



agenzia del
Territorio

Ufficio Provinciale di Brescia
Direzione

Brescia, 23/10/2008

Prot. n° 18367

Allegati 1

Rif. nota del

Prot. n°

Alle Categorie Professionali
della Provincia di Brescia
LORO SEDI

Al Polo Catastale di Montichiari
MONTICHIARI

p.c.

Alla Regionale della Lombardia
MILANO

p.c.

Ai Comuni della Provincia di Brescia

Oggetto: Nuova procedura operativa n.123 /04.08.08 inerente la trattazione atti di aggiornamento DOCFA . Invio check-list di controllo . Casistica sospensioni più frequenti rilevate nel controllo degli atti di aggiornamento del **Catasto Fabbricati pervenuti in via telematica.**

Coerentemente all'intendimento perseguito di miglioramento della qualità della banca dati catastale nonché di semplificazione, trasparenza, economicità operativa; facendo seguito e ad integrazione della precedente nota prot. n. 8261 del 07/05/2007, si ritiene utile trasmettere in allegato per l'opportuna conoscenza e riflessione collaborativa da parte dei professionisti la casistica aggiornata alle cause di più frequente sospensione riscontrata nel controllo interno **degli atti di aggiornamento tecnici CF telematici DOCFA.**

Contestualmente con riferimento alla procedura operativa n. 123 del 4 agosto 2008 della Direzione Cartografia, Catasto e P.I. si provvede ad estendere alle categorie professionali il contenuto dell'allegato 1 concernente la check-list dei controlli interni nella trattazione dei documenti DOCFA presentati presso l'UP_BRESCIA. Si precisa che, in caso di mancata accettazione del documento DOCFA per motivazioni non ricomprese nella check-list, l'ufficio provinciale è tenuto ad opzionare uno dei controlli elencati motivando corrispondentemente nel campo annotazioni la causale effettiva della sospensione.

F.to IL DIRETTORE

(Francesco De Luca)

DOCFA TELEMATICO- tipologie relative alle sospensioni più frequentemente rilevate

Nella individuazione delle cause più frequenti di sospensioni sono riportate le necessarie soluzioni per il superamento delle sospensive riscontrate.

- **Beni comuni:** nell'elenco dei subalterni i beni comuni devono essere sinteticamente **descritti** (es. corte comune, ingresso comune ecc.). E' inoltre necessario **specificare** sempre **a quali subalterni i beni sono da considerarsi comuni**.
- **Categoria B-definizione poligoni:** in presenza di scale di collegamento dei vari piani, - a differenza degli immobili compresi nelle categorie A e C- è necessario includere il vano scala per tutti i piani in cui è presente .
- **categorie B-calcolo consistenza.** Si annota che il parametro di riferimento per la cat.B è il **metro cubo**. **Tutti i vani devono essere computati con poligono di tipologia A (comprese le porzioni interrate, con esclusione di corti, porticati, balconi).**

Se trattasi di unità immobiliari occupanti interi edifici o porzioni di edifici per tutta la loro altezza, il calcolo della consistenza degli immobili rientranti nelle categorie B si effettua, **calcolando il volume vuoto per pieno, moltiplicando la superficie coperta per l'altezza totale**, escludendo dal computo: l'area occupata da cortili, tettoie aperte e simili.

Nel computo delle **altezze** devono essere comprese anche le porzioni di fabbricato poste **al di sotto del livello del suolo** occupate da locali principali o accessori. Devono essere **escluse** invece le masse strutturali inerenti le fondazioni nonché volumi tecnici quali : i vespai, cunicoli, intercapedini e simili.

L'altezza deve essere misurata dal piano di calpestio dei vani situati più in basso fino al piano della terrazza ove l'edificio è coperto a terrazza o fino alla linea di gronda qualora l'edificio risulti coperto con tetto inclinato, purchè il sottotetto non sia utilizzabile (se viceversa utilizzabile : si conteggia fino all'altezza media della soffitta/ locale sottotetto) .

Se trattasi di unità immobiliari **non occupanti da cielo a terra l'intera altezza** dell'edificio (o della porzione di edificio interessata): **il volume si calcola moltiplicando la superficie interna di ciascun vano principale o accessorio per la rispettiva altezza tra pavimento e soffitto** (per i vani a soffitto inclinato o a volta si considera l'altezza media).

- **Categorie C1 (T1 nel nuovo quadro delle categorie), C6-C7 (R4 nel nuovo quadro delle categorie - posti auto coperti, posti auto scoperti su aree private, locali per rimesse di veicoli o di imbarcazioni)- calcolo poligoni:** i vani principali devono essere computati con il poligono di tipologia **A1** mentre gli **accessori diretti** con il poligono di tipologia **A2**. Gli accessori indiretti comunicanti (es. magazzino posto al piano interrato o al piano sottotetto) devono essere computati mediante il poligono di tipo B, gli accessori indiretti non comunicanti con il poligono di tipo C.
- **Categorie C2, C3, C4, C6 (stalle, scuderie e simili), C7 (tettoie chiuse o aperte), A10:** i vani principali e gli accessori diretti devono essere computati con poligono di tipologia **A1**. Gli accessori indiretti comunicanti (es. cantina posta al piano interrato o soffitta al piano sottotetto) devono essere computati con il poligono di tipo B, gli accessori indiretti non comunicanti con il poligono di tipo C.
- **Presenza di accessori diretti collegati da scala interna esclusiva:** i ripostigli, disimpegni e bagni collegati da scala interna esclusiva dell'unità principale devono essere computati con il poligono di tipo A.
- **Presenza di balconi o porticati non comunicanti con l'unità principale:** devono essere computati con il poligono E (anche se con accesso che avviene da corte esclusiva).
- **Presenza di vani con altezza inferiore a 1,50 metri:** i vani con altezza inferiore a 1,50 m non vanno computati nel calcolo della superficie.
- **Aree urbane:** non devono essere dichiarate aree urbane di superficie eccessiva; è necessario preliminarmente presentare un tipo di frazionamento per l'individuazione dei lotti sui quali saranno edificati gli immobili o da dichiarare come aree urbane.

- **Accessori diretti e indiretti di superficie rilevante:** non possono considerarsi accessori gli elementi annessi ad una u.i.u. i quali presentano importanza tali da alterarne la fisionomia e che abbiano una propria autonomia funzionale e reddituale (ad esempio locali cantinati molto vasti ed utilizzabili come depositi, locali rustici, stalle, fienili, granai di importanza economica prevalente sui locali non rustici cui sono collegati e con ingresso esterno).
- **Caratteristiche delle u.i.u. classabili in categoria A1:** abitazioni di tipo signorile, solitamente appartenenti ad edifici plurifamiliari, con le seguenti ulteriori caratteristiche:
 1. u.i.u. solitamente appartenenti ad edifici ubicati in zone di pregio o centrali, caratterizzate dalla presenza di edifici signorili.
 2. u.i.u. caratterizzate da livelli di finitura elevata, grande ampiezza media dei vani, con caratteristiche complessive costruttive, tecnologiche, di rifinitura e dotazione di impianti e servizi di livello superiore
 3. presenza di eventuali caratteri tipologici ed architettonici di pregio.
- **Caratteristiche delle u.i.u. classabili in categoria A8:** fabbricati signorili, architettonicamente unitari, (eventualmente unifamiliari o bifamiliari), caratterizzate essenzialmente dalla presenza di parchi e ampi giardini attrezzati, con le seguenti ulteriori caratteristiche:
 1. u.i.u. caratterizzate da livelli di finitura elevati, grande ampiezza media dei vani, consistente superficie lorda coperta e scoperta, con caratteristiche costruttive, tecnologiche e dotazione di impianti e servizi di livello superiore
 2. u.i.u. in genere appartenenti ad edifici ubicati in zone di pregio o centrali, caratterizzate dalla presenza di edifici signorili.
 3. presenza di eventuali caratteri tipologici ed architettonici di pregio.
- **Categorie D - valutazione di costo dell'area scoperta:** è necessario inserire anche il valore dell'area scoperta del fabbricato (escludendo dal lotto l'area di sedime), secondo i seguenti criteri:

AREA SCOPERTA

Tipologia	valore al biennio 88/89 (euro)	
tappeto verde, su superficie scoscesa	5	€/mq
tappeto verde, su superficie piana	10	€/mq
Ghiaietto	20	€/mq
in conglomerato bituminoso	36	€/mq
in conglomerato cementizio	39	€/mq
in piastrelle di gres	52	€/mq
aree inerenti u.i.u. in categoria D10	5-8	€/mq

- **categorie D – valutazione della recinzione:** è necessario inserire anche il valore della recinzione secondo i seguenti criteri:
-

RECINZIONE

tipologia	valore al biennio 88/89 (euro)	
in ferro verniciato	50	€/mq
in rete metallica con pannelli di c.a.v.	30	€/mq
in muratura ordinaria	95	€/mq

COMPUTO DEI POLIGONI

ABITAZIONI-UFFICI-MAGAZZINI-LABORATORI-LOCALI PER ESERCIZI SPORTIVI-STALLE, SCUDERIE E SIMILI, TETTOIE APERTE E CHIUSE

Tipologia poligono	Descrizione degli ambienti	Specificazione degli ambienti
A	Vani principali e accessori diretti	Vani principali: sale, cucine, camere, verande chiuse, taverne e mansarde con luce diretta, ecc. Accessori diretti: ingressi, corridoi, disimpegni, ripostigli, bagni, wc (direttamente comunicanti, anche se con scala interna), vani privi di luce diretta, vani di superficie libera minore di quella minima stabilita per il vano normale della categoria e classe (9 mq), vani di altezza inferiore a quella minima stabilita, verande.
B	Accessori indiretti comunicanti	Cantine, soffitte, locale caldaia, lavanderie, legnaie, granai, porcili, pollai, ecc. direttamente collegati con i vani di cui al poligono A
C	Accessori indiretti non comunicanti	Cantine, soffitte, locale caldaia, lavanderie, legnaie, granai, porcili, pollai, ecc. non direttamente collegati con i vani di cui al poligono A, per accesso esterno; ripostigli e wc con accesso esterno
D	Balconi, terrazze e simili comunicanti con i locali di cui all'ambiente A	
E	Balconi, terrazze e simili non comunicanti con i locali di cui all'ambiente A	
F	Aree scoperte esclusive	
G	Superfici non rilevanti ai fini catastali	

NEGOZI- GARAGE E POSTI AUTO SCOPERTI- LOCALI PER RIMESSE DI VEICOLI E IMBARCAZIONI

Tipologia poligono	Descrizione degli ambienti	Specificazione degli ambienti
A1	Vani principali	Negozi, box, posto auto
A2	Accessori diretti	Bagni, wc, ripostigli direttamente comunicanti anche se con scala interna, retro negozi, corridoi, scale, disimpegni, locale cucina a servizio di bar
B	Accessori indiretti comunicanti	Sottonegozi, soffitte, cantine, locali magazzino direttamente collegati con i vani di cui al poligono A1
C	Accessori indiretti non comunicanti	Sottonegozi, soffitte, cantine, locali magazzino non direttamente collegati con i vani di cui al poligono A1 per accesso esterno; ripostigli con accesso esterno
D	Balconi, terrazze e simili comunicanti con i locali di cui all'ambiente A	
E	Balconi, terrazze e simili non comunicanti con i locali di cui all'ambiente A	*PER LE CATEGORIE C1 E C6 TALE TIPOLOGIA DI POLIGONO NON E' PREVISTA - PERTANTO E' NECESSARIO UTILIZZARE IL POLIGONO D
F	Aree scoperte esclusive	
G	Superfici non rilevanti ai fini catastali	

Allegato: CHECK LIST- gruppo di controlli