



Direzione Centrale Servizi Catastali,
Cartografici e di Pubblicità Immobiliare

Settore Servizi Catastali

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 un 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.

Agenzia delle Entrate - Direzione Centrale Servizi Catastali, Cartografici e di Pubblicità Immobiliare
Largo Leopardi, 5 - 00185 Roma - e-mail: agenziaentratepec@pec.agenziaentrate.it

AGE.AGEDC001.REGISTRO UFFICIALE.0016458.20-01-2021-U

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 F”¹.

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’edificio 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’edificio, 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).