



Rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare

Novità della Legge di stabilità 2016

Esame della Circolare n. 2/E del 1° febbraio 2016

Reggio Emilia, 28 Aprile 2016



1° ESEMPIO

1

VARIAZIONE PER SCORPORO IMPIANTI



Ufficio Provinciale di: **REGGIO EMILIA**
 Comune di: **ALBINEA**

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA mod. D1

Quadro B Dichiarazione di variazione presentata ai sensi dell'art. 1, comma 22, L. n. 208/2015									
Tipo Mappale n.	del	Unita'	a destinazione ordinaria	n.	Unita' in soppressione	n.			
			speciale e particolare	n.	1	in variazione	n.	1	
			beni comuni non censibili	n.		in costituzione	n.		
Causali:									
Data in cui la variazione si è verificata (ultimazione dei lavori):									
Documenti allegati:	Mod. 1N parte I	n.	Mod. 2N parte I	n.	1	planimetrie	n.		
	Mod. 1N parte II	n.	Mod. 2N parte II	n.		pagine elaborato planimetrico	n.		
Preallineamento	Volture	n.	Variazioni	n.		Accatastamenti	n.		
	Unita' afferenti con intestati	n.	Unita' afferenti	n.					

Quadro U Unita' Immobiliari																	
Riferimenti Catastali					Utilita' Comuni Censibili				Dati di Classamento Proposti								
N.	Part. spec.	Oper.	Sez.	Foglio	Particella	Sub.	Op.	Sez.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Cat.	Destinazione d'uso	Rendita	1N/2N	Plan.
													Piano	Scala	Interno	Lotto	Edificio
1		V		15	105	1						U	D/1	0104	2.070,00		SI
	via roma	1											T				

Quadro D Note Relative al Documento e Relazione Tecnica

Quadro B - (Denuncia di Variazione - Dati Generali)

Tipo Mappale - protocollo e data
 n. [] del []

Unita' immobiliari
 in soppressione n. []
 in variazione n. **1**
 in costituzione n. []

Unita' derivate
 a destinazione ordinaria n. []
 speciale e particolare e categorie F n. **1**
 beni comuni non censibili n. []

Causale di Presentazione
 Variazione (di cui ai punti 1, 3, 4 e 5 è stata completata in data [])

- 1 - Planimetrica
- 2 - Toponomastica
- 3 - Ultimazione di fabbricato urbano
- 4 - di Destinazione da : []
a : []
- 5 - Altre []
- 6 - Presentazione planimetria mancante
- 7 - Modifica identificativo
- 8 - Richiesta ruralità

Unità Afferenti (la variazione è stata completata in data [])

- Edificate su area urbana
- Edificate su lastrico solare
- Altro tipo di edificazione []

Tipologia documento **Dichiarazione resa ai sensi dell'art. 1, comma 22, L. n. 208/2015**

Preallineamento
 Volture n. []
 Variazioni n. []
 Accatastamenti n. []
 Unita' afferenti con intestati n. []
 Unita' afferenti n. []

Modelli 1N/2N
 1N parte I n. **1**

Elaborati Grafici
 Planimetrie n. []
 Elaborato planim. pag. n. []

Ok Scelta Comune ?

Quadro B - (Denuncia di Variazione - Dati Generali)

 PER LA TIPOLOGIA DI DOCUMENTO INDICATA NON E' RICHIESTA ALCUNA CAUSALE DI VARIAZIONE

OK

Quadro U - (U.I.U. - Dati generali, Ubicazione e Classamento)

Comune di : **BOLOGNA (BO)** Numero d'ordine : **1**

Archivi di : **BOLOGNA**  

Tipo Operazione : **V - Variata** Partita Speciale Beni Comuni Censibili Beni Comuni Non Censibili

Identificativi Catastrali

Sez.	Fgl.	Particella	Sub.	(Alt-I)
1		1	1	

Associa Beni Comuni Censibili

Op.	Sez.	Fgl.	Particella	Sub.	(Alt-B)
-----	------	------	------------	------	---------

Ubicazione

 via verde N° Civici (Alt-U) Piani

Scala	Interno	Lotto	Edificio

Dati di Classamento Proprietà

Zona Cens.	Categoria	Dest. d'uso	Consistenza	Superf. Cat.	n° Mod. 1N/2N	Rendita Euro
2	D01	0104				

0101 - Immobili in uso a centrali termoelettriche e turbogas
0102 - Immobili in uso a centrali idroelettriche
0103 - Immobili in uso a centrali eoliche
0104 - Immobili in uso a centrali fotovoltaiche
0105 - Immobili in uso a centrali per la produzione di energia da altre fonti rinnovabili
0201 - Immobili per l'estrazione di minerali da cave e miniere
0202 - Immobili per l'estrazione di petrolio greggio e di gas
0301 - Capannoni industriali e costruzioni assimilabili
0302 - Siti industriali costituiti da aree occupate prevalentemente da impianti
0500 - Dispositivi e impianti di trattamento dei rifiuti solidi urbani (compresi gli impianti di incenerimento)

ELENCO DELLE “DESTINAZIONI D’USO” E REGOLE DI COMPATIBILITÀ CON LE CATEGORIE CATASTALI DEI GRUPPI “D” ED “E”

REGOLE DI COMPATIBILITÀ TRA CATEGORIA CATASTALE E DESTINAZIONE D’USO		
CATEGORIA CATASTALE	DESTINAZIONE D’USO (COMPATIBILE)	
	COD.	DESCRIZIONE
D/1 Opifici	0101	Immobili in uso a centrali termoelettriche e turbogas
	0102	Immobili in uso a centrali idroelettriche
	0103	Immobili in uso a centrali eoliche
	0104	Immobili in uso a centrali fotovoltaiche
	0105	Immobili in uso a centrali per la produzione di energia da altre fonti rinnovabili
	0201	Immobili per l'estrazione di minerali da cave e miniere
	0202	Immobili per l'estrazione di petrolio greggio e di gas
	0301	Capannoni industriali e costruzioni assimilabili
	0302	Siti industriali costituiti da aree occupate prevalentemente da impianti
	0503	Discariche per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani (con produzione annessa)
	0504	Immobili destinati al trattamento delle acque reflue (con produzione annessa)
	1701	Immobili destinati ad ospitare impianti per il trasporto e la distribuzione dell'energia
D/2 Alberghi e pensioni	0901	Alberghi e strutture simili
	0902	Residenze turistiche alberghiere, alloggi per vacanze e altre strutture per soggiorni brevi
	0904	Alloggi per studenti e ricercatori con servizi accessori di tipo alberghiero
D/3 Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili	1001	Teatri, cinema, sale per concerti e arene
D/4 Case di cura e ospedali	1201	Ospedali
	1203	Strutture per l'assistenza sociale residenziale
D/5 Istituti di credito, cambio e assicurazione	0602	Immobili destinati ad attività del settore terziario provvisti di specifiche dotazioni di sicurezza non classificabili in categoria ordinaria
D/6 Fabbricati e locali per esercizi sportivi	1101	Immobili destinati ad impianti sportivi
	1102	Palestre e piscine in fabbricati promiscui
D/7 Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.	0402	Magazzini e altre strutture di stoccaggio
	0403	Aree scoperte di stoccaggio
	0501	Discariche per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani (senza produzione annessa)
	0502	Immobili destinati al trattamento delle acque reflue (senza produzione annessa)
	1702	Immobili destinati ad ospitare ripetitori di segnali audiovisivi
	1703	Immobili destinati ad ospitare impianti per la regolazione dei fluidi
1705	Altri immobili realizzati per le specifiche esigenze di una attività industriale	

CATEGORIA CATASTALE	DESTINAZIONE D'USO (COMPATIBILE)		
	COD.	DESCRIZIONE	
D/8 Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni	0401	Interporti e terminali portuali	
	0601	Uffici strutturali	
	0701	Centri commerciali	
	0702	Immobili destinati a grande distribuzione organizzata in fabbricati autonomi	
	0703	Altri immobili destinati al commercio all'ingrosso e al dettaglio	
	0704	Immobili destinati ad attività fieristica	
	0705	Autorimesse pluripiano e autoparco	
	0706	Autofficine meccaniche e carrozzerie ubicate in fabbricati industriali	
	0801	Scuole	
	0802	Istituti universitari e consorziati	
	0803	Collegi e seminari, educandati e seminari	
	0804	Accademie e scuole militari	
	0901	Aree di campeggio e aree attrezzate per camper e roulotte	
	1002	Discoteche, sale da ballo e simili	
	1003	Sale da gioco	
	1004	Parchi di divertimento, tematici e zoo	
	1005	Orti e giardini botanici	
	1006	Stabilimenti balneari	
	1101	Immobili destinati ad impianti di risalita commerciali non finalizzati al trasporto pubblico	
	1104	Porti turistici	
	1105	Aerporti turistici e per voli non di linea	
1102	Stabilimenti termali		
D/9 Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio	1801	Costruzioni galleggianti e strutture assimilabili	
	D/10 Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole	1401	Immobili destinati ad attività agrituristiche
		1402	Immobili destinati all'esercizio delle attività di coltivazione dei terreni e della silvicoltura
		1403	Immobili destinati all'attività di allevamento e ricovero di animali
		1404	Immobili destinati all'allevamento di prodotti di acquacoltura
	E/1 Stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi e aerei	1001	Stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi e aerei
	E/2 Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio	1006	Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio
E/3 Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche	1002	Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche	
	1105	Impianti per la distribuzione dei carburanti	
E/4 Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche	1103	Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche	
E/5 Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze	1007	Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze	
E/6 Fari, semafori, torri per rendere d'uso pubblica l'orologio comunale	1008	Fari, semafori, torri per rendere d'uso pubblica l'orologio comunale	
E/7 Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti	1009	Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti	
E/8 Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri, e le tombe di famiglia	1204	Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri, e le tombe di famiglia	
E/9 Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del Gruppo E	1210	Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del Gruppo E	

Modello 2NB - Prima Parte

[H] ELEMENTI ESTIMALI PER DETERMINARE LA RENDITA CATASTALE
PROPOSTA CON RIFERIMENTO ALL'EPOCA CENSUARIA 1988/89

1. Valutazione sommaria sulla base di elementi comparativi di valore o di costo

Rif.	Natura	Descrizione	Consistenza m ² - m ³	Valore unitario Euro/m ² - Euro/m ³	Valore complessivo Euro
C	S	SUOLO	12027	3,00	36.081
B	C	CABINE ELETTRICHE	20	200,00	4.000
A	E	STRUT. METALLICA (ML)	1813	35,00	63.455

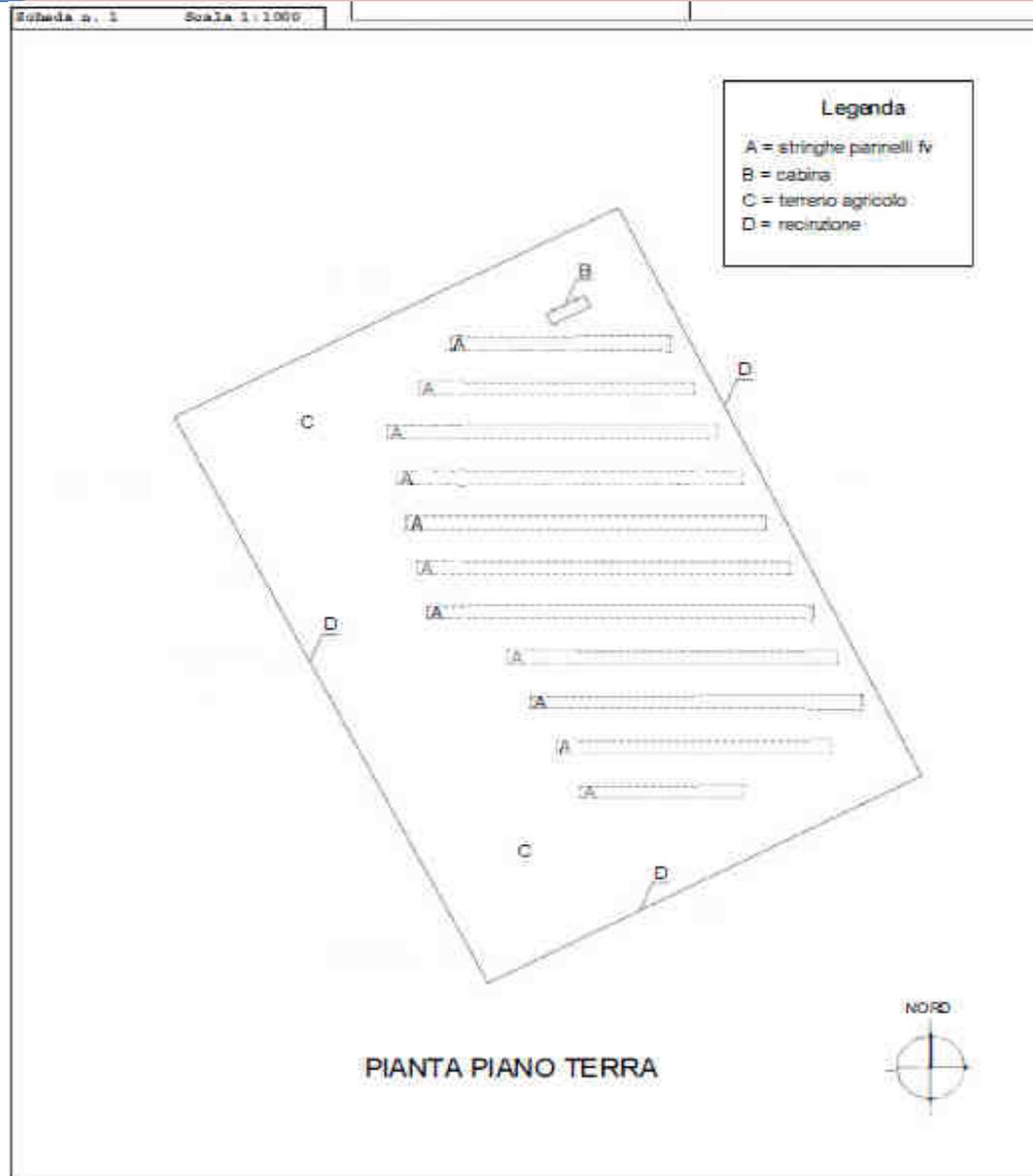
Valore complessivo (cifra tonda) in Mgl di Euro Va = 103,5 €

[H] - Elementi estimati per la determinazione della rendita

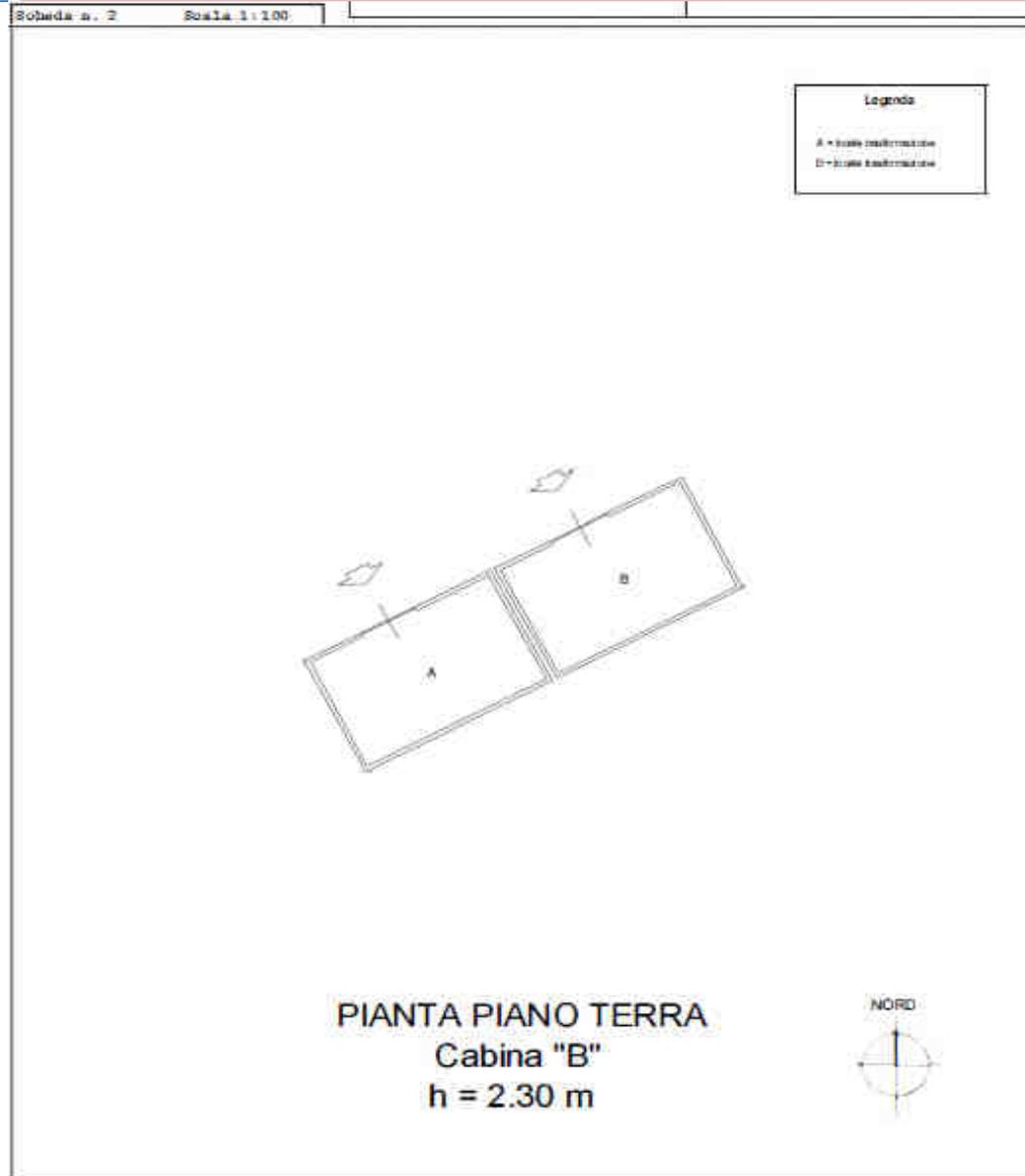
OK Annulla ?



VARIAZIONE PER SCORPORO IMPIANTI



VARIAZIONE PER SCORPORO IMPIANTI



Modello 2NB - Prima Parte

[C] - Azienda

Azienda : IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Articolata in n. 1 fabbricati

Comprende n. Unità a destinazione ordinaria

[D] - Collegamento con infrastrutture

Servita da:

1) raccordo ferroviario

2) autostrada a km

4) strade principali a km

5) scalo marittimo

6) scalo aeroportuale

7) altro

3) con svicolo riservato

[C] - Azienda / [D] - Collegamento con infrastrutture

OK Annulla ?

Modello 2NB - Prima Parte

A-B

C-D

E

F

G

Hta

Hta

Hta

1.) Depurazione

2.) nell'azienda

3.) consortile

4.) Abbattimento fumi

6.) Uscite di sicurezza

7.) Scale di emergenza

8.) Anti-Intrusione con

9.) Altro

10.) Nessun Impianto

[E] - Elementi generali strutturalmente connessi

OK Annulla ?

Modello 2N - Seconda Parte

A-B

C-D

E-F

G-H

I

L-M

[e] - Elementi strutturalmente connessi

SUPPORTO METALLICO PER PANNELLI FOTOVOLTAICI

[f] - Notizie particolari

[E] - Elementi strutturalmente connessi / [F] - Notizie particolari

OK Annulla ?

Modello 2N - Seconda Parte

AB ●

C-D ○

E-F ○

GH ○

I ○

L-M ○

[e] - Elementi strutturalmente connessi

NON VI SONO ELEMENTI STRUTTURALMENTE CONNESSI

[f] - Notizie particolari

[E] - Elementi strutturalmente connessi / [F] - Notizie particolari

OK Annulla ?

2° ESEMPIO

2

DOCFA ENTITA' TIPOLOGICHE

Quadro A - (Dichiarazione di Fabbricato Urbano - Dati Generali)

ditta n. di n.

Tipo Mappale - protocollo e data
 n: del:

Unità Immobiliari

A destinazione ordinaria	<input type="text" value="4"/>
Speciale e particolare e categorie F	<input type="text"/>
Unità in costituzione	<input type="text" value="4"/>

Ditta da Intestare

Nuova con Intestati n.

Già in atti al C.E.U.

Comune	Sez.	Foglio	Particella	Sub.
<input type="text"/>				

Già in atti al C.T.

Comune	Foglio	Particella	Sub.
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Causali di Presentazione

Nuova Costruzione

Data di ultimazione lavori:

Unità Afferenti al seguente Identificativo :

Sez.	Foglio	Particella
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Unità afferenti edificate in sopraelevazione

Unità afferenti edificate su aree di corte

Altro

Modelli 1N/2N

1 N parte I	n.	<input type="text" value="1"/>
1 N parte II	n.	<input type="text" value="4"/>
2N parte I	n.	<input type="text"/>
2N parte II	n.	<input type="text"/>

Elaborati Grafici

Elab. plan. pag. n.	<input type="text" value="2"/>
Planimetrie n.	<input type="text" value="4"/>

Tipologia documento:

OK Scelta Comune ?

Modello IN - parte I

A-B ●
C(1) ●
C(234) ●
C(567) ●
D(12) ●
E ●
F(123) ●
G ●
H ●
I(123) ●
L(12) ●
M ●

Impianti

<input checked="" type="checkbox"/> Idrico	<input type="checkbox"/> Riscaldamento centralizzato
<input checked="" type="checkbox"/> Elettrico	<input type="checkbox"/> Acqua calda centralizzata
<input type="checkbox"/> Gas	<input type="checkbox"/> Condizionamento centralizzato
<input checked="" type="checkbox"/> Telefonico	<input type="checkbox"/> Citofonico
<input type="checkbox"/> Fognario	<input type="checkbox"/> Video-citofono
<input checked="" type="checkbox"/> Ascensore (impianti n.) 0	<input type="checkbox"/> Antenna TV centralizzata
<input type="checkbox"/> Montacarichi	<input type="checkbox"/> Fonti energetiche alternative
<input type="checkbox"/> Altro tipo di impianti	

[G] - Dotazioni di impianti nel fabbricato

OK Annulla ?

Modello 1N - parte II

A-B
C11-4
C15-7
D
E12
E12

Impianto Autonomo

- Riscaldamento - Acqua Calda

- Condizionamento - Citofonico

- Video-citofonico - Ascensore ad uso esclusivo

- Ascensore di servizio - Montacarichi

- Ascensore : n. impianti

- Altro

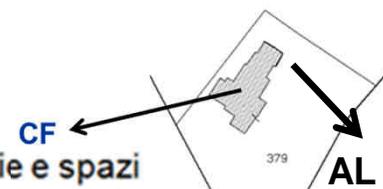
[D] - Dotazioni tecnologiche dell' unita' immobiliare

OK Annulla ?

DEFINIZIONI

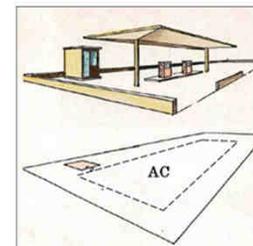
CF - Costruzione di fabbricato

Una qualsiasi costruzione, che delimita uno spazio atto allo svolgimento di attività, isolata da vie e spazi vuoti che si sviluppa fuori terra e può avere delle volumetrie entro terra, rappresentata nella mappa catastale con linea continua.



AL - Area libera

Area non edificata in elevazione che può ospitare unità immobiliari (ad esempio posti auto) o unità fittizie (ad esempio aree urbane in categoria F/1), ovvero beni comuni censibili (ad esempio aree condominiali adibite a parcheggio aventi autonoma redditività e costituenti utilità comuni a più unità immobiliari) e non censibili (come gli spazi aperti di utilizzo comune non aventi autonoma redditività). L'area libera è delimitata nella mappa catastale con linea continua.

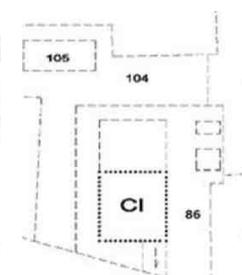


AC - Area coperta

In genere area libera che ha delle coperture specifiche (tettoie, tensostrutture, etc.), con esclusione di balconi o delle parti aggettanti delle costruzioni, individuata nella mappa catastale con linea continua e tratteggiata.

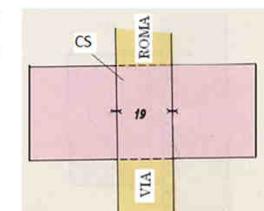
CI - Costruzione interrata

Volume costruito entro terra, la cui area in superficie è calpestabile, che costituisce in genere un insieme di unità immobiliari o una sola unità, ovvero una sua porzione, rappresentato nella mappa catastale con linea puntinata. Le porzioni di *Costruzioni interrata*, ubicate all'interno del perimetro delimitante la *Costruzione di fabbricato*, non assumono valenza autonoma, identificandosi nella stessa *Costruzione di fabbricato*.



CS - Costruzione sovrastante

Identifica la costruzione posta al di sopra di una superficie con destinazione particolare (in genere Acque e Strade) che, pur essendo una unità immobiliare urbana o avendo altre destinazioni di rilevanza catastale, non costituisce *Costruzione di Fabbricato*. La *Costruzione sovrastante* è delimitata nella mappa catastale con linea continua e tratteggiata.



Quadro U Unità Immobiliari																	
Riferimenti Catastali						Utilità Comuni Censibili				Dati di Classamento Proposti							
N.	Part. spec.	Oper.	Sez.	Foglio	Particella Sub.	Op.	Sez.	Foglio	Particella Sub.	Z.C.	Cat. Piano	Cl.	Cons.	Superf. cat. Scala	Rendita Lotto	1N/2N	Plan. Edificio
1		C		31	1265	1				U	A/7	2	10	562	1.471,90	SI	SI
	via valli	15		31	1265	2					T-1						
2		C		31	1265	3				U	C/6	2	20	91	37,18	SI	SI
	via valli	15									T						
3		C		31	1265	4				U	C/2	3	15	50	34,86	SI	SI
	via valli	15									T						
4		C		31	1265	5				U	C/6	3	20	85	43,38	SI	SI
	via valli	15									T						

Elenco dei subalterni

Identificativi Catastali

Sez. Fgl. Pla. Sub. Indirizzo Civ.

Entità Tipol. di Costruzioni e Aree[*] Descrizione

Sez.Fgl.	Pla.	Sub.	Indirizzo			Ent.Tipol.Costruz.EAree	Descrizione
31	1265	1	VIA VALLI	civ. 15	p.T	AL	AREA ESCLUSIVA
31	1265	2	VIA VALLI	civ. 15	p.T-1	CF1	ABITAZIONE IN VILLINO
31	1265	3	VIA VALLI	civ. 15	p.T	CF1	AUTORIMESSA
31	1265	4	VIA VALLI	civ. 15	p.T	CF2	MAGAZZINO
31	1265	5	VIA VALLI	civ. 15	p.T	CF2	AUTORIMESSA

Elenco Subalterni - Modifica

Indirizzo: VIA VALLI

Civico: 15

Piani: p.T

Scala:

Interno:

Entità Tipologiche di Costruzioni e Aree

CF1

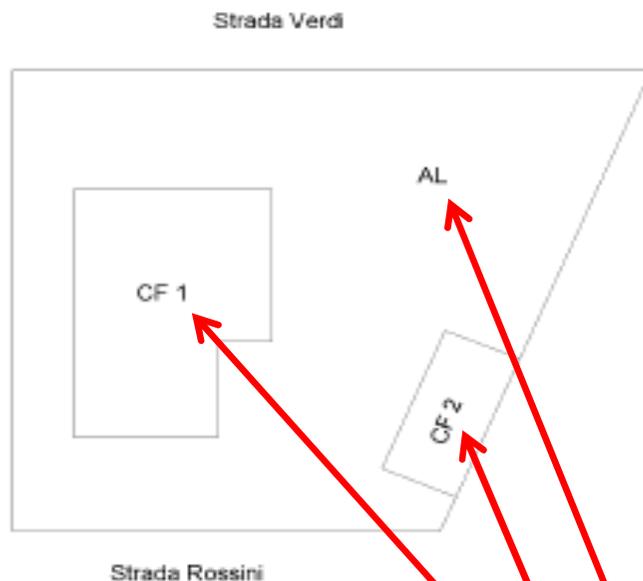
Descrizione: ABITAZIONE IN VILLINO

OK Annulla ?

[*] - CF:Costruzione di Fabbricato AL:Area Libere AC:Area Coperte CI:Costruzione Interrata CS:Costruzione Sovrastante

Modifica Inserisci Elimina Copia ? Chiudi

Piano Terra



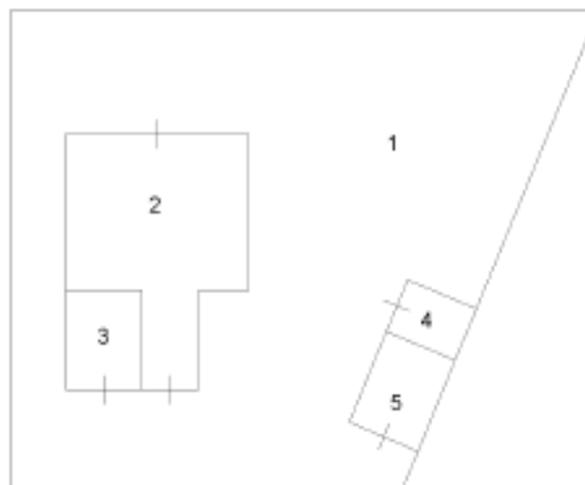
Comune		Sezione	Foglio	Particella	Tipi catastali	del:
COLLECCHIO			2	1365	n. 14548	11/02/2016
Sub	UBICAZIONE (via/plaza)	n° div.	Piani	Scala	Entità di Consorzio	DESCRIZIONE
1	Via valli	15	T		AL	AREA ESCLUSIVA
2	Via valli	15	T-I		CF1	ABITAZIONE IN VILLINO
3	Via valli	15	T		CF1	AUTORIMESSA
4	Via valli	15	T		CF2	MAGAZZINO
5	Via valli	15	T		CF2	AUTORIMESSA

Piano Primo



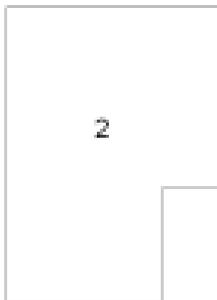
Piano Terra

Strada Verdi



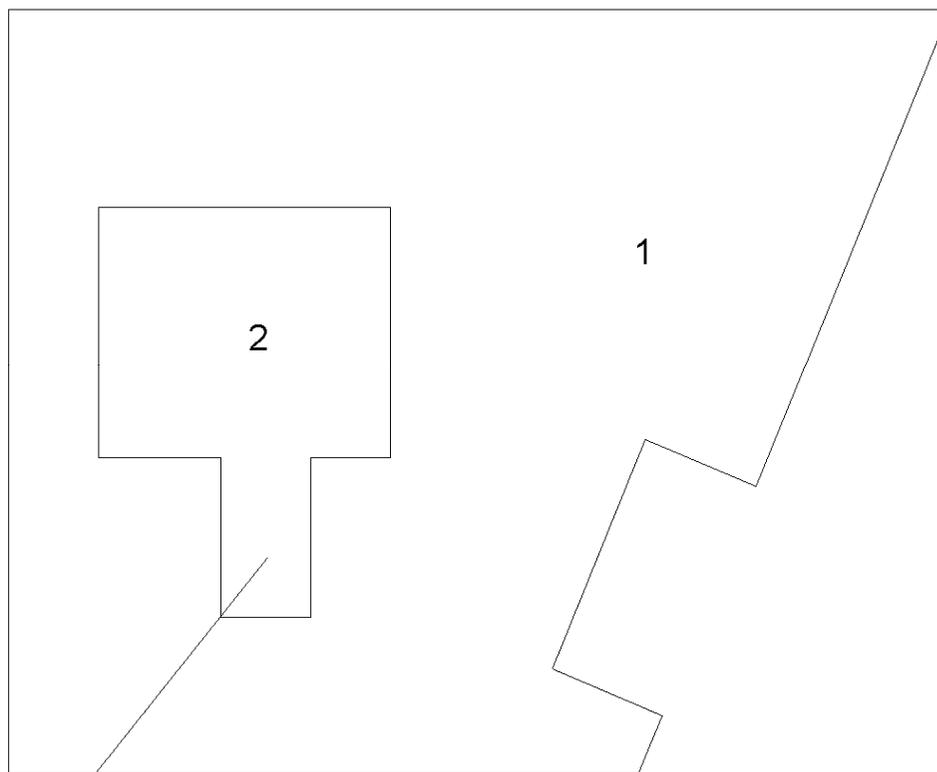
Strada Rossini

Piano Primo



Piano Terra

Strada Verdi

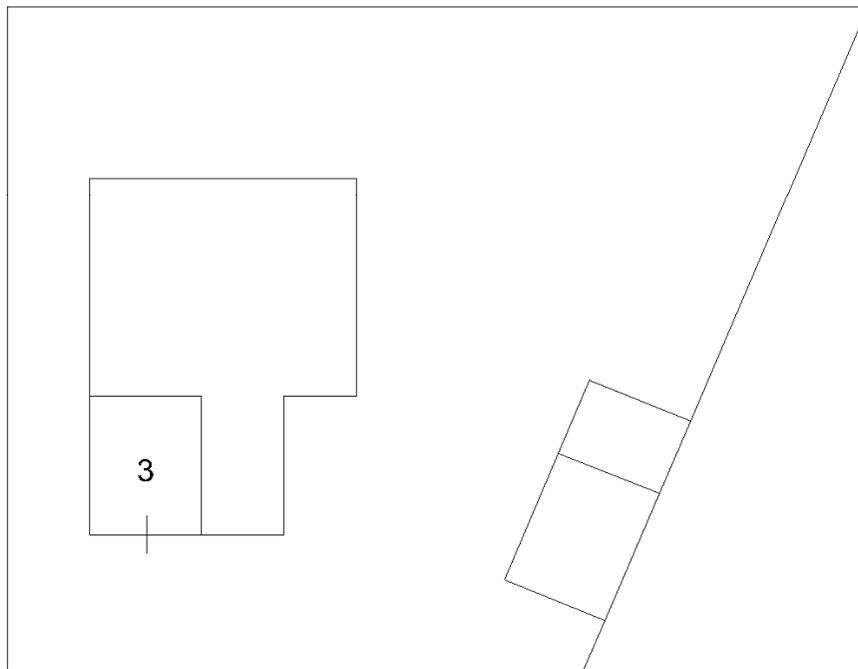


CANTINA

Strada Rossini

Piano Terra

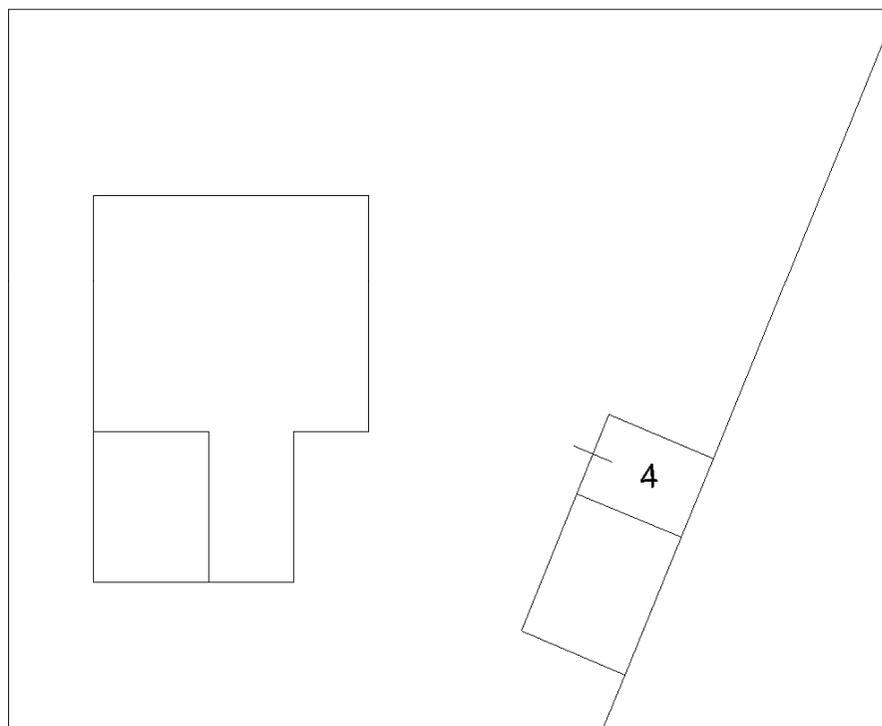
Strada Verdi



Strada Rossini

Piano Terra

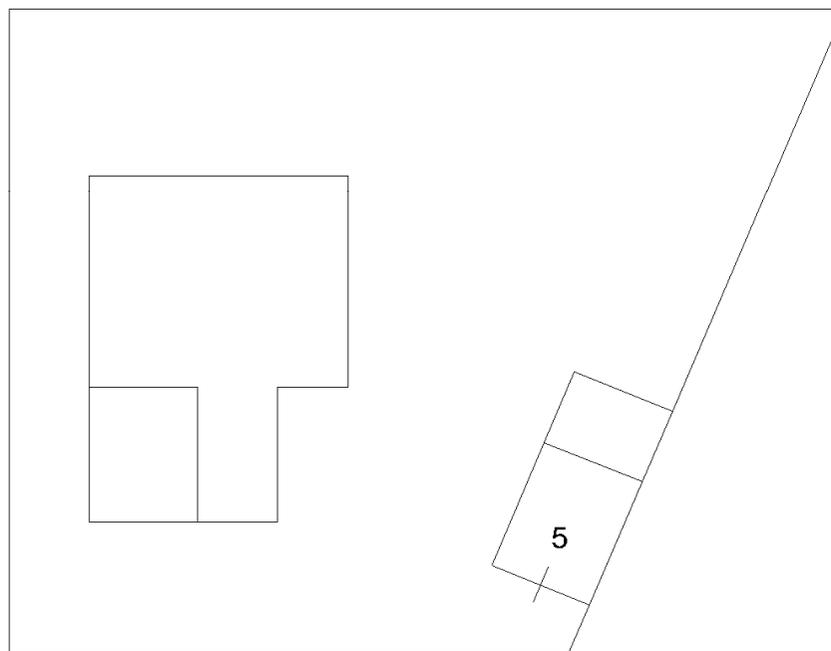
Strada Verdi



Strada Rossini

Piano Terra

Strada Verdi



Strada Rossini