



## ISTRUZIONE PER GLI OPERATORI DI SPORTELLO ACCETTAZIONE DOCFA - CASI RICORRENTI

Al fine di rendere omogenei i comportamenti tra gli operatori di sportello che accettano le dichiarazioni e le denunce DOCFA si sono approfondite alcune problematiche ricorrenti agli sportelli proposte dagli stessi tecnici a fronte delle quali sono state date le seguenti risposte. Gli operatori nell'affrontare tali casi o altri ad essi assimilabili devono attenersi alle indicazioni appresso evidenziate:

### QUESITO N. 1

- Quale è la causale da indicare nella denuncia nel caso di trasformazione di sottotetto in abitazione, trasformazione di veranda a seguito di chiusura balcone, trasformazione di interrato (deposito) in abitazione/ufficio/laboratorio, costruzione di veranda su parte di terrazzo, formazione di soppalco e casi simili e se è obbligatorio cambiare l'identificativo alla unità immobiliare...:

### RISPOSTA

*La causale da indicare nel Docfa è quella di AMPLIAMENTO. Nei casi prospettati venendosi a modificare o il perimetro o la consistenza o la destinazione d'uso dell'unità immobiliare a norma del punto 5 della circolare 83 del 9 aprile 1999 va attribuito un nuovo subalterno all'unità derivata dalla variazione. Si sottolinea che a norma della stessa circolare, che ha modificato quanto stabilito dalla circolare 2/84, anche nel caso di demolizione parziale va cambiato il subalterno. In definitiva i soli casi in cui è consentito riutilizzare il medesimo subalterno sono quelli conseguenti "ad interventi di manutenzione straordinaria, restauro conservativo, integrazioni impiantistiche di notevole rilevanza che incidono sulla rendita catastale". Rientrano negli interventi di manutenzione straordinaria a norma dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 " le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non modifichino le destinazioni d'uso".*

### QUESITO N. 2

- A seguito di frazionamento in diverse uiu o a seguito di cambio di destinazione, la classe proposta dal professionista è inferiore o uguale alla minima presente nel fabbricato ma la classe indicata nelle microzone dà ragione al tecnico:

### RISPOSTA

*La proposta di classamento va valutata nel merito **in sede di controllo**, pertanto una volta accettato, se ricorrono i presupposti la denuncia deve essere segnalata per il collaudo di merito indicandone la motivazione.*

*La classe di riferimento per ciascuna microzona e per ciascuna categoria non ha carattere di obbligatorietà in quanto è demandato al tecnico professionista valutare la classe di merito da proporre. Resta a carico dell'ufficio entro un anno dalla dichiarazione modificare la rendita proposta.*

### QUESITO N. 3

- Nelle denunce di nuova costruzione la classe di riferimento suggerita per ogni microzona aumentata di una o due classi è consigliabile oppure accettiamo il documento con qualunque classe proposta dal professionista e le si manda in collaudo?

#### RISPOSTA

*La proposta di classamento va valutata nel merito in sede di controllo, pertanto una volta accettato, se ricorrono i presupposti la denuncia deve essere segnalata per il collaudo di merito indicandone la motivazione.*

*L'Ufficio di Milano nel suggerire la classe di riferimento da utilizzare come rendita proposta ha individuato nella penultima classe del quadro tariffario o nell'ultima quella da adottare nel caso di nuove costruzioni. Per le variazioni la classe da utilizzare è quella immediatamente superiore a quella più ricorrente nell'edificio. Sono da segnalare per il collaudo di merito tutte quelle unità che non rispettano tali requisiti.*

### QUESITO N. 4

- Se in planimetria non viene riportata la destinazione d'uso dei locali quali cucina (k), wc, ripostiglio, balcone/terrazzo, retro negozio ecc...è oggetto di sospensione?

#### RISPOSTA

*Il documento viene **rifiutato** così come indicato nella procedura operativa 83/2004 punto f ) riportato nella quarta pagina della copertina di presentazione del Docfa.*

### QUESITO N. 5

- Nel caso di negozio se in planimetria non viene indicato il limite di separazione del negozio dal retronegozio il documento può essere rifiutato?

#### RISPOSTA

*Se esiste un retronegozio o un sottonegozio va indicato nella planimetria. La mancanza dell'indicazione potrebbe avere rilevanza ai fini della determinazione della consistenza pertanto la dichiarazione va **rifiutata** sulla base del punto f) della procedura operativa 83.*

### QUESITO N. 6

- Nel caso di deposito e di laboratori posti su due livelli e in uno dei due piani non viene indicata la destinazione, come andrebbe poligonata la uiu?

#### RISPOSTA

*La destinazione dei locali va esplicitata come chiarito al punto precedente per i negozi.*

*In merito alla poligonazione codificata nella procedura DOCFA con le lettere A, B etc, occorre fare riferimento all'allegato C del DPR 138/98 che ha definito le modalità di calcolo della superficie catastale. In particolare la superficie principale delle unità del gruppo T (negozi depositi laboratori) va poligonata in A1 e conteggiata al 100%, mentre i vani accessori a diretto servizio (Bagni, W.C. ripostigli e simili ) vanno poligonati in A2 e conteggiati al 100%. La superficie dei locali a servizio indiretto se sono comunicanti viene conteggiata al 50% e poligonata in B, viene conteggiata al 25% e poligonata in C se i locali non sono comunicanti.*

### QUESITO N. 7

- Nel caso di un ristorante le aree adibite a cucina ed a servizi vanno poligonale con A2 o con A1 in quanto sono da intendersi accessori diretti ?

RISPOSTA

*I vani accessori a diretto servizio (Bagni, W.C. ripostigli e simili ) vanno poligonati in A2 e conteggiati al 100%.*

QUESITO N. 8

- Le categorie D/1 sono solo cabine elettriche ?

RISPOSTA

*Nella categoria D/1 sono ascrivibili gli opifici costruiti per particolare esigenze produttive e non suscettibili di utilizzazione diversa senza radicali trasformazioni. A tale concetto sono state assimilate anche le cabine elettriche.*

QUESITO N. 9

- La quota di possesso di  $\frac{1}{2}$  è diversa da  $\frac{1}{2}$  in separazione dei beni ?

RISPOSTA

*In catasto vengono iscritti i diritti reali di godimento con le relative quote. Oltre alla natura può essere annotato agli atti il regime di comunione legale o di separazione del possesso stabilito dall'art. 228 della legge n° 151 del 19.5.1975 – Riforma del diritto di famiglia -. Pertanto le due modalità di scrittura non incidono sulla natura del possesso bensì sul regime di comunione o meno. Laddove si ha la necessità di esplicitare il regime di separazione – per esempio nel caso di fusione di due o più uii in cui il regime non è omogeneo - si può consigliare al richiedente di presentare istanza a cui allegare l'atto depositato presso un notaio o l'ufficiale di stato civile del luogo in cui fu celebrato il matrimonio in cui risulti la volontà da parte dei coniugi di aver optato per il regime di separazione dei beni. Viceversa nel caso di comunione di beni la specificazione della quota di  $\frac{1}{2}$  ( nell'eventualità che non esistano altri possessori di diritti reali), prevista dal programma DOCFA ai fini della quadratura delle quote, non pregiudica alcun diritto reale di godimento.*

QUESITO N. 10

- Nella causale “diversa distribuzione degli spazi interni” che comporta un aumento/diminuzione della rendita, occorre cambiare il subalterno. ?

RISPOSTA

*In merito al cambio del subalterno si ribadisce quanto già detto in risposta la quesito 1. Se la modifica della rendita catastale è riconducibile ad una variazione della consistenza catastale espressa in vani va utilizzata la causale varie: “variazione della consistenza”. La causale “diversa distribuzione degli spazi interni” va utilizzata solo per quei casi in cui non viene modificata la consistenza e quindi la rendita catastale. Sia nell'uno che nell'altro caso trattandosi di opere di manutenzione straordinaria ( rifacimento bagni, spostamento porta interna, modifica forma o posizione di tramezzo e simili) non va modificato il subalterno.*

QUESITO N. 11

- Nel caso in cui si costituiscono delle aree comuni ad alcuni subalterni (pianerottoli, aree a verde, rampe o corridoi di accesso ai box o posti auto e simili), questi vanno censiti come BCNC, come

F2 oppure è sufficiente indicare nell'elaborato planimetrico "cortile/pianerottolo/ecc.. comune ai subalterni 1 e 2" senza quindi creare un BCNC ?

RISPOSTA

*I beni comuni non censibili sono porzioni di immobili individuati con subalterno che non possiedono autonoma capacità reddituale e che sono comuni a tutte o ad alcune unità immobiliari, per destinazione ( androne, scale, locale centrale termica, accesso esterno, ascensore, aree a verde, ecc.) ovvero per la loro specifica funzione di utilizzazione indivisa ( per es. una rampa o corsia indivisa di soli posti auto). Tali beni non sono soggetti a dichiarazione con modello 1N ma vengono soltanto rappresentati sull'elaborato planimetrico ed ivi contraddistinti attribuendo un solo subalterno a tutte le porzioni godute da uno stesso insieme di unità immobiliari anche se poste su piani diversi e in posizione non contigua.*

*Nel caso di variazione dei BCNC rispetto alla dichiarazione originaria descritta nell'elaborato planimetrico, va ripresentato l'elaborato planimetrico con la nuova identificazione delle porzioni comuni.*

*Nel caso in cui si voglia stralciare uno dei BCNC o una parte di essi per trasferirlo a terzi oltre ad aggiornare l'elaborato planimetrico va effettuata la denuncia per la nuova unità così come si è venuta a configurare o soltanto come unità in corso di definizione.*

QUESITO N. 12

- Se un locale possiede una porzione di area la cui altezza è inferiore a 150 cm e non viene poligonata come tale ma viene poligonata come se l'altezza fosse maggiore di 150 cm è motivo di sospensione ?

RISPOSTA

*La difformità della poligonazione costituisce motivo di rifiuto in base al punto b) della P.O. 83/2004. L'allegato C al DPR 138/ specifica in via generale che i locali aventi altezza utile inferiore a 1,50 m non devono essere computati nella superficie catastale. La circolare 9/2001 ( allegato tecnico pag. 16) prescrive che tali locali devono essere egualmente poligonati ed associati alla tipologia di ambiente di pertinenza, specificando il parametro altezza < 1,50. Sono esclusi da tale procedura i volumi tecnici ( vani sprovvisti di accesso).*

QUESITO N. 13

- Caso di uiu (C2) la cui superficie con altezza >150 è pari a 5 mq, mentre la superficie con altezza < 150 è pari a 3 mq. La superficie catastale è quindi pari a 5 mq (come da poligono) mentre la consistenza è pari anch'essa a 5 mq. oppure a 8 mq. ? ( avremo, in questo caso, la sup, catastale inferiore alla consistenza totale e/o utile.

RISPOSTA

*Fermo restando quanto asserito al punto precedente in merito al computo della superficie catastale occorre precisare che a norma del DPR 1142/1949 la consistenza delle uiu delle categorie del gruppo C ( negozi, depositi, laboratori, autorimesse, tettoie ecc.) da iscrivere in catasto è espressa in mq utili cioè sommando le superfici libere dei locali facenti parte dell'unità immobiliare. La superficie degli accessori diretti dei negozi ( retro, sottonegozio, bagni e simili) va ragguagliata alla superficie principale con un coefficiente che tiene conto della loro minore produttività che in provincia di Milano è stato assunto pari al 50%. Le dipendenze accessorie (aree e terrazzi usufruibili in modo esclusivo, serre o piccoli locali di sgombero, cortili, chioschi o aree scoperte e simili) vanno computate in misura massima del 10% della somma della consistenza dei locali principali ed accessori. Di conseguenza è possibile che la **consistenza catastale** sia diversa dalla **superficie catastale** essendo diversi i metodi con i quali vengono computate le due superfici. In particolare nell'esempio proposto la superficie catastale sarà di 5 mq, mentre la consistenza è 8 mq.*

#### QUESITO N. 14

- Viene denunciato un sottotetto come unità afferente la cui altezza non supera i 150 cm. Nel poligonare tale superficie il programma non mi consente di accettare il poligono ( $h < 150$ ). In questo caso sarebbe opportuno dichiarare tutta l' altezza come  $>$  di 150 cm oppure creare una superficie minima la cui altezza sia  $>$  di 150 e procedere quindi alle due poligonazioni ?

#### RISPOSTA

*Se la porzione di solaio o sottotetto non raggiunge l'altezza massima di mt 1.50 la superficie catastale non è computabile e mancando l'unità di pertinenza non può essere nemmeno poligonata come unità con  $H < 1,50$  mt. Ciò non toglie che l'unità se capace di produrre un reddito autonomo, cioè ha accesso indipendente e funzionalità autonoma può avere una consistenza pari alla superficie utilizzabile ed essere classificata come locale di sgombero o deposito tenendo conto delle ridotte capacità di reddito con una adeguata classificazione. Se l'unità non ha capacità autonoma di rendita ma verosimilmente verrà a breve trasformata da sottotetto a mansarda, va dichiarata come unità in corso di definizione F4.*

#### QUESITO N. 15

- Capannone con una superficie di oltre 600 mq è da denunciare come C/2 o come D ? Se viene proposta come C/2 o C/3 è motivo di sospensione?

#### RISPOSTA

*Le unità immobiliari destinati a laboratori per l'esercizio di arti e mestieri classificabili in categoria C/3 fanno riferimento ad unità per attività artigianali di modesta entità ( falegnamerie, sartorie, pasticceria e simili) in genere ubicati in contesti residenziali e di dimensione medie intorno a 200/300 mq. In tal senso sono state scelte le unità tipo utilizzate per la formazione e per la revisione delle Tariffe a cui fanno riferimento le classi della categoria C/3. Pertanto i capannoni industriali-artigianali costruiti per una specifica esigenza produttiva anche se non differenziata aventi superfici superiori a quelle sopra richiamate vanno classificati in D/7.*

#### QUESITO N. 16

- Nel caso in cui viene scorporata la cantina o il solaio dalla uiu è ammissibile la diminuzione di  $\frac{1}{2}$  vano? Se proposto è motivo di sospensione?

#### RISPOSTA

*Il computo della consistenza degli accessori indiretti alle unità immobiliari avviene contestualmente al conteggio dei vani principali e delle porzioni di vano degli accessori diretti. Pertanto non esiste alcun automatismo che comporta la quantificazione a  $\frac{1}{2}$  vano la consistenza della cantina o del solaio. Trattandosi quindi di argomento da verificare in sede di collaudo assieme al classamento della UIU la differenza di consistenza dell'unità per stralcio di accessorio indiretto non è motivo di rifiuto o sospensione della dichiarazione. La dichiarazione va invece segnalata per il collaudo.*

Milano, 14 Aprile 2005

Il Responsabile Servizi all'Utenza  
(ing. Giovan Battista Badagliacca)

V.to Il direttore  
(ing. Alberto Gandolfi)