



COMMISSIONE Catasto Topografia Territorio Ristretta  
DEL 02 MAGGIO 2019

Sono presenti alla riunione:

Geom. LISSANA PIERGIOVANNI  
(Responsabile della Commissione)  
Geom. RIZZI ALESSANDRO  
(Coordinatore della Commissione)  
Geom. BACCARINI ALBERTO  
Geom. BOTTICHIO ALEANDRO  
Geom. PERMARI FRANCESCO

Geom. DUSI DANIELE  
Geom. FIORETTI SILVIA  
Geom. GORATI LAURA  
Geom. PARZANI FABIO  
Geom. PRATI ANGELO

In discussione i seguenti punti all'ordine del giorno:

1. -Individuazione quesiti per il Convegno "CONVEGNO 'Linee guida operative per la procedura do.c.fa. (Regione Lombardia)"
2. Varie ed eventuali.

**Punto 1) -Individuazione quesiti per il Convegno "CONVEGNO 'Linee guida operative per la procedura do.c.fa. (Regione Lombardia)":**

Vengono individuati i seguenti quesiti da condividere con l'Ing. Rabaioli Raffaella prima dell'evento:

*(vd. allegato per presenza contenuto grafico)*

La raccolta di quesiti tra gli iscritti proseguirà fino al 13/05/19.

I quesiti inviati verranno verificati dal coordinatore della Commissione geom. Rizzi Alessandro per valutarne la proposta in occasione dell'evento oppure affrontarli in successivi incontri con il Settore Territorio dell'Agenzia delle Entrate.

Esauriti gli argomenti, la commissione viene chiusa alle ore 17.00.

**Il Verbalizzante**

*Sig. Benedini Stefano*

**Il coordinatore**

*Geom. Alessandro Rizzi*



## CONVEGNO DEL 20.05.2019 – QUESITI

### DO.C.FA. - LINEE GUIDA OPERATIVE VERSIONE 1.0

- Le Linee Guida saranno consegnate anche agli uffici che svolgono il telelavoro? Anch'essi dovranno attenersi scrupolosamente ai suoi dettami? Gli verranno impartite ulteriori disposizioni in funzione di quanto dovesse risultare da questa giornata?
- Considerato che questa è la versione 1.0 delle Linee Guida e che pertanto saranno soggetto a modifiche e/o rettifiche, avrà carattere tassativo (sia per i professionisti sia per l'ufficio)? Qualora qualcuno non si attenesse alle disposizioni delle Linee Guida perché in disaccordo con talune disposizioni, cosa succederà?
- Stante il breve lasso di tempo tra la presentazione delle Linee Guida (e quindi dal chiarimento di dubbi) e la loro entrata in vigore, si potrà contare in un periodo di transizione durante il quale operare come si è sempre operato, almeno per dare il tempo di presentare quanto già predisposto? Diversamente alcune delle pratiche già approntate dovranno essere rifatte correndo anche il rischio di dover sottostare a sanzioni per il superamento dei tempi limite per la presentazione.
- In tutti gli esempi in cui vengono trattate delle pertinenze esclusive, a queste vengono assegnati subalterni diversi da quelli delle unità immobiliari principali cui sono asserviti. Dovremo necessariamente adeguarci a questa disposizione o potremo proseguire come fatto sino ad oggi assegnando il medesimo subalterno alla porzione principale ed alla sua dipendenza? Identificare l'unità immobiliare principale e la sua dipendenza con lo stesso subalterno rende immediatamente leggibile anche il solo elaborato planimetrico senza dover necessariamente essere in possesso della planimetria o dell'elenco subalterni.
- Nel caso di interventi multipli in impianti di grandi dimensioni, soprattutto industriali, quale data va riportata sul Do.C.Fa. quando vi sono ultimazioni in tempi diversi per i diversi corpi di fabbrica della medesima unità immobiliare?
- I gli elaborati grafici portati ad esempio (pagg. 92, 113, 174, 178, etc.) non rispettano i dettami imposti dalla circolare 4/2009; nello specifico:

- alcune planimetrie riportano la destinazione di tutti locali, quando la circ. 4 definisce come destinazioni obbligatorie solamente la cucina e gli accessori;

- alcune planimetrie riportano i confinanti anche in presenza di elaborato planimetrico, quando la circ. 4 lo esclude;

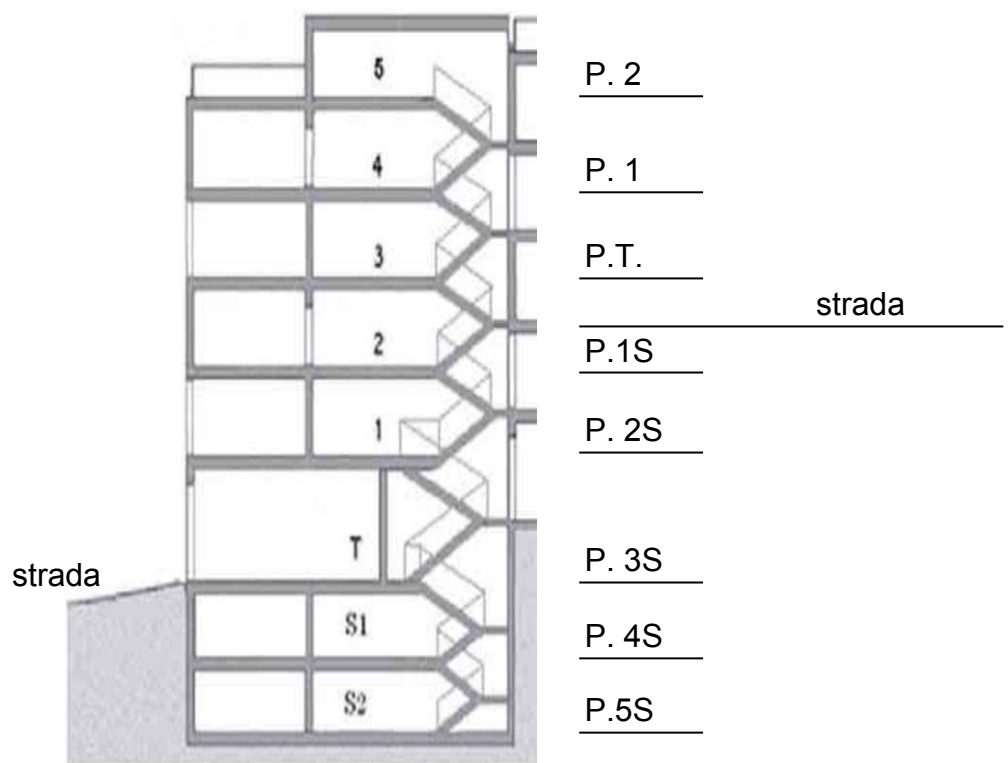
in sostanza sarebbe opportuno riportare negli esempi (vedi pag.110) solamente le “cose” obbligatorie, in quanto vi è il rischio che poi alcuni UP ritengano gli elementi facoltativi come essenziali ed obbligatori, con motivo di sospensione.

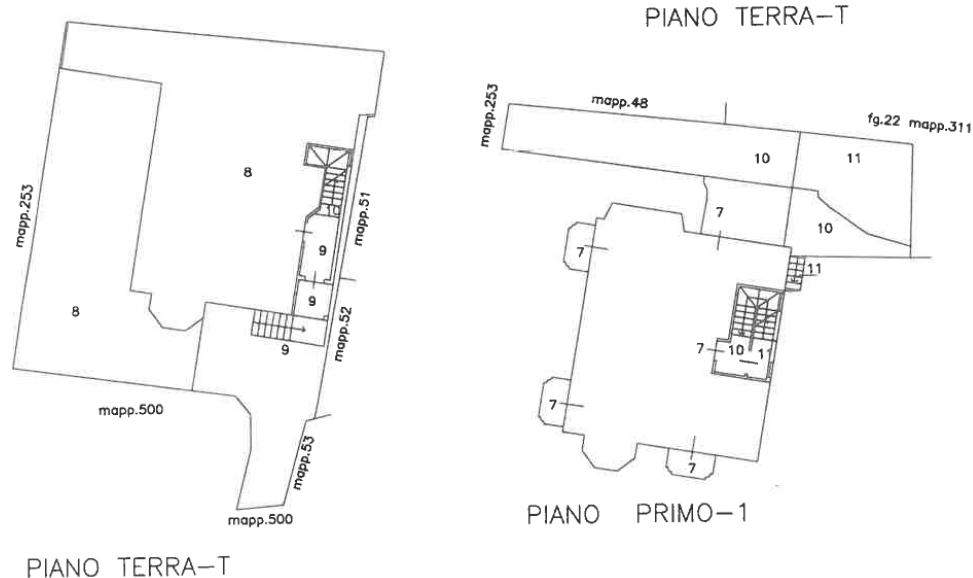
- Pag. 30 nel paragrafo 2,4,2 è scritto che le piscine, qualora dotate di autonomia reddituale e funzionale, debbano essere dichiarate come BCC; evidenziando che la maggior parte delle piscine condominiali non ha autonomia reddituale e funzionale, quindi stiamo trattando casi rarissimi, si chiede quale categoria andrebbe attribuita alla una piscina privata che presenti tutti i requisiti indispensabili per essere considerata BCC; Forse sarebbe opportuno fornire un esempio pratico;
- faq 12.a a pag. 255 – Quanto affermato non trova riscontro in nessuna Norma o Circolare: la circolare 2/e/2016 si applica solamente alle nuove costruzioni, come chiaramente indicato nella circolare stessa (*cit. 3.3.2. Individuazione delle autorimesse e delle cantine - Nelle dichiarazioni di nuova costruzione*); le definizioni di nuove costruzioni e variazioni sono riportate nelle Linee Guida rispettivamente a pag. 42 e 52; la stessa Agenzia delle Entrate con nota prot. 60244 del 27 aprile 2016 paragrafo 5 e nota prot. 60298 del 21 ottobre 2016 ha ribadito che *“La circostanza che tale previsione non sia stata espressamente estesa anche alle dichiarazioni di variazione è da ricondurre alla volontà di non instaurare una sorta di obbligo alla “divisione” dell’originaria unica unità immobiliare, quando la variazione interessa una abitazione che contiene già al suo interno tali beni.”*; anche l’affermazione *“Non sussiste l’obbligo della “divisione” dell’originaria unica unità immobiliare, quando la variazione interessa un’abitazione che contiene già al suo interno tali beni. Tale previsione va riferita, però, alla sola variazione di un’unica unità immobiliare a destinazione abitativa che mantiene la stessa destinazione e non a dichiarazioni di unità immobiliari costituenti nuove entità edilizie derivanti da operazioni quali, ad esempio, la divisione, la fusione, l’ampliamento, ..., di unità immobiliari già censite”* non è supportata da alcuna norma, anzi la nota prot. 60244 del 27 aprile 2016 chiarisce che solamente *“la fusione di abitazioni con cantine censite prima della variazione in modo autonomo [...] costituisce variazione non conforme alla prassi*

*catastale*”; inoltre la nota prot. 60298 del 21 ottobre 2016 chiarisce che costituisce variazione non conforme alla prassi catastale solamente *“la variazione per ‘fusione e divisione’ di abitazioni che contengono già al loro interno tali cantine, con la costituzione di nuove abitazioni con ancora al loro interno tali beni accessori ancorché scambiati”*; quindi la circ. 2/e/2016 non si applica indistintamente a tutti i casi di fusione ma solo a quelli espressamente previsti nelle due note prot. 60244 del 27 aprile 2016 e prot. 60298 del 21 ottobre 2016; pertanto, ad esempio, il cambio di destinazione d’uso di un ufficio con annessa cantina in una abitazione con annessa cantina o l’ampliamento di una unità abitativa con annessa cantina, nei casi in cui la cantina era già rappresentata nella planimetria preesistente, sono da ritenersi conformi alla normativa in quanto non contemplati nelle casistiche per le quali l’Agenzia stessa ha definito l’obbligatorietà di separare le cantine; anche la successiva affermazione *“Pertanto, indipendentemente dalla tipologia di documento di aggiornamento Do.C.Fa. (nuova costruzione o dichiarazione di variazione), in tutti i casi in cui, secondo la vigente disciplina catastale, è prevista la costituzione di una nuova unità immobiliare residenziale (operazione “C” nel Quadro U – Unità Immobiliari), la stessa non potrà più contemplare al suo interno, come maggiore consistenza ovvero come accessori complementari”* non è supportata da alcuna norma ; l’acatastamento disgiunto delle cantine dovrà essere fatto solamente nel caso in cui queste abbiano i requisiti di unità immobiliare e sia dimostrabile l’autonomia reddituale e funzionale così come stabilito del Decreto del 02/01/1998 n. 28 - Min. Finanze - Articolo 2; anche dal punto di vista fiscale non vi sono impedimenti a mantenere le cantine unite all’unità abitativa; infatti il Decreto Legge n. 201 del 06/12/2011, Art. 13 comma 2, stabilisce che *“L’imposta municipale propria non si applica al possesso dell’abitazione principale e delle pertinenze della stessa [.....] Per pertinenze dell’abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, [.....] anche se iscritte in catasto unitamente all’unità ad uso abitativo.”*; il concetto è stato chiaramente ribadito anche nella Circolare n. 3/DF del 18 maggio 2012 : *“Rientra nel limite massimo delle tre pertinenze anche quella che risulta iscritta in catasto unitamente all’abitazione principale. [.....] Se, però, la cantina risulta iscritta congiuntamente all’abitazione principale, il contribuente deve applicare le agevolazioni previste per tale fattispecie [.....]. Bisogna anche tenere conto dell’evenienza in cui due pertinenze, di solito la soffitta e la cantina, siano accatastate unitamente all’unità ad uso abitativo. In tale caso, in base alle norme tecniche catastali, la rendita attribuita all’abitazione ricomprende*

anche la redditività di tali porzioni immobiliari non connesse. “ A conferma di quanto sopra esposto si prende a paragone il Vademecum scritto dalla Direzione Regionale Lazio, giunto alla versione 3.0 (quindi già oggetto di verifiche e rettifiche) nel quale a pagina 24 è testualmente scritto “Preliminarmente, in tema di variazioni, si affronta la questione dell’applicazione della Circolare n. 2/E del 2016, in merito allo scorporo dalla unità immobiliare a destinazione abitativa di cantine ed autorimesse. A tal proposito, pur non sussistendo l’obbligatorietà della presentazione di una dichiarazione Do.C.Fa., finalizzata esclusivamente a separare le due porzioni immobiliari, quando l’unità immobiliare è oggetto di variazione catastale deve essere eseguita l’operazione di divisione delle unità immobiliare destinate ad abitazione e ad autorimessa, anche se ad essa materialmente collegata (cfr. circolare n. 127/1939). **Quanto sopra non vale per le cantine che, in caso di variazione restano accorpate alla abitazione.**

- faq 7.b a pag. 262 – in molti casi in montagna vi sono corti esclusive poste al primo o secondo piano, sarebbe fuorviante rappresentare una corte al piano terra se è al piano secondo.





- faq 7.1.a a pag.171 - costituzione area urbana con modifica del lotto edificato. Viene redatto un unico Do.C.Fa. allegando solo l'elaborato planimetrico dell'area urbana. Come si procede all'aggiornamento dell'elaborato del lotto originario??

A mio parere bisogna redigere 2 Do.C.Fa. distinti allegando ad ognuno il relativo elaborato.

A maggior ragione nel caso di procedure espropriative da parte di enti pubblici (specificare con un esempio grafico come previsto nella circolare prot. 15232 del 21/02/2002 ed eventuali)

- pag.187 nella rappresentazione grafica di unità unite di fatto, la porzione che identifica l'altro subalterno va disegnata con linea tratteggiata, ma la destinazione e la dicitura part .xxx sub. xxx unita di fatto va riportata?

Ad oggi non le abbiamo mai riportate.

Inoltre, nel caso di frazionamento di u.i.u. con stralcio di vani o di porzioni di vano, propedeutico alla stipula di atto per trasferimento di diritti, a Brescia, per le due porzioni derivate dal frazionamento, non è mai stata applicata la formula dell'UNITÀ IMMOBILIARE UNITA DI FATTO (vedasi pagg 58 e 59, § 3.3.2.1.b ed esempio da pag. 189 a pag. 193), adesso invece sembra si debba operare in questo modo. Sarà perentorio impiegare questa procedura? La Circ. prot. 15232/2002 che ha istituito LE UNITÀ IMMOBILIARI UNITE DI FATTO è stata emanata per soddisfare una necessità che è

l'opposto di quella ora esaminata. Infatti era scaturita dall'esigenza di rappresentare come un *unicum* le due unità immobiliari che diversamente non avrebbero potuto essere fuse. Inoltre, se si operasse come descritto nelle Linee Guida, una volta stipulato l'atto di vendita, sarà indispensabile rifare anche la planimetria dell'unità immobiliare "*madre*" (aggravio di spese). Quale sarà la causale da utilizzare?

- Faq 2.b a pag. 260 – ASSOCIAZIONE DELL'ELABORATO PLANIMETRICO IN CASO DI PIÙ MAPPALI GRAFFATI – Nel caso di unità immobiliari identificate da più mappali graffati, al professionista non è data la possibilità di associare l'elaborato planimetrico a più di una particella. L'associazione alle altre particelle dovrebbe essere a cura dell'Ufficio, ma a Brescia di norma non viene fatto. Bisogna chiederlo? Come? Come una mail? Non dovrebbe pensarci l'Ufficio di *motu proprio*?
- In alcuni esempi (pagg. 175, 179, 184, etc.), qualora si intervenga con delle variazioni su unità immobiliari già censite, vengono assegnati i subalterni 701, 702, etc. anziché proseguire con gli ultimi subalterni liberi. Dovremo necessariamente operare così?
- Faq 23 a pag. 259 rettifica data di fine lavori. Sono stati segnalati casi in cui l'Agenzia ha risposto che non vi erano elementi sufficienti o la documentazione era incompleta e quindi è stata negata la correzione. Si chiede quale sia la procedura corretta da seguire; si chiede anche una precisazione per i casi in cui i 30 giorni trascorrono in seguito a sospensioni:
  1. per errore materiale del tecnico che quindi ha corretto il DOCFA, ma non ha modificato la data di fine lavori;
  2. per richieste di chiarimenti o per sospensioni che si rivelano infondate e quindi dopo il re-invio venga approvato il primo DOCFA inviato, senza che il Tecnico vi abbia apportato correzioni.