

ACCETTAZIONE E REGISTRAZIONE DEGLI ATTI DI AGGIORNAMENTO DOCFA

Secondo quanto previsto dalla P.O. n° 83/2004 l'operatore che riceve la pratica allo sportello in front-office esegue, sui documenti in ingresso, i seguenti

CONTROLLI DI NATURA FORMALE

- **la leggibilità del supporto informatico;**
- **il controllo antivirus;**
- **la completezza degli elaborati cartacei;**
Come stabilito dalla circolare n° 9/2001 in sede di presentazione del documento informatico dovranno essere allegate:
 1. **la stampa di presentazione in duplice copia:** una da conservare agli atti dell'ufficio e l'altra da riconsegnare al tecnico come ricevuta. Firmate dal tecnico compilatore e da uno dei soggetti portatore di diritti reali;
 2. **la stampa di tutti gli elaborati grafici contenuti nella dichiarazione,** in unica copia, timbrate e firmate dal tecnico compilatore.
- **la presenza di errori formali riconosciuti in automatico dalle procedure;**
- **la presenza delle firme delle parti e del tecnico incaricato (con apposizione del relativo timbro), laddove le stesse sono previste;**

Le dichiarazioni sono sottoscritte da uno dei soggetti che ha la titolarità di diritti reali sui beni denunciati e dal tecnico redattore degli atti grafici (D.M. 701/94).

Nel caso che il soggetto titolare dei diritti reali sia una Persona Giuridica, il dichiarante sarà sempre e comunque una persona fisica e andrà scritto nella relazione in quale veste sottoscrive la dichiarazione:

Quadro U Unità Immobiliari														
Riferimenti Catastali					Utilità Comuni Censibili				Dati di Classamento Proposti					
N. Part. spec. Indirizzo	Oper.	Sez.	Foglio	Particella Sub.	Op.	Sez.	Foglio	Particella Sub.	Z.C.	Cat.	Cl. Cons.	Superf. cat.	Rendita €	1N/2N Plan. Lotto Edificio
1	S		15	100	1									
2	C		15	100	2				001	D/7				SI
via san benedetto 10 T														

Quadro D Note Relative al Documento e Relazione Tecnica	
firma mario rossi in qualità di legale rappresentante della società' xxyzzx	

Il Dichiarante:	ROSSI MARIO	
Residente in	PISA (PI) - VIA VERDI n. 1 c.a.p. 56100	
		(firma)
Il Tecnico:	Arch. BIANCHI GIUSEPPE	
	ALBO DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI PISA n. 125	

compratore così come la dichiarazione Docfa;

- se gli **atti di provenienza sono successivi al 05.11.1969 e prima del modello unico**, poiché è obbligatoria la presentazione delle volture ed anche per la continuità storica della banca dati, **il tipo mappale sarà firmato dall'acquirente con lettera d'incarico ed intestato al primo venditore così come la dichiarazione Docfa cui faranno seguito le volture al catasto fabbricati (con RISERVA 2);**
- se il **titolo è un atto con modello unico** cui sia stato associato l'esito negativo E1 - *L'immobile non risulta iscritto negli atti catastali* - **il tipo mappale sarà firmato dall'acquirente con lettera d'incarico ed intestato al venditore così come la dichiarazione Docfa cui seguirà una nuova nota di trascrizione a rettifica così come indicato con nota Prot. n° 36867 del 23.05.2005.**
- se **non esiste titolo** il tipo mappale verrà intestato con l'annotazione di **RISERVA 6 sul cartaceo** cui dovrà seguire la dichiarazione Docfa alla medesima ditta. Il tecnico in front-office, subito dopo aver provveduto alla registrazione in banca dati, consegnerà la pratica Docfa presso il Reparto Gestione Banche Dati che provvederà a riportare l'annotazione di riserva sulla/e unità costituita/e.

Risulta pertanto evidente che nel caso di ente urbano dall'impianto la verifica della ditta cui intestare il mappale e quindi anche il Docfa e delle eventuali annotazioni di riserva deve essere fatta al Catasto Terreni, mentre in accettazione Docfa sarà necessario poter vedere la copia cartacea del tipo mappale per controllare ditta ed annotazioni di riserva.

Poiché gli intestatari sul tipo mappale sono privi di titolo e quote sarebbe opportuno che le stesse venissero indicate dai professionisti nella relazione del tipo mappale.

"Variazione"

La verifica della coerenza delle intestazioni viene condotta in automatico dalle procedure di aggiornamento ad esclusione di alcune tipologie di ampliamento e dei docfa che prevedono la fusione e/o il frazionamento e fusione tra bcnc ed uiu. In questo caso la fusione e/o il frazionamento e fusione può essere accettata esclusivamente nel caso in cui i diritti siano omogenei e cioè nel caso in cui il bcnc sia comune ad uiu aventi stessa ditta della uiu cui il bcnc viene fuso e/o frazionato e fuso.

N.B.: non si può fondere un bcnc ad uiu con ditta diversa allegando copia di atto di trasferimento, ma occorre procedere alla voltura del bcnc e solo successivamente, quando le ditte sono omogenee, fondere e/o frazionare e fondere con Docfa.

- **la leggibilità delle immagini raster o vettoriali;**

Come riportato nell'allegato tecnico di cui alla circolare n° 9/2001, per migliorare la leggibilità delle planimetrie e degli elaborati planimetrici i caratteri di testo devono essere opportunamente dimensionati, in stampatello, tratto medio-fine e colore nero. In riferimento alla scala di rappresentazione, il disegno deve essere: chiaro, essenziale e preciso, evitando tratti troppo ravvicinati (es. gradini) che in fase di stampa possano risultare coincidenti e quindi non distinguibili. La qualità dell'immagine della planimetria deve essere verificata dal tecnico professionista in fase di acquisizione onde evitare rifiuto della stessa da parte dell'ufficio.

- **la completa e corretta attribuzione degli identificativi catastali;**

Gli identificativi devono corrispondere a quelli desumibili dalla banca dati, con particolare riferimento a quelli riportati sulla mappa catastale, o indicati nell'allegato T.M. se si tratta di nuovo accatastamento, il tutto allo scopo di **evitare disallineamenti tra identificativi del Catasto Fabbricati e mappa.**

- **l'esatta descrizione dei poligoni per il calcolo delle superfici;**

In conformità a quanto disposto dal D.P.R. n.138/98 e da quanto indicato nell'allegato tecnico alla circolare n. 9T/01, si illustrano di seguito i criteri per la determinazione delle tipologie di ambiente:

- A** = superficie dei **vani (o locali) aventi funzione principale** nella specifica categoria (camere, cucina, stanze...) **e dei vani (o locali) accessori a servizio diretto di quelli principali** quali bagni, w.c., ripostigli, **tavernette, mansarde**, ingressi, corridoi e simili (parametro 62 del DXF = 1). Per le categorie C/1 e C/6 i vani avente funzione principale (per esempio il locale vendita ed esposizione per la categoria C/1) saranno indicati con "A1" (parametro 62 del DXF = 1), mentre i vani accessori a diretto servizio, quali retro negozio (per cat. C/1) bagni, w.c., ripostigli, ingressi, corridoi e simili, con "A2" (parametro 62 del DXF = 8);
- B** = superficie dei **vani (o locali) accessori a servizio indiretto dei vani principali**, quali **soffitte, sottotetti, centrali termiche, cantine e simili** qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera A (parametro 62 del DXF = 2);
- C** = superficie dei vani (o locali) accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, sottotetti, centrali termiche, cantine e simili qualora non comunicanti con i vani di cui alla lettera A (parametro 62 del DXF = 3);
- D** = superficie dei balconi, terrazze, logge, terrazzi coperti, portici, tettoie e simili, di pertinenza e dipendenza esclusiva della singola unità immobiliare (sono escluse le porzioni comuni di uso esclusivo) qualora comunicanti con i vani di cui alla lettera A (parametro 62 del DXF = 4);
- E** = superficie dei balconi, terrazze, logge, terrazzi coperti, portici, tettoie e simili, di pertinenza e dipendenza esclusiva della singola unità immobiliare (sono escluse le porzioni comuni di uso esclusivo) qualora non comunicanti con i vani di cui alla lettera A (parametro 62 del DXF = 5);
- F** = aree scoperte, corti, giardini o comunque assimilabili, di pertinenza e dipendenza esclusiva della singola unità immobiliare (parametro 62 del DXF = 6);
- G** = superfici di ambienti non classificabili tra i precedenti casi e non rilevanti ai fini del calcolo della superficie catastale (parametro 62 del DXF = 7).

Si precisa che tutti i vani sprovvisti di accesso (intercapedini, camere d'aria, cavedi, sottotetti, vuoti sanitari,) sono considerati volumi tecnici e pertanto non vanno considerati al fine del calcolo delle superfici.

La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale. I poligoni relativi a tali superfici dovranno essere realizzati, specificando come parametro "altezza <1,50 m".

La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari, sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Considerato che nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria la superficie dei locali principali e degli accessori aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale (D.P.R. n.138/98), **in presenza di locali aventi altezza variabile e comunque altezza minima inferiore a 1,50 m, in planimetria deve essere indicata con linea tratteggiata la dividente virtuale che evidenzia la proiezione a terra dell'altezza 1,50 m.**

SOTTOSCALA: deve essere disegnato in planimetria indicando con linea tratteggiata la dividente virtuale che evidenzia la proiezione a terra dell'altezza 1,50 m e non con linea di sezione inclinata e con altezza non precisata.

MANSARDE – SOTTOTETTI

Si considerano mansarde, da poligonare quindi con tipologia A, i locali che presentano prevalenza (almeno 3 su 5) di caratteristiche indicate con POLIGONO A:

POLIGONO A - Altezza massima superiore a 240 cm.
POLIGONO B - Altezza massima inferiore a 240 cm.

POLIGONO A - Locali bene illuminati.
POLIGONO B - Locali bui o con illuminazione insufficiente (bocche di lupo, piccoli lucernari, abbaini e simili).

POLIGONO A - Locali collegati al piano principale con scale in muratura, pietra o marmo.
POLIGONO B - Locali collegati al piano principale con scale in metallo o legno.

POLIGONO A - Compresenza di servizi quali bagno e/o impianti di cottura.
POLIGONO B - Assenza di servizi al piano.

POLIGONO A - Locali ben distribuiti e disimpegnati.
POLIGONO B - Locali con cattiva distribuzione (stanze di passo o di forma irregolare).

SCALE INTERNE: conviene poligonare la scala sul piano in cui presenta massima estensione; andranno poi tolte o poligonate le porzioni di scala che rispettivamente sono ricomprese o eccedono la proiezione della scala poligonata.

- **la corretta indicazione della scala di rappresentazione;**

Si precisa, secondo quanto disposto nell'allegato tecnico della circolare n° 9/2001, che gli elaborati grafici debbono essere redatti nella scale 1:100, 1:200 e 1:500; sono comunque tollerati in scale diverse nei casi in cui la rappresentazione grafica lo richieda ai fini di una più chiara comprensibilità del disegno.

- **la presenza del simbolo di orientamento;**

Il simbolo dell'orientamento della rappresentazione grafica (Nord) è ora parte integrante del disegno della planimetria e deve essere disegnato all'interno del riquadro ma possibilmente in basso a destra (circolare n°9/2001)

La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari, sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Considerato che nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria la superficie dei locali principali e degli accessori aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale (D.P.R. n.138/98), **in presenza di locali aventi altezza variabile e comunque altezza minima inferiore a 1,50 m, in planimetria deve essere indicata con linea tratteggiata la dividente virtuale che evidenzia la proiezione a terra dell'altezza 1,50 m.**

SOTTOSCALA: deve essere disegnato in planimetria indicando con linea tratteggiata la dividente virtuale che evidenzia la proiezione a terra dell'altezza 1,50 m e non con linea di sezione inclinata e con altezza non precisata.

MANSARDE – SOTTOTETTI

Si considerano mansarde, da poligonare quindi con tipologia A, i locali che presentano prevalenza (almeno 3 su 5) di caratteristiche indicate con POLIGONO A:

POLIGONO A - Altezza massima superiore a 240 cm.

POLIGONO B - Altezza massima inferiore a 240 cm.

POLIGONO A - Locali bene illuminati.

POLIGONO B - Locali bui o con illuminazione insufficiente (bocche di lupo, piccoli lucernari, abbaini e simili).

POLIGONO A - Locali collegati al piano principale con scale in muratura, pietra o marmo.

POLIGONO B - Locali collegati al piano principale con scale in metallo o legno.

POLIGONO A - Compresenza di servizi quali bagno e/o impianti di cottura.

POLIGONO B - Assenza di servizi al piano.

POLIGONO A - Locali ben distribuiti e disimpegnati.

POLIGONO B - Locali con cattiva distribuzione (stanze di passo o di forma irregolare).

SCALE INTERNE: conviene poligonare la scala sul piano in cui presenta massima estensione; andranno poi tolte o poligonate le porzioni di scala che rispettivamente sono ricomprese o eccedono la proiezione della scala poligonata.

- **la corretta indicazione della scala di rappresentazione;**

Si precisa, secondo quanto disposto nell'allegato tecnico della circolare n° 9/2001, che gli elaborati grafici debbono essere redatti nella scale 1:100, 1:200 e 1:500; sono comunque tollerati in scale diverse nei casi in cui la rappresentazione grafica lo richieda ai fini di una più chiara comprensibilità del disegno.

- **la presenza del simbolo di orientamento;**

Il simbolo dell'orientamento della rappresentazione grafica (Nord) è ora parte integrante del disegno della planimetria e deve essere disegnato all'interno del riquadro ma possibilmente in basso a destra (circolare n°9/2001)

- **L'indicazione dell'altezza dei vani;**

Sulla planimetria deve segnarsi l'altezza media, in metri e frazioni fino a 5 cm dei vani, misurata da pavimento a soffitto. Questa indicazione potrà essere segnata una volta soltanto, se l'altezza non cambia da vano a vano (§ 17 Istruzione II).

- **L'indicazione del vano "cucina" e della destinazione dei locali "accessori";**
(§ 17 Istruzione II)

- **la corretta indicazione dei piani;**

La planimetria delle unità immobiliari a più piani deve essere estesa a tutti i piani anche se solo alcuni accessori sono posti in piani differenti da quello che contiene il resto della unità immobiliare (§ 17 Istruzione II). I piani si contano cominciando da quello ove è posto l'ingresso da Strada (eventualmente da corte, da giardino), che si usa per accedere all'unità immobiliare. Si denomina quindi *piano terreno* il piano dove è posto l'ingresso stesso. I piani sovrapposti al piano terreno si chiamano successivamente: *piano primo*, *piano secondo*, ecc. I piani sottostanti al piano terreno si chiamano successivamente ed a partire da esso: *primo piano sottostrada*, *secondo piano sottostrada*, ecc.

- **la corretta rappresentazione delle corti esclusive senza, cioè, interruzione delle linee di confine e quindi della loro estensione;**

Le corti di proprietà esclusiva di ogni singola unità immobiliare, secondo quanto precisato nella circolare n° 9/2001, devono essere rappresentate graficamente per intero e senza interruzioni della linea di confine nella corrispondente planimetria. A tal fine, per le corti di grandi dimensioni, è possibile avvalersi di planimetria articolata su più schede.

- **L'utilizzo di un'unica scala di rappresentazione per ogni singola scheda;**

Disposizione determinata dalla necessità del disegno dei poligoni per il calcolo dei dati metrici.

- **l'impropria rappresentazione nella planimetria di retinature, arredi, di elementi architettonici o informazioni (non devono essere indicati i nominativi dei confinanti, bensì i numeri di mappa e subalterni e/o la dicitura "altra u.i.");**

- **la corretta redazione dell'elaborato planimetrico e/o dell'elenco subalterni nei casi in cui è obbligatoria la presentazione;**

In particolare **la presentazione dell'elaborato è obbligatoria** (circolare n° 9/2001) **nel caso di denunce di variazione, qualora già presente agli atti, ovvero quando si costituiscono, beni comuni censibili, beni comuni non censibili e unità ascrivibili alle categorie fittizie (F/1, F/2, F/3, F/4, F/5).**

La stessa circolare precisa che qualora si debba variare un elaborato planimetrico già depositato agli atti, si possono ripresentare le sole pagine variate. Per ragioni di coerenza e di omogeneità anche nell'eventualità che l'elaborato non sia presente agli atti dell'Ufficio, vi è la possibilità dell'applicazione dello stesso principio qualora il tecnico incaricato debba provvedere alla predisposizione di una denuncia di variazione che imponga necessariamente la compilazione di tale elaborato.

Pertanto, anche in questa fattispecie, esso **può essere predisposto come singola pagina riguardante esclusivamente la porzione del fabbricato interessata dalla variazione, con l'obbligo però di rappresentare l'intero piano.** Con eventuali successive variazioni l'elaborato già presentato sarà integrato con ulteriori pagine, compilate con lo stesso criterio, così da completarlo nel tempo. (nota Prot. N. 36363 del 31.05.2002 della Direzione Centrale Cartografia Catasto e Pubblicità Immobiliare)

- **la corretta indicazione della causale di dichiarazione di variazione e l'utilizzo, per quanto possibile, delle causali già codificate;**

E' obbligatorio utilizzare le causali già codificate e cioè quelle dei punti 1, 2, 3 e 4 anche quando vengono trattate unità iscritte in partite speciali (beni comuni non censibili e beni

comuni censibili). Il punto 5 altre variazioni deve essere perciò utilizzato solamente se la causale che si intende dichiarare non è già codificata nei punti di cui sopra ed in particolari casi di incompatibilità.

si ribadisce la possibilità di trattare più unità immobiliari aventi la medesima causale in un unico file (es. ultimazione di fabbricato urbano, diversa distribuzione degli spazi interni, ecc...), a condizione che non vi sia nessun cambio di identificativo catastale e che la titolarità delle unità trattate sia unica

frazionamento per trasferimento di diritti

può essere utilizzata solamente quando si costituiscono delle unità in corso di definizione (F4). Per tutti gli altri casi, va utilizzata la causale ***divisione***.

variazione di destinazione

incompatibile con altre, può essere utilizzata solamente quando l'unità immobiliare viene interamente trasformata nella sua destinazione, senza cioè fondersi e/o dividersi con altre.

"FUSIONE (o FRAZ.) CON CAMBIO DI DESTINAZIONE"

Si utilizza quando le 2 variazioni avvengono effettivamente in maniera simultanea (fusione o frazionamento e cambio di destinazione già realizzati al momento della dichiarazione). La causale va indicata in "ALTRE" (circ. n. 1/2006)

demolizione totale

Nel rispetto della circolare n. 2/84, è opportuno che il tecnico professionista proponga, in sede di presentazione del Tipo Mappale per demolizione totale, un nuovo numero di particella. In tal modo sarà anche possibile utilizzare con Docfa la causale codificata. In caso contrario andrà utilizzata la causale 5 altre: **"DEMOLIZIONE TOTALE"** che consente di attribuire un subalterno della stessa particella.

"ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA"

E' necessario controllare che dette variazioni non comportino aumenti di consistenza con possibili implicazioni riguardanti l'abusivismo edilizio (circ. prot. C3/1455 del 13.11.1995) e/o fiscali.

Occorre invitare il professionista ad indicare espressamente nella denuncia stessa che le variazioni apportate non comportano assolutamente aumenti di consistenza (circ. prot. C3/1455 del 13.11.1995).

La verifica della corretta utilizzazione della causale può essere agevolmente condotta dal tecnico in accettazione tramite la semplice consultazione planimetrica dell'unità in variazione.

"RECUPERO SITUAZIONE PREGRESSA"

Si utilizza per censire quelle porzioni sfuggite all'accatastamento (soffitte, cantine, annessi ecc). Per questa fattispecie non è possibile accettare dichiarazioni docfa per ampliamento dell'unità principale o peggio per "ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA" in cui si rappresentano in planimetria e con lo stesso subalterno queste porzioni in aggiunta.

Queste porzioni saranno dichiarate separatamente e intestate alla ditta con la quale è stato accampionato il fabbricato (corrispondente a quella riportata sul tipo mappale) in modo da consentire la voltura di tutti gli atti successivi che ne hanno comportato il trasferimento. (Nel caso di fabbricato censito senza tipo mappale e con unità immobiliari diversamente intestate, il recupero delle porzioni dovrà avvenire previa presentazione di tipo mappale per corrispondenza topografica).

La voltura di detti atti è possibile solo nel caso che detta porzione sia stata descritta ed ovviamente verrà apposta la RISERVA 2 in quanto non presente in atto

l'identificativo catastale.

La porzione identificata e volturata con annotazione di RISERVA 2 potrà essere fusa con l'unità principale purchè vengano mantenuti due subalterni distinti (gli stessi delle unità in soppressione) in modo da poter apporre l'annotazione di RISERVA 2 sul subalterno interessato.

Nel caso in cui l'atto di trasferimento sia stato presentato con modello unico non sarà possibile volturare l'unità immobiliare con riserva ma andrà presentata una nuova nota di trascrizione a rettifica così come indicato con nota Prot. n° 36867 del 23.05.2005.

Nel caso di soffitte accessibili solo tramite botola per le quali non era necessario l'accatastamento potrà essere accettata, nel caso in cui venga realizzata oggi la scala di accesso, la variazione in ampliamento direttamente con la ditta attualmente intestata.

N.B.: per verificare il corretto utilizzo delle causali (anche di quelle codificate) è necessario effettuare una consultazione planimetrica delle unità in variazione e/ o soppressione

- **l'utilizzo di strade e toponimi codificati;**

Con nota prot.33905 del 11.05.2005 è stato reso obbligatorio l'uso di strade e toponimi con denominazione codificata che sono riportate con carattere minuscolo nel modello D1, diversamente da quelle digitate in chiaro dal professionista che risultano con carattere maiuscolo.

- **Indicazione della data dell'evento che comporta l'obbligo di dichiarazione docfa;**

Per effetto della modifica apportata dall'art. 34-quinquies lettera a) del D.L. n. 4 del 10.01.2006, aggiunto in sede di conversione dalla legge 09.03.2006 n. 80, il nuovo termine per la presentazione delle dichiarazioni relative alle unità immobiliari di **nuova costruzione**, alle **unità che transitano dalla categoria esente a quella soggetta all'imposta**, nonché per la **presentazione delle dichiarazioni relative alle mutazioni nello stato di unità immobiliari già censite**, viene stabilito in **30 giorni dalla data (giorno, mese, anno) dell'evento cui la norma riconnette l'obbligo della dichiarazione.**

circolare n. 3/2006: **l'indicazione della data è da considerarsi obbligatoria**; l'eventuale omissione, pertanto, dovrà essere rilevata al momento della ricezione della domanda in sede di esecuzione dei controlli preliminari di natura formale e potrà legittimare la restituzione del modello all'utente, per la necessaria integrazione.

Modalità di indicazione della data nella dichiarazione docfa (circolare n. 3/2006):

VARIAZIONE	indicazione della data (di ultimazione lavori) nella forma gg/mm/anno nell'apposito campo della causale di presentazione
-------------------	---

ACCATASTAMENTO	la data (di ultimazione lavori nel caso di nuova costruzione o di perdita dei requisiti nel caso di fabbricato rurale), nella forma gg/mm/anno, dovrà essere esposta nel quadro D "note relative al documento e relazione tecnica"
-----------------------	---

Nel caso in cui i controlli sopradetti diano esito negativo, l'operatore compila la scheda di mancata accettazione Docfa (allegata alla P.O. n. 83), firmata dal responsabile attività, motivando le ragioni del rifiuto.

Nel caso di esito positivo, l'operatore provvede alla validazione del file con conseguente aggiornamento della banca dati catastale, ed alla liquidazione e riscossione dei tributi.