggetti non presenti in AT, occorre dichiarare la UI come Bene Comune Censibile, indicando che è allegata istanza in carta semplice per la corretta intestazione del cespite¹⁵. In tal caso il professionista predispone e presenta contestualmente alla dichiarazione un'istanza, dove sono elencati tutti gli aventi diritto, con i rispettivi titoli e quote, come già iscritti precedentemente in catasto o come risultanti da atto legale reso pubblico. Le quote da indicare devono essere quelle relative ai millesimi di proprietà, ove presenti; in caso contrario, tali quote sono dichiarate dalle parti.

Ove non presente atto legale, nel campo "Eventuale specificazione del diritto" è apposta la dizione "QUOTE PROVVISORIE DA DEFINIRE CON ATTO LEGALE"¹⁶.

Inoltre, qualora ne ricorrano le circostanze, nel quadro D "Note relative al documento" della dichiarazione Docfa, si deve riportare una annotazione "Quote individuate dalle parti, proporzionali al diritto vantato da ciascun soggetto sull'area interessata della corte comune (o del B.C.C.) identificata con fog. xx, part. yy, ...".

In tale circostanza il funzionario incaricato dell'Ufficio, successivamente alla dichiarazione Docfa, modifica l'intestazione inserendo i nuovi intestati con i relativi diritti.

4 Casi particolari di intestazioni catastali

Nel presente paragrafo vengono esaminate alcune fattispecie concrete relative a casi particolari di intestazioni, aventi rilievo nella prassi corrente.

¹⁵ Della presenza dell'istanza è fatta menzione nel quadro della relazione tecnica.

¹⁶ Sono fatte salve le disposizioni relative all'apposizione delle riserve.

4.1 Costruzioni realizzate su terreno del demanio da un privato, sulla base di concessione demaniale

Particolare delicatezza assume la problematica afferente le dichiarazioni di nuova costruzione (edicole, chioschi, ecc.) realizzate da un privato su terreni demaniali in regime di concessione.

La fattispecie più comune può essere rappresentata da un'edicola costruita su un terreno di proprietà demaniale, sul quale, mediante atto di concessione, è data facoltà di posizionare una costruzione prefabbricata stabilmente infissa, che rimane di proprietà del soggetto concessionario. Preliminarmente, deve essere predisposto un TM, utilizzando la procedura informatica Pregeo, atto a individuare le particelle oggetto della concessione e la rappresentazione del fabbricato in mappa.

Essendo la ditta disallineata, il caso è assimilato alla fattispecie d) illustrata al paragrafo 1. Il tipo mappale è sottoscritto dal proprietario della costruzione, che menziona gli estremi dell'atto concessorio e della relativa registrazione all'Ufficio delle Entrate nella relazione dell'atto di aggiornamento; la pagina contenente le "Informazioni sui soggetti" è impostata secondo lo schema della figura seguente (Fig. 8).

		TIPO MAPPALE Elaborati Tecnici <i>Informazioni sui soggetti</i>	
Ufficio provinciale di:	ROMA		
Protocollo n.:			
Data:			
Codice file PREGEO:	2.194.944		
Dati generali del tipo			
Comune:	ROMA SEZIONE C	Sez. Censuaria:	C
Foglio:	B14P	Particelle:	6301
Tecnico:	ROSSI MARIO	Qualifica:	GEOMETRA
Provincia:	ROMA	N. iscrizione:	1111
Titolari di diritti reali			
Ditta dichiarata per la particella AAA			
DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO CF: 804932110582 PROPRIETARIO DELL'AREA Titolo : PROPRIETA' PER L'AREA Quota: 1 / 1			
MARIO ROSSI NATO A ROMA IL 20/04/1966 CF: RSSHR66028H601F PROPRIETARIO SUPERFICIARIO Titolo : PROPRIETA' SUPERFICIARIA Quota: 1 / 1			
Motivi del disallineamento			
La ditta dichiarata non coincide con quella iscritta al catasto terreni per stato di fatto non legittimato			

Fig. 8

L'intestazione corretta della dichiarazione di accatastamento mediante la procedura Docfa prevede che la ditta proprietaria dell'area sia indicata nel quadro I del modello D, con il codice titolo "01T -Proprietà per l'Area", specificando, nel campo del medesimo quadro I "Eventuale specificazione del diritto", la dicitura "CONCEDENTE". La ditta proprietaria del fabbricato va indicata, invece, con il codice titolo "01S - Proprietà Superficiaria". Nel campo "Eventuale specificazione del diritto", va inserita la dicitura "CONCESSIONARIO PER IL FABBRICATO" (Fig. 9 e Fig. 10).

Fig. 9

Quadro I - (Ditta da Intestare)

Numero d'ordine : 1

Persona Fisica
 Persona Giuridica
 Bene Comune
 Censibile

Persona giuridica

Denominazione o ragione sociale
 DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO

Prov. Sede legale (comune) Codice Fiscale
 RM ROMA 06340981007

Titolo

Titolo
 01T Proprietà per l'Area

Quota
 /

Eventuale specificazione del diritto
 CONCEDENTE

OK Annulla ?

Fig. 10

Quadro I - (Ditta da Intestare)

Numero d'ordine : 2

Persona Fisica
 Persona Giuridica
 Bene Comune
 Censibile

Persona fisica

Cognome Nome
 ROSSI MARIO

Data di nascita Provincia Comune o Stato estero di nascita
 20/04/1966 RM ROMA

Sesso Codice Fiscale
 Maschio RSSMRA66D20H501F

Calcola

Titolo

Titolo
 01S Proprietà Superficiaria

Quota
 1000 / 1000

Eventuale specificazione del diritto
 CONCESSIONARIO PER IL FABBRICATO

Regime N° Intestato di riferim.

OK Annulla ?

In tal caso non è apposta l'annotazione di riserva. Nel quadro D del documento Docfa devono essere indicati gli estremi della concessione demaniale e della relativa registrazione presso il competente Ufficio dell'Agenzia; la dichiarazione Docfa può essere firmata dal concessionario.

In mancanza di concessione demaniale l'immobile deve essere intestato al Demanio e il documento deve essere firmato dall'organo rappresentante l'Ente che ha in gestione il bene demaniale o da un suo delegato (vedi paragrafo 1, lett. d).

4.2 Costruzioni realizzate su terreno di altro soggetto e detenuto con contratto di affitto

Un esempio tipico è rappresentato da quei manufatti adibiti ad erogare servizi particolari (a titolo esemplificativo, distributori di carburanti, impianti di telefonia mobile o fotovoltaici), in relazione ai quali per obbligo pattizio è fatto carico all'affittuario di procedere ai correlati adempimenti catastali in quanto "possessore", pur con l'impegno, alla scadenza del contratto, di rimuovere gli stessi manufatti e di procedere al ripristino dello stato dei luoghi. In tale evenienza, accertato che il contratto non costituisce un diritto reale di superficie, la ditta deve essere composta dai soggetti proprietari dell'area, già intestatari al CT, associando agli stessi il codice titolo "01T – Proprietà per l'Area" e da quelli che vantano diritti sulla costruzione, attribuendo il codice titolo "01S – Proprietà Superficiaria". Nel campo "Eventuale specificazione del diritto", deve essere apposta la dicitura "RIS 1 – DITTA PRIVA DI TITOLO LEGALE RESO PUBBLICO" (Fig.11).

Fig.11

Quadro I - (Ditta da Intestare)

Numero d'ordine : 1

Persona Fisica

Cognome: VERDI Nome: ANTONIO

Data di nascita: 11/03/1964 Provincia: RM Comune o Stato estero di nascita: ROMA

Sesso: Maschio Codice Fiscale: VRDNTN64C11H501P

Calcola

Titolo

Titolo: 01S Proprietà Superficiaria

Quota: 1 / 1

Eventuale specificazione del diritto: RIS 1 - DITTA PRIVA DI TITOLO LEGALE RESO PUBBLICO

Ragime: N° Intestato di riferim.:

OK Annulla ?

L'Ufficio in fase di controllo, provvede ad apporre la riserva 1, cancellando la dizione posta nel menzionato campo di specificazione del diritto. Inoltre nella dichiarazione deve essere citato il contratto di affitto con gli estremi di registrazione presso il competente Ufficio dell'Agenzia.

Quando con il TM si costituisce il cespite nella categoria fittizia F/6, per il medesimo è indicata l'opzione di cui al punto d) del paragrafo 4 - ditta disallineata per stato di fatto non legittimato.

La medesima disciplina si applica agli immobili facenti parte del patrimonio dello Stato dati in locazione.

4.3 Unità immobiliare edificata su particelle interessate da diritti reali non omogenei

E' il caso di un compendio costituente un'unica unità immobiliare edificata su due o più particelle, censite nella categoria F/1 al CEU, sulle quali gravano diritti diversi. La normativa catastale prescrive che la fusione tra porzioni di immobili può avvenire solo qualora i diritti reali di possesso siano omogenei, cioè solo se tutti i beni da fondere appartengono alla stessa ditta e vi sia, quindi, coincidenza di soggetti, titoli e quote.

Il professionista incaricato, dopo la registrazione dell'atto di aggiornamento cartografico, redige due o più distinte dichiarazioni di variazione al CEU, senza procedere alla fusione delle porzioni interessate. Mediante ciascuna dichiarazione, ogni porzione è iscritta autonomamente in banca dati, utilizzando la causale di presentazione "5-Altre", nel cui campo descrittivo è riportata la dizione "DICHIARAZIONE DI PORZIONE DI U. I."

Di seguito vengono riportate due figure esemplificative derivanti dalla compilazione del modello D tramite la procedura informatica Docfa. Nella prima, denominata "Quadro B", è evidenziata la sopra richiamata causale "5-Altre" con detta dizione "DICHIARAZIONE DI PORZIONE DI U. I." (Fig.12).

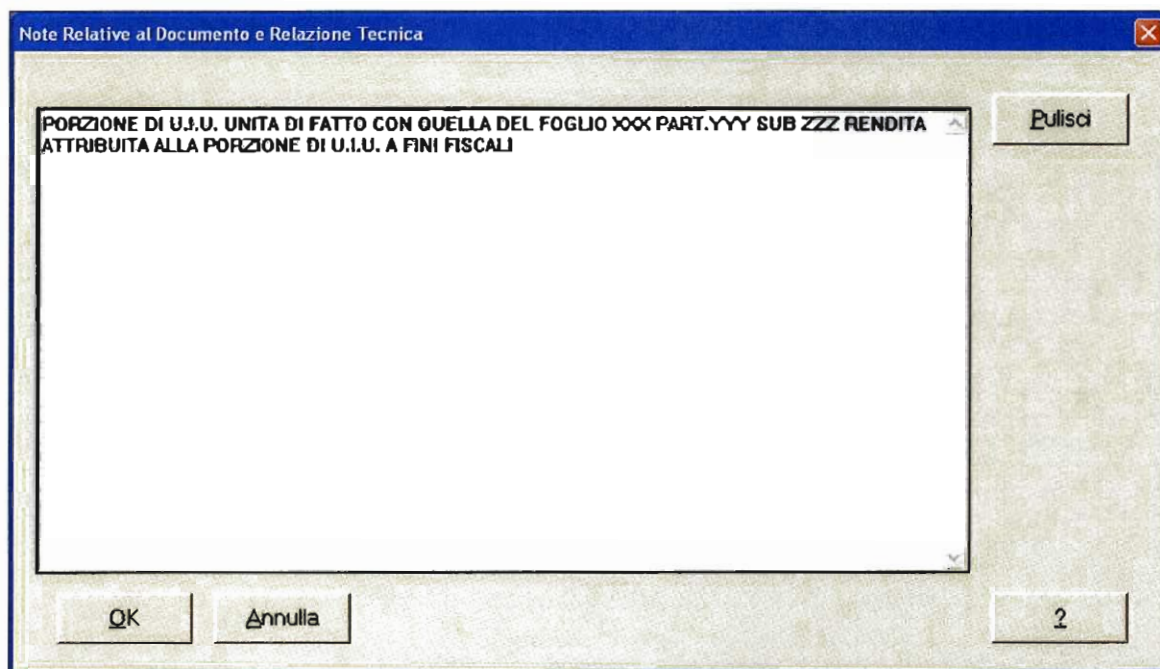


Fig. 13

Nella planimetria di ciascuna porzione è peraltro rappresentata l'intera unità immobiliare, con l'avvertenza di utilizzare il tratto continuo per la parte associata a ciascuna titolarità oggetto di dichiarazione e quello tratteggiato per la parte rimanente. Un tratteggio a linea e punto è riportato nella planimetria per meglio distinguere e delimitare ciascuna delle parti da associare alla ditta avente diritto.

L'Ufficio, immediatamente dopo l'inserimento agli atti delle dichiarazioni, provvede - mediante le procedure informatiche disponibili - a inserire, come annotazione relativa alla UI, la citata dizione "Porzione di UIU unita di fatto con quella di Foglio xxx Part. yyy Sub. zzzz. Rendita attribuita alla porzione di UIU ai fini fiscali", per ogni porzione di immobile iscritta autonomamente in atti. La parte, con la trasmissione telematica della dichiarazione, o in sede di presentazione della documentazione cartacea, allega istanza in carta semplice, al fine di evidenziare il numero e gli estremi dei modelli (Docfa) compilati che insieme definiscono l'unità nel suo complesso.

Ai fini del classamento, a tali beni è attribuita la medesima categoria e classe (in considerazione delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare intesa unitariamente), ed a ciascuno di essi è assegnata la rendita in relazione alla consistenza o, per le categorie speciali, al valore delle opere nelle stesse realizzate, nell'ipotesi che la rendita sia individuata con metodi indiretti.

4.4 Modalità di trattazione dei beni comuni censibili

Il bene comune censibile (alloggio del portiere, autorimessa comune, piscina, ecc.) si iscrive alla partita speciale denominata “beni comuni censibili”, solo nel caso in cui l’unità interessata sia menzionata come tale nel regolamento di condominio¹⁷ e la proprietà di detto bene sia ripartita fra tutti i condomini, secondo i diritti vantati sull’area o sulla superficie della particella su cui sorge l’edificio.

Per i beni dichiarati in catasto, antecedentemente all’emanazione della circolare n. 2 del 20 gennaio 1984 dell’ex Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE., l’iscrizione a detta partita speciale può avvenire mediante l’utilizzo della procedura Docfa: ciascun bene deve essere dichiarato in variazione come bene comune censibile con la causale “5 - altre”, riportando nel campo libero la dizione “intestazione a bene comune”.

Occorre specificare che devono essere predisposti l’elaborato planimetrico e l’elenco subalterni completo, associati alle singole UI, comprese in ciascun immobile conformemente alle risultanze del rispettivo regolamento, i cui estremi sono menzionati nel quadro D “Note relative al documento” della dichiarazione Docfa, in quanto trattasi di rettifica di dichiarazione di nuova costruzione.

Nel caso in cui non sia possibile l’intestazione dell’unità immobiliare nella menzionata partita speciale, i soggetti intestatari vengono individuati secondo le modalità ordinarie e l’aggiornamento degli stessi, segue le procedure previste dal citato DPR n. 650 del 1972.

5 Novità nelle procedure di aggiornamento delle intestazioni

Di seguito si evidenziano i controlli cui sono sottoposti i documenti acquisiti con il programma Voltura 1 e le note di variazione prodotte d’ufficio con gli applicativi disponibili, correlate alle istanze presentate in Ufficio, riguardanti l’anagrafica dei soggetti e la quadratura dei titoli e/o delle quote attribuite agli stessi.

5.1 Confronto fra i dati dichiarati nel documento e quelli presenti in anagrafe tributaria

Allorché il professionista o il soggetto dichiarante presenta la domanda di volture (“in sostituzione di” o intera intestazione), il sistema effettua controlli i cui possibili esiti sono di seguito riportati:

¹⁷ Il regolamento deve essere comunque registrato e trascritto presso i competenti Uffici dell’Agenzia.

- i dati anagrafici inseriti sono perfettamente allineati con quelli presenti in AT: il controllo dà esito positivo e si può procedere nell'espletamento delle altre verifiche¹⁸ ed al conseguente aggiornamento;
- i dati anagrafici non sono allineati con le informazioni presenti in AT, il controllo dà esito negativo e conseguentemente la documentazione viene restituita, a meno che non si tratti di volture riferite ad atti con data di efficacia anteriore al 1°/1/2000. Se la domanda di volture è riferita ad atti emanati a partire dal 1°/1/2000 il soggetto dichiarante deve presentare nuovamente la dichiarazione con i dati corretti. In assenza si applicano le disposizioni richiamate all'art. 12 del DPR n. 650 del 1972, che possono comportare l'espletamento degli adempimenti d'ufficio, con addebito delle spese al soggetto obbligato alla presentazione della domanda di volture;
- il CF del soggetto intestatario è presente in AT, ma i dati anagrafici sono diversi da quelli indicati nel documento: in fase di accettazione al tecnico operatore viene visualizzato il messaggio *"I dati degli intestati nel documento presentano alcune incongruenze con i dati presenti in anagrafe tributaria"*. Come già evidenziato nel paragrafo 1 al punto b), il documento viene registrato in atti con i dati forniti dalla parte e al medesimo paragrafo si rinvia per le altre considerazioni.

5.2 Implementazioni relative alla "quadratura dei titoli e/o delle quote"

Per le nuove intestazioni introdotte in atti con Docfa, Voltura 1, Voltura automatica e gli applicativi a disposizione dell'Ufficio, il sistema verifica che la somma dei titoli e delle quote presenti raggiunga la piena proprietà. In caso negativo il documento in lavorazione viene respinto.

Qualora si tratti di voltura, elaborata da nota di trascrizione, viene prodotto un nuovo esito negativo, denominato E13 'Intestazione squadrata nei titoli e/o nelle quote', che sarà oggetto di trattazione specifica da parte degli uffici.

La presenza del diritto di piena proprietà si verifica applicando le regole di seguito esposte:

- piena proprietà = usufrutto + nuda proprietà;
- piena proprietà = enfiteusi + diritto del concedente;
- piena proprietà = proprietà per l'area + proprietà superficaria;

¹⁸ A titolo di esempio si cita la continuità storica delle intestazioni negli atti del catasto.

- proprietà per l'area = nuda proprietà per l'area + usufrutto su proprietà per l'area;
- proprietà superficiaria = nuda proprietà superficiaria + usufrutto su proprietà superficiaria.

Al riguardo si sottolinea che non è ammissibile la prassi che riporta la “nuda proprietà” in presenza del solo “diritto di abitazione”. In tale circostanza risulta ammissibile specificare, nel campo in chiaro associato al diritto di proprietà, la dizione: “Gravata da diritto di abitazione”¹⁹. Nel caso in cui per l'atto in questione venga eseguita la voltura automatica, la descrizione aggiuntiva, se indicata nella nota, è riportata anche sull'intestazione catastale.

In caso di esecuzione di volture “in sostituzione di” è possibile cedere un diritto e una quota parziali, rispetto a quanto posseduto in banca dati dal soggetto dante causa.

Per l'elenco completo dei codici diritto si rimanda allo schema del paragrafo 5.5.

5.3 Gestione delle rettifiche di intestazioni a seguito di presentazione delle istanze

Nella redazione di volture d'ufficio per la rettifica di intestazioni errate o non aggiornate, è bene porre attenzione alla completezza dei dati forniti ed alle modalità di redazione delle relative note di volture²⁰.

Le istanze devono sempre contenere gli estremi degli atti da cui hanno origine le intestazioni, salvo che nei casi di stato di fatto non legittimato.

Si segnalano le seguenti innovazioni relative alla gestione delle titolarità:

- è stato introdotto l'obbligo di indicare la quota per alcuni diritti: proprietà per l'area (codice 1T), proprietà superficiaria (codice 1S), nuda proprietà superficiaria (codice 2S), usufrutto su proprietà superficiaria (codice 8S), uso (codice 7), abitazione (codice 3), superficie (codice 6). Si precisa che i diritti di uso, abitazione e superficie

¹⁹ In caso di diritto d'uso risulta ammissibile specificare, nel campo in chiaro associato al diritto di proprietà, la seguente dicitura: “Gravata da diritto d'uso”

²⁰ Di norma deve essere utilizzata la causale “VUF”, riportando accuratamente gli estremi dell'atto che giustifica l'intestazione, vale a dire numero e data dell'atto, nome del pubblico ufficiale che l'ha redatto, anche al fine di collocare correttamente nel tempo la titolarità dei beni. Non bisogna dimenticare, infatti, che per la valenza fiscale del catasto, deve risultare negli atti informatizzati la menzione non solo dell'oggetto e del soggetto di imposta, ma anche il relativo periodo di riferimento.

L'uso della causale “RIT”, che non consente di individuare con immediatezza il periodo di validità della nuova intestazione perché negli atti catastali essa viene inserita con riferimento alla data di aggiornamento, deve essere limitato ai soli casi in cui, a causa di errati precedenti aggiornamenti, non è possibile ricostruire correttamente la sequenza degli atti di trasferimento del bene.

Al fine di rendere evidenti gli elementi di riscontro in base ai quali è stata eseguita la correzione da parte dell'ufficio, anche nel caso della causale “RIT” devono essere riportati correttamente gli estremi dell'atto che giustifica l'intestazione.

si aggiungono alla proprietà e quindi non vengono considerati ai fini del calcolo della “piena proprietà”, e che il diritto oneri (codice 10), può essere assegnato solo con le causali “Denunzia” (nei passaggi per causa di morte) o “Sentenza” (atto dell’Autorità Giudiziaria);

- qualora la voltura sia inserita con modalità “in sostituzione di” il sistema verifica sempre che la somma delle quote e dei diritti degli intestatari a favore sia uguale alla somma delle quote e dei diritti degli intestatari contro. In caso di esito negativo, viene segnalato l’errore “Quote relative a diritti sulla proprietà o ...” ed il documento viene restituito per la relativa correzione. Laddove ricorrono le circostanze richiamate all’art. 4 del menzionato DPR n. 650 del 1972, l’Ufficio procede sulla base della domanda di volture cartacea, previa protocollazione.

5.4 Elaborazione automatica delle note di trascrizione ai fini della voltura catastale

E’ stata introdotta la facoltà di richiedere la Voltura automatica per i codici atto riportati di seguito:

147 – Trasformazione di società;

148 – Trasferimento sede sociale;

151 – Quietanza con trasferimento di proprietà;

411 – Devoluzione ad enti ecclesiastici ex artt. 22, 28, 30 legge 222/85;

628 – Ordinanza divisionale;

631 – Decreto di ritrasferimento immobili.

5.5 CODICI DIRITTO

ELENCO CODICI DIRITTO	
Descrizione	Codice
Proprietà	1
Proprietà superficiaria	1s
Proprietà per l'area	1t
Nuda proprietà	2
Nuda proprietà superficiaria	2s
Nuda proprietà per l'area	2t
Abitazione	3
Abitazione su proprietà superficiaria	3s
Diritto del concedente	4
Enfiteusi - Diritto dell'enfiteuta	5
Superficie	6
Uso	7
Uso su proprietà superficiaria	7s
Usufrutto	8
Usufrutto con diritto di accrescimento	8a
Usufrutto su proprietà superficiaria	8s
Usufrutto su enfiteusi	8e
Usufrutto su proprietà per l'area	8t
Oneri	10

Tabella di corrispondenza tra diritti riportati sulla visura catastale e codici uniformati da utilizzare nella redazione delle domande di volture

Diritti riportati sulla visura catastale		Codici uniformati	
Descrizione	Codice	Descrizione	Codice
comproprietario per parte di	64	Proprietà	1
comproprietario per	4	Proprietà	1
comproprietario	3	Proprietà	1
comproprietario del fabbricato	7	Proprietà superficaria	1s
comproprietario per l'area	8	Proprietà per l'area	1t
direttario	10	Diritto del concedente	4
concedente in parte	12	Diritto del concedente	4
dominio utile	10	Enfiteusi	5
beneficiario di dominio diretto	10	Enfiteusi	5
beneficiario per	10	Enfiteusi	5
beneficiario	10	Enfiteusi	5
colono perpetuo in parte	28	Enfiteusi	5
colono perpetuo per	27	Enfiteusi	5
colono perpetuo	26	Enfiteusi	5
enfiteuta in parte	25	Enfiteusi	5
livellario in parte	22	Enfiteusi	5
livellario per	21	Enfiteusi	5
livellario	20	Enfiteusi	5
livellario parziale per	14	Enfiteusi	5
utilista della superficie per	10	Superficie	6
utilista della superficie	10	Superficie	6
utente a tempo determinato	53	Uso	7
utente perpetuo	52	Uso	7

usufrutto con diritto di accrescimento	8a	Usufrutto con diritto di accrescimento	8a
cousufruttuario generale con diritto di accrescimento	72	Usufrutto con diritto di accrescimento	8a
usufruttuario generale con diritto di accrescimento	34	Usufrutto con diritto di accrescimento	8a
usufruttuario di dominio diretto per	71	Usufrutto	8
usufruttuario parziale di dominio diretto	43	Usufrutto	8
usufruttuario generale di dominio diretto	42	Usufrutto	8
usufruttuario di colonia per	70	Usufrutto	8
usufruttuario parziale di colonia	41	Usufrutto	8
usufruttuario generale di colonia	40	Usufrutto	8
usufruttuario parziale di enfiteusi	39	Usufrutto su enfiteusi	8e
usufruttuario generale di enfiteusi	38	Usufrutto su enfiteusi	8e
usufruttuario di enfiteusi per	66	Usufrutto su enfiteusi	8e
usufruttuario di livello di	62	Usufrutto su enfiteusi	8e
cousufruttuario di livello	60	Usufrutto su enfiteusi	8e
cousufruttuario generale di livello	61	Usufrutto su enfiteusi	8e
usufruttuario parziale di livello	37	Usufrutto su enfiteusi	8e
usufruttuario generale di livello	36	Usufrutto su enfiteusi	8e
cousufruttuario per	50	Usufrutto	8
cousufruttuario generale	33	Usufrutto	8
usufruttuario generale	32	Usufrutto	8
usufruttuario su enfiteusi	8e	Usufrutto su enfiteusi	8e
usufruttuario parziale	30	Usufrutto	8
usufruttuario parziale per	15	Usufrutto	8

Handwritten signature