

OGGETTO: Criticità riscontrate nella trattazione delle pratiche DOCFA in fase di accettazione.

Al fine di migliorare l'attività di accettazione delle pratiche Docfa, e, ravvisate delle criticità nella predisposizione delle stesse, nell'ottica di una fattiva collaborazione con gli Ordini professionali, si ritiene utile evidenziare quali sono le principali casistiche di sospensione dei documenti stessi emerse dal monitoraggio di gennaio e febbraio 2022 che si sostanziano principalmente nelle seguenti fattispecie:

- Errata indicazione della causale di variazione (15%);
- Assenza di relazione tecnica quando prevista (10%);
- Errata attribuzione degli identificativi (10%);
- Inesatta redazione dell'elaborato planimetrico e/o dell'elenco subalterni(10%);
- Errata rappresentazione dell'esposizione grafica dell'elaborato planimetrico (10%);
- Errata rappresentazione dell'esposizione grafica delle planimetrie (14%); ;
- Errata descrizione dei poligoni per il calcolo delle superfici, in conformità con quanto disposto dal DPR 138/98 - Errata indicazione della tipologia(8%); ;

Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente

- Errata descrizione dei poligoni per il calcolo delle superfici, in conformità con quanto disposto dal DPR 138/98 - Errato calcolo grafico delle superfici (8%);
- Errata definizione dell'unità immobiliare(15%);

In via principale si ritiene di segnalare che non risulta essere ancora chiaro il concetto di unità immobiliare secondo quanto stabilito dal D.M. 28/98 ovvero: *“una porzione di fabbricato, o da un fabbricato, o da un insieme di fabbricati o da un'area, che, nello stato in cui si trova e secondo l'uso locale, presenta potenzialità di autonomia funzionale e reddituale”*; infatti, si ravvisano dichiarazioni in cui sussistono unità non autonome ed intercluse in altre. Ed inoltre, si riscontra ancora la non corretta applicazione della circolare 2e/2016 e successivi chiarimenti relativa allo scorporo di cantine e soffitte, comportando quindi l'inserimento dell'annotazione di *'planimetria inaccettabile: da suddividere in...unità immobiliari'* sull'unità immobiliare trattata.

Altra fattispecie oggetto di numerosi rifiuti riguarda l'utilizzo della causale 'divisione' in luogo di 'frazionamento', sul tema si specifica che solo la causale 'frazionamento' può prevedere le linee di divisione dei vani non materializzate in loco (assenza di tramezzature etc), e, la stessa deve essere utilizzata solo in vista di trasferimento di diritti specificato nella relazione tecnica, di contro, con la causale divisione le unità derivanti devono essere ben definite ed autonome.

Risulta altresì importante in fase di predisposizione delle pratiche la consultazione da parte dei Sigg. tecnici del Vademecum regionale.

Si raccomanda altresì, per evitare problematiche in fase di accertamento e quindi a fine di una riduzione del contenzioso e delle istanze di riesame in autotutela, in caso di dichiarazione di fabbricato rurale di allegare sia le certificazioni che i modelli previsti dalla normativa correttamente compilati e da ultimo, riguardo alla fattispecie di 'cambio di destinazione d'uso' soprattutto se senza opere, si consiglia di inviare la documentazione fotografica.

Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente

Alla luce di quanto sopra esposto è intenzione della scrivente inviare un monitoraggio puntuale possibilmente bimestrale relativo alle motivazioni di sospensione nell'ottica sia di migliorare la situazione attuale che alla luce delle future implementazioni che verranno apportate alla procedura (controllo automatico delle pratiche).

Cordiali saluti.

IL CAPO AREA SCC
Elisabetta Pighi (*)
Firmato digitalmente

() Firma su delega del Direttore Provinciale Carlo Ciccarelli*

Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente