



Ministero delle Finanze

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

DIR.CENTRALE: CATASTO

Circolare del 23/12/1996 n. 305

Oggetto:

Procedure informatiche di cui all'art. 2 del decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701 - DOCFA - Controlli e verifiche.

Sintesi:

Istruzioni per disciplinare il sistema di verifica e controllo della documentazione e gli elementi dichiarati inerenti la redditività delle unità immobiliari.

Testo:

Com'è noto, gli atti presentati dai professionisti sono oggetto di ordinaria verifica da parte degli Uffici, al fine di riscontrare la conformità, sia sotto il profilo qualitativo che quantitativo, delle informazioni dichiarate nei modelli di denuncia ovvero rappresentate nei relativi elaborati grafici.

All'attualità e' da osservare come l'attivazione delle procedure informatiche di aggiornamento del catasto dei fabbricati (DOCFA), previste dal D.M. 19 aprile 1994, n. 701, attribuisca alle suddette attività di controllo un più forte rilievo, in relazione alla sostanziale innovativa incidenza degli effetti fiscali, oltre che tecnico-giuridici, che da dette procedure discendono.

Pertanto, con il completamento delle fasi di installazione e di messa a regime delle richiamate procedure presso i dipendenti uffici operativi periferici, si rende necessario impartire specifiche istruzioni, al fine di disciplinare un sistema di verifica e controllo sulla documentazione in ingresso e, soprattutto, sugli elementi dichiarati in materia di ordinaria redditività attribuibile alle unità immobiliari oggetto di denuncia o di variazione in catasto.

Peraltro alla scrivente risulta che la maggior parte degli uffici, dopo una prima fase di avviamento delle procedure informatizzate, opera controlli sistematici e puntuali della documentazione in ingresso, utilizzando le potenzialità presenti nel programma "DOCFA ufficio".

Circa questo ultimo rilevante profilo, e' appena il caso di sottolineare come l'Amministrazione abbia già da tempo promosso studi e ricerche tesi alla definizione di un nuovo e più efficace sistema di classamento parametrico, fondato soprattutto su una incisiva segmentazione del mercato immobiliare in funzione territoriale (microzone).

Si prevede che i nuovi algoritmi di classamento automatico - per le categorie ordinarie maggiormente diffuse - potranno essere proficuamente sperimentati già a partire dalla fine del prossimo anno.

Inoltre da parte della SOGEI sono in corso di realizzazione ulteriori specifici programmi di rilevante ausilio per la verifica degli atti presentati dai tecnici professionisti. In concomitanza con la consegna agli uffici dei suddetti programmi, saranno pertanto emanate organiche direttive sul controllo delle procedure in esame, unitamente ad una integrazione delle istruzioni tecnico-catastali per l'utilizzo della procedura DOCFA.

Le presenti disposizioni sono mirate a disciplinare - nel periodo transitorio e con riferimento precipuo agli uffici non in grado di operare verifiche sistematiche a causa di motivate peculiari circostanze locali - i livelli minimali di controllo della documentazione presentata.

I suddetti livelli concernono:

- . la continuità storica nello stato di fatto dell'immobile, oggetto di denuncia (ultimo stadio),
- . l'aggiornamento, unitamente alla banca dati informatizzata, di peculiari atti catastali,
- . soprattutto la congruità della rendita catastale proposta.

Circa i primi due profili si richiama l'attenzione degli

uffici sulla necessita' di eseguire riscontri idonei - nei casi di denuncia di variazione - a collegare gli elaborati grafici presentati con i precedenti conservati agli atti di archivio, l'annullamento delle planimetrie superate, nonche' di operare per tutti gli atti in ingresso l'aggiornamento del mod. 58 e del mod. 57, informatizzato.

Per quanto attiene la verifica del classamento (categoria e classe), della consistenza e della rendita proposta vengono forniti di seguito gli indirizzi di carattere generale, in base ai quali le Direzioni compartimentali definiranno, con appositi provvedimenti, i livelli qualitativi e quantitativi dei controlli, tenendo conto delle condizioni organizzative e potenzialita' di risorse dei singoli uffici, ed avendo cura peraltro di informare le categorie professionali localmente interessate con un congruo anticipo sulla data di attivazione dei controlli in oggetto.

I suddetti organismi di direzione intermedia stabiliranno quindi i criteri di selezione (tipologia, priorita' e consistenze mimali) dei campioni relativi alla documentazione tecnica da sottoporre a controllo, le modalita' di estrazione e di partecipazione, in contraddittorio, dei tecnici estensori degli elaborati oggetto di verifica, nonche' le procedure per la contestazione delle eventuali omissioni ed incoerenze riscontrate in sede di verifica.

I criteri di selezione saranno di duplice natura: casuale e deterministica.

Il primo sara' attuato attraverso la preliminare individuazione - basata su accessi di tipo casuale e con frequenza mensile, - di un campione non inferiore al 5% della documentazione in ingresso individuata tramite i protocolli, corrispondente ad almeno dieci documenti per tecnico classatore, e la successiva verifica sopralluogo, compatibilmente con i fondi assegnati.

Inoltre, - con cadenza semestrale e limitatamente ad una quota pari al 10% dei tecnici esterni interessati dai suddetti campioni estratti nello stesso periodo, da individuare con analoghi criteri di natura casuale - le verifiche saranno estese a tutti gli atti presentati nel corso del semestre di esecuzione dei controlli (1).

Il secondo criterio, di natura deterministica, presuppone la definizione di una specifica scala di priorita' degli atti da sottoporre a controllo, e della consistenza complessiva del relativo campione, che in ogni caso non dovra' risultare inferiore al 5% degli atti presentati nel mese di riferimento.

Di norma dovranno essere rispettate le seguenti priorita':

- . unita' immobiliari ascrivibili nelle categorie D ed E, aventi superficie coperta ovvero volumetria (entro e fuori terra) superiori a soglie predeterminate. Dette soglie in linea di massima possono essere individuate rispettivamente nelle entita' di cinquecento metri quadrati ovvero in duemila metri cubi;
- . unita' immobiliari ascrivibili alle categorie ordinarie (A,B e C), per le quali si registrino significativi scostamenti percentuali tra la rendita catastale proposta e quella attribuita in base all'algoritmo di classamento automatico.

Le soglie minime di scostamento saranno definite sulla base del livello di affidabilita' di fatto riconosciuto da ciascun ufficio al suddetto algoritmo, in relazione anche alle diverse categorie o gruppi di categorie catastali interessate. Peraltro, qualora detto livello risulti a tutt'oggi insoddisfacente, si ripropongono all'attenzione degli uffici periferici le disposizioni emanate con la circolare 118T del 15 maggio 1996, mirate ad un piu' proficuo utilizzo dell'algoritmo in questione, che non puo' prescindere dalle centrali attivita' di articolazione del territorio in microzone;

- . unita' immobiliari per le quali viene proposta l'iscrizione in catasto in categorie e classi a piu' bassa redditivita';
- . unita' immobiliari denunciate per variazioni della destinazione d'uso, per ristrutturazione, ovvero per la causale 5 del quadro B della prima facciata del modello D1.

Qualora l'ufficio riscontri difformita' o incoerenze, che denotino superficialita' nella redazione della documentazione esaminata ovvero abbiano rilevanza fiscale non secondaria, sara' interessato l'Ordine o il Collegio competente circoscrizionalmente per i provvedimenti del caso, fatto

salvo ogni altro adempimento previsto dalle norme in vigore.

Come già in precedenza rilevato, sarà cura delle Direzioni compartimentali specificare ed integrare i suddetti indirizzi generali, con istruzioni tese alla massima efficienza ed efficacia delle attività di verifica e controllo presso gli uffici dipendenti, compatibilmente con le risorse disponibili localmente.

In questa prospettiva, qualora condizioni eccezionali lo richiedano, i suddetti organismi di direzione intermedia sono altresì autorizzati a derogare anche dagli indirizzi generali forniti con la presente circolare, previa comunicazione alla scrivente.

Alle Direzioni Compartimentali si demanda inoltre la verifica dei tempi con cui gli uffici operativi provvedono ad effettuare i preallineamenti richiesti dai professionisti e connessi all'utilizzo della procedura Docfa di base; detti tempi non possono risultare di norma superiori ai quindici giorni previsti dal decreto ministeriale 19 aprile 1994, n. 701, per il rilascio degli identificativi catastali definitivi, da utilizzare per la presentazione dell'accatamento su supporto informatico.

Nell'ipotesi in cui il suddetto termine non possa essere rispettato, si dovrà senza indugio prevedere l'utilizzo del Docfa integrato per disallineamento dei soggetti e, ove necessario, anche degli oggetti immobiliari da iscrivere in catasto.

Ciascuna Direzione compartimentale, in ragione della rispettiva competenza, verificherà la corretta esecuzione delle disposizioni inerenti i controlli in esame da parte dei dipendenti uffici, dandone assicurazione alla scrivente.

Si precisa, infine, che l'effettivo svolgimento delle attività - sulle quali è incentrato il miglioramento qualitativo e quantitativo degli interventi di verifica e controllo presso gli uffici territorialmente dipendenti - dovrà risultare da un apposito piano di progetto, che ciascuna Direzione compartimentale avrà l'avvertenza di predisporre con l'indicazione, per ciascun ufficio:

- delle risorse destinabili allo svolgimento delle attività in esame,
- dei livelli di controllo che si intendono perseguire,
- delle modalità e dei criteri adottati in aderenza ovvero, eccezionalmente, in deroga agli indirizzi impartiti con la presente lettera circolare.

Il suddetto piano sarà portato tempestivamente a conoscenza del Servizio Tecnico III di questa Direzione centrale, che ne verificherà la conformità con gli strumenti di programmazione in corso di perfezionamento al momento attuale e con le risorse che si renderanno disponibili in fase di revisione delle attività per l'anno 1997.

-
- (1) Questa tipologia di controllo è subordinata alla disponibilità delle apposite procedure informatiche in corso di realizzazione.