

TAVOLO DI LAVORO CON ORDINI PROFESSIONALI

19 GIUGNO 2024

- **Presentazione istanze;**
 - **CUP**
 - **Domande di Voltura;**
 - **Docfa automatico e accertamento;**
 - **Varie ed eventuali: TAF e casistiche rifiuti**
- DOCFA.**

DP FERRARA

PRESENTAZIONE ISTANZE INTESTAZIONE

Le istanze devono essere trasmesse **esclusivamente:**

- alla pec dell'ufficio
dp.ferrara@pce.agenziaentrate.it
- tramite **l'accesso all'area riservata** (cassetto fiscale);
- tramite *contact center (solo casi semplici)*.

Istanze di preallineamento

Devono essere compilate preferibilmente con *voltura2.0-telematica* e inviate:

- **tramite Sister** (Tecnici e Notai).
- *per pec*, chi non ha abilitazioni a *Sister*

PRESENTAZIONE ISTANZE

Le istanze devono riportare tutti i dati obbligatori (*fac simile: 9T_Modello Unico Istanza*). I motivi più frequenti di istanze incomplete o non conformi sono i seguenti:

- mancanza dei richiami all'art. 47 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 e s.m.i. sulle sanzioni penali previste per le ipotesi di falsi in atti e dichiarazioni mendaci;
- mancanza dei richiami previsti dal Decreto legislativo del 30/06/2003, n. 196 in materia di protezione dei dati personali;
- modello incompleto e mancante di informazioni essenziali del richiedente (codice fiscale e dati anagrafici) o dei dati identificativi dell'unità immobiliare (dati catastali);
- mancanza della firma o della copia del documento;
- mancanza della delega, nei casi previsti.

PRESENTAZIONE ISTANZE

Nella compilazione delle istanze di intestazione (soggettive) indicare sempre la mail pel.

Se indicata la pec: il sistema automatizzato non invierà alcuna risposta sulle motivazioni di rifiuto dell'istanza di intestazione catastale.

Per le istanze oggettive (C.T. e C.F.) invece può essere indicata anche la pec.

ULTERIORI DICHIARAZIONI

Il/La sottoscritto/a _____

consapevole di quanto prescritto dall'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 e successive modificazioni e integrazioni, sulle sanzioni penali per le ipotesi di falsi in atti e dichiarazioni mendaci e che i dati forniti con il presente modello sono resi ai sensi dell'articolo 47 del medesimo decreto

DICHIARA

di essere informato che, ai sensi e per gli effetti del Codice della Privacy, i dati personali acquisiti saranno trattati, nel rispetto del Decreto legislativo del 30/06/2003, n. 196, da ultimo modificato dal Decreto legislativo del 10/08/2018, n. 101, anche con strumenti informatici, con modalità idonee a garantirne la riservatezza e la sicurezza. I dati forniti verranno trattati dall'Agenzia delle Entrate per il tempo strettamente necessario a conseguire gli scopi per cui sono stati raccolti ed esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la dichiarazione è resa.

Data **Data** _____

FIRMA **Firma** _____

PRESENTAZIONE ISTANZE

Istanze per
cui non
serve la
delega
firmata nel
modello:

Possono essere redatte e presentate direttamente dal professionista, **se correlate allo svolgimento di un incarico professionale** di redazione di un atto di aggiornamento catastale, le seguenti istanze:

- errore sulla persona cui è intestato l'immobile;
- errore ortografico nell'intestazione;
- errore o assenza di codice fiscale, luogo e data di nascita;
- evidente errore nei diritti, nelle quote, nelle annotazioni;
- errore sui dati di toponomastica;
- richiesta di identificativo catastale.

Vanno riportati sempre i dati del proprietario.

PRESENTAZIONE ISTANZE

L'oggetto della pec deve contenere almeno: **tipo catasto; tipologia della richiesta** (desumibile dal modello unico d'istanza: Mod. 9T) e **ditta**, questo per semplificare l'assegnazione e la fase di ricerca, nel caso di richiesta di chiarimenti e informazioni (citare possibilmente sempre il protocollo).

Esempi:

- ***Istanza CF – acquisizione planimetria - ditta;***
- ***Istanza CT – variazione colturale - ditta;***
- ***Istanza rettifica intestazioni - ditta;***
- ***Riunione Usufrutto - ditta;***
- ***Voltura successione - ditta;***
- ***Voltura societaria - ditta.***

PRESENTAZIONE ISTANZE

<input type="checkbox"/>	N°Prot. ↕	Data ↕	Registro ↕	P ↕	Oggetto ↕
<input type="checkbox"/>	56957	17/06/2024	(E) REGISTRO UFFICIALE		PROTOCOLLAZIONE DOCTE ████████████████████
<input type="checkbox"/>	56946	17/06/2024	(E) REGISTRO UFFICIALE		I: PRESENTAZIONE ISTANZA PER AGGIORNAMENTO INTESAZIONE CATASTALE - N. 2 📄
<input type="checkbox"/>	56944	17/06/2024	(E) REGISTRO UFFICIALE		PRESENTAZIONE ISTANZA PER AGGIORNAMENTO INTESAZIONE CATASTALE - N. 2 📄
<input type="checkbox"/>	56942	17/06/2024	(E) REGISTRO UFFICIALE		Fw:istanza MUI ██████████ 📄
<input type="checkbox"/>	56941	17/06/2024	(E) REGISTRO UFFICIALE		MUI - ██████████ 📄
<input type="checkbox"/>	56940	17/06/2024	(E) REGISTRO UFFICIALE		Fw:istanza mui ██████████ 📄
<input type="checkbox"/>	56938	17/06/2024	(E) REGISTRO UFFICIALE		Fw:modello unico istanza - ██████████ ██████████
<input type="checkbox"/>	56926	17/06/2024	(E) REGISTRO UFFICIALE		RICHIESTA ATTESTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE 📄

Oggetto istanza incompleto

La parte oscurata riporta i dati della ditta.

PRESENTAZIONE ISTANZE - Bollo

ISTANZE IN BOLLO

Non sono ammessi bolli scannerizzati o autocertificazioni attestanti il versamento del bollo.

Va assolto virtualmente eseguendo un bonifico sul conto corrente postale dell'ufficio IBAN IT64B076011300000022312573 intestato all'Agenzia Entrate - Territorio - Ufficio Provinciale di Ferrara oppure tramite F24-Elide. Copia della quietanza (con indicati **CAB** e **ABI** nel caso di pagamento con F24 elide) attestante il versamento, va allegata all'istanza.

I dati da inserire per il pagamento con F24-Elide sono, oltre ai dati anagrafici e al codice fiscale:

- codice ufficio: **KCA** (servizi catastali);
- tipo: R;
- codice atto: da non compilare;
- codice tributo **T91T**: *imposta di bollo* (€ 16,00).

CUP- Servizi prenotabili



I servizi catastali e ipotecari, prenotabili tramite l'indirizzo <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/prenota-un-appuntamento>, o tramite l'App "Agenzia delle Entrate" scaricabile su cellulare, sono i seguenti:

1. Assistenza all'utenza professionale (telefonica)
 - a) catasto fabbricati;
 - b) catasto terreni;
 - c) servizi di pubblicità immobiliare;

N.B.: in fase di prenotazione, al fine di indirizzare correttamente la consulenza, è necessario indicare nel **campo NOTE** gli elementi utili relativi alla consulenza richiesta.

CUP- Servizi prenotabili

2. Consultazione atti cartacei:
 - a) catasto fabbricati;
 - b) catasto terreni;
 - c) consultazione ipotecaria di note e dei titoli cartacei;

N.B.: in fase di prenotazione al fine di predisporre la documentazione è necessario indicare nel **campo NOTE** gli elementi utili relativi al reperimento del materiale cartaceo richiesto.

3. Presentazione e Assistenza domande di volture catastali;
4. Ispezioni, visure, certificati da banca dati informatizzata:
 - a) consultazioni catastali informatizzate;
 - b) ispezioni ipotecarie informatizzate.

VOLTURA 2.0 - TELEMATICA

Obbligatoria dal 01/10/2022

DP FERRARA

VOLTURA 2.0 - TELEMATICA



Chi può presentare tramite **SISTER**:

- Voltura - Pre-allineamento - tutti
- Voltura Afflusso e **Annotamento** - solo i tecnici abilitati alla trasmissione dei Docfa, con allegati i documenti previsti.

NOTA - **Annotamento**: chi non è abilitato alla trasmissione dei Docfa (es. NOTAI) può utilizzare la “*Voltura - Pre-allineamento*”, allegando anche copia della quietanza del bollo.

Il manuale di “*Voltura 2.0 – Telematica*” risulta disponibile all’interno dell’applicazione, “*Voltura*”, “*Manuale utente*”.

VOLTURA 2.0 - TELEMATICA

NOVITA' → si usa SOLO «in sostituzione di..»

Esempio:

intestazione catastale attuale:

Mario Rossi	usufrutto 1/2
Giovanna Verdi	usufrutto 1/2
Luca Bianchi	nudo proprietario 1/1

Solo **CONTRO/FAVORE**

Attenzione al regime patrimoniale presente in visura che deve essere inserito anche nel contro e nel favore

Al decesso di Mario Rossi si deve effettuare la voltura 2.0 nel seguente modo:

CONTRO

Mario Rossi - usufrutto 1/2

Luca Bianchi - nudo proprietario 1/2

FAVORE

Luca Bianchi - proprietario 1/2

A seguito delle ultime modifiche del software non è più necessario inserire nel contro anche il nudo proprietario.

CONTRO

Mario Rossi - usufrutto 1/2

FAVORE

Luca Bianchi - usufrutto 1/2

La procedura fonde poi automaticamente la nuda proprietà di Luca Bianchi con l'usufrutto

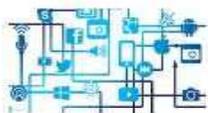
VOLTURA 2.0 - TELEMATICA

VANTAGGI INVIO VOLTURA 2.0 IN MODALITA' **ON-LINE**



Semplificazione dei pagamenti.

Calcolo degli importi dovuti per tributi, bolli ed eventuali ravvedimenti operosi e versamento tramite «castelletto nazionale»



Semplificazione gestione pratiche.

La procedura traccia la pratica dall'invio alla ricezione delle ricevute. La pratica inviata telematicamente viene acquisita direttamente nel SIT e pronta per la lavorazione da parte dell'ufficio; si eliminano i tempi necessari per le attività di gestione della posta certificata (ricezione, protocollazione, comunicazione numero di pratica, assegnazione, acquisizione della richiesta nel SIT, scarico e invio ricevute)



Verifiche di coerenza dei dati con le banche dati, prima dell'invio della richiesta.

Confronto fra i dati dichiarati e quelli presenti in anagrafe tributaria; controllo di esistenza degli immobili nella banca dati catastale; ...

Registrazioni che richiedono generalmente 2 gg lavorativi

VOLTURA 2.0 - TELEMATICA

SVANTAGGI INVIO VOLTURA 2.0 IN MODALITA' **OFF-LINE**

- CUP - tempi di prenotazione



MARTEDI' e GIOVEDI'

XML

PEC -



POSTA ELETTRONICA CERTIFICATA

passaggi di lavorazione lunghi e di difficile monitoraggio

Le registrazioni richiedono generalmente 10 gg lavorativi,
le volture cartacee anche 30 gg.



DP FERRARA



VOLTURA 2.0 - TELEMATICA

Quadratura dei titoli e delle quote

- Piena proprietà = usufrutto + nuda proprietà;
- Piena proprietà = enfiteusi + diritto del concedente;
- Piena proprietà = proprietà per l'area + proprietà superficaria;
- Proprietà per l'area = nuda proprietà per l'area + usufrutto su proprietà per l'area;
- Proprietà superficaria = nuda proprietà superficaria + usufrutto su proprietà superficaria.

I **diritti di abitazione** e **di uso** vengono sempre **sommati alla proprietà** quindi un'intestazione con diritto di abitazione e nuda proprietà è incompleta.

VOLTURA 2.0 - TELEMATICA

Soggetti obbligati alla sottoscrizione

I soggetti obbligati sono coloro che sono tenuti a registrare gli atti con cui si trasferiscono diritti reali su beni immobili, quindi:

- i privati (eredi, tutori o curatori, amministratori dell'eredità: chi ha presentato la dichiarazione di successioni) per le successioni ereditarie;
- i nudi proprietari o gli usufruttuari in accrescimento, nel caso di volture per riunione del diritto di abitazione o di usufrutto;
- i notai, per gli atti da essi rogati, ricevuti o autenticati (*1);
- i notai, per le modifiche societarie non soggette a trascrizione (*1);
- i cancellieri giudiziari per le sentenze da essi registrate (*1);
- i segretari o delegati di qualunque Amministrazione pubblica per gli atti stipulati nell'interesse dei rispettivi enti (*1).

Se più persone sono obbligate alla presentazione, è sufficiente presentare una sola domanda di voltura.

Nota (*1): queste volture devono essere presentate con modello unico. Se chi è obbligato non richiede la voltura, possono provvedere direttamente i soggetti interessati, ma solo **dopo un anno** dal momento in cui è scaturito l'**obbligo**.

VOLTURA 2.0 - TELEMATICA

Unità immobiliari - intestazione

Gli immobili inseriti nella D.V. devono essere correttamente individuati negli atti catastali (identificativi attuali e unità immobiliari con intestazione). Unità non identificate e quindi senza intestazione (p.es. enti urbani, bcnc, bcc), o con dati catastali errati non saranno volturati e per la correzione sarà necessario redigere un nuovo **atto a rettifica**, dopo aver individuato correttamente il bene.

Per evitare incongruenze ed esiti è opportuno verificare che le unità immobiliari, oggetto di trasferimento e voltura, siano state regolarmente registrate nella banca dati (dati anagrafici, codice fiscale e identificativi catastali aggiornati).

Se il soggetto cedente o il *de cuius* non è intestato in catasto o è intestato con quote o diritti errati, è necessario provvedere a recuperare i passaggi intermedi mancanti.

VOLTURA 2.0 - TELEMATICA

Nel caso di **riunione di usufrutto** le volture vanno **distinte per soggetto obbligato**

Per esempio, supponendo le unità negoziali relative allo stesso comune e tipo di catasto:

- **CASO 1**

Unità negoziale	Intestati	Diritto e quota
1	De cuius Soggetto A	usufrutto 1/1 nuda proprietà 1/1
2	De cuius, Soggetto A Soggetto B	usufrutto 1/1 nuda proprietà ½ nuda proprietà ½

Se presenta il soggetto A è sufficiente una sola voltura; se presenta il soggetto B, può togliere l'usufrutto solo sull'unità negoziale 2.

VOLTURA 2.0 - TELEMATICA

- CASO 2

Unità negoziale	Intestati	Diritto e quota
1	De cuius Soggetto A	usufrutto 1/1 nuda proprietà 1/1
2	De cuius, Soggetto A Soggetto B	usufrutto 1/1 nuda proprietà ½ nuda proprietà ½
3	De cuius, Soggetto B	usufrutto 1/1 nuda proprietà 1/1

Sono sempre necessarie due volture: il soggetto A è obbligato per le unità negoziali 1 e 2, mentre il soggetto B è obbligato per le unità negoziali 2 e 3. È indifferente chi presenti la voltura per l'unità negoziale 2.

VOLTURA 2.0 - TELEMATICA

Errori frequenti

- Voltura (file .pdf) non firmata o firmata dal delegato, invece che dal soggetto obbligato (delegante);
- allegazione del certificato di morte invece che della dichiarazione sostitutiva del certificato di morte;

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi - Art. 15 legge 183/2011
- voltura con inseriti regimi patrimoniali differenti da quanto presente in visura;
- **voltura e istanze su atti con esito non recuperabile**, per cui è necessario presentare una nota a rettifica: p.es. atti con beni non intestati (enti urbani, bcnc, bcc) o beni senza l'indicazione di quote;
- voltura e istanze su atti con nota di trascrizione difforme (p. es.: unità immobiliari diverse - p. es. graffate -, quote o soggetti, ...) da quanto presente in banca dati catastale (nota a rettifica);
- voltura della condizione oneri con “patto di riservato dominio” che non è prevista;
- la **voltura a rettifica** può essere presentata **solo** quando gli errori riscontrati sono imputabili ad un inesatto inserimento di dati nella voltura catastale, mentre **nell'atto e nella nota di trascrizione sono corretti**. Diversamente è necessario presentare una **formalità a rettifica**.

Nella compilazione delle volture, all'interno del file .xml, indicare sempre la mail pel.

Se indicata la pec: il sistema automatizzato non invierà alcuna risposta sulle motivazioni di rifiuto della voltura.

Rinuncia abdicativa

Rinuncia abdicativa dell'intera proprietà

La nota di trascrizione deve riportare il **codice atto 146** ed indicare il **solo soggetto “contro”**.

In questo caso non è possibile richiedere la voltura automatica, né altra modalità di voltura.

Il soggetto rinunciante, in questo caso, può presentare **un'istanza in bollo** per richiedere l'apposizione della seguente annotazione sugli atti catastali: *“RINUNCIA ABDICATIVA del Nota presentata con Modello Unico in atti dal repertorio n. rogante:, sede:, Trascritto al reg. part. n./ANNO)”*.

Il notaio deve inviare una **comunicazione** al competente ufficio dell'**Agenzia del Demanio**.

Rinuncia abdicativa

Rinuncia abdicativa dell'intera pro quota

La nota di trascrizione deve riportare il **codice atto 146**.

In questo caso è possibile la **voltura** a favore dei restanti comproprietari, ma **devono essere soddisfatte le seguenti condizioni**:

- indicazione in atto di tutti gli altri soggetti intestati (ancorché non intervenuti), con l'indicazione dei **“soggetti a completamento”**;
- la ditta catastale, ante rinuncia, sia perfettamente aggiornata (non devono risultare volture inevase o soggetti privi di Codice Fiscale validato in anagrafe tributaria o senza quote) ed allineata alle mutazioni presenti nelle banche dati di pubblicità immobiliare;
- i soggetti il cui diritto si **“espande”** devono essere inseriti in fase di compilazione della nota di trascrizione come **“soggetti a completamento”** secondo procedure già utilizzate, a titolo esemplificativo, nel caso di voltura per il coniuge acquirente in comunione legale e non comparente in atto.

Rinuncia abdicativa

Rinuncia abdicativa dell'intera pro quota - precisazione

Nel caso di atto di rinuncia, la voltura automatica non è obbligatoria.

Se viene selezionata la voltura automatica, ma vengono omessi i soggetti a completamento, l'esito non sarà in alcun modo recuperabile con istanza, ma dovrà essere presentata obbligatoriamente una voltura soggetta a tributi.

La voltura richiesta con altre modalità (non automatica con l'atto) potrà essere trattata nel solo caso in cui siano integralmente indicati gli elementi previsti per la compilazione della domanda di voltura che prevede i soggetti contro e i soggetti a favore (completi di codice fiscale), oltre ovviamente all'indicazione dei beni immobili come indicati in catasto con il relativo diritto e le quote trasferite conformemente al titolo.

DOCFA AUTOMATICO



DP FERRARA

DOCFA AUTOMATICO

- A partire dal **4 luglio 2022** è stata estesa, su scala nazionale, la procedura per la trattazione automatica di talune tipologie di dichiarazioni Docfa, ai fini della loro registrazione agli atti. A puro titolo esemplificativo, potranno essere oggetto di trattazione automatica le dichiarazioni Docfa aventi causale codificata e rispondenti ad un'ulteriore serie di requisiti specifici relativi alla causale dichiarata, il cui riscontro è effettuato direttamente dal sistema informatico.

N.B.: La procedura di trattazione automatica delle dichiarazioni Docfa, rinvia le verifiche di accettazione, che esulano dai controlli automatici, alla fase di accertamento.

DOCFA AUTOMATICO

Aspetto positivo

- Recupero di risorse nella fase di accettazione (3 giorni)

Aspetto negativo

- Qualità dei documenti approvati automaticamente

DOCFA - DATI

Ufficio Provinciale	DOCFA inviati al controllo manuale dall'automatismo	Numero documenti respinti nei controlli preliminari o di accettazione	Percentuale documenti respinti nei controlli preliminari o di accettazione
Ferrara	9.747	4.991	51,20%

Ufficio Provinciale	DOCFA registrati in automatico sottoposti a controllo generale	DOCFA registrati in automatico con almeno una difformità o incoerenza segnalata in controllo generale	Percentuale DOCFA registrati in automatico con almeno una difformità o incoerenza segnalata in controllo generale
Ferrara	512	215	42,00%

Dati relativi al periodo compreso tra 01.05.2023 – 30.04.2024

DP FERRARA

DOCFA AUTOMATICO

Il sistema automatico effettua **SOLO alcune tipologie di controlli** e non intercetta gli errori di graficismo, di definizione delle u.i.u., lo scorporo di cantine e soffitte, le aree esclusive, ecc.

RISCHI

Acquisire in B.D. una dichiarazione non corretta e verificata successivamente (anche dopo un anno - circ. 7/2022) dall'Ufficio come non conforme  (aumento di planimetrie catastali da ripresentare).

PROBLEMATICHE

- Annotazioni e riserve sulle unità immobiliari
- Stipula di Atti notarili (conformità)
- Aggravio di COSTI per la sistemazione

DOCFA AUTOMATICO

AZIONI PREVENTIVE

- Utilizzo del Vademecum Nazionale;
- Servizio di assistenza telefonica;
- Incontri con gli Ordini professionali.

DOCFA AUTOMATICO - CONTROLLI



**Controlli sugli atti di
aggiornamento Docfa
registrati a seguito di
trattazione automatica**

DP FERRARA

DOCFA AUTOMATICO - CONTROLLI



Per i Docfa registrati a seguito di trattazione automatica, l'attività di accertamento ... prevede anche l'esecuzione del controllo generale e la relativa segnalazione al professionista e al proprietario di eventuali incongruenze commesse nella compilazione delle dichiarazioni Docfa.

DOCFA AUTOMATICO - CONTROLLI

The screenshot displays the 'Area riservata SISTER' web interface. At the top left, there is a logo and a navigation link '← Sito informativo'. The main header area contains the text 'Area riservata SISTER'. On the right side, there is a login field labeled 'Utente:' with a blue bar below it. The main content area shows a breadcrumb 'Ti trovi in: Home dei Servizi'. A red notification banner states: 'Benvenuto [redacted] il tuo ultimo accesso è stato il 03/05/2024 09:31. Totale Utenti connessi: 8891'. Below this, there is a 'Primo piano' section with a globe icon and a link '- Non sono presenti news'. A 'Notifiche (1)' section is visible, containing a notification: '- Esito del controllo generale del Docfa prot. 2023 [redacted] 08/05/2023 (Identificativo Pratica [redacted] e Codice invio [redacted]) registrato a seguito di trattazione automatica.' The left sidebar contains various menu items like 'Certificazioni', 'Documenti', 'Versione file', 'Linee fogli', 'Archiviati', and 'Cerca'.

Il tecnico redattore riceve la notifica, tramite Sister, sull'esito del controllo “*fase di accettazione*” effettuata durante l'accertamento del Docfa.



DOCFA AUTOMATICO - CONTROLLI

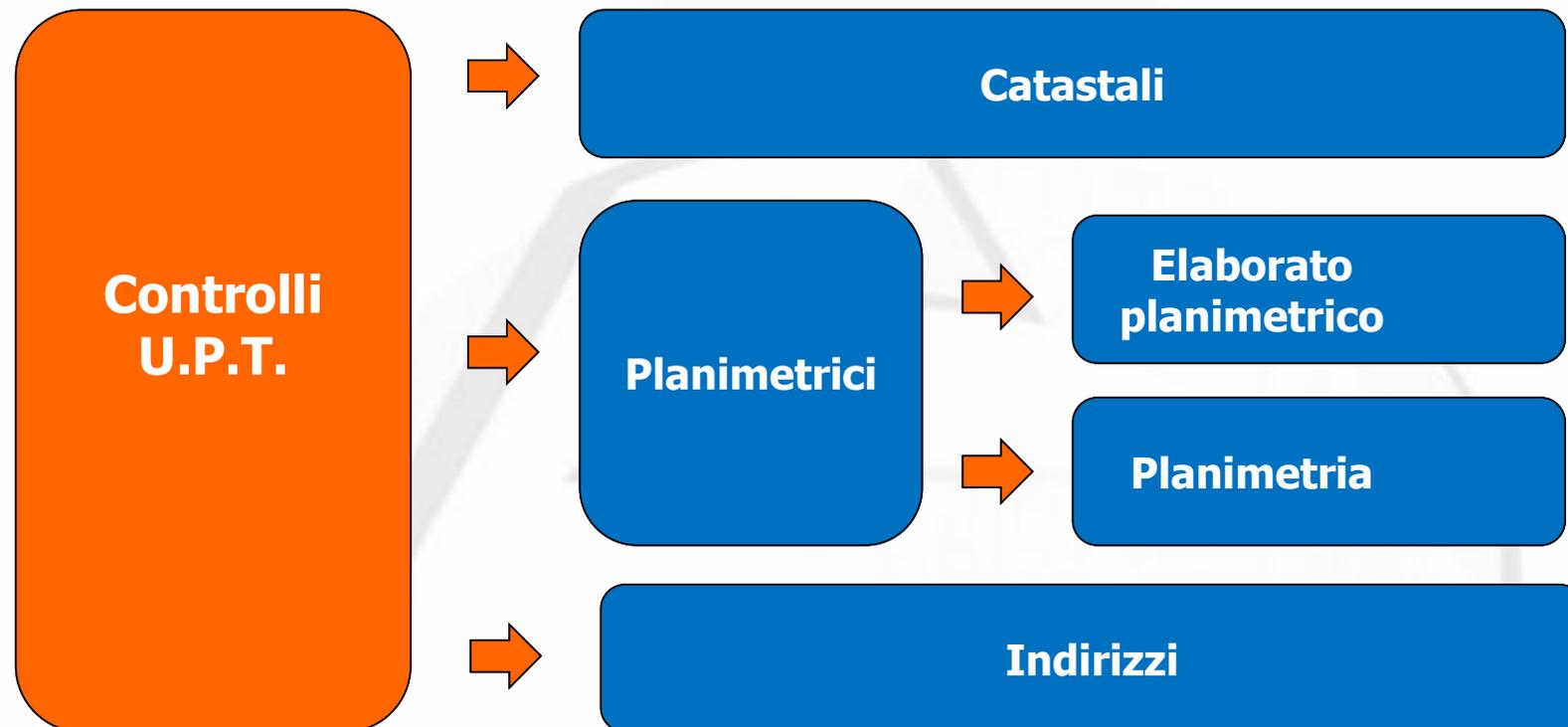
Nel controllo dell'atto di aggiornamento Docfa sopra indicato sono state rilevate le seguenti anomalie:

- Errata rappresentazione dell'esposizione grafica

Per ciascuna anomalia rilevata che richiede un aggiornamento della banca dati catastale e' indicata la pertinente operazione da porre in essere ovvero l'operazione di correzione gia' effettuata d'ufficio.

Le anomalie per le quali, invece, non e' richiesto un aggiornamento sono segnalate nella presente scheda senza indicazione dell'azione correttiva necessaria.

DOCFA AUTOMATICO – Controlli di accettazione



Controlli Catastali

- ✓ Errata indicazione degli estremi del tipo mappale
- ✓ Errata indicazione della causale di dichiarazione della variazione
- ✓ Errata attribuzione degli identificativi e della zona censuaria e/o della sezione
- ✓ Incongruenza tra n. piani dichiarati nel modello D1 e nel modello 1N
- ✓ Mancanza del collegamento dell'unità immobiliare con l'utilità comune censibile
- ✓ Informazioni sui soggetti del tipo mappale incompleto o errato (quote, titoli, intestatario, CF, assenza riferimenti al lotto precedente)
- ✓ Omessa descrizione del/i subalterno/i (Elenco subalterni)
- ✓ Errata indicazione dell'unità immobiliare a cui è asservito il bene comune censibile
- ✓ Assenza di relazione tecnica (quando prevista)
- ✓ Mancata compilazione dei campi obbligatori richiamati nei modelli di dichiarazione Docfa

Docfa con accettazione automatica

Controlli Catastali

- ✓ Omessa presentazione dell'elaborato planimetrico previsto per questa tipologia di documento
- ✓ Mancato o errato pagamento dei tributi catastali o errata esenzione da tributi
- ✓ Errata compilazione dei subalterni
- ✓ Soggetto dichiarante non avente titolo
- ✓ Allegato obbligatorio assente
- ✓ Allegato obbligatorio non congruente

Ad esempio, per il censimento delle unità collabenti l'eventuale assenza di:

- ✓ **relazione sullo stato dei luoghi**, con particolare riferimento alle strutture e alla conservazione del manufatto (corredata di documentazione fotografica), sottoscritta da un tecnico;
- ✓ **autocertificazione, resa dall'intestatario del bene, attestante l'assenza di allacciamento dell'unità alle reti** dei servizi pubblici dell'energia elettrica, dell'acqua e del gas.

Controlli planimetrici su ELABORATO PLANIMETRICO

- ✓ Immagini raster o vettoriali non leggibili
- ✓ Inesatta redazione dell'elaborato planimetrico e/o dell'elenco subalterni
- ✓ Errata rappresentazione dell'esposizione grafica
- ✓ Sagoma della particella non corrispondente a quella di catasto terreni presente in banca dati (in assenza di tipo mappale)
- ✓ Sagoma della particella non corrispondente al tipo mappale
- ✓ Errata indicazione dei subalterni rispetto a quelli attribuiti nelle singole planimetrie
- ✓ Indicazione nell'elaborato planimetrico di elementi architettonici o informazioni che non sono di stretta pertinenza della planimetria stessa
- ✓ Sagoma della geometria urbana e/o delle pertinenze esterne esclusive non corrispondenti con quella dichiarata nelle planimetrie delle corrispondenti unità immobiliari

Controlli planimetrici su ELABORATO PLANIMETRICO

- ✓ Mancata indicazione del simbolo di orientamento
- ✓ Errata indicazione dei piani
- ✓ Presenza dei nomi dei confinanti
- ✓ Assenza della definizione del perimetro dei beni comuni non censibili
- ✓ Assenza della definizione del perimetro delle unità immobiliari dichiarate con le categorie fittizie
- ✓ Assenza della definizione del perimetro delle attinenze scoperte
- ✓ Assenza dell'indicazione del toponimo o toponimo diverso da quello dichiarato nel modello D1
- ✓ Utilizzo di diverse scale di rappresentazione in una singola scheda

Controlli planimetrici su PLANIMETRIA

- ✓ Immagini raster o vettoriali non leggibili
- ✓ Errata rappresentazione dell'esposizione grafica
- ✓ Sagoma totale delle unità costituite non corrispondente a quella presente in banca dati nei casi di variazione
- ✓ Sagoma della particella non corrispondente al tipo mappale (nei soli casi di mappale intero)
- ✓ Indicazione nella planimetria catastale di elementi architettonici o informazioni che non sono di stretta pertinenza della planimetria stessa
- ✓ Inesatta indicazione dei subalterni
- ✓ Mancata indicazione del simbolo di orientamento
- ✓ Errata indicazione dei piani
- ✓ Presenza dei nomi dei confinanti

Controlli planimetrici su PLANIMETRIA

- ✓ Assenza della definizione del perimetro delle attinenze scoperte
- ✓ Utilizzo di diverse scale di rappresentazione in una singola scheda
- ✓ Mancata indicazione dell'altezza dei vani
- ✓ Mancata indicazione della destinazione dei locali accessori
- ✓ Errata indicazione della scala di rappresentazione
- ✓ Errata rappresentazione della corte esclusiva
- ✓ Perimetro di unità immobiliari, o loro porzioni, non completamente definito
- ✓ Assenza dell'indicazione del toponimo o toponimo diverso da quello dichiarato nel modello D1
- ✓ Errata descrizione dei poligoni per il calcolo delle superfici, in conformità con quanto disposto dal DPR 138/98
- ✓ Planimetrie dell'unità immobiliare non conformi a quelle presenti in banca dati in relazione alla causale di variazione indicata

Controllo Indirizzi

- ✓ Indicato indirizzo non certificato anche se esistente indirizzo certificato
- ✓ Indirizzo non corretto
- ✓ Indirizzo indicato non presente negli archivi e non adeguatamente motivato

Tipologie di difformità

Sostanziali

Difformità che hanno un impatto sull'attività di accertamento e sulla correttezza delle informazioni acquisite nella banca dati catastale

Omissioni, carenze e difformità connesse al mancato rispetto di disposizioni normative

Formali

Esempi:

- ✓ *indicazione nella planimetria di elementi architettonici o informazioni che non sono di stretta pertinenza della planimetria stessa*
- ✓ *mancata indicazione del simbolo di orientamento (Se la planimetria è comunque orientabile (ad esempio, mediante EP))*
- ✓ *presenza dei nomi dei confinanti*

DOCFA AUTOMATICO - Controlli

Correzione di difformità o incoerenze riscontrate nel corso dell'accertamento – non sanabili d'ufficio

Quando, nel corso dell'accertamento, l'Ufficio riscontri **difformità o incoerenze sostanziali** nell'atto di aggiornamento, anche in relazione allo stato di fatto delle unità dichiarate, oppure nelle informazioni registrate nella banca dati a seguito della registrazione dell'atto stesso, **notifica** agli intestatari catastali e al tecnico redattore **la richiesta di ripresentazione** della documentazione, motivando opportunamente la richiesta, e annotando la circostanza negli atti catastali ...

DOCFA AUTOMATICO - Controlli

Correzione di difformità o incoerenze riscontrate nel corso dell'accertamento – sanabili d'ufficio

Quando l'Ufficio riscontra difformità sanabili con il proprio intervento o ravvede la necessità di aggiornare direttamente la banca dati, utilizza gli strumenti informatici disponibili in ambiente operativo SIT, al fine di apportare le necessarie correzioni o integrazioni, **e notifica, quando previsto**, l'esito dell'operazione effettuata alla parte interessata.

DOCFA AUTOMATICO - Controlli

OBIETTIVI DA PERSEGUIRE

SEGNALARE, CORREGGERE e RIMUOVERE le difformità e le incoerenze riscontrate, in fase di accertamento, nell'ambito del controllo generale dei *Docfa* registrati a seguito di trattazione automatica.

AGGIORNARE correttamente le banche dati catastali.

MIGLIORARE i livelli di conformità nella redazione delle dichiarazioni *Docfa* da parte dei professionisti tecnici.

DOCFA AUTOMATICO - Controlli

RILEVANZA DELLE DIFFORMITÀ E DELLE INCOERENZE

Le difformità e le incoerenze riscontrate nella dichiarazione *Docfa* - cioè la carenza, l'assenza o l'inesattezza di dati, informazioni ed elementi grafici - hanno diversa rilevanza, in relazione al loro impatto:

- sulle attività specifiche dell'accertamento
- sulla correttezza delle informazioni acquisite nella banca dati catastale

DOCFA AUTOMATICO - Controlli

RILEVANZA SOSTANZIALE

- Rendono impossibile individuare, delimitare, identificare le unità dichiarate o già censite;
- Rendono impossibile determinare la consistenza, il classamento e/o la rendita catastale delle UIU dichiarate;
- Generano disallineamenti tra gli archivi catastali;
- Contravvengono a disposizioni normative;
- Presentati da soggetti senza titolo.

INTERVENTI SULLA BANCA DATI CENSUARIA

- Apposizione di annotazione o di riserva;
- Aggiornamento d'ufficio (p.es. scorporo cantine con la divisione dell'unità);
- **Ripristino** d'ufficio dello **stadio antecedente** alla registrazione del *Docfa*.

INTERVENTI SUGLI ELABORATI GRAFICI

- apposizione, sulle schede planimetriche, di annotazione di non accettabilità;
- apposizione, sulle schede dell'elaborato planimetrico, di annotazione di non conformità alle disposizioni di prassi.

DOCFA AUTOMATICO - Controlli

COMUNICAZIONI VERSO I SOGGETTI COINVOLTI

- Notifica delle operazioni effettuate d'ufficio nonché dell'avviso di liquidazione dei tributi, della notifica di irregolarità, della richiesta di ripresentazione del *Docfa*;
- comunicazione di difformità e di incoerenze, con richiesta di aggiornamento catastale;
- richiesta di documentazione e/o informazioni integrative.

ALCUNI ESEMPI - Controlli catastali

CONTROLLI CATASTALI	Spunta check	Inserimento note integrative del check	Apposizione annotazione	Ripristino BD	Aggiornamento BD	Invio comunicazione oppure notifica ai soggetti interessati
Errata indicazione degli estremi del tipo mappale: Se omessa o errata indicazione nel <i>Docfa</i> , ma mappa comunque aggiornata e coerente con <i>Docfa</i>	X	—	—	—	—	—
Se omessa o errata indicazione, con effettiva omissione di atto <i>Pregeo</i> propedeutico	X	È richiesta la presentazione di tipo mappale omesso. Apposta annotazione su unità derivate.	IN BANCA DATI CENSUARIA, PER TUTTE LE UNITÀ DERIVATE: Rilevate irregolarità nell'atto di aggiornamento	—	—	Notifica di irregolarità (avvio procedimento ex art. 1, comma 277, legge 244/2007 tramite procedura ITACA) per mancata presentazione tipo mappale
Soggetto dichiarante non avente titolo ^[4] (da riferirsi anche al professionista redattore dell'atto di aggiornamento - ad esempio, professionista sospeso o cancellato dall'Albo)						
In assenza di riscontro e in caso di riscontro non adeguato	X	È richiesta la ripresentazione del <i>Docfa</i> . BD ripristinata a stadio precedente, con annotazione apposta su unità ripristinate.	IN BANCA DATI CENSUARIA, PER TUTTE LE UNITÀ RIPRISTINATE: Ripristino stadio precedente per irregolarità rilevate nell'atto di aggiornamento	X	—	Comunicazione di difformità e/o incoerenze riscontrate nel controllo generale del <i>Docfa</i>
^[4] Prima della chiusura dell'accertamento, è richiesto al professionista redattore dell'atto e al dichiarante (oppure agli intestatari catastali, se il dichiarante non risulta intestatario) di comprovare il titolo alla sottoscrizione entro 30 gg. (sia la richiesta che l'eventuale riscontro devono essere salvati nel fascicolo dell'accertamento <i>Docfa</i>)						

ALCUNI ESEMPI- Controlli elaborato planimetrico

CONTROLLI PLANIMETRICI - ELABORATO PLANIMETRICO -	<i>Spunta check</i>	<i>Inserimento note integrative del check</i>	<i>Apposizione annotazione</i>	<i>Ripristino BD</i>	<i>Aggiorna- mento BD</i>	<i>Invio comunicazione oppure notifica ai soggetti interessati</i>
Mancata indicazione del simbolo di orientamento nell'elaborato planimetrico	X	—	—	—	—	—
Sagoma della geometria urbana e/o delle pertinenze esterne esclusive non corrispondenti con quella dichiarata nelle planimetrie delle corrispondenti unità immobiliari	X	<i>Anomalia sanabile con rappresentazione del Docfa. Apposta annotazione su schede dell'EP interessate.</i>	SU SCHEDE DELL'EP IN CUI SONO RISCONTRATE DIFFORMITÀ E/O INCOERENZE: <i>Elaborato planimetrico non conforme alle disposizioni di prassi</i>	—	—	—
Assenza della definizione del perimetro dei beni comuni non censibili	X	<i>Anomalia sanabile con rappresentazione del Docfa. Apposta annotazione su schede dell'EP interessate.</i>	SU SCHEDE DELL'EP IN CUI SONO RISCONTRATE DIFFORMITÀ E/O INCOERENZE: <i>Elaborato planimetrico non conforme alle disposizioni di prassi</i>	—	—	—
Assenza della definizione del perimetro delle unità immobiliari dichiarate con le categorie fittizie	X	<i>Anomalia sanabile con rappresentazione del Docfa. Apposta annotazione su schede dell'EP interessate.</i>	SU SCHEDE DELL'EP IN CUI SONO RISCONTRATE DIFFORMITÀ E/O INCOERENZE: <i>Elaborato planimetrico non conforme alle disposizioni di prassi</i>	—	—	—

ALCUNI ESEMPI - Controlli planimetria

CONTROLLI PLANIMETRICI - PLANIMETRIA -	Spunta check	Inserimento note integrative del check	Apposizione annotazione	Ripristino BD	Aggiorna- mento BD	Invio comunicazione oppure notifica ai soggetti interessati
Indicazione nella planimetria di elementi architettonici o informazioni che non sono di stretta pertinenza della planimetria stessa	X	—	—	—	—	—
Inesatta indicazione dei subalterni (da riferirsi ai casi in cui gli estremi catastali dell'unità immobiliare rappresentata nella planimetria sono errati nel cartiglio)	X	È richiesta la rappresentazione del Docfa per le unità seguenti: (indicare "tutte le unità derivate" oppure specificare estremi catastali delle sole unità interessate).	—	—	—	Comunicazione di difformità e/o incoerenze riscontrate nel controllo generale del Docfa
Errata rappresentazione della corte esclusiva	X	È richiesta la rappresentazione del Docfa. Apposta annotazione "Planimetria non accettabile" sulle unità seguenti: (indicare "tutte le unità derivate" oppure specificare estremi catastali delle sole unità interessate).	SIA IN BANCA DATI CENSUARIA CHE SU SCHEDE PLANIMETRICHE, PER LE SOLE UTU INTERESSATE: <i>Planimetria non accettabile</i>	—	—	Notifica apposizione annotazione "Planimetria non accettabile" e richiesta di rappresentazione Docfa
Errata descrizione dei poligoni per il calcolo delle superfici, in conformità con quanto disposto dal DPR 138/98 e precisamente: errata indicazione della tipologia, errato calcolo grafico delle superfici, errata indicazione delle altezze	X	Superficie catastale rettificata d'ufficio per le unità seguenti: (indicare "tutte le unità derivate" oppure specificare estremi catastali delle sole unità interessate).	—	—	Rettifica d'ufficio superficie catastale	—

PROGETTO RIVISITAZIONE PUNTI FIDUCIALI

È un piano di lavoro che prevede la rivisitazione della Tabella Attuale dei punti Fiduciali (TAF), finalizzato all'aggiornamento della maglia dei punti fiduciali, alla luce anche delle nuove metodologie di rilievo (GPS).

È necessario quindi che i PF siano stazionabili con tale metodologia (visuale libera a sud, accessibili, ..) ed è prevista una ricognizione generale finalizzata alla soppressione di alcuni punti preesistenti e all'eventuale istituzione di nuovi punti idonei ad essere utilizzati con le moderne tecniche di rilevamento GNSS (Global Navigation Satellite System).

PROGETTO RIVISITAZIONE PUNTI FIDUCIALI

Per il momento e fino all'emanazione della convenzione nazionale, si ritiene utile che i tecnici al momento della presentazione di monografie di punti fiduciali **inviino all'ufficio mediante una mail, una dichiarazione contenente anche le coordinate geocentriche WGS 84 (ETRF 2000)**, del punto fiduciale.

Nel caso di richiesta di istituzione di nuovi punti fiduciali, questo è preferibile, ma indispensabile e fondamentale nel caso di richiesta di istituzione di nuovi punti fiduciali nei Comuni già trattati ed in corso di trattazione per l'attività di revisione della TAF (Fiscaglia, Masi Torello, Tresigana e Voghiera).

Rimane fondamentale che i punti fiduciali abbiano caratteristiche di stabilità, identificabilità, ma soprattutto di facile accessibilità, e siano stazionabili o al limite rilevabili”.

Rifiuti DOCFA dal 01.01.2024 al 30.06.2024

Numero Documenti telematici rifiutati	2.935
Controlli accettazione	Numero documenti
Controlli Catastali	3.044
Controlli Elaborato Planimetrico	929
Controlli Planimetrie	1.564
Controlli Intestati	19
Documenti non registrabili	273

Nota bene: nello stesso Docfa possono essere presenti più motivi di rifiuto.

Rifiuti DOCFA dal 01.01.2024 al 30.06.2024

Dettaglio Controlli Catastali	Numero documenti
Autocertificazione non congruente	32
Assenza in banca dati dell'unita` immobiliare in trattazione o sua incoerenza con la documentazione agli atti	892
Errata compilazione dei subalterni	23
Errata indicazione della causale di dichiarazione della variazione	705
Categoria F4 non ammessa per la tipologia di dichiarazione utilizzata	15
Mancata compilazione dei campi obbligatori richiamati nei modelli di dichiarazione Docfa	125
Assenza di relazione tecnica (quando prevista)	395
Errata attribuzione degli identificativi e della zona censuaria e/o della sezione	112
Intestazioni relative ai soggetti espresse non coerentemente alle normative vigenti	56
Omessa presentazione dell'elaborato planimetrico previsto per questa tipologia di documento	71
Indirizzo indicato non presente negli archivi e non adeguatamente motivato	55
Omessa descrizione del/i subalterno/i (Elenco subalterni)	54
Errata indicazione degli estremi del tipo mappale	96
Soggetto dichiarante non avente titolo	78
Subalterno/i soppresso/i inesistente/i in banca dati	8
Incongruenza tra n. piani dichiarati nel modello D1 e nel modello 1N	11
Mancato o errato pagamento dei tributi catastali o errata esenzione da tributi	26
Autocertificazione assente	38
Errata indicazione dell'unita` immobiliare a cui e asservito il bene comune censibile (per variazioni con diritti comuni riconosciuti a sistema)	2
Utilizzo di causale non codificata in presenza di causale codificata	15
CONTROLLI AUTOMATICI PRELIMINARI FALLITI	229
Subalterno/i costituito/i gia` esistente/i in banca dati	6

Rifiuti DOCFA dal 01.01.2024 al 30.06.2024

Dettaglio Controlli Elaborato Planimetrico	Numero documenti
Errata rappresentazione dell'esposizione grafica dell'elaborato planimetrico	308
Errata indicazione dei piani nell'elaborato planimetrico	64
Inesatta redazione dell'elaborato planimetrico e/o dell'elenco subalterni	442
Sagoma della geometria urbana e/o delle pertinenze esterne esclusive non corrispondenti con quella dichiarata nelle planimetrie delle corrispondenti unita` immobiliari	59
Errata indicazione dei subalterni rispetto a quelli attribuiti nelle singole planimetrie	16
Mancata indicazione del simbolo di orientamento nell'elaborato planimetrico	5
Elaborato con immagini raster o vettoriali non leggibili	18
Assenza della definizione del perimetro dei beni comuni non censibili	2
Presenza dei nomi dei confinanti nell'elaborato planimetrico	1
Sagoma della particella non corrispondente a quella di catasto terreni presente in banca dati (in assenza di tipo mappale)	14

Rifiuti DOCFA dal 01.01.2024 al 30.06.2024

Dettaglio Controlli Planimetrie	Numero documenti
Errata indicazione dei piani	105
Errata descrizione dei poligoni per il calcolo delle superfici, in conformita con quanto disposto dal DPR 138/98 - Errata indicazione della tipologia	201
Errata rappresentazione dell'esposizione grafica	598
Presenza dei nomi dei confinanti	2
Mancata indicazione dell'altezza dei vani	80
Errata descrizione dei poligoni per il calcolo delle superfici, in conformita con quanto disposto dal DPR 138/98 - Errato calcolo grafico delle superfici	231
Perimetro di unita` immobiliari, o loro porzioni, non completamente definito (superfici aperte o tagliate per mancanza di spazio per la rappresentazione)	4
Mancata indicazione della destinazione dei locali accessori	51
Indicazione nella planimetria catastale di elementi architettonici o informazioni che non sono di stretta pertinenza della planimetria stessa	87
Sagoma totale delle unita` costituite non corrispondente a quella presente in banca dati nei casi di variazione	77
Errata descrizione dei poligoni per il calcolo delle superfici, in conformita con quanto disposto dal DPR 138/98 - Errata indicazione delle altezze	32
Errata rappresentazione della corte esclusiva	24
Mancata indicazione del simbolo di orientamento	10
Inesatta indicazione dei subalterni	9
Immagini raster o vettoriali non leggibili	32
Assenza dell'indicazione del toponimo o toponimo diverso da quello dichiarato nel modello D1	10
Errata indicazione della scala di rappresentazione	7
Sagoma della particella non corrispondente al tipo mappale (nei soli casi di mappale intero)	3
Assenza della definizione del perimetro delle attinenze scoperte	1

Rifiuti DOCFA dal 01.01.2024 al 30.06.2024

Dettaglio Controlli Intestati	Numero documenti
Dati degli intestati del documento non congruenti con i dati presenti in anagrafe tributaria, oppure non trovati in anagrafe tributaria, ma documento redatto prima del 2000	17
Dati degli intestati del documento non trovati in anagrafe tributaria	2