

# Direzione Regionale del Veneto

## Percorso formativo Il Catasto dei Fabbricati



*L'accertamento catastale degli immobili censiti in categoria D ed E anche alla luce delle modifiche introdotte dalla Legge di Stabilità 2016*

*Circolare n° 2/E del 1° febbraio 2016*

Relatore

**Alberto Tracanella**

Venezia, 10 dicembre 2024

## Argomenti

### **Legge n. 208/2015 (Stabilità 2016): la stima degli immobili speciali e particolari e le variazioni per scorporo degli "imbullonati"**

- Componenti immobiliari oggetto di stima catastale
- Variazioni per "*scorporo degli impianti*"
- Effetti fiscali delle variazioni per "*scorporo degli impianti*"

### **Nuove metodologie operative in tema di identificazione e caratterizzazione degli immobili nel sistema informativo catastale**

- La specifica "*destinazione d'uso*" delle unità a destinazione speciale e particolare



# Documenti di prassi e Istruzioni operative

[www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it)

Documentazione

Provvedimenti, circolari e risoluzioni

Circolari

CIRCOLARE N. 2/E



Direzione Centrale Catasto, Cartografia  
e Pubblicità Immobiliare

Roma, 01 Febbraio 2016

**OGGETTO:** *Unità immobiliari urbane a destinazione speciale e particolare - Nuovi criteri di individuazione dell'oggetto della stima diretta. Nuove metodologie operative in tema di identificazione e caratterizzazione degli immobili nel sistema informativo catastale (procedura Docfa).*



Direzione Centrale Catasto, Cartografia e  
Pubblicità Immobiliare

**ISTRUZIONI OPERATIVE**

1° febbraio 2016

*Modifiche apportate alla procedura Docfa*

*Versione 4.00.3*

[www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it)

Cosa devi fare

Aggiornare dati catastali e ipotecari

Aggiornamento Catasto fabbricati- Docfa

Software Docfa 4.00.3



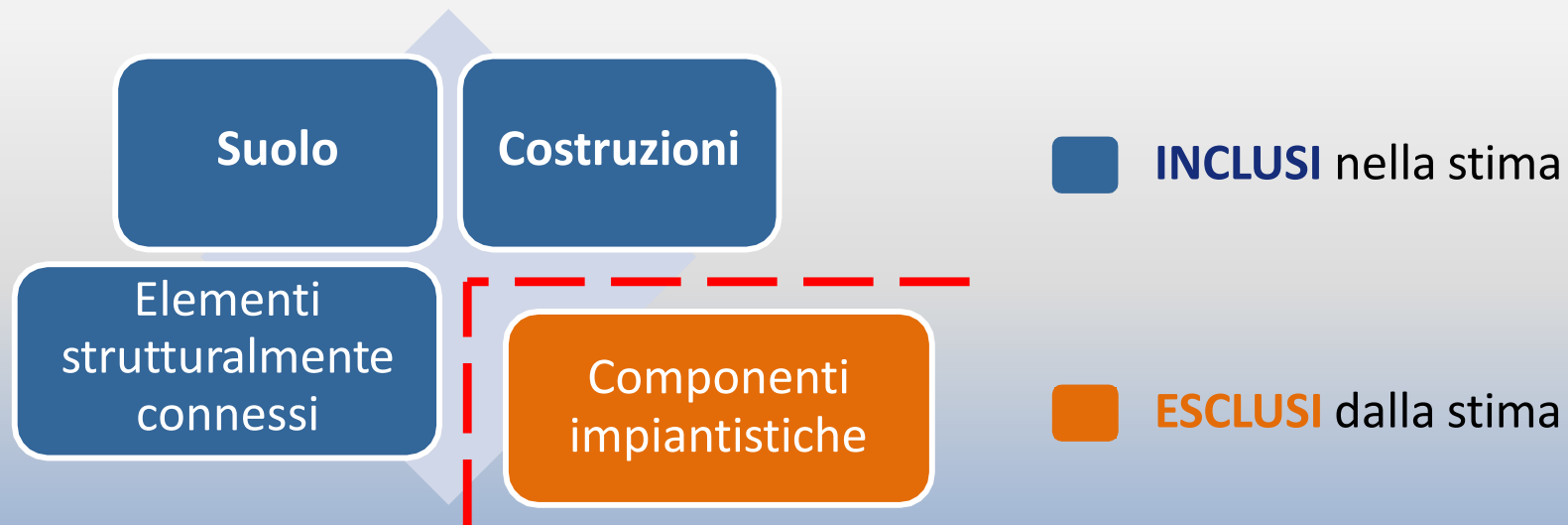
## Le componenti immobiliari oggetto di stima catastale

Art. 1 - **comma 21** della Legge 28 dicembre 2015, n. 208

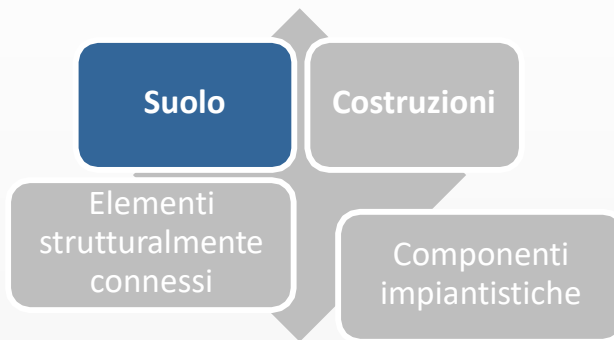
\*\*\*\*

*A decorrere dal 1° gennaio 2016, la determinazione della rendita catastale degli immobili a destinazione speciale e particolare, censibili nelle categorie catastali dei gruppi D ed E, è effettuata, tramite stima diretta, **tenendo conto del suolo e delle costruzioni, nonché degli elementi ad essi strutturalmente connessi che ne accrescono la qualità e l'utilità**, nei limiti dell'ordinario apprezzamento.*

***Sono esclusi dalla stessa stima diretta macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo.***



## Le componenti immobiliari oggetto di stima catastale



### IL SUOLO

- di norma, è lotto di terreno su cui ricade l'unità immobiliare, costituito dal sedime delle costruzioni e dalle aree accessorie e pertinenziali, così come rappresentati nelle planimetrie catastali dell'unità immobiliare
- in presenza di più unità immobiliari sul medesimo lotto di terreno, è da intendersi come quota parte del lotto che compete a ciascuna unità, ovvero quale elemento, anche strutturale, su cui si sviluppa ciascuna unità (ad esempio la copertura di un fabbricato)



## Le componenti immobiliari oggetto di stima catastale



### LE COSTRUZIONI

- sono le opere edili, indipendentemente dal materiale con cui sono realizzate, immobilizzate al suolo mediante qualsiasi mezzo di unione
- a titolo esemplificativo, rientrano in tale categoria i fabbricati, le tettoie, i pontili, le gallerie, le opere di fondazione e di supporto in genere, così come quelle di sbarramento, approvvigionamento, contenimento e restituzione di materiali solidi, liquidi e gassosi, quali le dighe e le opere di presa e di scarico delle acque, i canali, i serbatoi, le cisterne e le vasche, le torri, le ciminiere e i pozzi



## Le componenti immobiliari oggetto di stima catastale



### Alcune precisazioni

Le strutture poste a monte e a valle del processo produttivo svolto nell'unità immobiliare, destinate al semplice stoccaggio di materie prime, prodotti finiti o semilavorati, ancorché allo stato liquido, aeriforme o solido granulare, sono da considerarsi «costruzioni» (al pari di magazzini) e, come tali, da includere nella stima catastale.

## Le componenti immobiliari oggetto di stima catastale



### Alcune precisazioni

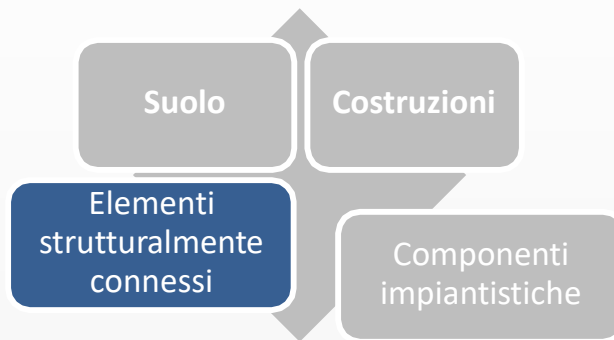
I bacini di carico, le opere di sbarramento, di presa e di scarico delle acque, i pozzi piezometrici, le gallerie di derivazione e i canali sono da considerarsi «costruzioni» e, come tali, da includere nella stima catastale.

Non così per le condotte forzate, che sono da considerarsi, invece, elementi impiantistici funzionali al processo produttivo, e come tali da escludere dalla stima catastale.





## Le componenti immobiliari oggetto di stima catastale



### GLI ELEMENTI

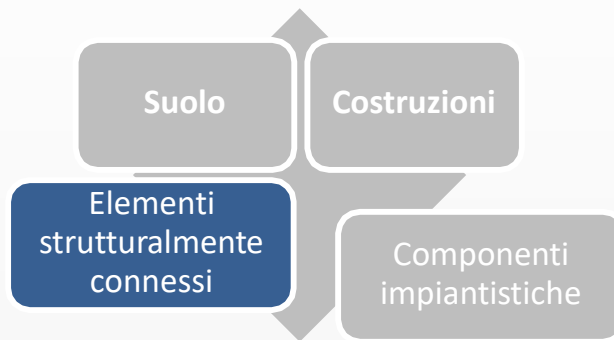
## STRUTTURALMENTE CONNESSI

che accrescono la qualità e l'utilità del suolo o delle costruzioni cui sono connessi, nei limiti dell'ordinario apprezzamento

- sono componenti che conferiscono all'unità immobiliare una utilità trasversale, indipendente dal processo produttivo svolto al suo interno
- a titolo esemplificativo, rientrano in tale categoria gli impianti elettrici, idrico-sanitari, di areazione, di climatizzazione e condizionamento, di antincendio, di irrigazione, gli ascensori, i montacarichi, le scale, le rampe e i tappeti mobili
- la stima catastale deve essere comunque limitata alla condizione di ordinaria apprezzabilità sul mercato di tali componenti, senza prendere pertanto in considerazione un eventuale sovradimensionamento delle stesse, non rispondente alle ordinarie esigenze di una pluralità di eventuali utilizzatori



## Le componenti immobiliari oggetto di stima catastale



### Alcune precisazioni

La Circolare n. 2E/2016 annovera tra tali elementi anche i pannelli solari integrati sui tetti e nelle pareti, che non possono essere smontati senza rendere inutilizzabile la copertura o la parete cui sono connessi.

Ci si riferisce, in particolare, a quelle installazioni (riconducibili, ad esempio, alle Tipologie specifiche n. 2, 3 e 8 di cui all'Allegato 3 del decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 19 febbraio 2007) in cui i pannelli costituiscono essi stessi struttura di copertura o di chiusura verticale delle costruzioni, ed in assenza dei quali, quindi, non vi sarebbe più una copertura o una chiusura verticale della costruzione, circostanza che renderebbe la stessa inutilizzabile.



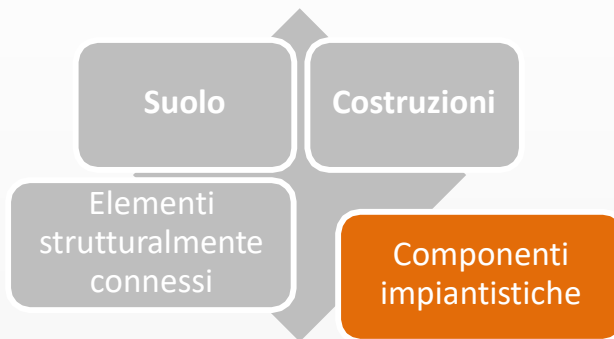
### Alcuni esempi –pannelli solari



Sono da ricomprendere tra le componenti impiantistiche i **pannelli solari integrati nei tetti o nelle pareti** che non possono essere smontati senza rendere inutilizzabile la copertura o la parete cui risultano connessi.



## Le componenti immobiliari escluse dalla stima catastale



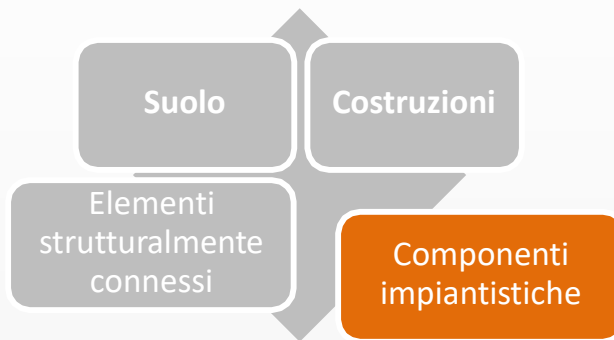
### LE COMPONENTI IMPIANTISTICHE

funzionali ad uno specifico processo produttivo

- sono quelle componenti, di natura essenzialmente impiantistica (macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti), che assolvono a specifiche funzioni nell'ambito di un determinato processo produttivo e che non conferiscono all'immobile una utilità comunque apprezzabile, anche in caso di modifica del ciclo produttivo svolto al suo interno
- tali componenti sono da escludere dalla stima, indipendentemente dalla loro rilevanza dimensionale



## Le componenti immobiliari escluse dalla stima catastale



### Alcune esemplificazioni

#### CENTRALI DI PRODUZIONE DI ENERGIA E STAZIONI ELETTRICHE

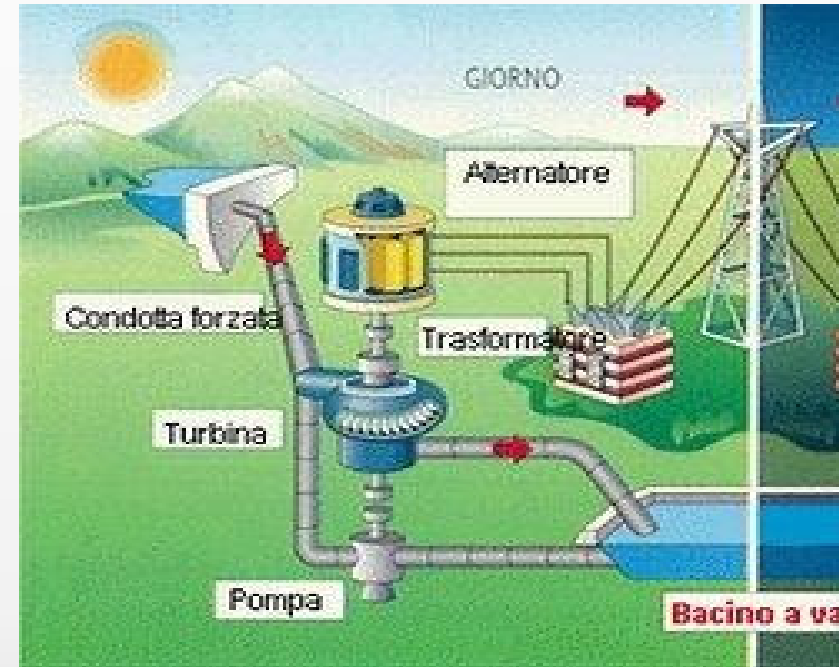
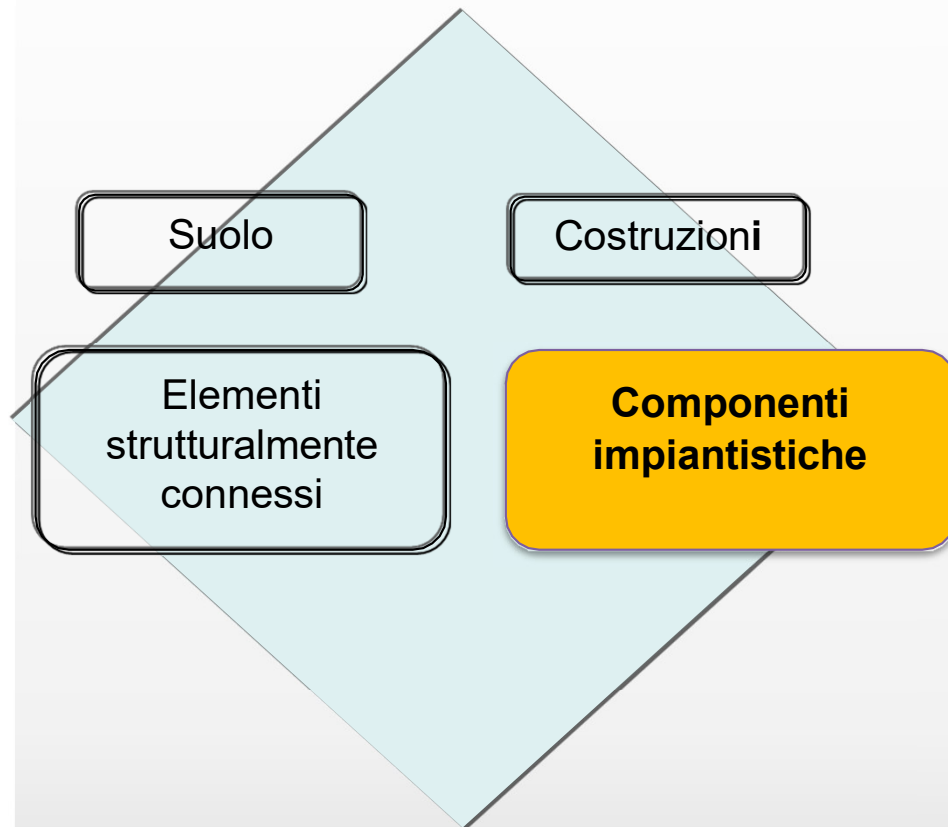
Non sono più oggetto di stima catastale:

le caldaie, le camere di combustione, le turbine, le pompe, i generatori di vapore a recupero, gli alternatori, i condensatori, i compressori, le valvole, i silenziatori e i sistemi di regolazione dei fluidi in genere, i trasformatori e gli impianti di sezionamento, i catalizzatori e i captatori di polveri, gli aerogeneratori (rotori e navicelle), gli inverter e i pannelli fotovoltaici(\*)

(\*) ad eccezione, come detto, di quelli integrati nella struttura e costituenti copertura o pareti di costruzioni

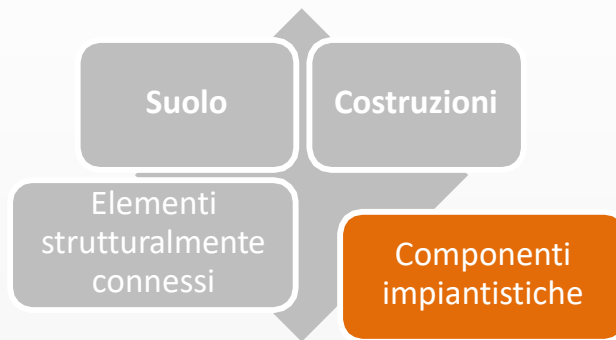


## Alcuni esempi – centrali idroelettriche



Sono da escludere dalla stima catastale **le turbine, le pompe, il trasformatore, l'alternatore, le condotte forzate** e tutti gli altri macchinari necessari al processo produttivo della formazione di energia elettrica





## Alcune esemplificazioni

### Restano oggetto di stima catastale:

#### CENTRALI FOTOVOLTAICHE

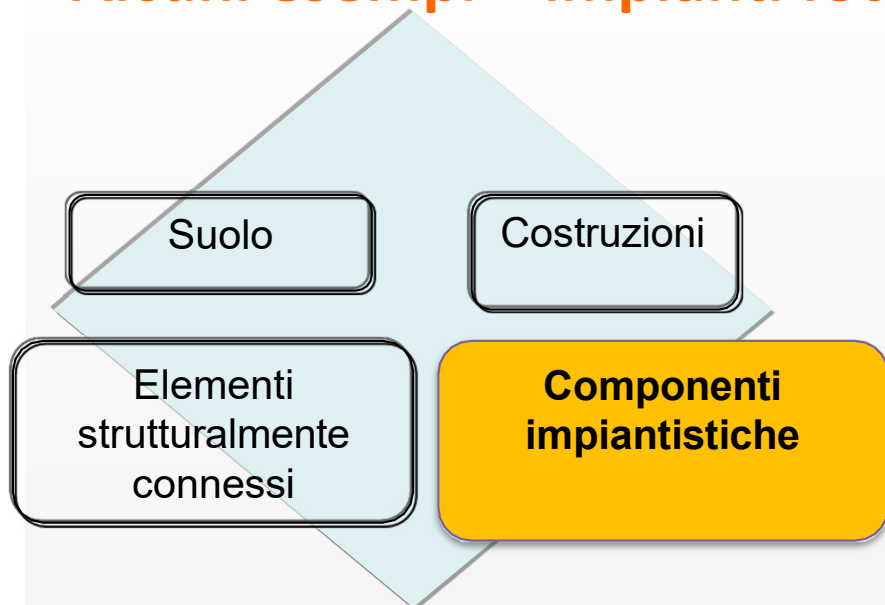
- il suolo (ovvero le strutture su cui si ergono)
- eventuali opere di fondazione
- i locali tecnici che ospitano i sistemi di controllo e trasformazione
- le sistemazioni varie (recinzioni, percorsi, ecc.)

#### CENTRALI EOLICHE

- il suolo
- le torri e le relative fondazioni
- i locali tecnici che ospitano i sistemi di controllo e trasformazione
- le sistemazioni varie (recinzioni, percorsi, ecc.)



## Alcuni esempi – impianti fotovoltaici



## Le componenti impiantistiche – impianti fotovoltaici

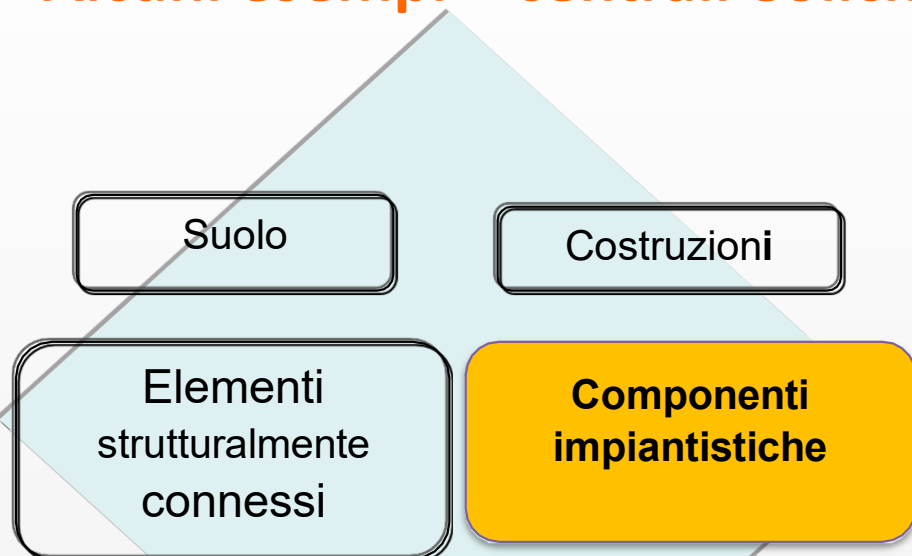
Restano oggetto di stima catastale:

- Il suolo (ovvero la struttura su cui si ergono);
- Eventuali opere di fondazione
- I locali tecnici che ospitano i sistemi di controllo e trasformazione;
- Le sistemazioni varie (recinzioni, percorsi ecc...)





## Alcuni esempi – centrali eoliche



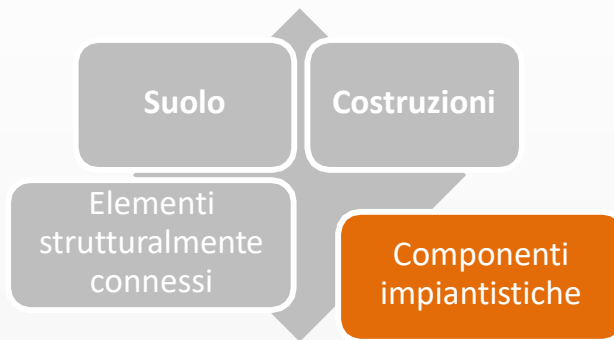
## Le componenti impiantistiche – centrali eoliche

Restano oggetto di stima catastale:

- Il suolo;
- Le torri e le relative fondazioni;
- I locali tecnici che ospitano i sistemi di controllo e trasformazione;
- Le sistemazioni varie (recinzioni, percorsi ecc...)



## Le componenti immobiliari escluse dalla stima catastale



## Alcune esemplificazioni

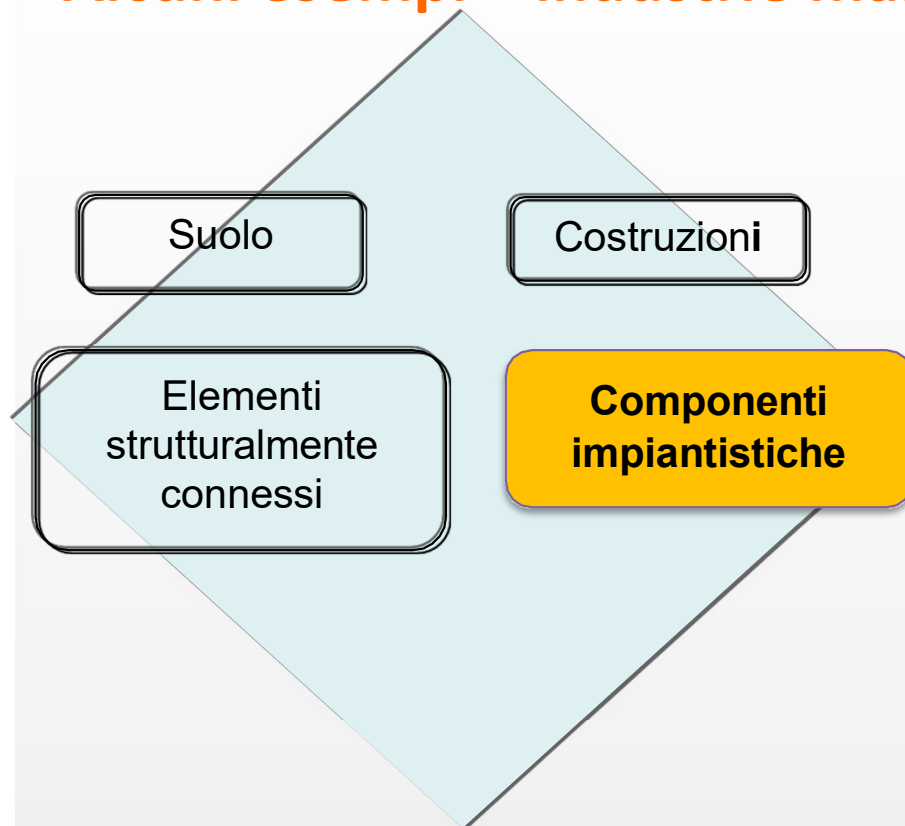
### INDUSTRIE MANIFATTURIERE

#### Non sono più oggetto di stima catastale:

tutti i macchinari, le attrezzature e gli impianti costituenti le linee produttive, indipendentemente dalla tipologia considerata. Tra questi, ad esempio, i sistemi di automazione e propulsione, le pompe, i motori elettrici, i carriponte e le gru, le apparecchiature mobili e i sistemi robotizzati, le macchine continue, nonché i macchinari per la miscelazione, la macinazione, la pressatura, la formatura, il taglio, la tornitura, la laminazione, la tessitura, la cottura e l'essiccazione dei prodotti.



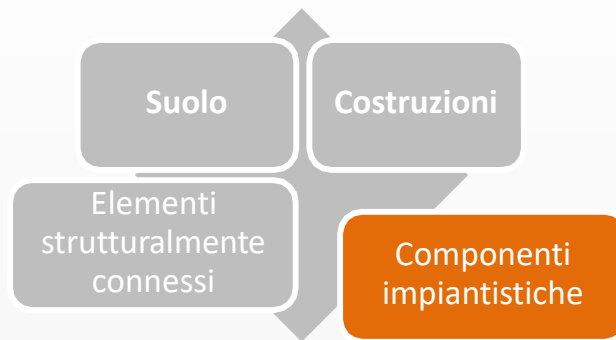
## Alcuni esempi – industrie manifatturiere



Sono da escludere dalla stima catastale tutti i **macchinari**, le **attrezzature** e gli **impianti** costituenti linee produttive indipendentemente dalla tipologia considerata (**apparecchiature mobili, sistemi robotizzati**)



## Le componenti immobiliari escluse dalla stima catastale



### Alcune esemplificazioni

#### INDUSTRIA SIDERURGICA

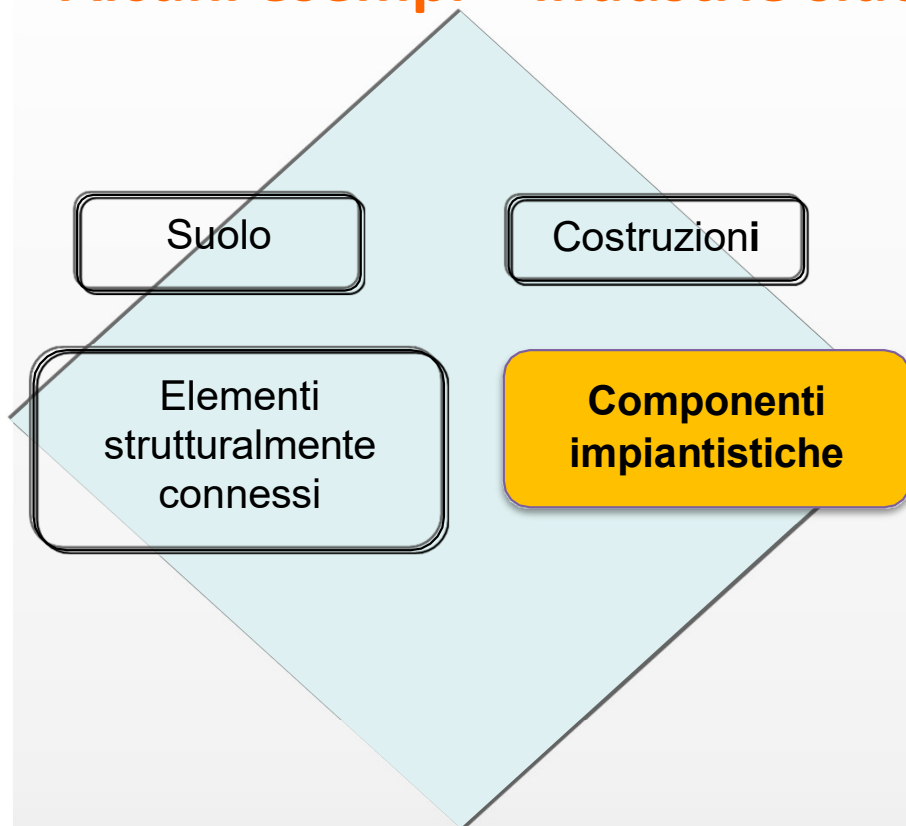
Non sono più oggetto di stima catastale anche gli altoforni.

#### INDUSTRIA PER LA RAFFINAZIONE DEI PRODOTTI PETROLIFERI

Non sono più oggetto di stima catastale, ad esempio, i forni di preriscaldamento, le torri di raffinazione atmosferica o sotto vuoto, gli impianti destinati ai processi di conversione (cracking) o di miglioramento della qualità dei prodotti della raffinazione (reforming, desolforazione, isomerizzazione, alchilazione, ecc.), nonché gli impianti per il trattamento dei fumi e delle acque.



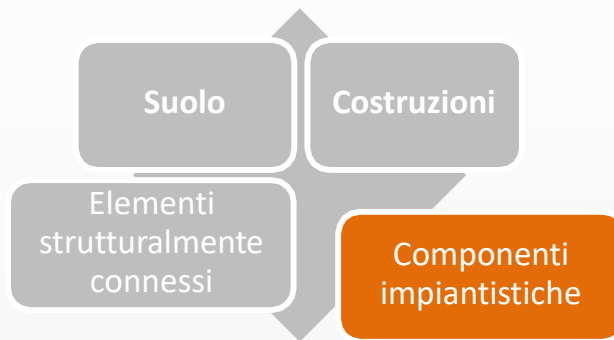
## Alcuni esempi – industrie siderurgiche



Non sono più oggetto di stima catastale gli **altoforni**



## Le componenti immobiliari escluse dalla stima catastale



### Alcune esemplificazioni

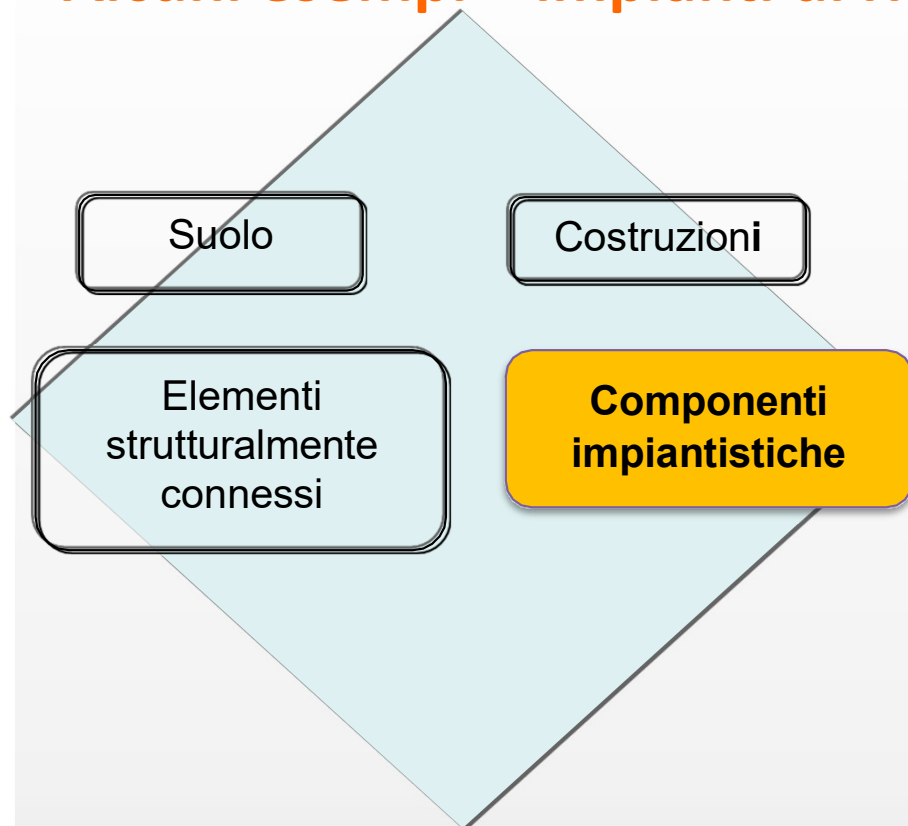
#### IMPIANTI DI RISALITA

Oltre a non considerare le funi, i carrelli, le sospensioni e le cabine – che fanno specificatamente parte della componente mobile del trasporto – sono, altresì, esclusi dalla stima i motori che azionano i sistemi di trazione, anche se posti in sede fissa.

Rimangono, conseguentemente, comprese nella stima solamente il suolo e le costruzioni costituenti le stazioni di valle e di monte, unitamente agli impianti di tipo civile ad esse strutturalmente connessi.



## Alcuni esempi – impianti di risalita

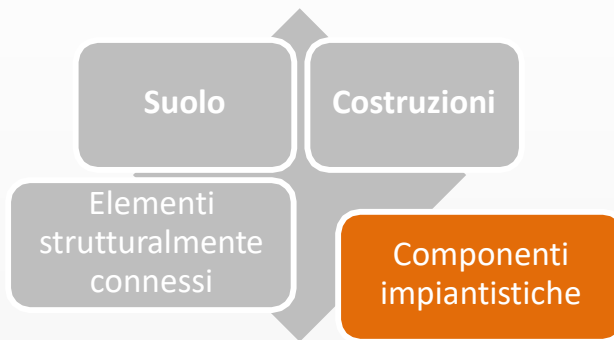


Non sono più oggetto di stima catastale le funi, i carrelli, le sospensioni, le cabine e i motori che azionano i sistemi di trazione.

Rimangono compresi nella stima il suolo e le costruzioni costituenti le stazioni a valle a monte oltre gli impianti di tipo civile connessi strutturalmente.



## Le componenti immobiliari escluse dalla stima catastale



## Alcune esemplificazioni

### PARCHI DIVERTIMENTO

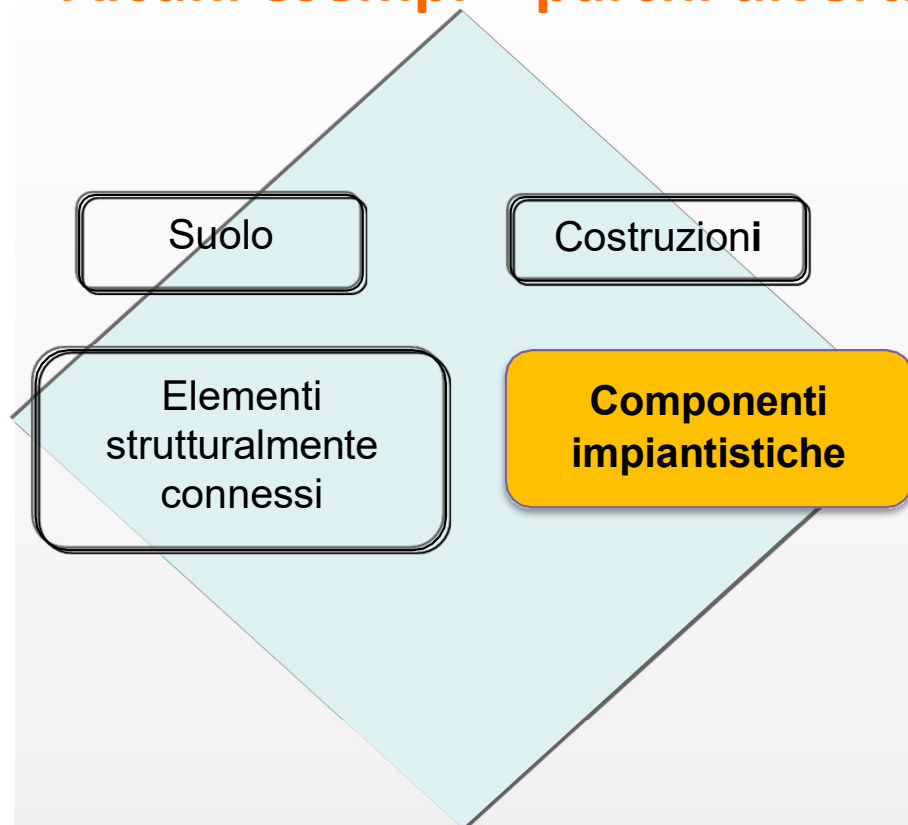
Sono escluse dalla stima catastale le attrazioni costituite da strutture che integrano parti mobili.

Non così, invece, per le piscine, i cinema, le arene, che si configurano come vere e proprie «costruzioni» e, quindi, come tali, sono da includere nella stima catastale.





## Alcuni esempi – parchi divertimento



**Non sono** più oggetto di stima catastale le attrazioni costituite da strutture che integrano delle parti mobili.

**Sono** invece da considerare nella stima le piscine, i cinema, le arene che si configurano invece come vere e proprie «costruzioni»



## Decorrenza dei nuovi criteri di stima

**1° GENNAIO 2016**

**Circolare n. 6T del 2016<sup>(\*)</sup>**  
*(Paragrafo 3)*



**Art. 1, comma 21, L. n. 208/2015**

Restano salve le disposizioni  
previgenti per le stime  
riferibili a date antecedenti al  
1° gennaio 2016

Le disposizioni di cui all'art. 1,  
comma 21, della legge 208/2015 si  
applicano a decorrere dal  
1° gennaio 2016

<sup>(\*)</sup> Le previgenti disposizioni in materia di individuazione delle componenti immobiliari oggetto di stima catastale per le unità immobiliari a destinazione speciale e particolare sono, sostanzialmente, rinvenibili nel paragrafo 3 nella circolare n. 6/T del 30 novembre 2012, indicata dall'art. 1, comma 244, della legge 23 dicembre 2014, n. 190, quale strumento di interpretazione autentica delle modalità di applicazione dell'articolo 10 del regio decreto legge 13 aprile 1939, n. 652.



### Variazioni per "*scorporo delle componenti impiantistiche*"

L'innovazione introdotta dall'art. 1, comma 21, della Legge n.208/2015 determina un diverso riferimento estimativo tra

- le unità immobiliari già iscritte in catasto, per le quali la rendita catastale è stata determinata tenendo "conto di tutti gli impianti che caratterizzano la destinazione....., senza i quali la struttura perderebbe le caratteristiche che contribuiscono a definirne la specifica destinazione d'uso e che, al tempo stesso, siano caratterizzati da specifici requisiti di immobiliari, a prescindere dal sistema di connessione utilizzato per il collegamento alla struttura(\*)..."., e
- quelle oggetto di dichiarazione di nuova costruzione o di variazione, per le quali, a far data dal 1° gennaio 2016, la rendita catastale è determinata, ai sensi del richiamato art. 1, comma 21, escludendo dalla stessa stima diretta "macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo".



(\*) Cfr. Paragrafo 3 della Circolare n. 6 del 2012

## Variazioni per "scorporo delle componenti impiantistiche"

Al fine di realizzare uniformità nei riferimenti estimativi catastali tra le unità immobiliari già iscritte in catasto e quelle oggetto di dichiarazione di nuova costruzione o di variazione, è stata prevista la possibilità di presentare dichiarazioni di variazione, per la rideterminazione della rendita degli immobili già censiti nel rispetto dei nuovi criteri.

Art. 1, **comma 22**, della Legge 28 dicembre 2015, n. 208

\*\*\*\*

*“A decorrere dal 1° gennaio 2016, gli intestatari catastali degli immobili di cui al comma 21 possono presentare atti di aggiornamento ai sensi del regolamento di cui al decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701, per la rideterminazione della rendita catastale degli immobili già censiti nel rispetto dei criteri di cui al medesimo comma 21”.*



## Variazioni per "*scorporo delle componenti impiantistiche*"

La previsione di cui al comma 22 introduce una particolare fattispecie di dichiarazione di variazione catastale, non connessa alla realizzazione di interventi edilizi sul bene già censito in catasto, finalizzata a rideterminare la rendita catastale escludendo dalla stessa eventuali componenti impiantistiche che non sono più oggetto di stima diretta.

Per tale finalità, nella nuova procedura Docfa 4.00.3 è stata introdotta una ulteriore

specifica tipologia di documento di variazione, denominata  
***“Dichiarazione resa ai sensi dell’art. 1, comma 22, L. n. 208/2015”***

a cui è automaticamente connessa la causale  
***“Rideterminazione della rendita ai sensi dell’art. 1, comma 22, L. n. 208/2015”***

## Effetti fiscali delle variazioni ex comma 22

Art. 1, **comma 23**, della Legge 28 dicembre 2015, n. 208

\*\*\*\*

*Limitatamente all'anno di imposizione 2016, in deroga all'articolo 13, comma 4, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, per gli atti di aggiornamento di cui al comma 21 presentati entro il 15 giugno 2016 le rendite catastali rideterminate hanno effetto dal 1° gennaio 2016.*

Laddove i controlli di conformità eseguiti dall'Ufficio in fase di accettazione diano esito positivo, il documento di aggiornamento viene registrato nelle banche dati catastali, con espressa indicazione, che sarà rinvenibile in visura, sia della data di presentazione, utile ai fini di una eventuale anticipazione degli effetti fiscali, sia della data di registrazione agli atti della variazione.

Il documento risultato non conforme viene restituito al professionista, con le relative motivazioni, senza registrazione nella banca dati catastale. La riproposizione del documento, adeguatamente rielaborato perché risulti conforme, esplica i propri effetti con riferimento alla nuova data di presentazione.

## Nuove metodologie operative in tema di identificazione e caratterizzazione degli immobili nel sistema informativo catastale

Introduzione dell'ulteriore dato relativo alla specifica

*"destinazione d'uso"* dell'unità immobiliare di categoria D o E

A decorrere dal 1° febbraio 2016, nell'ambito delle dichiarazioni redatte con la nuova procedura Docfa 4.00.3, sia di nuova costruzione che di variazione, è prevista

l'ulteriore indicazione della *"destinazione d'uso"* delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare.

Tale dato, codificato secondo un elenco - chiuso - disponibile all'interno dell'applicativo informatico, costituisce una informazione integrativa rispetto alla usuale dichiarazione della categoria catastale ed è finalizzata a realizzare una maggiore fruibilità delle informazioni disponibili nelle banche dati catastali (la destinazione d'uso dichiarata resterà agli atti catastali e non comparirà in visura).

Tra le destinazioni d'uso e le categorie catastali è realizzata una corrispondenza univoca nel senso che ogni destinazione d'uso è compatibile con una ed una sola categoria catastale, mentre ad ognuna delle categorie catastali può corrispondere anche più di una destinazione d'uso.



## Ulteriori novità introdotte con la versione Docfa 4.00.3

*Le Entità tipologiche relative alle costruzioni e alle aree*

*Attribuzione dei Beni Comuni Non Censibili (BCNC)*

*Individuazione delle autorimesse e delle cantine*

*Dati degli intestatari catastali e del dichiarante*

*Documenti di variazione per presentazione di planimetria mancante*

Conservazione sostitutiva – Produzione dei documenti docfa in formato PDF/A

