



Vademecum per la denuncia delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria



Siracusa, aprile 2010

Vademecum per la denuncia delle unità Immobiliari Urbane a destinazione ordinaria

PRESENTAZIONE

Ormai da diversi anni il principio dell'autodichiarazione soggetta ad eventuale controllo, si è diffuso nei rapporti che intercorrono tra Cittadino e Pubblica Amministrazione.

Per quanto riguarda il settore catastale, con il D.M. 701 del 1994, operativo a Siracusa dal 15 luglio 1996, è stata data la possibilità ai proprietari di unità immobiliari urbane (uu.ii.uu) di dichiarare, tramite il loro tecnico di fiducia, il classamento e la rendita catastale della loro u.i.u. . L' Ufficio, poi, può verificare o meno il classamento e la rendita proposta entro 12 mesi dalla denuncia di accatastamento, termine non perentorio ma meramente ordinario secondo consolidata giurisprudenza.

Generalmente, meno della metà dei classamenti proposti vengono verificati dai tecnici catastali. Per esempio, per l' U.P. di Siracusa l' obiettivo fissato per il 2009, confermato anche per il 2010, era la verifica della rendita catastale del 41% delle uu.ii.uu. denunciate, a fine anno 2009 l' obiettivo è stato raggiunto e superato con la verifica di circa il 46,35 % delle uu.ii.u. presentate che sono state n. 10.404.

E' evidente, quindi, l' importanza che ha assunto l' operato dei tecnici liberi professionisti ai fini della perequazione fiscale: nella maggior parte dei casi le imposte vengono pagate sulla base delle rendite proposte dai professionisti senza alcuna verifica da parte dei tecnici catastali!.

Questo vademecum è stato scritto dall' ing. Andrea Vaccaro, Responsabile Reparto Gestione Banche Dati dell' U.P. di Siracusa dell' Agenzia del Territorio e dal Geom. Francesco Ossino Coordinatore della Commissione Catasto del Collegio dei Geometri di Siracusa e si aggiunge alle altre attività (pubblicazioni, convegni, giornate di studi, corsi di aggiornamento per professionisti, stages ecc.) intraprese per:

- sviluppare la "cultura" catastale

Vademecum per la denuncia delle unità Immobiliari Urbane a destinazione ordinaria

- facilitare l'operato dei tecnici liberi professionisti
- favorire l'interscambio di esperienze tra professionisti e funzionari catastali
- rendere più univoca la modalità di agire dei tecnici dell'Agenzia e dell'utenza tecnica;
- pervenire ad un minor numero di pratiche Docfa sospese ed a un maggior numero di rendite catastali confermate.

La normativa principale di riferimento per gli argomenti trattati è la seguente, le circolari e le note sotto indicate sono state emanate dalla Direzione Generale del Catasto:

R.D.L. n. 652 del 13.04.1939
Circolare del 19.01.1984 n° 2
Circolare n. 5 del 14.03.1992
Lettera circolare del 02.01.1993
Legge n. 75 del 24.03.1993
D.M. del 19.04.1994 n° 701
D.P.R. del 23.03.1998 n° 138
Circolare del 26.11.2001 n° 9
Nota Circolare del 31.05.2002 prot. n° 86887
Nota del 21.02.2002 n° 15232
Circolare del 01.03.2004 n° 1
Circolare del 03.01.2006 n.1
Circolare del 29.10.2009 n. 4
Nota del 31.03.2010 n° 17471

CATASTO URBANO

Il Nuovo Catasto Edilizio Urbano è stato costituito con **R.D.L. n. 652 del 13.04.1939** e con le varianti apportate in sede di conversione dalla **legge n. 1242 del 11.08.1939** e modificata dal **decreto legislativo n. 514 del 8.4.1948**.

Con tali leggi viene disposto l' accertamento generale dei fabbricati e delle altre costruzioni stabili non censite al Catasto Terreni con lo scopo di:

- accertare la proprietà immobiliare urbana e determinarne la rendita;
- costituire un catasto generale dei fabbricati e degli altri immobili urbani che si denomina Nuovo Catasto Edilizio Urbano.

L' unità immobiliare urbana (u.i.u.) è l'elemento minimo inventariale sul quale è basato l' accertamento. Riportiamo la definizione data dall' art. 4 del D.P.R. 1142/49: *"Si accerta come distinta unità immobiliare urbana ogni fabbricato, o porzione di fabbricato o insieme di fabbricati che appartenga allo stesso proprietario e che, nello stato in cui si trova, rappresenta, secondo l' uso locale, un cespite indipendente"*.

Con la circolare n. 2 del 1984 della Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE. è stata data la facoltà di individuare in catasto porzioni di immobili che non possono costituire u.i.u. in senso classico della definizione, ma che è necessario, per una maggiore certezza del diritto, individuare in vista di una compravendita. Alle stesse, ovviamente non si attribuisce rendita (ad esempio, bene comune non censibile, unità in corso di costruzione,ecc.)

La definizione dell' u.i.u. è stata rivisitata dall' art. 2 D.M. 02.01.1998, che si riporta:

Vademecum per la denuncia delle unità Immobiliari Urbane a destinazione ordinaria

L'unità immobiliare è costituita da una porzione di fabbricato, o da un fabbricato o da un insieme di fabbricati ovvero da un'area che, nello stato in cui si trova e secondo l'uso locale, presenta potenzialità di autonomia funzionale e reddituale.

L'abitazione e gli altri immobili strumentali all'esercizio dell'attività agricola costituiscono unità immobiliari da denunciare in catasto autonomamente.

Sono considerate unità immobiliari anche le costruzioni ovvero porzioni di esse, ancorate o fisse al suolo, di qualunque materiale costituite, nonchè gli edifici sospesi o galleggianti, stabilmente assicurati al suolo, purchè risultino verificate le condizioni funzionali e reddituali di cui al comma 1. Del pari sono considerate unità immobiliari i manufatti prefabbricati ancorchè semplicemente appoggiati al suolo, quando siano stabili nel tempo e presentino autonomia funzionale e reddituale.

Il catasto ha finalità di tipo fiscale, civile, politica, economica.

Finalità fiscale per l'accertamento dei redditi fondiari e la perequazione impositiva. Finalità civile per il supporto al sistema di pubblicità immobiliare, alla progettazione, realizzazione e manutenzione di opere pubbliche (edili, stradali, reti tecnologiche,...), alla progettazione urbanistica, alla contrattazione immobiliare, alla pubblica sicurezza, alla tutela del patrimonio ambientale, alla cartografia di base per altri tematismi.

Finalità politiche-economiche per la conoscenza del patrimonio immobiliare e delle potenzialità produttive, la programmazione della produzione agricola, il riconoscimento di agevolazioni fiscali settoriali, la gestione delle proprietà immobiliari pubbliche.

Dall' accertamento a sopralluogo al controllo a campione

Vademecum per la denuncia delle unità Immobiliari Urbane a destinazione ordinaria

Con il R.D.L. 652/1939, l'indagine del nuovo catasto è spostata dalla produttività effettiva e dichiarata dell'unità immobiliare a quella ordinaria e accertata. La rendita catastale è infatti la rendita lorda media ordinaria ritraibile previa detrazione delle spese di riparazione, di manutenzione e di ogni altra spesa e perdita eventuale e al lordo di ogni imposta.

Dal 1° gennaio 1962, anno di entrata nella fase di conservazione del catasto urbano (D.M. 4.12.1961), al 1985 per accertare la rendita catastale era obbligatorio eseguire il sopralluogo.

Nel 1985, visto l'enorme arretrato catastale, al fine di assicurare un più spedito espletamento delle procedure catastali la **legge 17 febbraio 1985, n. 17** ha previsto che la scheda di cui all'**art. 56 del D.P.R. 1142/1949**, mediante cui il cittadino adempie l'obbligo di provvedere alle doverose comunicazioni nei confronti dell'amministrazione debba contenere dati e notizie tali da consentire l'iscrizione in catasto senza visita sopralluogo. La non necessità della visita sopralluogo è ribadita dall'art. 11 del D.L. 14 marzo 1988, convertito nella **legge n. 154 del 1988**: il classamento può essere effettuato anche senza visita sopralluogo, **salvo successive verifiche**, con riferimento ad unità già censite aventi analoghe caratteristiche.

In definitiva, come scritto nella **nota prot. n. D/2 2142 del 23 febbraio 2001 della Direzione Compartimentale della Sicilia** indirizzata a tutti gli uffici provinciali siciliani, eventuali modifiche, da parte dell'Ufficio, di classamenti di uu.ii.uu., divenuti definitivi decorsi i termini di legge, sono possibili, ai sensi dell'art. 4 comma 22 del d.l. 853/84, convertito nella legge 17/85, per quelli effettuati senza sopralluogo e con l'ausilio dei modelli previsti.

Vademecum per la denuncia delle unità Immobiliari Urbane a destinazione ordinaria

Tuttavia, secondo la **sentenza della Corte di Cassazione sezione tributaria n. 22557 dell' 8 settembre 2008** il proprietario può chiedere sempre la revisione del classamento, anche per le unità accertate con sopralluogo, in base alle mutate condizioni, della vetustà dell' edificio, della non rispondenza dell' immobile alle esigenze attualie in caso di risposta negativa rivolgersi al giudice.

L' Agenzia del Territorio che era controparte del contribuente nel processo, aveva sostenuto nel ricorso in Cassazione che la revisione del classamento catastale può avvenire *"solo attraverso e come conseguenza di un revisione ordinaria del classamento, cioè attraverso una misura generale estesa ad un prefissato comparto nel quale le mutazioni si siano verificate"*

Nel 1994, con un **arretrato ultraventennale**, costituito da milioni di pratiche in evase, viene emanato il D.M 701/94 per evitare il formarsi di altro arretrato, per ottenere l' aggiornamento in tempo reale della banca dati, per una maggiore partecipazione dei cittadini all' attività amministrativa, per responsabilizzare i tecnici liberi professionisti dandogli contestualmente maggiore fiducia.

Il D.M. 701/94, di grande importanza ai fini delle nuove procedure di automazione degli archivi catastali e delle conservatorie, prevede l' obbligatorietà a presentare le denunce di accatastamento per variazione e/o nuova costruzione su supporto magnetico e, inoltre, con il software DOCFA - che ha sostituito i programmi ACQUISIZ e ACCATAST che consentivano il classamento automatico per le nuove costruzioni ma non prevedevano la proposta di classamento - ha introdotto la proposta di classamento da parte dei tecnici liberi professionisti.

Vademecum per la denuncia delle unità Immobiliari Urbane a destinazione ordinaria

Si è quindi realizzato quanto auspicato dal **geom. Giorgio Poidomani**, Capo della IV sezione dell' U.T.E. di Milano, nel VI Congresso Nazionale dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali, svoltosi a Pisa dal 10 al 13 novembre **1977**, così relazionava: *"...dialoghi stretti e serrati con gli Organi professionali possono aprire la porta ad una sempre maggiore collaborazione con i professionisti perché producano atti che l' ufficio non dovrà elaborare e trascrivere ma verificare ed acquisire quali documenti catastali definitivi.*

*A questo proposito stiamo studiando la proposta di accertamento delle unità non ancora censite, che consiste in un fac-simile di scheda di partita ove il professionista, grazie ai corsi frequentati ed altri che si potranno fare, sarà in grado di redigere la **"Sua proposta di accertamento"** consistente nell' assegnazione ad ogni singola unità dei dati di mappa e del relativo classamento. Tutto questo vuol dire che gli uffici catastali dovranno svolgere azione di guida e controllo degli atti prodotti ai fini dell' aggiornamento del catasto".*

In base al **D.P.R. 29.09.1973, n. 604** la prima revisione degli estimi doveva avvenire entro il 1983 invece è avvenuta a seguito del **D.M. 20 gennaio 1990**, Revisione generale degli estimi del catasto edilizio urbano, e le nuove tariffe sono entrate in vigore il 01.01.1992.

Fino al 31.12.1991, le tariffe d' estimo delle uu.ii.uu. erano riferite all' epoca censuaria 1937/39 e venivano rivalutate automaticamente – in genere con frequenza biennale – attraverso coefficienti distinti per categoria catastale e uniformi su tutto il territorio nazionale.

Vademecum per la denuncia delle unità Immobiliari Urbane a destinazione ordinaria

Dal 01.01.1992, con **D.M. 27 settembre 1991**, sono entrate in vigore le tariffe vigenti, riferite all' epoca censuaria **1988/89**, determinate sulla base dei valori di mercato. Si ritiene opportuno sottolineare che **in base al comma 2 dell' art. 1 del D.M. 20 gennaio 1990, gli uffici tecnici erariali prima di procedere alle operazioni di revisione hanno sentito i comuni interessati.**

Per la determinazione delle tariffe, gli Uffici Tecnici Erariali, di concerto con i Comuni, hanno suddiviso il territorio di ogni provincia in Zone territoriali omogenee (Z.T.O.), per ognuna delle quali è stato individuato il Comune tipo e, per ciascuna categoria dei gruppi A, B e C è stato calcolato il valore unitario minimo e massimo dell' immobile. Applicando il saggio del 3% per le categorie C/1, il saggio del 2% per le cat. A/10 e dell' 1% per tutte le altre categorie. Si sono determinate le tariffe minime e massime che rappresentano, per ciascuna categoria la prima e l' ultima classe. La differenza di reddito tra classe contigue è di circa il 15%.

Le tariffe così determinate furono oggetto di molte polemiche perché si basavano sui valori di mercato invece di basarsi sui redditi.

il **TAR del Lazio**, con la **sentenza 29 aprile 1992, n. 1184**, dichiarò illegittimi i decreti ministeriali relativi alle tariffe d' estimo per violazione del regolamento e *"..un' alterazione del sistema fiscale, nel senso della trasformazione delle imposte sugli immobili le quali non sarebbero più determinate su base reddituale bensì su base patrimoniale.."* . successivamente la **Corte Costituzionale**, con **sentenza 263/94** valutò legittimi tali decreti.

Con la **legge n. 75 del 1993** si prevede la possibilità di aggiornamento automatico del catasto per mezzo delle informazioni acquisite dagli elaboratori

Vademecum per la denuncia delle unità Immobiliari Urbane a destinazione ordinaria

delle Conservatorie dei registri immobiliari; si consente l'aggiornamento dell'archivio catastale per variazioni nello stato e nel possesso mediante supporti magnetici e/o per via telematica; si prevede una revisione degli estimi e del classamento da completare entro il 1995 e la possibilità per i Comuni di presentare ricorso contro le tariffe d'estimo urbane alle competenti commissioni censuarie.

Circa 2000 Comuni ricorsero e il 75% circa dei ricorsi furono accolti. La revisione degli estimi e del classamento che si doveva completare entro il 1995, fu iniziata ma mai completata.

Con la **legge 449 del 1997**, venivano riaperti i termini per quei Comuni che non avevano presentato ricorso contro le tariffe d'estimo ai sensi della legge 75/93 e sono stati accolti i ricorsi di altri 268 Comuni di cui n. 12 della provincia di Siracusa.

Con la **legge 23.12.1996, n. 662**, veniva conferita al Governo la delega per la revisione del sistema degli estimi urbani nel rispetto dei seguenti criteri informativi: sistema a base reddituale, per classi e tariffe, rapportato però dinamicamente al mercato immobiliare, definizione dei valori in rapporto ai caratteri posizionali, tipologici, funzionali e qualitativi del fabbricato e dell'unità immobiliare, partecipazione dei Comuni alle attività revisionali.

La citata delega trovava attuazione regolamentare con il **D.P.R. n. 138/1998**, ma la seconda revisione degli estimi e la prima revisione del classamento non è stata ancora completata: **il classamento vigente è ancora basato sui criteri estimali stabiliti nel 1939 e le tariffe vigenti fanno ancora riferimento all'**

Vademecum per la denuncia delle unità Immobiliari Urbane a destinazione ordinaria

epoca censuaria 1988/89, con le conseguenze che si possono facilmente immaginare.

A seguito del D.P.R. 138/98, si è comunque svolta un' intensa attività da parte degli Uffici Tecnici Erariali (UU.TT.EE.) e dei Comuni: sono state individuate circa 20.000 microzone, nel 70% dei casi da parte dei Comuni per la rimanente parte sono intervenuti in surroga gli UU.TT.EE.

Attivissima la provincia di Siracusa con convegni, pubblicazioni e interessanti iniziative, per brevità ne citiamo solo due che meritano di essere ricordate:

1. Il **Collegio di Geometri di Siracusa**, in particolare su iniziativa del Presidente del Collegio Geom. Benito Grande e dei Geometri Armando Fabio e Francesco Ossino, ha dato la possibilità ai Comuni di Avola, Pachino, Noto, Rosolini e Portopalo di Capo Passero di usufruire di n. **40 lavoratori socialmente utili** per la determinazione delle **microzone**, previo corso di formazione effettuato presso l' **U.T.E.** di Siracusa.
2. Una formale convenzione tra il **Comune di Lentini** e il locale **Istituto** tecnico Statale per **Geometri**, con la partecipazione dell' **U.T.E.** di Siracusa nella commissione di collaudo dei lavori, ha permesso la determinazione delle **microzone con i moderni metodi statistici – matematici** (analisi regressione lineare multipla, ecc.), tramite la rilevazione di dati di compravendita e di affitto e la compilazione di apposite schede descrittive degli immobili all' uopo predisposte, da parte degli alunni delle classi IV e V, preparati e seguiti dai docenti di estimo. Il coordinamento scientifico del progetto è stato svolto dal **prof. universitario di Estimo Marco Simonotti**.

Vademecum per la denuncia delle unità Immobiliari Urbane a destinazione ordinaria

Attualmente, per la revisione degli estimi e del classamento sono in corso delle sperimentazioni. L' U.P. di Siracusa è l' ufficio pilota per la Sicilia.

Dal 1995 al 31 dicembre 1999, grazie principalmente a forti investimenti economici, principalmente nel settore delle risorse umane (assunzione di circa 300 ingegneri e oltre 1500 geometri) e nel settore informatico (nuovi hardware e nuovi software), viene **recuperato praticamente tutto l' arretrato catastale**.

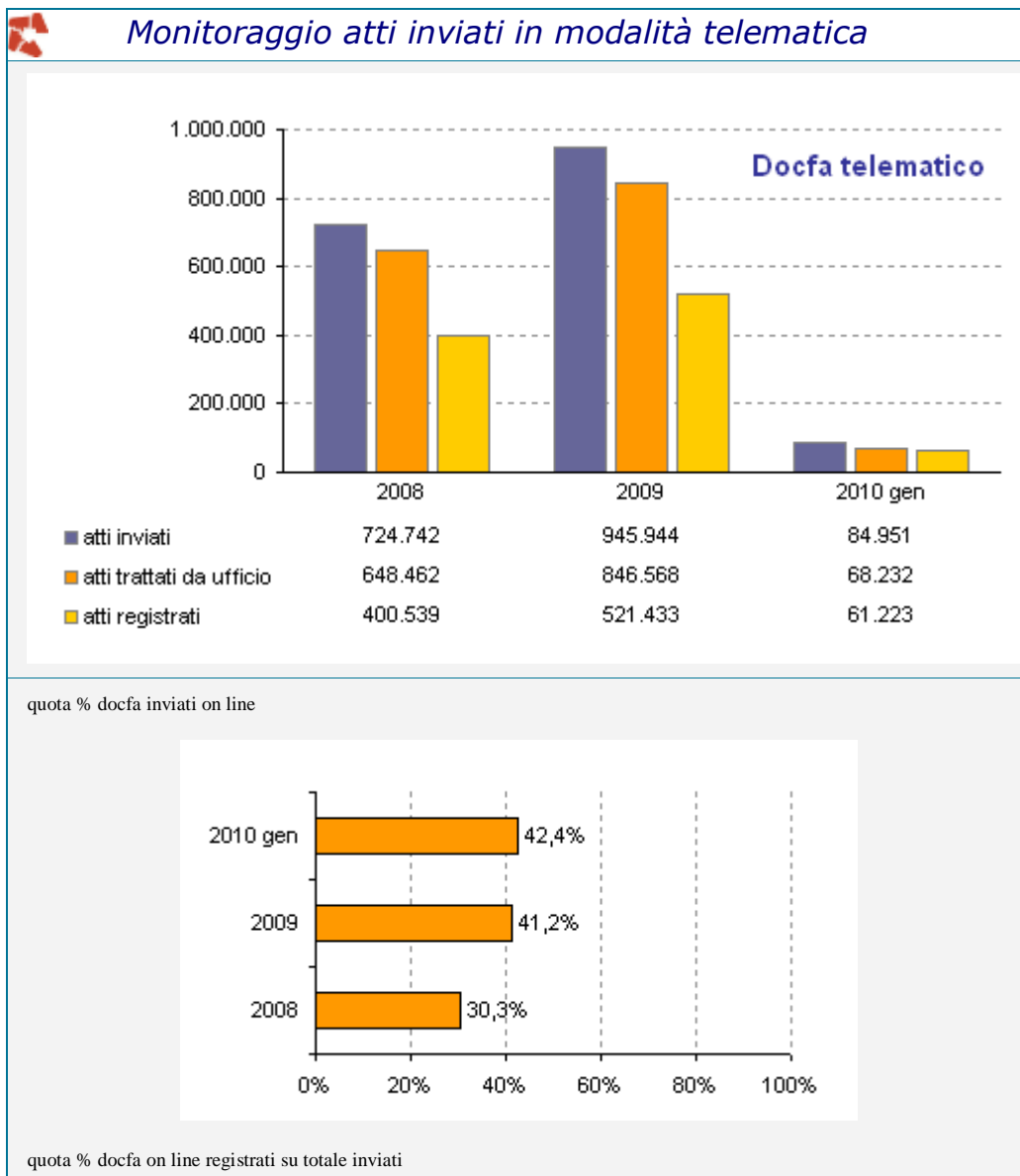
Con **la legge n. 311 del 30.12.2004, art. 1 comma 374**, (legge finanziaria 2005), viene istituito il modello unico informatico per l' edilizia e la possibilità di inviare telematicamente gli atti catastali Pregeo e Docfa. Attualmente, tale procedura viene utilizzata in modo non uniforme. Infatti, nel 2009, a fronte di una media nazionale del **42%** circa si ha che in alcune province si ha una media dell' **90%** circa dei casi, in altre molto meno. Per es. a Siracusa, nel 2009, l' invio telematico ha riguardato solo il 10,55% delle pratiche Docfa, con pochi tecnici liberi professionisti che utilizzano esclusivamente la procedura telematica mentre la maggior parte preferisce ancora la procedura tradizionale; nel corrente anno, per quanto riguarda la percentuale di pratiche docfa inviate telematicamente si è registrato un sensibile incremento, per la precisione nel primo trimestre 2010 si è riscontrata una percentuale del 19,7%.

Vademecum per la denuncia delle unità Immobiliari Urbane a destinazione ordinaria

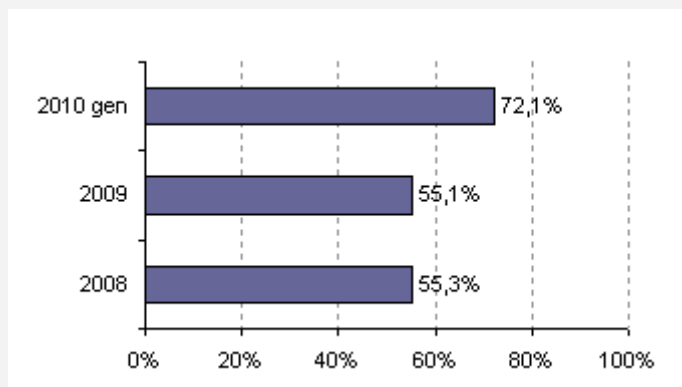
Statistiche nazionale invio telematico pratiche docfa.

Servizi telematici per le utenze professionali

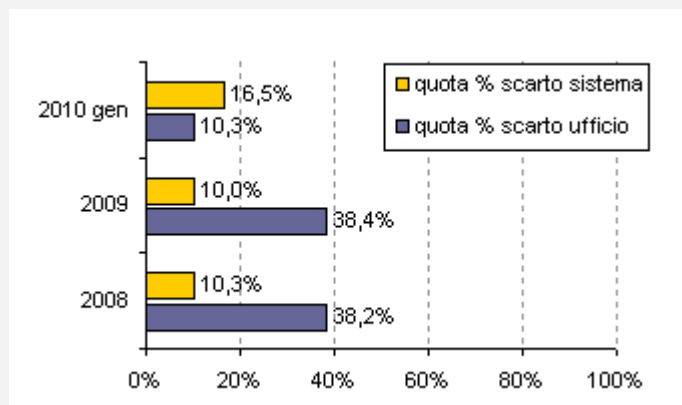
DOCFA TELEMATICO



Vademecum per la denuncia delle unità Immobiliari Urbane a destinazione ordinaria



quote % atti scartati da sistema e dall'ufficio su totale atti inviati



[Tabella dei dati 2008 > 2010](#)

[Rappresentazione grafica dei dati anno 2009](#)

CONSISTENZA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Le tabelle che seguono riportano la distribuzione per categoria delle unità censite nei singoli Comuni della provincia di Siracusa, al 31 dicembre 2009, e il totale provinciale e nazionale per gruppi di categorie al 20 novembre 2009. Nella provincia di Siracusa non sono presenti le categorie A/9 e A/11.

Dal confronto con i dati rilevati al 01.06.2202 risulta

Vademecum per la denuncia delle unità Immobiliari Urbane a destinazione ordinaria

TABELLA PER COMUNE PER CATEGORIE CATASTALI										
COMUNI	A/1	A/2	A/3	A/4	A/5	A/6	A/7	A/8	A/10	TOTALE
AUGUSTA	3	1511	9924	5122	1359	236	7174	13	121	24.463
AVOLA	10	1.274	5.332	5.042	2.497	602	1.812	1	141	16.711
BUCCHERI	0	63	634	499	253	338	34	3	7	1.831
BUSCEMI	0	45	347	301	133	288	24	0	2	1.140
CANICATTINI B.	0	218	1.659	1.581	211	212	168	0	38	4.087
CARLENTINI	4	1.974	4.021	2.251	428	343	512	1	82	9.616
CASSARO	0	28	194	228	109	315	18	0	2	894
FERLA	0	36	572	584	353	457	52	1	7	2.062
FLORIDIA	4	1.451	5.059	2.133	893	796	182	1	120	10.639
FRANCOFONTE	4	444	2.297	2.509	1.394	1.255	36	0	42	7.981
LENTINI	6	1.115	5.024	5.067	3.341	1.998	72	0	90	16.713
MELILLI	2	445	3.345	1.286	330	337	993	3	61	6.802
NOTO	13	1.213	5.270	4.921	1.774	398	3.184	9	86	16.868
PACHINO	1	628	4.813	4.195	1.704	1.236	1.017	0	110	13.704
PALAZZOLO A.	5	603	2.041	1.527	1.729	622	365	0	58	6.950
PORTOPALO C.P.	0	138	886	579	167	59	209	0	11	2.049
PRIOLO GARG.	0	411	3.142	1.465	89	125	295	1	85	5.613
ROSOLINI	3	814	4.035	2.879	987	1.090	336	0	116	10.260
SIRACUSA	26	7.498	29.019	11.585	5.356	293	9.008	42	974	63.801
SOLARINO	0	356	1.723	722	199	367	172	2	27	3.568
SORTINO	1	378	2.038	1.889	910	634	123	0	23	5.996
SOMMANO	82	20643	91375	56365	24216	12001	24786	77	2203	231.748

Si fa rilevare una notevole riduzione delle A/5 e delle A/6 rispetto ai dati rilevati al 01.06.2002; in quel periodo risultavano censiti n. 29.427 uu.ii.uu. di cat. A/5 e n. 14.591 di cat. A/6 che rappresentavano, rispettivamente il 13,56% e il 6,72% del patrimonio immobiliare censito nelle categorie A.

TABELLA PER COMUNE PER CATEGORIE CATASTALI								
COMUNI	B/1	B/2	B/3	B/4	B/5	B/6	B/7	TOTALE
AUGUSTA	28	2	2	26	24	-	2	84
AVOLA	8	2	1	20	25	-	4	60
BUCCHERI	3	-	-	6	4	-	-	13
BUSCEMI	2	-	-	3	5	-	-	10
CANICATTINI B.	8	-	-	3	4	-	-	15
CARLENTINI	10	-	-	8	17	-	-	35
CASSARO	1	-	-	4	2	-	-	7
FERLA	5	1	1	-	6	-	-	13
FLORIDIA	3	2	1	2	8	-	-	16
FRANCOFONTE	15	-	-	10	5	-	-	30
LENTINI	14	5	1	14	17	4	11	66
MELILLI	9	-	-	5	10	-	-	24
NOTO	32	3	2	22	10	3	10	82
PACHINO	11	-	-	15	19	-	-	45
PALAZZOLO A.	8	-	1	5	10	-	1	25
PORTOPALO C.P.	1	-	-	-	2	-	-	3
PRIOLO GARG.	11	-	-	-	19	-	-	30
ROSOLINI	11	-	1	7	11	-	2	32
SIRACUSA	57	21	1	152	129	7	15	382
SOLARINO	5	2	-	8	2	-	-	17
SORTINO	9	-	-	5	5	-	-	19
SOMMANO	251	38	11	315	334	14	45	1.008

Vademecum per la denuncia delle unità Immobiliari Urbane a destinazione ordinaria

TABELLA PER COMUNE PER CATEGORIE CATASTALI								
COMUNI	C/1	C/2	C/3	C/4	C/5	C/6	C/7	TOTALE
AUGUSTA	982	1.146	184	-	2	6.047	-	8361
AVOLA	818	1.770	299	-	-	4.012	9	6908
BUCCHERI	78	313	45	-	-	721	8	1165
BUSCEMI	34	397	19	-	-	339	2	791
CANICATTINI B.	229	283	113	-	-	1.484	-	2109
CARLENTINI	470	1.006	158	-	-	6.396	-	8030
CASSARO	26	272	9	-	-	268	-	575
FERLA	86	625	37	-	-	897	3	1648
FLORIDIA	670	757	182	-	-	3.491	-	5100
FRANCOFONTE	429	493	139	-	-	2.754	-	3815
LENTINI	893	1.299	298	-	-	5.792	-	8282
MELILLI	325	843	78	-	1	2.835	-	4082
NOTO	717	1.672	226	-	1	4.167	-	6783
PACHINO	686	1.463	249	-	-	3.770	-	6168
PALAZZOLO A.	301	1.313	169	-	-	2.713	-	4496
PORTOPALO C.P.	117	306	28	-	-	464	2	917
PRIOLO GARG.	314	476	108	-	-	1.536	-	2434
ROSOLINI	547	1.029	278	4	-	3.120	-	4978
SIRACUSA	3.865	3.974	795	11	-	19.755	-	28400
SOLARINO	182	385	77	-	-	1.118	-	1762
SORTINO	271	829	116	-	-	2.533	-	3749
SOMMANO	12040	20651	3607	15	4	74212	24	110.553

TABELLA PER COMUNE PER CATEGORIE CATASTALI										
COMUNI	D/1	D/2	D/3	D/4	D/5	D/6	D/7	D/8	D/10	TOTALE
AUGUSTA	172	12	4	10	6	14	79	46	22	365
AVOLA	86	11	5	3	11	14	24	38	48	240
BUCCHERI	21	2	1	1	1	-	11	2	6	45
BUSCEMI	12	1	-	-	-	-	-	1	24	38
CANICATTINI B.	17	3	1	-	2	4	1	6	7	41
CARLENTINI	150	4	2	-	1	13	21	19	39	249
CASSARO	11	1	-	-	1	-	-	-	12	25
FERLA	10	-	-	-	1	-	-	-	16	27
FLORIDIA	74	3	5	1	4	7	32	18	4	148
FRANCOFONTE	51	1	-	-	5	6	18	11	5	97
LENTINI	109	5	2	1	14	3	16	36	66	252
MELILLI	109	7	6	4	3	5	39	62	19	254
NOTO	133	44	7	4	2	5	35	20	331	581
PACHINO	97	6	2	1	3	5	13	30	35	192
PALAZZOLO A.	42	6	4	-	2	1	8	8	69	140
PORTOPALO C.P.	12	18	1	-	1	3	3	4	38	80
PRIOLO GARG.	136	4	2	-	3	7	59	17	11	239
ROSOLINI	53	5	1	2	1	7	16	16	113	214
SIRACUSA	379	121	21	7	38	41	118	163	130	1.018
SOLARINO	17	1	2	-	2	4	2	5	8	41
SORTINO	29	2	1	-	1	2	9	2	32	78
SOMMANO	1720	257	67	34	102	141	504	504	1035	4.364

Vademecum per la denuncia delle unità Immobiliari Urbane a destinazione ordinaria

TABELLA PER COMUNE PER CATEGORIE CATASTALI									
COMUNI	E/1	E/3	E/4	E/5	E/6	E/7	E/8	E/9	TOTALE
AUGUSTA	5	12	1	2	3	3	-	6	32
AVOLA	1	14	-	-	1	1	-	3	20
BUCCHERI	-	2	-	-	-	1	-	-	3
BUSCEMI	-	-	-	-	1	0	-	-	1
CANICATTINI B.	-	4	-	-	-	0	-	-	4
CARLENTINI	-	11	-	-	-	4	-	1	16
CASSARO	-	1	-	-	-	0	-	1	2
FERLA	-	-	-	-	-	0	-	3	3
FLORIDIA	1	10	-	-	-	2	-	1	14
FRANCOFONTE	-	9	-	-	1	2	-	2	14
LENTINI	2	10	1	-	1	2	-	7	23
MELILLI	-	6	-	-	1	0	-	1	8
NOTO	5	15	-	-	-	1	-	-	21
PACHINO	2	13	-	-	1	3	-	3	22
PALAZZOLO A.	-	4	-	-	1	0	2	3	10
PORTOPALO C.P.	-	1	-	-	4	0	-	-	5
PRIOLO GARG.	1	16	-	-	1	1	1	5	25
ROSOLINI	1	8	1	1	-	3	-	-	14
SIRACUSA	7	65	-	2	7	8	1	23	113
SOLARINO	-	2	-	-	-	0	-	-	2
SORTINO	-	3	-	-	-	0	-	-	3
SOMMANO	25	206	3	5	22	31	4	59	355

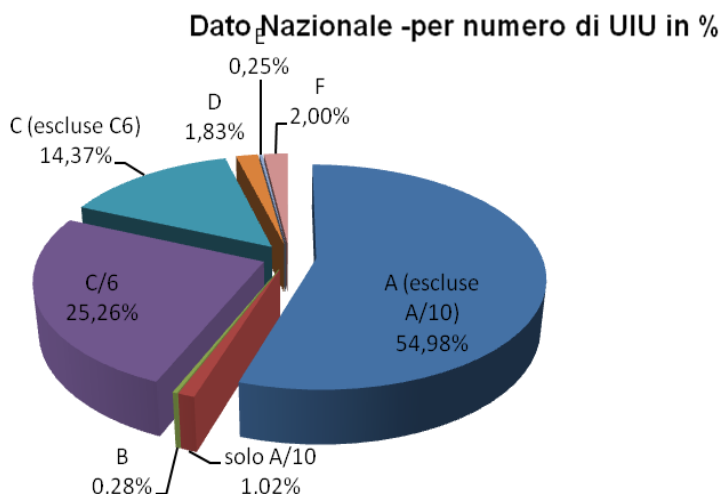
TABELLA PER COMUNE PER CATEGORIE CATASTALI				
COMUNI	F/3		F/4	TOTALE
AUGUSTA	521		308	829
AVOLA	566		676	1242
BUCCHERI	43		53	96
BUSCEMI	22		57	79
CANICATTINI B.	54		158	212
CARLENTINI	260		465	725
CASSARO	6		15	21
FERLA	30		67	97
FLORIDIA	403		592	995
FRANCOFONTE	151		393	544
LENTINI	261		710	971
MELILLI	229		192	421
NOTO	719		449	1168
PACHINO	534		652	1186
PALAZZOLO A.	203		153	356
PORTOPALO C.P.	105		74	179
PRIOLO GARG.	90		195	285
ROSOLINI	932		1422	2354
SIRACUSA	1.491		957	2448
SOLARINO	184		318	502
SORTINO	136		383	519
SOMMANO	6940		8289	15229

Vademecum per la denuncia delle unità Immobiliari Urbane a destinazione ordinaria

Dato riepilogativo riferito 20 novembre 2009

dato: NAZIONALE

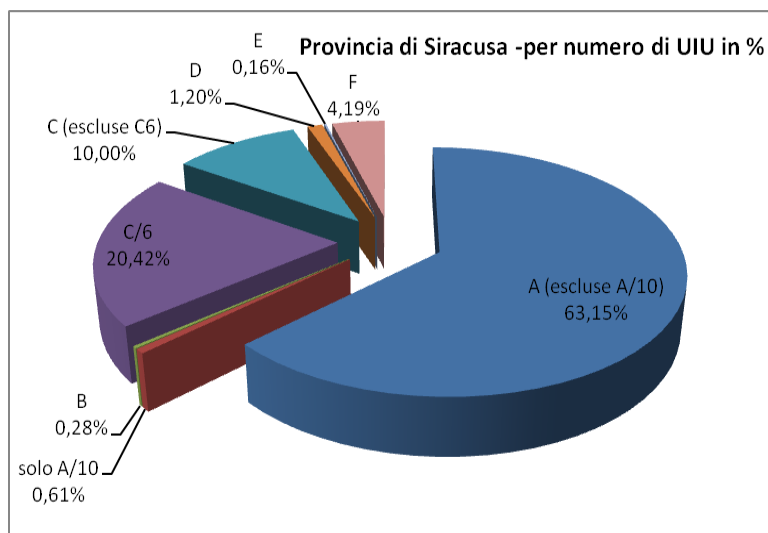
Categoria	Totale UIU
A (escluse A/10)	32.352.045
solo A/10	601.230
B	167.013
C/6	14.862.981
C (escluse C6)	8.455.837
D	1.074.872
E	147.918
F	1.178.646
Totale:	58840542



Dato riepilogativo riferito all'anno : 2009

Ufficio di riferimento: SIRACUSA

Categoria	Totale UIU
A (escluse A/10)	229.545
solo A/10	2.203
B	1.008
C/6	74.212
C (escluse C6)	36.341
D	4.364
E	585
F	15.229
Totale:	363487



Vademecum per la denuncia delle unità Immobiliari Urbane a destinazione ordinaria

LE CATEGORIE DEL CATASTO FABBRICATI

Oltre al gruppo delle F, categorie fittizie prive di rendita (aree urbane, unità collabenti ,ecc.), i gruppi di categorie che rappresentano il patrimonio immobiliare urbano sono cinque, si distinguono in immobili a destinazione ordinaria e immobili a destinazione speciale e particolare. Quello che segue è l'elenco delle attuali categorie;*sono riportate in corsivo le descrizioni delle stesse ai sensi della circolare n.5 del 14 marzo 1992 della Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE. e nota C1/1022/94 della Direzione Centrale del Catasto e dei Servizi Geotopocartografici e della Conservazione dei RR.II.)*

Fanno parte degli immobili a destinazione ordinaria:

il gruppo A, che include le residenze e gli uffici privati, suddiviso in:

A/1 Abitazioni di tipo signorile

"Unità immobiliari appartenenti a fabbricati, ubicati in zone di pregio, con caratteristiche costruttive, tecnologiche, di rifinitura e dotazione di impianti e servizi di livello superiore a quello dei fabbricati di tipo residenziale. Elevata superficie". Consistenza media nella provincia di Siracusa: vani 14,23 circa.

A/2 Abitazioni di tipo civile

"Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive, tecnologiche, di rifinitura e dotazione di impianti e servizi di livello rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale. Sono compatibili con la categoria anche quelle unità immobiliari - minialloggi - di consistenza notevolmente inferiore a quella propria delle abitazioni di tipo civile e quelle appartenenti a quella propria delle abitazioni di tipo civile e quelle appartenenti a fabbricati a schiera, con caratteristiche costruttive, di rifinitura e dotazioni di

19

Vademecum per la denuncia delle unità Immobiliari Urbane a destinazione ordinaria

impianti e servizi propri della categoria".". Consistenza media nella provincia di Siracusa: vani 7,0 circa.

A/3 Abitazioni di tipo economico

"Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche di economia, sia per i materiali impiegati che per la finitura e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili, ma che, comunque, soddisfano i minimi standard attuali. Sono compatibili con la categoria anche quelle unità immobiliari - minialloggi - di consistenza inferiore a quella propria delle abitazioni di tipo economico e quelle appartenenti a quella propria delle abitazioni di tipo economico e quelle appartenenti a fabbricati a schiera, con caratteristiche costruttive, tecnologiche, di rifinitura e dotazioni propri della categoria".". Consistenza media nella provincia di Siracusa: vani 5,88 circa.

A/4 Abitazioni di tipo popolare

"Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifinitura di modesto livello e dotazione limitata di impianti tecnologici e servizi quantunque indispensabili". Consistenza media nella provincia di Siracusa: vani 4,50circa.

A/5 Abitazioni di tipo ultrapopolare

"Unità immobiliari appartenenti a fabbricati edificati nel periodo antecedente gli ultimi eventi bellici, non ristrutturati e con livelli costruttivi e di dotazione di impianti e servizi insufficienti oppure ordinariamente inferiori agli standard attuali; rifinitura di modesto livello e vetustà " Consistenza media nella provincia di Siracusa: vani 2,50 circa.

Vademecum per la denuncia delle unità Immobiliari Urbane a destinazione ordinaria

Per questa categoria si ritiene opportuno citare la lettera circolare del 02.01.1993 della Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE. :***“..si ritiene di dovere soprassedere per il momento a quanto comunicato con la precedente circolare n. 5 del 14.03.1992 circa la soppressione delle categorie A/5, A/6 e B/8...”***.

Attualmente nella provincia di Siracusa ci sono in banca dati, al 31.12.2009, n. 24.216 di cat. A/5, n. 12001 di cat. A/6 e neanche una u.i.u. censita come B/8.

A/6 Abitazioni di tipo rurale

"Come le abitazioni del tipo 'ultrapopolare', entrambi rispondenti, nello spirito della norma, a realtà edilizie e di utilizzazione consuete all'epoca della formazione del N.C.E.U., attualmente non rappresentano più tipologie abitative ordinarie perché al di fuori degli standard minimi indispensabili per l'uso cui dette categorie fanno riferimento. Gli immobili già censiti in dette categorie sono caratterizzati dall'assenza o carenza degli indispensabili servizi igienici e, spesso, anche di altre dotazioni ora ritenute indispensabili. Consistenza media nella provincia di Siracusa: vani 1,83 circa.

Per questa categoria, si ritiene opportuno citare la lettera circolare del 02.01.1993 della Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE. :***“..si ritiene di dovere soprassedere per il momento a quanto comunicato con la precedente circolare n. 5 del 14.03.1992 circa la soppressione delle categorie A/5, A/6 e B/8...”***.

Attualmente nella provincia di Siracusa ci sono in banca dati, al 31.12.2009, n. 24.216 di cat. A/5, n. 12001 di cat. A/6 e neanche una u.i.u. censita come B/8.

A/7 Abitazioni in villini

"Si intende per villino un fabbricato, anche se suddiviso in più unità immobiliari, avente caratteristiche tipologiche e costruttive tipiche del villino, nonché aspetti tecnologici e di rifinitura propri di un fabbricato di tipo civile o economico e dotato, per tutte o parte delle unità immobiliari che lo compongono, di aree coltivate o no a giardino. Sono compatibili con la categoria quelle unità immobiliari appartenenti a fabbricati a schiera e quelle di consistenza notevolmente inferiore a quella propria delle abitazioni in villini, e cioè, i minialloggi stagionali. Consistenza media nella provincia di Siracusa: vani 5,80 circa.

A/8 Abitazioni in ville

"Si intendono per ville quei fabbricati caratterizzati essenzialmente dalla presenza di parchi e/o giardino, edificati di norma, ma non esclusivamente, in zone urbanistiche destinate a tali costruzioni o in zone di pregio con caratteristiche costruttive e di rifiniture di livello superiore all'ordinario; possono anche identificare immobili aventi caratteri tipologici e architettonici rilevanti in relazione all'epoca di costruzione." Consistenza media nella provincia di Siracusa: vani 16,00 circa.

A/9 Castelli palazzi di eminenti pregi artistici e storici

"Castelli e palazzi eminenti che per la loro struttura, la ripartizione degli spazi interni e i volumi edificati non sono comparabili con le unità tipo delle altre categorie. Essi, ordinariamente, costituiscono una sola unità immobiliare. È, però, compatibile con l'attribuzione della categoria A/9 la presenza di altre unità funzionalmente indipendenti, censibili nelle altre categorie.

Vademecum per la denuncia delle unità Immobiliari Urbane a destinazione ordinaria

A/10 Uffici e studi privati

uffici privati *open space*, scuole private (Commissione tributaria Centrale sez.18.a - 14 gennaio 1977), agenzie assicurative, laboratori professionali (p.e. gabinetti medici ubicati nei piani elevati, laboratori odontotecnici, laboratori per analisi, ecc.). Consistenza media nella provincia di Siracusa: vani 4,77 circa.

A/11 Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi

Baite, baracche in zone terremotate, chalet, dammusi, nuraghi, rifugi di montagna, sassi, trulli, ecc.

Il gruppo B, comprende strutture di uso collettivo, include:

B/1 Collegi e convitti, educandati, ricoveri, orfanatrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme

B/2 Case di cura e ospedali

poliambulatori, fabbricati di proprietà dell'I.N.P.S. adibiti a sanatori antitubercolari, preventori, convalescenziari, ecc.

B/3 Prigioni e riformatori

B/4 Uffici Pubblici

compresi gli uffici vescovili e parrocchiali adibiti a uffici e costituenti unità immobiliari indipendenti.

B/5 Scuole e laboratori scientifici

osservatori astronomici, osservatori meteorologici, ecc.

B/6 Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9

B/7 Cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico dei culti

23

B/8 Magazzini sotterranei per deposito derrate

Il gruppo C, comprende i locali di uso terziario e commerciale, include:

C/1 Negozi e botteghe

i locali occupati da barbieri, modiste, orologiai, nonché gli uffici telefonici, le ricevitorie postali, i banchi del lotto, le esattorie delle imposte dirette, le agenzie bancarie o assicurative, le biglietterie, le sale d'aspetto delle linee automobilistiche di servizio pubblico, ambulatori medici, ecc. posti in comuni locali che hanno ingresso diretto dalla strada pubblica e le comuni caratteristiche dei locali per bottega, i locali adibiti ad esposizione o a "music-store" ed in genere quei singoli o gruppi di locali – costituenti unità immobiliari – dove si effettua la vendita, con prevalenza al dettaglio, di merci, di manufatti, prodotti, derrate, ecc. e quei locali dove la vendita si accompagna con prestazioni di servizio come, ad esempio, trattorie e ristoranti, pizzerie, panetterie (intese come locali di vendita al minuto del pane), bar, caffè, ecc.

C/2 Magazzini e locali di deposito

fienili agricoli e non agricoli, soffitte e cantine disgiunte dall'abitazione; quei locali dove si esercita la vendita all'ingrosso di merci, manufatti, prodotti, derrate, ecc. o solo adibiti a contenere questi ultimi, ma che non abbiano apprestamenti per mostre (vetrine). Generalmente i locali della categoria C/2 sono di maggiori dimensioni di quelli della categoria C/1, sono ubicati in posizione prevalentemente eccentrica e non hanno, di solito, apprestamenti per mostre.

C/3 Laboratori per arti e mestieri

(anche quando sono costituiti da diversi tipi di costruzione, come, ad esempio, una falegnameria con tettoia per deposito legnami o dei locali utilizzati per la

Vademecum per la denuncia delle unità Immobiliari Urbane a destinazione ordinaria

lavorazione artigianale del marmo); caseifici, forni da pane, macelli e molini di scarsa importanza economica e quando occupano comuni locali suscettibili di diversa destinazione ordinaria senza radicali trasformazioni ed anche non presentano le caratteristiche richieste dall'art. 10 della legge, senza tener conto dell'entità del reddito dell'industria in essi locali esercitata; officine per la riparazione di autoveicoli; impianti per lavaggio autovetture (se dotati di attrezzature semplici e, quindi, con esclusione di impianti fissi nei locali); le porzioni di stazioni di servizio adibite ad autofficine e/o autolavaggio chiuso, con idonea attrezzatura e relativa area asservita; tutti quei locali nei quali gli artigiani (ad esempio i fabbri, falegnami, ecc.) provvedono alla lavorazione e trasformazione di semilavorati, in prodotti finiti.

C/4 Fabbricati e locali per esercizi sportivi

(compresi quelli costruiti o adattati per tali speciali scopi e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, se non hanno fine di lucro), ricreatori religiosi; costruzioni destinate all'esercitazione dei pompieri; sale per ginnastica, locali e fabbricati per dopolavoro.

C/5 Stabilimenti balneari e di acque curative

(compresi quelli costruiti o adattati per tali speciali scopi e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, se non hanno fine di lucro).

C/6 Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse

Box per auto, posti auto scoperti, rimesse per autoveicoli o per imbarcazioni, autorimesse

C/7 Tettoie chiuse o aperte

lavatoi pubblici coperti; posti auto su aree private coperte o su piani "pilotis". Queste ultime unità immobiliari, caratterizzate da spazi – delimitati con

Vademecum per la denuncia delle unità Immobiliari Urbane a destinazione ordinaria

segnaletica a terra – ricavati su aree o spazi coperti privati, quali i piani “pilotis”, e che venivano censite nella categoria C/6, troveranno collocazione nella categoria C/7, opportunamente integrata nelle sue unità tipo.

Per le categorie D ed E si rimanda al prontuario sui valori per le D ed E redatto da questo Ufficio nel 2007.

Le Categorie Fittizie

Le categorie fittizie sono 5: **F1 = area urbana; F2 = unità collabenti; F3 = unità in corso di costruzione; F4 = unità in corso di definizione; F5 = lastrico solare.** Sono state introdotte, col D.M. 701/94, per potere permettere la presentazione col Docfa di unità particolari che devono essere identificate per le finalità più disparate (compravendita, iscrizione di ipoteche su porzioni di u.i.u., donazioni di parti di immobili non costituenti u.i.u., ecc.).

Questo gruppo, non è tenuto al pagamento dei diritti e deve essere rappresentato esclusivamente sull’elaborato planimetrico.

Per *l’area urbana* e *lastrico solare* (F1 e F5), occorre indicarne la superficie nel relativo campo “Sup. cat.” del Docfa.

F/1 aree urbane

Non deve essere presentata la planimetria catastale in quanto, qualora l’area urbana scaturisca da un tipo di frazionamento, l’area stessa è già definita da una nuova particella; qualora, viceversa, essa nasca come subalterno di una particella urbana, l’area deve essere rappresentata unicamente nell’elaborato planimetrico.

L’area urbana costituisce un lotto da rappresentare nella mappa dei terreni. Pertanto, nel tipo mappale, per le aree scoperte che si volessero censire come

Vademecum per la denuncia delle unità Immobiliari Urbane a destinazione ordinaria

aree urbane occorre procedere alla costituzione di specifici lotti autonomi. Analogamente per frazionare aree facenti parte di un lotto edificato già censito. Se, alla porzione immobiliare derivata, si vuole attribuire la categoria F/1, si deve predisporre un tipo di frazionamento, che oltre ad individuare l'area urbana ridefinisca il lotto originario, cui devono seguire le correlate variazioni al Catasto Urbano.

Invece, con l'elaborato planimetrico si possono frazionare aree facenti parte di un lotto edificato e censito, senza interventi nella mappa di catasto terreni se le aree staccate restano correlate al lotto edificato e successivamente al rogito dichiarate come bene comune non censibile a più unità o corte esclusiva di una singola u.i.u., ovvero fuse con uu.ii.uu. presenti nell'edificio. In questa circostanza, 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 è oggetto di rifiuto

F/2 Unità collabenti

Categoria utilizzabile nel caso di fabbricato o porzione di fabbricato non in grado di fornire reddito autonomo in quanto diruto.

Nella redazione del documento in particolare è opportuno redigere relazione

Tecnica la rappresentazione grafica avviene esclusivamente sull'Elaborato planimetrico, avendo cura di rappresentare tutti i livelli di piano preesistenti.

Per introdurre in atti un immobile diruto occorre utilizzare le seguenti causali:

se proviene da Catasto terreni: denuncia di nuova costruzione;

se già presente al Catasto Urbano: costituzione unità collabente;

se unità collabente che viene definita: ristrutturazione

F/3 Unità in corso di costruzione

Si tratta di u.i. esclusivamente di nuova costruzione per le quali non risulta ancora ultimata la costruzione. Si ricorre a questa categoria, in genere, quando è necessario fare una compravendita prima dell'ultimazione del fabbricato.

F/4 unità in corso di definizione

Il censimento nella categoria F/4 è consentito solo in presenza di ristrutturazione dell'intero organismo edilizio e fino alla realizzazione delle nuove uu.ii.uu. .

In base alla circolare n. 4 del 2009, in caso di individuazione di porzioni immobiliari - facenti parte di unità immobiliare censita in catasto con attribuzione di rendita - 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. Permane l'obbligo di correlare tra loro le diverse porzioni immobiliari oggetto di iscrizione negli atti catastali. La causale da utilizzare per detta variazione è "*frazionamento per trasferimento di diritti*".

F/5 lastrici solari

Trattandosi di un bene, per natura, collegato ad un lotto edificato, l'elaborato planimetrico rimane l'unico documento atto a rappresentare, sia nella prima dichiarazione che in occasione di variazioni, la configurazione di tale particolare porzione immobiliare.

CALCOLO CONSISTENZA

Con il decreto legge 30.12.1993, convertito nella **legge 26.02.1994, n. 133**, all' art. 9, comma 10, viene introdotto nel sistema tecnico estimativo catastale il metro quadrato catastale quale parametro unitario di consistenza da applicare, a partire dal 1° gennaio 1997, alle uu.ii.uu. appartenenti ai gruppi catastali A e B, rispettivamente in sostituzione del vano catastale e del metro cubo. Tuttavia, non è stato attuato quanto previsto dalla predetta legge e alla data attuale, aprile 2010, la consistenza per le categorie A e B si calcola ancora in vani e metri cubi.

Gruppo A

Per le categorie del gruppo A la consistenza si misura in vani catastali. Si considera vano catastale quell' ambiente (salone camera,ecc.) la cui superficie è compresa fra un minimo e un massimo stabilito dall' Agenzia del Territorio (vedi tabella). I vani che hanno un superficie inferiore di quella minima stabilita e gli accessori diretti (bagni, dispense, ingresso,disimpegni, corridoi, ecc.) vengono conteggiati per 1/3 di vano ciascuno.

I vani che hanno un superficie maggiore di quella massima prevista per quella categoria e per quel Comune vengono conteggiati come un vano più una frazione di vano che dipende dal rapporto tra l' eccedenza e la superficie massima del vano stesso (per es.: vano utile di mq 40; sup. max del vano mq 25; l' eccedenza è quindi di mq 15; ragguglio $15/25 = 0,60$; il vano verrà computato per 1,60 vani utili).

Se gli accessori diretti superano la superficie minima del vano devono essere computati in consistenza come vani.

Il vano senza luce diretta viene conteggiato per un terzo di vano

Vademecum per la denuncia delle unità Immobiliari Urbane a destinazione ordinaria

Gli accessori indiretti (soffitte, cantine e tutti quei piccoli vani che non hanno accesso diretto dall' unità immobiliare) vengono conteggiati per $\frac{1}{4}$ di vano. La cucina, anche se piccola ma dotata di tutti gli impianti tipici della sua destinazione è sempre valutata come vano utile, indipendentemente dalla sua superficie.

Per tenere conto delle dipendenze comuni (cortili, stenditoi, depositi, salette condominiali, ecc.) o di aree scoperte di pertinenza esclusiva, portici, terrazze, ecc. è consentito aumentare la consistenza fino ad un massimo del 10%, sempre nell' ipotesi che questi agi non abbiano influito per aumentare di una classe o più il classamento. La consistenza può anche essere ridotta fino ad un massimo del 10% in caso di disagi particolari (altezze ridotte dei vani, ecc.).

Il conteggio si arrotonda al mezzo vano. L'arrotondamento al mezzo vano si effettua nel modo seguente: da 0,01 a 0,24 = 0 vani; da 0,25 a 0,74 = $\frac{1}{2}$ vano; da 0,75 a 0,99 = 1 vano.

Gruppo B

Per questo gruppo la consistenza si calcola vuoto per pieno.

Gruppo C

La consistenza viene riferita alla superficie utile. Per la categoria C/1 (negozi) la superficie del retrobottega viene conteggiata a parte, in rapporto alla superficie destinata all' attività commerciale.

Anche per i gruppi B e C la consistenza può subire un aumento o una diminuzione del 10% massimo in considerazione di agi o disagi particolari che possono portare ad un aumento o a una diminuzione del reddito. Per la sola categoria C/1 si può arrivare ad una variazione del più o meno 20%.

Vademecum per la denuncia delle unità Immobiliari Urbane a destinazione ordinaria

SUPERFICI MASSIME E MINIME DEL VANO UTILE PER IL GRUPPO DELLE CATEGORIE A

COMUNE	ZC	A/1 SIGNOR.		A/2 CIVILE		A/3 ECONOM.		A/4 POPOLARE		A/5 ULTR. POP.		A/6 RURALE		A/7 VILLINI		A/8 VILLE		A/10 UFFICI	
		SUP.VANO UTILE		SUP.VANO UTILE		SUP.VANO UTILE		SUP.VANO UTILE		SUP.VANO UTILE		SUP.VANO UTILE		SUP.VANO UTILE		SUP.VANO UTILE		SUP.VANO UTILE	
		max	min.	max	min.	Max	min.	max	min.	max	min.	Max	min.	max	min.	max	min.	mas s.	min.
SIRACUSA	I	42	14	36	12	30	10	27	9	36	12	36	12	30	10	30	10	30	10
AUGUSTA	I	30	10	30	10	25	10	25	10	25	10	25	10	30	10	30	10	27	9
SIRACUSA/BELV.	III			36	12	30	10	36	12	38	14	40	14						
SIRACUSA/CASSIB	IV			36	12	30	10	36	12	30	10	40	14	30	10				
AVOLA	I	36	12	27	9	28	10	30	10	27	9	30	10	30	10	30	10	27	9
AVOLA	II	36	12	27	9	28	10	30	10	27	9	30	10	30	10	30	10	27	9
CANICATTINI B.	U			30	10	33	11	33	11	36	12	36	12	33	11	33	11	27	9
CARLENTINI	I	40	14	27	9	27	9	30	10	34	14	36	14	25	11			27	9
FLORIDIA	U	30	10	30	10	30	10	36	12	42	14	42	14	30	10			27	9
FRANCOFONTE	U	27	9	30	10	24	8	27	9	27	11	36	14	27	9			27	9
LENTINI	U	36	12	36	12	24	8	24	8	30	10	30	10	27	9			27	9
MELILLI	I	30	10	30	10	25	10	25	10	25	10	25	10	30	10			27	9
MELILLI/VILLAS.	II			30	10	30	10	24	12	30	10	25	18						
NOTO	U	36	12	36	12	30	10	27	9	27	9	30	10	30	10	42	14	27	9
PACHINO	I	36	12	36	12	30	10	27	9	30	10	30	10	27	9	30	10	27	9
PACHINO/MARZ.	II					27	9	27	9	27	9	27	9						
PALAZZOLO	U	30	10	36	12	30	10	24	8	36	12	30	10	27	9			27	9
ROSOLINI	U	30	12	30	12	24	12	24	10	27	10	20	10	27	9	30	10	27	9
SORTINO	U	30	10	36	12	36	12	36	12	36	12	30	15	27	9			27	9
PORTOPALO C.P.	U			30	10	27	9	27	9	27	9	27	9	27	9	30	10	27	9
PRIOLO	U			36	12	30	10	30	10	39	13	39	13	30	10			27	9
AUGUSTA/BRUCOLI	II					30	10	25	10	25	10	25	10						
BUCCHERI	U			25	14	25	11	25	10	25	10	25	10	30	10				
BUSCEMI	U			40	15	27	10	30	12	30	12	30	12	30	10				
CARLENTINI/PED.	II					25	15	28	15	30	14	30	14						
CASSARO	U			30	11	25	10	30	14	30	14	30	16	30	10				
FERLA	U			30	10	27	9	27	9	27	9	27	9	30	10	30	10		
SOLARINO	U			34	12	25	10	25	10	40	14	40	14	27	9	30	10	27	9

CENSIMENTO DELLE COSTRUZIONI

L' accertamento generale degli immobili urbani è fatto per unità immobiliare in base a dichiarazione scritta del proprietario o di altro soggetto obbligato in base all' art. 3 del R.D.L. 16 aprile 1939, n. 652.

I medesimi soggetti debbono poi provvedere alla denuncia delle variazioni nello stato e nel possesso degli immobili, nonché a denunciare l' eventuale

Vademecum per la denuncia delle unità Immobiliari Urbane a destinazione ordinaria

trasformazione di un fabbricato rurale in urbano. In caso di mancata denuncia al catasto sono previste delle sanzioni pecuniarie.

Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle uu.ii.uu. denunciate si determina la loro rendita attraverso l'operazione di classamento, per confronto con le unità tipo che sono state individuate per ogni comune e zona censuaria e per ogni categoria dei gruppi A, B e C e per ogni classe.

Il classamento catastale è quindi una operazione di stima sintetica – comparativa, ed è l'atto con cui si colloca ogni singola unità immobiliare urbana in una determinata categoria ed in una determinata classe di merito e le si attribuisce una rendita riferita ad una determinata epoca censuaria .

Tale atto non è fino ad oggi disciplinato da precisi riferimenti normativi. La legge (**art. 9 D.P.R. n. 1142 del 01.12.1949**) si è limitata, infatti, a prevedere l'elaborazione di un reticolo di categorie e classi catastali e a demandare l'elaborazione di tali gruppi, categorie e classi alla Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali. L'eccezione di illegittimità costituzionale avverso questa ampia discrezionalità della P.A. risulta respinta da **Cass. 12 dicembre 1986 n. 7420**.

Nel suo *"quadro generale delle categorie con annesso massimario"* contenuto nella **circolare 134 del 1941** la Direzione Generale del Catasto e dei Servizi tecnici erariali stabilisce, in riferimento alle categorie di tipo abitativo che *"trattandosi di qualificazione relativa e variabile da luogo a luogo, il classamento deve corrispondere al significato che ha localmente"* e, tra le altre cose, che il classamento catastale deve considerare le caratteristiche strutturali del fabbricato e non la sua occasionale destinazione.

Vademecum per la denuncia delle unità Immobiliari Urbane a destinazione ordinaria

L' u.i.u. deve essere inoltre classata in base alle condizioni fisiche ed economiche che presenta all' atto del classamento.

E' opportuno che prima di proporre il classamento per una u.i.u. il professionista abilitato segua la seguente procedura:

- esecuzione di una analisi delle caratteristiche del fabbricato e del quartiere nel quale esso è ubicato
- conduzione di indagini sopralluogo atte ad accertare costruzioni aventi caratteristiche simili, ubicate nello stesso quartiere od in quartieri di equivalente pregio commerciale, tipologia costruttiva, epoca di realizzazione e posizione rispetto al centro degli affari
- ricerche catastali per acquisire i dati di classamento delle unità immobiliari simili scelte a confronto dovendo queste, in linea di massima, essere state classate con riferimento alle unità tipo. Si fa presente che può essere estratto dalla banca informativa l' elenco dei subalterni presenti nel fabbricato con i relativi dati di censimento.
- accertamento dell' ordinaria destinazione d' uso conferita dalla maggioranza dei possessori ad immobili simili
- determinazione della categoria e della classe, dopo aver verificato le classi ordinarie fissate dall' Ufficio provinciale dell' Agenzia del territorio per il Comune e la categoria interessata
- calcolo della consistenza secondo i criteri sopra riportati
- calcolo della rendita catastale ottenuta moltiplicando la tariffa della rispettiva categoria e classe per la consistenza.

Vademecum per la denuncia delle unità Immobiliari Urbane a destinazione ordinaria

Secondo la normativa catastale, una variazione di destinazione d'uso a seguito di scelta soggettiva da parte del possessore e non collegabile a fatti oggettivi quali realizzazione di opere, che ne abbiano mutata la tipologia costruttiva, o ad intervenuti divieti di usi (ad esempio per disposizioni urbanistiche o per impossibilità del rispetto di norme di sicurezza, prevenzione incendi, ecc.) che non rendono più possibile l'uso originario, non sarebbe soggetta a denuncia. E' il caso di trasformazione di un negozio in magazzino (o viceversa), di un' abitazione in studio professionale o viceversa, di un' autorimessa in magazzino (o viceversa), senza esecuzione di alcuna opera o con modesti lavori di trasformazione, comunque influenti sulla tipologia originaria, mentre tutte le altre unità simili in zona o nello stesso edificio continuano a mantenere l'originaria destinazione.

Per il classamento di un' unità oggetto di variazione è importante avere la totale conoscenza del classamento attribuito a tutte le unità presenti nel fabbricato.

Se i lavori che vengono eseguiti non comportano modifiche alla destinazione d'uso e/o alla consistenza, la presentazione della variazione in catasto, non è dovuta (lettera circolare prot. 3/3405 del 14.10.1989 della Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali)

In genere nelle variazioni di uu.ii.uu. destinate ad abitazioni, a meno che non si proceda ad una totale ristrutturazione dell' intero edificio tale da modificare sostanzialmente la tipologia edilizia originaria, la categoria catastale viene conservata.

I casi più comuni in cui nelle abitazioni la ristrutturazione comporta il cambio di categoria sono quando l' u.i. è censita in cat. A/5, oppure quando è censita in cat. A/7 o A/8 e a seguito di ristrutturazione si costituiscono più uu.ii.uu.

L' Agenzia del Territorio, dopo i controlli formali e sostanziali che esegue per tutte le uu.ii.uu. in fase di accettazione, sia per quelle pervenute telematicamente

Vademecum per la denuncia delle unità Immobiliari Urbane a destinazione ordinaria

che per quelle presentate direttamente presso lo sportello, esegue una verifica a campione delle rendite proposte. Le verifiche vengono eseguite a tavolo, in base alla documentazione presentata e a quella presente in archivio, e **a sopralluogo per il 6 -7% delle uu.ii.u.** denunciate in catasto. In genere, **si verificano in back office:**

- **le categorie dei gruppi D ed E**
- **le categoria A/4 (nel caso di dichiarazioni di nuova costruzione)**
- **le categorie A/5 e A/6**
- **i classamenti proposti con scostamenti eccessivi dal classamento automatico**
- **le denunce di variazione che comportano una diminuzione della rendita complessiva rispetto alla rendita originaria complessiva**
- **le uu.ii.uu. originate da denunce di variazione nella destinazione d'uso**
- **le uu.ii.uu. di tipo ordinario con una rendita elevata**
- **le uu.ii.uu. segnalate in fase di accettazione**
- **le uu.ii.uu.segnalate dai Comuni**
- **le uu.ii.uu. presentate ai fini del comma 336 art. 1 legge n. 311/2004 - legge finanziaria 2005)**

Al fine di agevolare l'individuazione della categoria da attribuire si riportano alcune massime relative all'individuazione delle unità immobiliari.

Locali di custodia di un opificio o di un teatro

Se servono contemporaneamente anche ad abitazione del custode vanno accertati separatamente dall'azienda e/o dal teatro come u.i.u. del gruppo A.

Alloggio del conduttore di un teatro

Vademecum per la denuncia delle unità Immobiliari Urbane a destinazione ordinaria

I locali annessi ad un teatro ed adibiti ad abitazione del conduttore vanno accertati nel gruppo delle A

Locali di albergo destinati all' alloggio del personale

Devono essere accertati come u.i.u. distinte dall' albergo se costituiscono unità a se stanti con ingresso indipendente. Devono essere accertati insieme all' albergo quando non hanno alcuna opportuna speciale sistemazione per abitazione o non sono materialmente divisi dai rimanenti locali dell' albergo

Magazzini annessi ad un opificio

I locali annessi ad un opificio e destinati a magazzini per deposito macchinari, materie prime, prodotti semilavorati, ecc. vanno accertati unitamente alla consistenza dell' intera azienda

Unità immobiliari in fabbricati a padiglione

Una caserma, un collegio, un ospedale, un' industria, composto da diversi padiglioni si accerta come unica u.i.u .

Bottega affittata ad inquilini diversi

Una bottega affittata a dinquilini diversi, costituisce unica u.i.u., sempre che non siano stati fatti lavori tali da dividerla materialmente in due porzioni con ingressi distinti.

Botteghe comunicanti

Due botteghe appartenenti ad un unico proprietario ed aventi ciascuna separato ingresso dalla strada, se sono permanentemente comunicanti tra loro dall' interno in modo che la comunicazione non possa essere tolta che mediante la costruzione di adatte opere, costituiscono unica u.i.u.

Vademecum per la denuncia delle unità Immobiliari Urbane a destinazione ordinaria

Unità immobiliari precariamente riunite

Si accertano separatamente, anche se sono in uso temporaneo ad unico conduttore e sono state re precariamente comunicanti.

Stalla

Una stalla, non riconosciuta rurale, costituisce separata u.i.u. se è utile ed atta a produrre reddito proprio. Se rappresenta un elemento integrativo ordinaria di una abitazione – siccome da tale sua funzione integrativa deriva l' impossibilità economica di un distinto reddito della stalla – dovrà costituirsi un' unica u.i.u di essa e dell' abitazione.

Cappella privata annessa ad abitazione

Non costituisce separata u.i.u., a meno che non abbia accesso diretto da strada, cortile, ecc.

Locali per il personale di servizio in una villa

Distinta u.i.u. se si verifica l' utilizzabilità di essi come unità immobiliare indipendente.

Fabbricati in parte rurale ed in parte urbani

Se in un fabbricato che si accerta in parte come rurale e in parte come urbano qualcuna delle parti accertate come urbane manca del locale cucina perché esso si è accertato nella parte rurale, tale circostanza non costituisce condizione sufficiente per negare alla parte urbana il carattere di u.i.u. .

Abitazioni di tipo rurale

Vademecum per la denuncia delle unità Immobiliari Urbane a destinazione ordinaria

Si accertano nella categoria A/6, le uu.ii.uu. che pur avendo le caratteristiche costruttive di fabbricati rurali, non possono considerarsi rurali in base alle norme di legge vigenti.

Edifici adibiti ad uffici pubblici o ad alloggi collettivi ma aventi le caratteristiche di comuni case per abitazione

Si accertano nelle corrispondenti categorie del gruppo A.

Stabilimenti termali

Vanno accertati nella categoria C/5

Asili infantili

Nella categoria B/1, se sono aggregati i locali, i servizi ed in genere quando può occorrere per una comunità religiosa;

nella categoria B/5 quando sono invece del tipo dei giardini d'infanzia, tenuti dal Comune con maestre giardiniere

Oratori

Agli effetti dell'accertamento nella categoria B/7, per oratorio deve intendersi un piccolo edificio destinato alla preghiera cioè qualcosa di analogo alla cappella.

Accertamento di locali di proprietà di privati adibiti all'esercizio pubblico dei culti

Se hanno le caratteristiche proprie dell'uso specifico cui sono destinati, si assegnano alla categoria B/7.

Si assegnano invece alla categoria che ad essi compete per le loro caratteristiche costruttive e per il loro uso appropriato quelli di tali locali che sono adibiti all'esercizio pubblico dei culti, senza particolari adattamenti o trasformazione, anche se sono dati ad uso gratuito.

Vademecum per la denuncia delle unità Immobiliari Urbane a destinazione ordinaria

Ricreatori religiosi

Si accertano nella categoria C/4.

Uffici vescovili e parrocchiali

Adibiti ad uffici, se costituiscono u.i.u. indipendenti, vanno accertati nella categoria B/4 (uffici pubblici).

Altri locali delle stesse sedi, costituenti separate uu.ii.uu. con destinazione diverse (abitazioni, ricreatori, ecc.) devono essere separatamente accertati a seconda della loro ordinaria destinazione.

Se però le diverse porzioni non costituiscono distinte uu.ii.uu. si deve considerare la categoria corrispondente alla destinazione della parte economicamente prevalente.

Uffici aperti al pubblico

Gli uffici telefonici, le ricevitorie postali, i banchi del lotto, le esattorie delle imposte dirette, posti in comuni vocali che hanno ingresso diretto da strada pubblica, si accertano nelle categorie del gruppo C.

Ambulatori medici

Un ambulatorio medico che ha ingresso diretto dalla pubblica via e le comuni caratteristiche del negozio si accerta nelle categorie del gruppo C.

Negozi con destinazioni speciali

Le osterie, le trattorie, i caffè, i bar e simili vanno accertati come uu.ii.uu. di gruppo C.

Bottega con annessa abitazione

Se intercomunicanti ma fornite di ingressi indipendenti, sono distinte unità immobiliari e quindi vanno separatamente accertate.

Vademecum per la denuncia delle unità Immobiliari Urbane a destinazione ordinaria

In caso contrario, costituiscono una sola u.i.u. da accertare nella categoria economicamente prevalente.

Sale condominiali

Costituiscono, in quanto tali, beni comuni non censibili.

Circoli ricreativi

Senza fine di lucro: possono essere assimilati alle unità immobiliari adibite ad attività culturale e quindi dovranno essere censiti nella categoria B/6.

Con fine di lucro: dovranno essere censiti nella categoria propria dell' u.i.u. secondo l' uso ordinario della stessa (negozio, ufficio privato, ecc.).

IL CLASSAMENTO AUTOMATICO

Con il software Docfa si è sensibilmente snellita la fase di accertamento e si è instaurato un sistema trasparente attraverso una standardizzazione del procedimento di classamento.

Le informazioni oggettive sull' u.i.u prodotte su supporto informatico consentono infatti l' attribuzione di una rendita automatica basata su determinati parametri.

Per la precisione, è stato studiato un algoritmo di 98 parametri che permette alla macchina di effettuare il classamento attraverso le informazioni che trova sui modelli 1N parte I e II della procedura DOCFA.

La prima informazione che deve essere data all'algoritmo per procedere al classamento è la classe ordinaria per ogni foglio di mappa di ogni categoria A, B e C (ovviamente, essendo a stima diretta, per le categorie D e E non si effettua alcun classamento automatico).

Stabilito questo punto di partenza, i parametri successivi, riportati sull'algoritmo, serviranno a determinare gli scostamenti dalla classe ordinaria.

Vademecum per la denuncia delle unità Immobiliari Urbane a destinazione ordinaria

Per le categorie del gruppo B e C, che hanno tutte una destinazione inequivocabile, ciò che modificherà la classe saranno essenzialmente caratteristiche come l'altezza e la superficie; più alta è l'unità immobiliare, più sarà apprezzata, maggiore sarà la superficie minore sarà il valore unitario.

Per le categorie del gruppo A (a parte le categorie A/9, A/10, A/11), invece, il confine fra una categoria e l'altra è molto più labile, perciò il classamento automatico necessita di un numero maggiore di parametri e per assegnare la categoria e per assegnare la classe.

Per le categoria A saranno importanti l'esistenza o meno di un terreno di pertinenza, il numero dei servizi, la superficie dell'abitazione, il numero di unità immobiliari costituenti l'intero immobile, l'esistenza dell'ascensore per fabbricati alti più di 3 piani, ecc.. Per esempio, un'unità immobiliare isolata di 150 mq., con un giardino di 500 mq., tre bagni, potrà essere classificata, dal classamento automatico in A/7, mentre un'unità immobiliare di 90 mq., con un solo servizio, facente parte di un condominio di 30 appartamenti, potrà essere classificata in A/3.

La classe sarà determinata da altri parametri quali il tipo di finimenti, la superficie dei servizi, l'ampiezza dei terrazzi, ecc.

Il classamento automatico è di grande aiuto al tecnico professionista, in particolare quando debba effettuare il classamento di un immobile nuovo.

Dall'archivio informativo dell'U.P. di Siracusa dell'Agenzia del Territorio, si è riscontrato che nella maggior parte dei casi il classamento proposto dalla parte coincide con il classamento automatico.

CLASSI ORDINARIE PER COMUNE CON RIFERIMENTO ALLE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI APPARTENENZA

Vademecum per la denuncia delle unità Immobiliari Urbane a destinazione ordinaria

Z.T.O.	COMUNE	ZC	A/1	A/2	A/3	A/4	A/7	A/8	A/10	C/1	C/2	C/3	C/6
A	SIRACUSA	I	2	2	3	4	3	2	2	7	5	4	4
A	AUGUSTA	I	U	1	3	3	2	U	U	4	2	3	4
B	SIRACUSA/BELV.	III	U	U	4	2	U	U	U	5	4	4	5
B	SIRACUSA/CASSIB.	IV	U	U	3	2	U	U	U	6	5	2	5
B	AVOLA	1	2	2	3	2	2	U	U	4	3	3	4
B	AVOLA	2	2	2	3	2	2	U	U	4	3	3	4
B	CANICATTINI B.	U	U	2	3	3	1	U	U	5	3	4	3
B	CARLENTINI	I	2	2	3	3	3	U	U	5	3	3	5
B	FLORIDIA	U	2	3	4	4	1	U	U	4	3	5	4
B	FRANCOFONTE	U	2	2	3	3	U	U	U	4	3	5	4
B	LENTINI	U	2	3	2	2	1	U	U	6	3	3	3
B	MELILLI	I	4	4	7	6	1	U	U	8	7	8	6
B	MELILLI/VILLASM.	II	U	U	2	2	U	U	U	6	5	1	7
B	NOTO	U	2	2	3	3	2	2	U	5	3	4	4
B	PACHINO	I	U	2	3	3	1	U	U	4	3	3	3
B	PACHINO/MARZ.	II	U	U	3	2	U	U	U	2	U	U	2
B	PALAZZOLO	U	2	3	3	3	1	U	U	4	5	3	3
B	ROSOLINI	U	U	2	3	3	1	U	U	3	3	4	3
B	SORTINO	U	U	2	3	2	1	U	U	5	3	5	5
B	PORTOPALO C.P.	U	U	U	3	2	1	U	U	3	3	2	2
B	PRIOLO	U	U	1	5	5	1	U	U	9	9	7	6
C	AUGUSTA/BRUCOLI	II	U	U	1	3	U	U	U	2	U	U	U
C	BUCCHERI	U	U	2	2	2	U	U	U	3	2	4	3
C	BUSCEMI	U	U	2	2	2	U	U	U	4	2	4	4
C	CARLENTINI/PED.	II	U	U	2	1	U	U	U	3	U	2	2
C	CASSARO	U	U	2	2	2	U	U	U	5	2	1	3
C	FERLA	U	U	2	2	2	3	5	U	4	2	3	3
C	SOLARINO	U	U	2	2	2	2	U	U	5	5	4	4

Circolare n. 4 del 29 ottobre 2009

La Circolare 4/2009 della Direzione Centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare, ha per oggetto l'adozione della versione 4.0 della procedura DOCFA per la dichiarazione delle unità immobiliari urbane al Catasto Edilizio Urbano, che è stata approvata con il provvedimento direttoriale 15 ottobre 2009, emanato ai sensi dell'art. 5 del D.M. 701/1994

Le novità introdotte con la nuova versione sono:

✓ *Il nuovo formato di esportazione per la presentazione e la conservazione dei documenti*

Vademecum per la denuncia delle unità Immobiliari Urbane a destinazione ordinaria

I documenti predisposti possono essere esportati in formato *PDF*, per la presentazione telematica, e in formato *DC3*, per la presentazione allo sportello. La scelta del formato (*PDF*) è da collegare, oltre che all'attivazione del servizio di presentazione telematica dei documenti, anche alla necessità di conservazione, per un tempo indefinito, dell'originale del documento informatico, su cui è apposta la firma elettronica del professionista redattore.

Le norme vigenti per l'archiviazione elettronica dei documenti informatici richiedono che il documento sia prodotto in un formato visualizzabile dall'utente al momento dell'apposizione della firma elettronica.

A tal fine, la nuova versione della procedura Docfa, una volta completata la predisposizione del documento, consente, attraverso la funzione di *export*, di visualizzare in formato PDF tutte le informazioni alfanumeriche e le immagini delle schede planimetriche inserite in fase di compilazione. Il professionista, presa visione del documento prodotto, vi appone la propria firma elettronica, prima di trasmetterlo al servizio telematico dell'Agenzia del Territorio.

Per i documenti presentati in *front office*, deve essere prodotta una copia cartacea, sia per le informazioni alfanumeriche, utilizzando la funzione di stampa di presentazione, sia per le schede delle planimetrie e dell'elaborato attraverso le funzioni di stampa presenti in gestione elaborati grafici.

✓ *Inserimento nuovi stradari*

Si utilizzano, per l'inserimento degli indirizzi degli immobili, gli stradari certificati "*thesaurus*" al posto degli attuali stradari catastali. E' possibile inserire manualmente l'indirizzo, ma solo nel caso in cui questo non sia contenuto nel "*thesaurus*". Per facilitare la ricerca degli indirizzi, l'elenco contenuto negli archivi, resi disponibili ed utilizzati dalla procedura Docfa, è stato organizzato in modo simile a quelli di uso comune. Poiché la struttura dei nuovi stradari è diversa da

Vademecum per la denuncia delle unità Immobiliari Urbane a destinazione ordinaria

quella degli stradari utilizzati nella precedente versione, nel caso si voglia importare un documento già compilato con le precedenti versioni, è necessario inserire nuovamente gli indirizzi di tutte le unità immobiliari presenti nel documento.

✓ *Eliminazione degli allegati vettoriali nei formati DXF o DWG*

Non sarà più possibile importare in formato *DXF* o *DWG* gli allegati vettoriali per la redazione delle schede planimetriche: spesso tali allegati sono stati di impedimento per una corretta gestione telematica, in considerazione delle loro dimensioni. Ne consegue che l'unico allegato vettoriale, associato alle schede planimetriche, che viene memorizzato nel sistema informativo dell'Agenzia del Territorio è il file "poligoni".

✓ *Gestione delle categorie speciali e particolari – Determinazione della rendita*

In via sperimentale, viene data la possibilità di indicare nel quadro H2, la rendita catastale, in alternativa al valore. La rendita così determinata viene riportata in automatico nel quadro H3. Con tale nuova funzionalità viene resa disponibile, anche per il professionista, la facoltà - prevista dalla prassi catastale ai fini della attribuzione della rendita - di utilizzare il procedimento di stima diretto, attraverso la comparazione dell'immobile oggetto di accertamento con altri simili di cui è nota la redditività.

✓ *Data di ultimazione dei lavori.*

Per le nuove costruzioni, è stato introdotto, nel "Quadro A", uno specifico campo per inserire la data di ultimazione dei lavori di costruzione.

Variazioni planimetriche e di destinazione d'uso contestuali

Con la circolare n. 1 del 3 gennaio 2006, è stato consentito l'utilizzo della causale

Vademecum per la denuncia delle unità Immobiliari Urbane a destinazione ordinaria

“ALTRE” unitamente alla declaratoria “FUSIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE”, ovvero “FRAZ. CON CAMBIO DI DESTINAZIONE”, consentendo così la predisposizione di un unico documento di aggiornamento.

Per una semplificazione procedurale, si dispone che tale modalità possa essere estesa anche alle casistiche riguardanti la demolizione parziale, l’ampliamento ovvero il frazionamento fusione.

Anche quando si verificano tali circostanze è, quindi, possibile utilizzare la causale “ALTRE”, unitamente alla declaratoria “DEM. PARZIALE CON CAMBIO DI DESTIN”, “AMPLIAMENTO CON CAMBIO DI DESTINAZ”, ovvero “FRAZ. E FUS. CON CAMBIO DI DESTINAZ”.

Per quanto concerne le altre possibili variazioni planimetriche che possono essere connesse a contestuale variazione di destinazione d’uso, quali “diversa distribuzione spazi interni” e “ristrutturazione”, è sufficiente l’indicazione della sola causale variazione “di destinazione da ... a.....”, risultando le prime ordinariamente ed implicitamente correlate al cambiamento di destinazione d’uso.

Accettazione e registrazione dei documenti Docfa

Il “controllo sugli indirizzi” avviene attraverso le nuove funzionalità presenti nella procedura di gestione della “toponomastica” e nella procedura di “aggiornamento” dei documenti Docfa, che permettono il riconoscimento ed il collegamento del toponimo associato alla singola unità immobiliare urbana a quelli presenti nella banca dati contenente gli stradari comunali, denominati “thesaurus”. Possono ovviamente essere indicati nel documento di aggiornamento toponimi associati alla singola unità immobiliare oggetto di dichiarazione, che non sono presenti negli stradari resi disponibili. Transitoriamente, l’errata indicazione di un toponimo non è motivo di rifiuto di un documento Docfa in ingresso. L’Ufficio

Vademecum per la denuncia delle unità Immobiliari Urbane a destinazione ordinaria

provvede a verificare la presenza del toponimo dichiarato negli stradari "thesaurus" o tra le strade "provvisorie" ed alla sua eventuale correzione.

Contenuti degli elaborati grafici

Si precisa, ad integrazione delle disposizioni già emanate con le circolari n. 9 del 26 novembre 2001 e n. 1 del 13 febbraio 2004, che ciascuna planimetria deve essere disegnata nella scala di 1:200; per unità immobiliari di dimensioni contenute è consentita la scala 1:100 oppure 1:50. Per le unità immobiliari di grandi dimensioni è consentito l'uso nella rappresentazione grafica della scala 1:500.

La planimetria, a pena di mancata accettazione della pratica Docfa, deve contenere:

- la corretta indicazione della scala di rappresentazione che deve essere unica all'interno di una singola scheda;
- l'indicazione dell'altezza dei singoli locali; nel caso di altezza costante su tutto il piano è sufficiente riportarne la misura una volta sola; nel caso di locali ad altezza variabile, per ciascuno di essi devono essere riportate le altezze: minima e massima; nel caso di altezza minima inferiore a m. 1,50, deve essere rappresentata, a linea tratteggiata sottile, la delimitazione tra le porzioni a diversa altezza e, a margine della stessa, deve essere riportata l'indicazione $h = m. 1,50$;

i valori dell'altezza sono espressi in metri, con arrotondamento ai cinque centimetri, misurati da pavimento a soffitto;

- il simbolo di orientamento a mezzo di freccia rivolta verso il Nord, tracciato esternamente al disegno, in qualunque posizione, ma preferibilmente in basso a destra del foglio;

Vademecum per la denuncia delle unità Immobiliari Urbane a destinazione ordinaria

- la corretta indicazione del piano o dei piani in caso fossero in numero maggiore di uno; la planimetria delle unità immobiliari a più piani deve essere estesa a tutti i piani, anche se solo alcuni accessori sono posti in piani differenti da quello che contiene il resto dell'unità immobiliare. Non deve mai mancare la rappresentazione della pertinenza scoperta esclusiva, se presente;
- la rappresentazione, con tratto sottile e mediante semplice accenno, della posizione del vano scala comune, del pianerottolo e dell'eventuale disimpegno di accesso all'unità immobiliare e, in mancanza dell'elaborato planimetrico, anche del perimetro del fabbricato;
- nell'interno del disegno, in corrispondenza del vano destinato a cucina, la parola "cucina" o il simbolo "K" ed in corrispondenza di ciascun accessorio (a servizio diretto o indiretto) la denominazione che ne spiega l'uso: "ingresso", "corridoio", "bagno", "w.c.", "w.c.-doccia", "ripostiglio", "veranda", "vano buio", "soffitta", "cantina", "legnaia", "retro", ecc.. Tali indicazioni non vincolano il calcolo della consistenza e della connessa rendita catastale.
- la corretta rappresentazione delle corti esclusive senza interruzione delle linee di confine e quindi della loro estensione; nel caso di corti esclusive di estensione tale che la rappresentazione alla scala ordinaria dell'unità immobiliare (1:200) ecceda il formato disponibile, la corte potrà essere rappresentata in una scheda separata, nella scala più opportuna; conseguentemente al medesimo identificativo catastale vengono associate più schede, con diverse scale di rappresentazione;
- l'indicazione dei muri delimitanti gli ambienti, ivi compresi quelli perimetrali

Vademecum per la denuncia delle unità Immobiliari Urbane a destinazione ordinaria

dell'unità immobiliare, anche se in comunione; ogni muro deve essere sempre delimitato da linee continue anche allo scopo di un corretto calcolo della superficie.

La planimetria non deve contenere:

- le retinature, gli arredi, le informazioni superflue, quali l'indicazione dei nominativi dei confinanti, al posto dei quali sono indicati i numeri di mappa e subalterni e/o la dicitura "altra u.i.u.";
- le campiture od i riempimenti che pongano in evidenza muri portanti e pilastri od altri manufatti edilizi.

In presenza dell'elaborato planimetrico, redatto con le specifiche che seguono (individuazione del perimetro delle unità immobiliari), nella planimetria della singola unità immobiliare, non è più necessario indicare i numeri dei subalterni o delle particelle confinanti.

L'elaborato planimetrico, la cui presentazione risulta sempre necessaria nel caso che la dichiarazione interessi due o più unità immobiliari dotate di beni comuni non censibili, oppure anche un solo immobile da censire in una delle categorie del gruppo F, deve contenere, sempre a pena di rifiuto, le seguenti indicazioni:

- per ogni piano, le parti coperte e quelle scoperte;
- il perimetro dell'edificio;
- l'indicazione degli accessi ed il perimetro delle singole unità immobiliari;
- per ogni porzione di fabbricato rappresentata, il subalterno assegnato ed eventuali riferimenti di piano;
- la rappresentazione con linea continua e senza interruzione della linea di confine che delimiti ciascuna porzione immobiliare coperta o scoperta, comprese quelle raggruppabili nelle categorie fittizie F/1, F/2, F/3, F/4 ed F/5;

Vademecum per la denuncia delle unità Immobiliari Urbane a destinazione ordinaria

- il subalterno di ogni porzione immobiliare identificata, ovvero il numero di mappa per le aree urbane, in modo che tutte le superfici di piano risultino completamente identificate;
- l'indicazione del numero di almeno due particelle o la denominazione delle strade e delle acque (*fiume, lago, ecc.*) a confine del lotto.

Per le pertinenze esclusive dell'unità immobiliare, si può attribuire un nuovo subalterno (dando luogo conseguentemente ad un identificativo graffato) o assegnare il medesimo subalterno dell'unità cui fa riferimento con espressa menzione delle diverse destinazioni (ad es. abitazione con corte esclusiva) nell'elenco dei subalterni.

COMPILAZIONE DOCUMENTI DOCFA

A1) Tipologia documento

Si seleziona in funzione della denuncia da effettuare:

Nuova costruzione

Dichiarazione ordinaria

Dichiarazione resa ai sensi dell'art 1 comma 336 legge 311/2004

Fabbricato ex rurale art. 2 comma 36 o 37 D.L. 262/2006

Fabbricato mai dichiarato art 2 comma 36 D.L. 262/2006

Denuncia di variazione

Dichiarazione ordinaria

Dichiarazione resa ai sensi dell'art 1 comma 336 legge 311/2004

Dichiarazione resa ai sensi dell'art 1 comma 340 legge 311/2004

Stralcio da categoria E art. 2 comma 40 D.L. 262/2006

A2) Causali

Si deve indicare il motivo per cui viene presentato il docfa, utilizzando di norma

49

Vademecum per la denuncia delle unità Immobiliari Urbane a destinazione ordinaria

le causali codificate, fanno eccezione alcuni casi particolari.

La causale deve essere valida per tutte le uu.ii.uu.

Es. la causale “variazione della destinazione” utilizzata congiuntamente ad altre causali codificate (divisione, fusione ...) deve essere indicata in relazione tecnica.

Nella trattazione delle variazioni è possibile presentare in un unico libretto le unità immobiliari aventi analoga causale e ricadenti nell’ambito della medesima particella e della medesima ditta.

Non è corretto inserire in un unico libretto delle u.i.u. che hanno subito variazione di spazi interni, insieme ad altre che sono state frazionate, ampliate, fuse ecc...

A3) Data di utilizzo

E’ obbligatorio indicare la data in cui le unità sono divenute abitabili o servibili all’uso cui sono destinate.

Per le uu.ii.uu provenienti dal Catasto terreni (fabbricato rurale o subalterno rurale) va indicata nel campo specifico la data in cui sono stati persi i requisiti di ruralità da parte del soggetto proprietario.

A4) Dati del tipo mappale

Il Tipo mappale deve essere obbligatoriamente presentato prima della denuncia del bene al Catasto Urbano (art. 8 della legge 1° ottobre 1969, n° 679) quando si ha:

modifiche allo stato dei luoghi che determinano variazione della mappa del Catasto terreni;

passaggio di fabbricato rurale (o porzione) a Catasto Urbano;

particella iscritta alla “partita 1-Ente Urbano” sin dall’impianto meccanografico, in quanto per tale particella non risulta mai essere stata dichiarata alcuna ditta in catasto e pertanto necessita conferma della mappa e dell’intestazione da iscrivere

Vademecum per la denuncia delle unità Immobiliari Urbane a destinazione ordinaria

agli atti.

I dati del tipo mappale (protocollo di approvazione e data) devono essere inseriti nell'apposito campo.

A5) Identificativi catastali

L'identificativo catastale di un fabbricato deve essere unico negli atti del Catasto Terreni e del Catasto Urbano, salvo casi di disallineamento derivato da situazioni pregresse.

L'assegnazione dei subalterni per la presentazione di:

Denuncia di nuova costruzione, si inizia dal numero 1, con assegnazione dei subalterni partendo possibilmente dal piano di ingresso a salire. Nel caso di passaggio di u.i.u. dal Catasto Terreni è possibile mantenere lo stesso subalterno se disponibile al Catasto Urbano;

Denuncia di variazione, si conserva il subalterno presente in atti, salvo i casi elencati a seguito, in cui occorre sopprimerlo ed assegnare un **nuovo numero** in costituzione:

frazionamento o fusione (anche per i B.C.N.C. in caso di frazionamento);

modifica di sagoma dell' u.i.u. quando vi è obbligo di presentazione di tipo mappale;

cambio di destinazione (ad eccezione delle unità contraddistinte da mappale intero).

Il numero da assegnare in caso di variazione deve partire dal primo disponibile.

Se vi è disallineamento fra il numero di particella che individua il fabbricato all'urbano rispetto a quello della mappa dei terreni è opportuno in caso di:

variazione di intero fabbricato, assegnare l'identificativo della particella presente nella mappa del Catasto terreni;

Vademecum per la denuncia delle unità Immobiliari Urbane a destinazione ordinaria

variazione parziale di fabbricato, richiedere preventivo l'allineamento degli identificativi all'Ufficio.

A6) Toponomastica

La toponomastica di una u.i.u. (via e numero civico) deve essere unica nella banca dati catastale e comunale, l'allineamento viene ottenuto con l'utilizzazione dei toponimi codificati.

Si deve:

utilizzare i nomi delle **strade codificate** (*Thesaurus*) presenti negli archivi del programma (il file sr-tar.dat, che contiene lo stradario)

in **manca di codifica**, riportare il nome della strada per esteso ma completo di tutte le indicazioni ovvero toponimo (via, piazza, ronco, etc...), nome e cognome completo senza punteggiature, in modo da permettere una corretta codifica da parte dell' Ufficio.

Nel caso si ricarichi un file fatto con una precedente versione ,ricordarsi di inserire nuovamente, per prima cosa, tutti gli indirizzi nel quadro U, successivamente reinserire le planimetrie e l' eventuale elaborato planimetrico, infine modificare l' eventuale elenco subalterni.

A7) Relazione tecnica

Il campo della relazione tecnica, è un campo libero, da utilizzare per:

descrivere i motivi per cui si presenta il libretto Docfa;

specificare le particolarità, specialmente nel caso dell'invio telematico, per permettere la comprensione della pratica, al personale dell'Agenzia;

in caso di persona giuridica indicare la qualifica con cui il dichiarante firma il documento, e la completa intestazione della ditta;

Vademecum per la denuncia delle unità Immobiliari Urbane a destinazione ordinaria

integrare le causali codificate;

indicare eventuale perdita o mantenimento dei requisiti di ruralità;

relazione sullo stato dei lavori per categorie F/3 e F/4;

relazione sullo stato delle categorie F/2, in caso di invio telematico dichiarazione dell' esistenza di documentazione fotografica negli atti del tecnico redattore.

Nella relazione tecnica non devono essere descritte le utilità comuni.

E' possibile allegare alla pratica Docfa documentazione integrativa non compresa nel libretto, quali relazioni, documentazione fotografica o altro. Se la pratica viene:

presentata al front-office la documentazione deve essere allegata direttamente alla pratica;

se inviata telematicamente deve essere presentata alla segreteria del Reparto Gestione Banche Dati.

A8) Intestazioni

L'intestazione è obbligatoria per la nuova costruzione e deve essere corrispondente all'ultima intestazione del bene al Catasto terreni.

Nel caso di denuncia di variazione, che tratta u.i.u. fuse tra di loro della stessa proprietà ma diversamente iscritte in banca dati, è necessaria la preventiva presentazione di un' istanza di preallineamento.

Se la pratica Docfa di nuova costruzione è stata acquisita agli atti con una intestazione errata o non corrispondente al tipo mappale, è necessario presentare un' istanza per la relativa rettifica

A9) Proposta di classamento

Si può proporre un classamento diverso sia da quello ottenuto in automatico dalla

Vademecum per la denuncia delle unità Immobiliari Urbane a destinazione ordinaria

procedura sia da quello inserito in atti. In tal caso è opportuno riportare, nel campo specifico, le osservazioni relative al classamento proposto.

Ovviamente, nel caso di variazioni dell' u.i.u., considerato che si eseguono per incrementare il valore del bene, si deve proporre una rendita catastale maggiore o uguale di quella già consolidate già accettata dal proprietario. Tranne, ovviamente nei casi in cui il classamento esistente è palesemente errato e nei casi di demolizione totale e/o parziale.

Con la circolare n. 4 del 2009, in via sperimentale, viene data la possibilità di indicare nel quadro H2, la rendita catastale, in alternativa al valore. La rendita così determinata viene riportata in automatico nel quadro H3. Con tale nuova funzionalità viene resa disponibile, anche per il professionista, la facoltà - prevista dalla prassi catastale ai fini della attribuzione della rendita - di utilizzare il procedimento di stima diretto, attraverso la comparazione dell'immobile oggetto di accertamento con altri simili di cui è nota la redditività.

B) CAUSALI

La causale indica la motivazione per cui viene presentato l'atto di aggiornamento.

Nuove costruzioni

Per le nuove costruzioni la causale è intrinseca nella tipologia del documento specifico (nuova costruzione) tranne che per le unità afferenti per le quali la causale viene scelta fra quelle preimpostate dal programma (edificazione su area urbana, edificazione su lastrico solare, ed altro).

Variazioni

Per le "variazioni planimetriche" le causali definite nel programma Docfa sono le seguenti:

Vademecum per la denuncia delle unità Immobiliari Urbane a destinazione ordinaria

B1) Divisione

Da utilizzare esclusivamente quando si fraziona una unità immobiliare da cui ne derivano 2 o più porzioni, ciascuna delle quali presenta le caratteristiche proprie dell'unità immobiliare e ciò indipendentemente dal fatto che le unità derivate debbano formare oggetto di trasferimenti di diritti reali.

B2) Frazionamento per trasferimento di diritti

Quando da una unità ne derivino due o più, a ciascuna di esse deve essere attribuita una propria redditività (quota parte di quella complessiva), al fine di porre il contribuente nella condizione di espletare i propri doveri fiscali. Permane l'obbligo di correlare tra loro le diverse porzioni immobiliari oggetto di iscrizione negli atti catastali., al fine di rendere evidente l'insieme delle porzioni costituenti l'u.i.u. . Naturalmente, permane l'obbligo, a trasferimento avvenuto ed a lavori edilizi ultimati, di provvedere al perfezionamento dell' accatastamento per l'esatto accertamento catastale delle uu.ii.u. definitivamente costituite.

B3) Fusione

Da utilizzare se due o più unità (di qualsiasi categoria e partita speciale) vengono fuse in una sola unità.

B4) Ampliamento

Se vi è un aumento di superficie utile dell'unità; può essere usata contemporaneamente ad altre causali.

Si hanno **due casi**:

l' ampliamento modifica la sagoma in pianta dell'u.i.u. originaria.

Si deve presentare Tipo mappale per modifica della mappa del Catasto terreni.

Vademecum per la denuncia delle unità Immobiliari Urbane a destinazione ordinaria

Si sopprime il subalterno originale e si attribuisce un nuovo subalterno all' u.i.u. derivata

l'ampliamento è all'interno della sagoma del fabbricato. (es. realizzazione di piano soppalco calpestabile, sottotetto, sopraelevazione, realizzazione di terrazze a sbalzo).

Il subalterno esistente deve essere mantenuto sopprimendo e ricostituendo il medesimo subalterno (procedura ammessa dal sistema informatico).

Si ritiene che non debba essere utilizzata tale causale nei casi di realizzazione di soppalco non calpestabile.

B5) Demolizione totale

Se si interviene per demolire totalmente la consistenza dell'unità e farne derivare un' area urbana o un lastrico solare.

Caratteristiche:

- le unità derivate vanno censite rispettivamente in cat. F/1 o in cat. F/5;
- nel caso di realizzazione di area urbana, occorre presentare Tipo mappale per la modifica della mappa dei terreni.

B6) Demolizione parziale

Se viene demolita parte della consistenza dell'unità originaria.

La causale ha le seguenti caratteristiche:

- sono ammesse, sia in soppressione che in costituzione, tutte le tipologie di u.i.u.;
- può essere utilizzata contemporaneamente ad altre causali;
- è necessario presentare Tipo mappale se avviene modifica della mappa dei terreni.

B7) Diversa distribuzione degli spazi interni

La diversa distribuzione degli spazi interni viene utilizzata in caso di spostamenti di tramezzi divisorii e/o porte di collegamento.

Può essere utilizzata in casi di variazione di singole unità o contemporaneamente ad altre causali .

B8) Ristrutturazione

Può essere utilizzata in casi di variazione di singole unità o contemporaneamente ad altre causali .

B9) Frazionamento e fusione

Viene utilizzata nei casi in cui vengono soppresse minimo 2 unità e costituite almeno 2, indipendentemente da categorie e partite di appartenenza.

In tutti gli altri casi si tratta di divisioni, fusioni etc...

B10) Variazione della toponomastica

Viene utilizzata per variare i dati di ubicazione delle u.i.u. presenti nella banca dati censuaria.

Caratteristiche:

- può essere utilizzata per una o più unità immobiliari;
- non devono essere compilati i dati di classamento;
- è possibile associare immagine planimetrica, identica alla precedente nel disegno, al solo fine di modificare l'indicazione della toponomastica riportata nella planimetria;

Può essere utilizzata congiuntamente ad altre causali.

Vademecum per la denuncia delle unità Immobiliari Urbane a destinazione ordinaria

Nel caso di documento con la sola causale di variazione della toponomastica, per la presentazione non sono richiesti tributi.

B11) Ultimazione di fabbricato urbano

Per definire le unità in corso di costruzione (u.i.u denunciate in cat. F/3) e anche per u.i.u. censite in categoria F/4.

La causale ha le seguenti caratteristiche:

- può essere utilizzata congiuntamente ad altre causali, ad esempio nel caso in cui contemporaneamente all'ultimazione dei lavori interni alle unità, le stesse siano state suddivise o accorpate ad altre;
- deve essere prodotto nuovo Elaborato planimetrico al fine di aggiornare nell'Elenco subalterni la destinazione delle unità.

B12) Variazione della destinazione

per variare la destinazione d'uso di una u.i.u.

Caratteristiche:

- deve essere compilato un singolo file per ogni unità immobiliare;
- il subalterno originario deve essere soppresso e ricostituito nuovo subalterno (circolare 9 del 2001);
- _ qualora oltre alla variazione di destinazione l'unità è oggetto di divisione fusione ecc.. può essere usata la codifica "altre".

B13) Altre

Si utilizza se l'intervento apportato all'u.i.u. non ricade tra quelli previsti dalle causali codificate del programma Docfa.

Nell'indicazione della specifica della causale occorre non utilizzare:

Vademecum per la denuncia delle unità Immobiliari Urbane a destinazione ordinaria

-causali codificate

-frasi abbreviate, incomprensibili o non facilmente interpretabili

E' consigliabile utilizzare le indicazioni di:

fraz. con cambio di destinazione - circolare 4 del 2009

fusione con cambio di destinazione - circolare 4 del 2009

dichiarazione di porzione di uiu - nota 15232 del 21/02/2002 : si precisa che le modalità di presentazione secondo la nota citata sono rilevabili sul sito dell'Agenzia del Territorio alla voce "Professionisti – Docfa", si precisa altresì che è preferibile nei casi di variazione che comporti causali diverse (es. divisione; fusione; etc...) oltre alla citata "dichiarazione di porzione di uiu" è opportuno dare priorità alle causali catastali principali e descrizione la "dichiarazione di porzione di uiu" per intero in relazione tecnica

esatta rappresentazione grafica

costituzione BCNC

scorporo BCNC (in caso di assegnazione in proprietà esclusiva di porzioni precedentemente censite quali BCNC)

costituzione unità collabente -costituzione area urbana, nei casi in cui risulta non congruente la categoria agli atti (deve essere evitato l'utilizzo improprio in questi casi della causale "cambio di destinazione")

variazione impiantistica

modifica utilità comuni o rettifica elaborato planimetrico

recupero situazione pregressa: per censire quelle porzioni sfuggite all'accatastamento (soffitte, cantine, annessi ecc). Per questa fattispecie non sono ammesse dichiarazioni Docfa per "ampliamento" dell'unità principale o per "esatta rappresentazione grafica" in cui si rappresentano in planimetria e con lo stesso subalterno le nuove porzioni.

Vademecum per la denuncia delle unità Immobiliari Urbane a destinazione ordinaria

Queste porzioni saranno dichiarate separatamente e intestate alla ditta rilevabile nell'atto traslativo che tratta la porzione oggetto di separata dichiarazione.

Per le soffitte accessibili solo tramite botola per le quali non era necessario l'accatastamento, nel caso in cui è stata realizzata successivamente la scala di accesso, potrà essere accettata la variazione in ampliamento intestata alla ditta attuale.

NON SONO ACCETTABILI PRATICHE PRESENTATE CON CAUSALI RIFERITE AL CLASSAMENTO (es. "rettifica classamento", "rettifica consistenza" ec..)

B14) Presentazione di planimetria mancante

Viene utilizzata nei casi di:

planimetria mai presentata, la presentazione del documento è soggetto a tributi;

smarrimento della planimetria da parte dell'ufficio in questo caso occorre allegare attestazione di smarrimento rilasciata dall'Ufficio. La presentazione del documento è esente da tributi.

B15) Modifica di identificativo

Viene utilizzata nei casi di collegamento dell'identificativo del Catasto urbano con la mappa di Catasto terreni o nei casi di mappale intero per poter procedere alla presentazione di una unità afferente.

Viene redatto un file per ogni singola unità interessata dall'operazione.

Non sono consentite soppressioni e costituzioni multiple. La variazione è in tal caso esente dai tributi.

Vademecum per la denuncia delle unità Immobiliari Urbane a destinazione ordinaria

N.B.: per verificare il corretto utilizzo delle causali (anche di quelle codificate) è necessario effettuare una consultazione planimetrica delle unità in variazione e/o soppressione

C) Poligoni

Occorre fare particolare attenzione nell'assegnazione della corretta tipologia dei poligoni, per la determinazione della superficie delle u.i.u. in base al D.P.R. 138/98.

Si evidenziano alcuni casi particolari:

– **Cat. C/1** (negozio) è possibile differenziare i poligoni. E' prevista la superficie principale (polig. A1), il retro-negozio e locali accessori diretti (polig. A2).

– **Cat. C/6** (garage) è possibile differenziare i poligoni (è prevista la superficie principale (polig. A1), ed il retro-garage (polig. A2).

– **Altre categorie**, C/2 (magazzino), C/3 (lab. Artigiano), C/4, è prevista solo la tipologia di superficie principale (tipologia poligono "A") per i vani principali e gli accessori diretti, mentre gli accessori indiretti andranno nelle più appropriate tipologie di poligono "B" (se collegate alle superfici principali) o poligono "C" (se non collegate agli ambienti principali).

– Per tutte le categorie, nei casi di parti di u.i.u. aventi $h < 1,50$, la tipologia del poligono deve essere la stessa dell'altra porzione avente $h > 1,50$. In tal caso deve essere indicato $h < 1,50$, nel campo altezza della funzione poligoni .

Si riporta la completa descrizione della Tipologia degli ambienti:

Poligono A = superficie dei vani (o locali) aventi funzione principale nella

Vademecum per la denuncia delle unità Immobiliari Urbane a destinazione ordinaria

specifica categoria (camere, cucina, stanze...) e dei vani (o locali) accessori a servizio diretto di quelli principali quali: bagni, w.c., ripostigli, tavernette, mansarde, ingressi, corridoi e simili. Per le categorie C/1 e C/6 i vani avente funzione principale (per esempio il locale vendita ed esposizione per la categoria C/1) saranno indicati con polig. "A1", mentre i vani accessori a diretto servizio, quali retro negozio (per cat. C/1), bagni, w.c., ripostigli, ingressi, corridoi e simili, con polig. "A2";

Poligono B = superficie dei vani (o locali) accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, sottotetti, centrali termiche, cantine e simili qualora comunicanti con i vani principali (polig. A);

Poligono C = superficie dei vani (o locali) accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, sottotetti, centrali termiche, cantine e simili qualora non comunicanti con i vani principali (polig. A);

Poligono D = superficie dei balconi, terrazze, logge, terrazzi coperti, portici, tettoie e simili, di pertinenza e dipendenza esclusiva della singola unità immobiliare (sono escluse le porzioni comuni di uso esclusivo) qualora comunicanti con i vani principali (polig. A);

Poligono E = superficie dei balconi, terrazze, logge, terrazzi coperti, portici, tettoie e simili, di pertinenza e dipendenza esclusiva della singola unità immobiliare (sono escluse le porzioni comuni di uso esclusivo) qualora non comunicanti con i vani principali (polig. A);

Poligono F = aree scoperte, corti, giardini o comunque assimilabili, di pertinenza e dipendenza esclusiva della singola unità immobiliare;

Poligono G = superfici di ambienti non classificabili tra i precedenti casi e nonrilevanti ai fini del calcolo della superficie catastale.

Si precisa che tutti i vani sprovvisti di accesso (intercapedini, camere d'aria,

Vademecum per la denuncia delle unità Immobiliari Urbane a destinazione ordinaria

cavedi, sottotetti, vuoti sanitari,) sono considerati volumi tecnici e pertanto non vanno considerati al fine del calcolo delle superfici.

La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale. I poligoni relativi a tali superfici dovranno essere realizzati, specificando come parametro "altezza <1,50 m".

D) ELABORATO PLANIMETRICO ED ELENCO SUBALTERNI

La redazione dell'Elaborato planimetrico e relativo Elenco subalterni deve essere conforme a quanto stabilito dalla normativa catastale (circ. 2/1984 - 15/1985 - 9/2001, circolare n. 4/2009).

In particolare vengono messi in evidenza i seguenti punti:

L'elaborato planimetrico, la cui presentazione risulta sempre necessaria nel caso che la dichiarazione interessi due o più unità immobiliari dotate di beni comuni non censibili, oppure anche un sol immobile da censire in una delle categorie del gruppo F, deve contenere, sempre a pena di rifiuto, le seguenti indicazioni:

per ogni piano le parti coperte e quelle scoperte;

il perimetro dell'edificato;

l'indicazione degli accessi ed il perimetro delle singole unità;

per ogni porzione di fabbricato, il subalterno assegnato ed eventuali riferimenti di piano;

la rappresentazione con linea continua e senza interruzione della linea di confine che delimiti ciascuna porzione immobiliare coperta o scoperta comprese quelle raggruppabili nelle categorie fittizie F/1, F/2, F/3, F/4 ed F/5;

Vademecum per la denuncia delle unità Immobiliari Urbane a destinazione ordinaria

il subalterno di ogni porzione immobiliare identificata, o il numero di mappa per le aree urbane in modo che tutte le superfici di piano risultino completamente identificate;

l'indicazione del numero di almeno due particelle o la denominazione delle strade e delle acque (fiume, lago, ecc.) a confine del lotto.

Per le pertinenze esclusive dell' u.i.u., si può attribuire un nuovo subalterno oppure assegnare il medesimo subalterno dell' unità cui fa riferimento; in questo caso nell' elenco dei subalterni si dovrà fare espressa menzione delle diverse destinazioni (ad es. abitazione con corte esclusiva).

D1) Elaborato planimetrico

Il simbolo dell'orientamento della rappresentazione grafica (Nord) deve essere disegnato all'interno del riquadro in basso a destra.

Le corti comuni ed i beni comuni non censibili, come i vani scala, le lavanderie, le centrali termiche ecc..., vanno rappresentati interamente evitando interruzioni della linea.

E' opportuno, quando si aggiorna un Elaborato planimetrico, integrare i vari Elaborati parziali riproponendo quello già agli atti oltre quello oggetto di variazione contestuale.

D2) Elenco subalterni

__ L'elenco subalterni deve essere completo di tutti i subalterni presenti nel fabbricato possibilmente eliminando i sub soppressi e non inserire assolutamente i subalterni presenti già a Partita C (uiu sopresse).

__ Nell'elenco subalterni i B.C.N.C. devono essere descritti chiaramente quanto alla destinazione e bisogna indicare le u.i.u a cui sono a comune.

D3) Obbligo di presentazione

L'Elaborato planimetrico deve essere redatto nei casi di:

costituzione di u.i.u. ascrivibili alle categorie speciali F (ad eccezione della cat. F/1 aree urbane, qualora trovi corrispondenza con l'estratto di mappa agli atti ed in tal caso è facoltà del professionista rappresentarle sull'Elaborato planimetrico);
costituzione di beni comuni;
costituzione di nuovi subalterni nel caso di Elaborato planimetrico già presente agli atti .

L'ELABORATO PLANIMETRICO NON DEVE ESSERE COMPILATO NEL CASO DI
VARIAZIONI CHE NON PREVEDONO ASSEGNAZIONE DI NUOVO SUBALTERNO.

Elaborato planimetrico non presente agli atti

Nel caso in cui sia obbligatorio la redazione – a seguito di denuncia di variazione - potrà essere redatto in modo parziale riportandovi il piano interessato.

Nei fabbricati di grosse dimensioni con più vani scala:

-la parte grafica, è sufficiente disegnarla limitandosi alla rappresentazione del piano con il solo vano scale interessato, riportando la sagoma del fabbricato;

-l'elenco subalterni, deve essere compilato in modo completo con tutti i subalterni presenti nell'elenco fabbricato.

Questo modo di operare permette di completare ed aggiornare nel tempo, con la presentazione di nuovi subalterni, la parte grafica dell'elaborato planimetrico.

E' possibile ottenere l'elenco subalterni (anche in formato .DAT da importare nel documento Docfa) e l'elaborato planimetrico, presso gli sportelli di visura al pubblico dell'Ufficio.

D4) Casi particolari di obbligo di presentazione

Elaborato Planimetrico parziale presente agli atti.

La variazione deve essere redatta sulla base dell'elaborato più recente o più fedele alla corrispondenza grafica e di subalternazione presente in atti.

E' opportuno aggiornare le pagine dell'elaborato grafico integrandole con i nuovi piani, avendo cura di far acquisire dove possibile le pagine precedenti oltre a quelle variate o aggiunte. Per l'elenco subalterni occorre variare l'ultima situazione presentata in Ufficio.

E' inoltre opportuno da parte del professionista farsi rilasciare l'Elenco subalterni su supporto informatico in formato ".dat", per importarlo nel documento ed aggiornarlo con quanto presente nel quadro D. (Si precisa che con l'attuale versione di Docfa non è possibile sostituire le pagine di elaborato planimetrico, mentre tale operazione dovrebbe essere resa possibile con la versione finale del software Docfa 4.)

Elaborato Planimetrico "errato" presente agli atti

Caso di Elaborato non valido per errore imputabile al precedente professionista o per non più corrispondenza tra i subalterni indicati e quelli inseriti in atti (vedi esempio di sub. letterali o altre situazione di difficile interpretazione).

E' opportuno predisporre nuovo completo Elaborato planimetrico, mantenendo comunque la continuità, con l'utilizzazione dell'impostazione del precedente.

Elaborato Planimetrico con subalterni letterali

Nel caso di Elaborato presente in atti con "subalterni letterali" non ancora definiti in banca dati:

- se possibile far attribuire identificativi definitivi
- in caso contrario indicare sia in elenco che in elaborato grafico i subalterni

Vademecum per la denuncia delle unità Immobiliari Urbane a destinazione ordinaria

letterali rilevati dal precedente elaborato planimetrico

E) APPENDICE

E1) VARIE

Si ritiene opportuno segnalare la necessità di collegare il subalterno spento al Catasto terreni con la costituzione del medesimo al Catasto fabbricati (in categoria F/4 se successivamente da dividere o fondere con altre u.i.u.).

_ Il quadro D del libretto 1N parte 1 descrive la destinazione degli spazi coperti e scoperti delle utilità comuni del fabbricato, con le relative superfici. E' obbligatorio ed importante la compilazione corretta di questo quadro, in quanto può influire nella determinazione della categoria e della classe, in particolare se si redige un libretto Docfa per la definizione di nuove costruzioni o ristrutturazioni che interessano molte unità immobiliari.

Per il censimento di una piscina di utilizzo comune, occorre verificare se questa è una unità immobiliare autonoma (categoria da assegnare C/4 o D/6 in base al vigente quadro di qualificazione) e quindi da censire come bene comune censibile (BCC). Se invece è da ritenersi pertinenza comune, può essere considerata come accessorio che incrementa la redditività dei beni a cui risulta annessa, in tale ipotesi verrà attribuita dall'ufficio alle unità immobiliari che ne usufruiscono, categoria e classe con rendita adeguata. (rif. Lettera prot. 2488 del 26/05/03 D.R. Toscana) questo qualora non venga effettuata denuncia di variazione dalla parte stessa.

Quando si costituiscono unità ad uso **agriturismo** (Cat. D10) è opportuno indicare nei campi previsti una adeguata descrizione del bene e **in relazione tecnica agli estremi della licenza della destinazione agrituristiche**.

Vademecum per la denuncia delle unità Immobiliari Urbane a destinazione ordinaria

Delega del professionista sottoscrittore

Qualora la presentazione avvenga per il tramite di persona diversa dal professionista sottoscrittore dell'atto tecnico ovvero da uno dei titolari dei diritti sull'immobile dovrà essere allegata delega dello stesso professionista, datata e contenente le generalità della persona delegata, unitamente alla copia di un documento di identità del delegante. La delega deve contenere l'indicazione specifica della pratica cui si riferisce.

Ai professionisti che si vogliono avvalere in maniera continuativa di personale del proprio studio tecnico per la presentazione delle pratiche è data facoltà di presentare all'Ufficio una delega che consenta ad un soggetto delegato tale possibilità. In questo caso la delega, datata e sottoscritta dovrà contenere le generalità del delegato e varrà fino ad eventuale nuova comunicazione o al termine che verrà nella stessa indicato.

La delega redatta in doppia copia sarà consegnata all'Ufficio che ne rilascerà un esemplare datato, protocollato e sottoscritto dal responsabile del servizio, mentre l'altro verrà conservato agli atti.

Una copia della delega dovrà essere esibita ad ogni presentazione di documenti Docfa o Pregeo.

Indicazione della data dell'evento che comporta l'obbligo di dichiarazione

Per effetto della modifica apportata dall'art. 34-quinquies lettera a) del D.L. n. 4 del 10.01.2006, aggiunto in sede di conversione dalla legge 09.03.2006 n. 80, il nuovo termine per la presentazione delle dichiarazioni relative alle unità immobiliari di nuova costruzione, alle unità che transitano dalla categoria esente a quella soggetta all'imposta, nonché per la presentazione delle dichiarazioni relative alle mutazioni nello stato di unità immobiliari già censite, viene stabilito in

68

Vademecum per la denuncia delle unità Immobiliari Urbane a destinazione ordinaria

30 giorni dalla data dell'evento cui la norma riconnette l'obbligo della dichiarazione.

L'indicazione della data è obbligatoria (vedi circolare n. 3/2006); l'eventuale omissione comporta la restituzione del modello all'utente, per la necessaria integrazione.

Nei casi di ripresentazione di planimetria di unità immobiliare con la causale "*esatta rappresentazione grafica*", che non sia dipendente da lavori successivamente intervenuti e che comunque non dia luogo ad una nuova determinazione di rendita, l'eventuale tardivo adempimento non è comunque sanzionabile.

La sanzione resta applicabile - nella prevista misura - nel caso in cui i soggetti non provvedano ad adempiere all'invito loro rivolto dall'Ufficio di ripresentare la planimetria, qualora erroneamente redatta, nel termine indicato (trenta giorni dal ricevimento dell'invito - cfr. art. 59 del D.P.R. n. 1142/49).

Nei casi di presentazione di pratiche che costituiscono dichiarazioni facoltative o denunce di variazione finalizzate a rettifiche o integrazioni "meramente formali" ovvero tali da non incidere sulla determinazione della rendita catastale - per es. presentazione di planimetrie con causale "*esatta o migliore rappresentazione grafica*", quindi non dipendente da lavori eseguiti - la data da indicare deve corrispondere a quella della presentazione dell'ultima denuncia relativa all'unità immobiliare, la cui planimetria si intende correggere in assenza di lavori successivamente intervenuti.

Naturalmente nei casi in cui siano "aggiunte" porzioni di immobile, la cui rappresentazione è stata omessa nella precedente planimetria, si deve necessariamente adottare la causale "ampliamento.

Vademecum per la denuncia delle unità Immobiliari Urbane a destinazione ordinaria

E3) SANZIONI

L'Ufficio in fase di presentazione di un atto di aggiornamento Docfa, provvede ai sensi dell'art. 34-quinquies, comma 2, lettere a) e b) del decreto legge 10 gennaio 2006 n. 4, convertito con modificazioni dalla legge 9 marzo 2006 n. 80 (Circolare Agenzia del Territorio n. 3 del 2006) a verificare la data di servibilità o abitabilità delle unità dichiarate.

Quelle denunciate oltre i 30 giorni dalla data indicata secondo le modalità sopraesposte, saranno soggette a sanzione amministrativa secondo gli importi di seguito riepilogati.

Si precisa che è facoltà del tecnico compilatore della denuncia di variazione, richiedere di poter assolvere i diritti previsti all'atto della presentazione del documento Docfa :

- in front office : richiedendolo agli operatori di cassa
- in telematico : avvalendosi dello strumento del ravvedimento operoso presente sul canale Sister

La ritardata presentazione oltre i termini comporta sanzione pecuniaria così definita per ogni u.i.u:

PERIODO DI APPLICAZIONE	IMPORTO MINIMO	IMPORTO MASSIMO
fino al 31/12/2004	€ 10,00	€ 103,00
dal 01/01/2005	€ 258,00	€ 2.066,00

La sanzione si estingue con il pagamento che può avvenire:

con Ravvedimento operoso, provvedendo spontaneamente al pagamento dell'importo;

Vademecum per la denuncia delle unità Immobiliari Urbane a destinazione ordinaria

a seguito di Verbale di contestazione inviato dall'Ufficio ai titolari di diritti reali del bene.

Oltre la sanzione deve essere aggiunto l'interesse legale sul tributo calcolato giornalmente dalla data in cui doveva essere effettuata la denuncia.

Tabella delle sanzioni relative alla ritardata presentazione di una unità immobiliare con applicazione dell'importo minimo di € 258,00

RAVVEDIMENTO OPEROSO VERBALE DI CONTESTAZIONE

MODALITA' DI PAGAMENTO	Al momento della presentazione del documento	Successivamente alla presentazione ma entro 90 gg.	Dopo 90 gg. dalla presentazione ma entro 1 anno	Entro 60 gg dal ricevimento del verbale di contestazione	Oltre 60 gg dal ricevimento del verbale di contestazione
IMPORTO SANZIONE	€ 21,50	€ 21,50	€ 25,80	€ 75,00	€ 300,00
INTERESSI	Calcolati in automatico	Da calcolare ed aggiungere all'importo della sanzione	Da calcolare ed aggiungere all'importo della sanzione	Calcolato dall'ufficio	Calcolato dall'ufficio
INTERESSI MODALITA' DI PAGAMENTO	TELEMATICO contestualmente all'invio utilizzando l'apposita opzione FRONTOFFICE al momento del pagamento del documento su apposita richiesta all'operatore di cassa	Su CC 12655965 intestato all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Siracusa	Su CC 12655965 intestato all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Siracusa	Su CC 12655965 intestato all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Siracusa	Su CC 12655965 intestato all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Siracusa
ATTIVITA' SUCCESSIVA DA ADEMPIERE	NESSUNA	Copia della ricevuta di versamento da consegnare all'Agente Contabile dell'Ufficio	Copia della ricevuta di versamento da consegnare all'Agente Contabile dell'Ufficio	Copia della ricevuta di versamento da consegnare all'Agente Contabile dell'Ufficio	Copia della ricevuta di versamento da consegnare all'Agente Contabile dell'Ufficio

Vademecum per la denuncia delle unità Immobiliari Urbane a destinazione ordinaria

IL QUADRO TARIFFARIO

La tariffa esprime la rendita media annua ordinaria per unità di consistenza che si può ottenere da ciascuna unità di una determinata categoria e classe, al netto delle spese e perdite eventuali e al lordo delle imposte. Essa è stata calcolata considerando condizioni di ordinarietà, senza cioè considerare il maggior reddito dipendente da straordinaria diligenza o capacità del proprietario, né, viceversa, il reddito minore dipendente da insolita trascuratezza o incapacità.

Tutte le tariffe sono riferite all' epoca censuaria 1988/89.

Per 9 Comuni: **Buccheri, Buscemi, Cassaro, Canicattini Bagni, Ferla, Melilli, Portopalo di Capo Passero, Rosolini e Siracusa**, le attuali tariffe d' estimo sono in vigore dal 01.01.1992 e sono state determinate dall' Ufficio tecnico erariale in contraddittorio con i Comuni e, in caso di disaccordo, con l' intervento delle Commissioni Censuarie distrettuali e provinciale.

Per i rimanenti 12 Comuni, che rappresentano circa il 60% del patrimonio immobiliare provinciale: **Augusta, Avola, Carlentini, Floridia, Francofonte, Lentini, Noto, Pachino, Palazzolo Acreide, Priolo Gargallo, Solarino e Sortino** le attuali tariffe , sono in vigore dal 13.08.2002 e sono state **determinate direttamente e soltanto dagli stessi Comuni** che hanno presentato ricorso contro le tariffe ai sensi della legge 449/1997.

Infatti, visto che la Commissione Censuaria Provinciale di Siracusa non era funzionante, per il principio del silenzio accoglimento (**comma 1 quater della legge 75/1993**) i ricorsi sono stati accolti senza alcun contraddittorio con l' Agenzia del Territorio.

A seguito dell' accoglimento dei ricorsi, per le 8 categorie più rappresentative si

Vademecum per la denuncia delle unità Immobiliari Urbane a destinazione ordinaria

sono determinate le seguenti riduzioni percentuali rispetto alle precedenti tariffe:

COMUNI	A/2	A/3	A/4	A/7	C/1	C/2	C/3	C/6
	%	%	%	%	%	%	%	%
AUGUSTA Z.C.1	20	20	15	25	25	25	25	25
AUGUSTA Z.C.2	15	10	10	10	25	25	25	25
AVOLA Z.C. 1	10	10	10	10	10	10	10	10
AVOLA Z.C. 2	5	5	5	5	5	5	5	5
CARLENTINI Z.C. 1	30	30	30	30	30	30	30	30
CARLENTINI Z.C. 2	30	30	30	30	30	30	30	30
FLORIDIA	30	30	20	30	30	30	30	30
FRNCOFONTE	5	5	5	5	5	5	5	5
LENTIINI	46	50	48	61	63	63	63	63
NOTO	30	30	20	30	30	30	30	30
PACHINO Z.C. 1	30	30	20	40	20	20	30	30
PACHINO Z.C. 2	30	30	20	40	20	20	30	30
PALAZZOLO ACREIDE	22	22	22	22	22	22	22	22
PRIOLO GARGALLO	20	25	20	24	46	46	46	46
SOLARINO	30	30	20	30	30	30	30	30
SORTINO	25	22	15	25	30	20	20	30

Vademecum per la denuncia delle unità Immobiliari Urbane a destinazione ordinaria

CORRISPONDENZA FOGLI DI MAPPA - ZONE CENSUARIE

NEI COMUNI IN CUI SI RISCONTRANO LE ZONE CENSUARIE

SIRACUSA ZC1	Centro Urbano e circostante territorio
FOGLI	
14-15-16-17-18-19-20-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45 46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74 75-76-77-78-79-80-81-82-83-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-100-101-102 103-104-105-106-107-108-109-110-111-112-113-114-115-116-117-118-119-120-121-122-123 124-125-126-127-128-129-130-131-132-133-134-135-136-137-138-139-140-141-142-143-144 145-146-147-148-149-150-151-152-153-154-155-156-158-159-161-162-163-166-167-168-169 170-171-172-173-174	
FOGLI CONDIVISI CON LA ZC3 21-23	
FOGLI CONDIVISI CON LA ZC4 160-164-165	

SIRACUSA ZC3	Frazione di Belvedere
FOGLIO 22	
FOGLI CONDIVISI CON LA ZC1 21-23	

SIRACUSA ZC4	Frazione di Cassibile
FOGLIO 157	
FOGLI CONDIVISI CON LA ZC1 160-164-165	

AUGUSTA ZC1	Centro Urbano e circostante territorio
FOGLI TUTTI AD ECCEZIONE DEL 21	

AUGUSTA ZC2	Comprende la frazione di Brucoli
FOGLIO 21	

AVOLA ZC1	Montagna di Avola zona di Avola Antica
FOGLI 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-37- 38-39-40-41-42A-46-47-48-49-50A-52-53-54-55-59-60-61-62-64-65-66-67-68-69-70-72-73-74-75-76-77	

Avola ZC2	Comprende il C. U. e Circondario fascia Costiera
FOGLI 22-23-34-35-36-42B-43-44-45-50B-51-56-57-58-63-71-78-79-80-81-82-83-84-85-86	

Vademecum per la denuncia delle unità Immobiliari Urbane a destinazione ordinaria

CARLENTINI ZC1	Centro Urbano e circostante territorio
FOGLI TUTTI AD ECCEZIONE DEL FOGLIO 64-67-68-72-73	

CARLENTINI ZC2	La frazione di Pedagaggi
FOGLI 64-67-68-72-73	

MELILLI ZC1	Centro Urbano e circostante territorio
FOGLI TUTTI AD ECCEZIONE DEL 16	
FOGLI CONDIVISI CON LA ZC2 4-8-15	

MELILLI ZC2	Frazione di Villasmundo
FOGLIO 16	
FOGLI CONDIVISI CON LA ZC1 4-8-15	

PACHINO ZC1	Centro Urbano e circostante territorio
FOGLI TUTTI AD ECCEZIONE DEL FOGLIO 1	
FOGLI CONDIVISI CON LA ZC2 2	

PACHINO ZC2	Frazione di Marzamemi
FOGLIO 1	
FOGLI CONDIVISI CON LA ZC1 2	

LEGENDA

	CLASSI ORDINARIE
---	-------------------------

QUADRO TARIFFE (ALLEGATO N. 1)

Vademecum per la denuncia delle unità Immobiliari Urbane a destinazione ordinaria

NORME TECNICHE PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CATASTALE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI A DESTINAZIONE ORDINARIA (GRUPPI R, P, T) – (Allegato C del D.M. 138/98)

Il DPR 23.3.98 n°138 regola i criteri per la revisione delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo, delle categorie catastali stesse e, di conseguenza, del classamento generale di tutte le unità immobiliari accatastate. La stessa legge introduce un nuovo modo di determinare la consistenza delle categorie abitative: il metro quadrato catastale e un nuovo tipo di parametro utile ad assegnare a ogni unità immobiliare un classamento adeguato: la microzona catastale.

La revisione delle categorie catastali prevede la sostituzione dei cinque gruppi di categorie attuali (A, B, C, D ed E) con altri cinque gruppi: il gruppo R, a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari (autorimesse e posti auto), diviso in quattro categorie contro le undici attuali; il gruppo P, a destinazione pubblica o d'interesse collettivo, distinto in cinque categorie contro le otto attuali e il gruppo T, a destinazione terziaria, distinto in sette categorie come le attuali. Quindi sedici categorie contro ventisei. Ci saranno poi due gruppi di classi relativi a unità immobiliari a destinazione speciale: il gruppo V, per unità immobiliari speciali per funzioni pubbliche o d'interesse collettivo e il gruppo Z, per unità immobiliari a destinazione terziaria produttiva e diversa, corrispondenti alle attuali categorie D ed E, che continueranno a essere classate mediante una stima analitica diretta

CRITERI GENERALI

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali vengono computati per intero fino a uno spessore di 50 cm., mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino a uno spessore massimo di 25 cm.
2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni di altezza utile inferiore a m.1,50, non entra nel computo della superficie catastale.
3. La superficie degli elementi di collegamento verticale quali scale, rampe, ascensori, e simili, interni alle unità immobiliare sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

Vademecum per la denuncia delle unità Immobiliari Urbane a destinazione ordinaria

4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

CRITERI PER I GRUPPI "R" e "P"

Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie è data dalla somma:

a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali, quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali cantine, soffitte e simili, computata nella misura:

del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla lettera a);

del 25 per cento qualora non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:

del 30 per cento, fino a 25 mq., e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti coi vani di cui alla precedente lettera a);

del 15 per cento, fino a 25 mq., e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

Per le unità immobiliare appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

2. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento.

3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino a un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a).

Vademecum per la denuncia delle unità Immobiliari Urbane a destinazione ordinaria

CRITERI PER IL GRUPPO "T"

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T, la superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretti di quelli principali;

b) della superficie dei locali accessori a servizio diretto dei locali principali computata nella misura:

del 50 per cento, se comunicanti coi locali di cui alla precedente lettera a);

del 25 per cento se non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.

2. Per le unità immobiliare appartenenti alla categoria T/1, la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera a) del precedente comma 1, è computata nella misura del 50 per cento.

Vademecum per la denuncia delle unità Immobiliari Urbane a destinazione ordinaria

La superficie catastale comprende i muri

CRITERI DI CALCOLO DELLE SUPERFICI:

interni e perimetrali per intero fino a un massimo di 50 cm. più il 50% dei muri confinanti fino a un massimo di 25 cm., arrotondata al mq. La superficie ragguagliata relativa ai punti c. d. e. f. entra nel computo fino a un max pari alla metà di quella riportata ai punti a. b. La superficie dei locali principali e loro accessori o porzioni di altezza inferiore a m.1,50 non entra nel computo della superficie catastale. La superficie degli elementi di collegamento verticale (scale, rampe, ascensori, ecc.) interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

cat. future	cat. attuali	destinazione	locali principali (a.)	accessori diretti (b.)	accessori indiretti (c.)		balconi e terrazze al piano (d.)		balconi e terrazze non a livello (e.)		fino sup.tot. punti a.b.	oltre
					collegati	non coll.	fino 25 mq.	oltre	fino 25 mq.	Oltre		
R\1	A\1	abit.signorili	100	100	50	25	30	10	15	5	10	2
R\1	A\2	abit.civili	100	100	50	25	30	10	15	5	10	2
R\1	A\3	abit.economiche	100	100	50	25	30	10	15	5	10	2
R\1	A\4	abit.popolari	100	100	50	25	30	10	15	5	10	2
R\1	A\5	abit.ultrapopolari	100	100	50	25	30	10	15	5	10	2
R\2	A\7	abit.in villini	100	100	50	25	30	10	15	5	10*	2*
R\2	A\8	abit.in villa	100	100	50	25	30	10	15	5	10*	2*
R\3	A\6	abit.tipo rurale	100	100	50	25	30	10	15	5	10	2
R\3	A\11	abit.tipiche	100	100	50	25	30	10	15	5	10	2
R\4	C\6	autorimesse	100	50	25	25	30	10	15	5	10	2
T\1	C\1	negozi e simili	100	50	50	25	10	10	10	10	20	20
T\2	C\2	magazzini e dep.	100	100	50	25	10	10	10	10	10	10
T\2	C\3	laboratori	100	100	50	25	10	10	10	10	10	10
T\2	C\7	tettoie	100	100	50	25	10	10	10	10	10	10
T\3	C\4	locali sportivi	100	100	50	25	10	10	10	10	10	10
T\4	D\2	pensioni	100	100	50	25	10	10	10	10	10	10
T\5	D\8	parcheggi	100	100	50	25	10	10	10	10	10	10
T\6	C\6	stalle, scuderie	100	100	50	25	10	10	10	10	10	10
T\7	A\10	uffici privati	100	100	50	25	10	10	10	10	10	10
P\1	B\1	resid.collettive	100	100	50	25	10	10	10	10	0	0
P\2	B\2	ospedali	100	100	50	25	10	10	10	10	0	0
P\3	B\3	prigioni e rif.	100	100	50	25	10	10	10	10	0	0
P\4	B\4	uffici pubblici	100	100	50	25	10	10	10	10	0	0
P\4	B\5	scuole	100	100	50	25	10	10	10	10	0	0
P\5	A\9	castelli ecc.	100	100	50	25	10	10	10	10	0	0
P\5	B\6	musei e gallerie	100	100	50	25	10	10	10	10	0	0