

**Trieste**

Ordine degli Ingegneri della Provincia di

GORIZIA - [segreteria@ordineingegnerigo.it](mailto:segreteria@ordineingegnerigo.it)

PORDENONE - [ordine.pordenone@ingpec.eu](mailto:ordine.pordenone@ingpec.eu)

TRIESTE - [trieste@ordineingegneri.legalmail.it](mailto:trieste@ordineingegneri.legalmail.it)

UDINE - [ordine.udine@ingpec.eu](mailto:ordine.udine@ingpec.eu)

Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e  
Conservatori della Provincia di

GORIZIA - [archgorizia@pec.aruba.it](mailto:archgorizia@pec.aruba.it)

PORDENONE - [oappc.pordenone@archiworldpec.it](mailto:oappc.pordenone@archiworldpec.it)

TRIESTE - [archtrieste@pec.aruba.it](mailto:archtrieste@pec.aruba.it)

UDINE - [oappc.udine@archiworldpec.it](mailto:oappc.udine@archiworldpec.it)

Ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali  
del Friuli Venezia Giulia

[protocollo@conafpec.it](mailto:protocollo@conafpec.it)

Collegio Provinciale Geometri e

Geometri Laureati della Provincia di

GORIZIA - [collegio.gorizia@geopec.it](mailto:collegio.gorizia@geopec.it)

PORDENONE - [collegio.pordenone@geopec.it](mailto:collegio.pordenone@geopec.it)

TRIESTE - [collegio.trieste@geopec.it](mailto:collegio.trieste@geopec.it)

UDINE - [collegio.udine@geopec.it](mailto:collegio.udine@geopec.it)

Ordine dei Periti Industriali e

Periti Industriali Laureati della Provincia

GORIZIA - [ordinedigorizia@pec.cnpi.it](mailto:ordinedigorizia@pec.cnpi.it)

PORDENONE - [ordinedipordenone@pec.cnpi.it](mailto:ordinedipordenone@pec.cnpi.it)

TRIESTE - [ordineditrieste@pec.cnpi.it](mailto:ordineditrieste@pec.cnpi.it)

UDINE - [ordinediudine@pec.cnpi.it](mailto:ordinediudine@pec.cnpi.it)

Collegio dei Periti Agrari e Periti Agrari Laureati  
della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia

[collegio.udine@pec.peritiagrari.it](mailto:collegio.udine@pec.peritiagrari.it)

Collegio degli Agrotecnici e degli Agrotecnici Laureati  
del Friuli Venezia Giulia

[friuliveneziagiulia@pecagrotecnici.it](mailto:friuliveneziagiulia@pecagrotecnici.it)

e p.c.

Direzione Provinciale

Ufficio Provinciale - Territorio

GORIZIA

PORDENONE

TRIESTE

UDINE

**OGGETTO: *Dichiarazioni Docfa concernenti unità immobiliari costituite da porzioni “unite di fatto ai fini fiscali”***

A seguito delle numerose richieste di chiarimento riguardanti specifiche fattispecie di dichiarazioni Docfa concernenti unità immobiliari costituite da porzioni “*unite di fatto ai fini fiscali*”, la Direzione Centrale Servizi Catastali, Cartografici e di Pubblicità Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate, in data 24 marzo u.s, ha diffuso ai propri Uffici specifiche indicazioni con lo scopo di precisare ulteriormente quanto già normato dalle disposizioni di prassi vigenti<sup>1</sup>, nei casi di interventi edilizi riguardanti il contestuale riassetto di una pluralità di unità immobiliari.

Nel seguito si riporterà quindi, preliminarmente, l’inquadramento generale della tematica relativa a due o più porzioni immobiliari intestate a “ditte” diverse che siano oggetto di interventi edilizi finalizzati a realizzarne la fusione di fatto a seguito

---

<sup>1</sup> Nota dell’Agenzia del Territorio prot. n. 15232 del 21 febbraio 2002 e Circolare n. 27/E del 13 giugno 2016

della quale esse vengano a costituire un unico cespite indipendente<sup>2</sup>; nel prosieguo verranno fornite indicazioni nei casi particolari in cui dette porzioni immobiliari siano contestualmente “risistemate” anche con modifica dei loro singoli perimetri, realizzando uno o più cespiti indipendenti, costituiti comunque da porzioni immobiliari con titolarità non omogenee. In calce al testo saranno riportati alcuni schemi esemplificativi delle casistiche ritenute di maggior interesse.

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 precluse, di norma, le operazioni di “*fusione*” di porzioni immobiliari che singolarmente siano connotate da una propria autonomia funzionale e reddituale<sup>3</sup> e ciò a prescindere dalla titolarità di tali beni<sup>4</sup>.

Quando due o più porzioni immobiliari intestate a “ditte” diverse sono oggetto di interventi edilizi finalizzati a realizzarne la fusione di fatto, a seguito della quale esse vengano a costituire un unico cespite indipendente, è necessario seguire la procedura sotto descritta, con lo scopo di dare evidenza, negli archivi catastali, dell’unione di fatto ai fini fiscali delle diverse porzioni autonomamente censite.

Nello specifico, in luogo dell’unica ordinaria dichiarazione di variazione catastale per “*fusione*” (preclusa, come detto, per l’assenza di omogeneità nella titolarità delle diverse porzioni immobiliari), si rende necessaria la presentazione di tante dichiarazioni di variazione concatenate<sup>5</sup> quante sono le porzioni immobiliari costituenti il cespite indipendente, secondo le indicazioni descritte nella Circolare n. 27/E del 2016 e riprese nel Quaderno Do.C.Fa. del Friuli Venezia Giulia (aggiornato a dicembre 2021):

---

<sup>2</sup> Tali indicazioni sono reperibili anche dal Quaderno Do.C.Fa. del Friuli Venezia Giulia (agg. dic. 2021)

<sup>3</sup> Beni, quindi, da annoverare tra le “unità immobiliari” di cui all’art. 2 del D.M. n. 28 del 1998

<sup>4</sup> Al riguardo, si richiamano le indicazioni di cui al paragrafo 2.1 della Circolare n. 4/T del 2006

<sup>5</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

- utilizzo della causale di presentazione “*Altre*”, nel cui campo descrittivo deve essere riportata la dizione “*DICHIARAZIONE DI PORZIONE DI U.I.*”;
- inserimento, nel riquadro “*Note relative al documento e relazione tecnica*”, della dizione “*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>6</sup>;
- 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 della categoria e classe più appropriata ai beni costituenti porzioni di unità immobiliare, considerando le caratteristiche proprie dell’unità immobiliare intesa nel suo complesso (cioè derivante dalla fusione di fatto delle porzioni), associando la rendita di competenza a ciascuna di dette porzioni in ragione della relativa consistenza.

L’Ufficio Provinciale competente, immediatamente dopo la registrazione in banca dati catastale delle menzionate dichiarazioni di variazione, provvede ad inserire 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*”.

La procedura descritta è improntata alla minimizzazione degli adempimenti posti a carico della proprietà<sup>7</sup>, limitandoli a quelli strettamente necessari al perseguimento del fine - sopra richiamato - di dare evidenza negli archivi catastali dell’unione di fatto ai fini fiscali delle eventuali diverse porzioni autonomamente censite.

Con specifico riferimento alle richieste di chiarimento citate in premessa, si indica, di seguito, la corretta procedura da seguire laddove, due o più porzioni immobiliari intestate a “ditte” diverse, che sono oggetto di interventi edilizi finalizzati a realizzarne la fusione di fatto, siano contestualmente risistemate (quindi non

---

<sup>6</sup> Trattandosi di Docfa “*concatenati*” è opportuno che nello stesso riquadro il professionista indichi anche il numero progressivo della singola dichiarazione rispetto al numero totale di documenti collegati (ad esempio “Docfa 1 di 3”, “Docfa 2 di 3”, ecc.)

<sup>7</sup> Ai sensi dell’art. 6, comma 3-*bis*, della legge 27 luglio 2000, n. 212, recante “*Disposizioni in materia di statuto dei diritti del contribuente*”, “*L’amministrazione finanziaria assicura che il contribuente possa ottemperare agli obblighi tributari con il minor numero di adempimenti e nelle forme meno costose e più agevoli*”

semplicemente “fuse”), anche con modifica dei loro singoli perimetri, per realizzare uno o più cespiti indipendenti, costituiti comunque da porzioni immobiliari con titolarità non omogenee.

In tale circostanza, al fine di dare evidenza negli archivi catastali dell'*unione di fatto ai fini fiscali* delle eventuali diverse porzioni autonomamente censite, minimizzando e semplificando gli adempimenti a carico della proprietà, si rende necessaria la presentazione di tante dichiarazioni di variazione *concatenate* (secondo le indicazioni precedentemente fornite) quante sono le distinte titolarità delle porzioni immobiliari originarie, oggetto degli interventi edilizi, per le quali sono utilizzate le ordinarie causali di variazione (*divisione, ecc.*) o loro combinazioni (*divisione e fusione, ecc.*), che individuano catastalmente gli interventi di risistemazione delle porzioni originarie.

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.*”.

Considerato che per dette dichiarazioni di variazione vi è almeno una unità “derivata” che costituisce porzione da unire di fatto con altra porzione a diversa titolarità, è fatto obbligo di inserire, nel riquadro “*Note relative al documento e relazione tecnica*”, per ciascuna porzione da unire di fatto ai fini fiscali, 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>8</sup>.

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

In assenza della dichiarazione dell'unione di fatto ai fini fiscali all'interno del Quadro D del Docfa, nonché della peculiare rappresentazione planimetrica delle porzioni unite di fatto, le denunce di variazione non sono da considerarsi conformi alla prassi catastale.

---

<sup>8</sup> Trattandosi di Docfa “concatenati” è opportuno che nello stesso riquadro il professionista indichi anche il numero progressivo della singola dichiarazione rispetto al numero totale di documenti collegati (ad esempio “Docfa 1 di 3”, “Docfa 2 di 3”, ecc.)

L'Ufficio Provinciale - Territorio competente, immediatamente dopo la registrazione in banca dati catastale delle menzionate dichiarazioni di variazione, provvede ad inserire, negli atti relativi alle sole porzioni immobiliari da unire di fatto ai fini fiscali, la consueta 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*".

Tali indicazioni sono valide anche nel caso di dichiarazioni conseguenti a variazioni oggettive di porzioni immobiliari già unite di fatto.

A seguire sono riportati alcuni schemi esemplificativi delle dichiarazioni di variazione necessarie nelle casistiche ritenute di maggior interesse.

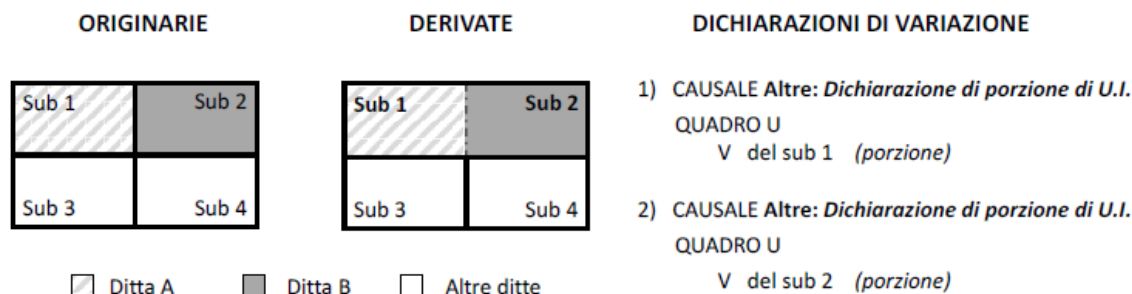
---

L'originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente

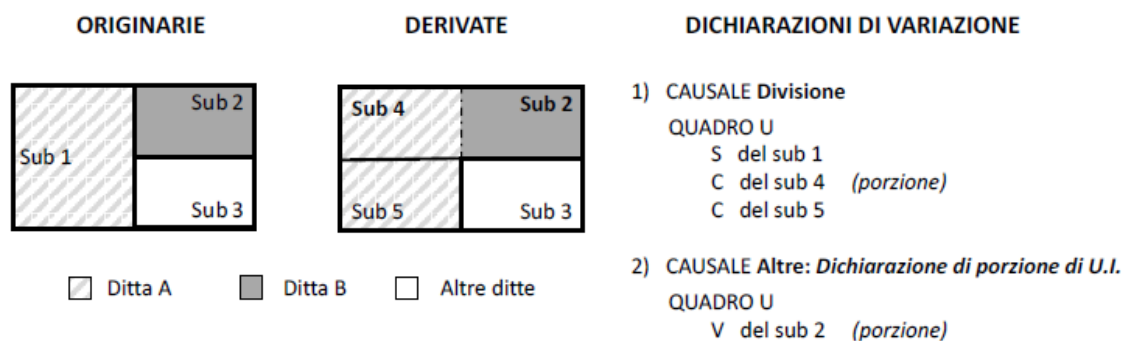
Agenzia delle Entrate – Direzione Regionale del Friuli Venezia Giulia – Settore Servizi  
Ufficio Servizi Catastali, Cartografici, di Pubblicità Immobiliare, Estimativi e OMI – Via Giulia 75 – 34126 Trieste  
Tel. +39 040 9710111 – Fax +39 040 9710497 – e-mail: dr.friulivg.sccpieomi@agenziaentrate.it

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

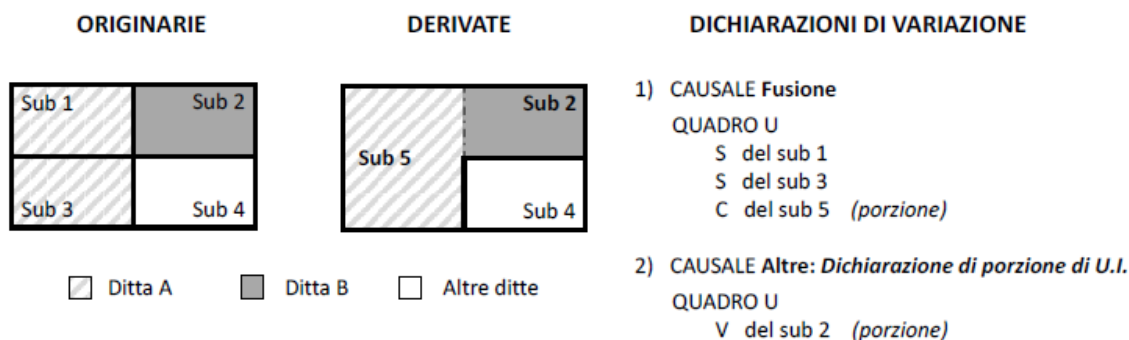
### CASO N.1: UNIONE DI FATTO DI DUE PORZIONI IMMOBILIARI PRECEDENTEMENTE INDIPENDENTI, SENZA ULTERIORI INTERVENTI DI RISISTEMAZIONE



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

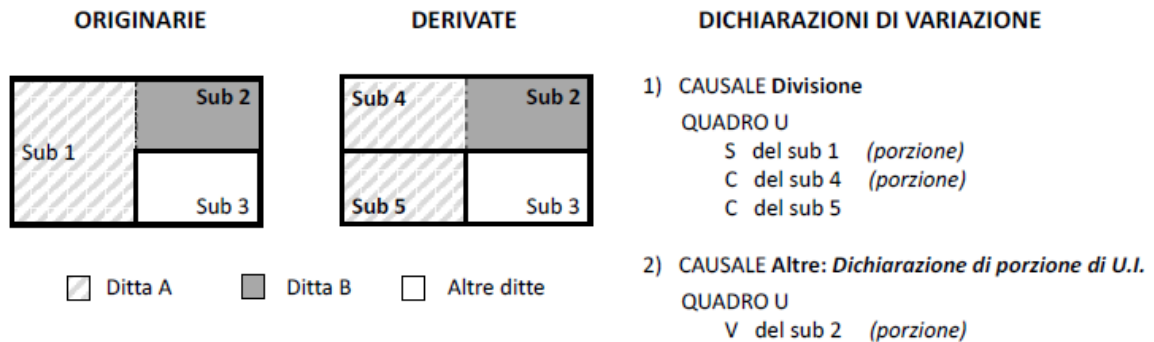


### CASO N.3: UNIONE DI FATTO DI DUE PORZIONI IMMOBILIARI PRECEDENTEMENTE INDIPENDENTI, DI CUI UNA DERIVANTE DALLA FUSIONE DI DUE UNITÀ IMMOBILIARI

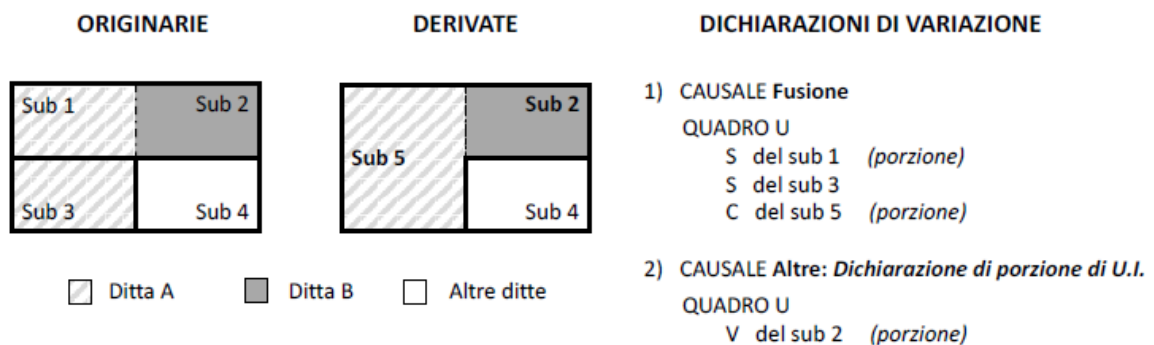


L'originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente

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



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



Confidando nel pieno e consueto spirito collaborativo, invito codesti Collegi e Ordini professionali ad assicurare la diffusione ai propri iscritti delle suddette indicazioni, che saranno, peraltro, oggetto di integrazione nel prossimo aggiornamento del Vademecum Docfa nazionale.

Cordiali saluti

**IL CAPO SETTORE**  
Francesco Zanetti  
(firmato digitalmente)

*firma su delega del Direttore Regionale (Guido Isolabella)*

L'originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente