

Docfa - istruzioni fornite dall'Agenzia del Territorio per la compilazione 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, o 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. Pertanto i poligoni relativi a tali superfici non dovranno essere realizzati.

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) vedi "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria" - sono riportati i criteri adottati nelle varie fattispecie.

CASISTICA

Di seguito viene elencata una casistica di riferimento riguardante le risposte ai quesiti presentati dalle ditte incaricate degli analoghi appalti precedenti.

Terrazza coperta	= tipologia "D" se comunicante con i vani della tipologia "A" = tipologia "E" se non comunicante con i vani della tipologia "A" .
Portico	= tipologia "D" se comunicante con i vani della tipologia "A" = tipologia "E" se non comunicante con i vani della tipologia "A" .
Chiostrina	= tipologia "F"
Posto auto coperto	= Tipologia "A"
Posto auto scoperto	= Tipologia "A"
Lastrico solare	= Tipologia "E"
Patio	= tipologia "D" se comunicante con i vani della tipologia "A" = tipologia "E" se non comunicante con i vani della tipologia "A" .
Lavanderia	= tipologia "B" se comunicante con i vani della tipologia "A" = tipologia "C" se non comunicante con i vani della tipologia "A" .
Centrale termica	= tipologia "B" se comunicante con i vani della tipologia "A" = tipologia "C" se non comunicante con i vani della tipologia "A" .
Soffitta	= tipologia "B" se comunicante con i vani della tipologia "A" = tipologia "C" se non comunicante con i vani della tipologia "A" .
Pollaio	= tipologia "C"
Veranda chiusa	= Tipologia "A"
Stenditoio	= tipologia: "B" se comunicante con tipologia "A", "C" non comunicante;
Stireria	= tipologia: "B" se comunicante con tipologia "A", "C" non comunicante;
Taverna (tavernetta)	= tipologia: "A";
Piano ammezzato	= tipologia: secondo la destinazione d'uso;
Soppalco	= tipologia: "B" se comunicante con tipologia "A", "C" non comunicante;
Mansarda	= tipologia: "B" se comunicante con tipologia "A", "C" non comunicante;

Solaio	= tipologia: "B" se comunicante con tipologia "A", "C" non comunicante;
Servizio	= tipologia: da' intendersi come W.C. - bagno;
Sgombero	= tipologia: "B" se comunicante con tipologia "A", "C" non comunicante;
Loggiato	= tipologia: "B" se comunicante con tipologia "A", "C" non comunicante;

Per eventuali nuovi ambienti non previsti nel precedente elenco (piano ammezzato, piano pilote, passaggio coperto, tettoia, cisterna e forno) e nelle specifiche tecniche, sarà utilizzata la tipologia "G" nel caso in cui, segnalati al Servizio Tecnico III, non pervengano indicazioni contrarie entro giorni 5 solari.

In generale per l'attribuzione della tipologia di ambiente farà fede unicamente la destinazione d'uso riportata in planimetria all'interno dei vani, tenendo anche conto di eventuali aggiornamenti operati dai tecnici dell'U.T.E. in sede di accertamento.

I vani non recanti destinazione d'uso saranno considerati come ambienti principali, ad esclusione del piano interrato che sarà qualificato come ambiente "B" o "C" secondo la situazione di comunicante o non con gli ambienti principali "A".

- **Tipologia delle u.i.u. che riguarda soltanto un accessorio indiretto (es.: cantina con bagno, sola cantina, etc.)**
Ambiente tipologia "A" .
- **Tipologia di ambiente da assegnare ai pianerottoli di collegamento (più o meno lunghi) tra scala esterna e ingresso della costruzione (spesso sono anche balconi)**
I pianerottoli di collegamento tra la scala esterna esclusiva e ingresso della costruzione verranno trattati nel modo seguente:
se esterni verranno considerati e assimilati a balconi (ambiente "D");
se non esterni verranno assimilati a vani di disimpegno e cioè vani accessori a diretto servizio dei vani principali (quindi ambiente "A").
- **Tipologia di ambiente da assegnare ai bagni, ai ripostigli, ai ripostigli con bagni ecc., esterni al corpo principale della u.i.u.**
nel caso di bagni, ripostigli, ripostigli con bagni esterni (quindi "non comunicanti" con i vani con funzione principale nella categoria) verranno considerati come ambienti di tipo "C" .
- **Tipologia d'ambiente da assegnare alle verande ai fini del calcolo delle superfici**
Alla veranda si attribuirà la tipologia di ambiente "A", quando dalla sua rappresentazione grafica risulti essere chiusa da muri, porte e finestre o riporti la dicitura "veranda chiusa". In tutti gli altri casi sarà assimilata a terrazza coperta e pertanto assumerà la tipologia "D" (se comunicante con i vani della tipologia "A") o "E" (se non comunicante con gli stessi).
- **Superficie esterna con dicitura "veranda":**
le superfici esterne con la dicitura "veranda" vanno considerate come area principale;
- **Trattamento degli ambienti (soffitte, intercapedini, ecc.) non praticabili e/o prive di accesso**
Tutti i vani sprovvisti di accesso (intercapedini, camere d'aria, cavedi, sottotetti, vuoti sanitari, etc.) sono considerati volumi tecnici e non vanno considerati al fine del calcolo superfici.
- **Scale esterne ad uso esclusivo**
Le scale esterne esclusive non rientrano nel calcolo della superficie e s'intendono concluse in corrispondenza dell'ultima alzata.

- **Locali ad. uso esclusivo di una u.i.u (WC, ripostigli,) contigui ma "non comunicanti" con vani aventi funzione principale, ed aventi l'accesso dall'esterno (da una corte, da un giardino, da un balcone), devono essere considerati a diretto o ad indiretto servizio della superficie principale?**

I locali ad uso esclusivo di una u.i.u (WC, o ripostigli), contigui ma non "comunicanti" con vani principali (aventi cioè l'accesso da una corte, da un giardino, da un balcone) verranno considerati ad indiretto servizio con conseguente assegnazione di tipologia d'ambiente "C".

- **Calcolo delle aree per superficie senza altezze (balconi, terrazze, etc.)**

Per balconi, terrazzi, aree scoperte, etc. l'altezza si assumerà pari a 0

- **Tipologia da assegnare ai collegamenti verticali ad uso esclusivo**

La proiezione del collegamento verticale ad uso esclusivo se inserita (ricadente) nel medesimo vano scala, sarà computata una sola volta pari alla sua massima proiezione; se non inserita nello stesso vano scala sarà calcolata per ogni singola superficie di base.

- **Ripostigli e/o bagni ricavati da sottoscala**

Si distinguono le situazioni:

- a. scale interne esclusive: l'area dei ripostigli e/o bagni non si considera perché già compresa nell'area della proiezione della scala;
- b. scale esterne esclusive: questa volta l'area dei ripostigli e/o bagni deve essere calcolata;
- c. scale condominiali: l'area dei ripostigli e/o bagni deve essere calcolata.

- **Concetti di "comunicante" e "non comunicante"**

Un ambiente è "comunicante" con gli ambienti della stessa u.i,u aventi funzione principale (nella categoria) se esso può essere da questi raggiunto attraverso aperture o scale interne esclusive che permettano una comunicazione diretta.

- **Muri di pertinenza comune confinanti con superfici condominiali**

I muri perimetrali saranno considerati esclusivi, ad eccezione di quelli che confinano con spazi condominiali edificati; pertanto i muri perimetrali confinanti con aree cortilizie condominiali saranno considerati esclusivi.

- **Muri confinanti con scale condominiali**

in questo caso si acquisirà la mezzeria del muro;

- **Muri confinanti cori pozzo luce condominiale:**

il muro confinante con pozzo di luce deve essere considerato di proprietà esclusiva;

- **Muri perimetrali senza alcun segno di continuazione:**

i muri perimetrali che non presentano alcun segno di continuità (che ne dimostri la comproprietà con altri), anche se confinanti con proprietà diverse devono essere considerati esclusivi;

- **Muri che delimitano balconi, terrazzi, giardini:**

i muri che delimitano balconi, terrazzi o giardini (es. parapetti, muri di cinta ecc.) vengono associati alla tipologia di quest'ultimi;

- **Muri confinanti con altra proprietà, di spessore ridotto:**

i muri confinanti con altre unità immobiliari il cui spessore risulta inferiore agli altri muri vanno considerati in comproprietà e quindi al 50% dell'intero spessore presunto;

- **Muri perimetrali che confinano con ballatoi:**

i muri perimetrali che confinano con i ballatoi di utilità comune devono essere considerati di proprietà esclusiva.