

# Direzione Regionale del Veneto



## Percorso formativo

### DO.C.Fa.

## La procedura Do.C.Fa.- Gli elaborati grafici

Relatore

**Ing. Ercolino Di Marcello**

**Direzione Provinciale di Treviso**

**Ufficio Provinciale - Territorio**

Venezia, 10 dicembre 2024

**1**

**L'elaborato planimetrico**

J

**2**

**La planimetria catastale**

5

**3**

**La superficie catastale**

3



## PREMESSA

### La procedura DO.C.FA.

La normativa catastale prevede l'obbligo, in carico ai soggetti titolari di diritti reali sugli immobili, di presentare atti di aggiornamento del Catasto Fabbricati a seguito di:

- realizzazione di nuove Costruzioni o unità afferenti (dichiarazione di Accatastamento);
- variazione di unità immobiliari già censite (denuncia di Variazione).



Art.3 R.d.L 652/1939; DM 701/1994

Direzione Regionale del Veneto



## PREMESSA

### La procedura DO.C.FA.

La compilazione degli atti di aggiornamento del Catasto Fabbricati viene effettuata mediante la procedura informatica **Do.C.Fa.** (Documenti Catasto Fabbricati), la cui trasmissione all'Agenzia delle Entrate avviene ad opera di un professionista tecnico abilitato (es. architetto, ingegnere, dottore agronomo e forestale, geometra, perito edile, perito agrario limitatamente ai fabbricati rurali, agrotecnico).

[Professionisti - Software Docfa 4.00.5](#)



## PREMESSA

### La procedura DO.C.FA.: Vademecum e Istruzioni

L'Agenzia delle Entrate ha curato la predisposizione del **Vademecum Do.C.Fa.**, uno strumento di supporto e di riferimento per i tecnici professionisti incaricati della redazione degli atti di aggiornamento del Catasto Fabbricati.

Il Vademecum Do.C.Fa. ha l'obiettivo di perseguire una maggiore uniformità nella compilazione degli atti di aggiornamento del Catasto Fabbricati, favorendo anche la progressiva automazione del processo di registrazione degli atti di aggiornamento.

[Professionisti - Docfa - Vademecum e Istruzioni operative](#)

#### *Vademecum DO.C.FA.*

*La redazione degli atti di aggiornamento del Catasto Fabbricati*

a cura di

Settore Servizi Catastali

Direzione centrale Servizi Catastali, Cartografici e di Pubblicità Immobiliare

## PREMESSA

### La procedura DO.C.FA.: ELABORATI GRAFICI

La dichiarazione **Do.C.Fa.** è corredata dalla rappresentazione grafica delle unità oggetto di denuncia, secondo quanto previsto dalle norme che regolano il Catasto Edilizio Urbano.

- **L'Elaborato planimetrico**, costituito da:
  - Dimostrazione grafica dei subalterni, comprensiva di rappresentazione delle entità tipologiche (ove prevista)
  - Descrizione di tutti i subalterni (Elenco subalterni)
- **Le Planimetrie**



1

## L'elaborato planimetrico

↓



## L'ELABORATO PLANIMETRICO

*L'elaborato planimetrico, introdotto con la **circolare n. 2 del 20 gennaio 1984**, è un elaborato tecnico redatto per ogni piano del fabbricato, al fine di rappresentare graficamente “il perimetro dell'edificato, le porzioni comuni, la suddivisione delle aree scoperte ed infine gli accessi alle singole unità immobiliari”.*

Con successivi documenti di prassi sono stati ulteriormente chiariti i contenuti e le modalità di redazione di tale elaborato grafico ed è stata estesa l'obbligatorietà della presentazione anche ad alcune fattispecie di dichiarazioni di variazione delle unità immobiliari.



## L'ELABORATO PLANIMETRICO

La redazione dell'EP è **obbligatoria** nei casi di:

- costituzione di due o più unità immobiliari dotate di porzioni e/o dipendenze in comune;
- costituzione o variazione di unità ascrivibile in una delle categorie del gruppo F;
- costituzione o variazione di BCNC;
- denunce di variazione non rientranti nei casi precedenti, qualora l'EP sia già presente agli atti dell'Ufficio e sia da registrare la generazione di nuove geometrie ovvero la cancellazione o la modifica di geometrie esistenti;
- dichiarazioni relative a fabbricati promiscui;
- Frazionamenti di Enti Urbani finalizzati a procedimenti di esproprio per causa di pubblica utilità, qualora l'EP sia già presente agli atti.



## L'ELABORATO PLANIMETRICO

La redazione dell'EP **non è obbligatoria** e può essere omessa nei casi di:

- denunce di variazione che non modificano la forma delle singole unità interessate, anche se già presente in atti (es. variazioni di identificativo, diversa distribuzione degli spazi interni, ecc.);
- aree scoperte che costituiscono solo corti di proprietà esclusiva di ogni singola unità immobiliare (queste andranno rappresentate graficamente esclusivamente nella corrispondente planimetria);
- immobile costituito da una sola unità immobiliare, anche se articolata in più corpi di fabbrica (es. ospedali, grandi complessi industriali, ecc...);
- Frazionamenti di Enti Urbani finalizzati a procedimenti di esproprio per causa di pubblica utilità, qualora l'EP non sia già presente agli atti.



## L'ELABORATO PLANIMETRICO

L'EP **deve contenere**, a pena di rifiuto dell'atto di aggiornamento:

- il simbolo dell'orientamento (Nord), preferibilmente disegnato nella parte in basso a destra della pagina;
- la rappresentazione del perimetro del lotto urbano, con l'indicazione di almeno due particelle, strade o acque a confine del lotto;
- l'indicazione del subalterno di ogni porzione immobiliare identificata, ovvero il numero di mappa non univoco, in modo che tutte le superfici di piano risultino completamente identificate;



## L'ELABORATO PLANIMETRICO

L'EP **deve contenere**, a pena di rifiuto dell'atto di aggiornamento:

- la rappresentazione, per ogni piano:
  - del perimetro delle parti edificate, di quelle coperte e di quelle scoperte;
  - delle parti comuni (cortili, ingressi, vani scale, centrale termica, ecc.), in modo completo e senza interruzioni della linea di confine;
  - del perimetro delle singole unità e dei relativi accessi;
  - dei riferimenti di piano (ad esempio: piano terra, piano primo);
- la rappresentazione, con linea “tratto-punto”, del confine tra particelle adiacenti, nel caso in cui nell'EP sia necessario rappresentare più particelle urbane;



## L'ELABORATO PLANIMETRICO

L'EP può contenere:

- qualora ritenuta utile, la quotatura delle porzioni immobiliari, nella sola scheda dell'elaborato planimetrico relativa al piano terra (ovvero il piano campagna rappresentato nella mappa catastale).

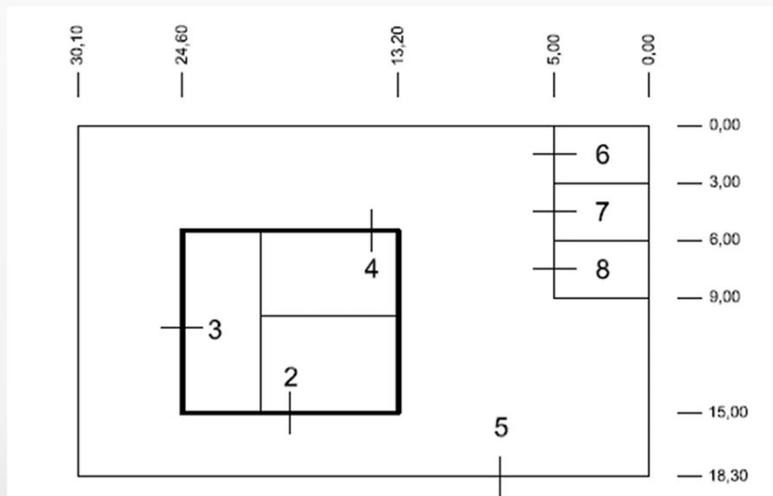


Figura A3. Elaborato planimetrico dopo il frazionamento con quotature incrementali

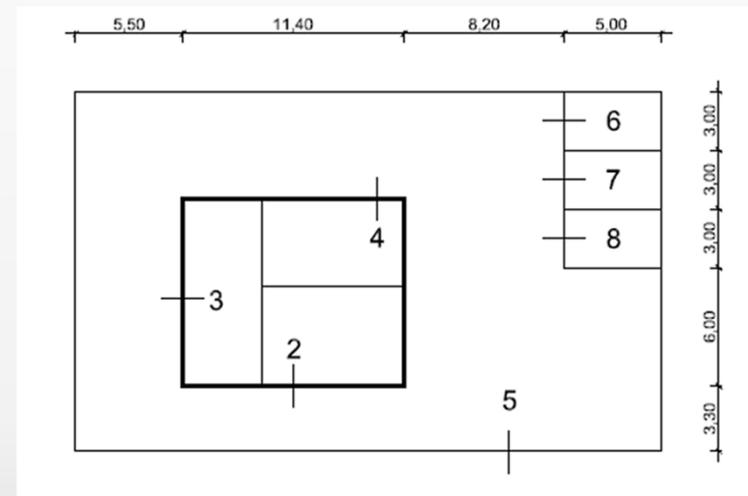


Figura A4. Elaborato planimetrico dopo il frazionamento con quotature assolute



Circolare n. 15 del 29 luglio 1985  
Circolare n. 11/E del 8 maggio 2023

Direzione Regionale del Veneto



## L'ELABORATO PLANIMETRICO

L'EP non deve contenere:

- la rappresentazione dello spessore dei muri;
- l'indicazione delle altezze dei locali;
- l'indicazione, all'interno del cartiglio, di elementi grafici e/o informazioni aggiuntive non richiesti (ad esempio: protocollo del TM, elementi del rilievo topografico, commenti, scritte o diciture non pertinenti e non previste dalle istruzioni).



## L'ELABORATO PLANIMETRICO

**La rappresentazione grafica degli immobili nell'EP avviene, di norma, utilizzando le scale 1:500 o 1:200, su fogli A3 o A4.**

Il professionista può adottare una scala diversa in relazione alle dimensioni del corpo di fabbrica che si deve rappresentare: ad esempio, nel caso di fabbricati molto estesi può essere accolta anche la scala 1:1000.

Inoltre, nel caso in cui l'EP non rientri nei formati previsti per le sue dimensioni, è possibile allestire più schede formato A3 o A4, suddividendolo in porzioni; la suddivisione tra le diverse porzioni verrà demarcata con linea tratto-punto.

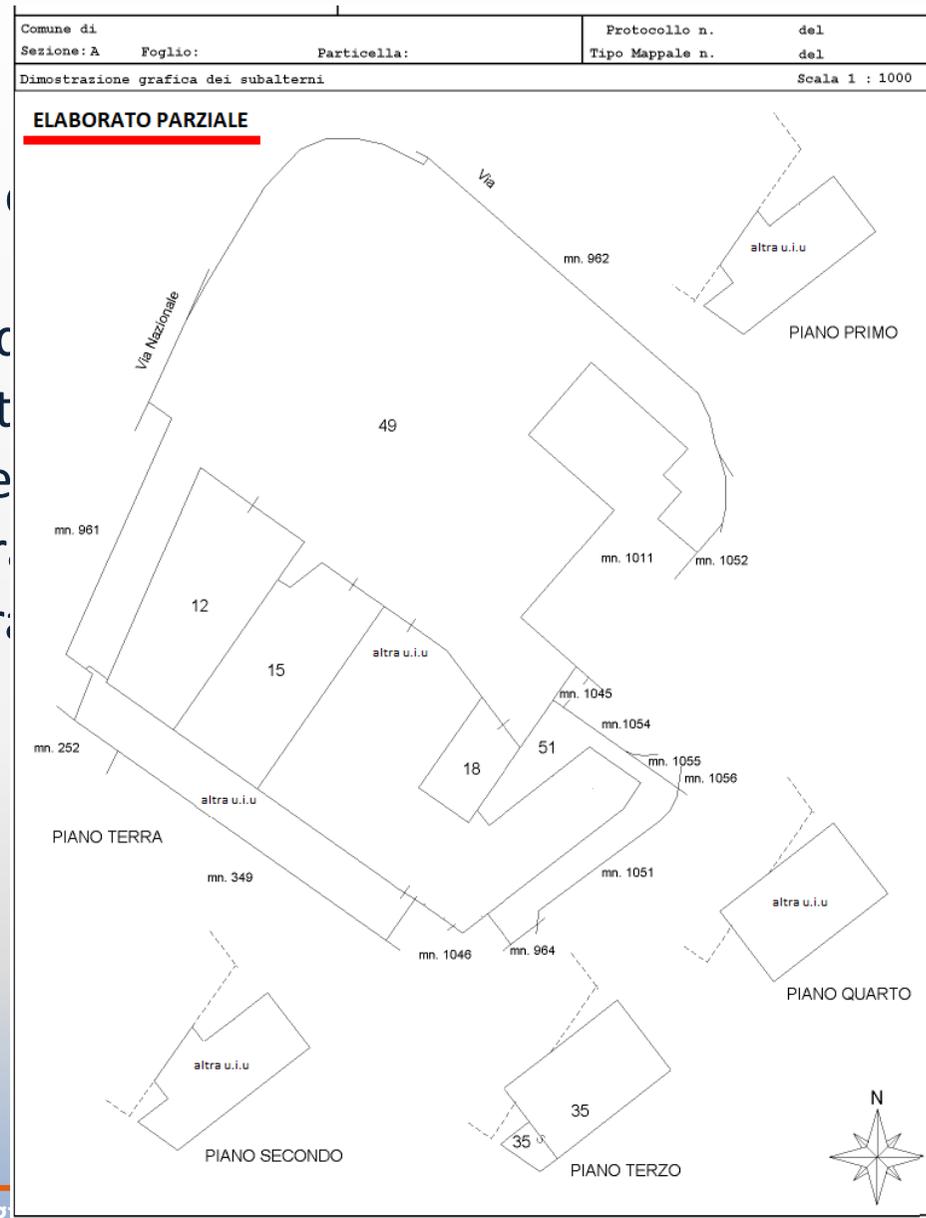


## L'ELABORATO PLANIMETRICO

- ... quando l'EP non è

Nel caso di denuncia di EP, qualora questo non sia presente

- Rappresentare il perimetro
- Indicare con dicitura
- Indicare nell'elaborato



ne di EP, qualora parziale.

ale

LE

**No panic!**

## L'ELABORATO PLANIMETRICO – ELENCO SUBALTERNI

Nell'**Elenco subalterni**, per ogni subalterno sono riportati:

- l'identificativo catastale;
- l'ubicazione (indirizzo);
- la posizione (piano, scala, interno);
- la descrizione della destinazione (abitazione, autorimessa, negozio, ecc.);
- per i BCC e i BCNC, i subalterni a cui sono comuni;
- le entità tipologiche (nei casi in cui sia previsto).

### **N.B.**

L'elenco subalterni deve essere completo di tutti i subalterni presenti nella dimostrazione grafica dell'Elaborato Planimetrico, nonché di tutti quelli già presenti in atti, **compresi quelli eventualmente soppressi**.



## L'ELABORATO PLANIMETRICO – ELENCO SUBALTERNI

### IL CAMPO D

Se l'unità ha **iden**  
occorre specificar

Se l'unità immob  
(ad es. *abitazione*

BCNC e BCC dev  
loro abbinament  
*comune ai sub. x-*

### ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Elenco Subalterni

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:		
CASTELFRANCO VENETO	D						
Sub.	UBICAZIONE via/piazza	n° civ.	Piani	Scala	Int.	Entità di Costruzione	DESCRIZIONE
1							SOPPRESSO
2							SOPPRESSO
3							SOPPRESSO
4							SOPPRESSO
5							SOPPRESSO
6							SOPPRESSO
7							SOPPRESSO
8			T				BENE COMUNE NON CENSIBILE COMUNE AI SUB 10, 12 E 13 (CORTE COMUNE)
9							SOPPRESSO, GENERA IL SUB. 14
10	via giacomo matteotti	8	T-1				ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
11							SOPPRESSO, GENERA IL SUB. 13
12	via giacomo matteotti	8	T-1				ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
13	via giacomo matteotti	8	T-1				ABITAZIONE DI TIPO CIVILE DERIVA DAL SUB. 11
14	via giacomo matteotti	8	T-1				BENE COMUNE NON CENSIBILE COMUNE AI SUB. 10, 12 E 13 (VANO TECNICO)

## L'ELABORATO PLANIMETRICO – ENTITÀ TIPOLOGICHE

Per le sole dichiarazioni di accatastamento è prevista la rappresentazione grafica delle diverse **Entità Tipologiche** nell'EP, attraverso una o più schede dedicate. Le *Entità Tipologiche* individuano le parti edificate e quelle non edificate nella medesima particella urbana. Ciascun cespite deve essere associato alle correlate *Entità tipologiche*, identificate con l'acronimo del tipo di entità e da un numero progressivo crescente (ad esempio: CF1, CF2, AL1, CI1):

**CF – Costruzione di fabbricato**

**AL – Area libera**

**AC – Area coperta**

**CI – Costruzione interrata**

**CS – Costruzione sovrastante**



## L'ELABORATO PLANIMETRICO – ENTITÀ TIPOLOGICHE

### **CF - Costruzione di fabbricato**

Una qualsiasi costruzione, che delimita uno spazio atto allo svolgimento di attività, isolata da vie e spazi vuoti, che si sviluppa fuori terra e può avere delle volumetrie entro terra, rappresentata nella mappa catastale con linea continua.

### **AL - Area libera**

Area non edificata in elevazione che può ospitare unità immobiliari o unità fittizie, ovvero beni comuni censibili e non censibili. L'area libera è delimitata nella mappa catastale con linea continua.

### **AC - Area coperta**

Area libera che ha delle coperture specifiche (tettoie, tensostrutture, ecc.), con esclusione di balconi o delle parti aggettanti delle costruzioni, individuata nella mappa catastale con linea continua e tratteggiata.



## L'ELABORATO PLANIMETRICO – ENTITÀ TIPOLOGICHE

### **CI - Costruzione interrata**

Volume costruito entro terra, la cui superficie è calpestabile, rappresentato nella mappa catastale con linea puntinata. Le porzioni di costruzioni interrate, ubicate all'interno del perimetro delimitante la costruzione di fabbricato, non assumono valenza autonoma, identificandosi nella stessa costruzione di fabbricato.

### **CS - Costruzione sovrastante**

Costruzione posta al di sopra di una superficie con destinazione particolare (in genere Acque e Strade) che non costituisce costruzione di fabbricato. La costruzione sovrastante è delimitata nella mappa catastale con linea continua e tratteggiata.



## L'ELABORATO PLANIMETRICO – ENTITÀ TIPOLOGICHE

L'associazione delle *Entità tipologiche* a ciascun cespite è effettuata nell'*Elenco subalterni*.

### ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Elenco Subalterni

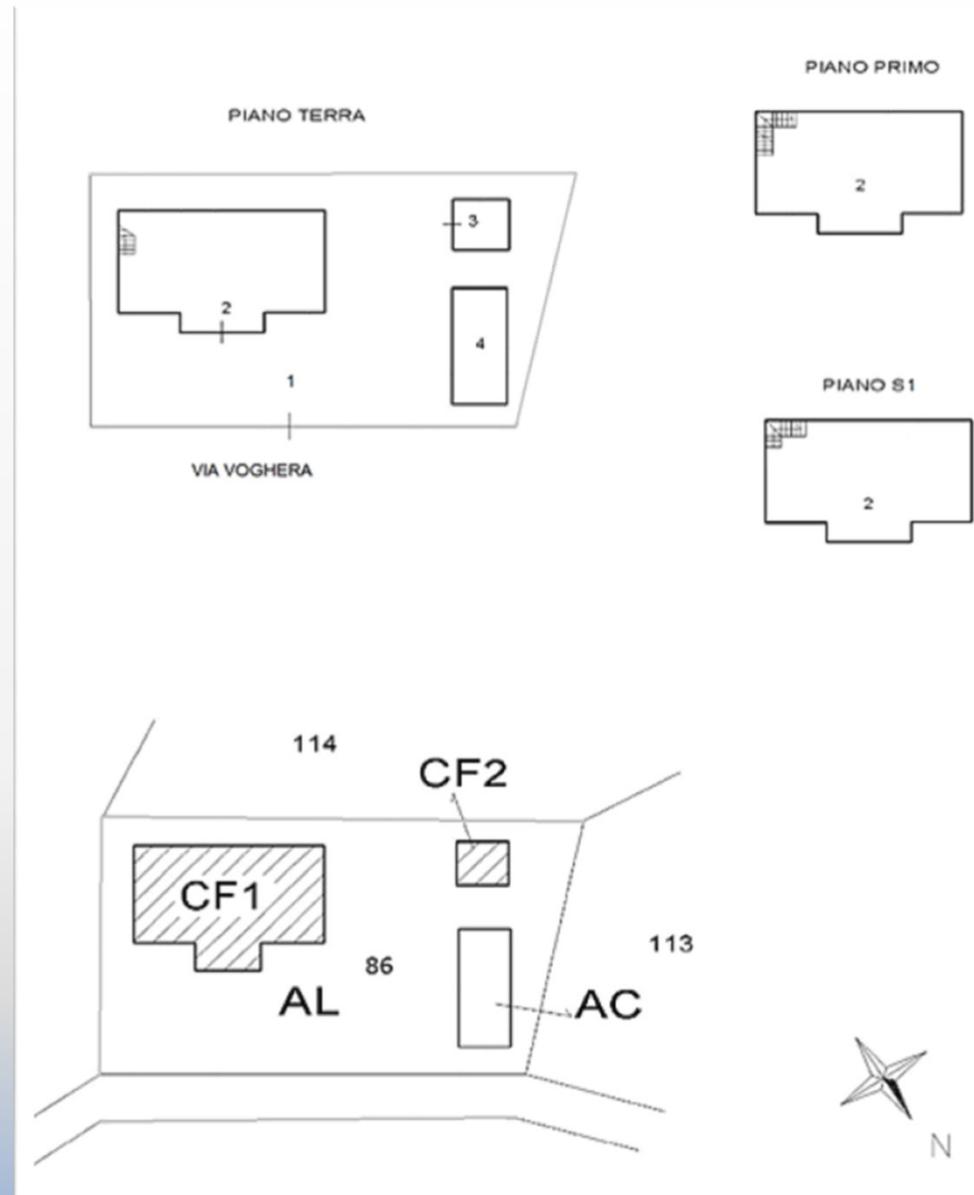
Comune		Sezione		Foglio 27		Particella 86		Tipo mappale del:	
Sub.	UBICAZIONE via/piazza	n° civ.	Piani	Scala	Int.	Entità di Costruzione	DESCRIZIONE		
1	via voghera	51	T			AL	CORTE ESCLUSIVA GRAFFATA AL SUB 2		
2	via voghera	51	S1-T-1			CF1	ABITAZIONE GRAFFATA AL SUB 1		
3	via voghera	51	T			CF2	AUTORIMESSA		
4	via voghera	51	T			AC	TETTOIA CHIUSA		
Protocollo _____						data _____			
IL TECNICO								_____	
Codice Fiscale:								firma e timbro	

**N.B.**  
Non  
grafic  
una /

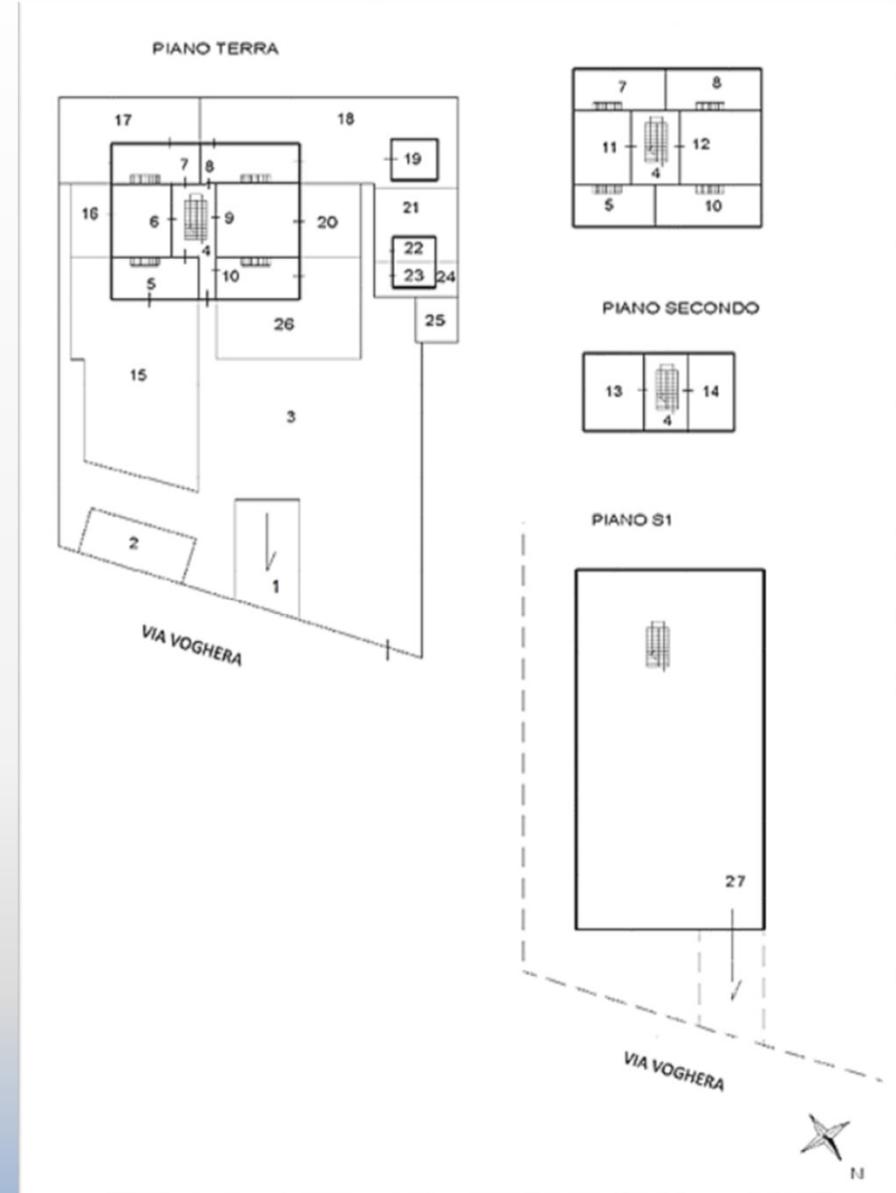
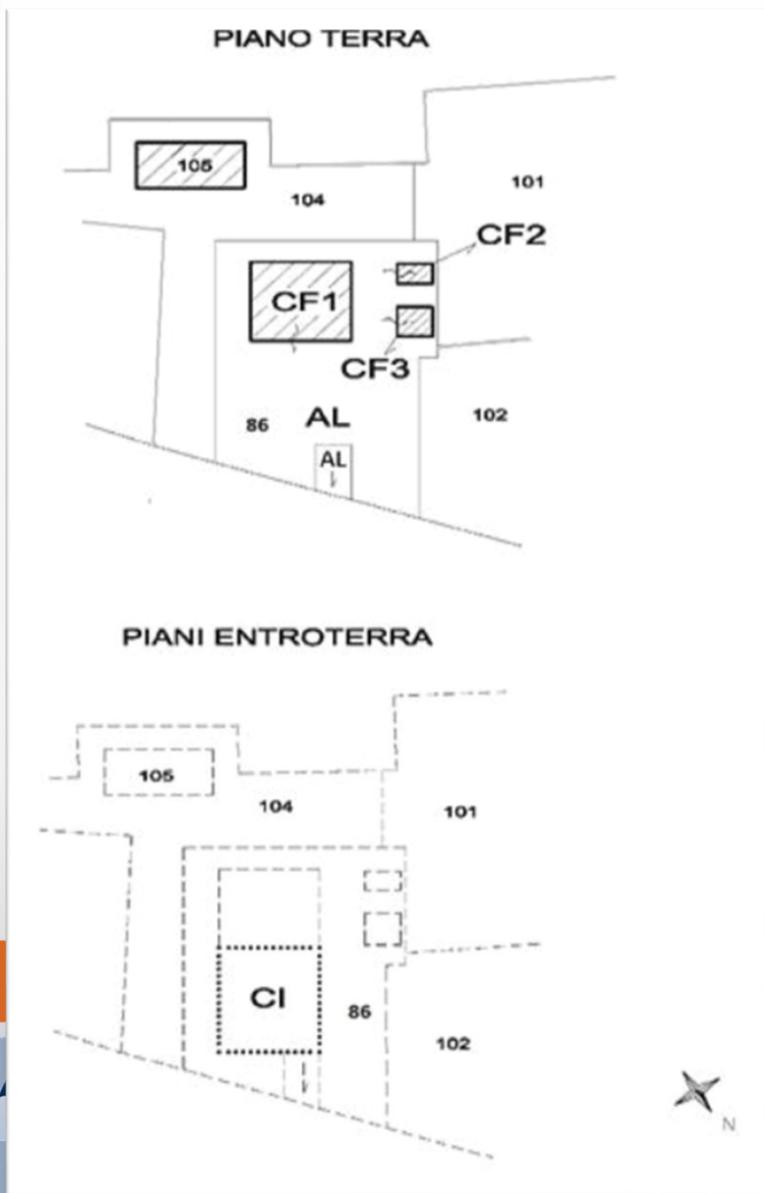
orati  
solo



# L'ELABORATO PLANIMETRICO – ENTITÀ TIPOLOGICHE - ESEMPI



# L'ELABORATO PLANIMETRICO – ENTITÀ TIPOLOGICHE - ESEMPI



2

## La planimetria catastale

5



## LA PLANIMETRIA CATASTALE

La **planimetria catastale** è la rappresentazione grafica dell'unità immobiliare a destinazione ordinaria (categorie dei gruppi A-B-C) o a destinazione speciale e particolare (categorie dei gruppi D-E) censita al Catasto Fabbricati.

Dalla planimetria è possibile desumere la delimitazione della UIU e i suoi confini, la suddivisione e la destinazione degli ambienti interni, i dati metrici e altre informazioni come l'orientamento.

### **N.B.**

I beni immobili censiti nelle categorie del gruppo F e i BCNC sono rappresentati solo nell'EP.



Regolamento n. 1142/1949 - Regolamento per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano.

Circolare n. 9/T del 26/11/2001

## LA PLANIMETRIA CATASTALE

La rappresentazione viene eseguita di norma su fogli A4 o A3 (formato massimo consentito).

La scala ordinaria di rappresentazione è **1:200**. È ammessa l'adozione:

- della scala 1:100, ovvero 1:50, per unità immobiliari di dimensioni contenute;
- della scala 1:500 o superiore, per le unità immobiliari di dimensioni rilevanti.

La scala di rappresentazione è **unica** all'interno della singola scheda. Sono consentite però rappresentazioni su più schede anche in scale diverse.



## LA PLANIMETRIA CATASTALE

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.



## LA PLANIMETRIA CATASTALE

La planimetria **non deve contenere:**

- Arredi, retinature o altre informazioni superflue
- Campiture di muri portanti e pilastri
- Informazioni non richieste (ad es., indicazione dei nominativi dei confinanti)



## LA PLANIMETRIA CATASTALE

La planimetria **deve contenere** (a pena di rifiuto):

- Simbolo di orientamento



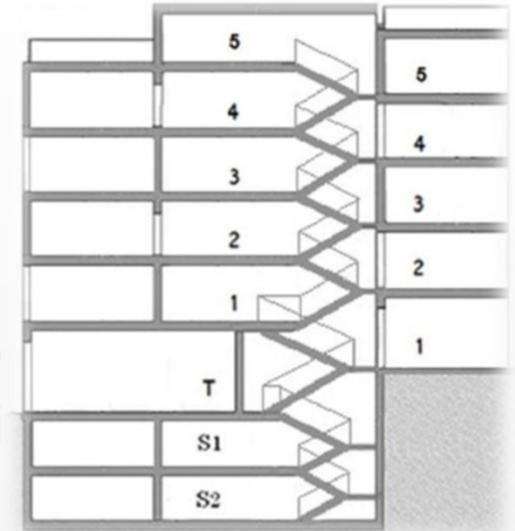
Indicazione del Nord, tracciato esternamente al disegno dell'unità immobiliare, in qualunque posizione, ma preferibilmente in basso a destra del foglio;



## LA PLANIMETRIA CATASTALE

La planimetria **deve contenere** (a pena di rifiuto):

- Indicazione del piano (o dei piani)
- L'indicazione del piano dove è ubicata l'unità immobiliare deve essere riferita alla strada, corte o giardino da cui l'unità immobiliare stessa ha l'accesso principale.
- I piani sono denominati **Piano Terra, Piano Primo, Piano Primo Sottostrada**, etc.. Le dizioni *sottotetto, rialzato*, ecc..., sono ammesse solo se indicate con il piano codificato e tra parentesi - ad es. *Piano Terzo (Sottotetto)*.
- Il piano soppalco non identifica mai un livello di piano, se di altezza inferiore a cm 150 non è obbligatoria la rappresentazione in planimetria.



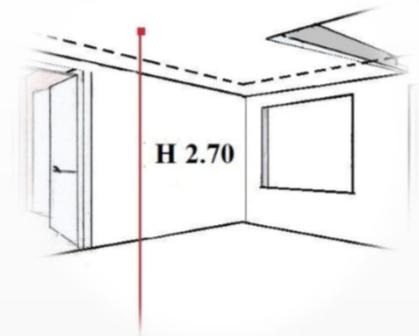
## LA PLANIMETRIA CATASTALE

La planimetria **deve contenere** (a pena di rifiuto):

- Altezza del piano e/o dei singoli locali

L'altezza è espressa in metri, con arrotondamento ai cinque centimetri (o al centimetro), misurata da pavimento a soffitto.

- Se altezza costante su tutto il piano è sufficiente riportarne la misura una volta sola (preferibilmente in corrispondenza dell'indicazione di piano);
- Se l'altezza varia per ogni ambiente, va indicata in ciascuno di essi;
- Se l'altezza di un locale è variabile, andrà indicata l'altezza minima e massima.
- Le porzioni aventi altezza inferiore a 1,50 m vanno individuate con linea tratteggiata e indicazione a margine  $h = 1,50$  m.



## LA PLANIMETRIA CATASTALE

La planimetria **deve contenere** (a pena di rifiuto):

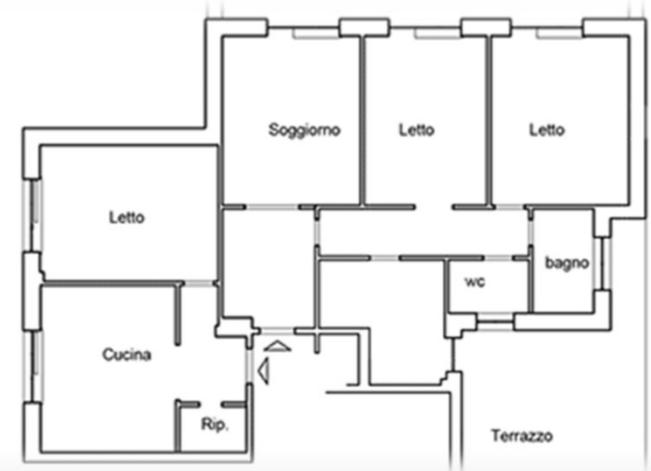
- Vano scala comune e pianerottolo di accesso all'u.i. (e del perimetro del fabbricato in mancanza di EP).
- Confini dell'unità immobiliare (con l'indicazione delle particelle/subalterni o *Altra uiu* in presenza di EP; denominazione delle strade per aree pubbliche).
- Muri perimetrali e interni, con indicazione delle porte di accesso, delle porte e dei passaggi interni, delle finestre e delle aperture. Ogni muro deve essere sempre delimitato da linee continue a definirne lo spessore, anche allo scopo di un corretto calcolo della superficie.
- Se presenti, devono essere rappresentate per intero le pertinenze scoperte esclusive (con linea continua, senza interruzione delle linee di confine).



## LA PLANIMETRIA CATASTALE

La planimetria **deve contenere** (a pena di rifiuto):

- Destinazione degli ambienti interni



L'indicazione della destinazione dei vani è obbligatoria per la cucina (K), per i vani accessori a servizio diretto (ad es. *“ingresso”*, *“corridoio”*, *“bagno”*, *“w.c.”*, *“w.c.-doccia”*, *“ripostiglio”*, *“veranda”*) e per i vani accessori indiretti (ad es. *“soffitta”*, *“cantina”*, *“legnaia”*).

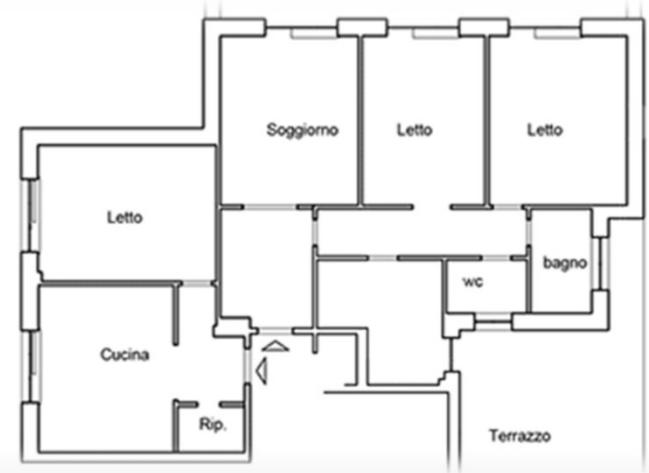
Per i restanti vani principali l'indicazione della destinazione non è obbligatoria.



## LA PLANIMETRIA CATASTALE

La planimetria **deve contenere** (a pena di rifiuto):

- Destinazione degli ambienti interni



### N.B.

La destinazione dei vani indicata dal tecnico non è vincolante ai fini del calcolo della consistenza e della connessa rendita catastale. Ad es., i locali accessori aventi superficie maggiore della min. prevista per il comune di riferimento, potrebbero essere conteggiati quali vani utili.



## LA PLANIMETRIA CATASTALE

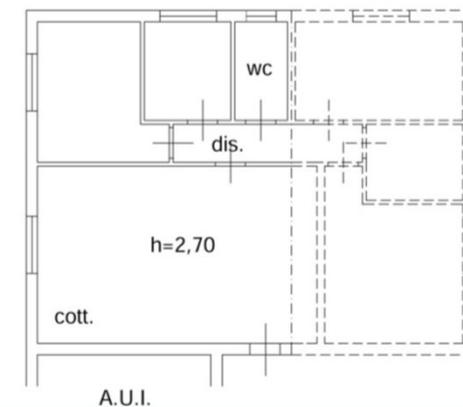
### CASI PARTICOLARI

- Planimetrie relative alle porzioni di u.i.u.

Per le porzioni di unità unite di fatto ai fini fiscali (porzioni di u.i.u.), nella planimetria relativa a ciascuna porzione deve esser riportata con linea continua la porzione oggetto della dichiarazione, con linea “tratto-punto” il confine tra le diverse porzioni e con linea tratteggiata tutte le altre porzioni.



PIANO PRIMO

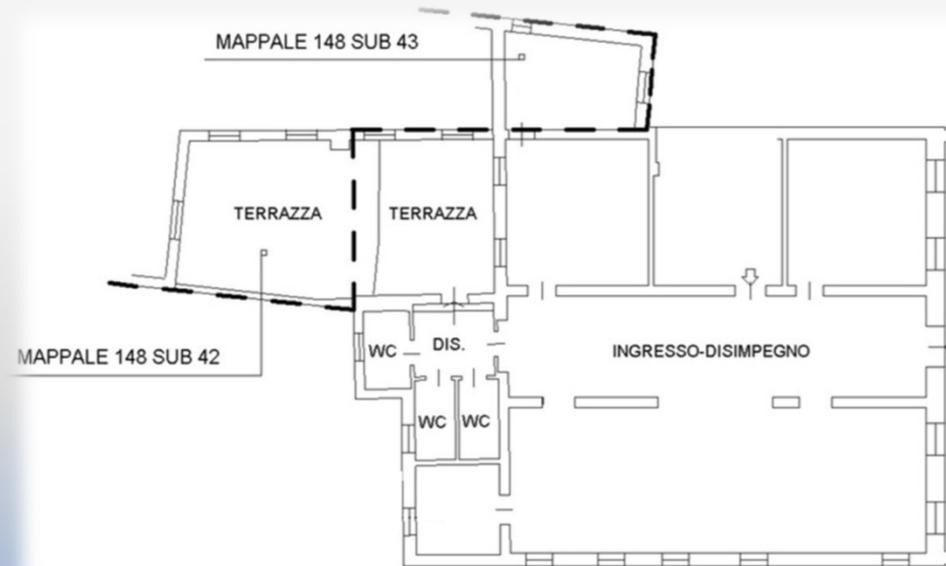


## LA PLANIMETRIA CATASTALE

### CASI PARTICOLARI

- Unità immobiliari con identificativi catastali “graffati”

Occorre indicare, con linea “tratto-punto” il confine tra le porzioni di una stessa unità immobiliare ricadenti su mappali/subalterni adiacenti, indicandone il rispettivo identificativo di particella/subalterno; inoltre si devono inserire nella planimetria gli estremi di identificazione dell’unità stessa.



## LA PLANIMETRIA CATASTALE

### CASI PARTICOLARI

- Planimetrie di u.i. destinate a Caserme, Carceri, Tribunali, Banche

A seguito della registrazione di Docfa che interessano immobili in categoria:

- B/3 (prigioni e riformatori),
- D/5 (istituti di credito, cambio ed assicurazione),
- E/5 (fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze)

le planimetrie vengono “sottratte” alla consultazione. In visura, in luogo della rappresentazione grafica della u.i., comparirà la dicitura **planimetria riservata**.



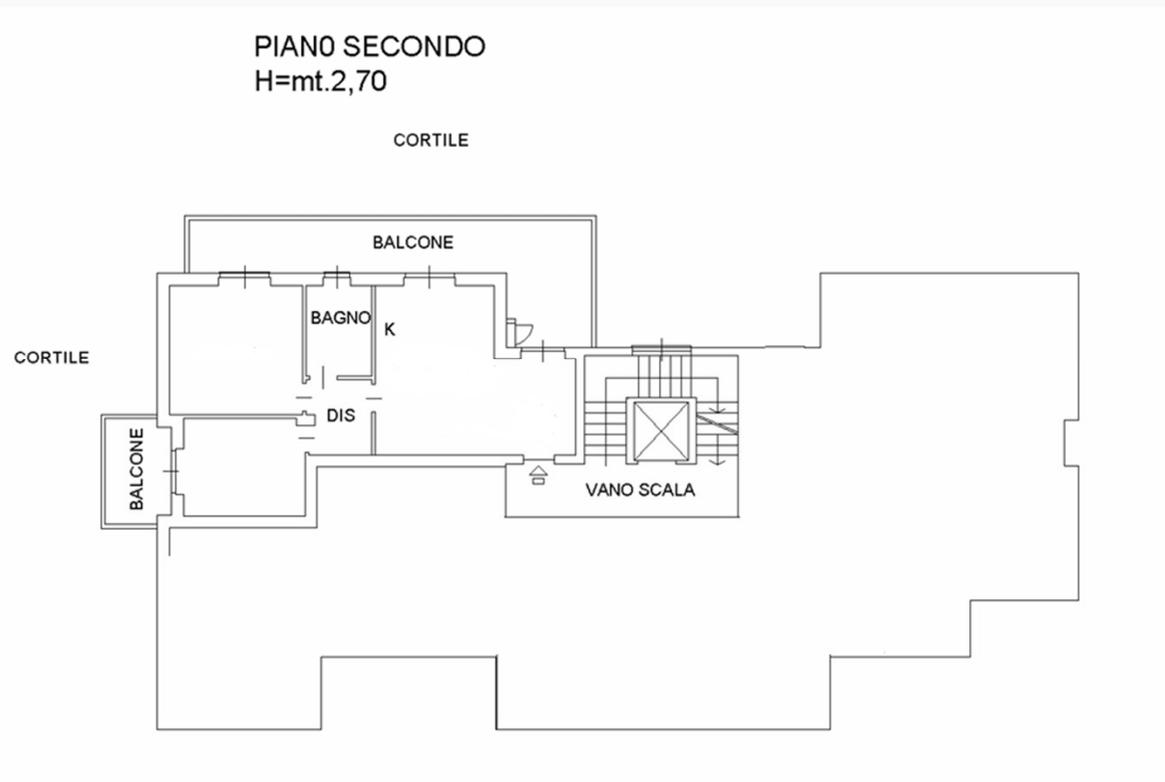
## LA PLANIMETRIA CATASTALE

### CASI PARTICOLARI

- ... quando l'EP non è presente agli atti?

Nel caso in cui

- nella planimetria catastale il perimetro del fabbricato è formato da linee rappresentative delle eventuali parti che non sono presenti agli atti



presentato anche il  
o non rientra nel  
o, limitandone la  
nella planimetria

**No panic!**

3

## La superficie catastale

3



## LA SUPERFICIE CATASTALE

La *superficie catastale*, prevista per le sole unità immobiliari a destinazione ordinaria, è data dalla somma, arrotondata al metro quadrato, delle **superfici lorde** (principali, accessorie e pertinenziali) che compongono l'unità immobiliare, opportunamente **ragguagliate** con coefficienti stabiliti dalla normativa.

La *superficie catastale* viene calcolata mediante il **metodo dei poligoni**.

Tipologia Poligoni	Color	Description
A	Blue	Vani principali e accessori diretti
A2	Green	Vani accessori diretti
B	Magenta	Vani accessori indiretti comunicanti
C	Cyan	Vani accessori indiretti non comunicanti
D	Yellow	Balconi, terrazzi e simili comunicanti
E	Orange	Balconi, terrazzi e simili non comunicanti
F	Light Blue	Aree scoperte o assimilabili
G	Grey	Superfici non rilevanti ai fini catastali

Tipo	Area Calc.	Area Dich.	Altezza
A	22,85	22,85	Valida
F	8,59	8,59	
Area Totale 31,44			

D.P.R. 138/1998 – Allegato C  
Circolare n. 9/T del 26 novembre 2001

Direzione Regionale del Veneto

## LA SUPERFICIE CATASTALE: D.P.R. 138/1998 – ALLEGATO C

Il **D.P.R. 138/1998** fornisce i criteri generali per la determinazione della superficie catastale; i criteri di calcolo della superficie, elencati nell'**Allegato C**, fanno riferimento alle categorie catastali del nuovo quadro generale, che avrebbe dovuto sostituire quello attualmente in vigore con la riforma del Catasto rimasta poi inattuata; le categorie di riferimento sono quindi assimilate a quelle attualmente in vigore in base alla specifica destinazione.

### **N.B.**

La superficie catastale **non** deve essere confusa con la **consistenza catastale** (unità di riferimento per la definizione della rendita, ad es. la consistenza catastale delle unità in categoria A si misura assumendo come elemento unitario il *vano utile*).



# LA SUPERFICIE CATASTALE: D.P.R. 138/1998 – ALLEGATO C

## GRUPPI DI CATEGORIE DPR 138/1998

## CATEGORIE VIGENTI

**R**

Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari

A/1 - Abitazioni di tipo signorile  
 A/2 - Abitazioni di tipo civile  
 A/3 - Abitazioni di tipo economico  
 A/4 - Abitazioni di tipo popolare  
 A/5 - Abitazioni di tipo ultrapopolare  
 A/6 - Abitazioni di tipo rurale  
 A/7 - Abitazioni in villini  
 A/8 - Abitazioni in ville  
 A/9 - Castelli, palazzi di pregio artistico e storico  
 A/11 - Abitazioni e alloggi tipici dei luoghi  
 C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse



## LA SUPERFICIE CATASTALE: D.P.R. 138/1998 – ALLEGATO C

### GRUPPI DI CATEGORIE DPR 138/1998

### CATEGORIE VIGENTI

**P**

Unità immobiliari a destinazione pubblica  
o di interesse collettivo

B/1 - Collegi e convitti, educandati,  
ricoveri, orfanotrofi, ospizi, caserme,  
conventi, seminari

B/2 - Case di cura e ospedali

B/3 - Prigioni e riformatori

B/4 - Uffici pubblici

B/5 - Scuole e laboratori scientifici

B/6 - Biblioteche, pinacoteche, musei,  
gallerie, accademie

B/7 - Cappelle ed oratori



## LA SUPERFICIE CATASTALE: D.P.R. 138/1998 – ALLEGATO C

### GRUPPI DI CATEGORIE DPR 138/1998

### CATEGORIE VIGENTI

**G**

Unità immobiliari a destinazione terziaria

A/10 - Uffici e studi privati

B/8 - Magazzini sotterranei per deposito di derrate

C/1 - Negozi e botteghe

C/2 - Magazzini e locali di deposito

C/3 - Laboratori per arti e mestieri

C/4 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi

C/5 - Stabilimenti balneari e di acque curative

C/7 - Tettoie chiuse o aperte



## LA SUPERFICIE CATASTALE: I POLIGONI

### In cosa consiste il metodo dei poligoni?

- Individuazione grafica delle diverse tipologie omogenee di ambiente nella specifica categoria, distinguendo le superfici per funzione.

TIPOLOGIA
Locali principali
Locali accessori diretti
Locali accessori indiretti o complementari: <ul style="list-style-type: none"><li>• Comunicanti</li><li>• Non comunicanti</li></ul>
Balconi, terrazzi e simili <ul style="list-style-type: none"><li>• Comunicanti</li><li>• Non comunicanti</li></ul>
Aree scoperte, corti, giardini o simili

Circolare n. 9/T del 26 novembre 2001

Direzione Regionale del Veneto

## LA SUPERFICIE CATASTALE: I POLIGONI

### In cosa consiste il metodo dei poligoni?

- A ciascun tipo di ambiente viene assegnato uno specifico tipo di poligono, contraddistinto dalle lettere da "A" a "G" e da un colore differente:

#### Tipologia Poligoni

- ● "A1" - Vani principali
- ○ "A2" - Vani accessori diretti
- ○ "B" - Vani accessori indiretti comunicanti
- ○ "C" - Vani accessori indiretti non comunic.
- ○ "D" - Balconi, terrazzi e simili comunicanti
- ○ "E" - Balconi, terrazzi e simili non comunic.
- ○ "F" - Aree scoperte o assimilabili
- ○ "G" - Superfici non rilevanti ai fini catastali

Circolare n. 9/T del 26 novembre 2001

Direzione Regionale del Veneto

## LA SUPERFICIE CATASTALE: I POLIGONI

### Poligono A

Ambienti aventi funzione principale nella specifica categoria (ad esempio: camere, cucina, stanze) e ambienti accessori a servizio diretto di quelli principali (ad esempio: bagni, ripostigli, tavernette, mansarde, ingressi, corridoi e simili). **COEFF. 1,00**

Solo per le categorie C/1 e C/6 si distinguono due tipi di Poligono A:

- **Poligono A1:** ambienti aventi funzione principale (ad esempio: locale vendita ed esposizione per le unità in categoria C/1). **COEFF. 1,00**
- **Poligono A2:** ambienti accessori a diretto servizio (ad esempio: retro-negozi, bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili). **COEFF. 0,50**



## LA SUPERFICIE CATASTALE: I POLIGONI

### Poligono B

Ambienti accessori a servizio indiretto dei vani principali (ad esempio: soffitte, sottotetti, centrali termiche, cantine e simili) comunicanti con gli ambienti principali di cui al Poligono A. **COEFF. 0,50\***

### Poligono C

Ambienti accessori a servizio indiretto dei vani principali (ad esempio: soffitte, sottotetti, centrali termiche, cantine e simili) non comunicanti con gli ambienti principali di cui al Poligono A. **COEFF. 0,25\***



\* Fino ad un valore massimo, vd. Allegato C del D.P.R. 138/1998

## LA SUPERFICIE CATASTALE: I POLIGONI

### Poligono D

Balconi, terrazze, logge, terrazzi coperti, portici, tettoie e simili, di pertinenza e dipendenza esclusiva della singola unità immobiliare, comunicanti con gli ambienti principali di cui al Poligono A. **COEFF. 0,30 o 0,10 (per sup. > 25mq)\***

### Poligono E

balconi, terrazze, logge, terrazzi coperti, portici, tettoie e simili, di pertinenza e dipendenza esclusiva della singola unità immobiliare, non comunicanti con gli ambienti principali di cui al Poligono A. **COEFF. 0,15 o 0,05 (per sup. > 25mq)\***



\* Per maggiori dettagli, vd. Allegato C del D.P.R. 138/1998

## LA SUPERFICIE CATASTALE: I POLIGONI

### Poligono F

Aree scoperte, corti, giardini e simili, di pertinenza e dipendenza esclusiva della singola unità immobiliare (sono escluse le porzioni comuni di uso esclusivo). Vanno poligonati in tale tipologia anche le superfici occupate da piscine pertinenziali. **COEFF. 0,10 (per sup. < A1+A2) + 0,02 per parte eccedente \***

### Poligono G

Ambienti non classificabili tra i precedenti casi e non rilevanti ai fini del calcolo della superficie catastale (ad es. intercapedini non ispezionabili, cavedi e simili).



\* A/7 e A8: per maggiori dettagli, vd. Allegato C del D.P.R. 138/1998

## LA SUPERFICIE CATASTALE: I POLIGONI

### SPECIFICHE PER IL DISEGNO

#### Muri interni ed esterni

SUPERFICIE LORDA: vanno inclusi i muri interni e muri perimetrali esterni.

Nella determinazione della superficie catastale i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. I muri in comunione con le altre proprietà vengono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Nella poligonazione di balconi, terrazzi e simili (poligoni “D” o “E”) e delle aree scoperte (poligono F) vanno inclusi anche i parapetti e i muri di cinta di proprietà.



## LA SUPERFICIE CATASTALE: I POLIGONI

### SPECIFICHE PER IL DISEGNO

#### **Locali o porzioni con altezza inferiore a 1,50 m**

La superficie degli ambienti o di loro porzioni aventi altezza utile inferiore a 1,50 m è esclusa dal calcolo della superficie catastale; i corrispondenti poligoni devono essere rappresentati, ma per essi deve essere indicata l'altezza minore di 1,50 m.

Negli ambienti ad altezza variabile, con  $H_{min} < 1,50$  m, in planimetria occorre indicare con linea tratteggiata la dividente virtuale che evidenzia la proiezione a terra dell'altezza 1,50 m; le aree così individuate andranno poligonate separatamente per individuare la porzione con altezza inferiore a 1,50m.



## LA SUPERFICIE CATASTALE: I POLIGONI

### SPECIFICHE PER IL DISEGNO

#### Elementi di collegamento verticale

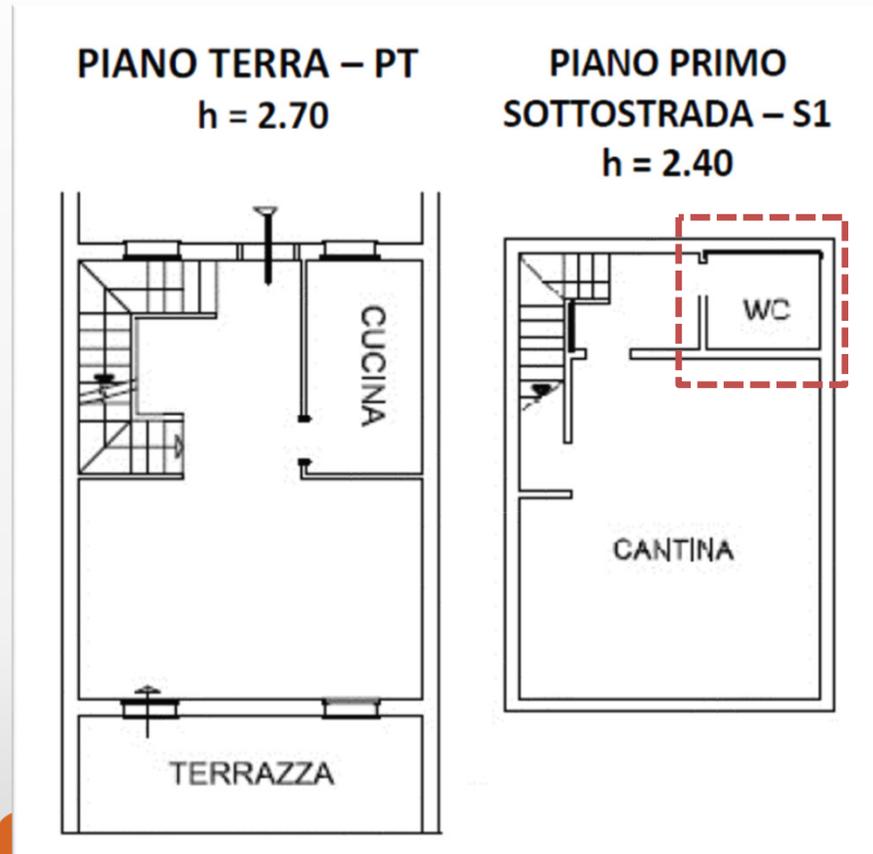
La superficie degli elementi di collegamento verticale interni alle unità immobiliari (ad es.: scale, rampe, ascensori) è computata una sola volta, in misura pari alla proiezione orizzontale del loro massimo ingombro, indipendentemente dal numero di piani collegati.

Scale, rampe, ascensori e simili sono assimilati ad **accessori a servizio diretto** dei vani principali e vanno quindi poligonati in **tipologia "A"**.

Le scale esclusive esterne non vanno poligonate e si intendono concluse in corrispondenza dell'ultima alzata. Va poligonato il ballatoio di arrivo.



## LA SUPERFICIE CATASTALE: ESEMPI



### TIPOLOGIA

#### LOCALI ACCESSORI INDIRETTI O COMPLEMENTARI:

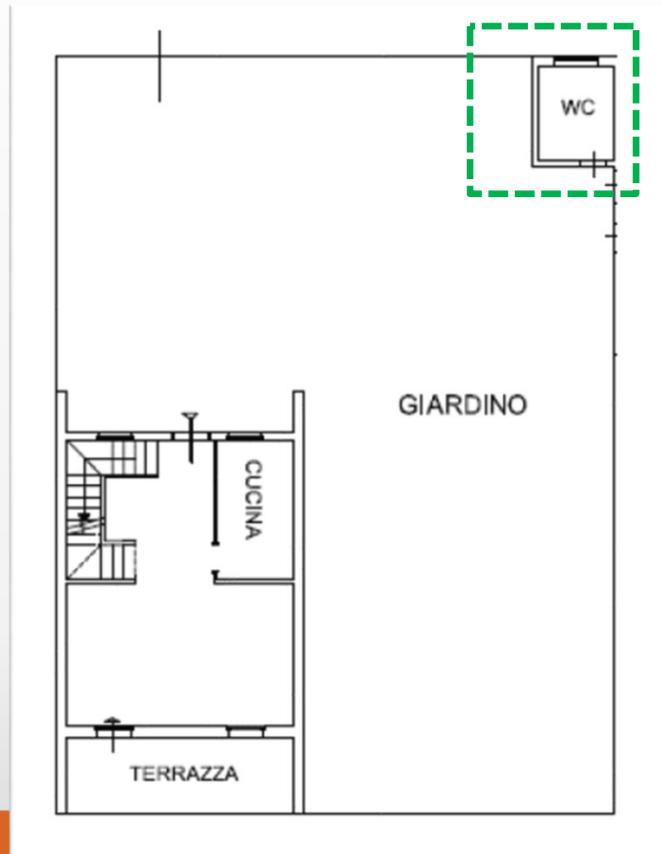
- **COMUNICANTI**
- **NON COMUNICANTI**

## QUALE POLIGONO?

#### Tipologia Poligoni

- ○ "A" - Vani principali e accessori diretti
- ○ "A2" - Vani accessori diretti
- ● "B" - Vani accessori indiretti comunicanti
- ○ "C" - Vani accessori indiretti non comunic.
- ○ "D" - Balconi, terrazzi e simili comunicanti
- ○ "E" - Balconi, terrazzi e simili non comunic.
- ○ "F" - Aree scoperte o assimilabili
- ○ "G" - Superfici non rilevanti ai fini catastali

## LA SUPERFICIE CATASTALE: ESEMPI



### TIPOLOGIA

#### LOCALI ACCESSORI INDIRETTI O COMPLEMENTARI:

- COMUNICANTI
- **NON COMUNICANTI**

## QUALE POLIGONO?

#### Tipologia Poligoni

- "A" - Vani principali e accessori diretti
- "A2" - Vani accessori diretti
- "B" - Vani accessori indiretti comunicanti
- "C" - Vani accessori indiretti non comunic.
- "D" - Balconi, terrazzi e simili comunicanti
- "E" - Balconi, terrazzi e simili non comunic.
- "F" - Aree scoperte o assimilabili
- "G" - Superfici non rilevanti ai fini catastali

## LA SUPERFICIE CATASTALE: ESEMPI

### TIPOLOGIA

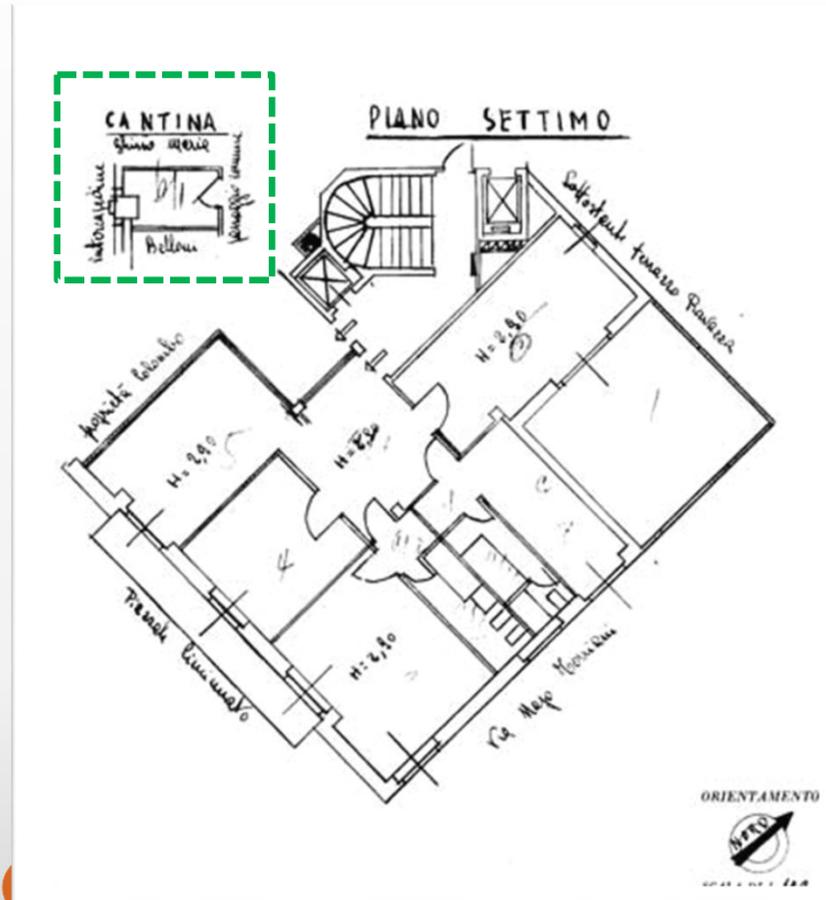
#### LOCALI ACCESSORI INDIRETTI O COMPLEMENTARI:

- COMUNICANTI
- **NON COMUNICANTI**

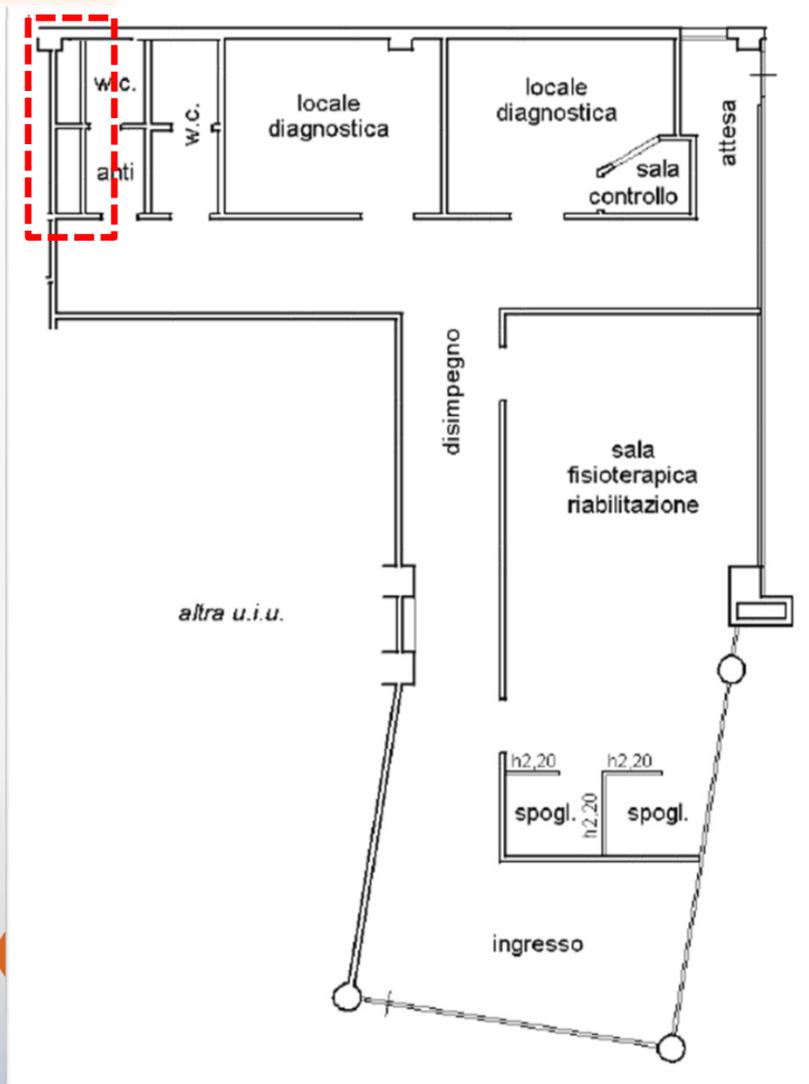
## QUALE POLIGONO?

#### Tipologia Poligoni

- "A" - Vani principali e accessori diretti
- "A2" - Vani accessori diretti
- "B" - Vani accessori indiretti comunicanti
- ● "C" - Vani accessori indiretti non comunic.
- "D" - Balconi, terrazzi e simili comunicanti
- "E" - Balconi, terrazzi e simili non comunic.
- "F" - Aree scoperte o assimilabili
- "G" - Superfici non rilevanti ai fini catastali



## LA SUPERFICIE CATASTALE: ESEMPI



### TIPOLOGIA

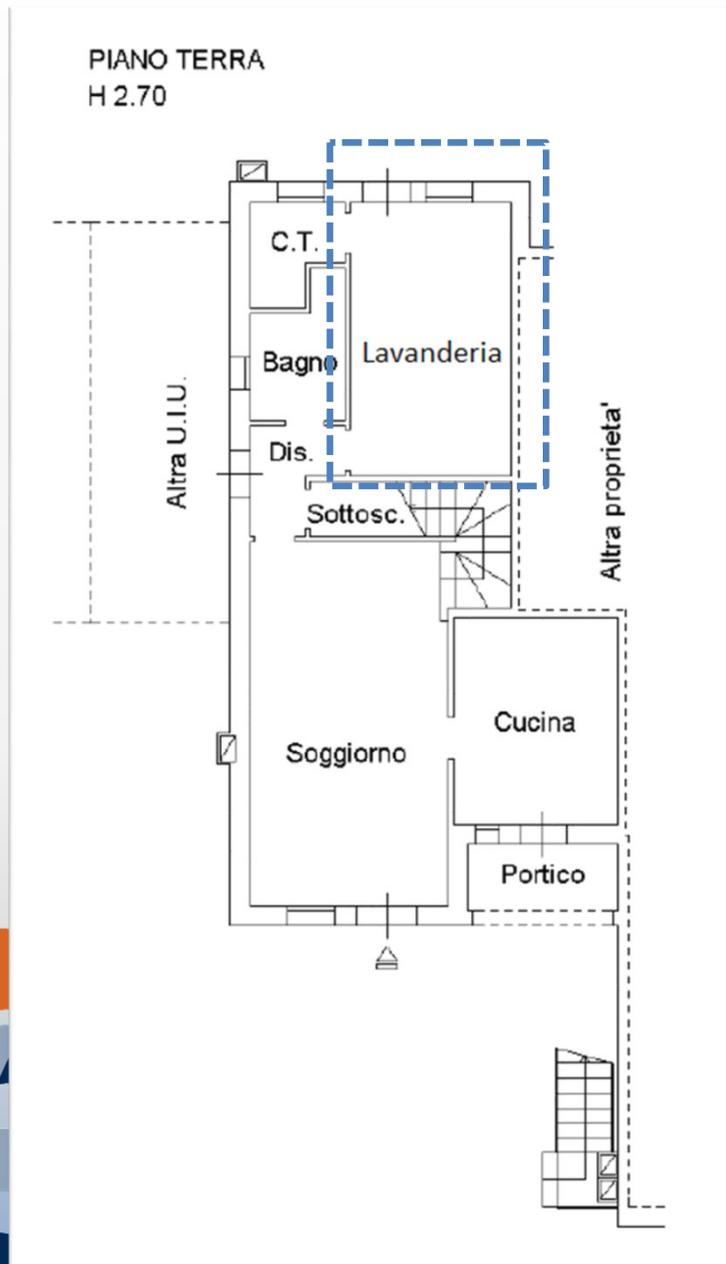
AMBIENTI NON CLASSIFICABILI TRA I PRECEDENTI  
CASI E NON RILEVANTI AI FINI DEL CALCOLO DELLA  
SUPERFICIE CATASTALE

## QUALE POLIGONO?

### Tipologia Poligoni

- "A" - Vani principali e accessori diretti
- "A2" - Vani accessori diretti
- "B" - Vani accessori indiretti comunicanti
- "C" - Vani accessori indiretti non comunic.
- "D" - Balconi, terrazzi e simili comunicanti
- "E" - Balconi, terrazzi e simili non comunic.
- "F" - Aree scoperte o assimilabili
- ● "G" - Superfici non rilevanti ai fini catastali

## LA SUPERFICIE CATASTALE: ESEMPI



### TIPOLOGIA

LOCALI PRINCIPALI

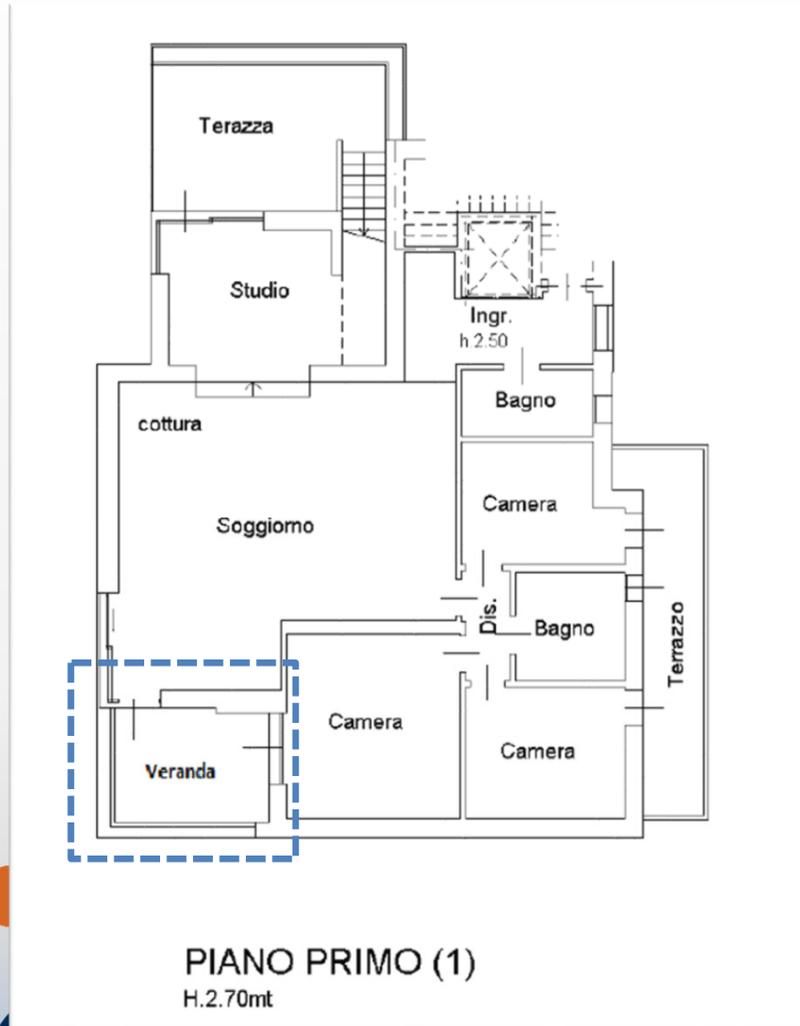
LOCALI ACCESSORI DIRETTI

## QUALE POLIGONO?

### Tipologia Poligoni

- "A" - Vani principali e accessori diretti
- "A2" - Vani accessori diretti
- "B" - Vani accessori indiretti comunicanti
- "C" - Vani accessori indiretti non comunic.
- "D" - Balconi, terrazzi e simili comunicanti
- "E" - Balconi, terrazzi e simili non comunic.
- "F" - Aree scoperte o assimilabili
- "G" - Superfici non rilevanti ai fini catastali

## LA SUPERFICIE CATASTALE: ESEMPI



### TIPOLOGIA

LOCALI PRINCIPALI

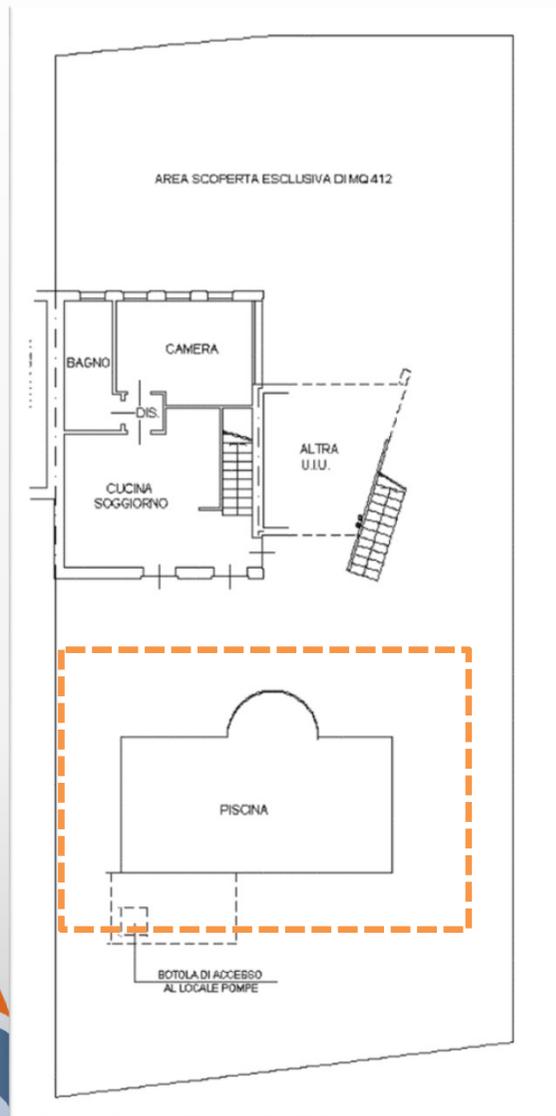
LOCALI ACCESSORI DIRETTI

## QUALE POLIGONO?

### Tipologia Poligoni

- "A" - Vani principali e accessori diretti
- "A2" - Vani accessori diretti
- "B" - Vani accessori indiretti comunicanti
- "C" - Vani accessori indiretti non comunic.
- "D" - Balconi, terrazzi e simili comunicanti
- "E" - Balconi, terrazzi e simili non comunic.
- "F" - Aree scoperte o assimilabili
- "G" - Superfici non rilevanti ai fini catastali

## LA SUPERFICIE CATASTALE: ESEMPI



### TIPOLOGIA

**AREE SCOPERTE, CORTI, GIARDINI  
O SIMILI**

## QUALE POLIGONO?

### Tipologia Poligoni

- ○ "A" - Vani principali e accessori diretti
- ○ "A2" - Vani accessori diretti
- ○ "B" - Vani accessori indiretti comunicanti
- ○ "C" - Vani accessori indiretti non comunic.
- ○ "D" - Balconi, terrazzi e simili comunicanti
- ○ "E" - Balconi, terrazzi e simili non comunic.
- ● "F" - Aree scoperte o assimilabili
- ○ "G" - Superfici non rilevanti ai fini catastali

# Direzione Regionale del Veneto

## Percorso formativo

### DO.C.Fa.



La procedura Do.C.Fa.- Gli elaborati grafici

**GRAZIE DELL'ATTENZIONE**

Venezia, 10 dicembre 2024