

Conservazione del C.d.F.

La **conservazione** è l'aggiornamento tecnico e giuridico degli atti.

Per il C.d.F. le operazioni che lo permettono sono:

- 1) l'accertamento delle nuove UIU urbane (**dichiarazione di nuova costruzione**);
- 2) l'accertamento delle variazioni nello stato delle UIU già accatastate (**variazioni oggettive**);
- 3) l'accertamento delle mutazioni delle proprietà delle UIU censite (**variazioni soggettive e voltura catastale**).

Per stare al passo delle variazioni il Catasto ha bisogno, in tutti e tre i casi, della collaborazione esterna di:

- *proprietari degli immobili*, che devono denunciare tempestivamente le variazioni avvenute;
- *tecnici liberi professionisti*, che devono garantire precisione, fedele rappresentazione grafica delle variazioni avvenute nelle UIU e aiuto ai proprietari nella compilazione dei documenti non prettamente tecnici;
- *ufficiali roganti*, che devono operare secondo la normativa catastale vigente.

In generale si può dire che per la denuncia di nuove costruzioni e di variazioni oggettive è in vigore in tutta Italia la procedura informatica **DOCFA**, anche se sono ancora presenti e in visura le procedure cartacee e talvolta sono pure necessarie.

1. Denuncia di UIU di nuova costruzione

Occorre denunciare un'UIU come di nuova costruzione se:

- l'UIU è abitabile o servibile per l'uso a cui è destinata¹,
- l'UIU, per vari motivi, non era ancora stata accatastata².

Inoltre si ricorda che vanno denunciati anche i lastrici solari e, in casi particolari, anche le UIU in corso di costruzione o definizione.

Per legge la denuncia dev'essere fatta da persone o enti o società che posseggono l'immobile a titolo di proprietà o comproprietà.

In casi di proprietà non unica o piena, si consideri che:

- per l'uso e l'usufrutto la denuncia spetta al nudo proprietario;
- per la comproprietà la denuncia spetta a ogni comproprietario allo stesso modo, ma la denuncia di uno esonera gli altri dal farlo;
- per il condominio la denuncia spetta ai singoli proprietari per gli appartamenti esclusivi e all'amministratore per gli alloggi di servizio; se l'amministratore non c'è o non si presta a fare la denuncia, questa spetta a ogni condomino allo stesso modo, ma la denuncia di uno esonera gli altri dal farlo;
- per l'enfiteusi spetta all'enfiteuta;
- per un fabbricato appartenente a società o associazioni spetta al rappresentante legale della società o associazione; se questi non si presta a fare la denuncia, essa spetta a ogni socio allo stesso modo, ma la denuncia di uno esonera gli altri dal farlo.

Le denunce sono da presentare all'Ufficio provinciale dell'Agenzia del Territorio di competenza su stampati predisposti dall'Amministrazione Finanziaria e ricavabili da floppy disk preparati con DOCFA.

La documentazione da inoltrare deve comprendere i seguenti moduli:

- **mod. 3 SPC** e **mod. 51 (tipo mappale)** per introdurre in mappa lo "stato di cambiamento" del terreno;

¹ Oggi, affinché il Comune possa rilasciare l'abitabilità, dev'essere già avvenuta la denuncia per l'accatastamento. Prima della L.47/85, invece, si faceva la denuncia per accatastamento entro il 31/1 dell'anno successivo a quando l'UIU era stata dichiarata abitabile o servibile.

² È il caso di quelle UIU – circa 1.700.000 – di cui si è accennato in precedenza (cfr. pag. 12)

- **mod. D1** per riepilogare il contenuto della denuncia (da compilare solo la parte relativa alle nuove costruzioni);
- **mod. 1N** (per UIU dei gruppi A, B, C) per descrivere il complesso immobiliare denunciato nelle sue parti e utilità comuni (**Parte I**) e le caratteristiche tecniche di ogni singola UIU compresa nel fabbricato (**Parte II**);
- **mod. 2N**, corrispettivo dell' 1N per i gruppi D ed E;
- planimetrie (ex modelli AN e BM);
- **mod. EP** (**elaborato planimetrico** o **quadro dimostrativo**) per indicare la posizione grafica sommaria delle UIU e dei beni comuni censibili o non censibili presenti nel fabbricato;
- **copertina di denuncia**, per descrivere il tipo di denuncia, il soggetto che la presenta e gli allegati che essa contiene; copia di questo stampato serve come attestato di avvenuta denuncia.

Denuncia di nuove costruzioni di UIU afferenti un fabbricato già censito in parte

È un caso particolare della denuncia di nuove costruzioni.

Le **unità afferenti** di cui si parla si ottengono per ampliamenti in pianta o in sopraelevazione di un fabbricato già accatastato. Ne esistono di due tipi:

- quelle che mantengono l'intestazione originale (esempio: proprietario che costruisce un piano in più e vi fa un appartamento senza interessare altre UIU censite),
- quelle che comportano una nuova intestazione (esempio: costruzione di un'autorimessa comune in un fabbricato con più proprietari).

Fino all'introduzione di DOCFA 2.1 nel primo caso si parlava di **unità afferenti** e nel secondo di **unità afferenti con intestati** ed erano trattate autonomamente rispetto alle altre operazioni di conservazione.

Dopo DOCFA 2.1, invece, le cose si sono semplificate e le situazioni del primo caso vengono assimilate a denunce di variazioni oggettive, mentre quelle del secondo caso a denunce di nuove costruzioni.

In entrambi i casi i moduli da consegnare sono quelli visti prima per la denuncia di nuove costruzioni, con queste eccezioni:

- può mancare il mod.51 se non c'è variazione in pianta ma solo in sopraelevazione;
- può mancare l'EP ed essere sostituito da un quadro d'insieme sintetico.

2. Variazioni oggettive delle UIU

Le **variazioni oggettive** di una UIU possono interessare:

- forma,
- consistenza,
- grado di impiantistica,
- grado di rifinitura,
- destinazione,
- rendita.

I moduli da presentare in questo caso sono quelli visti prima per la denuncia di nuove costruzioni, con queste eccezioni:

- può mancare il mod.51 se non ci sono variazioni planimetriche;
- del mod. D1 va compilata solo la parte relativa alle variazioni oggettive;
- può mancare l'EP ed essere sostituito da un quadro d'insieme sintetico.

3. Variazioni soggettive e volture

Occorre presentare domanda e note di volture per mutazioni (**variazioni soggettive**) nella proprietà di un'UIU ogni volta che vengono posti in essere atti civili, giudiziari o amministrativi che diano origine al trasferimento di diritti censiti nel C.d.F.; coloro che sono tenuti alla registrazione di questi diritti devono richiedere le conseguenti volture catastali (anche per successioni causa morte).

Le **domande di voltura** devono essere presentate al competente Ufficio provinciale dell'Agenzia del Territorio, con una domanda per ogni atto traslativo presentato, e accompagnate dalle **note di voltura**, specificanti i trasporti da eseguirsi in Catasto a causa degli avvenuti trasferimenti.

Negli atti di trasferimento e nelle denunce di successione, così come nelle conseguenti domande di volture, gli immobili trasferiti devono essere descritti con gli estremi con cui sono individuati in Catasto e da dedursi con certificati catastali in data non anteriore a tre mesi prima dei medesimi atti o denunce.

Bisogna quindi consegnare:

- domanda di voltura (mod. 98 TPU) e nota di voltura;
- copia in carta libera degli atti civili, giudiziari o amministrativi che danno origine alle domande stesse;
- certificati catastali in cui sono descritti i beni.

Il **mod. 98 TPU** (cfr. sito Agenzia del Territorio) con cui si fa la domanda di voltura, comprende:

- il *denunciante*, ovvero chi fa la denuncia; è un ufficiale rogante (per atto tra vivi o successione testamentaria) o un erede (in caso di successione legittima);
- l'*atto traslativo*, che può essere costituito da un rogito notarile, una sentenza, un testamento, una denuncia di successione, una denuncia di riunione di usufrutto;
- il *certificato*, ossia la consultazione per partita dell'UIU regolarmente censita.

Nella **pagina 1** sono riportati gli estremi del denunciante, dell'atto traslativo e del certificato da cui sono stati dedotti gli estremi catastali dell'UIU.

Nel **quadro A** sono riportate le intestazioni complete delle ditte a cui si fa il trasporto dei beni e si identificano con una lettera maiuscola.

Nel **quadro B** sono indicati gli estremi toponomastici e catastali delle UIU trasferite, con la lettera della ditta a cui dovrà essere allibrata. Il **quadro B/bis** non ha più valore a causa della soppressione delle partite.

Il **quadro C1** serve per estremi di note di volture non ancora introdotte agli atti (collegamento tra ditta censita in Catasto e presente nell'atto traslativo), mentre il **quadro C2** per registrare passaggi intermedi senza atti traslativi.

4. Certificazioni e visure

Le visure disponibili da terminale sono per il C.d.F.:

- *visura per singola UIU*: digitando gli estremi catastali si ottengono le informazioni sulla singola UIU;
- *visura per elenco*: digitando numero di foglio e particella si ottiene l'elenco di tutti i subalterni della particella;
- *visura per soggetto*: digitando gli estremi anagrafici o il codice fiscale di un intestato, si ottengono tutti i beni di sua proprietà;
- *visura per nota*: digitando gli estremi della nota (denuncia o voltura) che ha generato una mutazione, si ottiene l'elenco delle UIU interessate da quella operazione;
- *visura per indirizzo*: digitando i dati toponomastici si ottengono tutte le UIU corrispondenti;
- *visura per partita*: non più utilizzabile a causa della soppressione delle partite.

Tramite stampa delle visure richiamate via terminale è possibile ottenere

- **estratti**³,
- **copie**,
- **attestati**⁴,
- **certificati**

in forma **completa**, **sintetica** o **storica** (**ampliata**).

Su richiesta è possibile ottenere anche copie dei vecchi modelli cartacei.



Ultimo aggiornamento: 13/12/2004

³ Si rimanda alla dispensa sulla conservazione del N.C.T. (disp. L3) per la distinzione tra estratti e certificati.

⁴ Si rimanda alla dispensa sulle operazioni relative al Tipo Mappale (disp. L6 parte 2) per la definizione di attestato.

LICENZA

Queste dispense sono disponibili sotto la licenza:



Creative Commons , Attribuzione - Non commerciale - Condividi allo stesso modo , 3.0

Creative Commons , Attribution – Noncommercial - Share Alike , 3.0

Per maggiori informazioni:

► Condizioni di utilizzo delle dispense

<http://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/3.0>

<http://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/3.0/deed.it>

► Testo della licenza

<http://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/3.0/legalcode>