

Accatastamenti

I proprietari hanno l'**obbligo di denunciare al Catasto le nuove costruzioni** entro il 31 gennaio dell'anno successivo a quello in cui sono diventate utilizzabili per l'uso a cui sono destinate. Lo stesso obbligo ricade sul direttore dei lavori che vi deve provvedere dopo la loro ultimazione e comunque entro 30 giorni dalla data di fine lavori.

L'immobile viene quindi censito, ossia vengono eseguite le operazioni di **accatastamento** con attribuzione di [classe](#), [categoria](#), eccetera. I dati risultanti sono notificati al contribuente, che contro di essi può presentare ricorso entro 60 giorni.

L'accatastamento o censimento del proprio immobile e delle variazioni architettoniche o di destinazione è obbligatorio e deve essere eseguito entro il 31 dicembre dell'anno in cui si è presentato il documento di fine lavori.

La pratica di accatastamento si esegue per il censimento e la classificazione di tutti i nuovi edifici. L'accatastamento attribuisce gli **identificativi** e la [rendita dell'unità immobiliare](#) costruita che sono necessari per pagare [IMU](#) e [Irpef](#), oltre ad essere uno dei documenti necessari per ottenere il **certificato di agibilità dell'immobile** a seguito di nuova costruzione, ampliamenti, sopraelevazioni, restauri e ristrutturazioni, cambi di destinazione d'uso, frazionamenti di unità immobiliari ad uso residenziale, commerciale, direzionale, industriale o agricolo.

A cosa serve precisamente l'accatastamento:

- per ottenere il censimento e il classamento di tutti gli edifici nuovi al fine di attribuire le rendite catastali per il calcolo di tasse quali Irpef e IMU;
- per attribuire un valore fiscale ad ogni porzione di edificio che possa creare reddito (essere cioè affittata o venduta anche separatamente dall'intero corpo di fabbrica).

COME SI ESEGUE

Le pratiche per l'accatastamento consistono sommariamente in:

- redazione della **planimetria** delle unità immobiliari;
- compilazione di una serie di **modelli** mediante un programma ministeriale denominato **DOCFA** (Documento Catasto Fabbricati), che permette di attribuire la rendita catastale all'unità immobiliare;
- se si tratta di nuova costruzione occorre preliminarmente redigere la pratica al Catasto Terreni "**Tipo Mappale**" per l'aggiornamento ed inserimento nella mappa catastale del fabbricato o dell'unità immobiliare.

L'approvazione della richiesta e la ricevuta della pratica denominata DOCFA, fornisce:

- gli **identificativi catastali** con cui si individua l'immobile (foglio, numero o particella e subalterno);
- la [rendita dell'unità immobiliare](#), che ha decorrenza immediata. L'Amministrazione Finanziaria ha tempo un anno per accertarla, variarla o confermarla. Eventuali rettifiche devono obbligatoriamente essere notificate ai proprietari che potranno presentare eventuali ricorsi.

Vi sono, oltre alle pratiche di accatastamento, anche le pratiche catastali effettuate per **variare l'unità immobiliare** o il fabbricato esistente ed occorre eseguirle ogni qualvolta una modifica dell'unità immobiliare comporti la variazione di:

- sagoma dell'edificio;
- disposizione degli spazi interni;
- destinazione d'uso;

che, conseguentemente, modificano il classamento e la rendita catastale.

Ad esempio, le variazioni catastali si eseguono per:

- **ampliamento o modifica** di unità immobiliare per ristrutturazione edilizia (aumento di superficie lorda complessiva per creazione di piano soppalco, creazione di veranda, eccetera);
- **cambio di destinazione d'uso dei locali**: quando l'edificio o una porzione di esso viene destinato ad altro uso, anche senza modifiche dei locali o degli impianti; ad esempio da abitazione a laboratorio o a ufficio, da ufficio a negozio, da magazzino a officina, da box garage a magazzino, da deposito a negozio, eccetera;
- **modifica degli spazi interni** per lavori di ristrutturazione che prevedono lo spostamento o l'eliminazione di muri divisorii interni alla casa senza modificarne la destinazione d'uso; ad esempio la formazione di un locale in più ma sempre all'interno della sagoma dell'unità, l'eliminazione dell'ingresso, la creazione di un secondo servizio igienico, eccetera;
- **frazionamenti per trasferimento di diritti**, quando è necessario dividere l'unità immobiliare in più parti; ad esempio nel caso di una villetta a due piani fuori terra che venga ristrutturata per ricavare al piano terreno un'attività commerciale aperta al pubblico ed al piano primo si mantenga l'abitazione. Oppure lo scorporo della cantina dall'alloggio per poterla vendere separatamente, l'acquisto di cantina o box, garage, posti auto, eccetera;
- **fusioni di due o più unità immobiliari**: fusione o scorporo di due alloggi, di capannoni adiacenti acquistati da un'unica ditta che li utilizza per un'unica attività;
- **divisione di unità immobiliari**: divisione di un negozio in due attività distinte;
- **esatta rappresentazione grafica dell'unità immobiliare**: esatta rappresentazione dello stato di fatto degli immobili;
- **attribuzione di cantina o di area esclusiva**: accorpo di una cantina ad un alloggio;
- **stralcio di aree urbane**: ad esempio quando una porzione di cortile attualmente di pertinenza del fabbricato e quindi di suo uso esclusivo viene venduta ad un'altra persona.

Alcune variazioni, per esempio tutte quelle che modificano la sagoma dell'edificio, necessitano prima della presentazione ed approvazione del tipo mappale per l'aggiornamento della mappa catastale.

Inoltre, tutte le rettifiche verranno notificate ai proprietari che potranno presentare eventuali ricorsi. La variazione catastale è obbligatoria e deve essere presentata all'ufficio territorialmente competente entro 30 giorni dalla conclusione dei lavori.

La pratica di variazione fa parte di quei documenti e certificazioni indispensabili per l'ottenimento del certificato di agibilità dell'immobile.