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

Particolare delicatezza assume la problematica afferente le dichiarazioni di nuova costruzione (edicole, chioschi, ecc.) realizzate da un privato su terreni demaniali in regime di concessione.

La fattispecie più comune può essere rappresentata da un'edicola costruita su un terreno di proprietà demaniale, sul quale, mediante atto di concessione, è data facoltà di posizionare una costruzione prefabbricata stabilmente infissa, che rimane di proprietà del soggetto concessionario. Preliminarmente, deve essere predisposto un TM, utilizzando la procedura informatica Pregeo, atto a individuare le particelle oggetto della concessione e la rappresentazione del fabbricato in mappa.

Essendo la ditta disallineata, il caso è assimilato alla fattispecie d) illustrata al paragrafo 1. Il tipo mappale è sottoscritto dal proprietario della costruzione, che menziona gli estremi dell'atto concessorio e della relativa registrazione all'Ufficio delle Entrate nella relazione dell'atto di aggiornamento; la pagina contenente le "Informazioni sui soggetti" è impostata secondo lo schema della figura seguente (Fig. 8).

Agenzia Entrate

TIPO MAPPALE
Elaborati Tecnici
Informazioni sui soggetti

Ufficio provinciale di: ROMA
Protocollo n:
Data:
Codice file PREGEO: 2.194.944

Dati generali del tipo

Comune:	ROMA SEZIONE C	Sez. Censuaria:	C
Foglio:	B14P	Particelle:	6301
Tecnico:	ROSSI MARIO	Qualifica:	GEOMETRA
Provincia:	ROMA	N. iscrizione:	1111

Titolari di diritti reali

Ditta dichiarata per la particella AAA

DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO CF: 80193211058Z PROPRIETARIO DELL'AREA
Titolo : PROPRIETA'PER L'AREA Quota: 1 / 1

MARIO ROSSI NATO A ROMA IL 20/04/1966 CF: RSSMRA66D20H501F PROPRIETARIO SUPERFICIARIO
Titolo : PROPRIETA' SUPERFICIARIA Quota: 1 / 1

Motivi del disallineamento

La ditta dichiarata non coincide con quella iscritta al catasto terreni per stato di fatto non legittimato

Fig. 8

L'intestazione corretta della dichiarazione di accatastamento mediante la procedura Docfa prevede che la ditta proprietaria dell'area sia indicata nel quadro I del modello D, con il codice titolo "01T -Proprietà per l'Area", specificando, nel campo del medesimo quadro I "Eventuale specificazione del diritto", la dicitura "CONCEDENTE". La ditta proprietaria del fabbricato va indicata, invece, con il codice titolo "01S – Proprietà Superficiaria". Nel campo "Eventuale specificazione del diritto", va inserita la dicitura "CONCESSIONARIO PER IL FABBRICATO" (Fig. 9 e Fig. 10).

Fig. 9

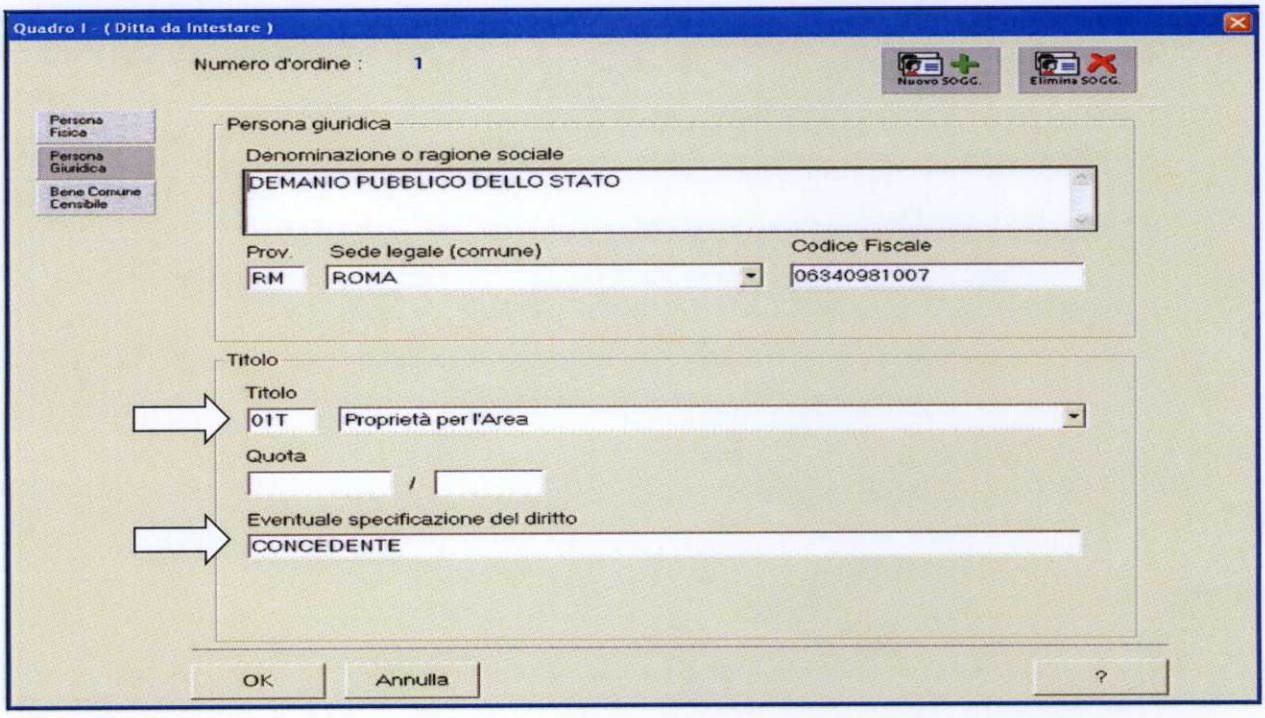
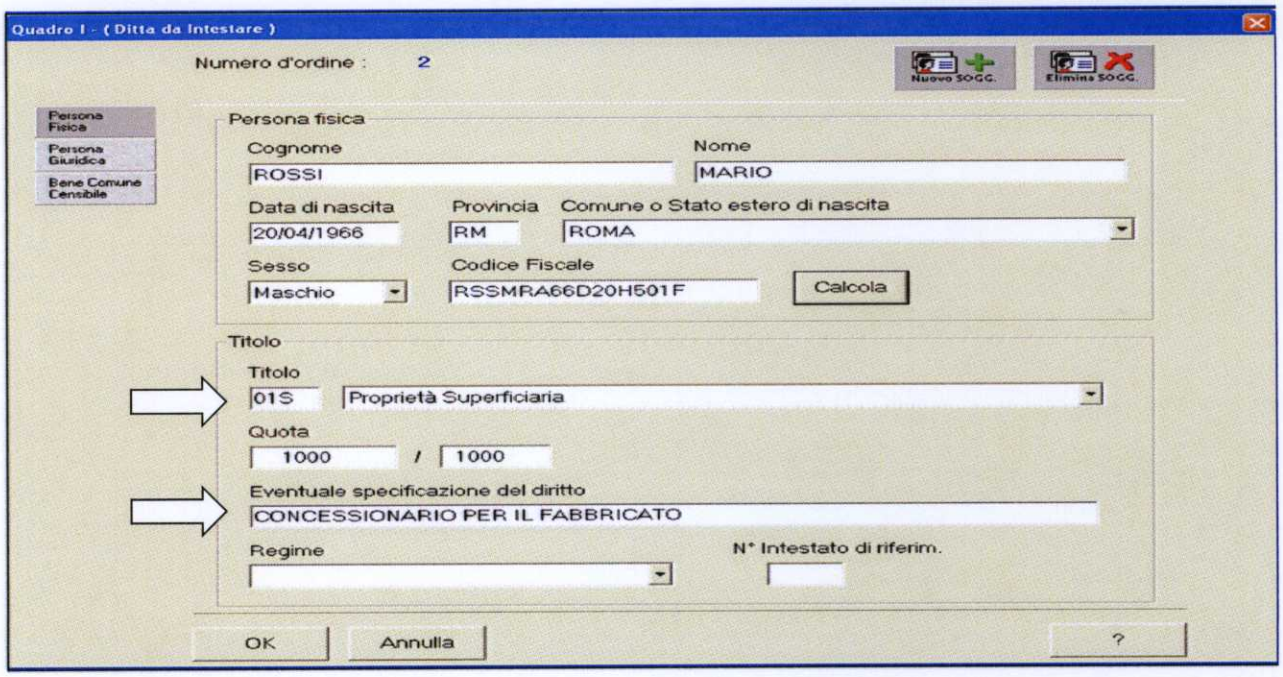


Fig. 10

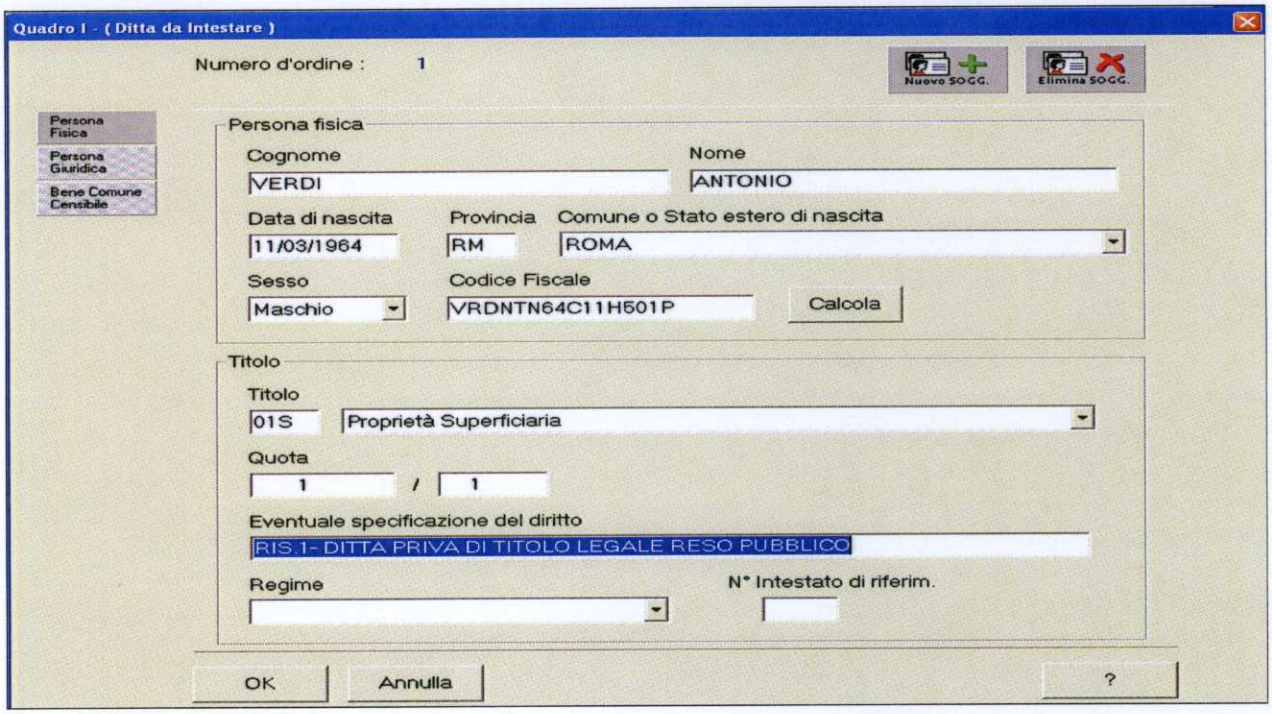


In tal caso non è apposta l'annotazione di riserva. Nel quadro D del documento Docfa devono essere indicati gli estremi della concessione demaniale e della relativa registrazione presso il competente Ufficio dell'Agenzia; la dichiarazione Docfa può essere firmata dal concessionario.

In mancanza di concessione demaniale l'immobile deve essere intestato al Demanio e il documento deve essere firmato dall'organo rappresentante l'Ente che ha in gestione il bene demaniale o da un suo delegato (vedi paragrafo 1, lett. d).

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

Un esempio tipico è rappresentato da quei manufatti adibiti ad erogare servizi particolari (a titolo esemplificativo, distributori di carburanti, impianti di telefonia mobile o fotovoltaici), in relazione ai quali per obbligo pattizio è fatto carico all'affittuario di procedere ai correlati adempimenti catastali in quanto "*possessore*", pur con l'impegno, alla scadenza del contratto, di rimuovere gli stessi manufatti e di procedere al ripristino dello stato dei luoghi. In tale evenienza, accertato che il contratto non costituisce un diritto reale di superficie, la ditta deve essere composta dai soggetti proprietari dell'area, già intestatari al CT, associando agli stessi il codice titolo "01T – Proprietà per l'Area" e da quelli che vantano diritti sulla costruzione, attribuendo il codice titolo "01S – Proprietà Superficiaria". Nel campo "Eventuale specificazione del diritto", deve essere apposta la dicitura "RIS 1 – DITTA PRIVA DI TITOLO LEGALE RESO PUBBLICO" (Fig.11). Fig.11



L'Ufficio in fase di controllo, provvede ad apporre la riserva 1, cancellando la dizione posta nel menzionato campo di specificazione del diritto. Inoltre nella dichiarazione deve essere citato il contratto di affitto con gli estremi di registrazione presso il competente Ufficio dell'Agenzia.

Quando con il TM si costituisce il cespite nella categoria fittizia F/6, per il medesimo è indicata l'opzione di cui al punto d) del paragrafo 4 - ditta disallineata per stato di fatto non legittimato.

La medesima disciplina si applica agli immobili facenti parte del patrimonio dello Stato dati in locazione.

4.3 Unità immobiliare edificata su particelle interessate da diritti reali non omogenei

E' il caso di un compendio costituente un'unica unità immobiliare edificata su due o più particelle, censite nella categoria F/1 al CEU, sulle quali gravano diritti diversi. La normativa catastale prescrive che la fusione tra porzioni di immobili può avvenire solo qualora i diritti reali di possesso siano omogenei, cioè solo se tutti i beni da fondere appartengono alla stessa ditta e vi sia, quindi, coincidenza di soggetti, titoli e quote.

Il professionista incaricato, dopo la registrazione dell'atto di aggiornamento cartografico, redige due o più distinte dichiarazioni di variazione al CEU, senza procedere alla fusione delle porzioni interessate. Mediante ciascuna dichiarazione, ogni porzione è iscritta autonomamente in banca dati, utilizzando la causale di presentazione "5–Altre", nel cui campo descrittivo è riportata la dizione "DICHIARAZIONE DI PORZIONE DI U. I.".

Di seguito vengono riportate due figure esemplificative derivanti dalla compilazione del modello D tramite la procedura informatica Docfa. Nella prima, denominata "Quadro B", è evidenziata la sopra richiamata causale "5-Altre" con detta dizione "DICHIARAZIONE DI PORZIONE DI U. I." (Fig.12).

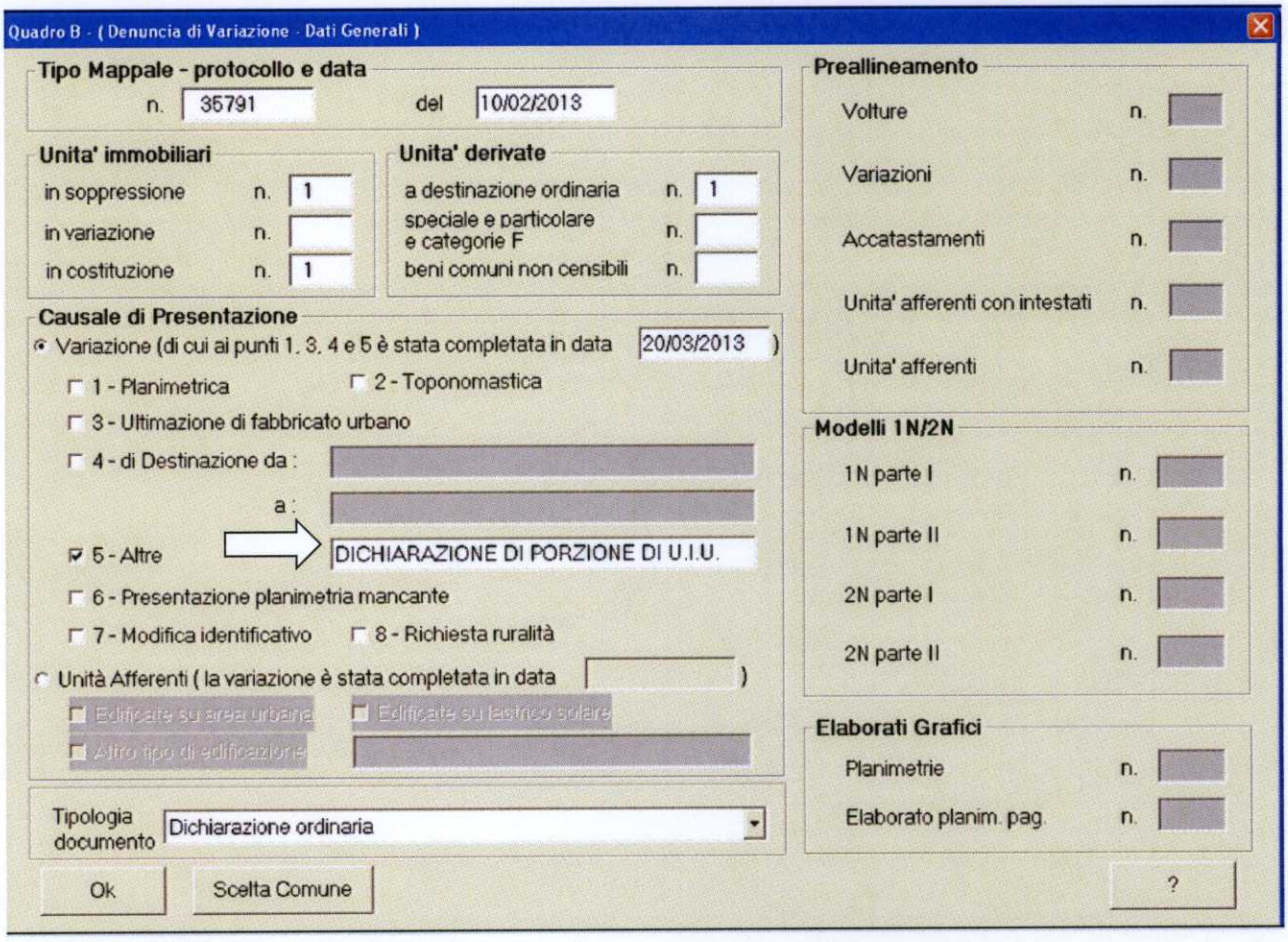


Fig. 12

Nella seconda, denominata "Note Relative al Documento e Relazione Tecnica", è posta la dizione "Porzione di UIU unita di fatto con quella di Foglio xxx Part. yyy Sub. zzzz. Rendita attribuita alla porzione di UIU ai fini fiscali" (Fig.13).

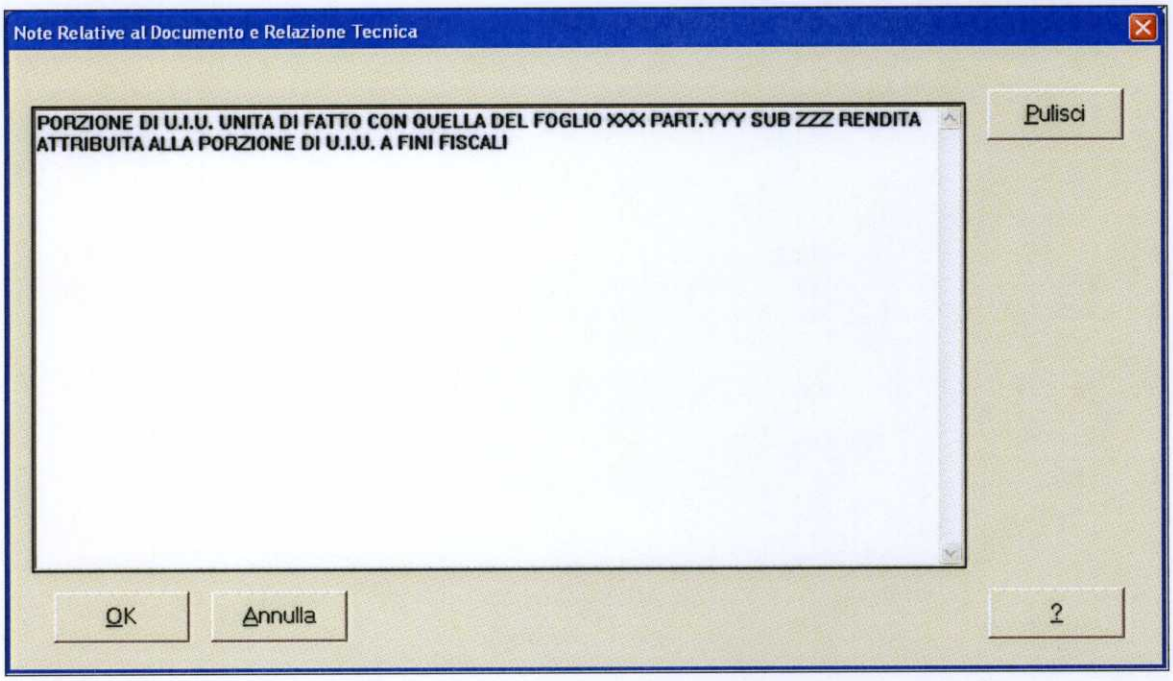


Fig. 13

Nella planimetria di ciascuna porzione è peraltro rappresentata l'intera unità immobiliare, con l'avvertenza di utilizzare il tratto continuo per la parte associata a ciascuna titolarità oggetto di dichiarazione e quello tratteggiato per la parte rimanente. Un tratteggio a linea e punto è riportato nella planimetria per meglio distinguere e delimitare ciascuna delle parti da associare alla ditta avente diritto.

L'Ufficio, immediatamente dopo l'inserimento agli atti delle dichiarazioni, provvede - mediante le procedure informatiche disponibili - a inserire, come annotazione relativa alla UI, la citata dizione "Porzione di UIU unita di fatto con quella di Foglio xxx Part. yyy Sub. zzzz. Rendita attribuita alla porzione di UIU ai fini fiscali", per ogni porzione di immobile iscritta autonomamente in atti. La parte, con la trasmissione telematica della dichiarazione, o in sede di presentazione della documentazione cartacea, allega istanza in carta semplice, al fine di evidenziare il numero e gli estremi dei modelli (Docfa) compilati che insieme definiscono l'unità nel suo complesso.

Ai fini del classamento, a tali beni è attribuita la medesima categoria e classe (in considerazione delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare intesa unitariamente), ed a ciascuno di essi è assegnata la rendita in relazione alla consistenza o, per le categorie speciali, al valore delle opere nelle stesse realizzate, nell'ipotesi che la rendita sia individuata con metodi indiretti.

4.4 Modalità di trattazione dei beni comuni censibili

Il bene comune censibile (alloggio del portiere, autorimessa comune, piscina, ecc.) si iscrive alla partita speciale denominata "beni comuni censibili", solo nel caso in cui l'unità interessata sia menzionata come tale nel regolamento di condominio[17] e la proprietà di detto bene sia ripartita fra tutti i condomini, secondo i diritti vantati sull'area o sulla superficie della particella su cui sorge l'edificio.

Per i beni dichiarati in catasto, antecedentemente all'emanazione della circolare n. 2 del 20 gennaio 1984 dell'ex Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE., l'iscrizione a detta partita speciale può avvenire mediante l'utilizzo della procedura Docfa: ciascun bene deve essere dichiarato in variazione come bene comune censibile con la causale "5 - altre", riportando nel campo libero la dizione "intestazione a bene comune".

Occorre specificare che devono essere predisposti l'elaborato planimetrico e l'elenco subalterni completo, associati alle singole UI, comprese in ciascun immobile conformemente alle risultanze del rispettivo regolamento, i cui estremi sono menzionati nel quadro D "Note relative al documento" della dichiarazione Docfa, in quanto trattasi di rettifica di dichiarazione di nuova costruzione.

Nel caso in cui non sia possibile l'intestazione dell'unità immobiliare nella menzionata partita speciale, i soggetti intestatari vengono individuati secondo le modalità ordinarie e l'aggiornamento degli stessi, segue le procedure previste dal citato DPR n. 650 del 1972.

5 Novità nelle procedure di aggiornamento delle intestazioni

Di seguito si evidenziano i controlli cui sono sottoposti i documenti acquisiti con il programma Voltura 1 e le note di variazione prodotte d'ufficio con gli applicativi disponibili, correlate alle istanze presentate in Ufficio, riguardanti l'anagrafica dei soggetti e la quadratura dei titoli e/o delle quote attribuite agli stessi.

5.1 Confronto fra i dati dichiarati nel documento e quelli presenti in anagrafe tributaria

Allorché il professionista o il soggetto dichiarante presenta la domanda di volture ("in sostituzione di" o intera intestazione), il sistema effettua controlli i cui possibili esiti sono di seguito riportati:

[17] Il regolamento deve essere comunque registrato e trascritto presso i competenti Uffici dell'Agenzia.

- i dati anagrafici inseriti sono perfettamente allineati con quelli presenti in AT: il controllo dà esito positivo e si può procedere nell'espletamento delle altre verifiche[18] ed al conseguente aggiornamento;
- i dati anagrafici non sono allineati con le informazioni presenti in AT, il controllo dà esito negativo e conseguentemente la documentazione viene restituita, a meno che non si tratti di volture riferite ad atti con data di efficacia anteriore al 1°/1/2000. Se la domanda di volture è riferita ad atti emanati a partire dal 1°/1/2000 il soggetto dichiarante deve presentare nuovamente la dichiarazione con i dati corretti. In assenza si applicano le disposizioni richiamate all'art. 12 del DPR n. 650 del 1972, che possono comportare l'espletamento degli adempimenti d'ufficio, con addebito delle spese al soggetto obbligato alla presentazione della domanda di volture;
- il CF del soggetto intestatario è presente in AT, ma i dati anagrafici sono diversi da quelli indicati nel documento: in fase di accettazione al tecnico operatore viene visualizzato il messaggio *"I dati degli intestati nel documento presentano alcune incongruenze con i dati presenti in anagrafe tributaria"*. Come già evidenziato nel paragrafo 1 al punto b), il documento viene registrato in atti con i dati forniti dalla parte e al medesimo paragrafo si rinvia per le altre considerazioni.

5.2 Implementazioni relative alla "quadratura dei titoli e/o delle quote"

Per le nuove intestazioni introdotte in atti con Docfa, Voltura 1, Voltura automatica e gli applicativi a disposizione dell'Ufficio, il sistema verifica che la somma dei titoli e delle quote presenti raggiunga la piena proprietà. In caso negativo il documento in lavorazione viene respinto.

Qualora si tratti di voltura, elaborata da nota di trascrizione, viene prodotto un nuovo esito negativo, denominato E13 'Intestazione squadrata nei titoli e/o nelle quote', che sarà oggetto di trattazione specifica da parte degli uffici.

La presenza del diritto di piena proprietà si verifica applicando le regole di seguito esposte:

- piena proprietà = usufrutto + nuda proprietà;
- piena proprietà = enfiteusi + diritto del concedente;
- piena proprietà = proprietà per l'area + proprietà superficiaria;

[18] A titolo di esempio si cita la continuità storica delle intestazioni negli atti del catasto.

- proprietà per l'area = nuda proprietà per l'area + usufrutto su proprietà per l'area;
- proprietà superficiaria = nuda proprietà superficiaria + usufrutto su proprietà superficiaria.

Al riguardo si sottolinea che non è ammissibile la prassi che riporta la "nuda proprietà" in presenza del solo "diritto di abitazione". In tale circostanza risulta ammissibile specificare, nel campo in chiaro associato al diritto di proprietà, la dizione: "Gravata da diritto di abitazione"[19]. Nel caso in cui per l'atto in questione venga eseguita la voltura automatica, la descrizione aggiuntiva, se indicata nella nota, è riportata anche sull'intestazione catastale.

In caso di esecuzione di volture "in sostituzione di" è possibile cedere un diritto e una quota parziali, rispetto a quanto posseduto in banca dati dal soggetto dante causa.

Per l'elenco completo dei codici diritto si rimanda allo schema del paragrafo 5.5.

5.3 Gestione delle rettifiche di intestazioni a seguito di presentazione delle istanze

Nella redazione di volture d'ufficio per la rettifica di intestazioni errate o non aggiornate, è bene porre attenzione alla completezza dei dati forniti ed alle modalità di redazione delle relative note di volture[20].

Le istanze devono sempre contenere gli estremi degli atti da cui hanno origine le intestazioni, salvo che nei casi di stato di fatto non legittimato.

Si segnalano le seguenti innovazioni relative alla gestione delle titolarità:

- è stato introdotto l'obbligo di indicare la quota per alcuni diritti: proprietà per l'area (codice 1T), proprietà superficiaria (codice 1S), nuda proprietà superficiaria (codice 2S), usufrutto su proprietà superficiaria (codice 8S), uso (codice 7), abitazione (codice 3), superficie (codice 6). Si precisa che i diritti di uso, abitazione e superficie

[19] In caso di diritto d'uso risulta ammissibile specificare, nel campo in chiaro associato al diritto di proprietà, la seguente dicitura: "Gravata da diritto d'uso"

[20] Di norma deve essere utilizzata la causale "VUF", riportando accuratamente gli estremi dell'atto che giustifica l'intestazione, vale a dire numero e data dell'atto, nome del pubblico ufficiale che l'ha redatto, anche al fine di collocare correttamente nel tempo la titolarità dei beni. Non bisogna dimenticare, infatti, che per la valenza fiscale del catasto, deve risultare negli atti informatizzati la menzione non solo dell'oggetto e del soggetto di imposta, ma anche il relativo periodo di riferimento.
L'uso della causale "RIT", che non consente di individuare con immediatezza il periodo di validità della nuova intestazione perché negli atti catastali essa viene inserita con riferimento alla data di aggiornamento, deve essere limitato ai soli casi in cui, a causa di errati precedenti aggiornamenti, non è possibile ricostruire correttamente la sequenza degli atti di trasferimento del bene.
Al fine di rendere evidenti gli elementi di riscontro in base ai quali è stata eseguita la correzione da parte dell'ufficio, anche nel caso della causale "RIT" devono essere riportati correttamente gli estremi dell'atto che giustifica l'intestazione.

si aggiungono alla proprietà e quindi non vengono considerati ai fini del calcolo della "piena proprietà", e che il diritto oneri (codice 10), può essere assegnato solo con le causali "Denunzia" (nei passaggi per causa di morte) o "Sentenza" (atto dell'Autorità Giudiziaria);

- qualora la voltura sia inserita con modalità "in sostituzione di" il sistema verifica sempre che la somma delle quote e dei diritti degli intestatari a favore sia uguale alla somma delle quote e dei diritti degli intestatari contro. In caso di esito negativo, viene segnalato l'errore "Quote relative a diritti sulla proprietà o ..." ed il documento viene restituito per la relativa correzione. Laddove ricorrono le circostanze richiamate all'art. 4 del menzionato DPR n. 650 del 1972, l'Ufficio procede sulla base della domanda di volture cartacea, previa protocollazione.

5.4 Elaborazione automatica delle note di trascrizione ai fini della voltura catastale

E' stata introdotta la facoltà di richiedere la Voltura automatica per i codici atto riportati di seguito:

147 –Trasformazione di società;

148 – Trasferimento sede sociale;

151 – Quietanza con trasferimento di proprietà;

411 – Devoluzione ad enti ecclesiastici ex artt. 22, 28, 30 legge 222/85;

628 – Ordinanza divisionale;

631 – Decreto di ritrasferimento immobili.

5.5 CODICI DIRITTO

ELENCO CODICI DIRITTO	
Descrizione	**Codice**
Proprietà	1
Proprietà superficiaria	1s
Proprietà per l'area	1t
Nuda proprietà	2
Nuda proprietà superficiaria	2s
Nuda proprietà per l'area	2t
Abitazione	3
Abitazione su proprietà superficiaria	3s
Diritto del concedente	4
Enfiteusi - Diritto dell'enfiteuta	5
Superficie	6
Uso	7
Uso su proprietà superficiaria	7s
Usufrutto	8
Usufrutto con diritto di accrescimento	8a
Usufrutto su proprietà superficiaria	8s
Usufrutto su enfiteusi	8e
Usufrutto su proprietà per l'area	8t
Oneri	10

Tabella di corrispondenza tra diritti riportati sulla visura catastale e codici uniformati da utilizzare nella redazione delle domande di volture

Diritti riportati sulla visura catastale		Codici uniformati	
Descrizione	**Codice**	**Descrizione**	**Codice**
comproprietario per parte di	64	Proprietà	1
comproprietario per	4	Proprietà	1
comproprietario	3	Proprietà	1
comproprietario del fabbricato	7	Proprietà superficiaria	1s
comproprietario per l`area	8	Proprietà per l`area	1t
direttario	10	Diritto del concedente	4
concedente in parte	12	Diritto del concedente	4
dominio utile	10	Enfiteusi	5
beneficiario di dominio diretto	10	Enfiteusi	5
beneficiario per	10	Enfiteusi	5
beneficiario	10	Enfiteusi	5
colono perpetuo in parte	28	Enfiteusi	5
colono perpetuo per	27	Enfiteusi	5
colono perpetuo	26	Enfiteusi	5
enfiteuta in parte	25	Enfiteusi	5
livellario in parte	22	Enfiteusi	5
livellario per	21	Enfiteusi	5
livellario	20	Enfiteusi	5
livellario parziale per	14	Enfiteusi	5
utilista della superficie per	10	Superficie	6
utilista della superficie	10	Superficie	6
usuario a tempo determinato	53	Uso	7
usuario perpetuo	52	Uso	7

usufrutto con diritto di accrescimento	8a		Usufrutto con diritto di accrescimento	8a
cousufruttuario generale con diritto di accrescimento	72		Usufrutto con diritto di accrescimento	8a
usufruttuario generale con diritto di accrescimento	34		Usufrutto con diritto di accrescimento	8a
usufruttuario di dominio diretto per	71		Usufrutto	8
usufruttuario parziale di dominio diretto	43		Usufrutto	8
usufruttuario generale di dominio diretto	42		Usufrutto	8
usufruttuario di colonia per	70		Usufrutto	8
usufruttuario parziale di colonia	41		Usufrutto	8
usufruttuario generale di colonia	40		Usufrutto	8
usufruttuario parziale di enfiteusi	39		Usufrutto su enfiteusi	8e
usufruttuario generale di enfiteusi	38		Usufrutto su enfiteusi	8e
usufruttuario di enfiteusi per	66		Usufrutto su enfiteusi	8e
usufruttuario di livello di	62		Usufrutto su enfiteusi	8e
cousufruttuario di livello	60		Usufrutto su enfiteusi	8e
cousufruttuario generale di livello	61		Usufrutto su enfiteusi	8e
usufruttuario parziale di livello	37		Usufrutto su enfiteusi	8e
usufruttuario generale di livello	36		Usufrutto su enfiteusi	8e
cousufruttuario per	50		Usufrutto	8
cousufruttuario generale	33		Usufrutto	8
usufruttuario generale	32		Usufrutto	8
usufruttuario su enfiteusi	8e		Usufrutto su enfiteusi	8e
usufruttuario parziale	30		Usufrutto	8
usufruttuario parziale per	15		Usufrutto	8