



## Errori di Registrabilità Do.C.Fa



## Controlli sulle unità immobiliari

- |    |   |    |
|----|---|----|
| 01 | Immobile non presente in base informativa                                     | 4  |
| 02 | Immobile presente in Base informativa in carico alla Partita "C"              | 5  |
| 03 | Immobile presente in base informativa ma non recuperabile                     | 6  |
| 04 | Presenza di sole u.i.u. ordinarie in costituzione                             | 7  |
| 05 | Immobile presente in base informativa senza la soppressa sul documento        | 8  |
| 06 | Mappale intero presente in base informativa                                   | 9  |
| 07 | Numero degli identificativi in atti diverso da quello presente sul documento  | 12 |
| 08 | Zona censuaria non ammessa per il foglio indicato                             | 14 |
| 09 | Codice straordinario non trovato  | 15 |
| 10 | Identificativo appartenente a u.i.u. diversa da quella indicata sul documento | 16 |
| 11 | Variazione di categoria non ammessa per causale VRP                           | 18 |
| 12 | Immobile presente in Base Informativa con categoria F/6                       | 20 |
| 13 | Errore sul B.C.N.C.   | 23 |
| 14 | Utilità comune non presente in Base Informativa                               | 24 |

## Controlli sugli intestatari degli immobili

- |    |   |    |
|----|---|----|
| 15 | Titolarità diverse nell'ambito dello stesso documento | 25 |
| 16 | Titolarità non presente in base informativa           | 27 |
| 17 | Assenza di intestati sul documento                    | 28 |
| 18 | Particella di riferimento in partita speciale         | 30 |



## Premessa

Gli atti di aggiornamento con procedura Docfa sono sottoposti a controlli di registrazione e a controlli sostanziali. La prima tipologia intercetta errori di maggiore gravità, riconosciuti dal sistema informatico, che precludono la possibilità di aggiornare la banca dati, mentre i secondi afferiscono ad errori che possono essere individuati esclusivamente mediante il controllo del tecnico d'Ufficio in fase di accettazione.

Alla luce di quanto sopra, possiamo avere:

### ***Errori di registrazione***

Si tratta di **errori bloccanti**, segnalati automaticamente dalla procedura di controllo, che non possono essere sbloccati dal tecnico dell'Ufficio.

Quando è presente questa tipologia di errore, il sistema emette la cosiddetta **scheda degli errori di registrazione**, che può essere abbinata alla scheda di mancata accettazione, se sono presenti anche errori sostanziali.

### ***Errori sostanziali***

Si tratta di **errori non bloccanti** che vengono segnalati nella cosiddetta **scheda di mancata accettazione** compilata dal tecnico dell'Ufficio.

La presente **Guida** ha lo scopo di agevolare il professionista nell'individuazione e correzione di entrambe le tipologie di errori sopra richiamati, riportando le fattispecie più rilevanti.

L'errore viene generato quando l'unità immobiliare trattata nel documento non è presente in banca dati, per cui gli identificativi catastali (Comune, Sezione, Foglio, Particella e Subalterno) sono **totalmente** o **parzialmente** errati.

Esempio:

Sezione	Foglio	Particella	Sub
Urbana	13	150	502

*Immobilabile da variare presente in banca dati*



Tipo Operazione   Partita Speciale

**Identificativi Catastali**

Sez.	Fgl.	Particella	Sub.	(Alt-I)
	13	15	502	

*Immobilabile trattato nel documento*

Il rifiuto, di norma, viene formulato nella maniera seguente:



**DOCFA NON REGISTRABILE, IMMOBILE NON PRESENTE IN BASE INFORMATIVA, VERIFICARE GLI IDENTIFICATIVI CATASTALI INSERITI NEL QUADRO U.**



Nel caso specifico, il professionista dovrà verificare con attenzione l'esattezza degli identificativi catastali digitati nel documento, confrontandoli con quelli presenti nella banca dati catastale.

Nella dichiarazione di **Variazione** l'errore viene generato quando l'unità immobiliare trattata nel documento è stata precedentemente soppressa ed è presente in banca dati in Partita C (Partita speciale degli immobili soppressi).

Esempio:

**Unità immobiliare soppressa**

Sezione	Foglio	Particella	Sub
Urbana	13	150	502

Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
[Empty Row]						

**← Nessun classamento presente**

Dati derivanti da      VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 07/10/2004 protocollo n. RM123456 in atti dal 07/10/2004 MAGAZZINO-NEGOZIO (n. 70315.1/2004)

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: **← Nuova unità immobiliare originata**  
- foglio 13 particella 150 sub. 552

**Immagine da variare presente in banca dati**

Tipo Operazione         Partita Speciale

**Identificativi Catastali**

Sez.	Fgl.	Particella	Sub.	(Alt-I)
	13	150	502	

**Immagine trattato nel documento**

Il rifiuto, di norma, viene formulato nella maniera seguente:



**DOCFA NON REGISTRABILE, IL SUB 502 RISULTA GIA' SOPPRESSO.**



Nel caso specifico, il professionista dovrà verificare con attenzione l'esattezza degli identificativi catastali trattati nel documento, verificando l'errore commesso in fase di indicazione degli identificativi catastali e indicare i corretti identificativi catastali dell'unità immobiliare da variare nel successivo invio del documento.

Nella dichiarazione di **Nuova costruzione** l'errore viene generato quando l'unità immobiliare costituita nel documento di accatastamento esiste già in banca dati, per cui non può essere "Costituita" con lo stesso identificativo catastale.

Esempio:

Sezione	Foglio	Particella	Sub
Urbana	13	150	502

Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale

**Immobile già presente in banca dati**



Tipo Operazione   Partita Spec

**Identificativi Catastali**

Sez.	Fgl.	Particella	Sub.	(Alt-I)
	13	150	502	

**Immobile trattato nel documento**

Il rifiuto, di norma, viene formulato nella maniera seguente:



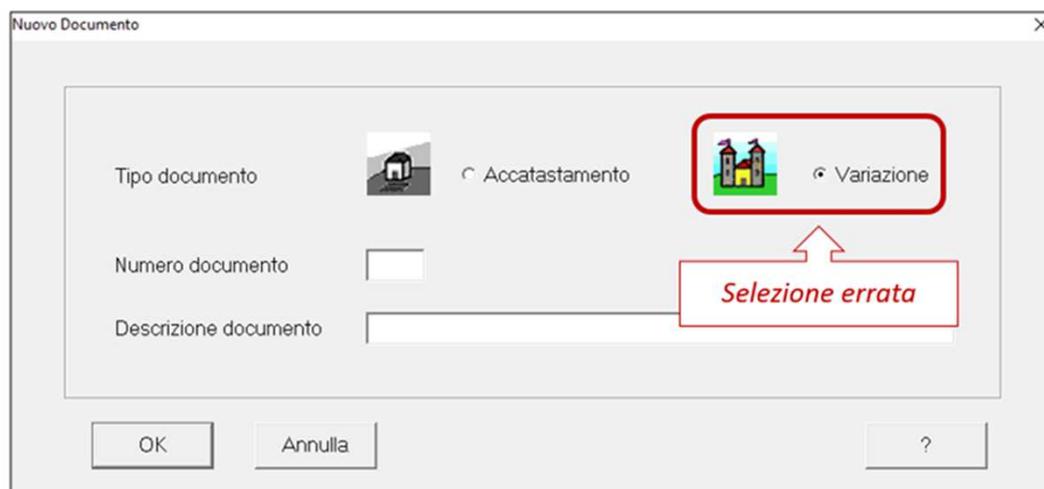
**DOCFA NON REGISTRABILE, L'UNITA' IMMOBILIARE COSTITUITA RISULTA GIA' IN BANCA DATI.**



Nel caso specifico, il professionista dovrà verificare con attenzione l'esattezza degli identificativi catastali trattati nel documento e verificato l'errore, proporre dei nuovi identificativi catastali, utilizzando il primo subalterno disponibile ove necessario.

L'errore viene generato quando viene presentata una dichiarazione di nuova costruzione o di unità afferente, impostando il documento per "Variazione" anziché per "Accatastamento".

Esempio:



The screenshot shows a dialog box titled "Nuovo Documento" with the following fields and options:

- Tipo documento:** Two radio buttons are present. The first is labeled "Accatastamento" and is unselected. The second is labeled "Variazione" and is selected. A red box highlights the "Variazione" option, with a red arrow pointing to it from a box containing the text "Selezione errata".
- Numero documento:** An empty text input field.
- Descrizione documento:** An empty text input field.
- Buttons:** "OK", "Annulla", and a help button with a question mark.

Il rifiuto, di norma, viene formulato nella maniera seguente:



**IL DOCFA DEVE ESSERE IMPOSTATO PER ACCATASTAMENTO E NON PER VARIAZIONE.**



Nel caso specifico, in fase di compilazione del documento Docfa, il professionista dovrà selezionare "Accatastamento" come "Tipo di Documento"

Esempio:



The screenshot shows the same dialog box as above, but with the following changes:

- Tipo documento:** The "Accatastamento" radio button is now selected and highlighted with a red box. A red arrow points to it from a box containing the text "Giusta selezione". The "Variazione" option is now unselected.
- Numero documento:** An empty text input field.
- Descrizione documento:** An empty text input field.
- Buttons:** "OK", "Annulla", and a help button with a question mark.

L'errore viene generato quando il subalterno dell'unità immobiliare costituita nel documento di **variazione** esiste già in banca dati.

Esempio:

Sezione	Foglio	Particella	Sub
Urbana	13	150	502

Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale

**Immobile già presente in banca dati**



Tipo Operazione: S - Soppressa  Partita Speciale

**Identificativi Catastali**

Sez.	Fgl.	Particella	Sub.	(Alt-I)
	13	150	501	

Tipo Operazione: C - Costituita  Partita Speciale

**Identificativi Catastali**

Sez.	Fgl.	Particella	Sub.	(Alt-I)
	13	150	502	

**Immobile in costituzione trattato nel documento**



Il rifiuto, di norma, viene formulato nella maniera seguente:



**DOCFA NON REGISTRABILE, IL SUB 502 È GIA' PRESENTE IN BANCA DATI, ATTRIBUIRE ALL'UNITA' IMMOBILIARE IN COSTITUZIONE IL PRIMO SUBALTERNO DISPONIBILE.**



Il professionista deve verificare con attenzione l'esattezza degli identificativi catastali indicati nel documento ed attribuire alla/alle unità in costituzione utilizzando il/i primo/i subalterno/i disponibile/i.

L'errore viene generato quando all'interno del documento di **accatastamento** viene costituita un'unità afferente subalternata, ma nella banca dati catastale è ancora presente il mappale intero.

Esempio:

ELENCO IMMOBILI SELEZIONATI							
N.	Sez Urb	Foglio	Particella	Sub	ZC	Categoria	Classe
1		13	150		6	C/1	5
2		13	150	1	6	C/2	9
3		13	150	2	6	A/2	4
			1275				
4		13	150	3	6	A/2	4
5		13	150	501	6	A/2	4
6		13	150	502	6	A/2	4
7		13	150	503	6	A/2	4

*Immobile presente in banca dati con mappale intero*



Tipo Operazione   Partita Speciale

**Identificativi Catastali**

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

13	150	504	

*Immobile trattato nel documento*

Il rifiuto, di norma, viene formulato nella maniera seguente:



**DOCFA NON REGISTRABILE A CAUSA DELLA PRESENZA DI MAPPALE INTERO IN BANCA DATI. PRESENTARE PRELIMINARMENTE AL DOCFA DI ACCATASTAMENTO UN DOCFA DI VARIAZIONE PER MODIFICA DI IDENTIFICATIVO CATASTALE, SOPPRIMENDO IL MAPPALE INTERO E RICOSTITUENDO CON ATTRIBUZIONE DEL SUBALTERNO 500 (O DEL PRIMO SUBALTERNO LIBERO).**

A seconda dei casi si possono verificare tre soluzioni:

### 1° Soluzione

**Mappale intero** intestato allo stesso dichiarante del Docfa, il quale non ha intenzione o necessità di aggiornare anche la planimetria:



Nel caso specifico, preliminarmente alla presentazione del nuovo documento Docfa, il professionista dovrà procedere alla presentazione di un ulteriore documento con la causale di variazione codificata **“Modifica di identificativo”** per la subalternazione del mappale intero in esenzione dai tributi speciali catastali.

Esempio:

**Causale di Presentazione**

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

1 - Planimetria       2 - Toponomastica

3 - Ultimazione di fabbricato urbano

4 - di Destinazione da :

a :

5 - Altre

6 - Presentazione planimetria

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

**Quadro B**

## 2° Soluzione

**Mappale intero** intestato allo stesso dichiarante del Docfa, il quale ha intenzione o necessità di aggiornare anche la planimetria:



Nel caso specifico, preliminarmente alla presentazione del nuovo documento Docfa, il professionista dovrà procedere alla presentazione di un ulteriore documento con la causale di variazione "**Altre**" con la causale "**Modifica identificativo Catastale**" per la subalternazione del mappale intero confermando classamento e consistenza in atti e aggiornando la planimetria e pagando i tributi catastali.

Esempio:

**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             

**Quadro B**

## 3° Soluzione

**Mappale intero** intestato ad un soggetto diverso dal dichiarante del documento Docfa (come spesso accade nel caso di situazioni pregresse o di disallineamenti tra Catasto Terreni e Catasto Fabbricati):



In quest'ultimo caso, invece, la subalternazione del mappale intero verrà eseguita d'ufficio

L'errore viene generato quando all'interno del documento di **variazione** viene commesso un errore nell'indicazione degli identificativi catastali di una o più unità immobiliari trattate nel Quadro U.

Tale circostanza si verifica spesso quando l'unità immobiliare trattata presenta identificativi graffati.

Esempio:

Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub
	13	150 450	1

*Immobile graffato presente in banca dati*



Tipo Operazione	V - Variata	<input type="checkbox"/> Partita Speciale	
<b>Identificativi Catastali</b>			
Sez.	Fgl.	Particella	Sub. (Alt-I)
	13	150	1

*Immobile trattato nel documento*

Il rifiuto, di norma, viene formulato nella maniera seguente:

**✘** **DOCFA NON REGISTRABILE, INSERIRE I CORRETTI IDENTIFICATIVI CATASTALI DELLA U.I.U. IN SOPPRESSIONE, MANCA P.LLA 450, SUBALTERNO 1 GRAFFATO.**

**✔** Nel caso specifico, preliminarmente alla compilazione del documento Docfa, il professionista dovrà verificare gli identificativi completi dell'unità da trattare, mediante consultazione della banca dati e correggere il documento inserendo l'identificativo catastale graffato.

Esempio:

Tipo Operazione   Partita Speciale

**Identificativi Catastali**

Sez.	Fgl.	Particella	Sub.	(Alt-I)
	13	150	1	
	13	450		

*Immobile correttamente trattato nel documento*

L'errore viene generato quando all'interno del documento viene commesso l'errore nell'indicazione della zona censuaria nel "Quadro U". L'errore viene generato anche quando la zona censuaria è corretta, ma è stato compilato erroneamente il campo relativo alla sezione urbana.

Esempio:

ELENCO IMMOBILI SELEZIONATI							
N.	Sez Urb	Foglio	Particella	Sub	ZC	Classe	Classe
1		13	150		6	C/1	5
2		13	150	1	6	C/2	9
3		13	150 1275	2	6	A/2	4
4		13	150	3	6	A/2	4
5		13	150	501	6	A/2	4
6		13	150	502	6	A/2	4
7		13	150	503	6	A/2	4

*Giusta «zona censuaria» presente in banca dati*

*Zona censuaria errata*

*Immobile trattato nel documento*

Il rifiuto, di norma, viene formulato nella maniera seguente:



**DOCFA NON REGISTRABILE, ZONA CENSUARIA NON AMMESSA PER IL FOGLIO INDICATO. IN ATTI È PRESENTE ZONA CENSUARIA 6 E NON 4 COME INDICATO NEL CLASSAMENTO.**



Nel caso specifico, il professionista dovrà verificare con attenzione l'esattezza della "Zona Censuaria" dell'elenco fabbricato presente in banca dati e correggere il documento da dover ripresentare.

L'errore viene generato quando, all'interno del documento, pur inserendo nel **Quadro U** un toponimo certificato il sistema origina comunque l'errore, riscontrando delle incoerenze nella sua codifica.

Tale anomalia potrebbe dipendere dal mancato aggiornamento dell'archivio dei toponimi certificati (file **RM-topo-com.dat** - ove RM indica la sigla della provincia di Roma) caricato nel software Docfa.

Il rifiuto, di norma, viene formulato nella maniera seguente:



**DOCFA NON REGISTRABILE PER CODICE STRADARIO NON TROVATO, VERIFICARE DI AVER AGGIORNATO L'ARCHIVIO DEI TOPONIMI CERTIFICATI ALL'ULTIMA VERSIONE RILASCIATA DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE.**



Nel caso specifico, il professionista dovrà verificare di aver aggiornato l'archivio dei toponimi certificati caricato nell'applicativo DOCFA 4.00.5 all'ultima versione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate e procedere agli aggiornamenti dovuti.

L'errore viene generato quando all'interno del documento vengono indicati erroneamente gli identificativi catastali di una o più unità immobiliari trattate nel **Quadro U**.

Spesso tale errore dipende dal fatto che in atti sono presenti due unità immobiliari distinte, mentre nel **Quadro U** viene inserita una sola unità immobiliare con identificativo graffato.

Esempio:

Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub
	13	150	1
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub
	13	450	2

*Due immobili distinti presenti in banca dati*

Tipo Operazione:   Partita Speciale

**Identificativi Catastali**

Sez.	Fgl.	Particella	Sub.	(Alt-I)
	13	150	1	
	13	450	2	

*Immobile trattato erroneamente nel documento*

Il rifiuto, di norma, viene formulato nella maniera seguente:



**DOCFA NON REGISTRABILE, P.LLA 150, SUB. 1 E P.LLA 450, SUB. 2 SONO DUE UNITA' DISTINTE, NON UNA SOLA UNITA' COME UN IDENTIFICATIVO GRAFFATO.**



Nel caso specifico, il professionista dovrà trattare nel "Quadro U", del nuovo documento da ripresentare, le unità immobiliari come distinte.

Esempio:

**1** Tipo Operazione   Partita Speciale

**Identificativi Catastali**

Sez.	Fgl.	Particella	Sub.	(Alt-I)
<input type="text"/>				
13	150	1		

**2** Tipo Operazione   Partita Speciale

**Identificativi Catastali**

Sez.	Fgl.	Particella	Sub.	(Alt-I)
<input type="text"/>				
13	450	2		

***Immobili correttamente trattati nel documento***

## Variazione di categoria non ammessa per causale VRP (Variazione per presentazione planimetria mancante)

L' errore viene generato quando si utilizza la causale codificata "presentazione planimetria mancante" e il professionista propone una categoria diversa da quella presente in banca dati.

Esempio:

**Unità immobiliare** *Immobile da variare presente in banca dati*

Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub
13	150	502	

Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
2		A/2	3	4,5		

**← classamento presente**

Dati derivanti da **VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE** del 07/10/2004 protocollo n. RM123456 in atti dal 07/10/2004

Tipo Operazione:  Partita Operativa:  Beni Comuni Censibili:  Beni Comuni Non Censibili:

Identificativi Catastali  
Sez. Fgl. Particella Sub. (Alt-I)  
13 150 502

Ubicazione  
VIA DUBLI 3

Dati di Classamento Proposti  
Zona Cens. Categoria Classe  
A04

**← classamento inserito**

**Causale di Presentazione**  
 Variazione (di cui ai punti 1, 3, 4 e 5 è stata completata in data )  
 1 - Provanalizio  2 - Tipologia rurale  
 3 - Utilizzazione di fabbricato urbano  
 4 - di Destinazione da a:   
 5 - Altro a:   
 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 terreno solido  
 Altre tipi di edificazione  
 Tipologia Dichiarazione ordinaria

**Immobile erroneamente trattato nel documento**

Il rifiuto, di norma, viene formulato nella maniera seguente:



**DOCFA NON REGISTRABILE, LA CAUSALE UTILIZZATA NON CONSENTE LA MODIFICA DEL CLASSAMENTO GIÀ PRESENTE IN ATTI.**



Nel caso specifico, il professionista dovrà accertarsi che sul documento venga utilizzata la stessa categoria catastale già in atti, in quanto la causale non consente variazioni di classamento.

Esempio:

The screenshot displays a software interface for property management. The main window shows a 'Tipo Operazione' dropdown set to 'V - Variata'. Below this, there are sections for 'Identificativi Catastali' and 'Ubicazione'. The 'Identificativi Catastali' section shows a table with columns for 'Sez.', 'Fgl.', and 'Particella', with values '13', '450', and '502' respectively. The 'Ubicazione' section shows 'VIA DUBLI' and 'N° Civid' with the value '3'. The 'Dati di Classamento Proposti' section has a 'Categoria' dropdown menu set to 'A02', which is highlighted with a red box and a red arrow. A dialog box titled 'Causale di Presentazione' is overlaid on the right side, containing several options: '1 - Planimetria', '2 - Toponomastica', '3 - Utilizzazione di fabbricato urbano', '4 - di Destinazione da', '5 - Altre', '6 - Presentazione planimetria mancante' (checked), '7 - Modifica identificativo', and '8 - Richiesta ruralità'. The dialog box is highlighted with a red border. At the bottom of the dialog box, there is a 'Tipologia documento' dropdown set to 'Dichiarazione ordinaria'. Below the main window, the text 'Immobile correttamente trattato nel documento' is displayed in red.

**Immobile correttamente trattato nel documento**

L'errore viene generato quando l'unità immobiliare in categoria fittizia F/6 (in attesa di dichiarazione), generata automaticamente in seguito all'approvazione del Tipo di frazionamento e/o mappale, viene trattata **erroneamente** con la **tipologia di variazione** unitamente ad altre unità immobiliari anziché con un Docfa di **nuova costruzione**.

Esempio:

Unità immobiliare				<i>Immobile da variare presente in banca dati</i>			
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub				
	13	150					
Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
		F/6					

*Immobile caricato con T.M/T.F.*

Quadro B   Dichiarazione di variazione presentata ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652								
Tipo Mappale n.	del	Unità'	a destinazione ordinaria	n.	2	Unità' in soppressione	n.	2
			speciale e particolare	n.		in variazione	n.	1
			beni comuni non censibili	n.		in costituzione	n.	1
Causali: FUSIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE								

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.	Cl.	Cons.	Superf. cat.	Rendita	1N/2N	Plan. Edificio
Indirizzo												Piano	Scala	Interno	Lotto				
1		V		13	450							U	A2	3	5		645,57		SI
		VIA DUBLI	3										T			U	3		
2		S		13	450	4													
3		S		13	450	5													
4		C		13	450	503						U	A2	3	7,5		968,36		SI
		VIA DUBLI	3										1			U	4		

*Immobile erroneamente trattato nel documento*

Il rifiuto, di norma, viene formulato nella maniera seguente:



**DOCFA NON REGISTRABILE, IMMOBILE GIÀ PRESENTE IN BANCA DATI IN CATEGORIA F/6 (SI VEDA LA RICEVUTA DI APPROVAZIONE DEL TIPO DI FRAZIONAMENTO E/O MAPPALE). L'UNITÀ IMMOBILIARE DEVE ESSERE PRELIMINARMENTE TRATTATA IN UN DOCFA DI ACCATSTAMENTO, COME DA CIRC. n. 23646/2013.**



Nel caso specifico, il professionista dovrà utilizzare, per il solo immobile in categoria F/6, il Docfa di accatastamento anziché di variazione, come da Circolare n. 23646/2013.



L'errore viene generato quando si procede, impropriamente, alla compilazione della sezione del "Quadro D" relativa ai B.C.N.C.

Tale sezione, che compare sopra quella dedicata alla relazione tecnica, deve essere compilata esclusivamente qualora si voglia costituire un nuovo B.C.N.C.

Spesso, invece, viene interpretata dal professionista come una sezione in cui dichiarare che un B.C.N.C., già presente in atti, è comune alle unità immobiliari trattate nel "Quadro U" del documento.

Esempio:

Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub
	13	150	1

**STADIO 1 Bene comune non censibile dal 17/06/1997** ←

Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
------------	------------	-----------	--------	-------------	----------------------	---------

**B.C.N.C. già presente in banca dati**

QUADRO D - ( Beni comuni non censibili )

Sez.	Foglio	Particella	Sub.	Piani	(Alt-I)
	13	150	1	T	

**Compilazione errata**

Note relative al documento e Relazione Tecnica

**B.C.N.C. erroneamente trattato nel quadro D**

In questo caso specifico il documento diventa non registrabile, poiché nel "Quadro D" viene costituito un B.C.N.C. che è già presente in banca dati.

Il rifiuto, di norma, viene formulato nella maniera seguente:



**DOCFA NON REGISTRABILE PER ERRORE SUL B.C.N.C. LA SEZIONE DEL QUADRO D RELATIVA AI B.C.N.C. SERVE A COSTITUIRE UN B.C.N.C. EX NOVO, NON A DICHIARARE LA COMUNIONE DI UN B.C.N.C. GIA' IN ATTI. A TALE SCOPO OCCORRE COMPILARE L'ELENCO SUBALTERNI.**



Il professionista, deve compilare la sezione del **"Quadro D"** relativa al B.C.N.C. soltanto per dichiarare un nuovo B.C.N.C. (non ancora presente in banca dati).

Nel caso in cui voglia dichiarare che un B.C.N.C. già presente in atti è comune alle unità immobiliari trattate nel **"Quadro U"** del documento, il professionista deve compilare l'elenco subalterni, con particolare attenzione al campo **"Descrizione"**.

Nel caso in cui il professionista si avvalga della compilazione del Quadro D per costituire ex novo un b.c.n.c., quest'ultimo deve essere correlato alle unità immobiliari che vengono trattate nel relativo Quadro U. Se il b.c.n.c. è riferito ad altre unità, deve essere costituito con un Docfa distinto.

L'errore viene generato quando a tutte o alcune delle unità immobiliari costituite o variate nel Quadro U, vengono associate delle utilità comuni censibili (*beni comuni censibili*), compilando il relativo campo, ma queste non sono presenti in banca dati.

Il rifiuto, di norma, viene formulato nella maniera seguente:



**DOCFA NON REGISTRABILE, B.C.N.C. NON PRESENTE IN BANCA DATI, PER POTER ASSOCIARE UN' UTILITÀ COMUNE CENSIBILE OCCORRE CHE QUESTA SIA GIÀ IN BANCA DATI.**



Nel caso specifico, il professionista dovrà accertarsi che per associare un b.c.c. alle unità immobiliari trattate nel documento, quest'ultimo deve essere già presente in banca dati.

Inoltre, giova ricordare che le utilità comuni censibili (b.c.c.) non devono essere confuse con i beni comuni non censibili (b.c.n.c.), la cui comunione e descrizione deve essere specificata nell'elenco subalterni.

#### **Approfondimento (Circolare 2/1984 Min. Finanze - Catasto e Servizi Tecnici Erariali)**

Il **B.C.C.** è una unità immobiliare avente una propria redditività il cui uso è asservito a più di una unità immobiliare. In genere si tratta di qualsiasi immobile che se fosse di un singolo proprietario, sarebbe da censire in una delle categorie ordinarie. La differenza sta nel fatto che il b.c.c. non ha intestati ed è direttamente collegata con le unità immobiliari ad essa legata. Ad esempio i posti auto, piscine, alloggio custode, ecc.

Il **B.C.N.C.** invece è una entità che non ha una redditività autonoma e che è a servizio di 2 o più unità immobiliari. In genere si tratta di aree o porzioni di fabbricato che sono a servizio di 2 o più unità immobiliari, ma che da sole non avrebbero necessità di esistere. Vengono individuate solo nell'elaborato planimetrico e non hanno planimetria ed intestati. Ad esempio il vano scala, le rampe di accesso, vialetti di accesso ed aree di corte comuni, ecc.

L'errore viene generato quando all'interno del documento, presentato solitamente per **fusione o frazionamento e fusione**, vengono trattate unità immobiliari con intestazioni differenti. Il disallineamento delle intestazioni può essere dovuto ad errori nei dati anagrafici, all'espressione delle quote e del regime patrimoniale.

Esempio di *Fusione o Frazionamento* e fusione di due unità immobiliari identificate in banca dati catastale con subalterno 1 e 2, con la seguente intestazione:

- Sub. 1: **Rossi Maria**, nata a Roma, il 25/05/1950, c.f. RSSMRA50E65H501P, Proprietà 1/1;
- Sub. 2: **Rossi Maria Rosaria**, nata a Roma, il 25/05/1950, c.f. RSSMRA50E65H501P, Proprietà 100/100 bene personale.

Oppure:

- Sub. 1: Rossi Maria, nata a Roma, il 25/05/1950, c.f. RSSMRA50E65H501P, **Proprietà 1/1;**
- Sub. 2: Rossi Maria, nata a Roma, il 25/05/1950, c.f. RSSMRA50E65H501P, **Proprietà 100/100 bene personale.**

In questo caso al professionista viene segnalato che il documento non risulta registrabile a causa della presenza di titolarità diverse e viene indicato sinteticamente il motivo del disallineamento e l'operazione necessaria alla correzione dell'errore.

Il rifiuto, di norma, viene formulato nella maniera seguente:



**D.O.C.F.A. NON REGISTRABILE A CAUSA DELLA PRESENZA DI TITOLARITA' DIVERSE NELL'AMBITO DELLO STESSO DOCUMENTO (SUB. 1, ROSSI MARIA, PROPRIETA' 1/1; SUB. 2, ROSSI MARIA ROSARIA, PROPRIETA' 100/100 BENE PERSONALE). PRESENTARE PRELIMINARMENTE AL DO.C.F.A. ISTANZA DI ALLINEAMENTO DELLE INTESTAZIONI ALL'UFFICIO, ANCHE TRAMITE CONTACT CENTER.**



Nel caso specifico il professionista dovrà, preliminarmente alla presentazione del Docfa già rifiutato dal sistema, inoltrare all'Ufficio un'istanza di allineamento delle intestazioni, secondo una delle modalità previste (posta funzionale, posta elettronica certificata, Contact-Center, ecc.).

Il disallineamento delle intestazioni potrebbe avere anche carattere civilistico, come nell'esempio seguente:

- Sub. 1: **Rossi Maria**, nata a Roma, il 25/05/1950, c.f. RSSMRA50E65H501P, Proprietà 1/1;
- Sub. 2: **Rossi Maria**, nata a Roma, il 25/05/1950, c.f. RSSMRA50E65H501P, Proprietà 1/2;

**Bianchi Paolo**, nato a Roma, il 18/07/1949, c.f. BNCPLA49L18H501V Proprietà per 1/2.

In questo caso non è possibile procedere alla fusione delle due unità immobiliari poiché sulle due unità immobiliari gravano diritti reali diversi. Occorrerà procedere con la dichiarazione di porzioni di u.i.u. unite di fatto in base alla *Circolare dell'Agenzia del Territorio n. 15232/2002*.

Il rifiuto, di norma, viene formulato nella maniera seguente:



**DO.C.FA. NON REGISTRABILE A CAUSA DELLA PRESENZA DI TITOLARITA' DIVERSE NELL'AMBITO DELLO STESSO DOCUMENTO (SUB. 1, ROSSI MARIA, PROPRIETA' 1/1; SUB. 2 ROSSI MARIA, PROPRIETA' 1/2 E BIANCHI PAOLO, PROPRIETA' 1/2). PROCEDERE CON DICHIARAZIONI DI PORZIONI DI U.I.U. UNITE DI FATTO COME DA CIRC. n. 15232/2002.**



Nel caso specifico, il professionista dovrà procedere alla presentazione di due distinte dichiarazioni di porzioni di u.i.u. unite di fatto in base alla *Circolare n. 15232/2002* e al *Vademecum Docfa Lazio*.

L'errore viene generato quando all'interno del documento vengono trattati B.C.C. o B.C.N.C. senza selezionare la voce "Partita Speciale" nel "Quadro U".

Esempio:

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

Comune di : ROMA (RM)      Numero d'ordine : 1

Archivi di : ROMA

Tipo Operazione : S - Soppressa

Partita Speciale     Beni Comuni Censibili     Beni Comuni Non Censibili

Identificativi Catastali

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

Nessuna selezione

Non ricevendo dalla lettura del Quadro U l'informazione che l'unità immobiliare in trattazione è un b.c.c. o un b.c.n.c., il sistema ne cerca in banca dati l'intestazione, ovviamente senza riuscire a trovarla; di conseguenza il sistema genera il messaggio di errore "Titolarità non presente in base informativa".

Il rifiuto, di norma, viene formulato nella maniera seguente:



**SELEZIONARE LA PARTITA SPECIALE DEI B.C.N.C. (O DEI B.C.C.) PER IL SUB. 1 IN SOPPRESSIONE**



Nel caso specifico, in fase di compilazione del documento Docfa, il professionista deve selezionare la voce "Partita Speciale" nel Quadro U. Ciò vale per qualsiasi operazione venga eseguita sul b.c.c. o b.c.n.c.: soppressione, costituzione o variazione.

Esempio:

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

Comune di : ROMA (RM)      Numero d'ordine : 1

Archivi di : ROMA

Tipo Operazione : S - Soppressa

Partita Speciale     Beni Comuni Censibili     Beni Comuni Non Censibili

Identificativi Catastali

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

Giusta selezione

L'errore viene generato quando, all'interno del documento di **nuova costruzione o di unità afferente**, i dati degli intestati inseriti tramite le opzioni "Già in atti al C.T." o "Già in atti al C.E.U." o tramite la compilazione del Quadro I, non sono completi, ovvero risultano mancanti uno o più elementi (dati anagrafici, codice fiscale, titolo, quote di proprietà e relativa quadratura).

Esempio:

Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub		
	13	150	502		
Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale

**Immobile presente in banca dati**

**Dati subalterno mancante**

**Immobile trattato con Ditta già in atti al C.E.U.**

Oppure:

Persona fisica

Cognome: ROSSI      Nome: MARIO

Data di nascita: 01/01/1960      Provincia: RM      Comune o Stato estero di nascita: ROMA

Sesso: Maschio      Codice Fiscale: RSSMRA60A01H501Q     

Indirizzo PEC: \_\_\_\_\_

**Unico intestatario**

Titolo: 01 Proprietà

Quota: 1 / 2

Eventuale specificazione del diritto: \_\_\_\_\_

Regime: \_\_\_\_\_      N° Intestato di riferim.: \_\_\_\_\_

**Quota di proprietà e relativa quadratura errata**

Il rifiuto, di norma, viene formulato nelle maniere seguenti:

**✘** DOCFA NON REGISTRABILE, L'UNITA' IMMOBILIARE DI RIFERIMENTO PER L'INSERIMENTO DELLA DITTA TRAMITE L'OPZIONE "GIA' IN ATTI AL C.T." O "GIA' IN ATTI AL C.E.U." È INCOMPLETA O ASSENTE.

**✘** DOCFA NON REGISTRABILE, I DATI DELL'INTESTAZIONE INDICATI NEL QUADRO "I" RISULTANO INCOMPLETI O ASSENTI E/O MANCANTI DELLA RELATIVA QUOTA E QUADRATURA.

**✓** Nel caso specifico, preliminarmente alla compilazione del documento Docfa, il professionista dovrà verificare i dati anagrafici dei soggetti intestatari mediante una consultazione della banca dati (Catasto Terreni e/o Catasto Fabbricati) e correggere il documento da dover ripresentare.

L'errore viene generato quando all'interno del documento di **accatastamento** la ditta viene inserita tramite l'opzione "**Già in atti al C.T.**" riportando gli identificativi catastali di un'unità immobiliare che si trova nella partita speciale degli "**Enti urbani e promiscui**", ovvero di un'unità immobiliare priva di intestazione. Si ricorda che nel caso si faccia riferimento ad una ditta presente al Catasto Terreni o al Catasto edilizio Urbano, la stessa deve essere "perfetta", vale a dire completa di dati anagrafici e codice fiscale.

Esempio:

**Area di enti urbani e promiscui** *Particella del Terreni presente in banca dati*

Foglio	Particella	Sub	Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	Reddito
13	150			ha are ca		Dominicale Agrario
-	ENTE URBANO			02 81		

Dati derivanti da Tipo mappale del 15/12/2005 protocollo n. RM123456 in atti dal 15/12/2005 (n. 932738.1/2005)

Notifica Annotazioni **Partita 1**

---

Tipo Mappale - protocollo e data  
 n: 123 del: 01/01/2021

Unità Immobiliari  
 A destinazione ordinaria n. 1  
 Speciale e particolare e categorie F n.   
 Unità in costituzione tot. 1

ditta n. 1 di n. 1

**Ditta da Intestare**

Nuova con Intestati n.   
 Già in atti al C.E.U.   
 Già in atti al C.T.

Comune	Sez.	Foglio	Particella	Sub.
H501A		13	150	

*Immobile trattato nel documento*

Il rifiuto, di norma, viene formulato nella maniera seguente:



**DOCFA NON REGISTRABILE, L'UNITA' IMMOBILIARE DI RIFERIMENTO PER L'INSERIMENTO DELLA DITTA TRAMITE L'OPZIONE "GIA' IN ATTI AL C.T." È UN ENTE URBANO.**



Nel caso specifico, preliminarmente alla compilazione del documento Docfa, il professionista dovrà verificare la condizione dell'unità immobiliare scelta come riferimento per l'inserimento della ditta mediante consultazione della banca dati (Catasto Terreni) ed eventualmente correggere o modificare il documento.

*Questo documento è stato realizzato da  
Agenzia delle Entrate*

*Direzione Regionale del Lazio*