



Direzione Provinciale di Modena

Ufficio Provinciale - Territorio

A tutti i Consigli, Collegi e Ordini
Provinciali Interessati

L O R O S E D I

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

A seguito dell'indagine esperita dai tecnici dedicati all'accettazione delle pratiche DOCFA di quest'Ufficio, si sono raccolti i dati circa le casistiche più frequenti di sospensione. Tale operazione è stata effettuata nell'ottica di un miglioramento della qualità delle dichiarazioni stesse.

Alla luce del nuovo sistema di approvazione automatica, infatti, si rende noto che il superamento dei controlli automatici e quindi l'introduzione in B.D. della dichiarazione di N.C. o VAR di per sé NON COSTITUISCE condizione ESAUSTIVA al fine del controllo, essendo talune verifiche demandate alla fase di accertamento.

Per esempio il mancato scorporo di cantine e soffitte non può essere verificato con il controllo automatico, che attiene invece ad altri aspetti, oppure la corretta definizione dell'unità immobiliare, la rappresentazione grafica ecc.

I controlli automatici delle pratiche pur diversificandosi per la tipologia di causale, riguardano ad esempio: il controllo del dichiarante che sia ricompreso tra gli intestatari dell'unità originaria, la presenza in partita ordinaria dell'unità, la presenza e la correttezza dei riferimenti del Pregeo, un controllo sulla somma delle UIU derivate dei poligoni che deve corrispondere alla/e unità originaria/e, la presenza dell'elaborato planimetrico se prevista con relativo elenco subalterni.

Referente: Capo Area SCC – Ing. Elisabetta Pighi

Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente

Come si evince da quanto sopra enucleato il sistema non esegue tutti i controlli relativi alla rappresentazione grafica, in particolare alla definizione delle unità immobiliari, all'orientamento, all'indicazione delle altezze, del piano, dei mappali confinanti, dell'indicazione dei subalterni e la suddivisione delle unità nell'elaborato planimetrico ecc.

Pertanto in considerazione delle tipologie di sospensione attualmente rilevate (elencate nella tabella sottostante con relativa ponderazione percentuale), si richiama comunque massima attenzione, a maggior ragione laddove la pratica venga inviata con modalità automatica:

- all'indicazione della **corretta causale**;
- alla **completezza degli elaborati grafici**, che significa controllare e correggere prima dell'invio:
 - assenza di indicazione delle altezze dei locali,
 - presenza di unità immobiliari non pienamente contestualizzate nel fabbricato,
 - accessi non evidenziati,
 - caratteri illeggibili o sovrapposti o non pertinenti,
 - omessa presentazione dell'elaborato planimetrico quando previsto od errata rappresentazione grafica dello stesso, mancata perimetrazione dei subalterni trattati, omissa od errato simbolo di orientamento, indicazione errata dei piani, mancata corrispondenza con le unità in atti (inserimento nell'unità di parti comuni, inserimento di porzioni precedentemente omesse senza l'utilizzo della causale preposta);
- ad evitare la creazione di **unità immobiliari prive di autonomia funzionale e reddituale**: non sono infatti ammissibili unità immobiliari intercluse o prive di accesso autonomo, oppure definite da tratteggio e quindi non delimitate da murature; tale rappresentazione (tratteggio) è consentita solo in caso dell'utilizzo della causale 'frazionamento in vista di trasferimento di diritti':

Referente: Capo Area SCC – Ing. Elisabetta Pighi

Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente

in questo ultimo caso la planimetria andrà perfezionata a trasferimento avvenuto.

MOTIVO	%
ERRATA CAUSALE (CAUSALE O DATA PALESEMENTE ERRATA)	16,31
ERRATI IDENTIFICATIVI CATASTALI O PIANI DELL'U.I	4,96
COSTITUZIONE DI U.I NON CONFORMI ALLA PRASSI CATASTALE (ERRATE PER ASSENZA DI AUTONOMIA FUNZIONALE, INGLOBAMENTO DI PARTI COMUNI ,)	2,84
MANCATA INDICAZIONE DEL TM OD ASSENZA DEL TM QUANDO PREVISTO	0,71
MANCATA SUDDIVISIONE DELLE PERTINENZE DI UI ABITATIVE	0,71
INTESTAZIONI ERRATE (DICHIARANTI NON TITOLATI, TRATTAZIONI DI PIU' UNITA' DI DITTE DIVERSE,	4,96
ASSENZA PLAIMETRIA O EL.PLAN IN ATTI : RICHIESTA RASTERIZZAZIONE	2,84
MANCANZA DI ELAB PLAN	1,42
MANCANZA RELAZIONE O ALLEGATI OBBLIGATORI (AD ES: PER F2, PER U.I CON PLAN IN ATTI DICHIARATA INACCETTABILE, DICHIARANTE DA SPECIFICARE(PROCURATORE, AMMINISTRATORE COND, ECC)	3,55
ERRATA COMPILAZIONE ELENCO SUB (MANCATO AGGIORNAMENTO DESCRIZIONE BCNC QUANDO CAMBIANO I SUB CORRELATI) - ERRATI ANCHE I PIANI	2,84
ERRATA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA EL.PLAN (MANCA PERIMETRAZIONE SUB TRATTATI, REFUSI PER DISATTENZIONE, MANCATO AGGIORNAMENTO DELL'EL.PLAN IN ATTI,)	5,67
ERRATA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA PLANIMETRIA (ASSENZA DELLE H, U.I. NON CONTESTUALIZZATA NEL FABBR, ACCESSI NON EVIDENZIATI, REFUSI PER DISATTENZIONE(SCRITTE TROPPO PICCOLE ED ILLEGGIBILI O SOVRAPPOSTE, NON PERTINENTI)	23,40
ERRATI POLIGONI	10,64
ORIENTAMENTO PALESEMENTE ERRATO (> DI 30°)	4,96
ERRORI SU INTESTATI DIVERSI E/O QUOTE E DIRITTI DIVERSI	4,96
BCNC O BCC ATTRIBUITI A SOGGETTI NON AVENTI TITOLO	3,55
OMESSO SCORPORO DI CANTINE E SOFFITTE CIRC. 6/2016	5,67

Referente: Capo Area SCC – Ing. Elisabetta Pighi

Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente

Alla luce di quanto sopra esposto si fa presente che molti controlli sono quindi, come anzidetto, demandati all'atto dell'accertamento e pertanto si rende necessaria da parte del tecnico professionista una maggior attenzione nella predisposizione delle pratiche stesse al fine di limitare l'apposizione di annotazioni di planimetria inaccettabile/non conforme o di riserve di altro tipo.

E' per tale motivo auspicabile la consultazione del Vademecum Docfa e il ricorso, per esigenze eventuali di ulteriori approfondimenti tecnici, al servizio telefonico dedicato su prenotazione il lunedì al seguente link:

<https://prenotazioneweb.agenziaentrate.gov.it/PrenotazioneWeb/prenotazione.action>

Si coglie l'occasione per segnalare che l'invio di eventuali documenti integrativi richiesti dall'Ufficio, deve essere corredato dell'indicazione del nominativo del funzionario richiedente per una più rapida assegnazione.

Il Capo Ufficio

Enrico Zaniboni (*)

Firmato digitalmente

() Firma su delega del Direttore Provinciale Carlo Ciccarelli*

Referente: Capo Area SCC – Ing. Elisabetta Pighi

Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente

Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Modena - Ufficio Provinciale - Territorio
Rua Pioppa, 22 – 41121 Modena
Tel. +390598393311 - Fax +390598393350 - e-mail: dp.modena.uptmodena@agenziaentrate.it