

## **CIRCOLARE N. 9**

**PROT. n° 69262**

**ENTE EMITTENTE:** Direzione Centrale Cartografia Catasto Pubblicità Immobiliare

**OGGETTO:** ATTIVAZIONE DELLA PROCEDURA DOCFA 3.0

**DESTINATARI:** Direzioni Compartimentali del Territorio, Servizio Ispettivo Centrale, Uffici Provinciali, Servizio Centrale degli Ispettori Tributarî, Dipartimento per le Politiche Fiscali, Consiglio Nazionale degli Architetti, Consiglio Nazionale degli Ingegneri, Consiglio Nazionale dei Geometri, Consiglio Nazionale dei Dottori Agronomi, Consiglio Nazionale dei Periti Agrari, Consiglio Nazionale dei Periti Industriali, Consiglio Nazionale del Notariato, Avvocatura Generale dello Stato.

**DATA DECORRENZA:**

**CIRCOLARI DELL'ENTE MODIFICATE / SOSTITUITE:**

Roma, 26/11/2001

FIRMATO: Ing. Carlo Cannafoglia

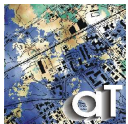
N. pagine complessive: 17 - L'originale cartaceo firmato è archiviato presso l'Ente emittente.

### **1. PREMESSA**

Come preannunciato con la circolare 242/T del 29 dicembre 2000, si comunica che è stato emanato il decreto direttoriale prot. U.D.A./2425 del 7 novembre 2001, ai sensi dell'art. 5 del decreto del Ministro delle Finanze n. 701 del 1994, che prevede l'obbligo della presentazione delle planimetrie degli immobili urbani e degli elaborati grafici, nonché dei relativi dati metrici, su supporto informatico, unitamente alle dichiarazioni di nuova costruzione e di variazione di unità immobiliari urbane. A tale fine è stata predisposta la versione 3.0 della procedura Docfa che consente di dare concreta operatività al decreto medesimo.

Tale procedura verrà rilasciata agli Uffici periferici con l'utilizzo della rete Intranet, mentre per i singoli professionisti la stessa sarà resa disponibile nel sito Web dell'Agenzia del Territorio e per il tramite dei Consigli nazionali delle categorie professionali.

Il Docfa 3.0, che diverrà operativo su tutto il territorio nazionale a decorrere dal 1° gennaio 2002, presenta, oltre ad una rinnovata veste grafica ed una maggiore semplicità d'uso, alcune



novità procedurali, già in parte anticipate con la circolare sopra citata, e che sono dettagliatamente descritte nel seguito della presente nota.

Entro il mese di novembre c.a., la nuova procedura versione *ufficio* sarà installata presso tutti gli Uffici provinciali, al fine di permettere l'attivazione sperimentalmente del Docfa 3.0 già durante il mese di dicembre.

La versione 3.0 di Docfa conterrà solo importi espressi in Euro. Per quanto riguarda le categorie ordinarie, la conversione Lire/Euro avviene a livello di tariffa e quindi l'importo della rendita compare automaticamente trasformato.

Per quanto concerne le unità ascrivibili ai gruppi di categorie speciali e particolari (gruppo D ed E), in sede di compilazione andranno espressi i valori direttamente in Euro, avendo perfetta corrispondenza fra le due valute.

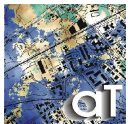
## **2. PRINCIPALI ELEMENTI INNOVATIVI CONTENUTI NELLA VERSIONE 3.0**

L'elemento caratterizzante consiste nell'obbligo della presentazione degli atti di aggiornamento attraverso uno o più file informatici contenenti gli elaborati grafici (planimetrie ed elaborati planimetrici), i dati metrici (superfici catastali) ed i corrispondenti dati identificativi e censuari.

A partire dalla data di attivazione del DOCFA 3.0 non dovranno, pertanto, essere più compilati gli elaborati grafici cartacei (planimetrie mod. AN e BN, elaborati planimetrici EP1, EP2 e EP3), sostituiti dagli equivalenti modelli informatici "virtuali". Per ragioni procedurali, ancorché transitorie, in sede di presentazione del documento sarà necessario, peraltro, allegare la stampa di tutti gli elaborati grafici contenuti nella dichiarazione, timbrati e firmati dal tecnico.

Di seguito vengono elencati gli elementi più innovativi contenuti in questa versione del DOCFA.

- obbligatorietà di presentazione dell'immagine grafica informatizzata della unità immobiliare urbana in formato raster o vettoriale;

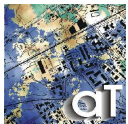


- soppressione dei modelli planimetrici cartacei AN e BN, sostituiti dai nuovi modelli virtuali in formato UNI A/3 e A/4. I dettagli tecnici per la loro compilazione sono contenuti nell'allegato tecnico accluso alla presente;
- introduzione del calcolo obbligatorio delle superfici catastali, mediante il criterio del *calcolo dei poligoni* (vedi allegato tecnico), per tutte le unità immobiliari censite nelle categorie ordinarie (gruppi A, B e C);
- soppressione dei modelli planimetrici EP1, EP2 e EP3 sostituiti da un unico modello denominato EP integrato nella procedura DOCFA. Più precisamente il modello EP1 scompare, il modello EP2 viene sostituito dal modello EP e il modello EP3 è sostituito da un "*elenco subalterni*" integrato nella procedura Docfa. Di questo elenco è prevista la stampa e la possibilità di ottenerne un file in formato testo, che potrà essere rilasciato successivamente per la redazione di ulteriori denunce di variazione. Analogamente alle planimetrie virtuali, anche il modello EP può essere in formato A/4 o A/3.
- uso degli stradari codificati dagli Uffici al fine di una corretta imputazione del dato toponomastico;
- superamento, di fatto, della partita catastale, sostituita dal criterio di raggruppamento per *ditta intestataria*.
- Il quadro dei "dati per la notifica" è diventato il quadro dei "dati del dichiarante". Infatti le eventuali successive notifiche che si rendessero necessarie a seguito di rettifiche di rendite proposte, verranno effettuate dall'Ufficio, con le procedure in uso o in corso di sviluppo.

Si precisa che per le province di nuova istituzione (Biella, Crotone, Lecco, Lodi, Prato, Rimini, Vibo Valentia, Verbania) sono stati creati i relativi archivi (tariffe, prospetti, stradari, etc) che devono essere utilizzati con la procedura Docfa 3.0.

### 3. PRINCIPALI NOVITA' DI CARATTERE INFORMATICO

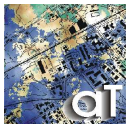
- la installazione della procedura è personalizzata e pertanto DOCFA 3.0 può essere caricato in una directory a scelta dell'utente;



- la acquisizione delle planimetrie in formato raster può avvenire direttamente all'interno della procedura stessa in quanto viene gestito direttamente lo scanner mediante i *drivers* di controllo;
- la stampa di presentazione è stata completamente reimpaginata utilizzando nuovi *fonts* di caratteri, al fine di una migliore leggibilità e di un maggiore risalto dei dati inseriti in sede di compilazione;
- la visualizzazione della procedura consente di operare con risoluzioni di 640 x 480, 800 x 600 (e 1024 x 768) pixel;
- la funzione di “help” è stata completamente riscritta e realizzata in linguaggio HTML, con una struttura più chiara e con una navigazione più semplice;

#### 4. ULTERIORI ELEMENTI INNOVATIVI

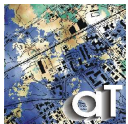
- le tipologie di documento passano da 4 a 2, mediante la soppressione delle tipologie relative alle unità afferenti, la cui presentazione viene ricondotta nelle procedure previste per la presentazione delle nuove costruzioni ovvero per le denunce di variazione;
- possibilità di non indicare il protocollo e la data di presentazione delle volture pregresse (procedura di preallineamento), qualora tali dati non siano noti ovvero gli atti siano anteriori al 1969;
- possibilità di ripristino in banca dati, per motivi tecnici vari, delle unità erroneamente soppresse mediante la nuova operazione “recuperata” inserita nei documenti di accatastamento; questa fattispecie, peraltro, deve essere adeguatamente motivata dal tecnico presentatore;
- creazione di nuove causali di variazione:
  - *presentazione planimetria mancante*: da utilizzare quando occorre presentare una planimetria (solo in presenza di accertamento d'ufficio) al solo scopo di aggiornare il data base grafico delle immagini, senza alcuna variazione dei dati censuari. I modelli 1N, 2N e i dati di classamento non devono essere compilati;



- *variazione per modifica di identificativo*: in questo caso la nuova planimetria non deve essere ripresentata in quanto l'immagine raster presente in banca dati verrà automaticamente collegata con il nuovo identificativo. I modelli 1N, 2N ed i dati di classamento non devono essere compilati;
- nella denuncia di variazione sarà possibile indicare la causale *diversa distribuzione degli spazi interni* anche da sola e non abbinata ad altre; questo per permettere la presentazione di una nuova planimetria qualora le modifiche interne comportino una variazione del classamento già attribuito (aumento o diminuzione del numero dei vani e variazione della consistenza per le unità immobiliari iscritte nella categoria C/1);
  - ai fini procedurali, in attesa della realizzazione della procedura di trasmissione telematica dei documenti con firma elettronica, in sede di presentazione del documento informatico dovranno essere allegate la stampa di presentazione (in duplice copia: una da conservare agli atti dell'ufficio e l'altra da riconsegnare al tecnico come ricevuta) e la stampa di tutti gli elaborati grafici contenuti nella dichiarazione. Queste stampe, in unica copia, verranno timbrate e firmate dal tecnico compilatore e verranno altresì conservate dall'Ufficio unitamente alla stampa di presentazione (firmata anche da uno dei soggetti portatore di diritti reali), per ogni eventuale verifica e controllo.

## 5. INOLTRE

- il Quadro annotazioni assume la doppia valenza di *Annotazioni* e di *Relazione Tecnica*;
- nel modello 1N parte II quadro F sono aboliti i campi riguardanti le *osservazioni relative al valore*;
- nella dichiarazione di accatastamento o unità afferente la ditta intestataria può essere omessa, qualora si possa fare riferimento ad una unità immobiliare già presente in banca dati (anche se sita in un comune diverso, purché della stessa provincia), a condizione che l'intestazione sia identica (stessi nominativi completi di dati anagrafici e codice fiscale, stessa natura di possesso e stesse quote) e vengano rispettate le codifiche e le quadrature dei titoli;



- la natura del possesso o godimento (cosiddetta *titolarità*) è codificata con le modalità in uso negli Uffici di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatorie);
- viene eseguito il controllo sulle quote dei diritti di possesso e delle quadrature dei titoli;
- è possibile indicare, qualora necessario ad integrazione del titolo codificato, in un campo libero l'eventuale specifica della natura del diritto catastale. In particolare, la dicitura da riportare in presenza di livelli è la seguente:

1. Comune di Ravenna - diritto del concedente per 1000/1000 (titolo codificato)

2. Rossi Antonio - diritto dell'enfiteuta per 1000/1000 (titolo codificato)

- LIVELLARIO (titolo non codificato da inserire nel campo libero)

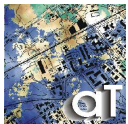
- soppressione delle funzioni relative all'acquisizione delle informazioni integrative;

Tutte le modifiche adottate nel Docfa 3.0 saranno inoltre compiutamente descritte nell'*help* della procedura.

## 6. ACCETTABILITA' DEGLI ATTI PRESENTATI CON IL DOCFA

L'ufficio non potrà rifiutare gli atti di aggiornamento prodotti con la procedura Docfa che risultino conformi alle indicazioni dettate dal D.M. 701/94, dalla presente circolare e fatta salva la iscrivibilità in banca dati (possibili casi di rifiuto: mancanza in banca dati del subalterno variato o soppresso; intestazione con mancata quadratura dei titoli, ...). Si riserva, peraltro, la possibilità di rifiutare la pratica DOCFA qualora:

- il codice di riscontro stampato nel documento sia diverso da quello contenuto nel dischetto;
- si riscontri una scarsa leggibilità delle immagini raster allegate al documento (vedi allegato tecnico);
- il documento presenti errori formali.



L'ufficio motiverà in forma scritta le ragioni del rifiuto degli atti di aggiornamento.

Si precisa, inoltre, che l'ufficio non dovrà richiedere in copia alcuna documentazione non espressamente prevista dalla normativa catastale vigente. Qualora il tecnico presentatore lo ritenga utile, viceversa, potrà citare gli estremi di documenti prodotti da altre Amministrazioni (protocollo, data ed autorità emittente), da indicare nel "Quadro D – riquadro "Note relative al documento e relazione tecnica" o allegare eventuale documentazione fotografica.

Si coglie l'occasione per ribadire che la procedura di classamento automatico, resa disponibile al professionista in sede di redazione della dichiarazione, costituisce un semplice ausilio al fine di definire la rendita da proporre. In nessun caso, la mancata aderenza della rendita proposta a quella automatica, potrà costituire motivo di rifiuto in sede di accettazione della pratica.

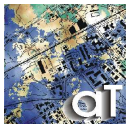
## 7. ALCUNI CHIARIMENTI DI NATURA PROCEDURALE E CATASTALE

### Elaborato planimetrico

Come è noto, questa elaborazione grafica rappresenta, come dichiarazione di parte, la chiave di lettura della subalternazione eseguita dal professionista, il quale indica anche la destinazione d'uso delle varie unità immobiliari e delle varie parti comuni, allo scopo di permetterne una agevole individuazione. La rappresentazione grafica può essere eseguita nella scala ritenuta più opportuna dal tecnico presentatore, preferibilmente 1:500 o 1:200.

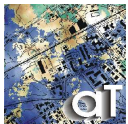
Inoltre, si precisa quanto segue:

- l'elaborato planimetrico è obbligatorio per:
  - denuncia di *nuova costruzione* quando siano presenti due o più unità immobiliari aventi porzioni e/o dipendenze in comune;
  - denunce di unità *in corso di costruzione* quale che sia il numero di u.i. anche se non sono presenti parti comuni;



- denunce di variazione qualora l'elaborato sia già presente agli atti dell'ufficio ovvero quando si costituiscono *beni comuni censibili* e *beni comuni non censibili*.
- l'elaborato planimetrico può essere omesso qualora siano presenti solo corti di *proprietà esclusiva* di ogni singola unità immobiliare, le quali devono essere rappresentate graficamente per intero e senza interruzioni della linea di confine, esclusivamente nella corrispondente planimetria;
- le unità ascrivibili alle cosiddette categorie fittizie (F1, F2, ...), devono essere individuate esclusivamente nell'elaborato planimetrico, con esclusione della presentazione di singole planimetrie;
- le parti comuni (cortili, ingressi, vani scale, centrale termica ...) devono essere indicate, in modo completo, solo nell'elaborato planimetrico, in quanto, a seguito di una eventuale variazione dei beni comuni non censibili, sarà possibile ripresentare solo il modello EP di aggiornamento e non tutte le singole planimetrie nelle quali sono rappresentate le parti comuni oggetto di variazione;
- le corti comuni ed i beni comuni non censibili, come i vani scala, le lavanderie, le centrali termiche ecc..., indicati nel modello EP vanno rappresentati interamente, evitando interruzioni della linea di confine;
- qualora si debba variare un elaborato planimetrico già depositato agli atti, si possono ripresentare le sole pagine variate;
- i beni comuni non censibili (vano scala, centrale termica ...) ed i beni comuni censibili (garage condominiale, cantina condominiale, alloggio del portiere ...), indicati nell'elenco subalterni, devono essere chiaramente definiti nella loro destinazione e nel loro abbinamento agli identificativi principali (...comune ai sub...);
- l'elaborato planimetrico a seguito di tipi di frazionamento, per espropri relativi a strade, ferrovie e canali deve essere ripresentato qualora sia già agli atti, mentre può esserne omessa la presentazione qualora non sia presente. In entrambi i casi non è comunque obbligatoria la ripresentazione delle planimetrie;





### **Natura del possesso**

- a seguito della codifica dei diritti non è più possibile variare e fondere unità immobiliari aventi titolarità diverse che - nella prassi comune - venivano caricate ad una nuova ditta avente come titolarità “ciascuno per i propri diritti”;
- qualora non sia prevista la presentazione della voltura catastale (ad esempio, nel caso di modifica - disposta per legge - della ragione sociale di una società) è possibile presentare la pratica DOCFA senza dover preventivamente effettuare il preallineamento della ditta presente in banca dati.

### **Unità da ascrivere a categorie fittizie**

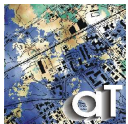
Come è noto, sono indicate come categorie fittizie (F1 = *area urbana*, F2 = *unità collabenti*, F3 = *unità in corso di costruzione*, F4 = *unità in corso di definizione* ed F5 = *lastrico solare*) quelle che, pur non previste nel quadro generale delle categorie (in quanto ad esse non è associabile una rendita catastale), sono state necessariamente introdotte per poter permettere la presentazione in Catasto di unità particolari (lastrici solari, corti urbane, unità in via di costruzione ecc.....) con la procedura informatica di aggiornamento Docfa.

La presentazione delle planimetrie non è mai prevista per le unità ascrivibili in queste categorie.

Si precisa che tali unità possono anche essere dichiarate come *beni comuni censibili* (BCC, ex partita speciale 0).

Si forniscono le seguenti indicazioni:

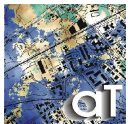
- *aree urbane* (F1): non deve essere presentata la planimetria catastale in quanto, qualora l'area urbana scaturisca da un tipo di frazionamento, l'area stessa è già definita da una nuova particella; qualora, viceversa, essa nasca come subalterno di una particella urbana, l'area deve essere rappresentata unicamente nell'elaborato planimetrico, da redigere - in questo caso - anche in assenza di parti comuni, naturalmente nella scala grafica opportuna;



- unità *in corso di costruzione* (F3): la relazione tecnica prevista dalla circ. 2/84 deve essere inserita succintamente nell'apposito campo del DOCFA "relazione tecnica";
- unità *in corso di definizione* (F4): non deve essere redatta la planimetria; l'identificazione avviene esclusivamente attraverso l'elaborato planimetrico, il quale deve essere sempre presentato, anche in assenza di parti comuni. Si precisa inoltre che l'utilizzo della categoria F4 è corretto solo qualora si costituiscano porzioni di vano, ovvero in caso di intervento edilizio di ristrutturazione in cui vengano abbattuti muri divisorii e di confine tra le varie unità;
- per l'*area urbana e lastrico solare* (F1 e F5), occorre indicarne la superficie nel relativo campo "Sup. cat." del Docfa.

#### **Causali delle denunce di variazione**

- 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, Classamento ai sensi del DM 701/94 ecc...*), a condizione che non vi sia nessun cambio di identificativo catastale e che la titolarità delle unità trattate sia unica;
- la causale *variazione di destinazione* può essere utilizzata solamente quando l'unità immobiliare viene interamente trasformata nella sua destinazione, senza cioè fondersi e/o dividersi con altre. È obbligatoria l'attribuzione di un nuovo subalterno.
- la causale *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*.



### **Identificativi provvisori**

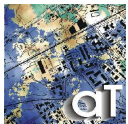
Come disposto dal D.M. 701/94 ed ai fini del miglioramento della qualità dei dati catastali, si sottolinea la necessità e l'urgenza di eliminare gli identificativi provvisori dalla banca dati, mediante l'attribuzione degli identificativi definitivi all'unità immobiliare prima della presentazione degli atti di aggiornamento, e comunque entro 15 giorni dalla richiesta del tecnico professionista.

### **Redazione di planimetrie**

- Il simbolo dell'orientamento della rappresentazione grafica (Nord) è ora parte integrante del disegno della planimetria e deve essere disegnato all'interno del riquadro, in qualunque posizione ma possibilmente in basso a destra;
- non è obbligatorio riportare alcun estratto di mappa nell'ambito del disegno della planimetria, essendo la mappa stessa conservata ed aggiornata contestualmente alla presentazione della dichiarazione di accatastamento ed essendo in via di eliminazione l'arretrato dei tipi mappale;
- il disegno dell'unità immobiliare deve contenere gli elementi utili ai fini dell'individuazione dell'ubicazione spaziale dell'unità immobiliare nell'ambito del fabbricato. A questo fine è sicuramente consigliabile riportare, mediante semplice accenno, l'eventuale posizione del vano scale comune e del corridoio di accesso, l'eventuale perimetro del corpo di fabbrica ed ogni elemento grafico che consenta di rendere immediatamente percepibile la collocazione dell'unità immobiliare. Non devono essere riportati sul disegno i nominativi delle ditte confinanti. Si rammenta che la esatta consistenza delle parti comuni (beni comuni non censibili) è rappresentata sull'elaborato planimetrico.

Si prega di fornire assicurazione di adempimento.

IL DIRETTORE



## **ALLEGATO TECNICO**

### **Nuova sequenza di compilazione dei documenti**

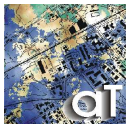
La nuova procedura Docfa 3.0 prevede una diversa sequenza di compilazione degli atti di aggiornamento, in quanto non è più necessario inserire alcuni dati metrici, che viceversa sono calcolati automaticamente ed inseriti direttamente nei modelli 1N parte seconda. La nuova sequenza di compilazione di un atto di aggiornamento è il seguente:

1. Modello D e dati del Tecnico
2. Acquisizione degli elaborati grafici (elaborato planimetrico e planimetrie)
3. Calcolo delle relative superfici, con il metodo dei poligoni
4. Compilazione dei modelli 1N, prima e seconda parte
5. Completamento dell'elenco subalterni

### **Planimetrie**

Per la redazione delle planimetrie e degli elaborati planimetrici è obbligatorio utilizzare, in presenza di planimetria articolata su più schede, la stessa scala di rappresentazione per ogni scheda. Si precisa 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.

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-alzate delle scale ...) 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.



#### ACQUISIZIONE DA SCANNER O ASSOCIAZIONE DI PLANIMETRIA IN FORMATO RASTER

Il formato del disegno planimetrico su supporto cartaceo può essere A/3 o A/4. Il disegno deve essere contenuto all'interno di un riquadro fisso le cui dimensioni sono, espresse in centimetri:

per il formato A/4 = 19,5 x 23,5

per il formato A/3 = 26 x 40,5

Le immagini raster delle planimetrie possono essere acquisite, direttamente dalla procedura Docfa, tramite un qualunque scanner con una risoluzione **tassativa** di 200 DPI, immagine al tratto, bianco e nero, monocromatico (line art), in formato standard A4 o A3, accertandosi comunque delle reali dimensioni dell'immagine acquisita, e con una qualsiasi delle seguenti estensioni: TIFF, TGA, WPG, EPS, PCX, BMP, DIB, GIF, JPEG, WMF, DCX, PICT (per i formati TIFF e GIF non è supportata la compressione LZW). Se la rappresentazione planimetrica di una unità immobiliare necessita di più pagine, bisogna associare all'unità stessa più immagini a pagina singola anche se si utilizzano formati (ad es. TIFF) che ammettono la multipagina.

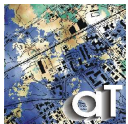
Al fine di migliorare la leggibilità della grafica si consiglia, qualora il software dello scanner lo consenta, di ottimizzare i parametri di scansione (luminosità, contrasto, soglia ecc.).

#### ACQUISIZIONE DI PLANIMETRIA VETTORIALE

Il disegno della planimetria deve essere realizzato avendo come unità di misura 1 unità video = 1 metro.

Il disegno della planimetria deve essere contenuto all'interno di un riquadro (che corrisponde alla cornice) che risulta variabile in funzione della scala del disegno e del formato di planimetria prescelto.

Pertanto per un disegno realizzato in scala 1:100 (in cui 1 unità video = 1 metro) le dimensioni del riquadro, espresse in centimetri, saranno:



per il formato A/4 19,5 x 23,5

per il formato A/3 26 x 40,5

Per la scala 1:200 occorre moltiplicare le dimensioni del riquadro per 2 (39x47 e 52x81)

Per la scala 1:500 moltiplicarle per 5 (97,5x117,5 e 130x202,5)

e così via per le altre scale di rappresentazione.

Il riquadro contenente la planimetria deve essere un'entità (polilinea) con origine (vertice inferiore a sinistra) coincidente con il valore delle coordinate 0,0 e il limite massimo del disegno (vertice superiore destro) con le coordinate massime in funzione della scala di rappresentazione (es. per A/4 con scala 1:200 = 39,47).

Per facilitare le operazioni di acquisizione delle planimetrie vettoriali, sono disponibili, unitamente alla procedura Docfa, esempi di planimetrie nei due formati A/3 e A/4, nelle scale più comuni, contenenti solo il riquadro che delimita il disegno planimetrico.

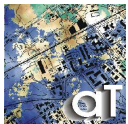
In entrambi i formati A/3 e A/4 il riquadro, di forma rettangolare, è orientato con il lato maggiore in verticale. L'orientamento della planimetria nei due formati non deve essere modificato, la planimetria quindi non deve essere ruotata.

Il disegno planimetrico vettoriale può essere salvato in uno dei seguenti formati: DXF, DWG, DGN, HPLG, ME10, PICT, RIS, DRW, CGM.

### **Calcolo delle superfici**

La dichiarazione delle nuove consistenze catastali, prima conosciute come "dati metrici" (funzione eliminata nella presente versione), avviene non più per dichiarazione di consistenze alfanumeriche bensì con il "*metodo dei poligoni*", cioè disegnando (sovrapponendo), con la specifica procedura interna al programma Docfa 3.0, poligoni sull'immagine della planimetria secondo tipologie omogenee di ambienti. Le superfici verranno calcolate automaticamente.

Le coordinate dei vertici dei poligoni, le loro superfici e altezze, sono acquisite in automatico in un file di "*dettaglio dei poligoni*" dal programma Docfa, secondo lo standard NTF (National



Transfer Format) Release 1.1 del Gennaio 1989, e saranno memorizzati nei data base del Sistema Informativo del Territorio collegate alla scheda planimetrica relativa.

Del tracciato record di tale file sarà data pubblicità in concomitanza alla diffusione della procedura.

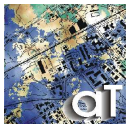
L'utente può evitare di dichiarare i dati metrici delle unità immobiliari tramite il "*metodo dei poligoni*" seguendo due modalità alternative:

- Associando all'immagine planimetrica dell'unità immobiliare il file NTF di "*dettaglio dei poligoni*", preventivamente compilato con altra procedura;
- Utilizzando un layer predeterminato, denominato "*Docfa\_Poligoni*", dove vengono individuati, tramite polilinee chiuse, i poligoni interessati al calcolo della superficie catastale ed esportando il disegno vettoriale in formato DXF. Le varie tipologie dei poligoni (descritte di seguito) devono essere identificate nel DXF dal parametro colore (62) di ogni polilinea, con un numero crescente che va dall'1 all'8.

### **Descrizione dei poligoni**

In conformità a quanto disposto dal D.P.R. 138/98, 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);

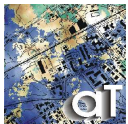


- B** = superficie dei vani (o locali) accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, sottotetti, centrali termiche, cantine e simili qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera A (parametro 62 del DXF = 2);
- C** = superficie dei vani (o locali) accessori a servizio 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**.

Le modalità di calcolo della superficie catastale sono diverse a seconda delle categorie (D.P.R. 138/98). All'interno dell' "*help*" - alla voce "*Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria*" - sono riportati i criteri adottati nelle varie fattispecie.