

All'Ordine degli Ingegneri di Pesaro e Urbino  
pec: [ordine.pesaro@ingpec.eu](mailto:ordine.pesaro@ingpec.eu)

All'Ordine degli Architetti di Pesaro e Urbino  
pec: [oappc.pesaro-urbino@archiworldpec.it](mailto:oappc.pesaro-urbino@archiworldpec.it)

All'Ordine dei Dottori Agronomi  
e dei Dottori Forestali delle Marche  
pec: [protocollo.odaf.marche@conafpec.it](mailto:protocollo.odaf.marche@conafpec.it)

Al Collegio dei Geometri di Pesaro e Urbino  
pec: [collegio.pesaro@geopec.it](mailto:collegio.pesaro@geopec.it)

Al Collegio dei Periti Industriali di Pesaro e Urbino  
pec: [collegiodipesarourbino@pec.cnpi.it](mailto:collegiodipesarourbino@pec.cnpi.it)

Al Collegio dei Periti Agrari di Pesaro e Urbino  
Pec: [collegio.puanmc@pec.peritiagrari.it](mailto:collegio.puanmc@pec.peritiagrari.it)

p.c. Direzione Regionale delle Marche

***OGGETTO: Chiarimenti in merito alle dichiarazioni Docfa concernenti unità immobiliari costituite da porzioni “unite di fatto ai fini fiscali”.***

La Direzione Centrale Servizi Catastali, Cartografici e di Pubblicità Immobiliare, con la nota Reg. Uff. 136788 del 24/04/2023, ha fornito indicazioni in merito alle corrette procedure da seguire per la dichiarazione al Catasto Fabbricati di unità immobiliari costituite da porzioni “*unite di fatto ai fini fiscali*”.

Sull'argomento si è espressa in passato la Direzione Centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare, che con la nota prot. n. 15232 del 21 febbraio 2002 (cfr. paragrafo 1) ha fornito indicazioni sul corretto procedimento da seguire, successivamente riprese nella Circolare n. 27/E del 13 giugno 2016 (cfr. paragrafo 1.7).

Con la nota Reg. Uff. 136788 del 24/04/2023, la Direzione Centrale Servizi Catastali, Cartografici e di Pubblicità Immobiliare ha voluto richiamare e precisare ulteriormente le indicazioni contenute nelle menzionate disposizioni di prassi.

Un originale del documento è archiviato presso l'ufficio emittente

Come noto, la normativa catastale consente di effettuare la “ *fusione* ” tra porzioni immobiliari solo quando i diritti reali degli intestatari siano tra di loro omogenei e, dunque, dette porzioni risultino appartenere alla medesima “ *ditta* ”, essendovi coincidenza di soggetti, titoli e quote.

Sono comunque da considerarsi, di norma, precluse le operazioni di “ *fusione* ” di porzioni immobiliari che singolarmente siano connotate da una propria autonomia funzionale e reddituale e, ciò, a prescindere dalla titolarità di tali beni.

Per i casi in cui due o più porzioni immobiliari intestate a “ *ditte* ” diverse siano oggetto di interventi edilizi, a seguito dei quali si costituiscono uno o più cespiti indipendenti costituiti comunque da porzioni immobiliari con titolarità non omogenea, i documenti di prassi menzionati indicano la corretta procedura da seguire al fine di dare evidenza negli archivi catastali dell’ *unione di fatto ai fini fiscali*  delle eventuali diverse porzioni autonomamente censite.

Nello specifico, in luogo dell’unica ordinaria dichiarazione di variazione catastale per “ *fusione* ” (come detto, preclusa per l’assenza di omogeneità nella titolarità delle diverse porzioni immobiliari), la circolare n. 27/E del 13 giugno 2016 specifica che è necessario presentare tante dichiarazioni di variazione ( *concatenate* ) quante sono le porzioni immobiliari costituenti il cespite indipendente.

Le indicazioni riportate nei richiamati documenti di prassi, che prevedono la presentazione di dichiarazione di variazione con la causale di presentazione “ *Altre: DICHIARAZIONE DI PORZIONE DI U.I.* ”, sono estese per analogia a Docfa con le ordinarie causali di variazione ( *divisione, ecc.* ) o loro combinazioni ( *divisione e fusione, ecc.* ), che individuano catastalmente interventi di risistemazione delle porzioni immobiliari con titolarità non omogenea.

Pertanto:

- per le porzioni immobiliari da unire di fatto che sono oggetto anche di interventi di risistemazione, la causale da dichiarare è quella specifica relativa agli interventi edilizi effettuati;
- per le unità da unire di fatto che non sono oggetto di interventi edilizi di risistemazione, la causale da dichiarare è “ *Altre: DICHIARAZIONE DI PORZIONE DI U.I.* ”.

È necessaria la presentazione, da parte del professionista, di tante dichiarazioni di variazione ( *concatenate* )<sup>1</sup> quante sono le distinte titolarità delle porzioni immobiliari originarie, oggetto degli interventi edilizi.

Nel riquadro “ *Note relative al documento e relazione tecnica* ”, per ciascuna porzione da unire di fatto ai fini fiscali, è fatto obbligo di inserire la dizione “ *Foglio aaa Part. bbb Sub. ccc: Porzione di u.i.u. unita di fatto con quella di Foglio xxx Part. yyy Sub. zzzz. Rendita attribuita alla porzione di u.i.u. ai fini fiscali* ”.

---

<sup>1</sup> All’interno della piattaforma di invio telematico delle dichiarazioni di aggiornamento catastale SISTER, è stata resa disponibile una nuova funzione che consentirà di contrassegnare gli atti di aggiornamento Docfa cosiddetti “ *concatenati* ”, ossia di indicare che il documento in corso di invio è parte di una serie di dichiarazioni Docfa tra loro interconnesse, da trattare contestualmente e da registrare secondo l’ordine indicato. Ai fini del corretto funzionamento del sistema di trattazione automatica, in fase di invio di ciascuna delle dichiarazioni Docfa “ *concatenate* ”, al tecnico professionista è richiesto, in aggiunta alla consueta indicazione del numero progressivo del documento (ad esempio: Docfa 1 di 3, Docfa 2 di 3, ecc.), di utilizzare tale nuova funzione, selezionando con la “ *spunta* ” il nuovo campo denominato “ *Docfa concatenato* ”, disponibile nella sezione “ *Dati relativi alla pratica* ” della prima pagina di SISTER relativa all’invio della dichiarazione.

Per la rappresentazione planimetrica e la modalità di determinazione del classamento e della consistenza delle porzioni unite di fatto ai fini fiscali, si applicano le indicazioni di cui alla richiamata Circolare n. 27/E del 2016:

- rappresentazione, nelle planimetrie di ciascuna porzione, dell'intera unità immobiliare, con l'avvertenza di utilizzare il tratto continuo per la parte associata a ciascuna titolarità e quello tratteggiato per la parte rimanente. Un tratteggio a linea e punto è riportato nella planimetria per meglio distinguere e delimitare ciascuna delle parti da associare alla ditta avente diritto;
- ai fini del classamento, attribuzione ai beni costituenti porzioni di unità immobiliare della categoria e classe più appropriata, considerando le caratteristiche proprie dell'unità immobiliare intesa nel suo complesso (cioè derivante dalla fusione di fatto delle porzioni), mentre la rendita di competenza viene associata a ciascuna di dette porzioni, in ragione della relativa consistenza.

La procedura descritta è improntata alla minimizzazione degli adempimenti posti a carico della proprietà, limitandoli a quelli strettamente necessari al perseguimento del fine di dare evidenza negli archivi catastali dell'unione di fatto ai fini fiscali delle eventuali diverse porzioni autonomamente censite.

Dopo la registrazione in banca dati catastale delle menzionate dichiarazioni di variazione, le disposizioni di prassi prevedono che l'Ufficio Provinciale competente inserisca, negli atti relativi a ciascuna porzione immobiliare, la seguente annotazione: *"Porzione di u. i. u. unita di fatto con quella di Foglio xxx Part. Yyy Sub. zzzz. Rendita attribuita alla porzione di u.i.u. ai fini fiscali"*.

Nel consueto spirito di fattiva collaborazione, si chiede ai professionisti di segnalare all'Ufficio di inserire in banca dati la specifica annotazione *"porzione di u.i.u. unita di fatto ai fini fiscali"*, in particolare per i Docfa approvati in modalità automatica.

Si forniscono a maggior chiarimento due allegati predisposti dalle superiori Direzioni di questa Agenzia, in cui sono riportati alcuni schemi esemplificativi delle dichiarazioni di variazione necessarie per casistiche ritenute di maggior interesse.

Si chiede cortesemente di trasmettere la presente comunicazione a tutti gli iscritti di codesti ordini e collegi professionali.

Distinti saluti.

per il Direttore Provinciale

Carmine Caso

Il Direttore dell'Ufficio Provinciale Territorio

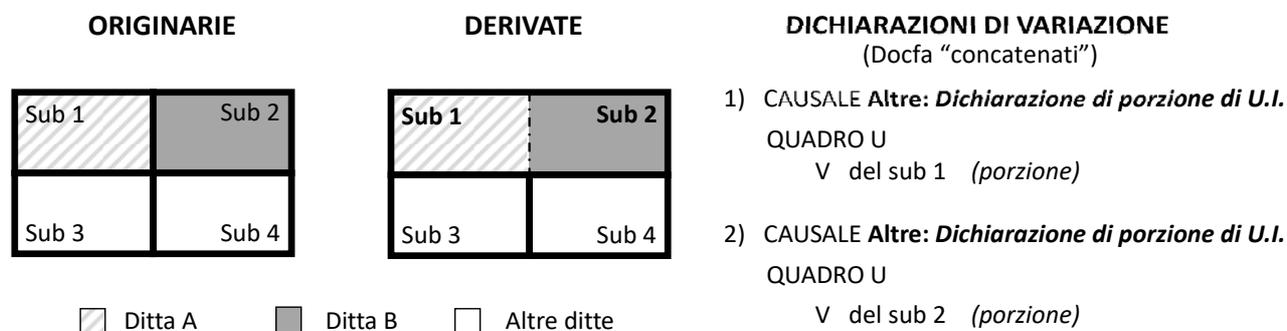
Roberto Familume

*Firmato digitalmente*

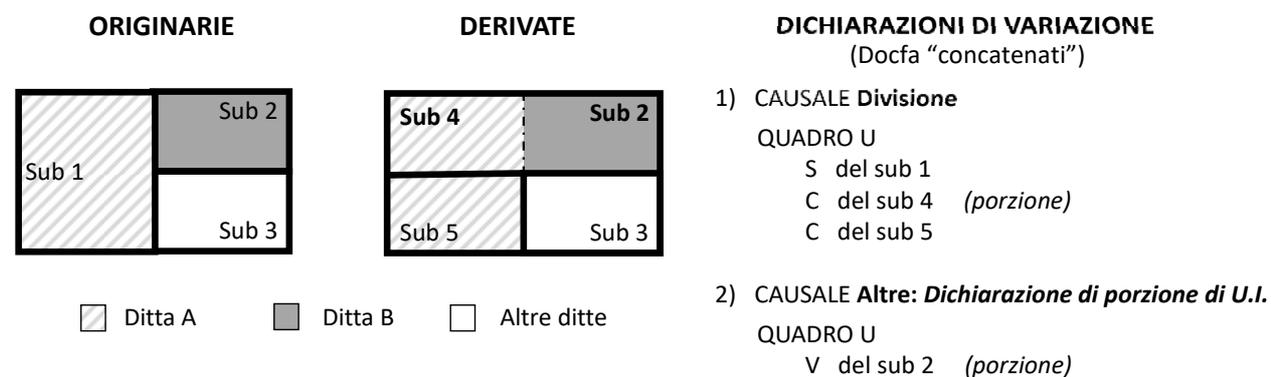
*Firma su delega del Direttore Provinciale(Carmine CASO)*

## SCHEMI ESEMPLIFICATIVI DI DICHIARAZIONI DI PORZIONI DI U.I.

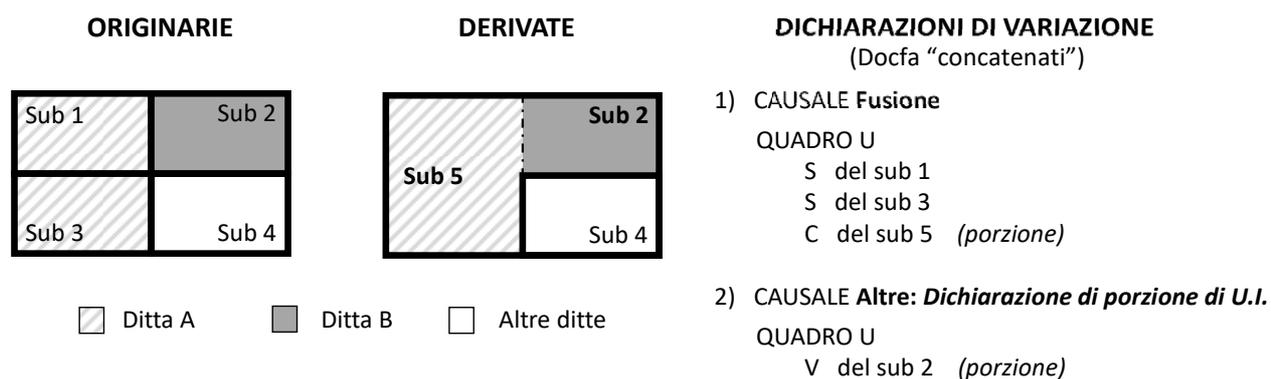
### CASO N.1: UNIONE DI FATTO DI DUE PORZIONI IMMOBILIARI PRECEDENTEMENTE INDIPENDENTI, SENZA ULTERIORI INTERVENTI DI RISISTEMAZIONE



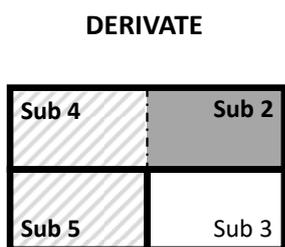
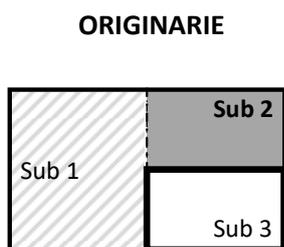
### CASO N.2: UNIONE DI FATTO DI DUE PORZIONI IMMOBILIARI PRECEDENTEMENTE INDIPENDENTI, DI CUI UNA DERIVANTE DALLA DIVISIONE DI UNA UNITÀ IMMOBILIARE



### CASO N.3: UNIONE DI FATTO DI DUE PORZIONI IMMOBILIARI PRECEDENTEMENTE INDIPENDENTI, DI CUI UNA DERIVANTE DALLA FUSIONE DI DUE UNITÀ IMMOBILIARI



**CASO N.4: VARIAZIONE PER DIVISIONE DI UNA DELLE DUE PORZIONI DI U.I. GIÀ UNITE DI FATTO**



Ditta A   
  Ditta B   
  Altre ditte

**DICHIARAZIONI DI VARIAZIONE**  
(Docfa "concatenati")

1) CAUSALE **Divisione**

QUADRO U

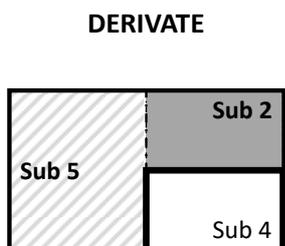
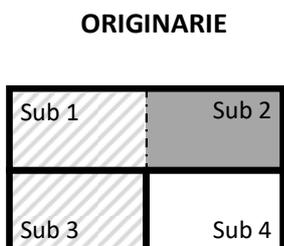
- S del sub 1 (*porzione*)
- C del sub 4 (*porzione*)
- C del sub 5

2) CAUSALE **Altre: Dichiarazione di porzione di U.I.**

QUADRO U

- V del sub 2 (*porzione*)

**CASO N.5: VARIAZIONE PER FUSIONE CON UN'ALTRA PORZIONE IMMOBILIARE DI UNA DELLE DUE PORZIONI DI U.I. GIÀ UNITE DI FATTO**



Ditta A   
  Ditta B   
  Altre ditte

**DICHIARAZIONI DI VARIAZIONE**  
(Docfa "concatenati")

1) CAUSALE **Fusione**

QUADRO U

- S del sub 1 (*porzione*)
- S del sub 3
- C del sub 5 (*porzione*)

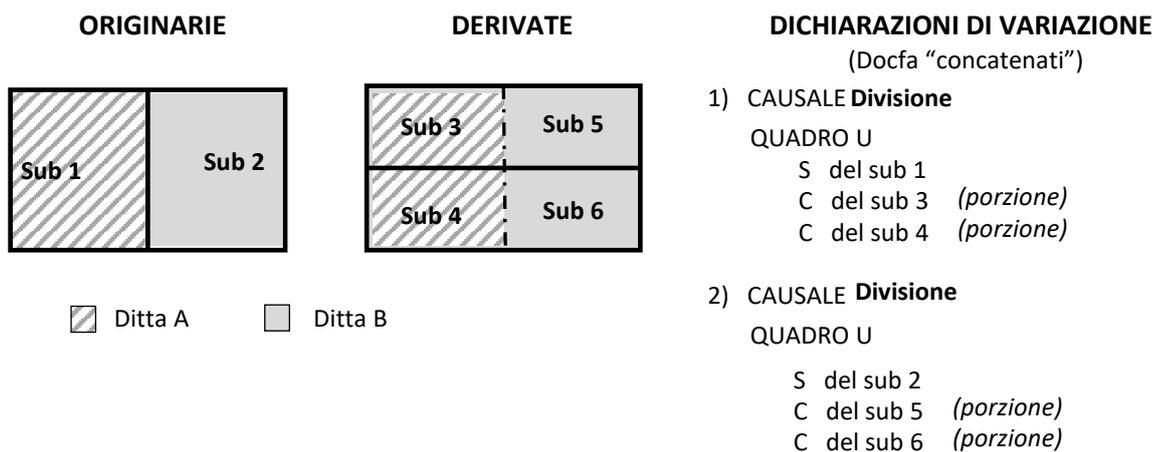
2) CAUSALE **Altre: Dichiarazione di porzione di U.I.**

QUADRO U

- V del sub 2 (*porzione*)

## ULTERIORI SCHEMI ESEMPLIFICATIVI DI DICHIARAZIONI DI PORZIONI DI U.I.

### CASO N.6: UNIONE DI FATTO DI PORZIONI IMMOBILIARI PRECEDENTEMENTE INDIPENDENTI, DERIVANTI DALLA DIVISIONE DI DUE UNITÀ IMMOBILIARE



### CASO N.7: VARIAZIONE PER FUSIONE CON ALTRE PORZIONI IMMOBILIARI GIÀ UNITE DI FATTO

