



# Errori Sostanziali Do.C.Fa

**A1** Errata indicazione della causale di dichiarazione della variazione

1. Omessa indicazione della causale *Ampliamento* 13
2. Errata indicazione della causale *Ampliamento* senza sopprimere il subalterno 14
3. Errato utilizzo delle causali relative alla *Demolizione Totale e Parziale* 15
4. Errato utilizzo della causale *Diversa distribuzione spazi interni* nel caso in cui questa non sia presente 16
5. Errato utilizzo della causale *Frazionamento e Fusione* (senza la soppressione e la costituzione di almeno due u.i.u.). 17
6. Errato utilizzo della causale *Ultimazione di fabbricato urbano* 18
7. Errato utilizzo della causale *Variazione della destinazione* 20
8. Utilizzo delle causali di *Rettifica classamento e Rettifica consistenza* 22
9. Errato utilizzo della causale *Presentazione di planimetria mancante* senza indicare se la planimetria sia stata presentata e/o non reperibile agli atti dell'Ufficio 24
10. Errata indicazione della Tipologia del documento Docfa (mod. D1 Quadro B) 25
11. Errato utilizzo della causale *Divisione* anziché *Frazionamento* per trasferimento diritti o viceversa. 28
12. Errato utilizzo della causale di *Fusione* nel caso in cui questa non sia presente. 30

**A2** Intestazioni relative ai soggetti espresse non coerentemente alle normative

1. Mancanza di preallineamento della ditta 32
2. Soggetto dichiarante non titolare di diritti reali sull'immobile 33

**A3** Assenza di relazione tecnica

1. Mancata indicazione degli estremi di atti e/o documenti 35
2. Mancanza di specificazione dei motivi per la presentazione con causali non codificate 36
3. Mancata indicazione della qualifica del soggetto dichiarante in caso di intestazione a persona giuridica 37
4. Mancata integrazione delle causali codificate 38
5. Mancata indicazione riguardante i requisiti di ruralità 39
6. Mancata indicazione, ai sensi della circolare 4/2009, relativa alla categoria F/4. 40
7. Mancata indicazione, ai sensi della circolare 4/2009, dell'indicazione relativa alla costituzione di aree urbane correlate al lotto edificato 41
8. Mancata indicazione ai sensi della nota 15232/2002, della correlazione delle u.i.u. «unite di fatto» 42

**A4** Assenza in banca dati dell'u.i. o sua incoerenza con la documentazione agli atti

1. Dati errati del tipo mappale 44

**A5** Errata attribuzione degli identificativi e della zona censuaria e/o della sezione

1. Dati errati del foglio, della particella e/o del subalterno 47
2. Dati errati della zona censuaria 48
3. Dati errati della sezione 49

# A

## CONTROLLI CATASTALI

### A6 Utilizzo di causale non codificata in presenza di causale codificata

1. Mancato utilizzo delle causali codificate specificate Quadro B – (denuncia di variazione – dati generali) del programma Do.C.Fa 51

### A7 Soggetto dichiarante non avente titolo

1. Mancata indicazione nel Quadro Relazione Tecnica, della qualifica del dichiarante in caso di unità immobiliare urbane intestata a persona giuridica o soggetto deceduto 53

# B

## CONTROLLI PLANIMETRICI

### *Elaborato planimetrico*

#### **B1** Errata rappresentazione dell'esposizione grafica dell'elaborato planimetrico

1. Omessa rappresentazione dei dividenti tra le unità immobiliari 59
2. Mancanza dell'indicazione dei piani 61
3. Mancanza del numero del subalterno 62
4. Mancanza della linea di confine 63
5. Mancanza dell'EP per la costituzione di BCNC e u.i.u in categoria F 66

#### **B2** Inesatta redazione dell'elaborato planimetrico e/o dell'elenco subalterni

1. Elenco subalterni omesso o incompleto 68
2. Elenco subalterni compilato erroneamente 69
3. Omesso aggiornamento dell'elaborato planimetrico già presente agli atti d'ufficio 70

# B

## CONTROLLI PLANIMETRICI

### Planimetrie

#### B1 Errata rappresentazione dell'esposizione grafica

1. Spessore dei muri non definito 72
2. Omessa rappresentazione del perimetro del fabbricato in caso di mancanza dell'elaborato planimetrico 73
3. Indicazione della scala errata 74
4. Mancanza dell'indicazione, ai sensi della circ. 4/2009, della posizione del vano scale comune 75

#### B2 Errata descrizione dei poligoni per il calcolo delle superfici (DPR 138/98 )

1. Tipologia attribuita alle parti della planimetria non conforme con quanto previsto dal DPR 138/98 76

#### B3 Errata indicazione dei piani

1. Disegni o parti di essi non perfettamente leggibili 77

#### B4 Immagini raster o vettoriali non leggibili

1. Errata corrispondenza fra piani dichiarati nel modello e scheda catastale 79
2. Uso di dizioni quali «sottotetto» o «piano rialzato» senza l'indicazione del relativo piano corrispondente del modello DoCFa 80

#### B5 Sagoma totale delle unità costituite diversa da quella in banca dati (variazione)

1. Planimetrie derivanti da variazioni di schede precedenti non corrispondenti a quelli già presenti in banca dati 81



## Premessa

Gli atti di aggiornamento con procedura Docfa sono sottoposti a controlli di registrazione e a controlli sostanziali. La prima tipologia intercetta errori di maggiore gravità, riconosciuti dal sistema informatico, che precludono la possibilità di aggiornare la banca dati, mentre i secondi afferiscono ad errori che possono essere individuati esclusivamente mediante il controllo del tecnico d'Ufficio in fase di accettazione.

Alla luce di quanto sopra, possiamo avere:

### *Errori di registrazione*

Si tratta di **errori bloccanti**, segnalati automaticamente dalla procedura di controllo, che non possono essere sbloccati dal tecnico dell'Ufficio.

Quando è presente questa tipologia di errore, il sistema emette la cosiddetta **scheda degli errori di registrazione**, che può essere abbinata alla scheda di mancata accettazione, se sono presenti anche errori sostanziali.

### *Errori sostanziali*

Si tratta di **errori non bloccanti** che vengono segnalati nella cosiddetta **scheda di mancata accettazione** compilata dal tecnico dell'Ufficio.

La presente **Guida** ha lo scopo di agevolare il professionista nell'individuazione e correzione di entrambe le tipologie di errori sopra richiamati, riportando le fattispecie più rilevanti.



## Errori Sostanziali

Sono tutti quei errori che vengono generati dai **controlli** eseguiti in fase di accettazione Docfa.

I controlli possono essere del seguente tipo:

- A. Controlli catastali:** per effettuare il controllo catastale sul documento e attraverso interrogazione della banca dati.  
Controlli sulle informazioni presenti nel modello D<sub>1</sub>, 1N, 2N e allegati, nonché controlli sulle informazioni presenti nella banca dati oggetto di aggiornamento;
- B. Controlli planimetrici:** per effettuare i controlli planimetrici del documento.  
Controlli sugli elaborati relativi alle schede planimetriche delle unità immobiliari presenti nel documento, ai poligoni per il calcolo della superficie catastale e alle schede dell'elaborato planimetrico;
- C. Controlli sugli indirizzi:** per effettuare i controlli sugli indirizzi presenti nel documento.  
Controlli sugli indirizzi dichiarati dai professionisti nel modello D<sub>1</sub> e verifica dell'effettivo utilizzo degli stradari "Thesaurus";
- D. Controlli sul classamento:** per effettuare i controlli di classamento del documento.  
Questi controlli non danno luogo a sospensione, ma permettono agli Operatori dell'accettazione di segnalare alla procedura informatica le unità immobiliari da inserire nel campione da sottoporre a sopralluogo perché presentano possibili difformità sul classamento. Per questo motivo non vi è una specifica check-list;
- E. Controlli Intestati:** per effettuare i controlli sugli intestati del documento.

Le fattispecie di errore più ricorrente e di maggiore rilevanza sono riconducibili alle fattispecie di controlli di tipo **A** e **B**, cui si riferisce l'approfondimento del presente documento.



**Obiettivo:** Effettuare il controllo Catastale del documento di aggiornamento DOCFA.

Sono tutti quei controlli che vengono effettuati dall'operatore in fase di accettazione del documento Docfa.

Per l'interrogazione della banca dati censuaria e planimetrica il tecnico di accettazione ha disponibili le seguenti funzionalità:



Il tecnico esegue i controlli sul documento secondo una check-list proposta dal sistema che rappresenta tutte le possibili incongruenze a fronte del documento esaminato.

The screenshot displays a software window titled "CONTROLLI CATASTALI". The window contains a list of error types, each with a corresponding checkbox. A "Note" label is visible in the top right corner of the list area. At the bottom center of the window is a "Chiudi" button.

Error Type	Selection
Intestazioni relative ai soggetti espresse non coerentemente alle normative vigenti	<input type="checkbox"/>
Assenza in banca dati dell'unità immobiliare in trattazione o sua incoerenza con la documentazione agli atti	<input type="checkbox"/>
Errata indicazione degli estremi del tipo mappale	<input type="checkbox"/>
Errata indicazione della causale di dichiarazione della variazione	<input type="checkbox"/>
Utilizzo di causale non codificata in presenza di causale codificata	<input type="checkbox"/>
Errata attribuzione degli identificativi e della zona censuaria e/o della sezione	<input type="checkbox"/>
Errata redazione dei modelli di preallineamento	<input type="checkbox"/>
Autocertificazione assente	<input type="checkbox"/>
Autocertificazione non coerente	<input type="checkbox"/>

La schermata elenca tutte le possibili incongruenze relative al **Controllo Catastale** (ad esempio Intestazioni relative ai soggetti espresse non coerentemente alle normative vigenti) ed a fianco di ciascuna di queste, una casella di selezione per la segnalazione dell'errore relativamente alla pratica in esame.

Inoltre sono previsti controlli specifici sulle autocertificazioni, assenti o non congruenti.

Una volta eseguiti i controlli catastali vengono generati, a secondo dell'errore riscontrato, i motivi del rifiuto del documento.

Gli errori rilevati con maggior frequenza sono:

# A1

## Errata indicazione della causale di dichiarazione della variazione

Spesso la **causale** utilizzata nella dichiarazione, non rappresenta l'esatta motivazione per cui viene presentato l'atto di aggiornamento; in altri casi, invece, ancora vengono erroneamente utilizzati nel campo "Altre" **acronimi per identificare causali già codificate** che, si ricorda, **generano il rifiuto del documento**.



**Quadro B | Dichiarazione di variazione presentata ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652**

Tipo Mappale n.	del	Unita' a destinazione ordinaria n.	1	Unita' in soppressione n.	
		speciale e particolare n.		in variazione n.	1

Causali: VSI, TPO

- Diversa distribuzione degli spazi interni
- Variazione toponomastica

Data in cui la variazione si è verificata (ultimazione dei lavori): 06/04/2021

*Esempio errato di utilizzo di acronimi delle causali.*



Quadro B - (Denuncia di Variazione - Dati Generali)

**Tipo Mappale - protocollo e data**

n. [ ] del [ ]

**Unita' immobiliari**

in soppressione n. [ ]  
 in variazione n. [ ]  
 in costituzione n. [ ]

**Unita' private**

a destinazione ordinaria n. [ ]  
 speciale e particolare n. [ ]  
 categorie F [ ]  
 comuni n. [ ]

**Preallineamento**

Volture n. [ ]  
 Variazioni n. [ ]  
 Accatastamenti n. [ ]

**Causale di Presentazione**

Variazione (di cui ai punti 1, 3, 4 e 5 è stata completata)

1 - Planimetrica  2 - Toponomastica  
 3 - Ultimazione di fabbricato urbano  
 4 - di Destinazione da : [ ]  
 a : [ ]  
 5 - Altre [ ]  
 6 - Presentazione planimetria mancante  
 7 - Modifica identificativo  8 - Richiesta rurale

Unità Afferenti ( la variazione è stata completata in da )

Edificate su area urbana  Edificate su lastre  
 Altro tipo di edificazione [ ]

Tipologia documento [ ]

Ok Scelta Comune

**Legenda Causali Codificate:**

- a - divisione
- b - frazionamento per trasferimento di diritti
- c - fusione
- d - ampliamento
- e - demolizione totale
- f - demolizione parziale
- g - diversa distribuzione degli spazi interni
- h - ristrutturazione
- i - frazionamento e fusione

*Esempio delle CAUSALI CODIFICATE da utilizzare.*

In alcuni casi, nel campo “**Altre**” vengono inserite personali interpretazioni della causale riferite allo specifico intervento realizzato sull’immobile, mentre devono essere privilegiate le causali codificate ed eventuali causali secondarie, che specificano il tipo di intervento e possono essere di aiuto al tecnico in fase di accettazione, possono essere riportate nel **Quadro D-Note** relative al documento e relazione tecnica.



Quadro B   Dichiarazione di variazione presentata ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652							
Tipo Mappale n.	del	Unita'	a destinazione ordinaria	n.	1	Unita' in soppressione	n.
			speciale e particolare	n.		in variazione	n. 1
			beni comuni non censibili	n.		in costituzione	n.
Causali:	MIGLIORE RIPRODUZIONE IN MAPPA			<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Esatta rappresentazione grafica</b></li> </ul>			
Data in cui la variazione si è verificata (ultimazione dei lavori): 01/02/2021							

Quadro B   Dichiarazione di variazione presentata ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652							
Tipo Mappale n.	del	Unita'	a destinazione ordinaria	n.	1	Unita' in soppressione	n.
			speciale e particolare	n.		in variazione	n. 1
			beni comuni non censibili	n.		in costituzione	n.
Causali:	SPOSTAMENTO PORTA DEL BAGNO			<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Diversa distribuzione degli spazi interni</b></li> </ul>			
Data in cui la variazione si è verificata (ultimazione dei lavori): 01/02/2021							

Quadro B   Dichiarazione di variazione presentata ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652							
Tipo Mappale n.	del	Unita'	a destinazione ordinaria	n.	2	Unita' in soppressione	n. 3
			speciale e particolare	n.		in variazione	n.
			beni comuni non censibili	n.		in costituzione	n. 2
Causali:	CAMBIO DA C2 A A3 CON FRF RST VSI			<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Cambio di destinazione</b></li> </ul>			
Data in cui la variazione si è verificata (ultimazione dei lavori): 21/01/2021							

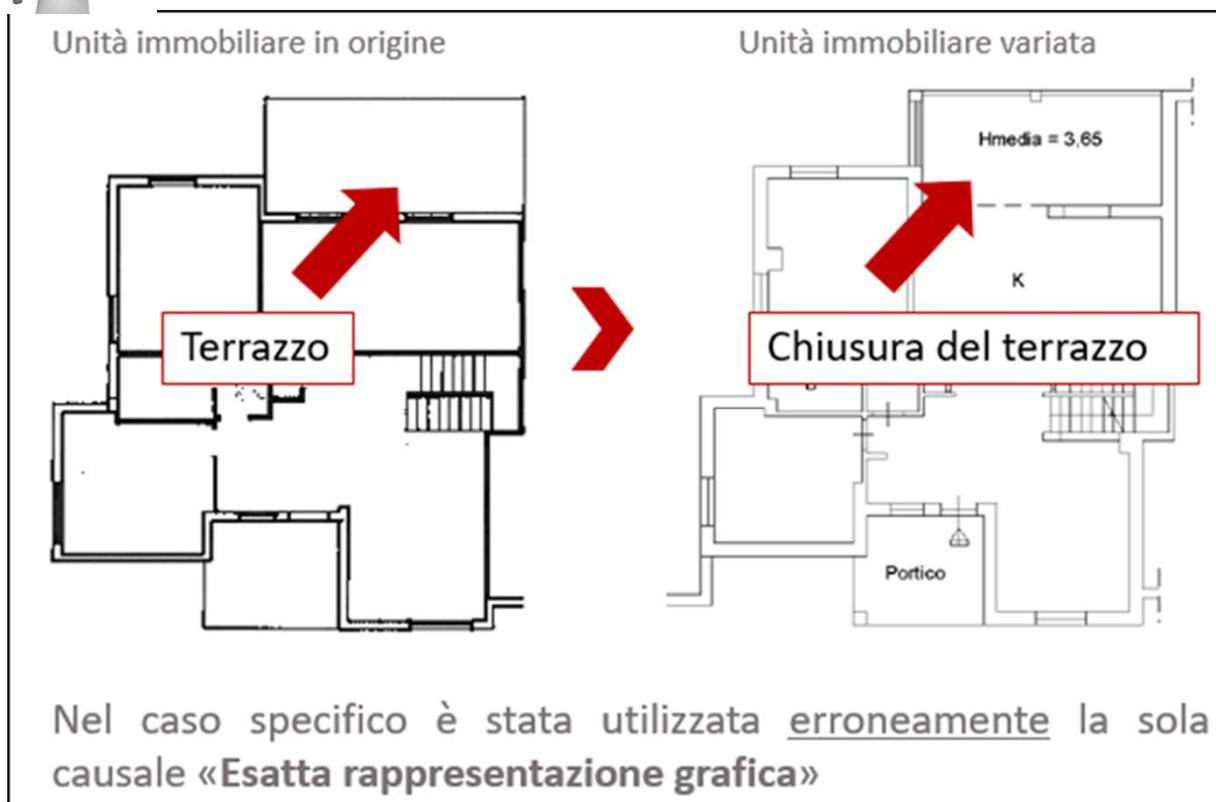
*Esempi di **errato** utilizzo di causali non codificate riferite all'intervento realizzato sull'immobile.*

Alcuni degli errori più ricorrenti nella causale, che generano rifiuto del Documento riguardano:

La causale «**Ampliamento**» va **sempre** utilizzata nei casi in cui vi sia un aumento di superficie utile della u.i.u. Spesso, invece, viene erroneamente indicata la causale «**Esatta rappresentazione grafica**» anziché «**ampliamento**».



Vademecum 4.01 (pag.34)



Esempio di **corretto** utilizzo della causale "Ampliamento"

# A1 2

## Errata indicazione della causale «Ampliamento» senza sopprimere il subalterno

Nella predisposizione del Docfa, **quando si utilizza la causale «Ampliamento» occorre sempre sopprimere il subalterno originale** ed attribuirne uno nuovo alla u.i.u. costituita; anche nel caso in cui venga riproposto lo stesso classamento e/o a variare (in aumento) la sola consistenza.



Vademecum 4.01 (pag.34)

Quadro B   Dichiarazione di variazione presentata ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652															
Tipo Mappale n.	del	Unita'	a destinazione ordinaria	n.	1	Unita' in soppressione	n.								
			speciale e particolare	n.		in variazione	n.						1		
			beni comuni non censibili	n.		in costituzione	n.								
Causali:	ampliamento, ristrutturazione, variazione toponomastica														
Data in c.	Quadro U   Unita' Immobiliari														
	Riferimenti Catastali				Utilita' Comuni Censibili				Dati di Classamento Proposti						
N. Indirizzo	Part. spec.	Oper.	Sez. Foglio	Particella Sub.	Op.	Sez. Foglio	Particella Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superf. cat.	Rendita	1N/2N	Plan. Edificio
1 via dublino		V	8	695	4			U	A/2	5	5	119	271,14	SI	SI
		3							2			U	3		

Esempio **errato** utilizzo della causale "Ampliamento" senza sopprimere e ricostituire un nuovo subalterno.



Quadro B   Dichiarazione di variazione presentata ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652															
Tipo Mappale n.	del	Unita'	a destinazione ordinaria	n.	1	Unita' in soppressione	n.								
			speciale e particolare	n.		in variazione	n.						1		
			beni comuni non censibili	n.		in costituzione	n.								
Causali:	ampliamento, ristrutturazione, variazione toponomastica														
Data in c.	Quadro U   Unita' Immobiliari														
	Riferimenti Catastali				Utilita' Comuni Censibili				Dati di Classamento Proposti						
N. Indirizzo	Part. spec.	Oper.	Sez. Foglio	Particella Sub.	Op.	Sez. Foglio	Particella Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superf. cat.	Rendita	1N/2N	Plan. Edificio
1		S	840	695	4										
2 VIA DUBLI		C	840	695	501			U	A/2	5	5		271,14	SI	
		3							2			U	3		

Esempio di **corretto** utilizzo della causale "Ampliamento"

Spesso viene impropriamente utilizzata la causale “**Demolizione Parziale**” anche quando si interviene per demolire totalmente un fabbricato e costituire un’area urbana (F/1) oltre che **per i casi in cui viene demolita parte della consistenza dell’unità originaria** (utilizzo corretto della causale).

Nel primo caso la causale da utilizzare è “**Demolizione Totale**”.



Vademecum 4.01 (pag.35 e 36)

Nel caso specifico è stata utilizzata erroneamente la causale «**Demolizione Parziale**», anziché «**Demolizione Totale**» per demolire totalmente un fabbricato già censito.

Quadro B   Dichiarazione di variazione presentata ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652							
Tipo Mappale n.	del	Unita'	a destinazione ordinaria	n.	Unita' in soppressione	n.	1
			speciale e particolare	n.	in variazione	n.	
			beni comuni non censibili	n.	in costituzione	n.	
Causali:		<b>DEMOLIZIONE PARZIALE</b>					

Quadro U   Unita' Immobiliari																
Riferimenti Catastali					Utilita' Comuni Censibili				Dati di Classamento Proposti							
N. Part. spec.	Oper.	Sez.	Foglio	Particella Sub.	Op.	Sez.	Foglio	Particella Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superf. cat.	Rendita	IN/2N	Plan.
Indirizzo										Piano	Scala	Interno	Lotto	Edificio		
1	S		2	400	4											

Quadro D   Note Relative al Documento e Relazione Tecnica
docfa per demolizione di u.i.u., pertanto si procede alla soppressione.

Esempio di **errato** utilizzo della causale di “Demolizione Parziale”

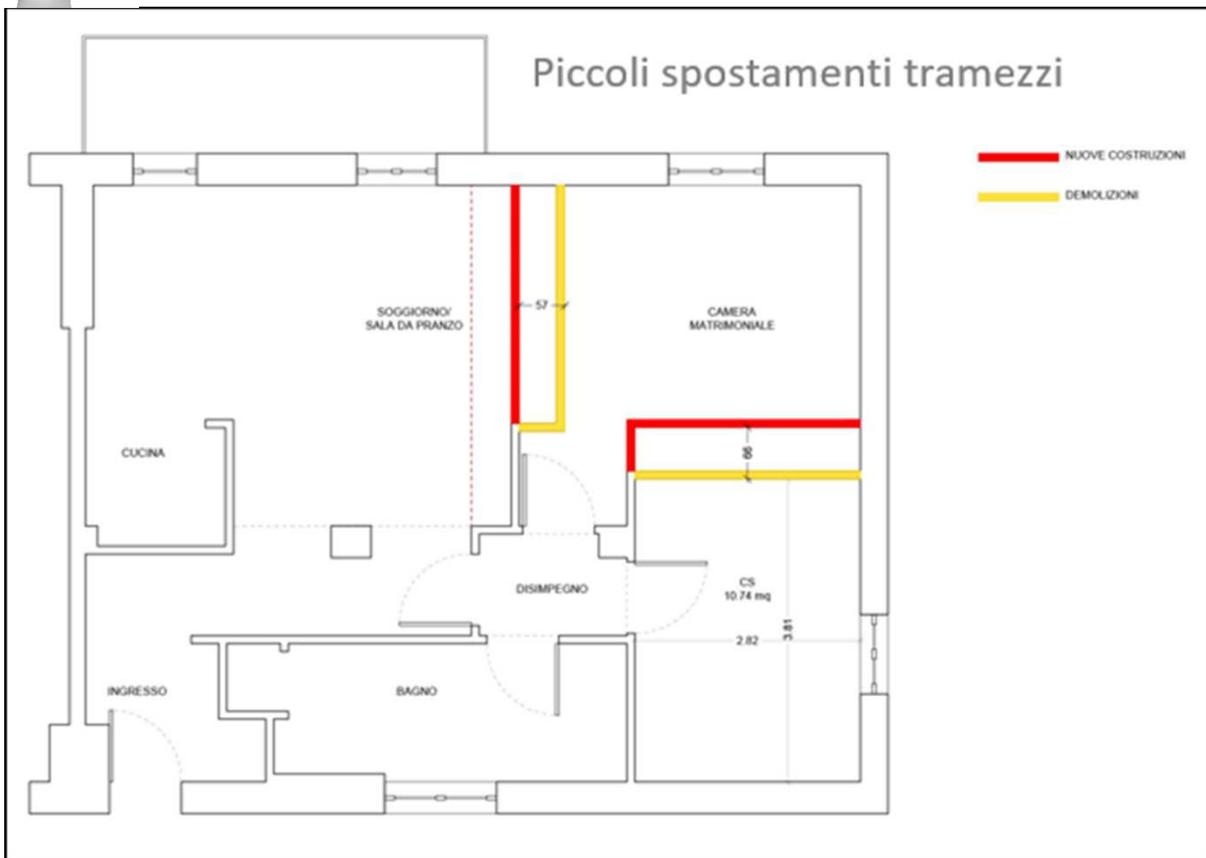
# A1 4

## Errato utilizzo della causale «Diversa distribuzione spazi interni» nel caso in cui questa non sia presente

La «**Diversa distribuzione degli spazi interni**», permette la presentazione di una nuova planimetria, nei soli casi di realizzazione e/o spostamenti di tramezzi divisori, di porte di collegamento e comunque per quelle modifiche che non comportano variazioni nel perimetro della u.i.u



Vademecum 4.01 (pag.36)



Esempio di **corretto** utilizzo di variazione per "Diversa distribuzione spazi interna"

# A1 5

## Errato utilizzo della causale «Frazionamento e Fusione» (senza la soppressione e la costituzione di almeno due u.i.u.)

La causale «**Frazionamento e Fusione**» va utilizzata nel caso in cui vengano sopresse minimo 2 unità e costituite almeno altre 2 u.i.u., indipendentemente da categorie e partite speciali di appartenenza.

Frequentemente viene utilizzata la causale «**Frazionamento e Fusione**» in maniera impropria; infatti, spesso viene usata per trattare casi di Divisione di u.i.u., casi di Fusione di due o più unità immobiliari oppure, ancora, per indicare un Frazionamento di una singola unità.



Vademecum 4.01 (pag.37)

Quadro B   Dichiarazione di variazione presentata ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652																
Tipo Mappale n.	del	Unita'	a destinazione ordinaria	n.	1	Unita' in soppressione	n.	2								
			speciale e particolare	n.		in variazione	n.									
			beni comuni non censibili	n.		in costituzione	n.	1								
Causali:	frazionamento e fusione															
Data in cui la var.	Quadro U   Unita' Immobiliari															
Riferimenti Catastali				Utilita' Comuni Censibili				Dati di Classamento Proposti								
N. Part. spec.	Oper.	Sez.	Foglio	Particella Sub.	Op.	Sez.	Foglio	Particella Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superf. cat.	Rendita	1N/2N	Plan.
Indirizzo																
1		S	2	400	4											
2		S	2	400	5											
3		C	2	400	501				U	A2	3	7		903,80		SI
VIA DUBLI			3													
										T		U	3			

Nel caso specifico è stata utilizzata erroneamente la causale «**Frazionamento e fusione**» per una semplice fusione di unità immobiliari.

Esempio di **errato** utilizzo della causale "Frazionamento e Fusione"



Quadro B   Dichiarazione di variazione presentata ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652																
Tipo Mappale n.	del	Unita'	a destinazione ordinaria	n.	1	Unita' in soppressione	n.	2								
			speciale e particolare	n.		in variazione	n.									
			beni comuni non censibili	n.		in costituzione	n.	1								
Causali:	frazionamento e fusione															
Data in cui la var.	Quadro U   Unita' Immobiliari															
Riferimenti Catastali				Utilita' Comuni Censibili				Dati di Classamento Proposti								
N. Part. spec.	Oper.	Sez.	Foglio	Particella Sub.	Op.	Sez.	Foglio	Particella Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superf. cat.	Rendita	1N/2N	Plan.
Indirizzo																
1		S	2	400	4											
2		S	2	400	5											
3		C	2	400	501				U	A2	3	7		903,80		SI
VIA DUBLI			3													
										T		U	3			
4		C	2	400	502				U	A2	3	3		387,34		SI
VIA DUBLI			3													
										T		U	4			

Esempio di **corretto** utilizzo della causale "Frazionamento e Fusione"

Questa causale è da utilizzare **esclusivamente** per attribuire il classamento definitivo a quelle unità immobiliari urbani precedentemente accatastate come «**Unità in corso di costruzione**» e censite in atti come **F/3**.

Spesso, invece, viene erroneamente utilizzata anche per definire le u.i.u. censite con la destinazione «**unità in corso di definizione**» (**F/4**).

Con l'intento di dirimere i dubbi interpretativi, si riportano di seguito le definizioni e le caratteristiche delle Unità in corso di costruzione e Unità in corso di definizione.



**Vademecum 4.01 (pag.37)**

### Approfondimento

#### **UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE** (categoria fittizia **F/3**):

Per "Unità in corso di costruzione" s'intende un fabbricato nuovo, o una parte di esso (inteso come ipotesi di Unità Immobiliare), ancora in costruzione che, per necessità di parte (compravendita, successione, ecc.) viene dichiarato al Catasto.

Le Unità Immobiliari, del fabbricato, devono trovarsi in un vero stato di lavorazione, non utilizzabili e non accessibili.

**Vademecum 4.01 (pag.65)**

#### **UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE** (categoria fittizia **F/4**)

Per "Unità in corso di definizione" s'intende un fabbricato nuovo, o parte di esso (inteso come ipotesi di Unità Immobiliare), soggetto a una variante di destinazione d'uso rispetto a quanto previsto nell'autorizzazione originale.

La dichiarazione di un immobile o parte di esso, come "Unità in corso di definizione" **deve essere uno stato momentaneo**, che ordinariamente non dovrebbe durare oltre i sei mesi e può essere utilizzata in caso di compravendita, successione o altro, per venire incontro alla necessità di individuare al Catasto fabbricati l'Unità, pur non potendo specificarne la destinazione definitiva.

**Vademecum 4.01 (pag.66)**

# A1 6

## Errato utilizzo della causale «Ultimazione di fabbricato urbano»



Unità immobiliare										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale
1		2	400	4			In corso di definizione			

**Quadro B | Dichiarazione di variazione presentata ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652**  
 Tipo Mappale n. del Unita' a destinazione ordinaria n. 1 Unita' in soppressione n.  
 speciale e particolare n. in variazione n. 1  
 beni comuni non censibili n. in costituzione n.

Causali: **ultimazione fabbricato urbano**

Data in cui la variazione:

Quadro U   Unita' Immobiliari																			
Riferimenti Catastali				Utilita' Comuni Censibili				Dati di Classamento Proposti											
N.	Part. spec.	Oper.	Sez.	Foglio	Particella	Sub.	Op.	Sez.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superf. cat.	Rendita	1N/2N	Plan. Edificio
1		V		2	400	4						U	A/2	3	5		645,57		SI
				VIA DUBLI			3						T			U			3

Nel caso specifico è stata utilizzata erroneamente la causale «**Ultimazione fabbricato urbano**» per variare un' unità censita in corso di definizione.

Esempio di **errato** utilizzo della causale "Ultimazione di fabbricato urbano"



Unità immobiliare										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale
1		2	400	4			In corso di costruzione			

**Quadro B | Dichiarazione di variazione presentata ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652**  
 Tipo Mappale n. del Unita' a destinazione ordinaria n. 1 Unita' in soppressione n.  
 speciale e particolare n. in variazione n. 1  
 beni comuni non censibili n. in costituzione n.

Causali: **ultimazione fabbricato urbano**

Data in cui la variazione:

Quadro U   Unita' Immobiliari																			
Riferimenti Catastali				Utilita' Comuni Censibili				Dati di Classamento Proposti											
N.	Part. spec.	Oper.	Sez.	Foglio	Particella	Sub.	Op.	Sez.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superf. cat.	Rendita	1N/2N	Plan. Edificio
1		V		2	400	4						U	A/2	3	5		645,57		SI
				VIA DUBLI			3						T			U			3

Esempio di **corretto** utilizzo della causale "Ultimazione di fabbricato urbano" corso di costruzione e Unità in corso di definizione.

Esempio di **corretto** utilizzo della causale "Ultimazione di fabbricato urbano" corso di costruzione e Unità in corso di definizione.

Questa causale va utilizzata per variare la «**destinazione d'uso**» (da abitazione ad ufficio, da autorimessa a negozio, da F/4 a categoria definita ecc.) di una unità immobiliare **già censita in banca dati**.

Spesso, è impropriamente usata anche per variare lo stato di una «**unità in corso di costruzione**» o, come in altri casi, quando a variare è la destinazione di un singolo vano all'interno della u.i.u. (in questo caso può essere utilizzata la causale *Diversa distribuzione degli spazi interni*).



Vademecum 4.01 (pag.38)

Unità immobiliare										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zon.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale
1		2	400	4			In corso di costruzione			

Quadro B   Dichiarazione di variazione presentata ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652										
Tipo Mappale n.	del	Unità'	a destinazione ordinaria	n.	1	Unità'	in soppressione	n.	1	
			speciale e particolare	n.			in variazione	n.		
			beni comuni non censibili	n.			in costituzione	n.	1	
Causali:	Variazione della destinazione (da CORSO DI COSTRUZIONE a ABITAZIONE)									
Data in cui la										

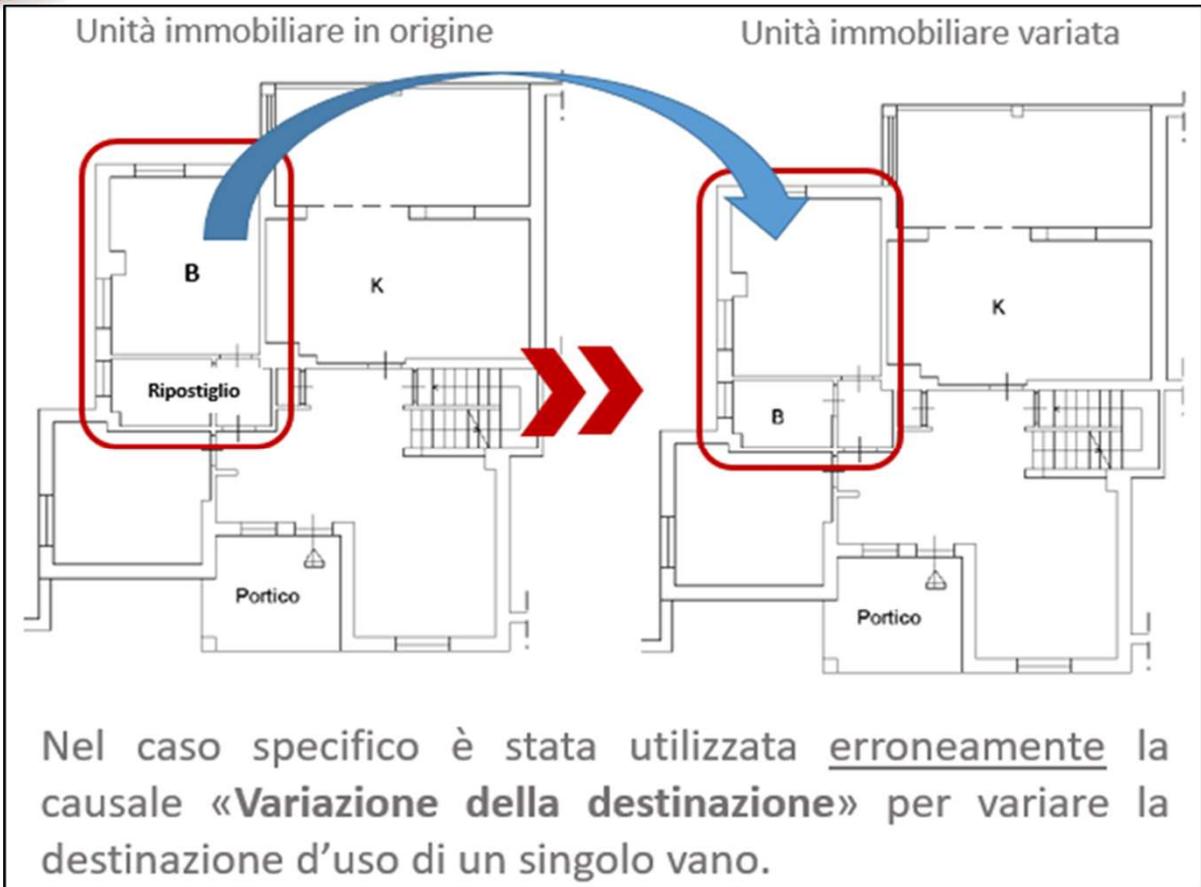
Quadro U   Unità' Immobiliari																					
Riferimenti Catastali					Utilità' Comuni Censibili			Dati di Classamento Proposti													
N.	Part. spec.	Oper.	Sez.	Foglio	Particella	Sub.	Op.	Sez.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superf. cat.	Rendita	1N/2N	Plan.		
Indirizzo											Piano	Scala	Interno	Lotto	Edificio						
1		S		2	400	4															
2		C		2	400	501						U	A/2	3	5		645,57		SI		
VIA DUBLI													U		3						

Nel caso specifico è stata utilizzata erroneamente la causale «**Variazione della destinazione**» per variare un' unità censita in corso di costruzione.

Esempio di **errato** utilizzo della causale "Variazione della destinazione"

A1  
7

Errato utilizzo della causale «Variazione della destinazione»



Esempio di **errato** utilizzo della causale "Variazione della destinazione"



**Quadro B | Dichiarazione di variazione presentata ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652**

Tipo Mappale n.	del	Unita' a destinazione ordinaria	n.	1	Unita' in soppressione	n.	1
		speciale e particolare	n.		in variazione	n.	
		beni comuni non censibili	n.		in costituzione	n.	1

Causali: **Variazione della destinazione (da UFFICIO a ABITAZIONE)**

Data in cui la variaz:

**Quadro U | Unita' Immobiliari**

Riferimenti Catastali				Utilita' Comuni Censibili				Dati di Classamento Proposti										
N. Part. spec.	Oper.	Sez.	Foglio	Particella Sub.	Op.	Sez.	Foglio	Particella Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superf. cat.	Rendita	1N/2N	Plan.		
Indirizzo								Piano	Scala	Interno	Lotto							
1	S	2	400	4														
2	C	2	400	501					U	A/2	3	5		645,57		SI		
VIA DUBLI 3										T		U	3					

Esempio di **corretto** utilizzo della causale "Variazione della destinazione"

Spesso, nei casi in cui si ritiene di rettificare i dati di classamento o consistenza di una u.i.u. già consolidati in banca dati, viene impropriamente utilizzato il Docfa con queste causali anziché utilizzare  *i giusti canali di istanza*  per la revisione dei suddetti dati.

Qualora, invece, vi sia l'esigenza di dover rettificare un errore commesso in fase di redazione di un precedente Docfa (imputabile alla parte), anche se già consolidato, va utilizzata la giusta causale «*variazione per rettifica di errore materiale*».



Vademecum 4.01 (pag.40)

Quadro B - ( Denuncia di Variazione - Dati Generali )

Tipo Mappale - protocollo e data  
n. [ ] del [ ]

Unita' immobiliari  
in soppressione n. [ ]  
in variazione n. 1  
in costituzione n. [ ]

Unita' derivate  
a destinazione ordinaria n. 1  
speciale e particolare e categorie F n. [ ]  
beni comuni non censibili n. [ ]

Causale di Presentazione  
 Variazione (di cui ai punti 1, 3, 4 e 5 è stata completata in data [01/01/2021])  
 1 - Planimetrica  2 - Toponomastica  
 3 - Ultimazione di fabbricato urbano  
 4 - di Destinazione da: [ ]  
a: [ ]  
 5 - Altre  
 6 - Presentazione planimetria mancante  
 7 - Modifica identificativo  8 - Richiesta

Preallineamento  
Veicoli n. [ ]  
Variazioni n. [ ]  
Accatastamenti n. [ ]  
Unita' afferenti con intestati n. [ ]  
Unita' afferenti n. [ ]

Modelli 1N/2N  
1N parte I n. [ ]  
1N parte II n. [ ]  
2N parte I n. [ ]

Unita' Afferenti (la variazione è stata completata)  
[ ]  
[ ]

Tipologia documento [ Dichiarazione ordinaria ]

Ok SCELTA COMUNE

Causale di Presentazione  
 Variazione (di cui ai punti 1, 3, 4 e 5 è stata completata in data [01/01/2021])  
 1 - Planimetrica  2 - Toponomastica  
 3 - Ultimazione di fabbricato urbano  
 4 - di Destinazione da: [ ]  
a: [ ]  
 Altre  
 6 - Presentazione planimetria mancante  
 7 - Modifica identificativo  8 - Richiesta ruralità

RETTIFICA DEL CLASSAMENTO

RETTIFICA DELLA CONSISTENZA

Nel caso specifico è stata utilizzata erroneamente la causale «**Rettifica del classamento e Rettifica della consistenza**» per variare il classamento e la consistenza già consolidata in banca dati.

Esempio di **errato** utilizzo della causale "Variazione per rettifica di errore materiale"



Da utilizzare esclusivamente nei casi di **planimetria mai presentata e/o irreperibilità momentanea della planimetria da parte dell'ufficio.**

In entrambe le situazioni, **occorre sempre indicare, nel campo relazione tecnica, la motivazione per la quale si presenta la planimetria** ai fini della valutazione, in fase di accettazione, se il documento sia soggetto o meno al pagamento dei tributi catastali.



**Vademecum 4.01 (pag.42)**

The screenshot displays a software window titled "Quadro B - (Denuncia di variazione - Dati Generali)". It contains several sections: "Tipo Mappale - protocollo e data", "Preallineamento" (with fields for "Volture" and "Variazioni"), "Unità immobiliari" (with fields for "In soppressione", "In variazione", and "In costituzione"), "Unità derivate" (with a field for "a destinazione ordinaria speciale e particolare e categorie F"), and "Causale di Presentazione". Under "Causale di Presentazione", the option "6 - Presentazione planimetria mancante" is selected and circled in red. A red arrow points from this selection to two overlapping dialog boxes. The top dialog box contains the text "SI PRESENTA LA PLANIMETRIA IN QUANTO MAI PRESENTATA." and a "Pulsanti" button. The bottom dialog box contains the text "SI PRESENTA LA PLANIMETRIA PER IRREPERIBILITA' MOMENTANEA DA PARTE DELL'UFFICIO E SI DICHARA IL POSSESSO DELL'ATTESTAZIONE DI CUI SOPRA." and "Pulsanti", "OK", and "Annulla" buttons.

**Esempio di corretto utilizzo della causale "Presentazione planimetria mancante"**

La Tipologia del documento indicata nel «**Quadro B**», è indispensabile per identificare se si sta dichiarando la u.i.u. in modalità ordinaria piuttosto che di atto di aggiornamento presentato a seguito delle notifica effettuata dal Comune ai sensi dell'art. 1, comma 336, o dichiarazione di fabbricato urbano relativa a fabbricati iscritti al catasto terreni (rurali) per i quali siano venuti meno i requisiti per il riconoscimento della ruralità o ancora che trattasi di fabbricato urbano mai dichiarato in catasto, o se è un fabbricato di nuova costruzione od oggetto di interventi edilizi, per i quali sussistono i requisiti di ruralità o, in ultimo, per dichiarare, al Catasto Edilizio Urbano, fabbricati rurali già censiti al Catasto Terreni, purché costituenti unità immobiliari ovvero immobili o loro porzioni che, nello stato in cui si trovano, sono di per se stessi utili ed atti a produrre un reddito proprio.

La tipologia di errore più frequente riguarda la dichiarazione di un nuovo **fabbricato rurale** per il quale viene impropriamente utilizzata la *Dichiarazione ordinaria* come *Tipologia del documento* anziché usare la corretta tipologia *Dichiarazione presentata ai sensi del D. M. 26/7/2012*.



**Vademecum 4.01 (da pag.7 a pag.14)**



Quadro A - (Dichiarazione di Fabbricato Urbano - Dati Generali)

Tipologia documento: Dichiarazione ordinaria

Tipologia mappa - protocollo e data  
n: 123 del: 01/01/2021

Unità Immobiliari  
A destinazione ordinaria n. 1  
Speciale e particolare e categorie F n.   
Unità in costituzione tot. 1

Ditta da intestare  
Nuova con intestati n. 2

Già in atti al C.E.U.  
Già in atti al C.T.

Causali di Presentazione  
Nuova Costruzione  
Unità Afferenti al seguente Identificativo :  
Unità afferenti edificate in sopraelevazione  
Unità afferenti edificate su aree di corte  
Altro

Data di ultimazione lavori : 01/01/2021

Modelli 1N/2N  
1N parte I n. 1  
1N parte II n. 1  
2N parte I n.   
2N parte II n.   
Elaborati Grafici  
Elab. plan. pag. n.   
Planimetrie n.   
OK Scelta Comune ?

Nel caso specifico è stata utilizzata erroneamente, come tipologia di documento, la «**Dichiarazione ordinaria**» per dichiarare una nuova unità immobiliare rurale.

*Esempio di **errato** utilizzo della Tipologia di documento "Dichiarazione fabbricato rurale DM 26/7/2012", nel caso di Nuova unità immobiliare rurale.*



**Causali di Presentazione**

Nuova Costruzione Data di ultimazione lavori : 01/01/2021

	Sez.	Foglio	Particella
<input type="radio"/> Unità Afferenti al seguente Identificativo :	[ ]	[ ]	[ ]
<input type="checkbox"/> Unità afferenti edificate in sopraelevazione			
<input type="checkbox"/> Unità afferenti edificate su aree di corte			
<input type="checkbox"/> Altro	[ ]		

**Tipologia documento** Dichiarazione fabbricato rurale DM 26/7/2012

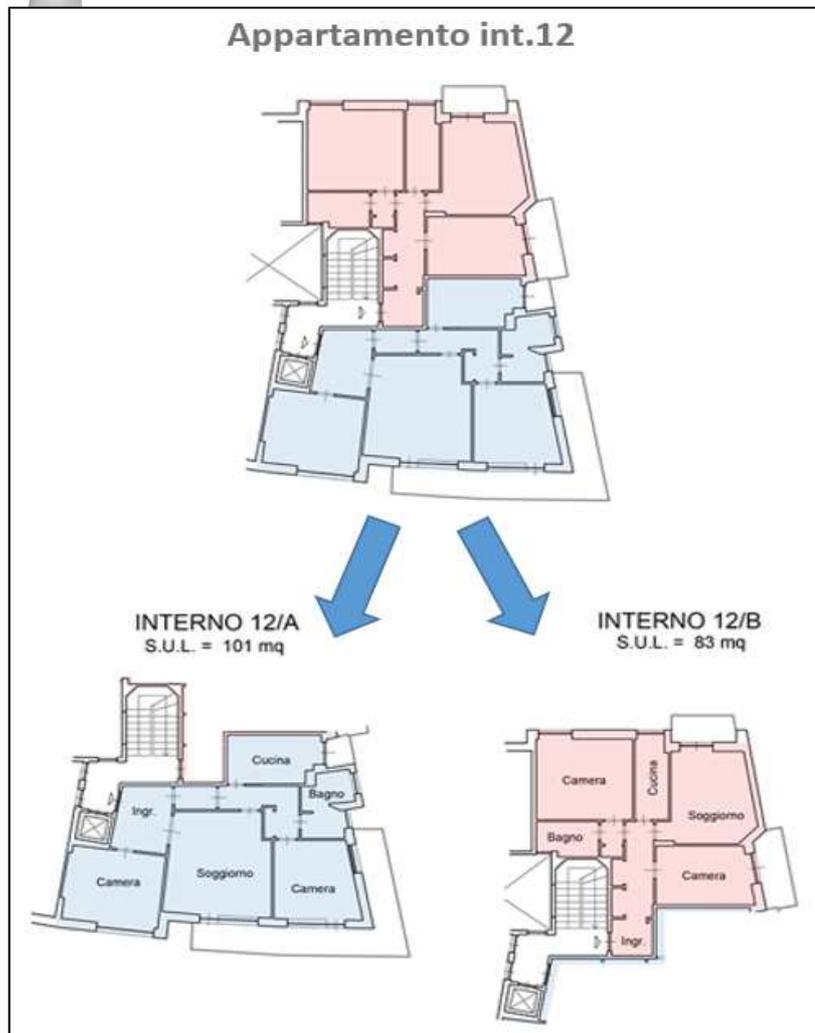
OK      Scelta Comune

Esempio di **corretto** utilizzo della Tipologia di documento "Dichiarazione fabbricato rurale DM 26/7/2012", nel caso di Nuova unità immobiliare rurale.

La «**divisione**», va utilizzata esclusivamente quando si divide una unità immobiliare da cui ne derivino due o più che siano funzionalmente e redditualmente autonome.



*Vademecum 4.01 (pag.33)*

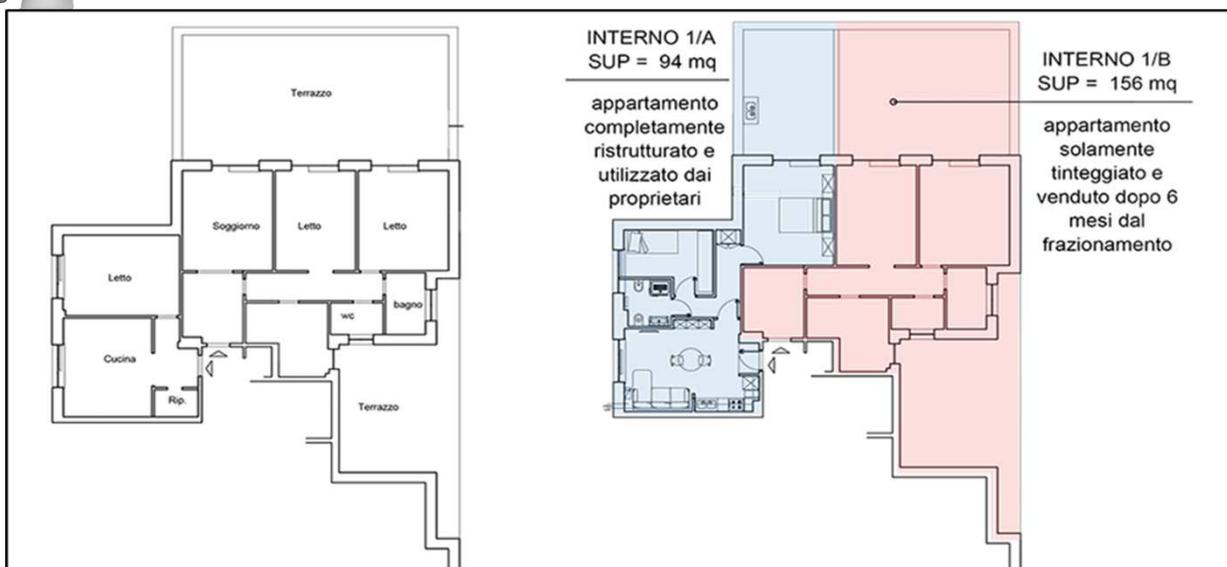


*Esempio **corretto** di utilizzo della causale di "Divisione"*

Il «**frazionamento**», invece, va utilizzato quando almeno una delle u.i.u., che si generano con la causale, sarà oggetto di trasferimento di diritti (compravendita, sentenza, ecc.) oppure fusa ad un'altra unità adiacente.



*Vademecum 4.01 (pag.33)*



*Esempio **corretto** di utilizzo della causale di "Frazionamento per trasferimento di diritti"*

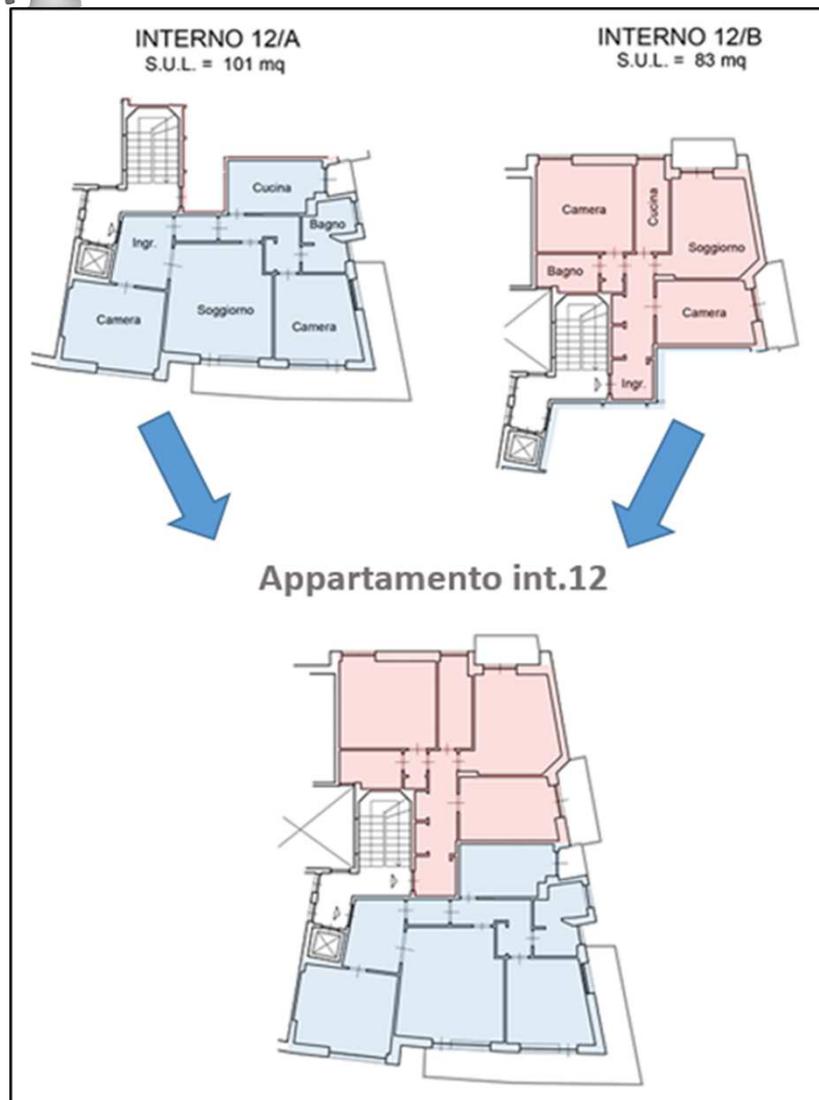
# A1 12

## Errato utilizzo della causale di «Fusione» nel caso in cui questa non sia presente

La causale «**Fusione**» va utilizzata **esclusivamente** quando due o più unità (di qualsiasi categoria e partita speciale) vengono fuse in una sola unità.



**Vademecum 4.01 (pag.34)**



Esempio **corretto** di utilizzo della causale di "Fusione"



Si ricorda che le dichiarazioni delle unità immobiliari urbane sono disciplinate dall'ordinamento catastale e in primo luogo dal decreto del Ministro delle Finanze 19 aprile 1994, n. 701, in base al quale il richiedente può presentare la dichiarazione Docfa solo se è titolare di diritti reali.

Alcuni degli errori più ricorrenti nella causale, che generano rifiuto del Documento riguardano:



Si può verificare, nel caso di un fabbricato già iscritto al catasto edilizio urbano e il dichiarante non sia l'intestatario, ma possiede un atto che determina il trasferimento o l'acquisto della proprietà (o altro diritto reale).

Altro caso, è quello che il fabbricato presente in categoria F/6, a seguito di T.M., risulta intestato a persona diversa dal dichiarante del documento Docfa. Pertanto, nel caso specifico, occorre preliminarmente aggiornare gli atti catastali tramite domanda di voltura o altro canale idoneo.



**Vademecum 4.01 (da pag.20 a pag.22)**

Si può verificare quando, il dichiarante del documento non è lo stesso intestatario dell'immobile oggetto di dichiarazione Docfa e in relazione tecnica non viene indicato con quale titolo il soggetto è firmatario della dichiarazione.

Pertanto, in caso che il dichiarante non corrisponda all'unico o ad uno degli intestatari catastali (rappresentante di società, erede, minore in tutela, condominio, ecc.), nel campo relazione tecnica occorre indicare la qualifica rivestita dal dichiarante.



Vademecum 4.01 (da pag.20 a pag.22)

Unità immobiliare											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	MAR	2	400	501	1		in corso di costruzione				

Indirizzo: Via Dubli 3 piano T.  
 Annotazioni: Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

INTESTATO	
N.	1
DATI DERIVANTI DA	Soc. Pinco Pallo S.r.l.

- Dichiaro di non essere nella condizione di sospensione o revoca dell'esercizio della professione.  
 - Dichiaro di effettuare la presentazione del presente atto su incarico di:  
**ROSSI MARIO**  
 quale soggetto obbligato, residente in ROMA (RM) - VIA ROMA n. ...  
 - Dichiaro che il presente modello unico informatico di aggiornamento degli atti sottoscritti da me medesimo e dal soggetto obbligato.  
 Il Tecnico: *ROSSI MARIO*

Nel caso specifico non è stato indicato nel **Quadro D «Relazione Tecnica»** la qualifica del soggetto dichiarante.

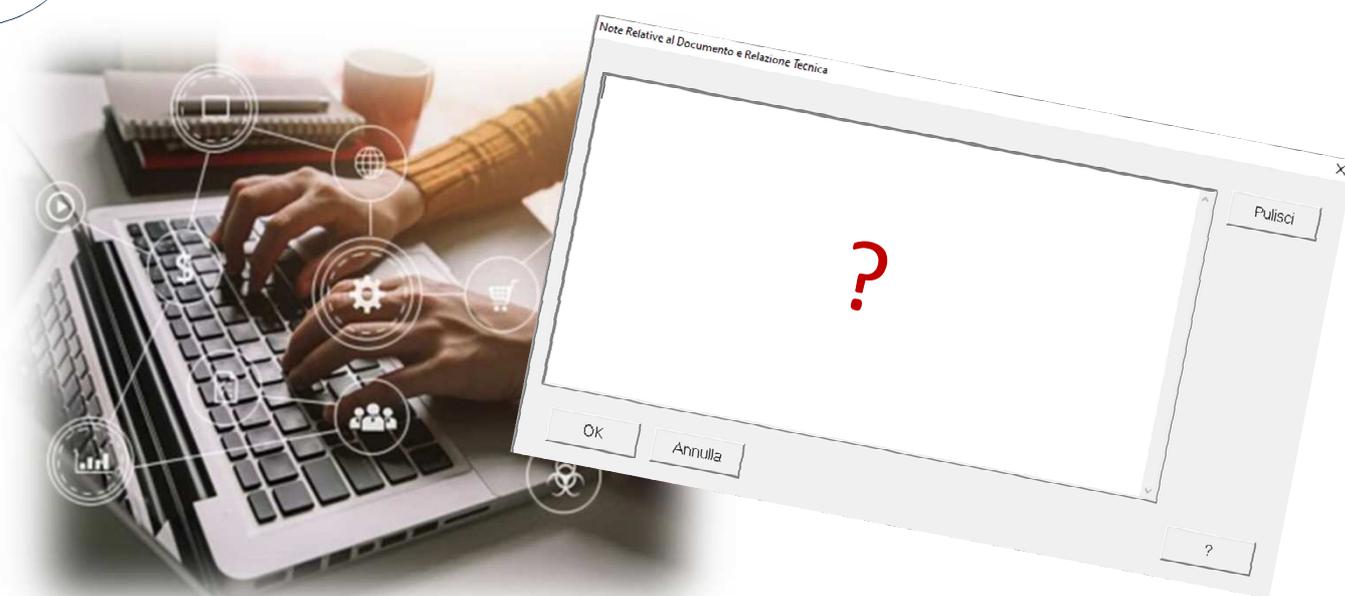
**Quadro D | Note Relative al Documento e Relazione Tecnica**

~~\_\_\_\_\_~~

**Quadro D | Note Relative al Documento e Relazione Tecnica**

mario rossi firma in qualita' di amministratore unico della societa' pinco pallo s.r.l. con sede a roma.

Esatta indicazione, nel **Quadro D «Relazione Tecnica»**, della qualifica del soggetto dichiarante.



La relazione tecnica va predisposta tutte le volte in cui sia necessario specificare la particolarità della dichiarazione, per consentirne una migliore comprensione.

Alcuni degli errori più ricorrenti nella causale, che generano rifiuto del Documento riguardano:

# A3 1

## Mancata indicazione degli estremi di atti e/o documenti

Si può verificare, quando nel campo relazione tecnica non vengono indicati gli estremi di eventuali atti di traslazione e/o l'eventuale presenza di documenti allegati, utili all'operatore per la comprensione del documento da registrare.



*Vademecum 4.01 (pag.23)*

<b>Quadro D   Note Relative al Documento e Relazione Tecnica</b> si allega perizia tecnica delle unita' fatiscenti e atto notorio.
<b>Quadro D   Note Relative al Documento e Relazione Tecnica</b> variazione toponomastica e inserimento voltura protocollo telematico 12345678912566266 estremi di registrazione dichiarazione di successione volume 888 numero 5879 anno 2021 presentata il 17.04.2021 competenza ufficio territoriale di Roma

*Esempio di **corretta** compilazione del campo relazione tecnica, nel caso di indicazione di atti e/o documenti*

# A3 2

## Mancanza di specificazione dei motivi per la presentazione con causali non codificate

Si verifica quando, viene utilizzata una causale non codificata nel campo "Altre" (esatta rappresentazione grafica, variazione per rettifica di errore materiale, ecc.) e nel campo relazione tecnica non viene specificato il motivo dell'utilizzo.



Vademecum 4.01 (pag.23)



Quadro B   Dichiarazione di variazione presentata ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652			
Tipo Mappale n.	del	Unita' a destinazione ordinaria	n. 1
		speciale e particolare	n.
		beni comuni non censibili	n.
		Unita' in soppressione	n.
		in variazione	n. 1
		in costituzione	n.
Causali:	ESATTA RAPPR. GRAFICA		
Data in cui la variazione	Quadro D   Note Relative al Documento e Relazione Tecnica		
	esatta rappresentazione grafica della finestra del soggiorno e pilastri mancanti sui balconi.		
	Quadro D   Note Relative al Documento e Relazione Tecnica		
	c.l.l.a. municipio roma VIII protocollo cm 123456/2020 migliore graficizzazione della		
	u.l.u. in quanto nel precedente accatastamento, veniva erroneamente indicata la parete confinante con il vano scala.		

Esempio di **corretta** compilazione del campo relazione tecnica, nel caso di causali non codificate.

# A3 3

## Mancata indicazione della qualifica del soggetto dichiarante in caso di intestazione a persona giuridica

Si verifica quando, in caso di intestazione della u.i.u. a persona giuridica, di erede per beni intestati al defunto o di consulente tecnico se incaricato dal Tribunale ecc., nel campo relazione tecnica non viene indicata la qualifica del dichiarante firmatario del documento.



Vademecum 4.01 (pag.23)



Unità immobiliare											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Urbana	2	400	4			In corso di costruzione				
Indirizzo					Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)						
Annotazioni											
INTESTATO											
N.	DATI ANAGRAFICI							CODICE FISCALE			
1	Soc. Pincopallo S.r.l.										
DATI DERIVANTI DA											
<b>Quadro D   Note Relative al Documento e Relazione Tecnica</b> mario rossi firma in qualita' di amministratore unico della societa' pincopallo s.r.l. con sede a roma. - Dichiaro di non essere nella condizione di sospensione o revoca dell'esercizio della professione. - Dichiaro di effettuare la presentazione del presente atto su incarico di: <b>ROSSI MARIO</b> quale soggetto obbligato, residente in ROMA (RM) - VIA ROMA n. 00001 c.a.p. 00100 - Dichiaro che il presente modello unico informatico di aggiornamento degli atti catastali è conforme ai documenti cartacei in originale sottoscritti da me medesimo e dal soggetto obbligato. Il Tecnico: <b>PROFESSIONISTA MARIO BIANCHI</b> <b>ALBO DEI PROFESSIONISTI DEL LAZIO</b> Codice Fiscale:											

Esempio di **corretta** compilazione del campo relazione tecnica, nel caso di causali non codificate.

# A3 4

## Mancata integrazione delle causali codificate

Si verifica quando, viene presentata una dichiarazione con più causali di variazioni, compatibili tra loro ma nel campo relazione tecnica non vengono indicate quelle causali ulteriori che non possono essere inserite nell'apposito spazio del «**Quadro B**».



Vademecum 4.01 (pag.23)



Quadro B   Dichiarazione di variazione presentata ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652							
Tipo Mappale n.	del	Unita' a destinazione ordinaria	n.	2	Unita' in soppressione	n.	1
		speciale e particolare	n.		in variazione	n.	
		beni comuni non censibili	n.		in costituzione	n.	2
Causali:	fraz. con cambio di destinazione						
Data in cui la variazione	Quadro D   Note Relative al Documento e Relazione Tecnica						
	nella variazione e' presente anche l'ampliamento del sub 34 che non comporta un aumento di sagoma.						

Esempio di **corretta** compilazione del campo relazione tecnica, nel caso di immobile in caso di presenza di ulteriore causale codificata.

Si verifica quando, nel campo relazione tecnica non viene indicata la presentazione di ulteriori dati e/o documenti allegati che possono essere utili all'Amministrazione (Contratti d'affitto, Registrazione dei contratti, Elenco Particelle costituenti l'azienda, Certificazioni Anagrafiche, ecc.), per facilitare l'attribuzione della ruralità.



**Vademecum 4.01 (pag.23)**



**Quadro D | Note Relative al Documento e Relazione Tecnica**

trattasi di fabbricato che mantiene il requisito di ruralità e si allega relativa autocertificazione e contratto di affitto.

*Esempio di **corretta** compilazione del campo relazione tecnica, nel caso di immobile con il requisito di ruralità.*

# A3 6

Mancata indicazione, ai sensi della circ. 4/2009, relativa alla categoria

Si verifica quando, nel caso di costituzione di immobile F/4 a seguito di «**Frazionamento per trasferimento di diritti**» o «**Cambio di destinazione**», nel campo relazione tecnica non viene riportata una breve relazione tecnica, con la descrizione dei lavori effettuati e/o la dichiarazione «in vista di una sua utilizzazione per atti traslativi o per altra funzione giuridica».



**Vademecum 4.01 (pag.23)**

<b>Quadro D   Note Relative al Documento e Relazione Tecnica</b>
si attribuisce la categoria f/4, in quanto trattasi di fabbricato in fase di ristrutturazione.

*Esempio di **corretta** compilazione del campo relazione tecnica, nel caso di immobile censito in corso di definizione (F/4).*

# A3 7

## Mancata indicazione, ai sensi della circ. 4/2009, dell'indicazione relativa alla costituzione di aree urbane correlate al lotto edificato

Si verifica quando, nel caso di costituzione di aree urbane, non derivanti da Tipi di Frazionamento, nel campo relazione tecnica il professionista non indica lo scopo della presentazione (*che le stesse rimarranno correlate al lotto edificato poiché dopo il trasferimento di diritti diverranno b.c.n.c. a più subalterni o corti esclusive di una singola unità immobiliare oppure saranno fuse con unità immobiliari presenti nell'edificio*).



**Vademecum 4.01 (pag.23)**

Quadro D   Note Relative al Documento e Relazione Tecnica
area urbana di futura assegnazione come corte esclusiva di medesimo lotto.

Esempio di **corretta** compilazione del campo relazione tecnica, nel caso di trattazione di area urbana.

Si verifica quando, nel caso di dichiarazione di u.i.u. unite di fatto, nel campo relazione tecnica il professionista non indica la correlazione delle u.i.u. come previsto dalla nota n°15232 del 2002 ossia «**Porzione di u.i.u. unita di fatto con quella censita al foglio x part. y sub. z appartenente ad altra ditta. Rendita attribuita ai soli fini fiscali**».



Vademecum 4.01 (pag.23)



Intestati sub 35:  
Mario Rossi e Luigi Rossi

SUB 35

Intestato sub 34:  
Mario Rossi

SUB 34

Quadro U   Unita' Immobiliari																
Riferimenti Catastali				Utilita' Comuni Censibili				Dati di Classamento Proposti								
N. Part. spec.	Oper.	Sez.	Foglio	Particella Sub.	Op.	Sez.	Foglio	Particella Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superf. cat.	Rendita	1N/2N	Plan. Edificio
1	V		100	50	34				U	A4	3	5		216,91	SI	SI
VIA DUT...																

Quadro D | Note Relative al Documento e Relazione Tecnica

porzione di uiu unita di fatto con quella censita al foglio 100 part. 50 sub 35 appartenente ad altra ditta - rendita attribuita ai soli fini fiscali.

Esempio di **corretta** compilazione del campo relazione tecnica, nel caso di trattazione Porzione di u.i.u. unita di fatto.



Nei casi di dichiarazione Docfa sia nella tipologia Accatastamento, sia nella tipologia Variazione l'unità immobiliare urbana in trattazione deve essere coerente con quanto già presente in Banca Dati.

Nei casi di Accatastamento, con riferimento agli identificativi catastali, essi devono corrispondere a quelli approvati con il Tipo Mappale i cui estremi vanno obbligatoriamente riportati nel Documento Docfa così da permetterne la verifica; nei casi di Variazione, invece, il riferimento degli identificativi catastali riguardano oltre all'iscrizione in banca dati anche al fatto che questa sia attiva e non risulti soppressa in partita C.

La maggiore causa di sospensione, nei controlli catastali, riguardanti l'incoerenza con la documentazione agli atti sono riferibili a:

Si verifica quando, nei casi di dichiarazione che prevedono la presentazione di **Tipo Mappale** gli estremi di quest'ultimo non vengono indicati, risultano errati oppure non risulta redatto alcun **Tipo Mappale** pur ricorrendone l'obbligo.



Vademecum 4.01 (pag.18)

Quadro B - (Denuncia di Variazione - Dati Generali)

**Tipo Mappale - protocollo e data**  
n. 123456 del 11/10/2021

**Unita' immobiliari**  
in soppressione n.   
in variazione n. 1  
in costituzione n.

**Unita' derivate**  
a destinazione ordinaria n. 1  
speciale e particolare e categorie F n.   
beni comuni non censibili n.

**Causale di Presentazione**  
 Variazione (di cui ai punti 1, 3, 4 e 5 è stata completata in data 01/01/2021)  
 1 - Planimetrica  2 - Toponomastica

a - divisione  
 b - frazionamento per trasferimento di diritti  
 c - fusione  
 d - ampliamento  
 e - demolizione totale  
 f - demolizione parziale  
 g - diversa distribuzione degli spazi interni  
 h - ristrutturazione  
 i - frazionamento e fusione

OK

T.M. in caso di ampliamento che aumento la sagoma in mappa.

Esempio di **corretta** compilazione del Tipo Mappale, nel caso di dichiarazione di variazione che ricorre l'obbligo.



Quadro A - (Dichiarazione di Fabbricato Urbano - Dati Generali)

**Tipo Mappale - protocollo e data**  
n: 123456 del: 01/01/2021

ditta n. 1 di n. 1

**Unità Immobiliari**  
A destinazione ordinaria n. 1  
Speciale e particolare e categorie F n.  
Unità in costituzione tot. 1

**Ditta da intestare**  
Già in atto C.E.U.  
Già in atto C.T. H501A

Comune Sez. Foglio Particella Sub.  
Comune Foglio Particella Sub.  
13 150

**Causali di Presentazione**  
 Nuova Costruzione  
 Unità Affidenti al seguente Identificativo :  
 Unità afferenti edificate  
 Unità afferenti edificate  
 Altro

Data ultimazione lavori: 01/01/2021  
Sez. Foglio Particella

**Modelli 1N/2N**  
1N parte I n. 1  
1N parte II n. 1

Tipologia documento: Dichiarazione ordinaria

OK Scelta Comune

**T.M. in caso di dichiarazione di nuova costruzione.**

Esempio di **corretta** compilazione del Tipo Mappale, nel caso di dichiarazione di nuova costruzione.

Si ricorda che il **Tipo Mappale** e **Tipo Mappale con Frazionamento** devono essere presentati nei casi di:

- Modifica allo stato dei luoghi che determinano variazione della mappa del CT;
- Passaggio di fabbricato rurale (o porzione) al CEU;
- Particella iscritta alla "partita 1-Ente Urbano" sin dall'impianto meccanografico, in quanto per tale particella non risulta essere stata mai dichiarata alcuna ditta in Catasto e pertanto necessita di conferma della mappa e dell'intestazione da iscrivere agli atti;
- Area priva di fabbricato ma con capacità reddituale propria dei fabbricati (es. parcheggi a raso, cave estrattive, ecc.) o senza capacità reddituale propria in caso di particelle da destinare a BCNC o area urbana (es. aree condominiali, aree private, ecc.).



Si ricorda che l'identificativo catastale di un fabbricato deve essere **univoco** negli atti del Catasto Terreni e del Catasto Fabbricati, salvo casi di disallineamento derivato da situazioni pregresse, per i quali è comunque opportuno preventivamente allineare gli identificativi.

Al fine di ridurre al minimo queste tipologie di errori **occorre sempre effettuare una visura preventiva della u.i.u.** da trattare; spesso l'unità potrebbe aver subito variazioni che ne hanno modificato il subalterno oppure essere stata oggetto di una "modifica di identificativo" da parte dell'Ufficio.

Alcuni degli errori più ricorrenti nella causale, che generano rifiuto del Documento riguardano:

Si verifica quando, vengono indicati erroneamente i dati del **Foglio**, della **particella** o **subalterno** dovuto a errore materiale nella digitazione.



Vademecum 4.01 (pag.19)



Unità immobiliare																	
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO												
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita						
1	MAR	2	400	501	1		In corso di costruzione										
Indirizzo Via Dubli 3 piano T.																	
Annotazioni [Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)]																	
INTESTATO																	
N.	Soc. Pinco Pallo S.r.l.																
DATI DERIVANTI DA																	
Quadro U   Unità Immobiliari																	
Riferimenti Catastali						Utilità Comuni Censibili			Dati di Classamento Proposti								
N.	Part spec.	Oper.	Sez.	Foglio	Particella Sub.	Op.	Sez.	Foglio	Particella Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superf. cat.	Rendita	1N/2N	Plan.
Indirizzo																	
1		V	MAR	2	40	501				001	A2	4	5		774,69	SI	
VIA DUBLI 3 T																	

Nel caso specifico è stato erroneamente digitato il numero della particella.

Si verifica quando, all'interno del documento di accatastamento, viene commesso l'errore nell'indicazione della zona censuaria nel "Quadro U".



Vademecum 4.01 (pag.19)

Unità immobiliare																					
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO																
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita										
1	MAR	2	400	501	1		In corso di costruzione														
Indirizzo Via Dubli 3 piano T.																					
Annotazioni Classamento e rendita validati (D.M. 701/84)																					
INTESTATO																					
N.	Quadro U   Unità Immobiliari																				
1	Soc. Pinco Pallo S.r.l.																				
DATI DERIVANTI DA																					
Riferimenti Catastali			Utilità Comuni Censibili				Dati di Classamento Proposti														
N.	Part. spec.	Oper.	Sez.	Foglio	Particella	Sub.	Op.	Sez.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superf. cat.	Rendita	IN/2N	Plan.		
Indirizzo												Piano	Scala	Interno	Lotto	Edificio					
VIA DUBLI 3												002	A2	4	5		710,13	SI			

Nel caso specifico è stata erroneamente indicata la giusta «Zona Censuaria».

Si verifica quando, quando la sezione non corrisponde a quella presente in visura o non indicata in caso di presenza nella banca dati.



Vademecum 4.01 (pag.19)

Unità immobiliare																			
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO														
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita								
1	MAR	2	400	501	1		In corso di costruzione												
Indirizzo Via Dubli 3 piano T.																			
Annotazioni Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)																			
INTESTATO																			
N.	Quadro U   Unità Immobiliari																		
1	Soc. Pinco Pallo S.r.l.																		
DATI DERIVANTI DA																			
N.	Part. spec.	Oper.	Sez.	Foglio	Particella	Sub.	Op.	Sez.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superf. cat.	Rendita	1N/2N	Plan.
1	V			2	400	501						001	A/2	4	5		774,69		SI
Indirizzo VIA DUBLI																			
T																			

Nel caso specifico non è stata indicata la «Sezione Urbana».

Nelle denunce di variazione è obbligatorio utilizzare le causali già codificate, vale a dire quelle indicate nei punti 1, 2, 3, 4, 6 e 7 del «**Quadro B**» del **Mod. D1**.

Ci si può avvalere del punto 5), «**Altre**» nei casi di causali non codificate e **già indicati nel vademecum** e in particolari casi d'incompatibilità, indicando la motivazione nel campo della relazione tecnica.

**Si ricorda che l'utilizzo di causali diverse da quelle codificate costituirà motivo di rifiuto.**

**Causale di Presentazione**

Variazione (di cui ai punti 1, 3, 4 e 5 è stata completata in data )

1 - Planimetrica       2 - Toponomastica

3 - Ultimazione di fabbricato urbano

4 - di Destinazione da :

a :

5 - Altre

6 - Presentazione planimetria mancante

7 - Modifica identificativo       8 - Richiesta ruralità

Unità Affe

Edifica

Altro t

a - divisione

b - frazionamento per trasferimento di diritti

c - fusione

d - ampliamento

e - demolizione totale

f - demolizione parziale

g - diversa distribuzione degli spazi interni

h - ristrutturazione

i - frazionamento e fusione

Gli errori più ricorrenti in questa tipologia di rifiuti riguardano:

# A6 1

## Mancato utilizzo delle causali codificate specificate Quadro B – (Denuncia di Variazione – Dati Generali) del programma Docfa

Si verifica quando, la causale utilizzata nella dichiarazione non ricade tra quelle codificate nel «**Quadro B**» oppure ancora vengono erroneamente utilizzati gli acronimi o inserite personali interpretazioni della causale riferite allo specifico intervento realizzato sull'immobile.



**Vademecum 4.01 (pag.28)**

Quadro B   Dichiarazione di variazione presentata ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652							
Tipo Mappale n.	del	Unita'	a destinazione ordinaria	n.	<b>1</b>	Unita' in soppressione	n.
			speciale e particolare	n.		in variazione	n. <b>1</b>
			beni comuni non censibili	n.		in costituzione	n.
Causali:	<b>VSI, TPO</b>						
Data in cui la variazione si è verificata (ultimazione dei lavori):							

Quadro B   Dichiarazione di variazione presentata ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652							
Tipo Mappale n.	del	Unita'	a destinazione ordinaria	n.	<b>1</b>	Unita' in soppressione	n.
			speciale e particolare	n.		in variazione	n. <b>1</b>
			beni comuni non censibili	n.		in costituzione	n.
Causali:	<b>diversa distribuzione degli spazi interni, variazione toponomastica</b>						
Data in cui la variazione si è verificata (ultimazione dei lavori): <b>01/01/2021</b>							

*Esempio di **corretto** utilizzo delle causali codificate a fronte degli acronimi da non utilizzare.*



Di norma il **dichiarante** della dichiarazione Do.C.Fa e l'**intestatario** presente nella banca dati catastale **devono coincidere**.

Nel caso di **Persona giuridica** il campo del **Dichiarante** deve essere compilato indicando il cognome e il nome della persona fisica che firma il Do.C.Fa indicando nel campo **Relazione tecnica** la relativa qualifica ricoperta dal dichiarante e la denominazione completa della persona giuridica rappresentata.

Nel caso in cui, invece, l'immobile risulti intestato a un **soggetto deceduto** (unico proprietario) il campo del **Dichiarante** sarà compilato indicando il cognome e il nome dell'erede che firma il Do.C.Fa specificando, nel campo **Relazione tecnica**, la qualifica di erede o coerede dell'intestatario della u.i.u. (indicandone nome e cognome).

Gli errori più ricorrenti riscontrati per questa tipologia riguardano:

# A7 1

Mancata indicazione, nel quadro «Relazione Tecnica», della qualifica del dichiarante in caso di unità immobiliare urbana intestata a persona giuridica o a soggetto deceduto

Si verifica quando:

- agli atti catastali, l'u.i.u. risulta intestata a **persona giuridica** e nel campo relazione tecnica non viene indicata la qualifica rivestita dal dichiarante e la denominazione completa della persona giuridica rappresentata.



*Vademecum 4.01 (da pag.20 a pag.22)*

Unità immobiliare											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Parcella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		2	400	4			In corso di costruzione				
Indirizzo		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)									
Annotazioni											
INTESTATO											
N.	DATI ANAGRAFICI							CODICE FISCALE			
1	Soc. Pinco Pallo S.r.l.										
DATI DERIVANTI DA											
<b>Quadro D Note Relative al Documento e Relazione Tecnica</b> mario rossi firma in qualita' di amministratore unico della societa' pinco pallo s.r.l. con sede a roma. - Dichiaro di non essere nella condizione di sospensione o revoca dell'esercizio della professione. - Dichiaro di effettuare la presentazione del presente atto su incarico di: <b>ROSSI MARIO</b> quale soggetto obbligato, residente in ROMA (RM) - VIA ROMA n. 00001 c.a.p. 00100 - Dichiaro che il presente modello unico informatico di aggiornamento degli atti catastali è conforme ai documenti cartacei in originale sottoscritti da me medesimo e dal soggetto obbligato. Il Tecnico: <b>PROFESSIONISTA MARIO BIANCHI</b> <b>ALBO DEI PROFESSIONISTI DEL LAZIO</b> Codice Fiscale:											

Esempio di **corretta** compilazione del campo relazione tecnica, nel caso di immobile intestato a Società.

- agli atti catastali la u.i.u. risulta intestata a un **unico intestato deceduto** e nel campo relazione tecnica non viene indicato che il dichiarante è uno degli eredi legittimi .



*Vademecum 4.01 (da pag.20 a pag.22)*

# A7 1

Mancata indicazione, nel quadro «Relazione Tecnica», della qualifica del dichiarante in caso di unità immobiliare urbana intestata a persona giuridica o a soggetto deceduto



Unità immobiliare											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		2	400	4			In corso di costruzione				
Indirizzo					Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)						
Annotazioni											
INTESTATO											
N.	Rossi Maria										
1	ROSSI MARIA										
DATI DEIVANTIDA											
<b>Quadro D   Note Relative al Documento e Relazione Tecnica</b>											
Il/la sig./ra rossi mario firma in qualita' di erede di rossi maria											
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dichiaro di non essere nella condizione di sospensione o revoca dell'esercizio della professione.</li> <li>- Dichiaro di effettuare la presentazione del presente atto su incarico di:</li> </ul> <p style="text-align: center;"><b>ROSSI MARIO</b> quale soggetto obbligato, residente in <b>ROMA (RM) - VIA ROMA n. 00001 c.a.p. 00100</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dichiaro che il presente modello unico informativo di aggiornamento degli atti catastali è conforme ai documenti cartacei in originale sottoscritti da me medesimo e dal soggetto obbligato.</li> </ul> <p>Il Tecnico: <b>PROFESSIONISTA MARIO BIANCHI</b> <b>ALBO DEI PROFESSIONISTI DEL LAZIO</b> Codice Fiscale:</p>											

Esempio di **corretta** compilazione del campo relazione tecnica, nel caso di immobile intestato a soggetto deceduto.



**Obiettivo:** Effettuare il controllo Catastale del documento di aggiornamento DOCFA.

Sono tutti quei controlli che vengono effettuati dall'operatore in fase di accettazione del documento Docfa.

Per l'interrogazione della banca dati censuaria e planimetrica il tecnico di accettazione ha disponibili le seguenti funzionalità:



Per i controlli planimetrici, il tecnico di accettazione esegue **controlli sia sull'Elaborato Planimetrico** quando previsto e **sia sulle planimetrie** relative alle u.i.u. dichiarate.

Tramite la check-list l'operatore, che ha a disposizione un riquadro **Planimetrie UIU** con riportato l'elenco delle Planimetrie UIU contenute nel documento DOCFA, ciascuna identificata da Progressivo, Comune, Sezione, Foglio, Numero e Subalterno, può selezionare una o più tipologie di errori in relazione a quanto riscontrato sul documento DOCFA. Inoltre, dopo la selezione ha la possibilità di inserire una descrizione sintetica per meglio motivare l'incongruenza riscontrata.

Di seguito sono visualizzate le check-list che riportano tutte le possibili incongruenze relative:

**CONTROLLI ELABORATO**

- Presenza dei nomi dei confinanti
- Errata descrizione dei poligoni per il calcolo delle superfici, in conformità con quanto disposto dal DPR 136/96 - Errata indicazione delle altezze
- Mancata indicazione del simbolo di orientamento
- Perimetro di unità immobiliari, o loro porzioni, non completamente definito (superfici aperte o tagliate per mancanza di spazio per la rappresentazione)
- Utilizzo di diverse scale di rappresentazione in una singola scheda
- Immagini raster o vettoriali non leggibili
- Errata rappresentazione dell'esposizione grafica

Chiudi

Fine

Intranet locale

Note

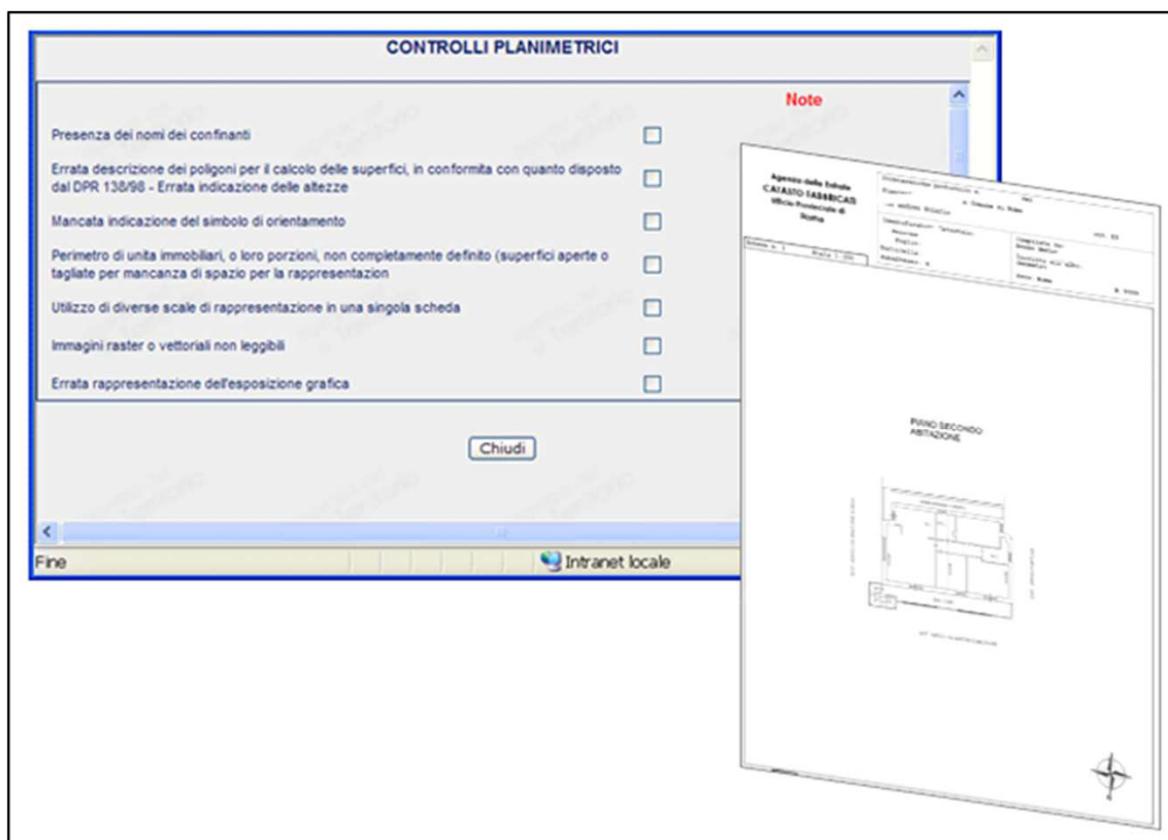
Spazio della Unità  
CIVICO PARROCCHIALE  
Ufficio Territoriale

112 113 114

CF1 CF2

AL AC

*Elaborati Planimetrici.*



*Planimetrie.*

Come per il controllo degli elaborati planimetrici è possibile, dalla check-list, segnalare le anomalie rilevate ed inserire una possibile descrizione.

Le più frequenti cause di sospensione riguardanti **l'Elaborato Planimetrico** sono:

Il modello **Elaborato Planimetrico** è un'elaborazione grafica della subalternazione dell'intero edificio coadiuvata dall'*Elenco subalterni* (dove vanno indicati tutti i subalterni contenuti nella dimostrazione grafica ed eventualmente quelli soppressi) indicante anche la destinazione d'uso delle varie unità immobiliari e delle varie parti comuni (censibili e non censibili) esistenti in un corpo di fabbrica, allo scopo di permetterne un'agevole individuazione.

La sua redazione risulta obbligatoria per le seguenti casistiche:

- nelle unità in costituzione (da nuova costruzione, unità afferenti o variazioni) vi siano dei Beni Comuni Censibili o Beni Comuni non Censibili;
- nelle unità in costituzione (da nuova costruzione, unità afferenti o variazioni) vi siano unità ascrivibili nelle Cat. F/1, F/2, F/3, F/4 e F/5;
- agli atti dell'ufficio sia già presente un Elaborato Planimetrico e con la presentazione della dichiarazione si modifica la subalternazione (come ad esempio nel cambio d'uso).

Alcuni degli errori più ricorrenti nella causale, che generano rifiuto del Documento riguardano:

Si verifica quando il tecnico non riporta, nell' **elaborato planimetrico**, le linee continue di confine che identificano graficamente ogni singola unità immobiliare.



*Vademecum 4.01 (pag.60)*

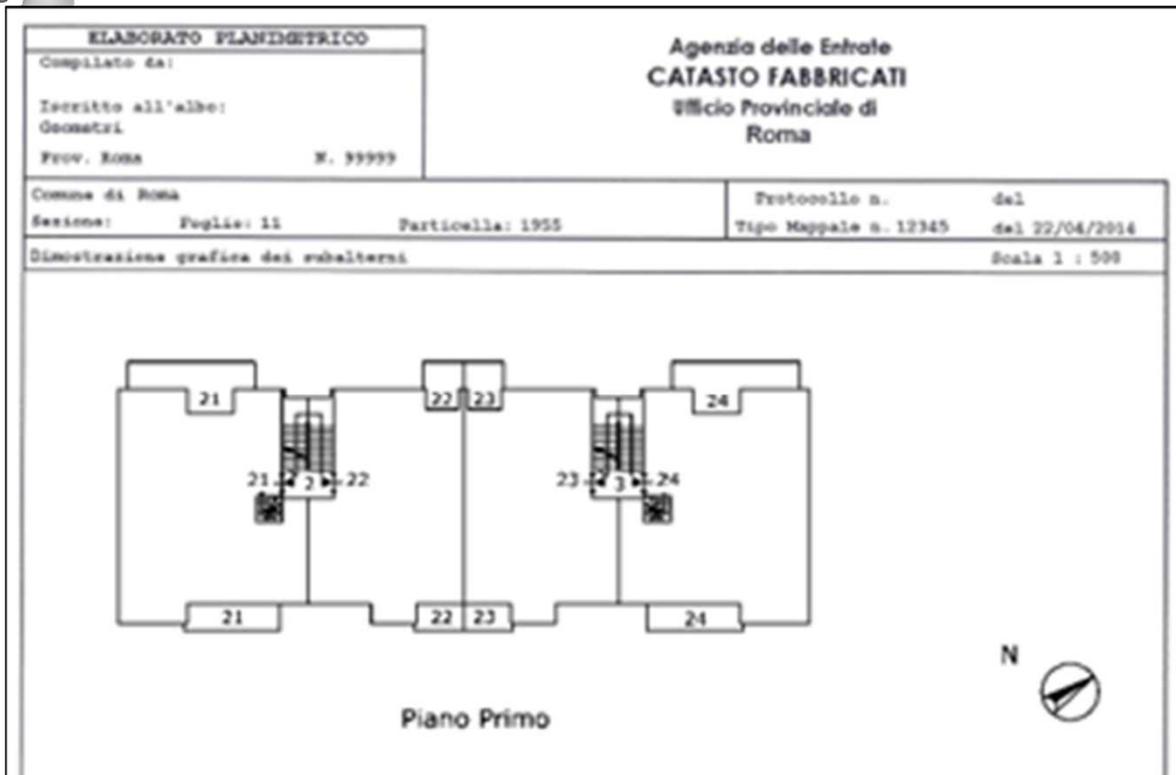


ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Roma	
Completato da:		Protocollo n. del	
Iscritto all'albo: Geometri.		Tipo Mappale n. 12345 del 22/04/2014	
Prov. Roma N. 33333		Scala 1 : 500	
Comune di Roma		Dimostrazione grafica dei subalterni	
Sezione: Foglio: 11 Particella: 1955			

Piano Primo

**Nel caso specifico sono state omesse le linee di confine tra unità immobiliari, fondamentali per identificare correttamente le u.i.u. all'interno del fabbricato.**



Esempio di **corretta** rappresentazione grafica delle linee di confine delle u.i.u.

Si verifica quando, non viene indicato il numero del piano per identificare la corretta collocazione dell'unità immobiliare all'interno dell' **Elaborato Planimetrico**, specialmente dove l'unità immobiliare è composta da più livelli.



Vademecum 4.01 (pag.60)

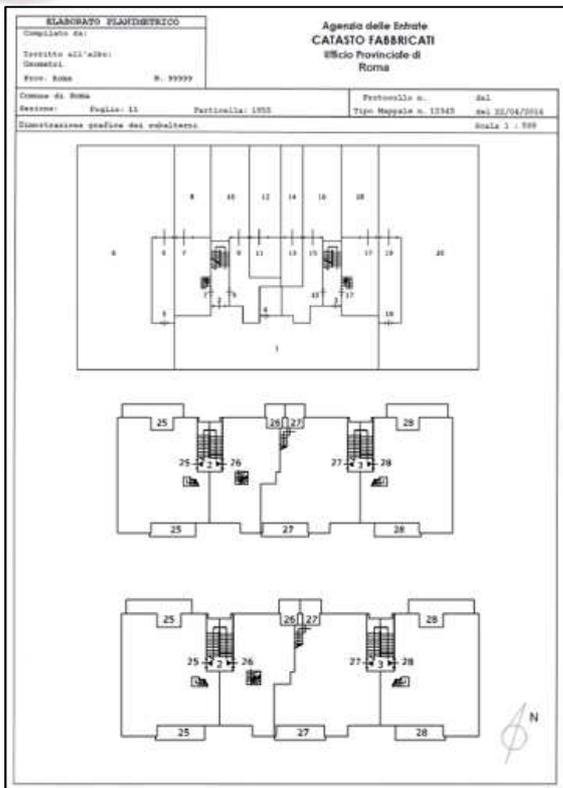


Figura 1

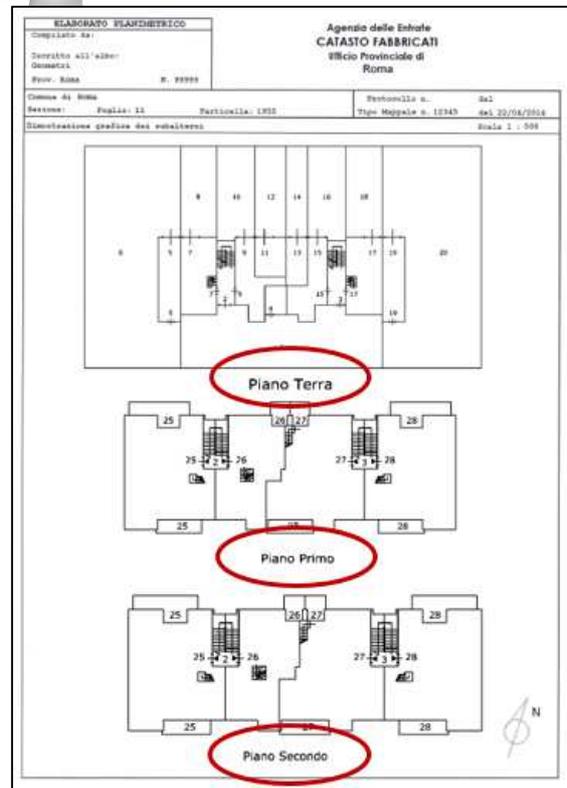


Figura 2

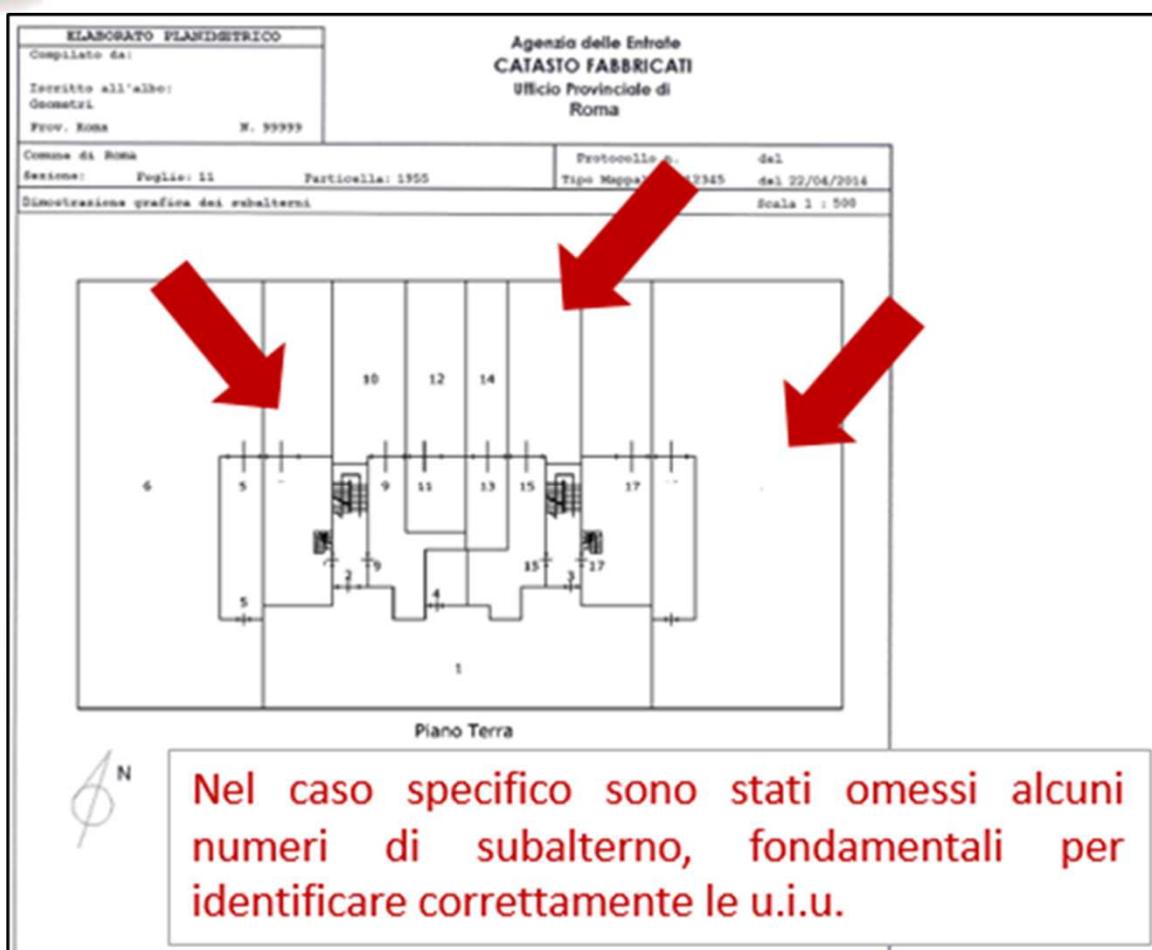
(Fig. 1) - Esempio di **omessa** indicazione dei piani.

(Fig. 2) - Esempio di **corretta** indicazione dei piani

Si verifica quando, nell' **Elaborato Planimetrico** non viene indicato il numero di subalterno, fondamentale insieme ai confini e gli accessi per identificare correttamente l'unità immobiliare.

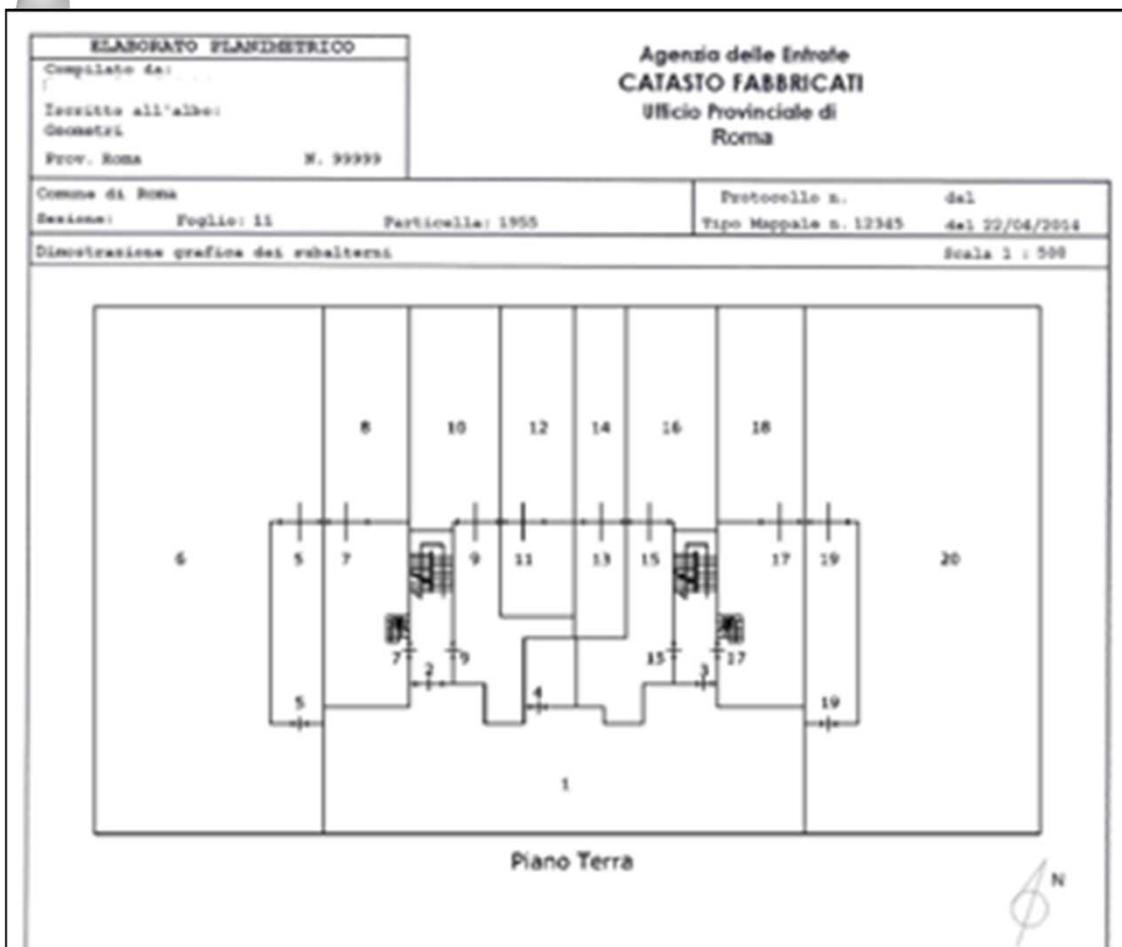


Vademecum 4.01 (pag.60)



B1  
3

## Mancanza del numero del subalterno



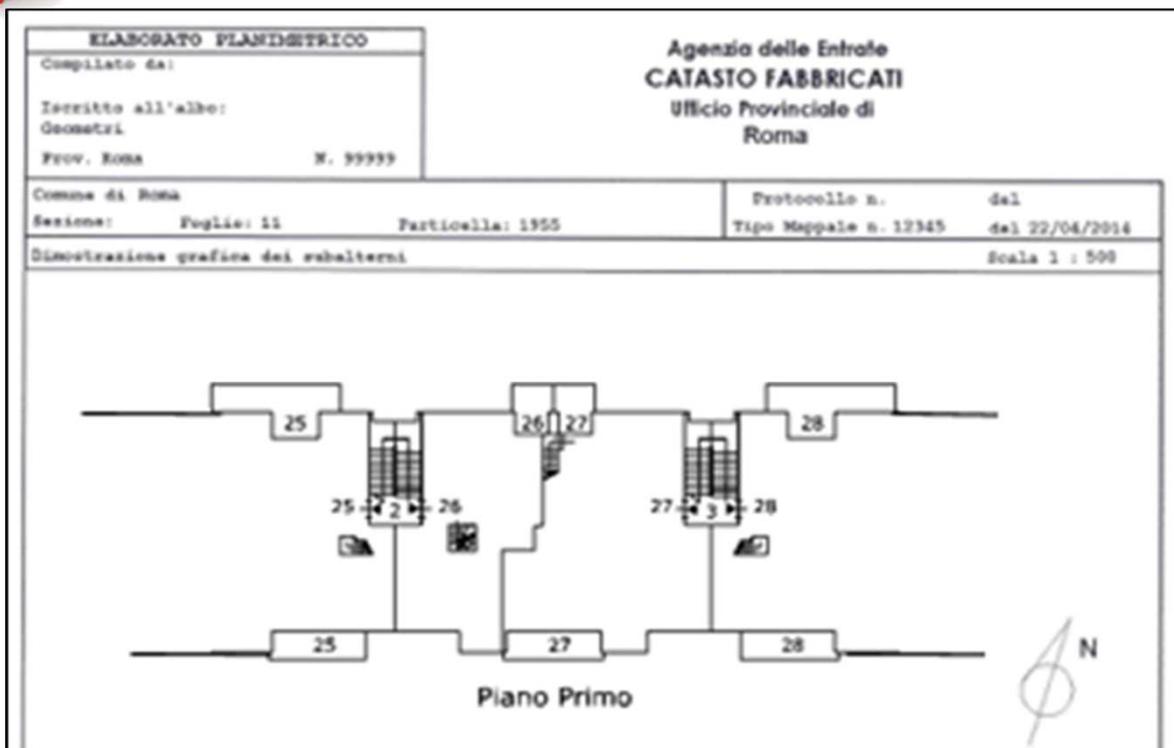
Esempio di **corretta** indicazione dei numeri di subalterno delle u.i.u.

Si verifica quando, le linee di confine (rappresentate con linee continue) non vengono rappresentate.

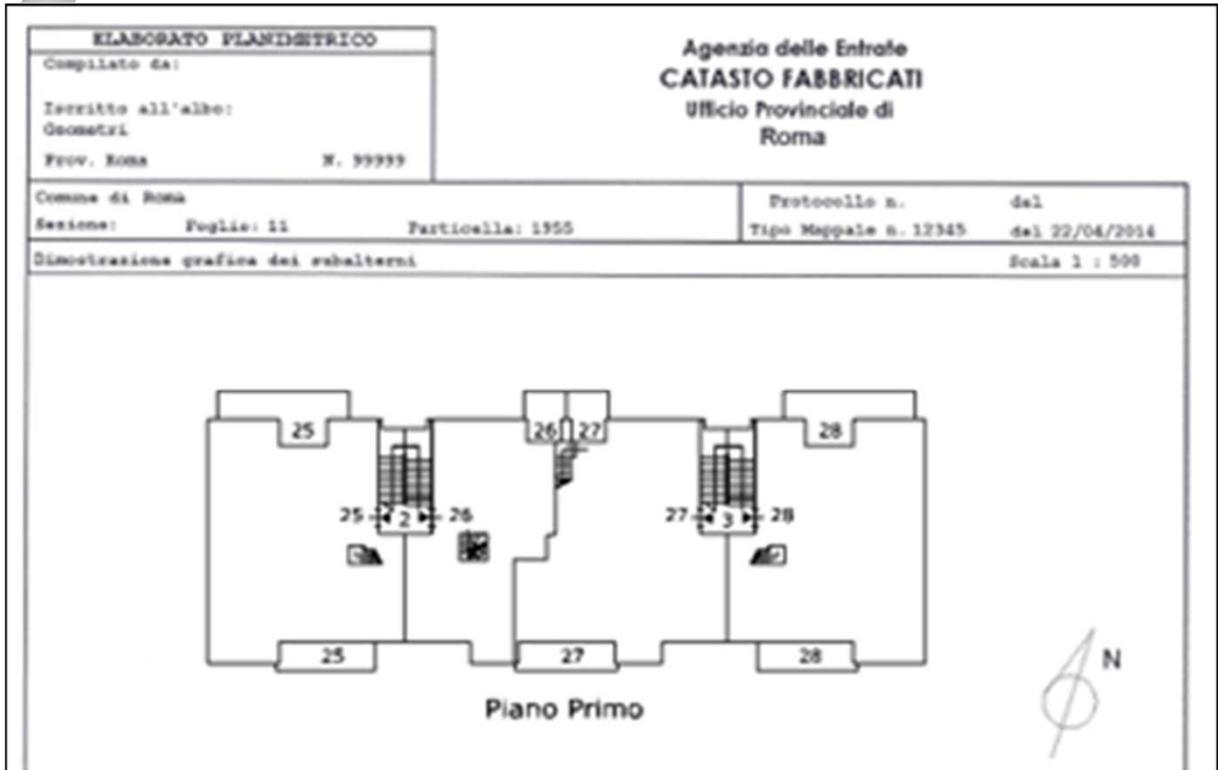
Frequentemente, anziché essere rappresentato in una scala più idonea, l' **Elaborato planimetrico** viene redatto lasciando le linee di confine aperte non consentendo la giusta individuazione delle dimensioni nel suo complesso e/o dei confini del corpo di fabbrica interessato.



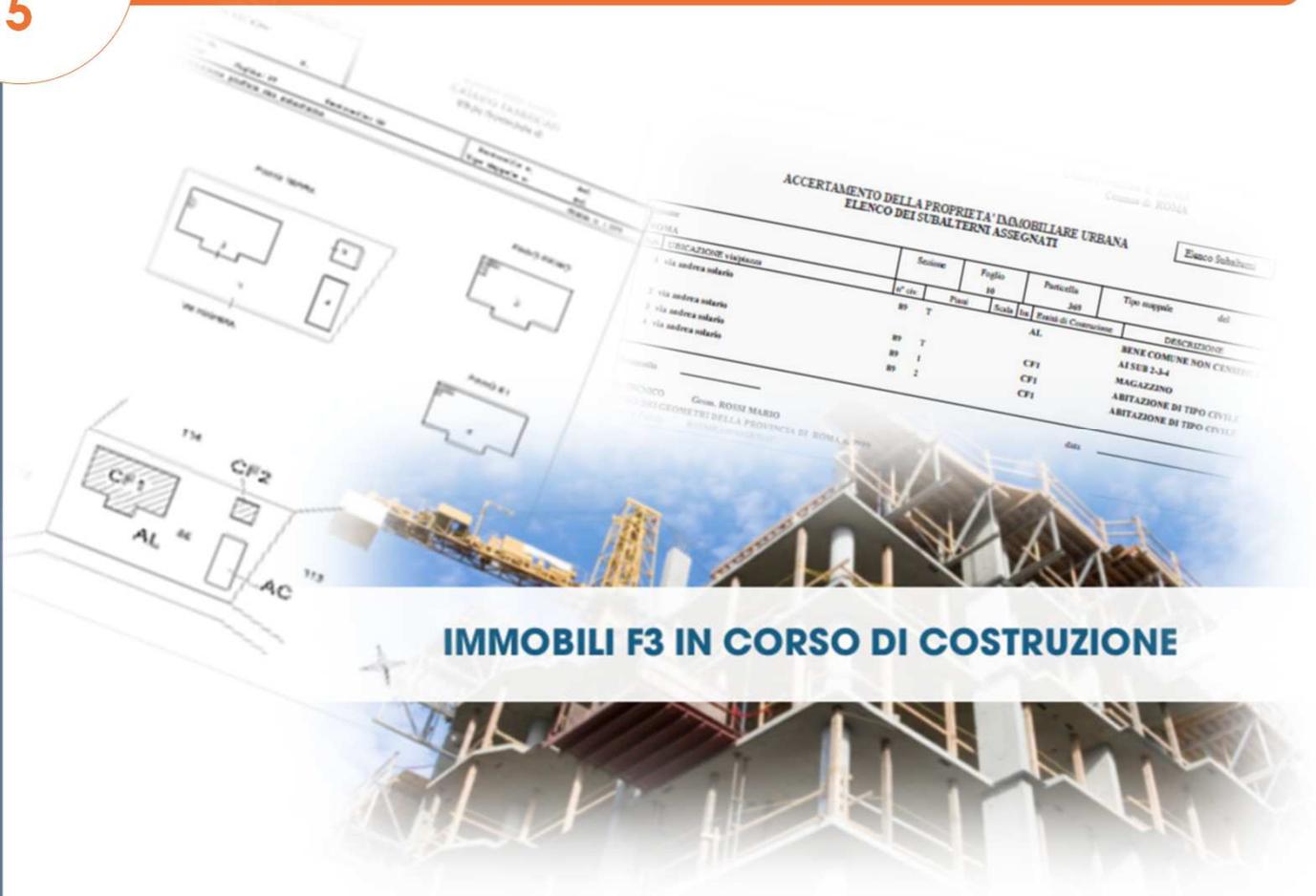
*Vademecum 4.01 (pag.60)*



*Esempio di omessa rappresentazione grafica delle linee di confine.*



Esempio di **corretta** rappresentazione grafica delle linee di confine.



**IMMOBILI F3 IN CORSO DI COSTRUZIONE**

Si verifica quando, nei casi di costituzione e ridefinizione del BCNC o costituzione o variazione di u.i.u. in categoria F, il professionista non rappresenta l' **elaborato planimetrico (obbligatorio per la fattispecie)**.



*Vademecum 4.01 (pag.56)*

Ufficio Provinciale di ROMA  
Comune di ROMA

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA  
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Elenco Subalterni

Comune ROMA		Sezione		Foglio 10		Particella 369		Tipo rogale del	
Sub.	UBICAZIONE via/piazza	n° civ.	Piani	Scala	Int.	Entità di Costruzione	DESCRIZIONE		
1	via andrea solario	89	T			AL	BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB 2-3-4		
2	via andrea solario	89	T			CF1	MAGAZZINO		
3	via andrea solario	89	1			CF1	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE		
4	via andrea solario	89	2			CF1	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE		

Protocollo \_\_\_\_\_ data \_\_\_\_\_

TECNICO Geom. ROSSI MARIO  
ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI ROMA n. 9999  
Cognome: ROSSIMARIOGIUSEPPE

Firma e timbro \_\_\_\_\_

L' **elaborato planimetrico**, la cui modalità di redazione (con tutte le informazioni da produrre nello stesso) è indicata nel vademecum, deve essere completo di tutti i subalterni presenti nella dimostrazione grafica e, quando previsto, della indicazione dei **corpi di fabbrica correlati alle Entità Tipologiche**.

I B.C.N.C. e i B.C.C., nell' elenco subalterni, **devono essere descritti chiaramente riguardo la destinazione ed indicate le u.i.u. a cui sono comuni**.

Alcuni degli errori più ricorrenti nella causale, che generano rifiuto del Documento riguardano:

Si verifica quando in fase di compilazione dell'Elaborato Planimetrico, **viene omesso totalmente, o parzialmente, l'elenco dei subalterni** che è parte integrante del documento.

*Vademecum 4.01 (pag.61)*

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da: \_\_\_\_\_  
 Iscritto all'albo: \_\_\_\_\_  
 Geometri  
 Prov. Roma 1 1989

Comune di Roma  
 Sezione: Foglio: 11 Particella \_\_\_\_\_  
 Dimostrazione grafica dei subalterni:

**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Roma**

Ufficio Provinciale di: ROMA  
Comune di: ROMA

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA  
ELENCO DEI SUBALTERNI**

Sub.	UBICAZIONE via/piazza	n° civ.	Piani	Scala	Int.	Entità di Costruzione	DESCRIZIONE
2	VIA VOGHERA	13	T-1-2			1 CF1	ABITAZIONE IN VILLINO
3	VIA VOGHERA	13	T			CF2	AUTORIMESSA
4	VIA VOGHERA	13	T			CF3	TETTOIA

Protocollo \_\_\_\_\_ data \_\_\_\_\_

IL TECNICO Geom. \_\_\_\_\_  
 ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI ROMA n. 99999  
 Codice Fiscale: \_\_\_\_\_ firma e timbro \_\_\_\_\_

**PIANO S1**

Assenza del subalterno 1  
(corte esclusiva)

Ufficio Provinciale di: ROMA  
Comune di: ROMA

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA  
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Elenco Subalterni

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
ROMA		2	400	n. 12345	22/04/2014

Sub.	UBICAZIONE via/piazza	n° civ.	Piani	Scala	Int.	Entità di Costruzione	DESCRIZIONE
1	VIA VOGHERA	13	T			AL	CORTE ESCLUSIVA AL SUB 2
2	VIA VOGHERA	13	T-1-2			1 CF1	ABITAZIONE IN VILLINO
3	VIA VOGHERA	13	T			CF2	AUTORIMESSA
4	VIA VOGHERA	13	T			CF3	TETTOIA

Protocollo \_\_\_\_\_ data \_\_\_\_\_

IL TECNICO Geom. \_\_\_\_\_  
 ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI ROMA n. 99999  
 Codice Fiscale: \_\_\_\_\_ firma e timbro \_\_\_\_\_

Esempio di esatta compilazione  
dell'Elenco Planimetrico ed  
Elaborato Grafico.

Si verifica quando, i subalterni presenti graficamente nell'Elaborato Planimetrico non corrispondono a quelli indicati nell'elenco subalterni. L'errore riguarda principalmente la non corretta indicazione degli stessi, oppure non vengono indicati quelli soppressi o l'indicazione della destinazione d'uso è difforme da quanto indicato nel quadro U del Docfa.



Vademecum 4.01 (pag.61)

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Comitato da: \_\_\_\_\_

Iscritto all'albo dei Geometri \_\_\_\_\_

Prov. Roma N. 99999

Comune di Roma

Sezione: \_\_\_\_\_ Foglio: \_\_\_\_\_ Particella: \_\_\_\_\_

Disostrazione grafica dei subalterni:

PIANO TERRA

PIANO S1

VIA VOGHERA

**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI**

Quadro U | Unità Immobiliari

Riferimenti Catastali				Utilità Comuni Censibili				Dati di Classamento Proposti												
N.	Part. spec.	Oper.	Sez.	Foglio	Particella	Sub.	Op.	Sez.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superf. cat.	Rendita	1N/2N	Plan. Edificio	
											Piano	Scala	Interno	Lotto						
1	BCC	C		2	400	1														
via voghera 13																T				
2		C		2	400	2						006	A/7	3	7		885,72		SI	
via voghera 13																T-1-2				
3		C		2	400	3						006	C/6	2	24		18,59		SI	
via voghera 13																T				
4		C		2	400	4						006	C/7	2	24		60,74		SI	
via voghera 13																T				

**Errata compilazione dell'Elenco Subalterni**

Ufficio Provinciale di: ROMA  
Comune di: ROMA

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA  
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Elenco Subalterni

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:		
ROMA		2	400	n. 12345	22/04/2014		
Sub.	UBICAZIONE	n° civ.	Piani	Scala	Int.	Entità di Costruzione	DESCRIZIONE
1	via voghera	13	T			AL	CORTE ESCLUSIVA SUB 2
2	via voghera	13	T-1-2			CF1	ABITAZIONE IN VILLINO
3	via voghera	13	T			CF2	AUTORIMESSA
4	via voghera	13	T			CF3	DEPOSITO
5	via voghera	13	3			CF4	LASTRICO SOLARE

Protocollo \_\_\_\_\_ data \_\_\_\_\_

IL TECNICO Geom. \_\_\_\_\_  
ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI ROMA n. 99999  
Codice Fiscale: \_\_\_\_\_ firma e timbro \_\_\_\_\_

PIANO S1

VIA VOGHERA

Si verifica quando, in caso di una variazione che modifica la subalternazione (come ad esempio un cambio di destinazione d'uso, ampliamento ecc.), non viene prodotto un nuovo Elaborato Planimetrico che sostituisca o integri il precedente, già esistente agli atti.

Se in Banca Dati è presente un Elaborato Planimetrico rappresentante l'intero edificio, il nuovo Elaborato Planimetrico dovrà contenere tutti i subalterni della particella sia per la parte grafica, sia per la parte descrittiva.



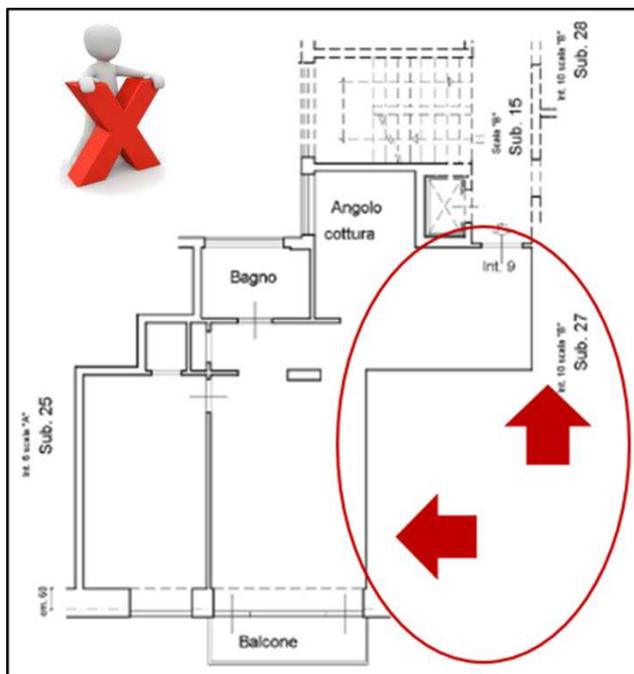
**Vademecum 4.01 (pag.61)**



Si verifica quando, nella planimetria dell'u.i.u. non vengono rappresentati i muri che delimitano gli ambienti, ivi compresi quelli perimetrali, anche se in comune con uiu confinanti.

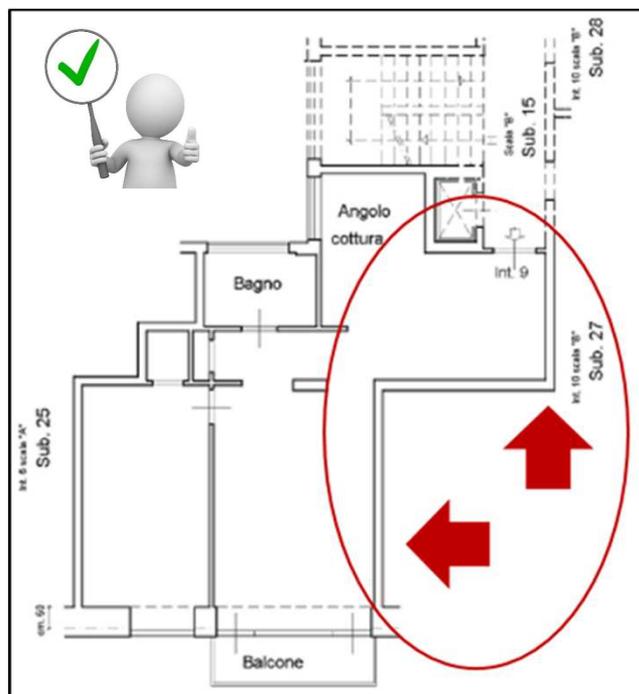
Ogni muro deve essere sempre rappresentato nello spessore e delimitato da linee continue al fine di un corretto calcolo della superficie catastale. Qualora sussistano oggettive difficoltà nella misurazione di tali spessori il tecnico ne stima la dimensione riportandola nella planimetria.

**Tale circostanza deve essere menzionata nella relazione tecnica.**



**Vademecum 4.01 (pag.48)**

➤ Esempio di **omessa** rappresentazione dei muri perimetrali.



➤ Esempio di **corretta** rappresentazione dei muri perimetrali.

Nel caso di planimetrie di u.i.u. di fabbricati presentati in assenza di «**elaborato planimetrico**» va riportata la rappresentazione della sagoma del fabbricato.

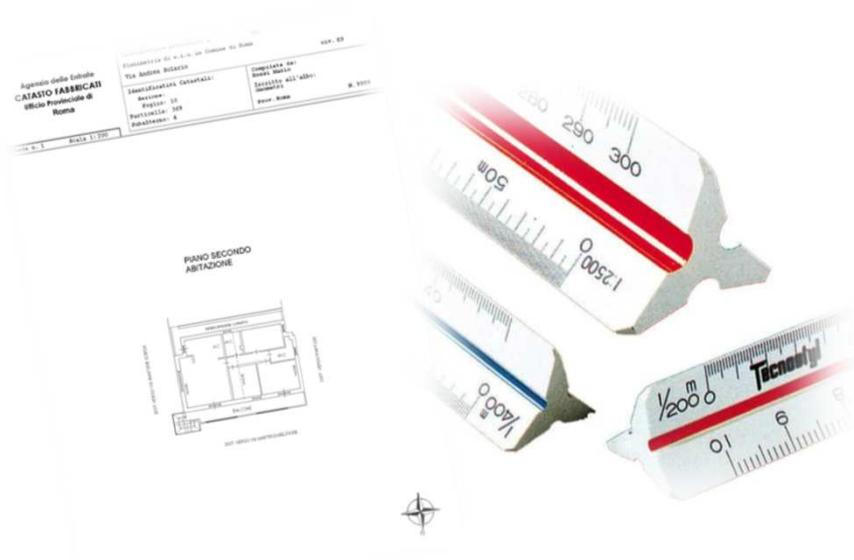
Si rende necessario, per un corretto classamento, riportare in planimetria anche le parti comuni dell'unità immobiliare, qualora presenti in quella da variare (esempio corti, c.t., lavanderie, vani scala).



*Vademecum 4.01 (pag.50)*

<p><b>Agenzia delle Entrate CATASIO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Roma</b></p>		Dichiarazione protocollo n. <b>del</b>	
		Comune di Roma Via Voghera <span style="float: right;">civ. 13</span>	
<p>Identificativi Catastali:</p> Sezione: Foglio: 2 Particella: 400 Subalterno: 2		Compilata da: Iscritto all'albo: Geometra Prov. Roma <span style="float: right;">N.</span>	
<p>Planimetria                  Scheda n. 1      Scala 1:200</p>	<p style="text-align: right;"><b>Abitazione</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Piano quarto h= 2.80 m.</b></p> <p style="text-align: right;"> <b>N</b></p>		

***Esatta rappresentazione della planimetria in assenza di Elaborato Planimetrico.***



Si verifica quando, la scala di rappresentazione della planimetria non è quella corretta, spesso per un errore durante il caricamento della stessa nel Docfa, che ne preclude il corretto calcolo della superficie catastale.



**Vademecum 4.01 (pag.48)**

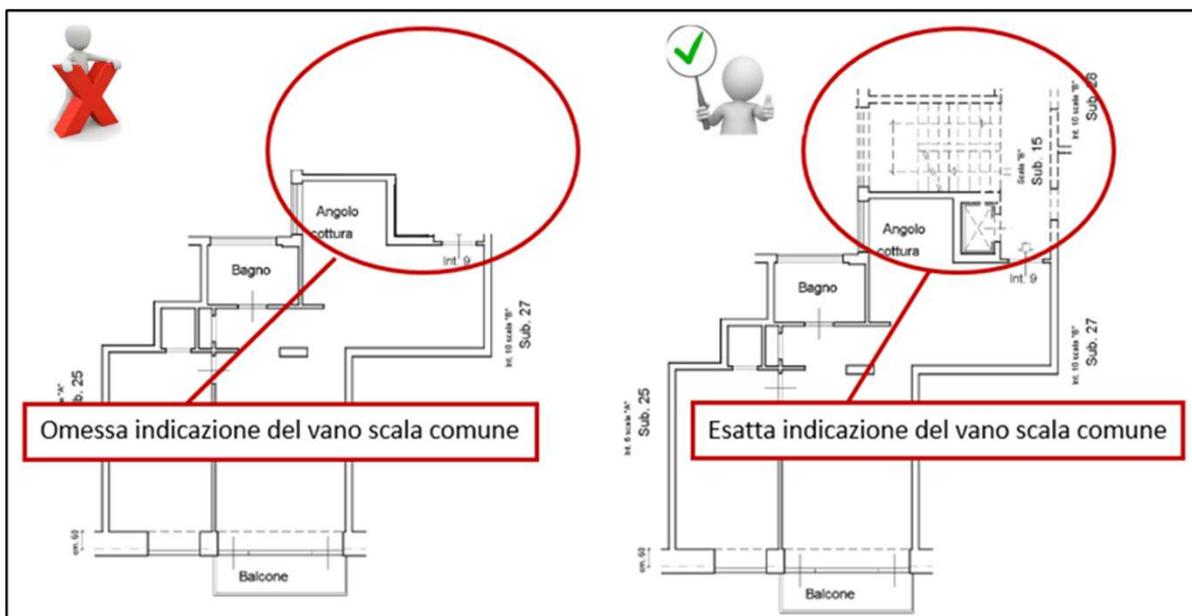
# B1 4

## Mancanza dell'indicazione, ai sensi della circ. 4/2009, della posizione del vano scala comune

Si verifica quando, nella planimetria non viene disegnata la posizione del vano scale e del corridoio di accesso alla unità immobiliare, nonché gli identificativi catastali delle u.i.u. adiacenti o, in alternativa, l'indicazione di "altra u.i.u."



*Vademecum 4.01 (pag.50)*



## B2

### Errata rappresentazione dell'esposizione grafica

Nella fase di istruttoria, i controlli riguardano, tra l'altro, anche i poligoni per il calcolo della superficie catastale che deve essere computata sulla base della destinazione.

L'errore più ricorrente nella causale, che genera il rifiuto del Documento riguarda:

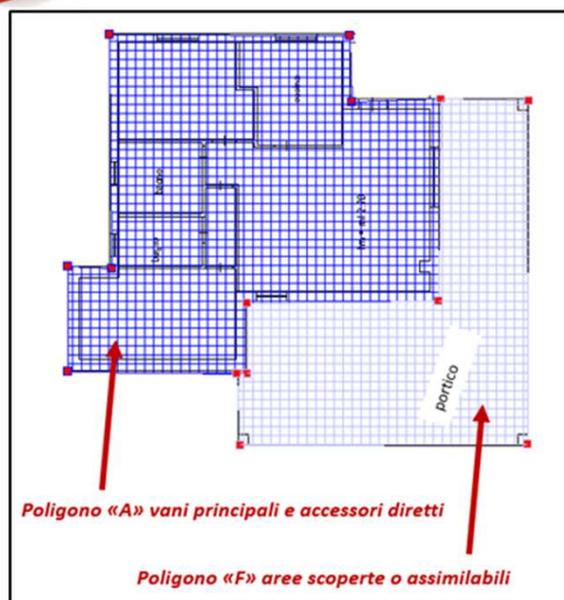
## B2 1

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

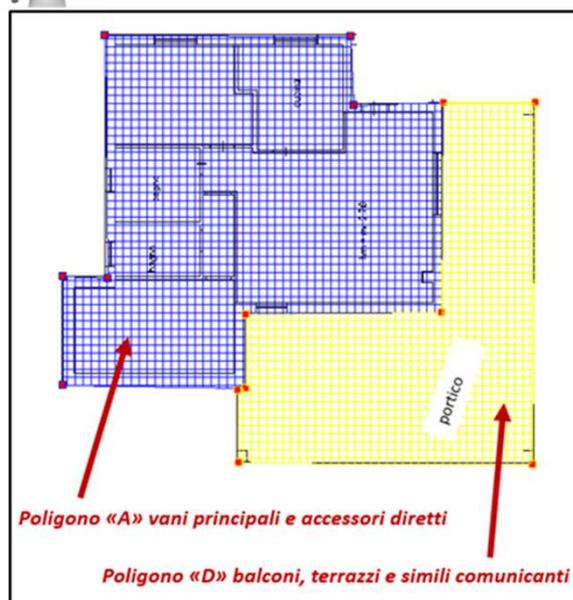
Si verifica quando, nella redazione del calcolo dei poligoni, non viene attribuita la corretta tipologia del poligono oppure la poligonazione non viene compilata correttamente seguendo la sagoma della planimetria.



*Vademecum 4.01 (pag.51)*



*Esempio di calcolo **errato** del "portico"*



*Esempio di calcolo **corretto** del "portico"*



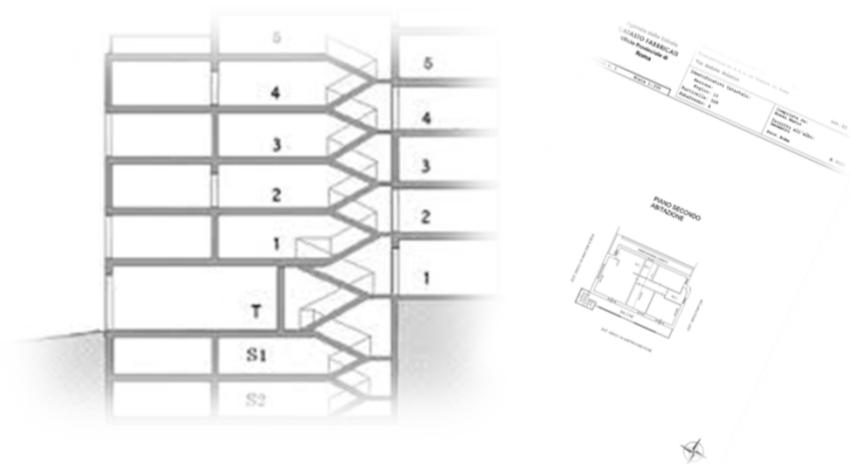
Nella fase di istruttoria, i controlli riguardano, anche quando la planimetria o parti di essa sono poco leggibili a causa di utilizzo di parametri di scansione errati.

L'errore più ricorrente nella causale, che genera il rifiuto del Documento riguarda:

Si verifica quando la planimetria o parti di essa sono poco leggibili a causa della mancata ottimizzazione dei parametri della scansione oppure le immagini raster o vettoriali risultano fuori scala.



*Vademecum 4.01 (pag.48)*



Non deve mai mancare l'indicazione del piano o dei piani in caso fossero in numero maggiore e la corrispondenza nella planimetria, al fine di agevolare al meglio l'identificazione dell'immobile.

L'errore più ricorrente nella causale, che genera il rifiuto del Documento riguarda:



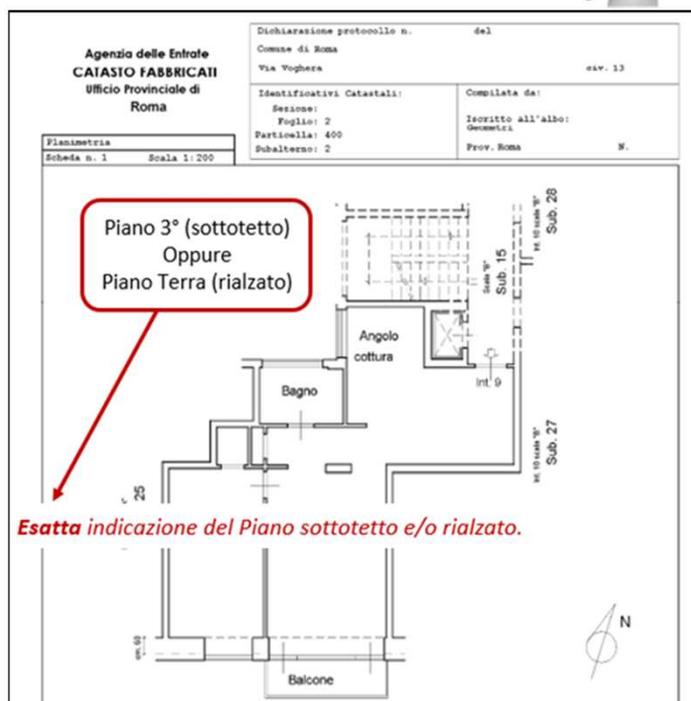
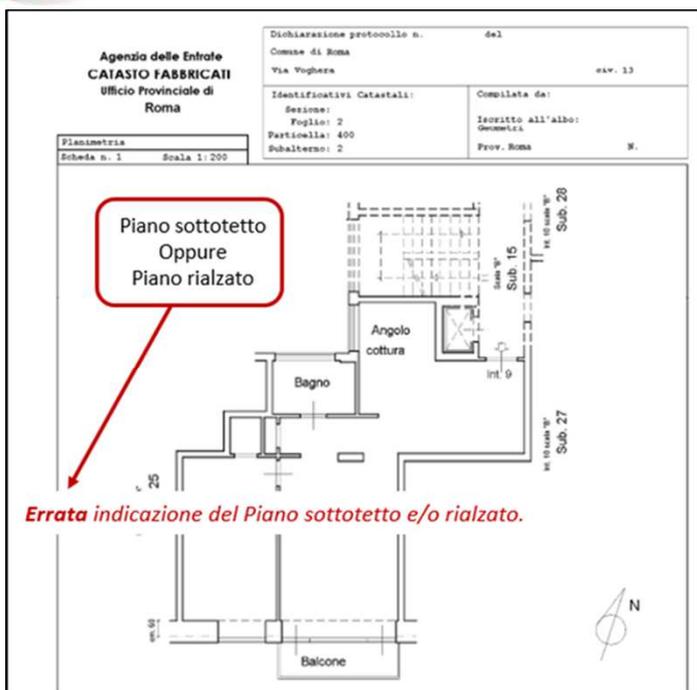
# B4 2

## Uso di dizioni quali «sottotetto» o piano «rialzato» senza l'indicazione del relativo piano corrispondente del modello Docfa

Si verifica quando vengono utilizzate le dizioni piano «**sottotetto**» o piano «**rialzato**» senza l'indicazione del numero del piano corrispondente nel fabbricato.



Vademecum 4.01 (pag.49)



## B5

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

Sono quei controlli effettuati sulla difformità riscontrate nella nuova planimetria rispetto a quella in atti, che non giustifica la causale indicata nella dichiarazione Docfa.

L'errore più ricorrente nella causale, che genera il rifiuto del Documento riguarda:

## B5 1

### Planimetrie derivanti da variazioni di schede precedenti non corrispondenti a quelle già presenti in Banca Dati

Si verifica quando, a seguito di una variazione, nella nuova planimetria si riscontrano difformità rispetto alla planimetria in atti non giustificate da una corretta indicazione della causale.

Ad esempio, può verificarsi, nel caso di Fusione, quando la sagoma della nuova planimetria non corrisponde perfettamente alla sagoma delle unità immobiliari accorpate.



**Vademecum 4.01 (pag.39)**

Questo documento è stato realizzato da  
Agenzia delle Entrate

Direzione Regionale del Lazio