



Novembre 2022

La Procedura Docfa alla luce del Nuovo Vademecum Nazionale e dell'Approvazione Automatica degli atti di aggiornamento

Incontro con i rappresentanti degli Ordini e Collegi
Professionali della Provincia di Bologna



Approvazione Automatica



Approvazione Automatica

Dal 04/07/2022 è in vigore l'approvazione automatica delle denunce catastali con opzione di accatastamento “Dichiarazione Ordinaria”.

I criteri di approvazione sono tutt'oggi in corso di affinamento per la valutazione del normale impatto della nuova procedura sul data base catastale.

Le denunce accettate in automatico pertanto sono le più semplici e lineari, sia nei casi di Nuove Costruzioni che nei casi di Variazioni



Causali di Variazione alla luce del Nuovo Vademecum Nazionale

Causali Altro:

- a) Esatta Rappresentazione Grafica**
- b) Sostituzione di Planimetria Errata**
- c) Recupero di Situazione Progressa**
- d) Rettifica Docfa Prot. N...../anno**



a) Esatta Rappresentazione Grafica

(unica causale “non codificata” approvabile automaticamente)

- a) Effettiva correzione della planimetria, di graphicismi ininfluenti ai fini del classamento
- b) Presenza dell'unità fra quelle accertate dall'Ufficio (Rendita Definitiva)
- c) Rendita Proposta identica a quella accertata presente agli atti (nelle denunce approvate in automatico lo fa il sistema)
- d) Data ultimazione uguale a quella della planimetria agli atti da correggere
- e) Non cambia il subalterno
- f) No elaborato planimetrico
- g) Indicazione in relazione tecnica delle differenze da correggere



b) Sostituzione di Planimetria Errata:

- a) Effettiva differenza fra la planimetria da correggere e quella contenuta nel docfa
- b) Presenza dell'unità fra quelle accertate dall'Ufficio (Rendita Definitiva)
- c) Rendita Proposta identica a quella accertata presente agli atti
- d) Data ultimazione uguale a quella della planimetria agli atti da correggere
- e) Non cambia il subalterno
- f) Ove necessario, ripresentazione dell'elaborato planimetrico secondo i criteri generali
- g) Indicazione in relazione tecnica delle differenze da correggere
- h) Ove le differenze influissero sul classamento, il professionista segnala la circostanza ai fini della successiva trattazione dell'Ufficio (es: Consistenze Categorie C, Destinazioni Locali, ecc.)



c) Recupero di Situazione Pregressa:

- a) Effettiva esistenza di elementi mancanti o aggiuntivi fra la planimetria da correggere e quella contenuta nel docfa**
- b) Presenza dell'unità fra quelle accertate dall'Ufficio (Rendita Definitiva)**
- c) Possibilità di proporre classamento diverso**
- d) Data ultimazione uguale a quella della planimetria agli atti da correggere**
- e) Non cambia il subalterno**
- f) Ove necessario, ripresentazione dell'elaborato planimetrico secondo i criteri generali**
- g) Indicazione in relazione tecnica delle differenze da correggere con menzione del rogito da cui si evince l'anomalia**



d) Rettifica Docfa Prot. N...../anno:

- a) Unità trattata, presentata con procedura Docfa e mai accertata dall'Ufficio**
- b) Possibilità di correggere qualsiasi elemento consultabile contenuto nel Docfa presentato e mai controllato (Planimetria, Saggio di Interesse, Elenco Sub, Elab. Plan.)**
- c) No correzioni Modelli 1N Parte I e II**
- d) Possibilità di proporre classamento diverso**
- e) Data ultimazione come da ultima denuncia Docfa da correggere**
- f) Ove necessario, ripresentazione dell'elaborato planimetrico secondo i criteri generali**
- g) Indicazione in relazione tecnica degli elementi da correggere**



Afflussi Docfa



Numero Denunce Docfa

Periodo 01/07/2022 – 21/11/2022

Denunce Presentate n. 13404

Denunce Registrate n. 10171

Denunce Idonee all'Automatismo n. 5380

Denunce Idonee all'Automatismo Registrate n. 5040

Denunce Manuali Presentate n. 8024

Denunce Manuali Registrate n. 5131



Percentuali Denunce Docfa

Periodo 01/07/2022 – 21/11/2022

Denunce pervenute:

Percentuale Docfa Automatici sul Totale 40,13%
(5380 su 13404)

Denunce Registrate:

Percentuale Docfa Automatici sul Totale 49,55%
(5040 su 10171)



Rifiuti



Numero Denunce Docfa

Periodo 01/07/2022 – 21/11/2022

Denunce Presentate n. 13404

Denunce Registrate n. 10171

Denunce Rifiutate n. 3233



Percentuali Rifiuti Docfa

Periodo 01/07/2022 – 21/11/2022

Denunce Pervenute:

Percentuale Rifiuti sul Totale 24,12%
(3233 su 13404)

Denunce Registrate:

Percentuale Rifiuti sul Totale 31,79%
(3233 su 10171)

Denunce Manuali:

Percentuale Rifiuti sul Totale 63,00%
(3233 su 5131)



Analisi dei Rifiuti



Controlli Accettazione

Controlli accettazione	Numero documenti
Controlli Catastali	2899
Controlli Planimetrie	852
Controlli Elaborato Planimetrico	383
Controlli Indirizzi	69
Documenti non registrabili	248
Controlli Intestati	11

Numero Rifiuti Totali 4462

Questo numero è superiore alle denunce rifiutate poiché molte pratiche contengono più rifiuti



	Dettaglio Controlli Catastali	Numero documenti
1	Intestazioni relative ai soggetti espresse non coerentemente alle normative vigenti	102
2	Errata indicazione della causale di dichiarazione della variazione	674
3	Errata attribuzione degli identificativi e della zona censuaria e/o della sezione	160
4	Incongruenza tra n. piani dichiarati nel modello D1 e nel modello 1N	13
5	Utilizzo di causale non codificata in presenza di causale codificata	48
6	Assenza di relazione tecnica (quando prevista)	928
7	Subalterno/i soppresso/i inesistente/i in banca dati	14
8	Assenza in banca dati dell'unita` immobiliare in trattazione o sua incoerenza con la documentazione agli atti	351
9	Omessa presentazione dell'elaborato planimetrico previsto per questa tipologia di documento	76
10	Autocertificazione non congruente	44
11	Omessa descrizione del/i subalterno/i (Elenco subalterni)	79
12	Errata compilazione dei subalterni	78
13	Soggetto dichiarante non avente titolo	81
14	Mancata compilazione dei campi obbligatori richiamati nei modelli di dichiarazione Docfa	53
15	Errata indicazione degli estremi del tipo mappale	85
16	Subalterno/i costituito/i gia` esistente/i in banca dati	24
17	Modello 3SPC incompleto o errato per quote	1
18	Modello 3SPC incompleto o errato per titoli	1
19	Autocertificazione assente	15
20	Errata redazione dei modelli di preallineamento	54
21	Mancato o errato pagamento dei tributi catastali o errata esenzione da tributi	11
22	Categoria F4 non ammessa per la tipologia di dichiarazione utilizzata	2
23	Errata indicazione dell'unita` immobiliare a cui e asservito il bene comune censibile (per variazioni con diritti comuni riconosciuti a sistema)	3
24	Modello 3SPC incompleto o errato per assenza di riferimenti al lotto precedente	1
25	Mancanza del collegamento dell'unita` immobiliare con l'utilita comune censibile	1

Numero Rifiuti Totali 2855



Dettaglio Controlli Catastali

Numero Rifiuti Totali 2855

- **Assenza di Relazione Tecnica n.928 – 20,80% dei rifiuti totali (Fattispecie 6 del Prospetto dei Controlli Catastali)**
- **Causale di Variazione n. 673 – 16,18% dei rifiuti totali (Fattispecie 2 del Prospetto dei Controlli Catastali)**
- **Errori di incoerenza con la documentazione agli atti n. 939 - 21,04% dei rifiuti totali (Fattispecie 1-3-7-8-10-12-13-15-16 del Prospetto dei Controlli Catastali)**



Dettaglio Controlli Planimetrie

		Numero documenti
1	Errata rappresentazione dell'esposizione grafica	343
2	Assenza della definizione del perimetro delle attinenze scoperte	11
3	Errata descrizione dei poligoni per il calcolo delle superfici, in conformita con quanto disposto dal DPR 138/98 - Errata indicazione della tipologia	184
4	Mancata indicazione della destinazione dei locali accessori	14
5	Errata indicazione dei piani	44
6	Errata descrizione dei poligoni per il calcolo delle superfici, in conformita con quanto disposto dal DPR 138/98 - Errato calcolo grafico delle superfici	123
7	Indicazione nella planimetria catastale di elementi architettonici o informazioni che non sono di stretta pertinenza della planimetria stessa	9
8	Mancata indicazione dell'altezza dei vani	33
9	Sagoma totale delle unita` costituite non corrispondente a quella presente in banca dati nei casi di variazione	36
10	Perimetro di unita` immobiliari, o loro porzioni, non completamente definito (superfici aperte o tagliate per mancanza di spazio per la rappresentazione)	2
11	Inesatta indicazione dei subalterni	9
12	Utilizzo di diverse scale di rappresentazione in una singola scheda	4
13	Immagini raster o vettoriali non leggibili	17
14	Errata indicazione della scala di rappresentazione	10
15	Errata descrizione dei poligoni per il calcolo delle superfici, in conformita con quanto disposto dal DPR 138/98 - Errata indicazione delle altezze	5
16	Errata rappresentazione della corte esclusiva	2
17	Mancata indicazione del simbolo di orientamento	4
18	Sagoma della particella non corrispondente al tipo mappale (nei soli casi di mappale intero)	1

Numero Rifiuti Totali 846



Dettaglio Controlli Planimetrici

Numero Rifiuti Totali 846

- **Errata Rappresentazione della Planimetria n. 492 – 11,03% dei rifiuti totali (Fattispecie 1-2-4-5-7-8-9-10 del Prospetto dei Controlli Planimetrici)**
- **Errata o Mancata Poligonazione n. 307 – 6,88% dei rifiuti totali (Fattispecie 3-6 del Prospetto dei Controlli Planimetrici)**



Dettaglio Controlli Elaborato Planimetrico		Numero documenti
1	Inesatta redazione dell'elaborato planimetrico e/o dell'elenco subalterni	232
2	Assenza della definizione del perimetro delle attinenze scoperte nell'elaborato planimetrico	1
3	Errata rappresentazione dell'esposizione grafica dell'elaborato planimetrico	120
4	Errata indicazione dei piani nell'elaborato planimetrico	10
5	Sagoma della particella non corrispondente al tipo mappale	2

Numero Rifiuti Totali 380



Dettaglio Controlli Elaborato Planimetrico

Numero Rifiuti Totali 380

- **Errata Rappresentazione dell'Elaborato Planimetrico n. 507 – 11,36% dei rifiuti totali (Fattispecie 1-3 del Prospetto dei Controlli dell'Elaborato Planimetrico e Fattispecie 9-11 del Prospetto dei Controlli Catastali)**



Conformità Catastale



D.L. 78/2010 art. 19 comma 14

Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti , ad esclusione dei diritti reali di garanzia, devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie , sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

La predetta dichiarazione può essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale.



Circolare 2/2010 Agenzia del Territorio

Paragrafo 2:

2. Quadro normativo di riferimento "catastale"

Le nuove disposizioni introdotte dall'art. 19, comma 14, del decreto legge n. 78 del 2010 si innestano, integrandole, sulle norme catastali che individuano le fattispecie per le quali sussiste l'obbligo di presentazione della dichiarazione di variazione nello stato dei beni, con allegazione delle planimetrie catastali.



Circolare 2/2010 Agenzia del Territorio Paragrafo 3 lettera e):

L'obbligo della dichiarazione di variazione in catasto sussiste nei casi in cui la variazione incide sullo stato, la consistenza, l'attribuzione della categoria e della classe, a seguito di interventi edilizi di ristrutturazione, ampliamento, frazionamento, oppure per effetto di annessioni, cessioni o acquisizioni di dipendenze esclusive o comuni, cambio di destinazione d'uso, etc.. In sintesi, costituisce rilievo - e, quindi, "fonte" di variazione catastale - ogni incoerenza che rappresenta fattispecie per la quale è obbligatoria la presentazione di un atto di aggiornamento catastale, ai sensi del citato art. 17, lettera b), del regio decreto legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249. Sotto tale profilo non assumono quindi rilievo la variazione dei toponimi, dei nomi dei confinanti e di ogni altro elemento, anche di carattere grafico-convenzionale, non influente sulla corretta determinazione della rendita⁵.



Circolare 3/2010 Agenzia del Territorio

Paragrafo 5:

Si ribadisce, inoltre, che hanno rilevanza, ai fini catastali, tutti gli interventi influenti sul classamento e sulla rendita, quali gli ampliamenti delle unità immobiliari esistenti effettuati successivamente alla redazione della planimetria, ovvero, le modifiche interne incidenti sulla consistenza.



Novembre 2022

La Procedura Docfa alla luce del Nuovo Vademecum Nazionale e dell'Approvazione Automatica degli atti di aggiornamento

Incontro con i rappresentanti degli Ordini e Collegi
Professionali della Provincia di Bologna

Grazie per l'attenzione