

Il Direttore

Piacenza, 25 giugno 2013

All'Ordine degli Ingegneri
Via S. Marco, 16
29121 PIACENZA

All'Ordine degli Architetti
Via Scalabrini, 113
29121 PIACENZA

All'Ordine Dottori Agronomi e
Forestali
Via S. Giovanni, 20
29121 PIACENZA

Al Collegio dei Periti Agrari
Via S. Giovanni, 20
29121 PIACENZA

Al Collegio dei Geometri e
Geometri Laureati
Strada Farnesiana, 100
29122 PIACENZA

e, p.c. All'Agenzia delle Entrate
Direzione regionale
Emilia Romagna - Territorio
Via Sant'Isaia n. 1
40123 BOLOGNA

Prot. 2816

OGGETTO: *Estensione delle procedure relative alla prima iscrizione degli immobili al catasto edilizio urbano ed indicazioni sulle modalità di aggiornamento relative alle intestazioni catastali presenti nelle dichiarazioni di nuova costruzione e nelle domande di voltura.*

Come è noto a decorrere dal 1° gennaio 2011, tramite specifiche disposizioni legislative (legge di conversione 30 luglio 2010 n. 122), è stata attivata l'*Anagrafe Immobiliare Integrata* con la principale finalità di fornire un efficace supporto alla fiscalità immobiliare.

Al fine di conseguire tale importante obiettivo è fondamentale il costante aggiornamento dei soggetti di imposta, titolari di diritti reali sugli immobili, e della relativa base imponibile soprattutto grazie al completo adeguamento degli atti catastali.

Ne consegue che anche il soggetto possessore può dichiarare l'unità immobiliare in catasto; tale possibilità è stata infatti anche prevista dal legislatore (paragrafo 15 del decreto Ministero delle Finanze del 05 novembre 1969), con le necessarie cautele per salvaguardare i diritti di terzi sul terreno e le connesse responsabilità per le dichiarazioni rese.

Fatte queste doverose premesse si comunica che **dal prossimo primo luglio** saranno disponibili degli aggiornamenti delle procedure **Docfa e Voltura** finalizzati a semplificare le attività di adeguamento della banca dati catastale.

Novità sui controlli delle intestazioni proposte.

Al fine di assicurare il miglioramento della qualità delle informazioni presenti nella banca dati catastale, sono stati attivati controlli specifici nelle procedure che consentono l'aggiornamento delle intestazioni.

Le novità introdotte interessano anche il programma Voltura 1 e le note di variazione prodotte d'ufficio, con gli applicativi disponibili, correlate alle istanze presentate in Ufficio, riguardanti l'anagrafica dei soggetti e la quadratura dei titoli e delle quote attribuite agli stessi.

In particolare vengono effettuate automaticamente le verifiche fra i dati dichiarati negli atti di aggiornamento presentati, ovvero predisposti dall'ufficio, con quelli validati nell'*Anagrafe Tributaria*.

Le verifiche si estendono anche alle altre informazioni presenti nelle titolarità, con riferimento ai diritti reali e alle quote di possesso, associati agli intestatari e descritti negli atti del catasto, controllandone la coerenza e la quadratura.

Novità sugli accatastamenti urbani.

Le nuove modifiche consentiranno per esempio il puntuale controllo tra la zona censuaria indicata e il foglio ove risulta ubicata l'unità immobiliare, inibendo la registrazione del documento in caso di incongruenza tra tali informazioni.

Dal prossimo primo luglio, alla presentazione del tipo mappale, fatti salvi alcuni casi residuali, la particella su cui è stato edificato l'immobile verrà automaticamente trasferita alla partita speciale 1, relativa all'*Area di enti urbani e promiscui*, con menzione della superficie, mentre l'immobile oggetto di rilievo sarà da subito iscritto al CEU, con il medesimo identificativo attribuito nella mappa e censito nella categoria fittizia F/6 ***Fabbricato in attesa di dichiarazione.***

Inoltre, sempre con l'intento di migliorare la qualità dei dati censuari, sono state realizzate specifiche funzionalità automatizzate, che subordinano la costituzione dell'immobile in categoria F/6 a specifici controlli di correlazione tesi a garantire, ove possibile, l'univocità del numero di particella e di foglio negli archivi censuari del CT e del CEU.

Le successive dichiarazioni relative agli immobili censiti in categoria F/6 dovranno essere sempre redatte adottando l'opzione di ***ACCATASTAMENTO*** (nuova costruzione o unità afferenti con intestati) della procedura Docfa.

Con la presentazione della dichiarazione Docfa, l'unità F/6 viene soppressa in modo automatico dal sistema, se l'accatastamento è relativo ad unità subalterne; mentre se viene dichiarata in costituzione un'unica unità immobiliare, questa mantiene l'identificativo in precedenza iscritto al CEU.

Se la dichiarazione al CEU non è correlata ad unità iscritte in categoria F/6, si applica la prassi vigente.

Controlli di congruenza tra intestazioni catasto terreni e catasto fabbricati.

In fase di accettazione del Docfa, sono inoltre attivi controlli sulla congruenza delle titolarità dichiarate al CEU, con quelle in precedenza indicate nell'atto di aggiornamento cartografico Pregeo:

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

Con la trattazione dell'atto di aggiornamento Pregeo l'immobile cui è attribuita la categoria fittizia F/6 viene costituito in carico alla ditta presente al CT; con la successiva dichiarazione Docfa, il professionista si limita a confermare la ditta già in precedenza iscritta al CEU, scegliendo l'opzione *Già in atti al C.E.U.* e riportando l'identificativo dell'immobile costituito in F/6.

Ditta dichiarata disallineata per incompletezza dei dati anagrafici e/o delle titolarità.

Qualora uno o più CF dei soggetti indicati nella dichiarazione redatta con il programma Docfa non siano presenti in Anagrafe Tributaria o le titolarità indicate siano insufficienti per la specifica del diritto, il professionista può utilizzare l'opzione *Già in atti al C.E.U.* in presenza di UI costituita con documento Pregeo in categoria F/6 (*UI in attesa di dichiarazione*).

In mancanza dell'UI in F/6 si utilizza l'opzione *Già in atti al C.T.*, indicando gli identificativi della particella originaria di CT prima del trasferimento alla partita speciale 1: il sistema collega direttamente la nuova intestazione a quella già in atti al CT.

Ditta disallineata per omessa presentazione o mancata/errata registrazione della voltura.

Anche in questo caso è necessaria la propedeutica regolarizzazione della situazione catastale (anche tramite istanza).

La verifica della correttezza o l'aggiornamento delle intestazioni infatti, dovrebbe essere effettuata dai professionisti incaricati prima della presentazione degli atti tecnici di aggiornamento del CT e del CEU.

Dando esito ad apposita istanza, l'Ufficio, svolte le opportune verifiche, integra l'intestazione inserendo le informazioni mancanti ed, eventualmente, appone la prevista riserva.

Ditta disallineata per stato di fatto non legittimato e/o fabbricati rurali dichiarati dai possessori.

Questa fattispecie si presenta nel caso in cui la ditta da intestare al catasto urbano sia dichiarata, dalle parti interessate, priva di titolo legale reso pubblico.

Il professionista redige il tipo mappale riportando nella pagina *Informazioni Generali* i nominativi di tutti i soggetti interessati alla presentazione dell'atto di aggiornamento e ugualmente la pagina *Informazioni sui soggetti* dovrà riportare in modo esplicito i dati anagrafici, la tipologia e le quote dei vari titoli di possesso di tutti i dichiaranti iscritti in catasto.

L'intestazione corretta della dichiarazione di accatastamento mediante la procedura Docfa prevede che ogni soggetto della ditta intestataria già riportata in catasto terreni, sia indicato, nel quadro I del modello D, con il codice del titolo *01T - Proprietà per l'area*.

Con riferimento al soggetto che rivendica la proprietà (possessore del fabbricato), la dichiarazione di accatastamento deve riportare il codice del titolo *01S – Proprietà Superficiaria*.

Infine nel campo *Eventuale specificazione del diritto* deve essere apposta la dicitura *Riserva 1 Ditta priva di titolo legale reso pubblico* (vedi paragrafo 15 – del Decreto Ministero delle Finanze del 05 novembre 1969).

L'Ufficio, previa istanza, integra l'intestazione, inserendo anche i nuovi intestatari mancanti con i relativi diritti e provvede, preliminarmente alla registrazione della dichiarazione in atti, ad apporre la *RISERVA 1 - ATTI PASSAGGI INTERMEDI NON ESISTENTI*, all'unità in F/6.

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

La fattispecie più comune può essere rappresentata da un'edicola costruita su un terreno di proprietà demaniale, sul quale, mediante atto di concessione, è data facoltà di posizionare una costruzione prefabbricata stabilmente infissa, che rimane di proprietà del soggetto concessionario.

Preliminarmente, deve essere predisposto un tipo mappale utilizzando la procedura informatica Pregeo, atto ad individuare le particelle oggetto della concessione e la rappresentazione del fabbricato in mappa.

Il tipo mappale è sottoscritto dal proprietario della costruzione, che menziona gli estremi della concessione e della relativa registrazione all'Ufficio delle Entrate nella relazione dell'atto di aggiornamento; la pagina relativa alle *Informazioni sui soggetti* contiene le corrispondenti informazioni.

L'intestazione corretta del Docfa prevede che la ditta proprietaria dell'area sia indicata nel quadro I del modello D, con il codice del titolo *01T - Proprietà per l'area*, specificando, nel campo del medesimo quadro I *Eventuale specificazione del diritto*, la dicitura *CONCEDENTE*.

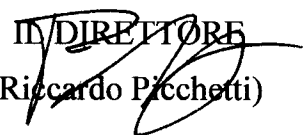
La ditta proprietaria del fabbricato va indicata, invece, con il codice del titolo *01S – Proprietà superficiaria*. Nel campo *Eventuale specificazione del diritto*, va inserita la dicitura *CONCESSIONARIO PER IL FABBRICATO*.

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

Nel caso in esame, il titolo che legittima l'uso del suolo da parte del conduttore, non rispetta la forma prevista per la costituzione o il trasferimento di diritti reali (nella fattispecie costituzione del diritto di superficie); per cui si procederà analogamente al caso sopra descritto relativo a Ditta disallineata per stato di fatto non legittimato.

Ringraziando per la fattiva collaborazione sempre dimostrata si conferma, ovviamente, anche la nostra disponibilità a partecipare ad eventuali incontri con codesti spettabili Ordini e Collegi per meglio illustrare le novità sopra esposte.

Cordiali saluti.

IL DIRETTORE

(Riccardo Picchetti)