

## ■ 3 Descrizioni delle funzioni della procedura Docfa

### 3.1 Generalità

Il pacchetto applicativo previsto con il decreto del Ministero delle finanze 19 aprile 1994, n. 701 è fornito gratuitamente dal Ministero delle finanze ai Consigli Nazionali degli Ordini e Collegi delle categorie professionali abilitate a norma di legge alla sottoscrizione degli atti tecnici di accatastamento della proprietà immobiliare urbana per la diffusione agli Ordini e Collegi provinciali e quindi ai rispettivi iscritti.

Per informazioni e per scaricare la procedura, gli archivi (contenenti tariffe, prospetti e zone censuarie), ed altri tracciati record, si può accedere alle pagine di Docfa sul sito internet dell'Agenzia del Territorio.

La procedura consente la gestione automatizzata di tutti i documenti tecnici presentabili in catasto per conseguire l'accertamento:

- modello D1;
- modello 1NB, I e II parte;
- modello 2NB, I e II parte;
- delle planimetrie;
- del calcolo delle superfici;
- dell'elaborato planimetrico.

Il modello D1 ricalca in linea di massima il modello D descritto al precedente paragrafo, in precedenza utilizzato per le denunce sia delle nuove costruzioni che delle variazioni di unità immobiliari già accatastate.

Il modello contiene i seguenti quadri:

#### **Modello D1**

- quadro A - Notizie generali per le nuove costruzioni;
- quadro B - Notizie generali per le variazioni;
- quadro C - Notizie riguardanti le unità afferenti;
- quadro D - Note relative al documento e relazione tecnica;
- quadro I - Generalità e diritti intestati;
- quadro U - Riferimenti dei beni oggetto di dichiarazione;
- quadro E - Costituito dai modelli integrati riportanti i dati per l'allineamento dei soggetti e degli oggetti;

#### **Modello 1Nb, parte I**

- quadro A, riferimenti catastali del fabbricato;
- quadro B, riferimenti temporali del fabbricato;
- quadro C, elementi descrittivi del fabbricato;
- quadro D, destinazione degli spazi ad uso comune;
- quadro E, posizione del fabbricato;
- quadro F, caratteristiche costruttive del fabbricato;

- quadro G, dotazione di impianti nel fabbricato;
- quadro H, recinzioni;
- quadro I, finiture delle parti esterne del fabbricato;
- quadro L, finiture delle parti interne;
- quadro M, vincoli artistici e storici.

### **Modello 1Nb, parte II**

Da compilare per ogni unità immobiliare oggetto di denuncia.

- quadro A - Riferimenti catastali dell'unità immobiliare urbana;
- quadro B - Riferimenti temporali dell'unità immobiliare urbana;
- quadro C - Dati metrici dell'unità immobiliare;
- quadro D - Dotazioni tecnologiche dell'unità immobiliare;
- quadro E - Caratteristiche costruttive e di finitura;
- quadro F - Valore indicativo della u.i.u. e osservazioni;

### **Modello 2Nb**

Si utilizza per la dichiarazione delle costruzioni da censire nelle categorie speciali. Parallelamente al mod. 1N, la parte I richiede notizie relative al fabbricato e la parte II dati relativi alla singola unità immobiliare.

#### **Modello 2Nb, parte I**

Si compone dei seguenti quadri:

- A - per i riferimenti catastali;
- B - per i riferimenti temporali;
- C - indicazione della natura dell'azienda;
- D - collegamento con infrastrutture;
- E - impianti generali di sicurezza;
- F - sistemazioni esterne;
- G - dati metrici totali dell'azienda;
- $H_{1-2-3}$  - elementi estimali per la determinazione della rendita

#### **Modello 2Nb, parte II**

Si compone dei seguenti quadri:

- a - riferimenti grafici del corpo di fabbrica;
- b - riferimenti di mappa del corpo di fabbrica;
- c - destinazione principale d'uso;
- d - riferimenti temporali;
- e - impianti stabilmente infissi;
- f - notizie particolari;
- g - caratteristiche costruttive;
- h - copertura;
- i - altri elementi costruttivi e di finitura;

- l - locali aventi peculiari destinazioni;
- m - dati metrici.

Oltre la compilazione informatizzata dei modelli suddetti la procedura consente:

- il classamento automatico o l'assunzione di una rendita proposta come precisato ai paragrafi precedenti;
- il classamento senza visita sopralluogo, in rapporto alla quantità di dati che vengono richiesti (quelli contenuti nei modelli 1Nb o 2Nb, 1<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup> parte);
- l'aggiornamento immediato della banca dati catastale con l'attribuzione di un identificativo;
- il contemporaneo allineamento degli oggetti e dei soggetti riportati nella banca dati catastale e non rispondenti al loro stato effettivo al momento dell'aggiornamento;
- l'inserimento in atti anche della superficie per le unità del gruppo "A" e "B".

Il software è stato realizzato in ambiente Windows con interfaccia grafica e consente di acquisire tutte le tipologie di elaborati tecnici del catasto edilizio urbano, così suddivise:

- dichiarazione di fabbricato urbano<sup>1</sup> o di nuova costruzione;
- denuncia di variazione;
- denuncia di unità afferenti a enti urbani relative a ditta in atti;
- denuncia di unità afferenti ad enti urbani.

### 3.2 Le principali novità della versione 4.0 della procedura Docfa

Per l'attivazione della nuova procedura è stato emanato il Provvedimento del Direttore dell'Agenzia del territorio del 15-10-09 - Approvazione delle specifiche tecniche e della procedura Docfa 4 per le dichiarazioni delle unità immobiliari urbane di nuova costruzione e di variazione nello stato, consistenza e destinazione delle unità immobiliari censite.

Con la circolare n. 4 del 29 ottobre 2009 - Adozione versione 4.0 della procedura Docfa per la dichiarazione delle unità immobiliari urbane al Catasto Edilizio Urbano, sono stati forniti alcuni indirizzi operativi.

Al fine di agevolare il lettore già esperto nell'uso della procedura secondo le funzionalità presenti nella versione precedente, preliminarmente all'illustrazione dell'uso della procedura nel suo complesso, si procede a riassumere sinteticamente le novità contenute nella versione 4.0.

Tale versione è stata autorizzata con la circolare n. della Direzione centrale Cartografia catasto e pubblicità immobiliare.

---

<sup>1</sup> In questa categoria rientrano anche le seguenti dichiarazioni: ai sensi dell'art. 1, comma 336, della L. n. 311/2004, fabbricato ex rurale, o fabbricato mai dichiarato in catasto, ai sensi del comma 2 art. 36 del D.L. n. 262/2006, convertito in L. n. 286/2006.

Le principali novità concernono:

### **Nuovo formato di esportazione per la presentazione e la conservazione dei documenti**

A partire dalla data di entrata in vigore della nuova versione della procedura Docfa, i documenti predisposti potranno essere esportati esclusivamente in formato PDF, per la presentazione telematica, e in formato DC3, per la presentazione allo sportello. La scelta di adottare tale formato (PDF) è da collegare all'attivazione del servizio di presentazione telematica dei documenti, che rende necessaria la conservazione, per un tempo indefinito, dell'originale del documento informatico, su cui è apposta la firma elettronica del professionista redattore.

Infatti, secondo le norme vigenti, per l'archiviazione elettronica dei documenti informatici, è necessario che il documento prodotto sia in un formato visualizzabile dall'utente al momento dell'apposizione della firma elettronica.

A tal fine, la nuova versione della procedura Docfa, una volta completata la predisposizione del documento, consente, attraverso la funzione di export, di visualizzare in formato PDF tutte le informazioni alfanumeriche e le immagini delle schede planimetriche inserite in fase di compilazione. Il professionista, presa visione del documento così prodotto, vi appone la propria firma elettronica, prima di trasmetterlo al servizio telematico dell'Agenzia del Territorio.

Una copia cartacea del documento deve essere comunque prodotta sia per le informazioni alfanumeriche, utilizzando la funzione di stampa di presentazione, sia per le schede delle planimetrie e dell'elaborato utilizzando invece le funzioni di stampa presenti in gestione elaborati grafici.

### **Inserimento nuovi stradari**

La nuova versione della procedura utilizza, per l'inserimento degli indirizzi degli immobili, gli stradari certificati "thesaurus" al posto degli attuali stradari catastali. Risulta ancora possibile comunque inserire manualmente l'indirizzo, ma solo nel caso in cui questo non sia contenuto nel thesaurus. Per facilitare la ricerca degli indirizzi, la dizione contenuta nei thesaurus utilizzati dalla procedura Docfa è quella simile a tuttocittà e non quella certificata.

È importante sottolineare che la struttura dei nuovi stradari diverge da quella degli stradari utilizzati nella precedente versione della procedura Docfa, ne consegue che, nel caso si voglia importare un documento già compilato con la versione 3 è necessario inserire nuovamente gli indirizzi di tutte le unità immobiliari presenti nel documento.

### **Eliminazione degli allegati vettoriali nei formati DXF o DWG**

A partire da questa versione della procedura Docfa, non sarà più possibile esportare in formato DXF o DWG gli allegati vettoriali alle schede planimetriche. Questa scelta deriva dal fatto che tali allegati sono risultati spesso un impedimento all'invio

telematico della dichiarazione, viste le loro dimensioni. Ne consegue che, l'unico allegato vettoriale, associato alle schede planimetriche, che verrà memorizzato nel sistema informativo dell'Agenzia del Territorio è il file poligoni.

*Per le categorie speciali, possibilità di inserire direttamente la rendita catastale, senza riferimento al valore*

A partire da questa versione della procedura Docfa, per le unità immobiliari di categoria speciale, viene data la possibilità di indicare, nel quadro H2, direttamente la rendita catastale, in alternativa al valore. La rendita così determinata viene riportata in automatico nel quadro H3.

Con la attuale versione della procedura Docfa, invece, la rendita catastale viene determinata mediante la compilazione del quadro H1 o, in alternativa, del quadro H2 del modello 2N prima parte. Successivamente, dopo che la procedura ha trascinato in automatico il valore nel quadro H3, con l'inserimento del saggio di fruttuosità viene determinata la rendita catastale.

### 3.3 Illustrazione di alcune modifiche apportate

Per le nuove costruzioni, come rilevabile nella figura sotto riportata è stato inserita la richiesta della data di ultimazione dei lavori di costruzione del nuovo fabbricato.

Resta pertanto superata la disposizione di cui alla circolare n. 3 del 11-4-2006 nella parte dove, nelle more di adeguamento della procedura, imponeva di indicare tale data nel quadro D - "Note relative al documento e relazione tecnica".

Il riquadro topologia di documento era già contenuto nell'ultimo aggiornamento della versione 3 della procedura per indicare la natura del documento di aggiornamento (flusso ordinario, adempimento comma 336 della L. n. 311/2004, fabbricato ex rurale ai sensi dei commi 36 o 37 dell'art. 2 del D.L. n. 262/2006, convertito dalla

L. n. 286/2006, fabbricato mai dichiarato ai sensi del comma 36 dell'art. 2 del D.L. n. 262/2006, convertito dalla L. n. 286/2006). L'informazione ha la finalità di consentire all'Ufficio di collegare il documento ad una notifica effettuata dal comune, ovvero ad una particella compresa negli elenchi pubblicati con l'invito alle parti titolari di diritti sull'immobile a procedere alla dichiarazione in catasto.

Nella maschera per l'indicazione dei dati del tecnico (figura seguente) è stato inserito il pulsante per fornire le dichiarazioni di rito nel caso di documento inviato per via telematica.

Il pulsante dà accesso alla maschera che consente di rendere la dichiarazione, obbligatoria in caso di inoltro del documento per canale telematico.

### 3.4 Descrizione delle funzioni richiamabili dalla mappa principale

Nel rinviare i dettagli per l'utilizzazione della procedura ad un auto-apprendimento, immediatamente conseguibile dopo un breve uso, sia per le informazioni direttamente riportate in video e dall'help in linea sia dal manuale ricavabile dalla stampa della guida, di seguito vengono illustrate, suddivise per tipologia, le principali istruzioni di base, per la redazione dei documenti.

Preventivamente si ritiene comunque importante descrivere il menu principale (che si attiva al momento di avvio della procedura) e delle relative funzioni previste dal pacchetto applicativo.

Il pacchetto propone molteplici "mappe" costituite da schermate attraverso le quali l'utente interagisce sia con l'acquisizione o la visualizzazione di dati, sia con le scelte di alcune funzioni.

Il pacchetto, come in tutte le procedure in ambiente windows, produce due tipi di menu principali, il menu a tendina ed un altro - di più pratico accesso - grafico, definito "barra degli strumenti".

#### La schermata iniziale

Una volta lanciata la procedura Docfa, viene presentata a video la schermata di cui alla figura n. 3.1, nella quale si evidenziano: la barra dei menu (file, funzioni, opzioni) e la barra delle funzioni (bottoni associati ad una funzione).

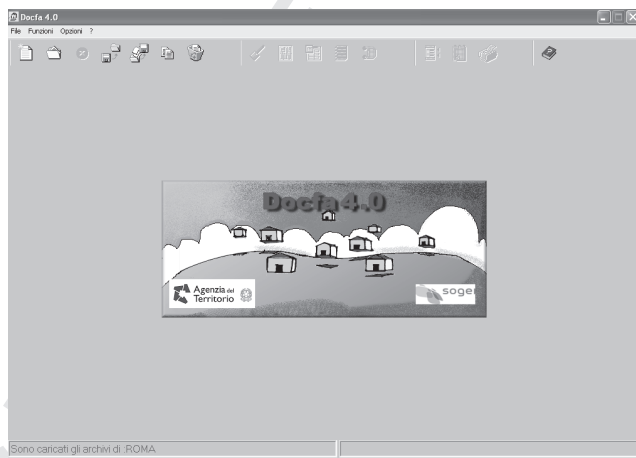


Figura n. 3.1

I primi tre menu (file, funzioni, opzioni) consentono di impostare le informazioni generali per l'utilizzo del Docfa e le scelte operative sul documento da predisporre (il quarto permette la consultazione dell'help in linea sull'uso della procedura) (figura n. 3.2).

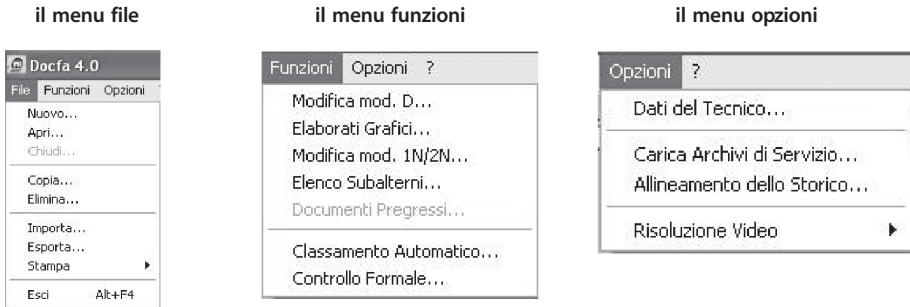


Figura n. 3.2

### 3.4.1 Le funzionalità attivabili dal **menu File** a “tendina” (o dai corrispondenti bottoni posizionati nella barra delle applicazioni)

- NUOVO** permette l’acquisizione di un nuovo documento del tipo prescelto.
- APRI** permette di lavorare su un documento del tipo prescelto e già acquisito.
- CHIUDI** permette la chiusura del documento corrente. Tale funzione è attiva soltanto dopo aver aperto un documento esistente o dopo averne creato uno nuovo. È obbligatoria prima di passare a lavorare su di un altro documento.
- IMPORTA** consente il caricamento di documenti, del tipo prescelto, precedentemente acquisiti e predisposti, per poterli modificare integrare o utilizzare come base di partenza per un documento di caratteristiche simili.
- ESPORTA** consente il riversamento di file, del tipo prescelto (su floppy disk o su apposita directory), al fine di poterlo trasferire (in genere su un PC collegato in rete con la banca dati catastale: il PC su cui è operativo il Docfa versione Ufficio).
- ELIMINA** permette di cancellare un documento del tipo prescelto.
- STAMPA** consente di scegliere tra 3 opzioni:
- di ausilio:* stampa i modelli prefincati, della tipologia del documento prescelto, da utilizzare nel caso si vogliano predisporre manualmente tutti i modelli prima di inserire i dati a PC.
- dei modelli acquisiti:* stampa i modelli acquisiti, della tipologia del documento prescelto
- di presentazione:* stampa la modulistica necessaria alla presentazione dei documenti all’Ufficio provinciale dell’Agenzia del Territorio.

### 3.4.2 Le funzionalità attivabili dal menu **Funzioni** a “tendina” (o dai corrispondenti bottoni posizionati nella barra delle applicazioni)

<b>MODIFICA MODELLO D</b>	Permette di correggere o completare un documento, del tipo pre-scritto, precedentemente acquisito. Questa finestra è attiva soltanto dopo aver aperto il documento. Se per vari motivi è necessario chiudere un documento di cui non si è completata l’acquisizione, è possibile farlo e successivamente dopo averlo aperto entrare in modifica e continuare l’acquisizione.
<b>ELABORATI GRAFICI</b>	Consente di acquisire o modificare gli elaborati grafici a corredo della dichiarazione (planimetrie ed elaborati planimetrici). Questa funzione contiene molte innovazioni rispetto alle versioni precedenti della procedura Docfa, in quanto a partire dalla versione 4.0 non saranno più utilizzati i modelli cartacei per la presentazione degli elaborati grafici. Risulta attiva solo dopo che si è compilato il modello D.
<b>MODELLI 1N/2N</b>	Con questa funzionalità si accede direttamente alla maschera iniziale per la compilazione dei modelli 1N e 2N dove sono richieste notizie in merito alle caratteristiche costruttive del fabbricato (parte prima) e della singola unità immobiliare (parte seconda).
<b>ELENCO SUBALTERNI</b>	Si tratta di un nuovo modello che sostituisce il precedente EP3. È integrato con il documento in fase di predisposizione e viene allegato alla stampa di presentazione. In pratica questo modello si compila direttamente o si aggiorna con i dati delle unità immobiliari e beni comuni non censibili presenti nel documento. I dati inseriti possono essere oggetto di successive modifiche o cancellati. La prima volta che si accede questa funzionalità la procedura evidenzia il messaggio che “l’elenco è vuoto”, è necessario quindi procedere all’ <i>aggiornamento</i> che consente di recuperare e successivamente se del caso aggiornare i dati presenti nel modello in compilazione o all’ <i>importa</i> dove può essere caricato un elenco precedentemente creato.
<b>DOCUMENTI PREGRESSI</b>	La funzionalità risulta attiva solo in fase di redazione di una variazione, mentre resta inibita nel caso di nuova costruzione. In pratica, nel caso in cui la situazione presente negli archivi catastali non risulti aggiornata a causa del mancato inserimento in atti di documenti afferenti sia un passaggio di proprietà (voltura) o una precedente variazione dell’immobile consente al professionista di inserire tutte le notizie necessarie a partire dal numero di

protocollo e la data del documento non presente in atti al fine di aggiornare la banca dati catastale senza la necessità di richiedere preventivamente un preallineamento al competente ufficio provinciale dell'Agenzia del Territorio.

#### **CLASSAMENTO AUTOMATICO**

Permette l'esecuzione del classamenti dell'immobile in base al riconoscimento dei dati forniti ed ai parametri resi disponibili dall'Ufficio provinciale dell'Agenzia del Territorio mediante i prospetti di classamento.

#### **CONTROLLO FORMALE DEL DOCUMENTO**

Questa finestra è attiva soltanto dopo aver aperto un documento e permette di controllare che il documento stesso sia stato redatto in modo corretto. Nel caso in cui durante il controllo siano stati riscontrati errori, nella schermata appariranno i tasti "visualizza" e "stampa", che consentono di visualizzare sullo schermo o stampare gli errori riscontrati. Il controllo formale con esito positivo garantisce la corretta acquisizione nella banca informativa del catasto, ma attenzione, il documento può essere respinto al momento dell'aggiornamento della banca dati qualora contenga dati incongruenti con quelli presenti (es. identificativo catastale).

### **3.4.3 Le funzionalità attivabili dal menu Opzioni "a tendina" (o dai corrispondenti bottoni posizionati nella barra delle applicazioni)**

#### **DATI DEL TECNICO**

Con questa funzione è possibile personalizzare i dati del tecnico che compila i documenti. È possibile inserire i dati di più tecnici (nel caso ad esempio di studio tecnico associato) che lavorano dalla stessa postazione.

#### **CARICA ARCHIVI DI SERVIZIO**

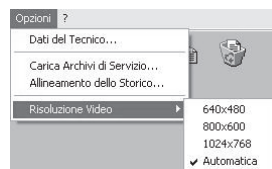
Consente il caricamento di tariffe e prospetti relativi alla provincia di lavoro. La modifica delle tariffe e dei prospetti può essere successivamente effettuata soltanto in occasione della redazione di documenti che insistono sul territorio di altre province.

#### **ALLINEAMENTO DELLO STORICO**

Permette il recupero dell'archivio storico dei documenti presenti sul PC di lavoro. L'operazione va effettuata qualora sia stato riscontrato un disallineamento, segnalato con l'emissione di opportuno diagnostico, tra i dati di questo archivio ed i documenti presenti.

## RISOLUZIONE VIDEO:

Consente di modificare la risoluzione video di lavoro della procedura per adeguarla a quella del monitor in possesso del professionista redattore.



### 3.5 Il caricamento di prospetti e tariffe

Al momento della prima utilizzazione o nel momento in cui si ha la necessità di modificare la provincia di lavoro, devono essere effettuate le operazioni di caricamento delle tariffe (al fine del calcolo delle rendite catastali) e dei prospetti di classamento (ai fini della indicazione di categoria e classe da assegnare agli immobili, mediante operazioni di classamento automatico, in base alle informazioni generali fornite).

Il caricamento avviene a seguito della scelta della sigla della provincia di lavoro ed alla indicazione della posizione ove sono allocate le informazioni relative alle tariffe ed ai prospetti (directories). A fine operazione sarà presentato un quadro riepilogativo della situazione degli archivi catastali (figura n. 3.3).

La procedura di caricamento come detto deve essere effettuata ogni volta che il Comune di lavoro in cui è sito l'immobile in dichiarazione non fa parte della provincia caricata al momento.

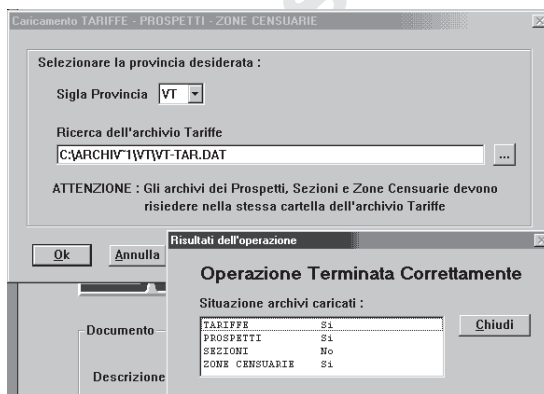


Figura n. 3.3

### 3.6 Inserimento dei dati del tecnico

Come già accennato in precedenza, con la funzione “dati del tecnico” è possibile personalizzare i dati del tecnico che compila i documenti. È possibile inserire i dati di più tecnici (nel caso ad esempio di studio tecnico associato) che lavorano dalla stessa postazione (figura n. 3.4).