

INDICE

Prefazione pag. 11

I. Evoluzione della Normativa e della Prassi Catastale riguardanti il classamento delle unità immobiliari di nuova costruzione dichiarate o di quelle derivate da variazioni

I.1. Dichiarazioni delle unità immobiliari	»	22
I.1.1. Vigenti schede di dichiarazione	»	23
I.2. Unità immobiliari e immobili soggetti all'accertamento	»	23
I.2.1. Concetto di "costruzione" e "stabilità"	»	26
I.3. Vano utile	»	27
I.4. Classamento delle unità immobiliari ordinarie e computo della loro consistenza..	»	28
I.4.1. Criteri di classamento delle Nuove Costruzioni	»	33
I.4.1.1. Limiti dell'algoritmo di classamento automatico	»	36
I.4.2. Inquadramento delle unità immobiliari ordinarie nelle categorie catastali dei gruppi "A", "B" e "C" ovvero in quelle dei gruppi "R", "P" e "T" del nuovo Quadro Generale delle Categorie	»	37
I.4.2.1. Abitazioni in villino (categoria A/7 ovvero R/2 del nuovo Quadro Generale delle Categorie)	»	39
I.4.2.2. Abitazioni di tipo popolare (categoria A/4 ovvero R/1 del nuovo Quadro Generale delle Categorie)	»	40
I.4.2.3. Negozi e botteghe (categoria C/1 ovvero T/1 del nuovo Quadro Generale delle Categorie)	»	41
I.4.2.3.1. Classamento di negozi e botteghe	»	42
I.4.2.3.2. Retrobottega	»	43
I.4.2.4. Magazzini e locali di deposito (categoria C/2 ovvero T/2 del nuovo Quadro Generale delle Categorie)	»	44
I.4.2.5. Laboratori per arti e mestieri (categoria C/3)	»	45
I.4.2.6. Considerazioni conclusive	»	46
I.4.2.7. Dati di classamento da proporre per le unità immobiliari ordinarie derivate da variazioni in relazione alle possibili causali di variazione	»	47
I.4.2.8. Unità immobiliari non dichiarate in catasto ovvero oggetto di rideterminazione della rendita catastale	»	49
I.4.2.8.1. Individuazione delle unità immobiliari oggetto di rideterminazione della rendita	»	49
I.4.2.8.2. Adempimenti a carico dei titolari di diritti reali sulle unità immobiliari	»	53
I.4.2.8.3. Adempimenti a carico dell'Agenzia delle entrate in caso di inadempienza dei soggetti interessati	»	53
I.4.3. Categorie mancanti nel prospetto delle tariffe	»	54
I.4.4. Scale esclusive, collegamenti verticali in genere e dipendenze	»	56

I.4.5. Requisiti per il riconoscimento della ruralità ai fini fiscali e modalità e criteri per l'acatastamento, con l'attribuzione della categoria e della classe, dei fabbricati rurali o porzioni autonome degli stessi che non presentano più i requisiti di ruralità ovvero delle nuove costruzioni riconosciute rurali	»	57
I.4.5.1. Prospetto allegato alla nota C1/1022/94 – Riportante le principali caratteristiche tipologiche e costruttive delle più significative categorie catastali ad uso abitativo	»	71
I.4.5.2. Fabbricati che hanno perso i requisiti per il riconoscimento della ruralità ai fini fiscali e fabbricati mai dichiarati in catasto	»	73
I.4.5.2.1. Normativa di riferimento	»	74
I.4.5.2.2. Modalità di dichiarazione ed accertamento	»	74
I.4.5.2.3. Unità immobiliari ad uso abitativo	»	75
I.4.5.2.4. Unità immobiliari strumentali all'attività agricola	»	76
I.4.5.2.5. Adempimenti dei soggetti titolari di fabbricati per i quali siano stati persi i requisiti per il riconoscimento della ruralità ai fini fiscali in dipendenza della nuova disciplina introdotta dal D.L. 3 ottobre 2006, n. 262	»	79
I.4.5.2.6. Adempimenti dei soggetti titolari di fabbricati mai dichiarati in catasto o per i quali siano stati persi i requisiti per il riconoscimento della ruralità indipendentemente dalla nuova disciplina introdotta dal D.L. 3 ottobre 2006, n. 262	»	83
I.4.5.2.7. Accertamenti fiscali per l'assoggettabilità ad imposta della rendita catastale iscritta in catasto	»	83
I.4.6. Computo della consistenza catastale	»	84
I.4.6.1. Computo della consistenza catastale per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo «A»	»	84
I.4.6.2. Computo della consistenza catastale per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo «B»	»	86
I.4.6.3. Computo della consistenza catastale per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo «C»	»	87
I.4.6.3.1. Esempio di computo della consistenza catastale con ragguaglio delle eccedenze di superficie per unità immobiliari del gruppo	»	88
I.4.6.4. Computo della superficie catastale delle unità immobiliari ordinarie da applicarsi a norma del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138	»	89
I.4.6.4.1. Allegato B al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 – Nuovo Quadro Generale delle Categorie	»	91
I.4.6.4.2. Allegato “C” al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 – Norme tecniche per la definizione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinarie (gruppi R, P, T)	»	97
I.4.6.4.3. Esempio di calcolo della superficie catastale di una abitazione in villino (categoria attuale A/7, futura R/2)	»	98
I.4.6.4.4. Esempio di definizione dei “poligoni” o “ambienti”	»	100
I.4.6.4.5. Modello 1NB – Dichiarazione di fabbricato urbano a destinazione ordinaria	»	100
I.4.6.4.5.1. Modello 1NB – Parte I	»	100
I.4.6.4.5.2. Modello 1NB – Parte II	»	101

I.4.6.5.	Calcolo della superficie catastale ai fini della T.A.R.I. (<i>tassa rifiuti</i>) - ex T.A.R.S.U. (<i>tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani</i>)	» 101
I.4.6.5.1.	Modalità di acquisizione delle planimetrie mancanti ai fini della T.A.R.I. (<i>tassa rifiuti</i>) - ex T.A.R.S.U. (<i>tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani</i>)	» 107
	- Allegato A alla determinazione 9 agosto 2005	» 110
	- Allegato B alla determinazione 9 agosto 2005	» 110
I.4.6.5.2.	Gestione delle istanze di rettifica delle superfici calcolate dagli Uffici	» 111
	- Allegato A (alla Circolare dell’Agenzia del territorio n. 13 del 7/12/2005 – prot. n. 85463)	» 112
	- Allegato B (alla Circolare dell’Agenzia del territorio n. 13 del 7/12/2005 – prot. n. 85463)	» 113
	- Allegato C (alla Circolare dell’Agenzia del territorio n. 13 del 7/12/2005 – prot. n. 85463)	» 115
I.5.	Inquadramento delle unità immobiliari speciali e particolari rientranti nelle categorie dei gruppi “D” ed “E” ovvero in quelle dei gruppi “V” e “Z” del nuovo quadro generale delle categorie e determinazione della rendita catastale	» 118
I.5.1.	Immobili urbani a destinazione speciale (unità immobiliari speciali a destinazione terziaria, produttiva e diversa)	» 120
I.5.2.	Immobili urbani a destinazione particolare (unità immobiliari speciali per funzioni pubbliche o di interesse collettivo)	» 121
I.5.3.	Planimetrie	» 122
I.5.4.	Compilazione del modello 2NB	» 122
I.5.4.1.	Modello 2NB – Parte I	» 122
I.5.4.2.	Modello 2NB – Parte II	» 132
I.5.5.	Quadro Generale delle Categorie	» 144
I.5.5.1.	Immobili a destinazione speciale (gruppo D)	» 144
I.5.5.2.	Immobili a destinazione particolare (gruppo E)	» 149
I.5.5.3.	Campo informativo “Destinazione d’uso” relativo agli immobili a destinazione speciale e particolare	» 151
I.5.5.4.	Modalità di compilazione del campo informativo relativo alla “destinazione d’uso” dell’unità immobiliare a destinazione speciale o particolare	» 151
I.5.6.	Definizione di opificio o di impianto industriale e nozioni su altre unità immobiliari speciali	» 153
I.5.7.	Determinazione della rendita catastale	» 155
I.5.7.1.	Richiami legislativi e prassi catastale riguardanti immobili a destinazione speciale e particolare	» 155
	- Estratto della circolare n. 6200 del 28 giugno 1937	» 155
	- Estratto della Legge 11 agosto 1939, n. 1249 (articolo 10)	» 157
	- Estratto dell’Istruzione III emanata il 28 giugno 1942 (§§ 47, 50, 51 e 52)	» 157
	- Estratto del D.P.R. 1 dicembre 1949, n. 1142	» 158
	- Estratto della circolare n. 2 del 9 gennaio 1990	» 158
	- Lettera circolare del 30 aprile 1990, n. 3/2935	» 159
	- Lettera circolare del 6 febbraio 1995, n. 31/T	» 159
	- Lettera circolare del 21 febbraio 2001, n. C3/10980	» 159
	- Lettera circolare dell’11 agosto 2004, n. 62934	» 161

– Circolare n. 4 del 16 maggio 2006 dell’Agenzia del territorio ...	»	167
– Estratto dell’art. 2 del Decreto-legge 3 ottobre 2006, n. 262.....	»	181
– Provvedimento 2 gennaio 2007 dell’Agenzia del territorio	»	181
– Circolare n. 4 del 13 aprile 2007 dell’Agenzia del territorio	»	186
– Circolare n. 14 del 22 novembre 2007 della Direzione Centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare	»	196
– Nota del 26 settembre 2008, Prot. n. 66771 della Direzione Centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare	»	200
– Risoluzione n. 3/2008 del 6 novembre 2008 della Direzione Centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare	»	201
– Nota del 7 luglio 2010, Prot. n. 35935 della Direzione Centrale Catasto e Cartografia	»	202
– Nota del 22 giugno 2012, Prot. n. 31892 della Direzione Centrale Catasto e Cartografia	»	204
– Circolare del 30 novembre 2012, n. 6/T.....	»	213
– Circolare del 19 dicembre 2013, n. 36/E.....	»	235
– Estratto della legge 29 dicembre 2014, n. 300	»	246
– Estratto della legge 28 dicembre 2015, n. 208	»	246
– Circolare dell’1 febbraio 2016, n. 2/E	»	247
– Nota del 27 aprile 2016, n. 60244	»	275
– Stralcio dalla circolare del 13 giugno 2016, n. 27/E.....	»	283
– Nota del 4 novembre 2016, n. 0131386	»	286
– Stralcio della nota del 7 dicembre 2016, n. 0216473.....	»	290
– Nota del 15 marzo 2017, n. 0032822	»	291
I.5.7.2. Elementi di consistenza delle unità immobiliari a destinazione «speciale» o «particolare» (unità speciali del nuovo Quadro Generale delle Categorie)	»	292
I.5.7.3. Aree scoperte e coperte.....	»	293
I.5.7.3.1. Esempio di ricerca del valore di aree già edificate da attribuire ad un unità immobiliare destinata a sede centrale di Istituto di credito costituente, assieme ad altre, l’intero fabbricato	»	295
I.5.7.4. Fabbricati, costruzioni di tipo industriale e tettoie	»	298
I.5.7.5. Elementi strutturalmente connessi (già impianti e installazioni infissi) .	»	302
I.5.7.6. Saggio d’interesse o di fruttuosità	»	307
I.5.7.6.1. Saggi d’interesse o di fruttuosità al netto da adottare per la determinazione della rendita catastale per unità dei gruppi D (Z) ed E (V).....	»	313
I.5.7.6.2. Esempificazione di calcolo del costo di ricostruzione deprezzato	»	314
I.5.7.7. Beneficio fondiario e Rendita catastale	»	314
I.5.7.8. Esempio di compilazione del Mod. 2NB	»	338
I.6. Classamento di fabbricati destinati all’esercizio pubblico dei culti e delle altre costruzioni esenti permanentemente dall’imposta fabbricati	»	338
I.7. Limiti imposti dal software Docfa per gli immobili a destinazione speciale di rilevante consistenza	»	344
I.8. Unità immobiliari da iscrivere in catasto con “categorie fittizie” ai soli fini dell’identificazione.....	»	344
I.8.1. Area urbana (F/1).....	»	361

I.8.2. Costruzioni inidonee ad utilizzazioni produttive di reddito, a causa dell'accentuato livello di degrado – Unità collabenti (F/2)	»	369
I.8.3. Fabbricati o porzioni di essi in corso di costruzione (F/3).....	»	374
I.8.4. Porzioni di fabbricato in corso di definizione (F/4).....	»	374
I.8.4.1. Attribuzione della categoria F/4	»	375
I.8.5. Lastrici solari (F/5)	»	376
I.8.6. Fabbricati in attesa di dichiarazione – categoria “F/6”	»	377
I.8.6.1. Aggiornamento delle banche dati catastali per effetto della nuova procedura “Pregeo 10”	»	377
I.9. Porzioni di fabbricati o aree comuni a più unità immobiliari	»	378
I.9.1. Beni comuni censibili – Aree o porzioni di fabbricato comuni a più unità immobiliari	»	378
I.9.2. Beni comuni non censibili – aree o porzioni di fabbricato comuni a più unità immobiliari	»	379
I.10. Compilazione dei documenti tecnici informatizzati	»	381
I.11. Obbligo di presentazione delle planimetrie	»	395
I.11.1. Compilazione delle planimetrie.....	»	396
I.11.1.1. Planimetrie di unità immobiliari a destinazione ordinaria o di immobili urbani a destinazione particolare	»	397
I.11.1.2. Planimetrie di immobili urbani a destinazione speciale, compresi nell'art. 10 della legge 11 agosto 1939, n. 1249, da dichiarare con Mod. 2NB	»	403
I.11.2. Presentazione delle planimetrie su supporto informatico	»	404
I.11.2.1. Verifica delle planimetrie e planimetrie ritenute non accettabili per mancata conformità con lo stato di fatto	»	407
I.11.2.2. Planimetrie catastali – Consultazione telematica	»	408
I.12. Elaborato planimetrico per la dimostrazione della suddivisione in subalterni.....	»	409
I.12.1. Elenco subalterni	»	417
I.12.2. Le “entità tipologiche” relative alle costruzioni e alle aree	»	422
I.12.3. Rappresentazione delle “entità tipologiche” e associazione delle stesse alle unità immobiliari.....	»	423
I.12.4. Esempio di dichiarazione di nuova costruzione compilato tenendo conto delle implementazioni (Destinazione d'uso ed Entità tipologiche) e delle modifiche apportate al programma Docfa con la nuova “versione 4.00.3”, anche in considerazione dell'art. 1, commi 21 e 22, della legge 28 dicembre 2015, n. 208	»	425
I.13. Annotazioni di riserva.....	»	425
I.14. Demolizione totale di fabbricati urbani – Procedura di presentazione dei documenti tecnici	»	464
I.14.1. Demolizione totale con ricostruzione.....	»	469
I.14.1.1. Demolizione e ricostruzione di un fabbricato identificato con una sola particella edilizia rispettando il perimetro precedente	»	469
I.14.1.2. Demolizione di fabbricato costituito da più unità immobiliari di proprietà di ditte diverse e sua ricostruzione	»	475
I.14.1.2.1. Demolizione e ricostruzione di alcune delle unità immobiliari costituenti un fabbricato nel “rispetto” della consistenza planivolumetrica precedente	»	475
I.15. Frazione per trasferimento di diritti relativo a divisione di aree urbane	»	479
I.15.1. Divisione di unità immobiliari.....	»	489

I.15.2. Esempio di Dichiarazione di variazione presentata, ai sensi dell'articolo 2, commi 40 e 41, del Decreto legge 30 ottobre 2006, n. 262, per stralcio di porzioni destinate ad altre attività ed inserite, in passato, tra gli oggetti della stima diretta di una unità immobiliare di categoria "E", di cui al paragrafo I.5.2.	»	490
I.15.3. Variazioni catastali per "Scorporo di componenti impiantistiche" ai sensi dell'articolo 1, comma 22, della Legge 28 dicembre 2015, n. 208	»	490
I.15.3.1. Accesso alla stima catastale relativa alla rendita in atti delle unità immobiliari censite nelle categorie dei Gruppi D ed E	»	508
I.15.4. Esempio di Dichiarazione di variazione per "Scorporo di componenti impiantistiche" ai sensi dell'articolo 1, comma 22, della Legge 28 dicembre 2015, n. 208	»	508
I.16. Variazione della destinazione d'uso combinata con contemporanea variazione per divisione di una unità immobiliare costituita da più fabbricati	»	515
I.17. Rappresentazione in mappa di fabbricati ed altre costruzioni.....	»	517
I.18. Esiti della valutazione del classamento proposto e annotazioni iscritte negli atti catastali in relazione all'art. 1, comma 3, del D.M. 701/94	»	538
I.8.1. Modalità operative per l'aggiornamento degli archivi del catasto dei fabbricati mediante la procedura informatica Docfa.....	»	540