

# INDICE

---

INTRODUZIONE .....	13
--------------------	----

## PARTE PRIMA APPROCCIO AL CATASTO FABBRICATI E AL DOCFA

<b>CAPITOLO 1 - Il Catasto fabbricati e il Docfa .....</b>	17
1.1    Cosa rappresenta il Catasto fabbricati .....	17
1.2    Possesso e proprietà .....	19
1.3    Variazione e nuova costruzione .....	20
1.4    I documenti dell'accatastamento .....	22
1.5    Nomenclatura dei dati del <i>database</i> .....	24
 <b>CAPITOLO 2 - Aspetti della proprietà connessi a problemi catastali .....</b>	29
2.1    Acquisizione della proprietà per accessione .....	29
2.2    Il diritto di superficie .....	32
2.3    Le sopraelevazioni .....	33
 <b>CAPITOLO 3 - L'intestazione catastale .....</b>	37
3.1    Soggetti obbligati alla denuncia .....	37
3.2    Fabbricati soggetti e non soggetti .....	38
3.3    L'intestazione catastale .....	41
 <b>CAPITOLO 4 - Il Docfa .....</b>	49
4.1    Che cos'è il Docfa .....	49
4.2    Come si scarica il software .....	57
4.3    Cosa è necessario per utilizzare il Docfa .....	64
4.4    Chi è abilitato all'uso del Docfa .....	67
4.5    L'installazione del Docfa sul pc .....	70
4.6    Come usare il Docfa sul Mac .....	71
 <b>CAPITOLO 5 - Il Sister .....</b>	73
5.1    Il Sister come portale complementare del tecnico .....	73

5.2	Come aderire al Sister .....	74
5.3	L'uso passivo del Sister .....	78
5.4	L'uso attivo del Sister .....	81

**PARTE SECONDA**  
**COME SI USA IL DOCFA PER FARE UNA DENUNCIA**  
(uso generico del software)

<b>CAPITOLO 6 - Descrizione generale del software</b> .....	85
6.1    Struttura dell'applicazione .....	85
6.2    La barra dei menù .....	89
6.3    Il menù “File” .....	90
6.3.1    Nuovo .....	92
6.3.2    Apri .....	93
6.3.3    Chiudi .....	94
6.3.4    Copia .....	95
6.3.5    Elimina .....	95
6.3.6    Importa .....	96
6.3.7    Esporta .....	96
6.3.8    Stampa .....	98
6.3.8.1    Stampa d'ausilio .....	98
6.3.8.2    Stampa parziale .....	99
6.3.8.3    Stampa di presentazione .....	100
6.3.9    Esci (Alt + F4) .....	101
6.4    Il menù “Funzioni” .....	102
6.4.1    Modello D .....	103
6.4.2    Elaborati grafici .....	105
6.4.3    Modelli 1N/2N .....	106
6.4.4    Elenco subalterni .....	107
6.4.5    Classamento automatico .....	107
6.4.6    Controllo formale .....	107
6.5    Il menù “Opzioni” .....	108
6.5.1    Dati del tecnico .....	109
6.5.2    Caricamento archivi di servizio .....	111
6.5.3    Allineamento dello storico .....	115
6.5.4    Risoluzione video .....	116
6.6    Il menù degli “Aiuti” .....	117
<b>CAPITOLO 7 - Compilazione Docfa: aspetti generali</b> .....	119
7.1    Nuovo documento .....	119
7.2    Scelta del Comune .....	123

<b>CAPITOLO 8 - Compilazione Docfa: il Modello D</b>	125
8.1 Selezione quadri .....	125
8.2 Dati generali .....	128
8.2.1 Quadro A del Modello D o Modello D1 .....	129
8.2.1.1 <i>Tipo mappale - Protocollo e data</i> .....	129
8.2.1.2 <i>Unità immobiliari</i> .....	131
8.2.1.3 <i>Ditta da intestare</i> .....	133
8.2.1.4 <i>Causali di presentazione</i> .....	140
8.2.1.5 <i>Tipologia documento</i> .....	142
8.2.1.6 <i>Modelli 1N/2N - Elaborati grafici</i> .....	148
8.2.2 Quadro B del Modello D o Modello D2 .....	150
8.2.2.1 <i>Tipo mappale - Protocollo e data</i> .....	150
8.2.2.2 <i>Unità immobiliari e Unità derivate</i> .....	151
8.2.2.3 <i>Causali di presentazione</i> .....	154
8.2.2.3.1 Variazione planimetrica .....	156
8.2.2.3.2 Variazione toponomastica .....	161
8.2.2.3.3 Variazione per ultimazione di fabbricato urbano .....	162
8.2.2.3.4 Variazione di destinazione da... a... .....	163
8.2.2.3.5 Variazioni altre .....	163
8.2.2.3.6 Presentazione planimetrica mancante .....	164
8.2.2.3.7 Modifica d'identificativo .....	165
8.2.2.3.8 Richiesta ruralità .....	166
8.2.2.4 <i>Tipologia documento</i> .....	171
8.2.2.5 <i>Preallineamento - Modelli 1N/2N - Elaborati                 grafici</i> .....	176
8.3 Ditte da intestare .....	177
8.3.1 Quadro I - Persona fisica .....	179
8.3.2 Quadro I - Persona giuridica .....	182
8.3.3 Quadro - Bene comune censibile .....	184
8.4 Unità immobiliari .....	185
8.5 Quadro D - Beni comuni non censibili .....	196
8.6 Dati del dichiarante (e del tecnico) .....	198
8.7 Classamento automatico .....	202
8.8 Inserimento dei subalterni .....	207

<b>CAPITOLO 9 - Compilazione Docfa: gestione degli elaborati grafici</b>	209
9.1    Associazione planimetrie ed elaborati planimetrici	209
9.1.1    Pulsante di Zoom	213
9.1.2    Pulsante Poligoni	215
9.2    Acquisizione di una planimetria e sua associazione	216
9.3    Acquisizione di un elaborato planimetrico	227
9.4    Calcolo delle superfici (polygonazione)	230

<b>CAPITOLO 10 - Compilazione Docfa: il Modello 1N o 2N .....</b>	241
10.1 Modello 1N parte I .....	241
10.2 Modello 1N parte II .....	251
10.3 Modello 2N parte I .....	257
10.4 Modello 2N parte II .....	264

<b>CAPITOLO 11 - Compilazione Docfa: altre compilazioni .....</b>	271
11.1 Compilazione elenco subalterni .....	271
11.2 Compilazione documenti pregressi - Dichiarazione numero documenti.....	275
11.3 Compilazione documenti pregressi - Selezione documenti .....	277
11.4 Compilazione documenti pregressi - Selezione nuovo documento .....	279
11.5 Compilazione documenti pregressi - Nuove costruzioni .....	280
11.6 Compilazione documenti pregressi - Variazioni .....	282
11.7 Compilazione documenti pregressi - Unità afferenti .....	284
11.8 Compilazione documenti pregressi - Volture documenti .....	285

**PARTE TERZA**  
**USO PRATICO DELL'ULTIMA VERSIONE DOCFA**  
(aggiornato alla versione 4.00.5)

<b>CAPITOLO 12 - La dichiarazione o denuncia Docfa .....</b>	291
12.1 Le dichiarazioni o le denunce Docfa .....	291
12.2 Dichiarazione di nuova costruzione .....	294
12.3 I dati del tipo mappale .....	294
12.4 Causali di presentazione e tipologia del documento .....	296
12.5 Denuncia di variazione .....	297
12.6 Causali di variazione e tipologia del documento .....	298
12.7 Data di utilizzo o ultimazione dei lavori .....	300
12.8 Tipologie di ravvedimento operoso .....	304

<b>CAPITOLO 13 - I dati della denuncia nel Docfa 4 .....</b>	313
13.1 Identificativi catastali .....	313
13.1.1 In caso di dichiarazione di nuova costruzione .....	313
13.1.2 In caso di denuncia di variazione .....	314
13.2 Toponomastica .....	315
13.3 Dati del dichiarante .....	315
13.4 Intestazione .....	316
13.5 Relazione tecnica .....	321
13.6 Proposta di classamento .....	324

13.7	Unità immobiliari .....	326
13.8	Causali .....	327
<b>CAPITOLO 14 - La denuncia di nuova costruzione .....</b>		329
14.1	Causali delle nuove costruzioni .....	329
14.2	Causali delle unità afferenti alle nuove costruzioni .....	329
<b>CAPITOLO 15 - La denuncia di variazione .....</b>		333
15.1	Causali delle variazioni .....	333
15.2	Divisione .....	334
15.3	Frazionamento per trasferimento dei diritti .....	334
15.4	Fusione .....	335
15.5	Ampliamento .....	335
15.6	Demolizione totale .....	336
15.7	Demolizione parziale .....	337
15.8	Diversa distribuzione degli spazi interni .....	337
15.9	Ristrutturazione .....	338
15.10	Frazionamento e fusione contestuale .....	339
15.11	Variazione toponomastica .....	339
15.12	Ultimazione di fabbricato urbano .....	340
15.13	Cambio di destinazione d'uso .....	340
15.14	Variazione con presentazione di nuova planimetria .....	341
15.15	Modifica di identificativo .....	342
15.16	Richiesta di ruralità .....	343
15.17	Altre causali .....	343
<b>CAPITOLO 16 - Grafica Docfa: planimetrie e poligoni .....</b>		349
16.1	Planimetrie .....	349
16.2	Poligoni .....	351
16.3	Superficie catastale gruppi A e B .....	352
16.4	Specifiche locali del gruppo A .....	352
16.5	Superficie catastale gruppo C .....	353
16.6	Specifiche locali del gruppo C .....	354
16.7	Note per la predisposizione dei poligoni .....	354
16.8	Schema di calcolo della consistenza del gruppo C .....	357
16.9	Prospetto di aiuto per il calcolo della consistenza .....	358
<b>CAPITOLO 17 - Grafica Docfa: elaborato planimetrico ed elenco subalterni .....</b>		361
17.1	Obbligo dell'elaborato planimetrico .....	361
17.2	Dimostrazione grafica e descrizione subalterni .....	361

17.3	Assegnazione di subalterni numerici .....	363
17.4	Dimostrazione grafica subalterni assegnati .....	363
17.5	Elenco dei subalterni .....	364
<b>CAPITOLO 18 - Le categorie fittizie .....</b>		367
18.1	Area urbana. Categoria F/1 .....	367
18.2	UIU collabenti. Categoria F/2 .....	368
18.3	UIU in corso di costruzione. Categoria F/3 .....	369
18.4	UIU in corso di definizione. Categoria F/4 .....	370
18.5	Lastri solari. Categoria F/5 .....	371
18.6	Fabbricato in attesa di dichiarazione. Categoria F/6 .....	371
18.7	Reti pubbliche di comunicazione. Categoria F/7 .....	372
<b>CAPITOLO 19 - I fabbricati rurali .....</b>		373
19.1	Obblighi di denuncia .....	373
19.2	Casistica e adempimenti .....	375
19.3	Ruralità abitazioni .....	377
19.4	Ruralità immobili strumentali .....	379
<b>CAPITOLO 20 - Le entità tipologiche .....</b>		381
20.1	Identificazione delle entità tipologiche .....	381
20.2	Definizioni relative alle entità tipologiche .....	383
20.3	Precisazioni relative alle entità tipologiche .....	385
20.4	Associazione entità tipologiche ai cespiti .....	387
20.5	Rappresentazione entità tipologiche .....	387
<b>CAPITOLO 21 - Immobili a destinazione speciale e particolare .....</b>		391
21.1	Classificazione speciale. Categoria D .....	391
21.2	Classificazione particolare. Categoria E .....	392
21.3	Compilazione Modello 2N parti I e II, categorie D ed E .....	392
21.4	La destinazione d'uso .....	393
21.5	Variazione catastale UIU categorie D ed E già censite .....	394
<b>CAPITOLO 22 - Trattamento fiscale e catastale degli imbullonati .....</b>		399
22.1	Componenti immobiliari e imbullonati .....	399
22.2	Suolo, costruzioni ed elementi connessi .....	401
22.3	Componenti impiantistiche o imbullonati .....	402

<b>CAPITOLO 23 - BCNC, casistiche e controlli .....</b>	405
23.1 Frazionamento di BCNC con cambio dei diritti .....	405
23.2 Frazionamento di BCNC con trasferimento diritti .....	405
23.3 Casistiche varie.....	406
23.4 Controlli e rifiuto del Docfa .....	410
<b>CAPITOLO 24 - La Scrivania del territorio e gli sviluppi evolutivi del Docfa .....</b>	413
24.1 Che cos'è la Scrivania del territorio? .....	413
24.2 Come scaricare e installare la Scrivania del territorio .....	415
24.3 Navigare nella Scrivania del territorio .....	416
24.4 Sviluppi evolutivi: la visura unica per aggiornamento .....	420
24.5 Sviluppi evolutivi: miglioramenti tecnici del Docfa .....	422
24.6 Approvazione automatica del Docfa .....	427
<b>CAPITOLO 25 - Voltura 2.0 telematica e Scrivania del territorio .....</b>	431
25.1 Come installare Voltura 2.0 .....	431
25.2 La creazione di una voltura .....	435
25.2.1 Tipologia dell'atto .....	436
25.2.2 Dati dell'atto .....	438
25.2.3 Inserimento allegati.....	440
25.2.4 Dati del pagamento tributi.....	441
25.3 Compilazione della domanda .....	443
25.3.1 Dati generali.....	445
25.3.2 Dati del dichiarante .....	446
25.3.3 Soggetti.....	447
25.3.4 Immobili.....	451
25.3.4.1 Risultanze catastali.....	453
25.3.5 Voltura.....	454
25.3.5.1 Unità negoziali .....	456
25.3.5.2 Associazioni .....	457
25.3.5.3 Allegati .....	459
25.4 Generazione del "plico" da inviare .....	460
25.4.1 Associazione della voltura col richiedente .....	460
25.4.2 Invio del plico .....	463
25.4.3 Crea stampa e file XML.....	464
25.4.4 Invio telematico della voltura.....	466
<b>GLOSSARIO .....</b>	469
1. Accatastamento .....	469
2. Variazione .....	469
3. Nuovo catasto edilizio urbano (NCEU) .....	469
4. Catasto dei fabbricati .....	469

5.	Mappa urbana .....	470
6.	Immobili urbani .....	470
7.	Tipo mappale .....	470
8.	Unità immobiliare urbana (UIU) .....	471
9.	Consistenza catastale dell'UIU .....	471
10.	Fasi del NCEU e/o CdF .....	471
11.	Zone censuarie .....	472
12.	Qualificazione .....	472
13.	Gruppi e categorie catastali .....	473
14.	Classificazione .....	478
15.	Formazione delle tariffe .....	478
16.	Unità di misura gruppi A, B e C .....	478
17.	Unità di misura gruppo A: vano utile .....	478
18.	Unità di misura gruppo B: metro cubo .....	479
19.	Unità di misura gruppo C: metro quadrato .....	479
20.	Accertamento .....	480
21.	Classamento .....	480
22.	Pubblicazione .....	480
23.	Attivazione .....	480
24.	Meccanizzazione .....	481
25.	Conservazione .....	481
26.	Riallineamento .....	482
27.	Docfa (per la conservazione del catasto) .....	482
28.	Denuncia UIU di nuova costruzione .....	482
29.	Documentazione Docfa denuncia nuova costruzione .....	482
30.	Denuncia UIU di variazione .....	483
31.	Unità immobiliari afferenti .....	483
32.	Beni comuni censibili e non censibili .....	483
33.	Planimetrie .....	484
34.	Elaborato planimetrico .....	484
35.	Certificazioni catastali .....	484
36.	Visure .....	484
37.	Visura completa .....	485
38.	Visura sintetica .....	485
39.	Visura storica .....	485
40.	Riserve catastali .....	485
41.	Altre certificazioni .....	486
42.	Voltura .....	486
43.	Fabbricati rurali .....	486
44.	Errori catastali e contenzioso .....	487
45.	Errori oggettivi .....	487
46.	Rettifiche degli errori oggettivi .....	487
47.	Errori presunti .....	487
48.	Rettifiche degli errori presunti .....	488
49.	Errori soggettivi .....	488
50.	Rettifiche degli errori soggettivi .....	488