

A Geom. Marco Barbieri
Ing. Claudio Pigato
Agr. Andrea Zerbin
Dott. Davide Quota
Agr. Andrea Zerbin

**OGGETTO: Tavoli di lavoro tecnici con le categorie professionali provinciali
Verbale incontro del 07/10/2024**

In data **7 ottobre 2024** si è svolto, dopo convocazione tramite mail dei rappresentanti degli Ordini e Collegi, un incontro, in presenza presso l'Ufficio Provinciale del Territorio.

All'incontro hanno partecipato la capo area SCC Francesca Foresti, il Direttore UP-T Giovanni Zanardi, il Conservatore Anna Marzullo ed i rappresentanti del Collegio Geometri (Geom. Barbieri) dell'Ordine Ingegneri (Ing. Pigato), del Consiglio Notarile (Dott. Quota).

Oggetto della riunione sono state le modalità di trascrizione degli atti di compravendita con patto di riservato dominio ai fini di una corretta pubblicità immobiliare e le nuove modalità per la gestione e trattazione delle denunce di variazione culturale.

1) Per quanto riguarda la trascrizione degli atti di compravendita con riserva di proprietà si forniscono le seguenti indicazioni operative.

Nella vendita a rate con riserva della proprietà (art. 1523 C.C.), il compratore acquista la proprietà della cosa col pagamento dell'ultima rata di prezzo, ma assume i rischi dal momento della consegna.

Se il compratore non paga alle scadenze pattuite le rate del prezzo il venditore può ottenere la risoluzione del contratto. Non può però ottenerla per il mancato pagamento di una sola rata che non superi l'ottava parte del prezzo, fatto salvo ogni patto contrario.

Risolto il contratto il venditore esigerà la restituzione del bene, ma dovrà a sua volta restituire le rate già riscosse, salvo il diritto a trattenerne una quota a titolo di compenso per l'uso che il compratore ha fatto della cosa.

Come trascrivere: **Codice 100: Vendita con riserva di proprietà**; non va inserita alcuna condizione nel quadro A della nota e può essere soggetta a richiesta di voltura automatica, oppure no. Meglio eseguire immediatamente la voltura perché fiscalmente la riserva di proprietà si considera non apposta e il compratore si considera proprietario, pertanto il reddito fondiario grava su di lui.

Con il pagamento dell'ultima rata e il trasferimento della proprietà seguirà nei registri del Servizio di Pubblicità Immobiliare annotamento di quietanza con trasferimento (*senza immobili nel quadro B, se era stata richiesta la voltura automatica, altrimenti voltura SI con immobili*).

2) Per quanto riguarda le variazioni colturali ex art. 30 del D.P.R. n. 917 del 1986 si sono illustrate sinteticamente le modalità di trattazione delle dichiarazioni, secondo l'applicativo, di prossimo rilascio, *Docte web*, che sarà strutturato, in analogia all'applicativo Docfa, con trasmissione telematica lato utente (accettazione), e successive verifiche lato ufficio (accertamento). La modalità di compilazione sarà organizzata in quadri.

L'intero processo sarà regolamentato da Provvedimento del Direttore dell'Agenzia con il quale sarà prevista la trasmissione telematica obbligatoria del Mod 26; la sostituzione del vecchio modello sarà immediata e non vi saranno periodi transitori di coesistenza degli applicativi vecchio e nuovo.

Presupposto fondamentale per la registrazione in banca dati delle dichiarazioni di variazione colturale con Docte Web sarà l'allineamento dei dati soggettivi presenti in banca dati catastale con l'anagrafe tributaria (*ad esempio, se manca la registrazione di una voltura il sistema rigetterà il Docte*). L'utente invierà la dichiarazione accedendo all'Area riservata sul sito dell'Agenzia delle Entrate con la medesima procedura per l'invio delle dichiarazioni mod. 730.

Potranno essere accettate allo sportello in via eccezionale le dichiarazioni dei soli soggetti privi di personal computer o smartphone; in questi casi il proprietario/conducente consegnerà il modello cartaceo, debitamente compilato, al personale dell'Ufficio preposto che accetterà la dichiarazione in banca dati.

Le principali novità della nuova procedura consistono nel fatto che.

- sarà presente in cartografia un layer con l'identificazione delle porzioni;
- la nuova procedura permetterà anche la gestione delle particelle proporzionate graficamente;
- le tipologie colturali attualmente esistenti (1400) saranno raggruppate in 35 macro-tipologie catastali per le quali sarà effettuata in automatico una corrispondenza (*ad esempio da "girasoli" a "seminativo"*); al riguardo tutti

- gli Uffici Provinciali hanno recentemente completato un'attività di parificazione, come previsto dall'Istruzione XIV, con attribuzione di qualità di colture con redditività equivalente a colture non presenti nel quadro di qualificazione del comune; saranno infine eliminate dall'elenco delle qualità disponibili le qualità non affatto pertinenti con il censimento nella banca dati del Catasto Terreni, ad esempio le cave;
- il software consentirà la variazione della classe di produttività e l'applicazione delle deduzioni fuori tariffa;

Rovigo, 25/10/2024.

LA CAPO AREA SERVIZI
CATASTALI E CARTOGRAFICI
Francesca Foresti
(firmato digitalmente)

LA CAPO AREA SERVIZI DI
PUBBLICITA' IMMOBILIARE
Anna Marzullo
(firmato digitalmente)

IL DIRETTORE DELL'UFFICIO (*)
Giovanni Zanardi
(firmato digitalmente)

() Firma su delega del Direttore provinciale Francesco Anatrini*

Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente.