Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Catania
Ufficio Provinciale - Territorio

Catania, 18 gennaio 2024

prot. COMINT 351

COMMISSIONE INTERPROFESSIONALE CATASTO
Verbale riunione del 18 gennaio 2024

In data 18 gennaio 2024 alle ore 15,00 a seguito della convocazione prot.n.2090 del 04 gennaio 2024 e previa indicazione dei nominativi dei componenti effettivi e supplenti di ciascun Ordine e Collegio professionale della provincia di Catania, presso la sala Riunioni di quest'Ufficio, sono presenti:

per l'Amministrazione:

- ing. Calogero Di Miceli, Direttore dell'Ufficio provinciale Territorio di Catania;
- ing. Salvatore D'Urso, Capo Area Servizi Catastali e Cartografici;
- ing. Livia Arena, Capo Team 1 - Catasto
- geom. Francesco Cicillini, Capo Team 2 - Catasto
- l'ing. Lidia Alessia Pizzuto, Coordinatore gruppo di lavoro Gestione Intestazioni Catastali;

per gli Ordini e Collegi professionali della provincia di Catania:

Consiglio Notarile dei distretti Riuniti di Catania e Caltagirone	Dott. Giovanni Vacirca (membro suppl.) Dott. Fichera Giuseppe (segr. Cons. Not.)
Ordine degli Ingegneri	Ing. Corrado Arangio (membro eff.)
Ordine Architetti P.P.C.	Arch. Pippo Gianformaggio (membro eff.) Arch. Igor Nastasi (membro suppl.)

Collegio dei Geometri e dei Geometri laureati	Geom. Agatino Giuseppe Puglisi (membro eff.) Geom. Salvatore Pino (membro suppl.)
Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali	Agr. Francesco Carpinato (membro eff.)
Ordine dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati	Per. Ind. Nicolò Marcello Antonio (membro eff.) Per. Ind. Salvatore Paride Valenti (membro suppl.)
Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili	Dott.ssa Elisa Manganaro (membro eff.)
Collegio Interprovinciale dei Periti Agrari e dei Periti Agrari Laureati	///////

L'ing. Di Miceli saluta e ringrazia i presenti per la partecipazione. Preliminarmente l'ing. Di Miceli fa presente la necessità di riattivare la Commissione Interprofessionale Catasto costituita presso l'Ufficio di Catania nell'anno 2009.

Si ricorda che lo scopo della Commissione è quello di riunirsi periodicamente (su richiesta dell'Ufficio ovvero su richiesta degli Ordini e Collegi professionali) al fine di discutere di eventuali problematiche inerenti procedure catastali che evidenziano, nella loro applicazione, eventuali criticità/difficoltà operative.

Premesso quanto sopra si passa all'esame dei punti all'ordine del giorno di cui alla lettera di convocazione prima detta.

1. ***Aggiornamento ditta catastale già presente in atti con il diritto del concedente e/o livellario***

L'Amministrazione, sul punto, fa presente che l'Ufficio provinciale di Catania riceve istanze e domande di volture, da parte di tecnici liberi professionisti, aventi ad oggetto la cancellazione del diritto del concedente in favore del soggetto comparente in catasto censuario quale livellario, quest'ultimo proposto nella piena proprietà.

Al riguardo l'Ufficio ritiene premettere che in materia di intestazioni catastali, così come previsto anche dall'Istruzione XIV per la conservazione del Catasto (Decreto Ministeriale 1° Marzo 1949 – Ministero delle Finanze), in tutti i casi in cui si verifichi il mutamento di diritti reali censiti in catasto e/o il trasferimento di diritti reali da un soggetto a un altro per atti traslativi o dichiarativi della proprietà, occorre dar luogo a voltura catastale.

Nel caso dei livelli, in virtù di quanto disposto dall'art. 3 del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 650, il titolo idoneo per l'aggiornamento delle intestazioni è l'atto di affrancazione (che può rivestire la natura di atto civile, giudiziale o amministrativo, a seconda dei casi).

Nel caso di natura amministrativa del titolo predetto – caso ricorrente – l'atto di affrancazione può consistere in una determina del Comune, nei casi in cui il Concedente sia il Comune e il bene sia gravato da uso civico. In tali casi, la dichiarata rinuncia da parte dell'ente dei "canoni inferiori a mille lire" non è condizione sufficiente per accogliere la richiesta di cancellazione del diritto del concedente dalle intestazioni catastali; è necessario che sia espressamente determinata l'estinzione del livello.

In ordine alle domande di volture che pervengono all'Ufficio utilizzando, quale titolo, dichiarazioni sostitutive di notorietà, si evidenzia che le stesse non risultano idonee a giustificare un aggiornamento della banca dati catastale mediante la cancellazione di un'intestazione, né tantomeno aggiornare le intestazioni catastali nella proprietà in favore di soggetti richiedenti intestati quali livellari/enfiteuti, ove figurino altri soggetti e/o Enti o organi dello Stato nella qualità di Concedenti. Difatti, le dichiarazioni sostitutive dell'atto di notorietà non rientrano tra le tipologie di atti indicati nell'art. 3 del D.P.R. n. 650/72 e pertanto le domande di volture corredate da tali dichiarazioni sono ineseguibili. In ogni caso, in via generale, nel merito del contenuto delle dichiarazioni sostitutive generalmente prodotte, si rappresenta che, la sola sussistenza della mancata corresponsione del canone livellario per un periodo di oltre vent'anni non costituisce titolo idoneo all'aggiornamento dei dati catastali, in quanto non comporta l'estinzione del diritto di proprietà del concedente che è imprescrittibile, quanto la mera prescrizione della debenza del canone o del livello (circostanza ribadita anche da recenti sentenze della Suprema Corte).

In particolare si ricorda quanto previsto dall'art.4 del DPR 650/72 ovvero che *"Quando per tutti o per una parte degli immobili oggetto di trasferimento non vi è concordanza fra la ditta iscritta in catasto e quella dalla quale si fa luogo al trasferimento stesso, la domanda di voltura deve anche contenere un elenco specificante gli atti o documenti che hanno dato luogo ai passaggi intermedi fra le ditte di cui sopra; ovvero quando i passaggi intermedi non sono stati convalidati da atti legali, una dichiarazione della parte cedente, autenticata da chi provvede alla rogazione od emanazione od autenticazione ovvero un atto notorio in caso di trasferimento per causa di morte, dimostranti la cronistoria dei passaggi medesimi."*.

Da quanto sopra ne consegue che l'eventuale superamento del diritto del concedente può avvenire, pertanto, solo in fase di registrazione di una domanda di voltura inerente un atto traslativo a cui deve essere allegata una dichiarazione della parte cedente (autenticata dal notaio che provvede alla rogazione dell'atto) oppure, in caso di successione, un atto notorio del dichiarante. In entrambi i casi, la dichiarazione ovvero l'atto notorio, devono costituire parte integrante (allegato) del titolo principale (atto o dichiarazione di successione).

In tali fattispecie, in ogni caso va inserita la corrispondente annotazione di riserva "R1" in conformità al D.M. 05/11/1969, riserva che va notificata alle parti (sia soggetti contro che soggetti a favore).

Quanto sopra non trova comunque applicazione nel caso in cui il concedente si indentifica quale Ente Pubblico o Organo dello Stato.

2. ***Errata presentazione delle domande di volture e maggiori criticità in ordine ai rifiuti operati dall'Ufficio***

A seguito di analisi eseguita dall'Ufficio si è rilevato che nel corso degli ultimi tre semestri la percentuale di domande di volture (Volture 2.0) registrate e pervenute tramite Sister ha subito un incremento di circa il 10%.

Nel periodo 01/07/2022 – 31/12/2022 le Volture 2.0 pervenute tramite Sister sono state pari a 3151 di cui 1599 registrate (51% circa) e 1552 rifiutate.

Nel periodo 01/01/2023 – 30/06/2023 le Volture 2.0 pervenute tramite Sister sono state pari a 4347 di cui 2747 registrate (63% circa) e 1600 rifiutate.

Nel periodo 01/07/2023 – 31/12/2023 le Volture 2.0 pervenute tramite Sister sono state pari a 3962 di cui 2408 registrate (61% circa) e 1554 rifiutate.

Posto che la percentuale di volture registrate è aumentata nel corso degli ultimi semestri, si ritiene utile evidenziare la permanenza delle seguenti criticità.

<u>Domande di voltura telematiche (*Voltura 2.0 – Telematica)* pervenute tramite Sister</u>

- errata indicazione del richiedente/errata compilazione dei campi relativi ai soggetti obbligato e richiedente;
- mancata indicazione degli estremi di registrazione e degli estremi di trascrizione nella sezione "Dati atto";
- omesso invio di delega (o di mancanza di luogo e data nella delega);
- omesso invio del documento di identità del soggetto obbligato;
- mancata sottoscrizione o firma apposta impropriamente dal tecnico incaricato, anziché dal soggetto obbligato;
- errata indicazione nella domanda di voltura degli identificativi catastali attuali, in luogo di quelli attivi alla data di efficacia del titolo, disattendendo l'art. 4 del DPR 650/72;
- difformità tra il diritto riportato nel titolo e quello presente in atti (generalmente uguale a quello indicato nella domanda di volture);
- intestazioni che necessitano di preventivi correzione/preallineamento mediante istanza;
- documentazione errata o incompleta per il ricongiungimento di usufrutto;
- utilizzo improprio delle tipologie: Preallineamento, Recupero Voltura Automatica e Annotamento (utilizzato a modi voltura a rettifica).

Domande di voltura 2.0 compilate in modalità off-line e trasmesse a mezzo PEC

- trasmesse con il solo plico .xml;
- che presentano la mancata indicazione degli estremi di registrazione nella sezione "Dati atto";
- che riguardano intestazioni che necessitano di preventivi correzione/preallineamento mediante istanza.

Domande di voltura presentate con modello cartaceo

- mancata indicazione di indirizzo PEC o e-mail del richiedente;
- modello compilato parzialmente (di frequente non sono compilati i campi relativi ai agli estremi di registrazione dell'atto);
- voltura presentata dal tecnico e sottoscritta per il soggetto obbligato dal tecnico incaricato, in assenza di delega prodotta;
- errata indicazione nella domanda di voltura degli identificativi catastali attuali, in luogo di quelli attivi alla data di efficacia del titolo, disattendendo l'art. 4 del DPR 650/72;
- richieste che presentano difformità tra il diritto riportato nel titolo e quello presente in atti (generalmente uguale a quello indicato nella domanda di volture);
- richieste riferite a intestazioni che necessitano di preventivi correzione/preallineamento mediante istanza.

In ordine agli errori maggiormente ricorrenti, che comportano il rifiuto delle richieste, di seguito si indicano le azioni correttive da porre in essere:

- la voltura va compilata in tutti i suoi campi, e che i dati inseriti nella richiesta sono quelli introdotti in atti catastali (data di efficacia del titolo, descrizione dell'atto, estremi di registrazione);
- il campo relativo al "richiedente" va compilato con il nominativo del tecnico delegato indicato per esteso (nome, cognome, C.F.), e che il richiedente è il soggetto che presenta all'Ufficio la domanda di voltura (ossia il soggetto delegato dal dichiarante). Se la voltura 2.0 è inviata tramite Sister, il Richiedente coincide con il titolare della convenzione Sister utilizzata (vedasi Manuale Utente Voltura 2.0 pag.46);
- la domanda di volture e la delega devono riportare luogo e data, i dati anagrafici completi del dichiarante ed essere sottoscritti dallo stesso soggetto obbligato (soggetto tenuto alla presentazione);
- è obbligatorio allegare copia del documento di identità in corso di validità del dichiarante (soggetto obbligato);
- ai sensi dell'art.4 del DPR 650/72 negli atti e così come nelle domande di volture da

essi dipendenti, gli immobili trasferiti devono essere descritti con gli estremi con i quali sono individuati in Catasto. Pertanto, se gli identificativi catastali subiscono variazioni (particelle o uu.ii.uu. soppresse e costituite con nuovi numeri o nuovi subalterni) in epoca successiva alla data dell'atto o di apertura della successione (data decesso), nella voltura gli immobili andranno indicati con gli stessi identificativi con cui sono riportati nel titolo, ovvero con gli identificativi degli immobili attivi all'epoca del titolo. Per l'aggiornamento delle particelle o uu.ii.uu. derivate, si presenterà successiva istanza di allineamento.

- nel caso delle riunioni di usufrutto, è richiesto di produrre una dichiarazione sostitutiva di certificazione di morte del soggetto deceduto (usufruttuario) e, nel caso specifico di accrescimento di usufrutto, anche copia del titolo da cui si evinca il diritto all'accrescimento in favore dell'usufruttuario superstite;
- la tipologia "Annotamento" è utilizzabile quando l'effetto della domanda non è quello di trasferire la titolarità di un immobile da un soggetto a un altro, ma solo di perfezionare l'intestazione già presente nella banca dati catastale, in atti a seguito di regolare domanda di volture. Se l'intenzione è quella di correggere un errore commesso dalla parte in sede di una voltura d'afflusso, occorre presentare voltura a rettifica
- la tipologia "preallineamento" è utilizzabile per sistemare disallineamenti della banca dati catastale dovuti all'assenza negli atti informatizzati di precedenti volture cartacea di "afflusso" non eseguite dagli Uffici Provinciali- Territorio competenti. È richiesto di produrre copia della ricevuta di presentazione della domanda cartacea a dimostrazione dell'avvenuta presentazione.
- la tipologia "Recupero da Voltura automatica" è utilizzabile per alcune tipologie di esiti negativi da "Voltura automatica" scaturenti da Dichiarazione di successione telematica o da Modello Unico all'atto della trascrizione del rogito (può essere presentata esclusivamente dallo stesso notaio che ha redatto il precedente documento di Modello Unico). Naturalmente per l'uso di tale tipologia, deve essere stata opzionata la Voltura automatica (nella dichiarazione di successione o in Mod Unico) e l'esito negativo da voltura automatica deve essere imputabile ad errore d'Ufficio.

Per quanto concerne la presentazione delle domande di voltura cartacee si rammenta che l'invio della voltura con modello cartaceo resta circoscritto alle richieste con intestazioni particolari e complesse, e va effettuato a mezzo PEC al seguente indirizzo:

dp.catania@pce.agenziaentrate.it

Il pagamento di quanto dovuto (tributi e imposta di bollo) dovrà essere eseguito tramite modello F24 Elide, compilato come segue:

nella sezione "CONTRIBUENTE" il codice fiscale e i dati anagrafici del soggetto che effettua il versamento (dichiarante);

nella sezione "ERARIO ED ALTRO"

- nel campo "codice ufficio" Ki7 (l'elenco dei codici di tutti gli Uffici Provinciali e disponibile sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate);
- nel campo "codice atto" nessun valore;
- nel campo "tipo" la lettera "R";
- nel campo "elementi identificativi" nessun valore;
- nel campo "codice" il codice tributo;
- nel campo "anno di riferimento" l'anno a cui si riferisce l'operazione per la quale è dovuto il pagamento (nel formato "AAAA");
- nel campo "importi a debito versati" gli importi da versare.

Codici tributo
Per le domande di voltura i codici tributo da utilizzare sono:
T98T tributo speciale catastale
T91T imposta di bollo
T99T sanzione

Gli interessi vengono sommati al tributo speciale catastale in quanto hanno lo stesso codice.

Importi da corrispondere
- *tributi speciali catastali € 55,00 (per ciascuna domanda di voltura)*
- *imposta di bollo € 16,00 ogni 4 pagine formato A/4 o frazione di 4*

3. *Modalità di presentazione delle istanze catastali e assolvimento dell'imposta di bollo, ove prevista*

Pervengono all'Ufficio istanze aventi ad oggetto la richiesta di rettifica di dati oggettivi e soggettivi. In alcuni casi le medesime istanze pervengono con quattro canali di trasmissione diversi (e-mail DP, e-mail UPT, PEC e consegna istanze).

Tale modalità operativa causa un inutile spreco di risorse e spesso anche molta confusione nella gestione documentale.

Inoltre molte istanze risultano carenti sia nei campi editabili che nella documentazione prodotta a supporto delle correzioni richiesta.

Per la correzione di errori di intestazione, com'è noto, è possibile presentare all'Ufficio apposita richiesta con modello unico istanza (MUI) da trasmettere a mezzo PEC all'indirizzo di posta elettronica certificata della DP di questo Ufficio:

dp.catania@pce.agenziaentrate.it

oppure tramite il servizio "Consegna documenti e istanze" disponibile accedendo all'Area riservata del sito dell'Agenzia delle Entrate.

Si invita ad utilizzare un solo canale di trasmissione tra i due sopra indicati.

L'istanza dovrà essere corredata della documentazione a supporto della variazione richiesta e da copia del documento di identità in corso di validità del richiedente.

Le istanze catastali possono essere presentate dai soggetti interessati o titolari di diritti reali all'Ufficio competente per territorio.

Qualora la presentazione dell'istanza avvenga per il tramite di persona diversa da uno dei titolari dei diritti sull'immobile dovrà essere allegata delega del soggetto richiedente, datata e contenente i dati anagrafici completi della persona delegata e del dichiarante, e corredata di copia del documento di identità del delegante.

Le istanze dovranno essere sottoscritte dal soggetto legittimato e compilate nelle parti relative alla esatta indicazione degli indicativi catastali degli immobili per i quali si propone la richiesta di rettifica/correzione e dei relativi "Dati attuali" e "Dati corretti". Inoltre, si invita a indicare sempre l'indirizzo e-mail e/o l'indirizzo PEC del richiedente.

Il pagamento dell'imposta di bollo è previsto ordinariamente nei casi in cui l'errore da correggere non sia imputabile all'Ufficio. Di seguito, si riportano i casi tipici:

- inserimento di quote mancanti nell'intestazione;
- correzione di errori commessi dal cittadino/richiedente con accatastamento Docfa;
- richiesta di modifica in atti del codice fiscale variato su volontà dal cittadino o per motivi diversi da omocodia ecc..;
- mutazioni denominazioni/sedi societarie atti ante 15/10/2012.

Il pagamento dell'imposta di bollo può essere eseguita tramite mod.F24 Elide in analogia a quanto sopra riportato (cfr. domande di volture).

È ammessa la presentazione di istanza in carta libera (senza bollo) nei casi di:

- correzione di errori commessi dall'Ufficio durante la registrazione di volture cartacee (oppure presentare voltura in preallineamento);
- inserimento di volture già presentate ma non registrate dall'Ufficio (oppure presentare voltura in preallineamento);
- richiesta di inserimento del codice fiscale mancante;
- richiesta di modifica in atti del codice fiscale per omocodia.

È opportuno evidenziare che occorre, invece, presentare nuova domanda di volture nei seguenti casi:

- correzione di errori commessi dal cittadino/richiedente con la presentazione di domanda di volture;
- variazione di quote presenti in banca dati per errori di parte;
- mutazioni denominazioni/sedi societarie atti post 15/10/2012.

4. Prenotazione appuntamenti per assistenza e/o fornitura servizi ai professionisti

Non di rado si rilevano delle prenotazioni "improprie" che purtroppo causano delle criticità all'Utente e all'organizzazione dell'Ufficio. Ad oggi l'Ufficio ha comunque gestito tali criticità al fine di soddisfare l'Utente.

Pur tuttavia, la preventiva e corretta comunicazione, favorisce sicuramente l'esecuzione di un servizio migliore verso l'Utente e la gestione corretta da parte dell'Ufficio delle richieste che pervengono.

Si segnalano inoltre reiterate prenotazioni da parte dello stesso professionista per la stessa tipologia di servizio, senza l'indicazione del motivo della prenotazione stessa.

Si cita ad esempio il servizio di prenotazione per la consultazione degli atti cartacei (sia di catasto terreni che di catasto fabbricati).

Al riguardo si chiede di limitare le prenotazioni ai casi strettamente necessari e comunque risulta fondamentale che il professionista, nella fase di prenotazione, compili il campo note con gli elementi necessari che consentano all'Ufficio di attivare una preventiva ricerca degli atti catastali per i quali viene richiesta la consultazione. L'omessa compilazione fa si che l'Ufficio esegua le preventive richiamate per acquisire i dati necessari.

Si segnala inoltre l'utilizzo "improprio" della prenotazione del servizio assistenza e consegna domande di volture da parte di alcuni professionisti. Si è appurato che alcuni professionisti non avevano ben compreso la possibilità di presentare le domande di voltura cartacee tramite le modalità sopra indicate e pertanto si recano allo sportello in presenza, soluzione ancora possibile ma sicuramente non opportuna per varie ragioni (tempo di attesa, costi per lo spostamento, etc.....).

Alle ore 16,40 la riunione viene sospesa con l'invito dell'Amministrazione agli Ordini e collegi professionali a comunicare ai propri iscritti le risultanze sopra indicate.