

PRINCIPALI CAUSE DI RIFIUTO DELLE PRATICHE DOCFA E CORRETTA PRESENTAZIONE DELLE STESSE CENNI SULLE SANZIONI AMMINISTRATIVE D.Leg. n. 472 del 18/12/1997

A – ANALISI DELLE CRITICITA’

E’ stato analizzata la situazione relativa alle pratiche Docfa rifiutate nell’anno 2010.

Dai dati estratti, si hanno il seguente dettaglio delle causali di rifiuto:

A.1 – Rifiuti per controlli sulle planimetrie:

1	Errata rappresentazione dell'esposizione grafica
2	Errata indicazione dei piani
3	Sagoma totale delle unità costituite non corrispondente a quella presente in banca dati nei casi di variazione
4	Errata descrizione dei poligoni per il calcolo delle superfici, in conformità con quanto disposto dal DPR 138/98 - Errata indicazione della tipologia
5	Immagini raster o vettoriali non leggibili
6	Mancata indicazione dell'altezza dei vani
7	Mancata indicazione del simbolo di orientamento
8	Errata rappresentazione della corte esclusiva
9	Sagoma della particella non corrispondente al tipo mappale (nei soli casi di mappale intero)
10	Indicazione nella planimetria catastale di elementi architettonici o informazioni che non sono di stretta pertinenza della planimetria stessa
11	Errata descrizione dei poligoni per il calcolo delle superfici, in conformità con quanto disposto dal DPR 138/98 - Errato calcolo grafico delle superfici
12	Perimetro di unita immobiliari, o loro porzioni, non completamente definito (superfici aperte o tagliate per mancanza di spazio per la rappresentazione)
13	Errata indicazione della scala di rappresentazione
14	Presenza dei nomi dei confinanti
15	Mancata indicazione della destinazione dei locali accessori
16	Assenza della definizione del perimetro delle attinenze scoperte
17	Inesatta indicazione dei subalterni
18	Errata descrizione dei poligoni per il calcolo delle superfici, in conformità con quanto disposto dal DPR 138/98 - Errata indicazione delle altezze
19	Utilizzo di diverse scale di rappresentazione in una singola scheda

A.1.1 - Dettaglio delle principali cause di rifiuto per controlli sulle planimetrie

Errata rappresentazione dell'esposizione grafica:

- spessore dei muri non definito
- mancanza delle coerenze
- omessa rappresentazione del perimetro del fabbricato in caso di mancanza dell'elaborato planimetrico
- scala errata
- mancanza dell'indicazione, ai sensi della circ. 4/2009, della posizione del vano scala comune

Errata indicazione dei piani:

- dicitura del piano sulle schede non conforme con la normativa catastale
- errata corrispondenza fra piani dichiarati nel modello e scheda catastale
- uso di dizioni quali "sottotetto" o piano "rialzato" senza l'indicazione del relativo piano corrispondente del modello docfa

Sagoma totale delle unità costituite non corrispondente a quella presente in banca dati nei casi di variazione:

- planimetrie derivanti da variazioni di schede precedenti non corrispondenti a quelle già presenti in BD

Errata descrizione dei poligoni per il calcolo delle superfici, in conformità con quanto disposto dal DPR 138/98 - Errata indicazione della tipologia:

- Tipologia attribuita alle parti della planimetria non conforme con quanto previsto dal DPR 138/98

Immagini raster o vettoriali non leggibili:

- disegni o parti di essi non perfettamente leggibili

Mancata indicazione dell'altezza dei vani:

- mancanza dell'altezza
- mancanza dell'indicazione del tratteggio a 1,50 m
- mancanza dell'indicazione delle altezze variabili
- errata indicazione dei piani ammezzati o soppalcati

Mancata indicazione del simbolo di orientamento

A.2 – Rifiuti per controlli catastali:

1	Errata indicazione della causale di dichiarazione della variazione
2	Intestazioni relative ai soggetti espresse non coerentemente alle normative vigenti
3	Assenza di relazione tecnica (quando prevista)
4	Assenza in banca dati dell'unità immobiliare in trattazione o sua incoerenza con la documentazione agli atti
5	Mancata compilazione dei campi obbligatori richiamati nei modelli di dichiarazione Docfa
6	Omessa descrizione del/i subalterno/i (Elenco subalterni)
7	Errata attribuzione degli identificativi e della zona censuaria e/o della sezione
8	Errata indicazione degli estremi del tipo mappale
9	Utilizzo di causale non codificata in presenza di causale codificata

10	Errata redazione dei modelli di preallineamento
11	Subalterno/i costituito/i già esistente in banca dati

A.2.1 - Dettaglio delle principali cause di rifiuto per controlli catastali

Errata indicazione della causale di dichiarazione della variazione:

- indicata divisione anziché frazionamento per trasferimento diritti (ed anche il contrario)
- indicata la causale fusione nel caso in cui questa non vi sia
- omessa indicazione della causale ampliamento
- indicazione della causale ampliamento senza sopprimere alcun subalterno
- utilizzazione errata della causali relative alla demolizione totale e parziale
- indicata la causale diversa distribuzione spazi interni nel caso in cui questa non vi sia
- utilizzo della causale frazionamento e fusione senza la soppressione e la costituzione di almeno due u.i.
- utilizzo improprio della causale ultimazione di fabbricato urbano
- utilizzo improprio della causale variazione della destinazione
- utilizzo di causali quali "rettifica classamento", "rettifica consistenza", ecc.
- utilizzo della causale presentazione di planimetria mancante senza indicare se la planimetria sia stata presentata e/o non reperibile agli atti dell'Ufficio
- tipologia del documento Docfa errata

Intestazioni relative ai soggetti espresse non coerentemente alle normative vigenti:

- dati errati del soggetto dichiarante
- mancanza di preallineamento della ditta
- soggetto dichiarante non titolare di diritti reali sull'immobile

Assenza di relazione tecnica (quando prevista):

- mancata indicazione degli estremi di atti e/o documenti
- mancanza di specificazione dei motivi per la presentazioni con causali non codificate

Assenza in banca dati dell'unita immobiliare in trattazione o sua incoerenza con la documentazione agli atti:

- dati errati del TM
- dati errati del soggetto dichiarante
- mancata indicazione della qualifica del soggetto dichiarante in caso di intestazione a persona giuridica
- mancata integrazione delle causali codificate
- mancata indicazione riguardante i requisiti di ruralità
- mancata indicazione, ai sensi della circ. 4/2009, relativa alla categoria F/4
- mancata indicazione, ai sensi della circ. 4/2009, dell'indicazione relativa alla costituzione di aree urbane correlate al lotto edificato
- mancata indicazione, ai sensi della nota 15232/2002, della correlazione delle u.i. "unite di fatto"

Mancata compilazione dei campi obbligatori richiamati nei modelli di dichiarazione Docfa

A.3 – Rifiuti per controlli sull'elaborato planimetrico:

1	Errata rappresentazione dell'esposizione grafica dell'elaborato planimetrico
2	Inesatta redazione dell'elaborato planimetrico e/o dell'elenco subalterni
3	Errata indicazione dei piani nell'elaborato planimetrico
4	Mancata indicazione del simbolo di orientamento nell'elaborato planimetrico
5	Sagoma della particella non corrispondente al tipo mappale
6	Utilizzo di diverse scale di rappresentazione in una singola scheda dell'elaborato planimetrico
7	Sagoma della particella non corrispondente a quella di catasto terreni presente in banca dati (in assenza di tipo mappale)
8	Indicazione nell'elaborato planimetrico di elementi architettonici o informazioni che non sono di stretta pertinenza della planimetria stessa
9	Presenza dei nomi dei confinanti nell'elaborato planimetrico

A.3.1 - Dettaglio delle principali cause di rifiuto per controlli sull'elaborato planimetrico

Errata rappresentazione dell'esposizione grafica dell'elaborato planimetrico:

- omessa rappresentazione delle dividenti fra le unità immobiliari
- mancanza dell'indicazione dei piani
- mancanza del numero di subalterno
- mancanza della linea di confine
- mancanza dell'indicazione di almeno due coerenze
- mancanza dell'EP per la costituzione di BCNC o u.i. in categoria F

Inesatta redazione dell'elaborato planimetrico e/o dell'elenco subalterni

- Elaborato planimetrico incompleto
- Elenco subalterni omesso o incompleto
- Elenco subalterni compilato erroneamente
- Omesso aggiornamento dell'EP già presente agli atti dell'Ufficio

B – CORRETTA PRESENTAZIONE DELLE PRATICHE DOCFA

B.1 – Controlli planimetrici

Le planimetrie catastali devono essere complete e conformi con quanto stabilito dalla normativa catastale e dalle circolari 9/2001 e 4/2009.

In particolare:

- le planimetrie devono essere disegnate normalmente in scala 1:200, mentre per le unità di dimensioni contenute è consentita la scala 1:100 o 1:50. Per le u.i. di grandi dimensioni è consentita la scala 1:500 o anche 1:1000 e 1:2000;
- la scala di rappresentazione deve essere corretta ed unica all'interno della singola scheda;
- il simbolo di orientamento deve essere disegnato all'interno del riquadro della scheda, preferibilmente in basso a destra;
- è obbligatorio scrivere le altezze dei locali: per le unità con altezze uniformi, la scala va indicata una sola volta; per le unità con locali con altezze diverse, bisogna indicare l'altezza di ogni ambiente; per locali di altezza variabile, vanno

indicate le altezze minima e massima; sulla planimetria va riportata la linea virtuale che evidenzia la proiezione a terra dell'altezza pari a 1,50 m; i valori dell'altezza devono essere espressi in metri con arrotondamento ai 5 cm, misurati da pavimento a soffitto; il professionista può comunque riportare la misura reale, con arrotondamento al cm;

- le parti pertinenziali devono essere rappresentate senza interruzione delle linee di confine; se la pertinenza è di estensione tale che la rappresentazione in scala dell'u.i. eccede il formato del foglio, la pertinenza può essere rappresentata in una scheda separata, nella scala più opportuna;
- devono essere indicate le destinazioni di tutti i locali accessori diretti ed indiretti;
- l'u.i. deve contenere l'indicazione dei muri delimitanti gli ambienti, ivi compresi quelli perimetrali, anche se in comunione. Ogni muro deve essere sempre delimitato da linee continue, anche allo scopo di un corretto calcolo della superficie catastale. Qualora sussistano oggettive difficoltà nella misurazione di tali spessori, il tecnico ne stima la dimensione, riportandola nella planimetria. Tale circostanza deve essere menzionata nella relazione tecnica;
- il disegno non deve contenere resinature, arredi, informazioni quali le indicazioni dei nominativi dei confinanti, e tutte quelle informazioni ritenute superflue;
- l'indicazione del piano deve trovare corrispondenza con i dati del quadro U del Docfa;
- le dizioni quali piano sottotetto, piano rialzato, ecc., devono essere accompagnate dal numero del piano (ad esempio: "piano terzo sottotetto", "piano primo sottostrada seminterrato", ecc.).
- il piano soppalco non viene indicato nel quadro U del Docfa e deve essere indicato solo nella planimetria (ad esempio, un soppalco all'interno di un secondo piano viene indicato come "piano primo a quota +... m"). Stesso discorso vale per i piani cosiddetti "ammezzati";
- il disegno dell'u.i. deve riportare la posizione del vano scala comune e del corridoio di accesso all'u.i., nonché gli identificativi catastali delle u.i. adiacenti o l'indicazione "altra u.i." (vedi circ. 4/2009);
- per planimetrie di u.i. appartenenti a fabbricati privi di elaborato planimetrico, va rappresentata la sagoma del fabbricato (vedi circ. 4/2009);
- in caso di stralcio di una u.i. non funzionalmente autonoma, qualora non vengano ancora fisicamente eseguiti i lavori di separazione, ciascuna nuova u.i. avrà una scheda planimetrica autonoma; in ogni scheda andranno rappresentate con linea tratto punto le linee di divisione tra le porzioni e con linea tratteggiata ogni porzione di u.i. complementare;
- i BCNC vanno rappresentati sull'elaborato planimetrico, così come tutte le u.i. di categoria F.

Tipologie degli ambienti per la corretta computazione dei poligoni:

Poligono A

Superficie dei locali avente funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali (ad esempio, per una u.i. di categoria A, sono locali principali le camere, le cucine, le stanze, ecc., sono accessori diretti i bagni, i ripostigli, le taverne, le mansarde, i corridoi, ecc.).

Per le categorie C/1 e C/6 i locali principali sono poligonali A1 e gli accessori diretti con A2.

Poligono B

Superficie dei locali accessori a servizio indiretto (o complementare) dei locali principali e comunicanti con questi ultimi (ad esempio, soffitte, sottotetti, cantine, lavanderie, ecc.).

Poligono C

Superficie dei locali accessori a servizio indiretto (o complementare) dei locali principali e non comunicanti con questi ultimi (ad esempio, soffitte, sottotetti, cantine, lavanderie, ecc.).

Poligono D

Superficie dei balconi, terrazzi, logge, terrazze coperte, portici, tettoie e simili, di pertinenza esclusiva della singola u.i. (escluso le porzioni di "uso esclusivo") qualora comunicanti con le superfici di tipo A.

Poligono E

Superficie dei balconi, terrazzi, logge, terrazze coperte, portici, tettoie e simili, di pertinenza esclusiva della singola u.i. (escluso le porzioni di "uso esclusivo") qualora non comunicanti con le superfici di tipo A.

Poligono F

Superficie delle aree scoperte, corti, giardini, ecc., di pertinenza e dipendenza esclusiva della singola u.i.

Poligono G

Superficie di ambienti non classificabili tra i precedenti casi e non rilevanti ai fini del calcolo della superficie catastale (ad esempio, intercapedini, camere d'aria, sottotetti, vuoti sanitari, cavedi, ecc.).

Note particolari:

La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, avente altezza utile <1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale. I poligoni relativi a tali superfici vanno computati con "h<1,50 m".

Gli elementi di collegamento esclusivi interni alle singole u.i. (ad esempio, scale) vanno poligonati una sola volta per la loro proiezione nel piano in cui vi sono locali principali. La proiezione sugli altri piani si può poligonale o come poligono G o come "poligono interno" (nero).

La taverna è un vano principale e quindi va poligonata con il poligono di tipo A; pertanto, gli accessori ad essa collegati vanno computati i poligoni con lo stesso criterio sopra definito (ad esempio, un wc accessorio di una taverna va poligonato con A).

Per i negozi, è da intendersi superficie principale quella relativa alla superficie di vendita (poligono A1); accessori diretti sono tutte le parti non destinate alla vendita ma avente funzione di accessorio diretto (ad esempio: bagni, disimpegni, corridoi, spogliatoi, retro-negozi, cucine e laboratori di ristoranti, pasticcerie e simili) (poligono A2); i locali tipo sottostrada, cantine, soffitte, locali magazzino e stoccaggio, vanno poligonati in B se comunicanti con le superfici di tipo A e con C se non comunicanti.

Stesso discorso è da intendersi per u.i. di categoria C/6, ovvero in A1 vanno le superfici utili al ricovero degli automezzi, in A2 gli accessori diretti, in B gli accessori diretti comunicanti con A e con C gli accessori indiretti non comunicanti con A.

Per le altre categorie C è prevista la sola tipologia di superficie principale A, senza distinzione in A1 ed in A2. Anche per queste categorie, possono individuarsi i poligoni di tipo B e di tipo C.

B.2- Controlli catastali

Tipologia della denuncia:

Nuova Costruzione

Dichiarazione ordinaria:

accatastamento di manufatti edilizi non censiti al Catasto Fabbricati, sia nuovi che presenti al Catasto Terreni come fabbricati rurali;
accatastamento di u.i. la cui proprietà ha perso i requisiti di ruralità di un immobile non presente negli elenchi Agea - Agenzia del Territorio; in tal caso in relazione tecnica si dovrà menzionare la perdita dei requisiti di ruralità, indicando nel campo "data" quella di effettiva perdita dei requisiti fiscali di ruralità.

Dichiarazione resa ai sensi dell'art. 1 comma 336, L. 311/04:

in tal caso, la proprietà ha ricevuto una comunicazione da parte del Comune di appartenenza dell'immobile.

Fabbricato ex rurale art. 2 comma 36 o 37, DL 262/06:

va utilizzata per i fabbricati ex rurali che hanno perso la ruralità a seguito dei provvedimenti emessi dall'art. 2 comma 36 o 37 del D.L. 262/2006 (es. abitazione di soggetto non iscritto quale imprenditore agricolo)

Denuncia di Variazione

Dichiarazione ordinaria:

va utilizzata per tutte le variazioni non comprese nelle tre opzioni successive.

Dichiarazione resa ai sensi dell'art. 1 comma 336, L.311/04:

Dichiarazione resa ai sensi dell'art. 1 comma 340, L.311/04:

Stralcio di categoria E, art. 2 comma 40 d.l. 262/06:

Data di utilizzo:

Nel Docfa è presente un campo obbligatorio ove indicare la data in cui le u.i. sono diventate abitabili o servibili all'uso cui sono destinate.

Nel caso di variazioni che non comportano nuove edificazioni (quali, ad esempio, frazionamento per trasferimento diritti) si può indicare la data di effettiva presentazione dello stralcio di una porzione che deve essere ceduta.

Dati del TM:

I dati del TM devono essere indicati nel Docfa, inserendo il numero di protocollo e la data di approvazione del TM stesso. Nel caso di accatastamento a seguito di Tipi di frazionamento è necessario indicare il relativo protocollo e data nel campo della relazione tecnica.

Dati del dichiarante:

Bisogna indicare i dati del soggetto firmatario della denuncia. Va inserito sempre cognome e nome e non diciture quali "presidente della società", "amministratore", ecc.. In caso di immobili intestati a persone giuridiche, si dovrà indicare nel quadro D del Docfa la qualifica del soggetto dichiarante. Ciò vale anche nel caso di soggetti che firmano la dichiarazione perché successori di un de cujus.

Utilizzo corretto del campo "Relazione tecnica":

Indicare eventuali particolarità dell'elaborato, specie in caso di invio telematico, per consentire la comprensione della pratica al personale addetto all'accettazione del documento;

- indicare la qualifica del dichiarante in caso di u.i. intestata a persona giuridica o a soggetto deceduto;
- integrazione di causali codificate;
- indicazione di perdita o mantenimento dei requisiti di ruralità (per le u.i.u. dichiarate rurali allegare modelli A - B - C del decreto MEF del 14/09/2011, in funzione della destinazione residenziale o strumentale all'azienda agricola);
- indicazione degli estremi del TF;
- eventuale indicazione di presenza di allegati nell'invio telematico (richiamo di istanze, ecc.);
- dichiarazione, in caso di costituzione di cat. F/4, dell'apposita annotazione (vedi circ. 4/2009);
- indicazione delle cause di presentazione di planimetria mancante;
- dichiarazione delle difficoltà oggettive nella misurazione dello spessore dei muri e la conseguente rappresentazione grafica stimata degli stessi;
- dichiarazione che le aree urbane costituite nella denuncia, non derivanti da TF, rimarranno correlate al lotto edificato poiché dopo il trasferimento di diritti diverranno BCNC a più subalterni o corti esclusive di una singola u.i. (vedi circ. 4/2009);
- dichiarazione di unità correlate tra di loro ai fini fiscali (vedi nota 15232/2002);
- Attenzione: non indicare nel quadro D informazioni non di stretta pertinenza con la pratica (ad esempio, indicazione di presunti accordi con l'Ufficio sulle modalità di presentazione della pratica).

"Causali di presentazione"

E' obbligatorio l'uso delle causali codificate, fatta eccezione per alcuni casi particolari. Tali causali devono essere valide per tutte le u.i. trattate nella medesima denuncia (ad esempio, se viene presentata una "diversa distribuzione degli spazi interni" per più u.i. in un'unica pratica, tale motivazione deve valere per tutte le u.i. variate).

Non sono ammessi documenti con causali quali "revisione della categoria", "rettifica del classamento", ecc., in quanto per tali fattispecie vanno presentate apposite istanze all'Ufficio.

Divisione:

Si utilizza quando si divide una u.i. in due o più u.i. che siano funzionalmente e redditualmente autonome (ad esempio: un'abitazione divisa in due abitazioni separate).

Frazionamento per trasferimento diritti:

Si utilizza solo quando da una u.i. ne derivano una o più porzioni di cui almeno una sia non funzionalmente e redditualmente autonoma (ad esempio: cessione di una sola

stanza alla u.i. contigua). In tal caso, non è più possibile presentare la porzione in categoria F/4, ma ad essa va attribuita una rendita tale che sommata alle altre dia la consistenza di partenza (vedi circ. 4/2009).

Fusione:

Da utilizzare esclusivamente quando due o più u.i. vengono fuse in una sola unità.

Ampliamento:

Da utilizzare nei casi in cui vi è un aumento di superficie utile dell'u.i.

Se si ha modifica della sagoma in pianta dell'u.i. originaria, è necessario TM per la modifica della mappa catastale.

Se l'ampliamento è all'interno della sagoma del fabbricato (ad esempio, per sopraelevazione), non è necessario il TM.

La causale ampliamento richiede l'attribuzione di nuovo subalterno.

Demolizione totale:

Da utilizzare quando si ha la completa demolizione del fabbricato. Va soppressa l'u.i. demolita e presentare un TM di demolizione con costituzione di area urbana F/1.

Demolizione parziale:

Da utilizzare quando viene demolita parte della consistenza dell'u.i.. Può essere utilizzata contemporaneamente con altre causali. Se la demolizione parziale comporta una modifica della mappa, va presentato il TM. E' necessario il cambio di subalterno.

Diversa distribuzione degli spazi interni:

Da utilizzare nel caso di spostamento di tramezzi, collegamenti, ecc. (senza modifica del perimetro della u.i.). Possono considerarsi variazioni per diversa distribuzione anche la creazione di soppalchi, verande o balconi.

Ristrutturazione:

Da utilizzare in caso di miglioramento qualitativo dell'u.i..

Frazionamento e fusione:

Devono essere sopresse almeno due u.i. e costituite almeno due u.i..

Variazione toponomastica:

Viene utilizzata per variare dati toponomastici della u.i..

Ultimazione di fabbricato urbano:

Viene utilizzata solo per variare unità immobiliari di categoria F/3.

Deve essere prodotto un nuovo elaborato planimetrico per l'aggiornamento dell'elenco subalterni.

Variazione della destinazione:

Viene utilizzata questa causale quando bisogna variare la destinazione d'uso di una u.i.. E' necessario il cambio di subalterno.

Questa causale deve essere utilizzata anche quando una u.i. in categoria F/4 passa in categoria con rendita. Qualora oltre tale causale ci sia contestualmente anche una "diversa distribuzione degli spazi interni" e/o "ristrutturazione" è sufficiente indicare la sola causale "variazione della destinazione", risultando le altre implicitamente correlate al cambio d'uso (vedi circ. 4/2009).

Variare la destinazione di un solo vano (ad esempio, da camera a studio) non comporta una presentazione per cambio di destinazione, ma può presentarsi come "diversa distribuzione degli spazi interni".

Altre causali

Non indicare frasi abbreviate, incomprensibili o non facilmente interpretabili (si ricorda che la causale viene visualizzata in visura).

Causali consigliate:

FRAZ. CON CAMBIO DI DESTINAZIONE (vedi circ. 1/2006)

FUSIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE (vedi circ. 1/2006)

DEM. PARZ. CON CAMBIO DI DESTINAZIONE (vedi circ. 4/2009)

AMPLIAMENTO CON CAMBIO DI DESTINAZIONE (vedi circ. 4/2009)

FRAZ. E FUS. CON CAMBIO DI DESTINAZIONE (vedi circ. 4/2009)

DICHIARAZIONE DI PORZIONE DI U.I. (vedi nota 15232/2002)

ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (per correggere piccole imperfezioni grafiche)

IDENTIFICAZIONE DI BCNC

RIDEFINIZIONE DI BCNC (da usare in caso di edificazione di unità afferenti su aree di corte quando le unità derivate necessitano di intestazione)

MODIFICA ELENCO SUBALTERNI (si può variare un qualsiasi BCNC)

RECUPERO DI SITUAZIONE PREGRESSA (da utilizzare quando si censiscono porzioni sfuggite all'accatastamento, ma che sono citate negli atti traslativi di proprietà anche se non rappresentate nella planimetria).

Presentazione planimetria mancante

Viene utilizzata quando la planimetria non è mai stata presentata (pratica soggetta a tributi) o quando la planimetria non è reperibile negli atti dell'Ufficio (pratica non soggetta a tributi). In entrambi i casi, bisogna specificare nel quadro D quale delle due situazioni ricorre.

B.3 – Controlli sull'elaborato planimetrico

La presentazione dell'elaborato planimetrico è obbligatoria quando:

- vi sono BCNC, BCC o u.i. di categoria F;
- agli atti dell'Ufficio sia già presente un elaborato planimetrico.

E' obbligatorio indicare nella descrizione dei subalterni dell'elenco subalterni la destinazione di ognuno di essi (abitazione, autorimessa, negozio, ecc.) e, per i BCC e i BCNC, la loro descrizione (vano scala, corte, ecc.) e la comunione dei subalterni (BCNC ai subalterni...).

L'elaborato planimetrico deve contenere:

- per ogni piano le parti coperte e scoperte;
- il simbolo di orientamento all'interno del riquadro (possibilmente in basso a destra);
- la rappresentazione della sagoma del fabbricato con l'accesso alle u.i. ed il numero corrispondente del subalterno, nonché il riferimento di piano;
- le linee di confine tra le u.i. (di cui si è a conoscenza) e delle categorie F che devono essere disegnate con linea continua;

- le corti comuni ed i BCNC, rappresentati con linea continua;
- il subalterno di ogni porzione immobiliare identificata (o il mappale per le aree urbane);
- l'indicazione di almeno due mappali di coerenza o la denominazione delle strade e delle acque a confine del lotto.

C - Appendice

Categorie fittizie

F/1 area urbana

Va considerata come un'entità indipendente, pertanto nella predisposizione dei TM o TF per le aree scoperte che si volessero censire come F/1, occorre procedere alla costituzione di specifici lotti autonomi.

L'identificazione di aree urbane provenienti da lotti già censiti (quindi, senza TF) è possibile purchè le aree stralciate restino correlate al lotto edificato e quindi, successivamente al rogito, dichiarate come BCNC o corte esclusiva di una singola u.i., oppure fuse con u.i. presenti nel fabbricato. In questa circostanza, nella relazione tecnica il professionista deve indicare lo scopo della presentazione del docfa. In mancanza di tale esplicita indicazione il documento è oggetto di rifiuto.

Per la presentazione di un'area urbana è obbligatorio indicare la superficie nel campo superficie catastale. La sua rappresentazione grafica avviene esclusivamente sull'elaborato planimetrico.

F/2 unità collabente

E' un fabbricato o porzione di esso non recuperabile se non mediante lavori straordinari di manutenzione.

Nel caso di dichiarazione di F/2 il tecnico deve redigere relazione tecnica, possibilmente corredata da foto, che deve essere allegata al documento di aggiornamento e citata nell'atto. La denuncia va presentata come nuova costruzione.

Nel caso di variazione di un'u.i. in F/2, il tecnico deve presentare in allegato apposita certificazione rilasciata dal Comune. Tale certificazione deve essere citata nel quadro D del Docfa. La variazione deve essere presentata come "cambio di destinazione".

F/3 unità in corso di costruzione

E' una categoria catastale utilizzata per l'accatastamento di nuove costruzioni con lavori edilizi non ultimati.

F/4 unità in corso di definizione

E' possibile attribuire tale categoria nel caso di costituzione di porzioni di immobili non suscettibili di fornire reddito autonomo quando viene eseguita una ristrutturazione edilizia con abbattimento di muri divisorii e di confine tra più u.i. (vedi circ. 4/2009).

F/5 lastrico solare.

Da utilizzare per le sole coperture piane.

CENNI SULLE SANZIONI AMMINISTRATIVE D.Leg. n. 472 del 18/12/1997
Circolare n.2 del 17/04/2002

L'allegato 1 della circolare n. 2 del 17/04/2002 riporta le varie tipologie delle attività catastali sanzionali con gli importi minimi e massimi alla data di emanazione.

Con riferimento all'art 5, comma 15 del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70 dal **1° luglio 2011** decorrono i nuovi importi minimo e massimo delle sanzioni previste dall'art. 2, comma 12 del D.Leg. 14 marzo 2011, n.23. A seguito di tale disposizione i nuovi importi sono rispettivamente di € 1.032,00 per il minimo e di € 8.264,00 per il massimo.

a) Ravvedimento operoso. Pagamento spontaneo entro un anno. Art. 13 D.Leg.472/97

Ai sensi dell'art. 13 del D.Leg. 472/97 e per gli effetti della lettera a), comma 20, dell'art.1 della legge 13/12/2010, n. 220 a decorrere dal **1° febbraio 2011** le sanzioni amministrative attinenti al ravvedimento operoso di cui all'art. 13, comma 1, del D.Leg. 18/12/1997, n. 472 la sanzione è ridotta, sempreché la violazione non sia stata contestata e comunque non siano iniziati accessi, ispezioni, verifiche o altre attività amministrative di accertamento alle quali l'autore o i soggetti solidalmente obbligati abbiano avuto formale conoscenza a:

1. Un dodicesimo del minimo ove l'omissione viene regolarizzata entro novanta giorni dalla commessa violazione.
2. Un decimo del minimo ove l'omissione viene regolarizzata entro un anno dalla commessa violazione.

Per ottenere il beneficio della riduzione della sanzione ai sensi dell'art. 13 del D.Leg. 472/97, è necessario che oltre alla rimozione formale della omissione, (presentazione spontanea entro novanta giorni o un anno dalla commessa violazione) si provveda, contestualmente, alla regolarizzazione degli atti amministrativi, al pagamento della sanzione e delle imposte dovute.

b) Pagamento oltre l'anno. Art.16 del D.Leg. 472/97.

Per le violazioni contestate a decorrere dal **1° febbraio 2011**, per effetto delle modifiche apportate all'art. 16, comma 3, del decreto dall'art. 1, commi 20, lettera b) della legge n.220 del 2010 - applicabili da tale data ai sensi dell'art. 22 della medesima legge -, la controversia può essere definita con il pagamento, entro il termine previsto per la proposizione del ricorso (sessanta giorni), di un importo pari ad un terzo della sanzione contestata, e comunque non inferiore ad un terzo del minimo edittale previsto.

c) Decadenza della irrogazione della sanzione.

In tema di sanzioni catastali ai sensi dell'art. 20, D.Leg. n. 472/97, il termine di notificazione dell'atto di contestazione prevede che la contestazione deve essere notificata entro il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello in cui è avvenuta la violazione.

L'avvenuta decadenza non esime, tuttavia, l'ufficio dal notificare ai soggetti interessati, l'invito a provvedere alla presentazione degli atti catastali. Per i soggetti inadempienti si provvede in surroga con oneri e tributi a carico degli stessi.