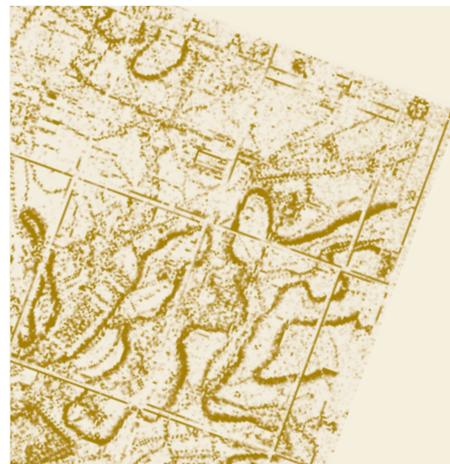


COME EVITARE ERRORI NEL PRESENTARE LE PRATICHE DOCFA

FABIO COLANTONI



In queste pagine l'autore ha ritenuto utile affrontare il tema, quanto mai attuale, delle sospensioni delle pratiche Docfa da parte dell'Ufficio catastale, che sono numerose, frequenti e molto spesso motivate dalle stesse osservazioni, con la conseguenza di penalizzare i tecnici sia perché allungano i tempi delle pratiche sia per il supplemento di lavoro che comportano. Per risolvere questa situazione è importante utilizzare come linea guida il Vademecum versione 3.0, realizzato dagli Ordini professionali tecnici nel 2018, integrandolo, alla luce delle novità normative, con due strumenti di supporto: un elenco dettagliato dei principali controlli effettuati dall'Ufficio in sede di accettazione-verifica del documento Docfa, insieme a uno strumento di controllo consistente in un'utile check-list con le indicazioni principali per evitare, il più possibile, gli errori maggiormente frequenti.

Ho ritenuto utile in questo articolo affrontare il tema, quanto mai attuale, delle sospensioni delle pratiche Docfa, mettendo l'accento sui principali e più ricorrenti errori che si commettono nella stesura di una pratica catastale, al fine di dare indicazioni utili e direi basilari a supporto dei colleghi.

Nel corso delle numerose e animate riunioni avute negli anni, sia con la direzione Regionale Agenzia delle Entrate – Territorio, sia con l'Ufficio Provinciale di Roma, tra le diverse problematiche affrontate con frequenza e grande attenzione, sono emerse sempre più spesso quelle legate alle sospensioni delle pratiche Docfa che riportano, con elevata frequenza, sempre le medesime “motivazioni”. Per risolvere una situazione che penalizza i tecnici allungando i tempi e obbligandoli a un supplemento di lavoro è stato realizzato, con il contributo di tutti gli Ordini professionali tecnici, il Vademecum 3.0 pubblicato il 19 luglio 2018 (linee guida condivise con l'Ufficio catastale). Si trattava di un manuale operativo contenente le risposte tecniche alle problematiche più frequenti per la redazione degli atti di aggiornamento del catasto mediante l'applicativo informatico Docfa.

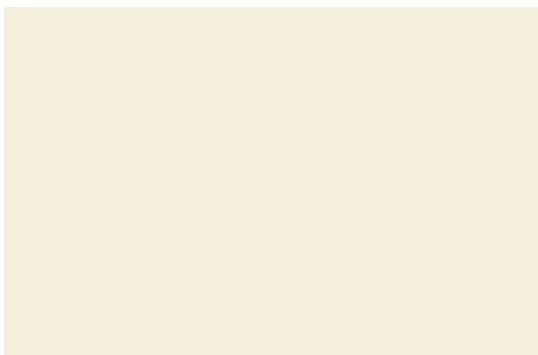
Alla luce delle novità normative emanate dall'Agenzia delle Entrate in questi ultimi anni e della necessità di aggiornare il Vademecum, nel testo

viene fornito un elenco dettagliato voce per voce dei principali controlli effettuati dall'Ufficio in sede di accettazione-verifica del documento Docfa che potrà risultare utile ai colleghi per evitare di incorrere nelle troppo consuete "sospensioni" delle pratiche.

Infine, invito i colleghi quando propongono la pratica catastale ad utilizzare come linea guida il Vademecum versione 3.0, integrato da uno strumento di controllo, pubblicato in queste pagine, consistente in un'utile check-list con le indicazioni principali per evitare, il più possibile, gli errori maggiormente frequenti. Questi sono prevalentemente di carattere "basico", ovvero causati da "distrazione e/o imprecisione" del tecnico, e possono essere facilmente azzerati effettuando un doppio controllo della pratica Docfa prima dell'invio della stessa. Allo stesso tempo questo controllo aiuta a comprendere meglio le operazioni di controllo-verifica, accettazione-sospensione delle pratiche presentate dai professionisti da parte dell'Ufficio catastale.

Di fronte all'evidenza che non tutte le sospensioni hanno motivo d'essere e che in molti casi sono prive di fondamento, sono convinto che l'obiettivo di riuscire a collaborare con l'Ufficio con mente aperta e con la precisione dei dettagli tecnici costituirebbe un netto progresso per entrambe le parti.

Concludo con la doverosa precisazione che la ckeck-list che abbiamo proposto all'Ufficio catastale provinciale è stata redatta con il supporto della Commissione catasto del Collegio.



PRINCIPALI CONTROLLI EFFETTUATI DALL'UFFICIO IN SEDE DI ACCETTAZIONE-VERIFICA DOCUMENTO DOCFA

Fase 1) Controlli Catastali Preliminari

sulle informazioni presenti nel modello D1, 1N, 2N e allegati, nonché sulle informazioni presenti nella banca dati oggetto di aggiornamento.

| Controllo effettuato | Descrizione |
|----------------------|--|
| Documento DOCFA | Intestazioni relative ai soggetti espresse non coerentemente alle normative vigenti |
| Censuario | Assenza in banca dati dell'unità immobiliare in trattazione o sua incoerenza con la documentazione agli atti |
| Documento DOCFA | Errata indicazione degli estremi del tipo mappale |
| | Errata indicazione della causale di dichiarazione della variazione |
| | Utilizzo di causale non codificata in presenza di causale codificata |
| | Errata attribuzione degli identificativi e della zona censuaria e/o della sezione |
| | Errata redazione dei modelli di pre-allineamento |
| | Incongruenza tra n. piani dichiarati nel modello D1 e nel modello 1N |
| | Mancanza del collegamento dell'unità immobiliare con l'utilità comune censibile |
| Censuario | Informazioni sui soggetti del tipo mappale incompleto o errato per: a) Quote e Titoli |
| | Intestatari: incoerenza tra la ditta dichiarata al catasto fabbricati e terreni |

Fase 2) Controlli Planimetrici

controlli sugli elaborati relativi alle schede planimetriche delle unità immobiliari presenti nel documento, ai poligoni per il calcolo della superficie catastale e alle schede dell'elaborato planimetrico.

Controlli PLANIMETRIE

(vedi pp. 35 e 64 del Vademecum 3.0)

| Controllo | Descrizione |
|-----------------------------|--|
| Schede planimetriche | 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 |
| | Erronea indicazione dei subalterni |
| | Mancata indicazione del simbolo di orientamento |
| | Errata indicazione dei piani |
| | Presenza dei nomi dei confinanti |
| | 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 (superfici aperte o tagliate per mancanza di spazio per la rappresentazione) |
| | Assenza dell'indicazione del toponimo o toponimo diverso da quello dichiarato nel quadro D1 |
| | 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 |

Controlli ELABORATO PLANIMETRICO

(vedi pp. 44 e 68 del Vademecum 3.0)

| Controllo | Descrizione |
|-------------------------------|--|
| Elaborato planimetrico | Immagini raster o vettoriali non leggibili |
| | Erronea 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 |
| | 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 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 quadro D1 |
| | Utilizzo di diverse scale di rappresentazione in una singola scheda |
| | Mancata indicazione delle unità Tipologiche |

Fase 3) Controlli sugli indirizzi

dichiarati dai professionisti nel modello D1 e verifica dell'effettivo utilizzo degli stradari "Thesaurus". (vedi p. 17 del Vademecum 3.0)

| Controllo | Descrizione |
|-----------------|--|
| Documento Docfa | Indirizzo certificato (da "thesaurus") |
| | Indirizzo selezionato da stradario non certificato (vecchi stradari Docfa) |
| | Indirizzo non certificato (inserito manualmente) |
| | Indirizzo non certificato corretto in accettazione |

Fase 4) Controlli sul classamento

non danno luogo a sospensione, ma permettono agli operatori dell'accettazione di segnalare alla procedura informatica le unità immobiliari da inserire nel campione da sottoporre a sopralluogo perché presentano possibili difformità sul classamento. Per questo motivo non vi è una specifica check-list.

PRINCIPALI CAUSE DI SOSPENSIONE DOCFA**Controlli Catastali**

(vedi da p. 20 a 35 del Vademecum 3.0)

"Errata indicazione della causale di dichiarazione della variazione"

- Indicata divisione anziché frazionamento per trasferimento diritti (e viceversa);
- Indicata la causale fusione nel caso in cui questa non vi sia;
- Omessa indicazione della causale ampliamento;
- Indicazione della causale ampliamento senza sopprimere alcun subalterno;
- Utilizzazione errata della causali relative alla demolizione totale e parziale;
- Indicata la causale "diversa distribuzione spazi interni" nel caso in cui questa non vi sia;
- Utilizzo della causale "frazionamento e fusione" senza la soppressione e la costituzione di almeno due u.i.u.;
- Utilizzo improprio della causale ultimazione di fabbricato urbano;
- Utilizzo improprio della causale variazione della destinazione;

- Utilizzo di causali quali "rettifica classamento", "rettifica consistenza";
- Utilizzo della causale "presentazione di planimetria mancante" senza indicare se la planimetria sia stata presentata e/o non reperibile agli atti dell'Ufficio;
- Tipologia del documento Docfa errata (mod. D - quadro B).

"Intestazioni relative ai soggetti espresse non coerentemente alle normative vigenti"

(vedi p. 19 del Vademecum 3.0)

- Dati errati del soggetto dichiarante;
- Mancanza di pre-allineamento della ditta;
- Soggetto dichiarante non titolare di diritti reali sull'immobile.

"Assenza di relazione tecnica (solo nel caso sia prevista)"

(vedi p.18 del Vademecum 3.0)

- Mancata indicazione degli estremi di atti e/o documenti;
- Mancanza di specificazione dei motivi per le presentazioni con causali non codificate;
- Mancata indicazione della qualifica del soggetto dichiarante in caso di intestazione a persona giuridica;
- Mancata integrazione delle causali codificate;
- Mancata indicazione riguardante i requisiti di ruralità;
- Mancata indicazione, ai sensi della circ. 4/2009, relativa alla categoria F/4;
- Mancata indicazione, ai sensi della circ. 4/2009, dell'indicazione relativa alla costituzione di aree urbane correlate al lotto edificato;
- Mancata indicazione, ai sensi della nota 15232/2002 della correlazione delle u.i.u. "unite di fatto".

"Assenza in banca dati dell'unità immobiliare in trattazione o sua incoerenza con la documentazione agli atti"

(vedi pp. 16 e 18 del Vademecum 3.0)

- Dati errati del Tipo Mappale;
- Dati errati del soggetto dichiarante.

"Errata attribuzione degli identificativi e della zona censuaria e/o della sezione"

(vedi p. 16 del Vademecum 3.0)

- Dati errati del Foglio, della particella e/o del subalterno; Dati errati della zona censuaria;
- Dati errati della sezione;
- Errata indicazione dei subalterni da variare in quanto già soppressi o inesistenti nella Banca Dati Censuaria.

“Utilizzo di causale non codificata in presenza di causale codificata”

(vedi da p. 20 a 35 del Vademecum 3.0)

- Mancato utilizzo delle causali codificate specificate nella pagina help del Quadro B – (Denuncia di Variazione – Dati Generali) del programma Docfa.

“Soggetto dichiarante non avente diritto”

(vedi p. 18 del Vademecum 3.0)

- Mancata indicazione, nel Quadro Relazione Tecnica, della qualifica del dichiarante in caso di unità immobiliare urbana intestata a persona giuridica o a soggetto deceduto.

CONTROLLI EFFETTUATI SULLE PLANIMETRIE CATASTALI

“Errata rappresentazione dell’esposizione grafica”

(vedi p. 28 e 35 del Vademecum 3.0)

- Spessore dei muri non definito:
 - a) l'u.i.u. deve contenere l'indicazione dei muri delimitanti gli ambienti, ivi compresi quelli perimetrali, anche se in comunione. Ogni muro deve essere sempre delimitato da linee continue, anche allo scopo di un corretto calcolo della superficie catastale. Qualora sussistano oggettive difficoltà nella misurazione di tali spessori, il tecnico ne stima la dimensione, riportandola nella planimetria. Tale circostanza deve essere menzionata nella relazione tecnica
- Mancanza delle coerenze;
- Omessa rappresentazione del perimetro del fabbricato in caso di mancanza dell'elaborato planimetrico;
- Scala di rappresentazione errata;
- Mancanza dell'indicazione, ai sensi della circ. 4/2009, della posizione del vano scala comune.

“Errata descrizione dei poligoni per il calcolo delle superfici, in conformità con quanto

disposto dal DPR 138/98 - Errata indicazione della tipologia”

(vedi p. 38 del Vademecum 3.0)

- Tipologia attribuita alle parti della planimetria non conforme con quanto previsto dal DPR 138/98.

“Immagini raster o vettoriali non leggibili”

- Disegni o parti di essi non perfettamente leggibili.

“Errata indicazione dei piani”

(vedi p. 17 del Vademecum 3.0)

- Dicitura del piano sulle schede non conforme con la normativa catastale;
- Errata corrispondenza fra piani dichiarati nel modello e scheda catastale;
- Uso di dizioni quali “sottotetto” o piano “rialzato” senza l'indicazione del relativo piano corrispondente del modello Docfa.

“Sagoma totale delle unità costituite non corrispondente a quella presente in banca dati nei casi di variazione”

- Planimetrie derivanti da variazioni di schede precedenti non corrispondenti a quelle già presenti in Banca Dati.

Controlli effettuati sull’ Elaborato Planimetrico

(vedi da p. 44 a 49 del Vademecum 3.0)

“Errata rappresentazione dell’esposizione grafica dell’elaborato planimetrico”

- Omessa rappresentazione delle dividenti fra le unità immobiliari; Mancanza dell'indicazione dei piani;
- Mancanza del numero di subalterno; Mancanza della linea di confine;
- Mancanza dell'indicazione di almeno due coerenze;
- Mancanza dell'EP per la costituzione di BCNC o u.i.u. in categoria F.

“Inesatta redazione dell’elaborato planimetrico e/o dell’elenco subalterni”

- Elaborato planimetrico incompleto; Elenco subalterni omesso o incompleto;
- Elenco subalterni compilato erroneamente;
- Omesso aggiornamento dell'Elaborato Planimetrico già presente agli atti dell'Ufficio.

Fonti: Agenzia delle Entrate

- CHECK LIST DI VERIFICA DOCFA-

| | | |
|----|--|--------------------------|
| 1 | Hai verificato se il nuovo subalterno in costituzione indicato nella variazione Docfa sia già presente nella banca dati catastale? | <input type="checkbox"/> |
| 2 | Hai verificato se gli identificativi catastali Z.C. , Foglio, Particella, Subalterno, Categoria, Classe e Consistenza, riportati nel Docfa corrispondono con la visura? | <input type="checkbox"/> |
| 3 | Hai correttamente riportato nel quadro U le u.i.u. in soppressione, variazione e/o costituzione con gli eventuali identificativi catastali graffiati? | <input type="checkbox"/> |
| 4 | Hai verificato l'eventuale esistenza di variazioni catastali e/o eventuali vulture di Atti precedenti non registrate in banca dati - (preallineamento)? | <input type="checkbox"/> |
| 5 | Hai verificato se le intestazioni catastali delle u.i.u. oggetto di fusione corrispondono per Titoli, Quote e Diritti (Es. Proprietà, 1/1, bene personale)? | <input type="checkbox"/> |
| 6 | Hai verificato che il soggetto dichiarante sia titolare di diritti reali sulla u.i.u. o altro soggetto (esempio eredi da specificare in relazione tecnica)? | <input type="checkbox"/> |
| 7 | Hai verificato se, rispetto alla data di fine lavori indicata nella variazione è dovuta la sanzione per ritardata denuncia? Nel qual caso è possibile usufruire del Ravvedimento Operoso. | <input type="checkbox"/> |
| 8 | Hai correttamente riportato nel quadro U le u.i.u. Beni Comuni non Censibili BCNC – in partita speciale A? | <input type="checkbox"/> |
| 9 | Hai usato, se presenti, le causali codificate anziché riportare abbreviazione in "altre" (punto 5 del quadro B)? | <input type="checkbox"/> |
| 10 | Hai utilizzato la toponomastica presente nella procedura Docfa "thesaurus" caricandola direttamente dallo stradario dei comuni (se presente)? | <input type="checkbox"/> |
| 11 | Hai riportato nella relazione tecnica, nel caso di Società, il nominativo del dichiarante ed a quale titolo sottoscrive il Docfa, (es. Amm.re, Presidente ecc) ed hai indicato la PEC della società? | <input type="checkbox"/> |
| 12 | Hai acquisito la planimetria nella scala di rappresentazione corretta, riportando le informazioni, Piano, altezza, destinazione, servizi (k. Wc, rip., corti, balconi terrazzi), confinanti, orientamento e le corti graffate – Vedi circ. AdT 4/2009? | <input type="checkbox"/> |
| 13 | Hai correttamente redatto i Poligoni secondo le indicazioni del D.P.R. 138/98 – con superfici lorde comprensive di muri max 0.50 – (con indicazione tratteggio > h= 1.50) circ. AdT 4/2009? | <input type="checkbox"/> |
| 14 | Se, dopo aver associato la planimetria all'u.i.u. oggetto di variazione, hai dovuto eseguire una correzione dell'indirizzo, dell'identificativo catastale o del nominativo del tecnico, hai associato di nuovo la planimetria? | <input type="checkbox"/> |
| 15 | Hai correttamente compilato, nel caso di denuncia per nuova costruzione, lo schema grafico con le Entità Tipologiche e l'elenco con la loro descrizione? | <input type="checkbox"/> |
| 16 | Hai correttamente compilato l'Elenco Subalterni in presenza di Elaborato Grafico Planimetrico? | <input type="checkbox"/> |
| 17 | Hai redatto l'elaborato planimetrico e l'elenco subalterni nel caso di variazioni che modificano il subalterno (Frz – Div – Fus – Vde) caricando i dati da Sister se presente e nei casi complessi predisponendo Elaborato Parziale? | <input type="checkbox"/> |
| 18 | Hai effettuato il controllo formale del documento, il classamento e la convalida di quello Proposto o Automatico? | <input type="checkbox"/> |
| 19 | Hai correttamente compilato il quadro H 1 o H2 del mod. 2N parte 1 inerente le informazioni per la Stima Diretta delle unità in Categoria Speciale D/E? | <input type="checkbox"/> |
| 20 | Hai redatto variazione per frazionamento, fusione, riduzione o soppressione di BCNC con autonomo Docfa e non unitamente a variazioni di u.i.u. ordinarie? | <input type="checkbox"/> |
| 21 | Hai inserito il numero del Tipo Mappale in caso di Nuova Costruzione o in Variazione per ampliamento con modifica della sagoma? | <input type="checkbox"/> |

Commissione Catasto Collegio Provinciale dei Geometri e G.L. di Roma