

Verbale n. 7

Commissione Catasto di Modena del 07 maggio 2025

Oggi 07 maggio 2025 alle ore 15.00 negli Uffici dell'Ufficio Provinciale del Territorio di Modena si è riunita la Commissione Catasto, come da mail di convocazione del 24 aprile 2025, inviata a tutti i Collegi ed Ordini professionali, partecipano:

per l'Agenzia

Per i Professionisti

Il Direttore UPT Stefano Silvano

Per il Collegio dei Geometri di Modena

Il Capo Area SCC Giuseppe Restivo

- Geom. Paola Gelmuzzi

Funzionario Paolo La Spina

- Geom. Emanuele Malavolti

Funzionario Vito Vento

Per l'Associazione Geometri liberi professionisti di Modena

Funzionario Sonia Celozzi

- Geom. Francesco Gorrieri

Per l'Ordine degli Ingegneri di Modena

- Ing. Miriam Ruggiero

Per l'Ordine dei Dottori Agronomi e forestali di Modena

- Dott. Agr. Pietro Natale Capitani

Per l'Ordine degli Architetti di Modena

- Arch. Caterina Boldrini

Per il Collegio Agrotecnici di Modena

- Dott. Dante Bertoni

Il Direttore UPT saluta i partecipanti e presenta l'ing. Giuseppe Restivo quale nuovo Capo area SCC che ha sostituito l'ing. Antonio Simone nominato Direttore dell'UPT di Ravenna. Relaziona circa il fatto che il nuovo Capo area ha assunto l'incarico dal primo aprile u.s. e che gradualmente gestirà tutti i servizi. Da subito, il nuovo Responsabile, ha dovuto affrontare l'elevato numero di richieste di informazioni riguardanti l'obbligo di presentazione del DOCFA per le unità immobiliari, che a seguito di interventi di ristrutturazione effettuati con il bonus del 110%, abbiano conseguito un aumento di valore dell'immobile pari o superiore al 15%. Detta richiesta di assistenza ha rallentato tutto il sistema delle prenotazioni creando qualche disagio. Aggiunge che il Capo area per far fronte a questa emergenza continua a contattare tutti i richiedenti appuntamento al fine di verificare l'effettiva necessità di assistenza con l'intento di liberare più appuntamenti possibile per consulenze diverse da quelle in premessa. Ovviamente tutto ciò richiede un dispendio di energie e di risorse che comporta

una ricaduta sulle attività dell'Ufficio. Evidenzia, in proposito che proprio il dott. Capitani oggi presente al tavolo, aveva per l'appunto evidenziato criticità nell'applicativo delle prenotazioni.

Il dottor Capitani ribadisce di aver avuto difficoltà a prendere appuntamento e riporta di aver dovuto rinunciare a degli incarichi a causa di questo.

Il Direttore UPT fa presente che in caso di particolari urgenze è sempre possibile contattare l'Ufficio tramite mail, per esporre il problema e fissare un appuntamento extra-agenda.

Il dott. Capitani fa presente di aver inviato la mail come suggerito, ma che non ha avuto nessuna risposta.

Il Direttore UPT evidenzia come la sostituzione del Capo Area, l'anomalo aumento delle richieste per l'obbligo della presentazione del DOCFA e il periodo pasquale possono aver comportato dei rallentamenti ai quali si sta dando fattiva risposta.

Il Direttore UPT prosegue comunicando che, come da accordi, è stata inviata la nota su come presentare le volture e su come utilizzare la procedura Voltura Web aperta a tutte le tipologie di utenza. L'incentivazione all'utilizzo della procedura Voltura Web ha l'obiettivo di ridurre la presentazione delle volture in Ufficio, di potenziare al massimo il canale telematico, procedura che consente di rendere più efficiente la trattazione dei documenti, e di ipotizzare la possibilità di lavorazione da remoto di detta tipologia di attività.

Il Direttore UPT anticipa anche che nel corso dell'incontro verrà affrontato il discorso delle sospensioni dei DOCFA. Precisa, che ci sono percentuali di sospensione molto alte nonostante siano stati fatti corsi di formazione specifici e rese disponibili on-line le slide degli incontri. Per cercare di risolvere questo problema si sta valutando di mettere a disposizione dei *DOCFA tipo*, che possano essere utilizzati come esempio per la presentazione delle denunce di variazione e/o costituzione. È importante risolvere il problema evidenziato perché la sospensione, di suo, aumenta i tempi di lavorazione delle pratiche rendendo di conseguenza meno efficace la prestazione sia dei professionisti che dei funzionari. Specifica, che solo le casistiche particolari potranno, in modo residuale, essere risolte con la consulenza dell'Ufficio e unicamente per i casi che veramente lo necessitano, così come avvenuto nel 2024 per i chiarimenti relativi al corretto censimento degli impianti fotovoltaici.

Interviene l'ing Vento facendo presente che nonostante sia stato ribadito più volte l'importanza di specificare nel modo più completo possibile la motivazione a base della richiesta di assistenza, c'è ancora una percentuale altissima di prenotazioni che riportano motivazioni assolutamente generiche. Questo comporta che la richiesta di assistenza non sempre sia efficace. Il tempo a disposizione per ogni prenotazione di assistenza è di 15 minuti e la maggior parte di esso, alle volte, si esaurisce nel cercare gli elementi utili a individuare il problema e a non poter fornire una risposta completa, ponderata e condivisa.

L'arch. La Spina, nel merito della motivazione, aggiunge che accade spesso che il motivo per il quale viene chiesta l'assistenza, sia stato di fatto superato all'atto di erogazione del servizio stesso e che l'appuntamento venga poi utilizzato per rappresentare tutt'altro tipo di problematica. Aggiunge che alle volte detto comportamento appare una vera e propria strategia tesa a garantirsi l'appuntamento senza che al momento della prenotazione ve ne sia stata l'effettiva necessità. In ogni caso, raccomandata la correttezza, precisa che sarebbe opportuno in questi casi che qualche giorno prima venisse inviata una mail per specificare che l'oggetto della consulenza è cambiato in modo da dar tempo all'Ufficio di preparare l'istruttoria. Questo accorgimento serve a ottimizzare il tempo per la consulenza effettivamente richiesta. Nella mail occorre fare riferimento agli estremi della prenotazione per poterla collegare.

Interviene il Capo Area SCC che dopo aver completato la propria presentazione informando che proviene dall'UPT di Vicenza, prospetta ai presenti che il primo ambito su cui interverrà riguarda proprio quanto stanno segnalando i colleghi rispetto alla richiesta di appuntamento. Informa che vi sarà da parte sua un'analisi più puntuale degli appuntamenti chiesti, sia che si parli di assistenza telefonica, sia che si parli di prenotazioni in Ufficio. Questa attenzione puntuale è legata a più motivi. Il più importante è che non si vuole arrivare al trasferimento in via delle Costellazioni con un modus operandi che potrebbe diventare traumatico. Bisogna far capire che nella nuova sede non ci sarà più l'archivio a disposizione per chi fa la consultazione. Quindi chi prenota un appuntamento per la consultazione degli atti cartacei deve indicare esattamente cosa vuole vedere. La documentazione richiesta, come avviene negli altri uffici, verrà recuperata prima dell'appuntamento e fatta trovare allo sportello per la consultazione. Il tempo a disposizione per ogni appuntamento resterà lo stesso e non consentirà, seduta stante, di ricevere una successiva richiesta da espletarsi nello stesso tempo, perché il funzionario non potrà lasciare la propria postazione per andare in archivio a recuperare la documentazione e poi tornare. Questo vale sia per la consultazione degli atti relativi al Catasto terreni che al Catasto fabbricati.

Il dott. Capitani chiede se si abbia consapevolezza del fatto che quando si fa una ricerca di tipo catastale, c'è bisogno di consultare contemporaneamente più cose (la tavola censuaria, le mappe, il prontuario dei numeri di mappa) e che diverrà faticosissimo prenotare di volta in volta ulteriori appuntamenti per completare la ricerca di documenti di cui si apprende la necessità di consultazione solo in corso d'opera. Sottolinea come detta organizzazione di fatto renda la collaborazione faticosa e ostativa. Sottolinea come si prospetti un disagio mai sperimentato in precedenza laddove invece la collaborazione aveva permesso di risolvere molte problematiche.

L'ing. Restivo sottolinea che quanto prescritto non attiene alla volontà di precludere determinate cose, ma di risolvere le difficoltà logistiche che inevitabilmente interverranno. Sottolinea, in base alla sua esperienza, che il modus operandi prospettato non è da interpretarsi come un fatto eccezionale. Negli altri Uffici il personale esterno da sempre opera nel modo indicato, e non si riscontrano problemi. Precisa, che dette novità organizzative, sicuramente, avranno bisogno di un periodo di rodaggio da parte sia degli esterni che del personale dell'Ufficio in cui poter sperimentare insieme i margini di miglioramento. Però l'obiettivo da raggiungere sarà quello. Quindi preventivamente al trasloco si comincerà con l'effettuare controlli più puntuali su tutte le prenotazioni, e ove queste non fossero in linea con quanto anticipato in questa sede, verrà chiesto riscontro telefonico al professionista per richiamare all'osservanza di quanto esposto. Ma questo non verrà fatto più di una volta per professionista. In caso di recidiva, si procederà con la cancellazione d'Ufficio dell'appuntamento per carenza di motivazioni. Ma si spera di non dover ricorrere a questa casistica.

Interviene il Direttore UPT per specificare che quando avverrà il trasferimento di questo Ufficio nella nuova sede vi sarà un unico front office per tutta la Direzione provinciale e sarà ubicato al piano terra. L'archivio sarà invece allocato nel secondo piano sottoterra dello stabile. Appare chiaro che, con questo tipo di organizzazione, il servizio così come ora erogato non lo si potrà più garantire, perché sarà impossibile reperire facilmente i documenti richiesti. Questo diverrà ancor più difficoltoso ove l'archivio, o parte di esso, non dovesse rimanere a Modena perché la consistenza complessiva dei documenti archiviati sta facendo emergere dubbi riguardo la loro capienza negli spazi che potranno essere messi a disposizione.

Per far fronte a tutte queste difficoltà, aggiunge il Direttore UPT, serve prendere consapevolezza del fatto che l'attuale livello di informatizzazione delle banche dati consente di acquisire e ricostruire senza l'accesso all'Ufficio tantissime informazioni. Certamente non tutto, ma tante cose si possono ottenere. Per cui sarà buona prassi acquisire ai fini della ricerca tutto ciò che è già disponibile on-line. Riporta che ora anche i *registri di partita* sono consultabili on-line e che quindi non è più il caso di

venire a consultarli in Ufficio, che le visure sono gratuite e accessibili a tutti e che c'è la possibilità di fare le consultazioni dei PREGEO e dei frazionamenti degli ultimi dieci anni, cosa che prima non era possibile. Per essere ancora più performanti, il Direttore aggiunge che nella previsione del trasloco, è stata fatta anche la richiesta di rasterizzare le mappe con il duplice scopo di ridurre oltre che la presenza in Ufficio anche la quantità di spazi di archiviazione. Sottolinea che è stata fatta la richiesta ma non si ha ancora notizia rispetto al suo accoglimento.

Per concludere sottolinea quindi che la richiesta di essere precisi nelle motivazioni degli appuntamenti è una necessità organizzativa dalla quale non si potrà più prescindere. Sapere i motivi per cui si viene in presenza dà la possibilità all'Ufficio di potersi organizzare, e allo stesso tempo di assicurare un servizio migliore sia al telefono che durante la consultazione.

I professionisti presenti prendono atto del cambiamento prospettato e cosa questo comporterà in termini di reperibilità della documentazione in Ufficio, evidenziano che vorrebbero continuare ad essere una risorsa in termini di collaborazione con l'Ufficio, per mettere a disposizione la conoscenza capillare del territorio di cui sono parte attiva.

Il Direttore UPT replica che ha piacere che i professionisti possano continuare ad assicurare collaborazione e ne apprezza la disponibilità. Ma, il messaggio che si sta veicolando è che bisognerà attenersi a delle disposizioni che regolamenteranno l'accesso alla nuova sede, uniformandosi di fatto a ciò che succede negli altri UPT, tenendo conto della nuova collocazione degli archivi. A questo non si vuole arrivare impreparati.

La geometra GelmuZZi, riguardo la proposta di rasterizzazione delle mappe, chiede se vi sia la possibilità in qualche modo di farsi parte attiva come Collegio dei geometri riguardo detta possibilità. Avere le mappe digitalizzate aiuterebbe molto i professionisti.

Il Direttore UPT rappresenta che se si volesse fare una manifestazione di interesse per la digitalizzazione delle mappe rendendosi disponibile così come fatto in passato con le mappe di impianto, lo si può fare. Di sicuro, quest'Ufficio, nella consapevolezza che nel prossimo futuro si dovrà gestire un front office più complesso rispetto al presente, ha già formalizzato delle proposte. Una manifestazione di interesse da parte del Collegio dei geometri, presso la sovraordinata Direzione Regionale, in tal senso può essere utile. Poi sarà compito di chi ha il potere decisionale in merito di valutarne la fattibilità.

Il Direttore UPT rispetto ai disagi attualmente riscontrati in Ufficio, dovuti alle numerose richieste di informazioni sulle modalità di calcolo da utilizzare per verificare l'obbligatorietà della presentazione del DOCFA, informa che la Direzione Centrale Catasto lo scorso 13 marzo ha incontrato tutti gli ordini professionali. A seguito di tale incontro sono state divulgate le slide utilizzate per l'evento. Slide che successivamente sono state utilizzate in autonomia in alcune provincie a cura di Ordini e Collegi professionali che hanno organizzato a loro volta convegni e incontri, come fatto dalla Federazione Regionale dei Geometri a Modena il 28 aprile.

Il Direttore informa che a suo avviso sarebbe stato opportuno gestire questo flusso informativo tramite delle note ufficiali. Prende atto però che se la Direzione Centrale non divulga comunicazioni formali, non può l'Ufficio sostituirsi alla stessa in questa attività. L'Ufficio si è già fatto parte attiva per chiarire le procedure di aggiornamento catastale, come fatto per esempio per la modalità di trattazione delle volture o degli impianti fotovoltaici, inviando delle note informative inviate a tutti gli Ordini e Collegi interessati per dare indicazioni dettagliate riguardo le modalità di gestione del servizio.

I professionisti chiedono se non sia possibile sollecitare la Direzione Centrale in tal senso. Perché anche a loro la carenza di un'informazione più strutturata sta creando dei disagi. Non è ben chiara, infatti, neanche la platea dei soggetti destinatari delle lettere di compliance, le casistiche interessate

e quant'altro connesso. Per cui anche loro sono in difficoltà riguardo le informazioni da dare ai loro clienti.

Il Direttore UPT informa che l'Ufficio ha manifestato detta necessità in primis al Direttore Provinciale essendo l'UPT un'articolazione interna della Direzione provinciale e che poi sarà competenza di quest'ultimo valutare l'interessamento delle superiori Direzioni in proposito.

Il Dott. Capitani chiede quale sia ad oggi lo stato dell'arte rispetto all'aumento di valore del 15 per cento di cui si è esposta la difficoltà di assistenza.

Il Direttore UPT risponde che non è cambiato nulla di significativo rispetto alle usuali procedure di aggiornamento catastale (rif. art.7, 17 e 20 del RDL 652/1939) e che di fatto si tratta di una carenza di comunicazione. Alcuni soggetti sono stati interessati da un avviso bonario, funzionale a informare l'utente che le risultanze catastali danno evidenza della mancata presentazione di un atto di aggiornamento riguardante l'unità immobiliare oggetto di ristrutturazione come previsto dalla normativa vigente.

Spiega che al momento, a livello centrale, è stato effettuato un incrocio con riferimento ai soggetti beneficiari del super bonus e le risultanze catastali degli immobili di proprietà degli stessi, che le prime lettere di compliance sono state inviate nello scorso mese di aprile e hanno interessato una platea ridotta di soggetti. In questa fase, il compito dell'Ufficio sarà verificare la presentazione dei DOCFA.

La Geometre Gelmuzzi riporta di aver avuto modo di leggere alcune lettere di compliance pervenute su altra provincia. Riporta che nelle stesse non era riportato nulla di particolarmente significativo in termini perentori e che tutte facevano riferimento a unità immobiliari censite in categoria "F" e pertanto senza rendita.

Il Direttore UPT conferma che al momento le lettere inviate fanno riferimento per la maggior parte dei casi a unità immobiliari aventi quelle caratteristiche.

La platea dei presenti prende atto del fatto che al momento si sta parlando di casistiche che non comportano dubbi circa l'obbligatorietà dell'aggiornamento, infatti in linea di massima, cioè escludendo i casi particolari, non è possibile aver effettuato un intervento di miglioramento funzionale su un fabbricato e che questo risulti senza aggiornamento della rendita catastale o, peggio, che la stessa sia nulla.

Il Direttore sottolinea che quella è la fattispecie ricorrente ma che in alcuni casi le *lettere di compliance* hanno interessato anche unità immobiliari censite in altre categorie.

La difficoltà maggiore dell'obbligatorietà dell'aggiornamento catastale è la valutazione dell'aumento del 15% del valore dell'immobile, questa è condizionata da molti fattori, compreso anche un eventuale errore di censimento in atti. La Direzione Centrale, affermando che non sono cambiate le normative di Legge, ha chiarito che bisogna esaminare caso per caso e che in questo senso è importante il contributo dei professionisti. L'Ufficio se avrà delle indicazioni maggiormente dettagliate non esiterà a condividerle in una riunione di questa Commissione.

In ogni caso, risulta evidente che se un immobile è stato oggetto di ristrutturazione e non ha la rendita è il caso di capirne i motivi.

La geom. Gelmuzzi ritornando alla necessità di consultare tutto quanto disponibile on-line prima di chiedere l'appuntamento in presenza per la consultazione di documenti puntualmente individuati, rappresenta che la visura on-line riguardante uno stadio superato della planimetria dell'immobile, sia pure disponibile a sistema, il professionista non può effettuarla per assenza della specifica delega.

Questo rappresenta un ostacolo all'istruttoria e limita la possibilità di completare la ricerca storica on-line.

Il Direttore UPT rilevata la correttezza dell'obiezione avanzata informa che la problematica sarà posta all'attenzione delle superiori Direzioni.

Riguardo la sospensione del DOCFA anticipata a inizio riunione dal Direttore, interviene l'arch. La Spina rappresentando che sono tantissimi i casi di sospensione. Informa, che in alcuni casi la sospensione riguarda casistiche ordinarie per le quali la motivazione è evidente e scontata poiché attiene a errori basilari quali per esempio: *sagoma diversa, unità non presente in banca dati, presenza di elaborato parziale* etc. Tante sospensioni riguardano invece il problema dei BNC *beni non censibili*, che rappresentano una "particolarità" dell'UPT di Modena a causa di una prassi consolidata nel tempo e dovuta a una errata applicazione delle norme catastali che non può all'attualità essere perpetrata. Le unità presenti nell'elaborato come BNC vanno costituite con apposita Dichiarazione di variazione e l'operazione è soggetta, dal 1 gennaio 2025, al pagamento dei tributi.

L'ing. Vento precisa che se nell'elaborato è specificato che il bene non censibile è bene comune ai sub specificati, è possibile recuperarlo con istanza, viceversa per il recupero di situazioni pregresse necessita sempre la presentazione del DOCFA.

(note da allegare al verbale)

Viene aggiunto che per ogni variazione bisogna sempre aggiornare la planimetria e riportare nell'elaborato planimetrico tutti i subalterni presenti e non solo quelli oggetto di variazione.

L'arch. La Spina invita infine a fare attenzione alla sottoscrizione del DOCFA. Spiega che finora si è sempre cercato di verificare il DOCFA nella sua interezza, ma nel prossimo futuro al riscontro del primo elemento di criticità, si procederà senza entrare nel merito rispetto ad eventuali ulteriori inesattezze. Questo perché l'istruttoria chiede molto tempo e all'Ufficio necessita sveltire il flusso delle lavorazioni. Pertanto, si raccomanda di sensibilizzare i propri iscritti circa la necessità di porre la massima accortezza nella presentazione e sottoscrizione dei documenti.

Il dott. Capitani l'ascia la riunione alle ore 16.45 per impegni personali.

La Geometra Gelmuzzi fa notare che rispetto alla firma del DOCFA alle volte vengano richiesti adempimenti o documenti sottoscritti eccedenti rispetto a quanto previsto dalle norme, come per esempio nei casi di costituzione di aree urbane o di variazioni di benc in complessi condominiali.

L'arch. La Spina chiede che questi casi vengano segnalati all'Ufficio in modo da poter garantire anche un allineamento procedurale interno tra i colleghi.

L'ing. Vento interviene per raccomandare anche il corretto utilizzo della causale di presentazione del DOCFA. Specificando che solo per i casi in cui, data la peculiarità della fattispecie in presentazione, non dovesse essere rinvenibile a sistema un'apposita causale, si potrà chiedere la consulenza dell'Ufficio per individuare quella più attinente al caso specifico.

La riunione termina alle ore 17.00

Il presente verbale è stato redatto da Sonia Celozzi ed è sottoscritto dai partecipanti con le seguenti note, in corsivo sono evidenziate le minime precisazioni.

Allegato 1 – DC Catasto - prot. 16458/2021 - Richiesta chiarimenti in merito alla obbligatorietà della predisposizione dell'Elaborato Planimetrico nella presentazione di dichiarazioni di variazione ex art. 20 R.D.L. n. 652 del 1939.

BCNC – BCC, regolamentati dalla circolare 2/84, e BNC in uso solo all’UPT di Modena, note allegare al verbale:

Ing. Vento

L'ing. Vento precisa che se nell'elaborato planimetrico è specificato che si tratta di bene comune non censibile con indicazione di area comune ai sub specificati, questo è possibile recuperarlo con istanza; viceversa se i beni sono presenti come: BNC area esclusiva del sub specificato o BCNC con specifica area esclusiva del sub specificato, per il recupero delle situazioni pregresse necessita sempre la presentazione del DOCFA.

Geom. Gelmuzzi

In merito al recupero in Banca Dati dei BNC, la Geom. Gelmuzzi evidenzia che la costituzione degli stessi BNC, avvenuta negli anni 80/90 ed equiparati ai BCNC, era uso e prassi consolidata dettata dall'allora dirigenza di questo Ufficio catastale e che, anche se oggi viene recepita dall'Ufficio come un'errata applicazione delle norme catastali di allora, non ritiene corretto che l'errore dello stesso Ufficio comporti un aggravio economico al contribuente. Chiede che tale situazione venga nuovamente rivalutata dall'attuale dirigenza con la richiesta di una comunicazione dettagliata agli Ordini e Collegi sul modus operandi che l'Ufficio ha già adottato o ha intenzione di adottare.

Direttore UPT – precisazione

In considerazione della particolare problematica evidenziata, il Direttore dell'UPT ha inviato a tutti i partecipanti, e-mail del 8 maggio 2025, la nota della Direzione Centrale Catasto, prot. 16458/2021, con la quale sono stati ricordate le procedure per il corretto censimento dei BCNC e BCC, questo documento è allegato al presente verbale.

Al fine di fare chiarezza circa le corrette procedure per il superamento della definizione dei BNC è stata interessata la sovraordinata Direzione Regionale, appena saranno disponibili indicazioni circostanziate sarà inviata una nota di indirizzo a tutti gli Ordini e Collegi professionali di Modena; fino ad allora si continuerà con l'attuale prassi indicata dall'Ing. Vento e dall'Arch. La Spina.

Il documento è spedito a tutti gli Ordini e Collegi professionali della provincia di Modena.

Roma,

Alle Direzioni Regionali

Alle Direzioni Provinciali

Uffici Provinciali - Territorio

Agli Uffici Provinciali-Territorio di

Milano, Napoli, Roma e Torino

OGGETTO: Richiesta chiarimenti in merito alla obbligatorietà della predisposizione dell'Elaborato Planimetrico nella presentazione di dichiarazioni di variazione ex art. 20 R.D.L. n. 652 del 1939.

Pervengono alla scrivente Direzione Centrale, sia dai professionisti incaricati della redazione degli atti di aggiornamento Docfa, sia dagli Uffici Provinciali - Territorio competenti alla registrazione nella banca dati catastale di detti atti, richieste di chiarimenti in merito all'obbligatorietà della presentazione dell'Elaborato Planimetrico per le dichiarazioni di variazione ex art. 20 del R.D.L. n. 652 del 1939.

Più in particolare, è stato recentemente chiesto di esprimere uno specifico parere circa l'obbligatorietà della presentazione dell'Elaborato Planimetrico nei casi di “*variazione per divisione di unità immobiliare in due o più unità entro fabbricato con parti comuni censibili e/o non censibili, non interessate dalla dichiarazione, privo di elaborato planimetrico agli atti, rasterizzato o cartaceo*”, con specifico riferimento a quanto previsto dalla circolare n. 4/T del 29 ottobre 2009 e dalla successiva nota di chiarimento prot. n. 17471 del 31 marzo 2010 della Direzione Centrale Catasto e Cartografia.

Ciò premesso, in relazione a quanto specificatamente richiesto e ai documenti di prassi appena richiamati, si precisa quanto segue.

Come noto, l'*elaborato planimetrico per la dimostrazione della suddivisione in subalterni*, originariamente introdotto con la circolare n. 2 del 20 gennaio 1984, con obbligo di presentazione per le sole dichiarazioni di nuova costruzione, è un elaborato tecnico redatto per ogni piano del fabbricato, al fine di rappresentare graficamente *“il perimetro dell’edificato, le porzioni comuni, la suddivisione delle aree scoperte ed infine gli accessi alle singole unità immobiliari”*.

Con successivi documenti di prassi sono stati ulteriormente chiariti i contenuti e le modalità di redazione di tale elaborato grafico ed è stata estesa l’obbligatorietà della presentazione anche ad alcune fattispecie di dichiarazioni di variazione delle unità immobiliari.

Più precisamente, nella circolare n. 9/T del 26 novembre 2001 è stato specificato che tale documento è obbligatorio per:

- *“denuncia di nuova costruzione quando siano presenti due o più unità immobiliari aventi porzioni e/o dipendenze in comune”*;
- *“denunce di unità in corso di costruzione quale che sia il numero di u.i. anche se non sono presenti parti comuni”*;
- *“denunce di variazione qualora l’elaborato sia già presente agli atti dell’ufficio ovvero quando si costituiscono beni comuni censibili e beni comuni non censibili”*.

Con la successiva circolare n. 4/T del 29 ottobre 2009 sono stati rivisitati alcuni punti della prassi operativa, evidenziando, per quanto qui di interesse, che la presentazione dell’Elaborato Planimetrico risulta *“sempre necessaria nel caso che la dichiarazione interessi due o più unità immobiliari dotate di beni comuni non censibili, oppure anche un solo immobile da censire in una delle categorie del gruppo F”*. Tale affermazione è stata successivamente oggetto di ulteriore chiarimento con la nota prot. n. 17471 del 2010 che al punto 3.6 ha precisato che *“nella variazione, l’elaborato planimetrico deve essere predisposto, obbligatoriamente, nel caso in cui non fosse presente in precedenza, limitatamente alla rappresentazione della parte immobiliare oggetto di*

dichiarazione ed al piano interessato, quando siano da definire beni comuni non censibili, ovvero, parti immobiliari da censire in una delle categorie del gruppo F¹.

Dall'evoluzione e rivisitazione della prassi operativa, così come delineata nelle citate istruzioni progressivamente emanate sul tema, emerge chiaramente che l'Elaborato Planimetrico ha l'obiettivo di fornire ulteriori elementi informativi sulle caratteristiche complessive dell'edificato che non possono trovare una rappresentazione nelle planimetrie delle singole unità immobiliari. Da qui la necessità di individuare in un unico documento grafico, ad esempio, la posizione delle singole unità nel fabbricato, nonché di tutti i beni per la cui dichiarazione in catasto non è prevista la presentazione di una planimetria, quali i beni comuni non censibili (BCNC) ed i beni censiti in una delle categorie fittizie del gruppo "F".

Poiché la redazione di tale elaborato richiede la conoscenza approfondita di tutta una serie di caratteristiche dell'edificato, l'obbligatorietà della presentazione di tale documento è stata inizialmente prevista, come detto, per le sole dichiarazioni di nuova costruzione, scegliendo di non richiedere - ai tecnici incaricati di presentare le dichiarazioni di variazione - di effettuare indagini approfondite, gravanti solo sugli intestatari delle unità immobiliari oggetto di variazione.

Successivamente, al fine di mantenere aggiornate le informazioni contenute nella banca dati planimetrica (tra cui anche quelle del singolo Elaborato Planimetrico), l'obbligatorietà della presentazione dell'Elaborato Planimetrico è stata estesa anche alle dichiarazioni di variazione relative a unità immobiliari per le quali fosse già presente tale documento.

Il bilanciamento, infine, tra la necessità di migliorare la qualità delle informazioni presenti nella banca dati planimetrica e la volontà di non gravare eccessivamente sugli adempimenti richiesti agli intestatari catastali, ha portato alla scelta di prevedere l'obbligatorietà della presentazione dell'Elaborato Planimetrico, quando non già presente, per le sole dichiarazioni di variazione

¹ Si ritiene comunque utile ribadire anche la previsione, richiamata nella stessa nota prot. n. 17471 del 2010, relativa alla rappresentazione nella planimetria dell'unità immobiliare, in mancanza dell'Elaborato Planimetrico, del perimetro del fabbricato e, nel caso questo non rientri nel formato della scheda, di un semplice accenno ad esso, limitandone la rappresentazione alle parti limitrofe all'unità immobiliare.

nelle quali siano definiti B.C.N.C. ovvero beni da censire in una delle categorie del gruppo “F”, richiedendo la rappresentazione almeno delle porzioni oggetto di dichiarazione e dei piani sui quali insistono. In questo contesto (ossia dichiarazioni di variazione su immobili privi di elaborato planimetrico), occorre precisare che per “definizione” di B.C.N.C. o di immobili in categorie del gruppo “F” devono intendersi le operazioni di “costituzione” (C) o di “variazione” (V) di detti immobili, riportate nell’ambito del Quadro *U – Unità immobiliari* dell’atto di aggiornamento Docfa².

Peraltro, se l’Elaborato Planimetrico è esistente, una sua nuova presentazione non è necessaria nel caso di dichiarazioni di variazione di immobili non caratterizzati da una modifica nella forma delle singole unità interessate (es. variazioni di toponomastica, di identificativo, ultimazione lavori, diversa distribuzione degli spazi interni, ecc.). Infatti la variazione dell’Elaborato Planimetrico esistente ha ragione di essere richiesta se e solo se vi è da registrare la generazione di nuove geometrie ovvero la cancellazione o la modifica di geometrie esistenti.

Lo specifico caso oggetto di richiesta di parere, ossia di dichiarazione di *“variazione per divisione di unità immobiliare in due o più unità entro fabbricato con parti comuni censibili e/o non censibili, non interessate dalla dichiarazione, privo di elaborato planimetrico agli atti, rasterizzato o cartaceo”*, qualora non siano “definiti” (ossia costituiti o variati) né B.C.N.C. né beni censibili in categorie del gruppo “F”, non rientra, pertanto, tra le dichiarazioni di variazione Docfa soggette ad obbligo di presentazione dell’Elaborato Planimetrico.

Tanto si rappresenta sull’argomento, raccomandando agli Uffici Provinciali - Territorio in indirizzo di rendere la prassi operativa, relativa all’accettazione delle dichiarazioni Docfa, conforme a quanto sopra rappresentato e alle Direzioni Regionali di vigilare sulla sua esecuzione.

IL DIRETTORE CENTRALE
Marco Selleri
(firmato digitalmente)

² In detto contesto, sono pertanto da ritenersi escluse le operazioni di Soppressione (S).