



BENI COMUNI CENSIBILI

Le utilità comuni sono i beni comuni censibili così definiti dalla circ. 2/84: **"Si tratta di quei beni costituenti u.i.u. in quanto portatori di autonoma capacità reddituale che forniscono servizi comuni o sono fruibili da più u.i.u. (ad esempio l'alloggio del portiere, la piscina, parcheggio coperto o scoperto per autoveicoli, il lastrico solare, ecc.) e come tali dichiarati."**

Essi devono essere trattati catastalmente in modo da evidenziare sia la connessione alle u.i.u. cui sono asservite, sia la loro peculiarità di unità censibile.

A tal fine il BCC deve essere richiamato con i suoi identificativi catastali (foglio, particella e subalterno) nel quadro U del modello D1, in corrispondenza di ciascuna unità immobiliare cui il B.C.C. è asservito.

In questo modo si ottiene il collegamento tra il BCC e le u.i.u. a cui si riferisce

La dichiarazione del BCC comprende i dati di classamento, pertanto, deve essere compilato il Mod. 1N – parte II e presentata planimetria separata.

I b.c.c. trasferiti per l'intero non danno esito negativo della voltura da modello unico



BENI COMUNI NON CENSIBILI

Porzioni non censibili sono quelle che non possiedono autonoma capacità reddituale e sono comuni ad alcune o a tutte le u.i.u. (androne, scale, locale centrale termica, cortile comune, rampa di accesso ai posti auto, ecc)

I beni comuni non censibili vanno rappresentati nell'elaborato planimetrico, definiti nel loro perimetro e contraddistinti dai riferimenti catastali.

Di regola, i B.C.N.C. si istituiscono col quadro D delle nuove costruzioni.

Come denuncia di variazione in sola costituzione si dovranno istituire i B.C.N.C. quando, per qualsiasi motivo, ne è stata omessa l'iscrizione in banca dati.

I b.c.n.c trasferiti anche per l'intero danno esito negativo della voltura da modello unico



TRASFERIMENTO DI B.C.N.C.

Capita spesso che atti recenti (con modello unico obbligatorio) contengano il trasferimento di beni comuni non censibili, che vengono assegnati in proprietà esclusiva.

Naturalmente la voltura di tali immobili non è possibile ed il notaio riceve l'esito negativo relativamente a tale bene.

In questo caso, con riferimento alla nota 36867 del 23.05.2005, è necessaria una nuova trascrizione e quindi un atto a precisazione.

In questi casi è indispensabile trasformare il BCNC in area urbana con intestati, prima della stipula dell'atto, per consentire la corretta volturazione

Per trasformare il bcnc (partita speciale) in area urbana F/1(o F/4 o C/2) (con intestati) occorre procedere con 2 DOCFA distinti, da presentare in successione:

1. DENUNCIA DI VARIAZIONE con sola soppressione del BCNC con causale 5 **"ALTRE VARIAZIONI"** : **"ORIGINA SUB Y"**

2. ACCATASTAMENTO - **UNITÀ AFFERENTI AL SEGUENTE IDENTIFICATIVO**
- **ALTRO: "DERIVA DA SUB.X"** .

Le quote da indicare devono essere quelle risultanti da atto pubblico o quelle relative alle carature millesimali, ove presenti. In loro mancanza, tali quote sono dichiarate dalle parti, ovvero in misura uguale tra tutti gli aventi diritto.

Nel campo "Eventuale specificazione del diritto" è apposta la dicitura **"Quote provvisorie da definire con atto legale"**.

Inoltre, il quadro D della procedura Docfa, al punto "Note relative al documento" deve riportare una annotazione analoga alle seguenti **"Quote e diritti indicati in via provvisoria"** ovvero **"Quote individuate dalle parti"**.



FRAZIONAMENTO DI AREA URBANA DA BCNC (CORTE COMUNE)

Nel caso di previsione di **CESSIONE DI PORZIONI NELL'AMBITO DELLO STESSO LOTTO EDIFICATO** è sufficiente presentare una variazione con causale divisione con relativo elaborato planimetrico e la subalternazione delle diverse porzioni.

Nei casi, invece, che il **TRASFERIMENTO COMPORTE LA MODIFICA DEL LOTTO EDIFICATO** deve essere allegato il tipo di frazionamento. In luogo della subalternazione dovrà essere assegnata nuova numerazione alla particella da distaccare.

CON MODIFICA DEL LOTTO EDIFICATO

Se il BCNC è già in atti :

con denuncia di variazione per divisione si sopprime il BCNC e si costituiscono 2 BCNC (riportando nel campo Annotazioni e relazione tecnica che si attribuisce la particella x a seguito di tipo di frazionamento N.... del....) dei quali quello da trasferire verrà soppresso con Docfa successivo e ricostituito con altro Docfa come area urbana.

Se il BCNC non è in atti, si procede in primo luogo all'accampionamento del BCNC con denuncia di variazione in sola costituzione, dopodichè si opera come nel caso precedente

SENZA MODIFICA DEL LOTTO EDIFICATO

Si procede come nel caso precedente con la differenza che l'area urbana sarà individuata con un subalterno della particella anziché con un nuovo numero di mappa.