

*Genova, 20 luglio 2021*

Ordine degli Architetti  
Pianificatori Paesaggisti e  
Conservatori di Genova  
Piazza San Matteo 18  
16123 Genova (GE)  
[archgenova@pec.aruba.it](mailto:archgenova@pec.aruba.it)

Ordine Regionale dei Dottori  
Agronomi e dei Dottori Forestali  
della Liguria  
Via Varese 2  
16100 Genova (GE)  
[protocollo.odaf.ordineliguria@  
conafpec.it](mailto:protocollo.odaf.ordineliguria@conafpec.it)

Collegio dei Geometri e dei  
Geometri Laureati di Genova  
Viale Brigata Bisagno 8  
16129 Genova (GE)  
[collegio.genova@geopec.it](mailto:collegio.genova@geopec.it)

Ordine degli Ingegneri della  
Provincia di Genova  
Piazza della Vittoria 11  
16121 Genova (GE)  
[ordine.genova@ingpec.eu](mailto:ordine.genova@ingpec.eu)

Collegio Unico Regionale dei  
Periti Agrari e dei Periti Agrari  
Laureati della Liguria  
Via Niella 6/1  
17100 Savona (SV)  
[collegioregionaleliguria@pec.peritiagrari.it](mailto:collegioregionaleliguria@pec.peritiagrari.it)

Collegio Provinciale degli  
Agrotecnici e Agrotecnici Laureati  
di Genova e La Spezia  
Via delle Cappuccine 3/1  
16128 Genova (GE)  
[genova@pecagrotecnici.it](mailto:genova@pecagrotecnici.it)

Ordine Periti Industriali Provincia  
di Genova  
Via Pammatone 2/24  
16121 Genova (GE)  
[ordinedigenuova@pec.cnpi.it](mailto:ordinedigenuova@pec.cnpi.it)

E, p.c.  
Direzione Provinciale di Genova  
Direzione Regionale della Liguria

***OGGETTO: Irrogazione della sanzione per ritardata presentazione delle  
dichiarazioni di nuova costruzione e di variazione al Catasto  
Fabbricati - Modifiche al Front-end presentazione dichiarazioni  
DOCFA di SISTER***

Come noto, l'art. 28 del Regio decreto-legge del 13/04/1939 n. 652, come modificato dal Decreto-legge del 10/01/2006, n. 4, Articolo 34 quinquies, prescrive che *“I fabbricati nuovi ed ogni altra stabile costruzione nuova che debbono considerarsi immobili urbani, a norma dell'art. 4, devono essere dichiarati all'Ufficio tecnico erariale entro **trenta giorni** dal momento in cui sono divenuti abitabili o servibili all'uso cui sono destinati”*. Il medesimo termine è stabilito anche per le dichiarazioni di variazioni, ex art. 20 del Regio decreto-legge citato.

Al fine di valutare la tempestività della domanda, nel modello di dichiarazione Docfa va compilato il campo **“Data in cui la variazione si è verificata (ultimazione dei lavori)”** che consente di stabilire se l'atto di aggiornamento è tardivo e se, di conseguenza, occorra o meno procedere all'irrogazione della sanzione.

E' stato osservato a livello nazionale (ma ciò vale anche per questo Ufficio) che, in fase di predisposizione della dichiarazione, sono numerosi gli errori di compilazione del suddetto campo da parte dei professionisti.

Pertanto, la Direzione Centrale Servizi Catastali Cartografici e di Pubblicità Immobiliare (nota prot. n. 191439 del 15 luglio 2021) ha fatto inserire, nella piattaforma Sister, una nuova finestra di controllo - **che sarà attivata dal giorno 10/08/2021** -, con la quale si richiede al tecnico abilitato di ripetere la data di ultimazione dei lavori, già indicata nel documento, prima della sua presentazione.

Nel caso in cui la data indicata nel documento (e ripetuta su Sister al momento del suo caricamento a sistema) ecceda il termine fissato dalla norma, il

sistema informatico avviserà il professionista con il seguente messaggio, invitandolo ad avvalersi dello strumento deflativo del ravvedimento operoso.

*La “Data fine lavori” indicata comporta, nei casi previsti dalle vigenti disposizioni in materia, il pagamento di sanzioni e interessi connessi alla tardiva presentazione dell’atto di aggiornamento. Onde evitare l’irrogazione della sanzione da parte dell’Ufficio competente, con l’invio telematico dell’atto di aggiornamento, si consiglia di avvalersi del “Ravvedimento Operoso”, sempreché ne ricorrano ancora le condizioni.*

Ciò allo scopo di prevenire eventuali errori di compilazione da parte del professionista e, soprattutto, di indirizzarlo verso l’istituto del ravvedimento, con evidenti risparmi sulla sanzione per il dichiarante.

Il sistema effettua, inoltre, ulteriori controlli e, in particolare, verifica che la data indicata sulla pagina Sister sia identica a quella del documento trasmesso: in caso di difformità, la dichiarazione Docfa viene respinta automaticamente (senza intervento dell’operatore) con motivazione congruente.

La struttura dei controlli posti in essere limiterà, di fatto, l’ambito di applicabilità delle previsioni ex art. 2, c. 1 del D.M. 11.2.1997, n. 37, ed in particolare *l’errore materiale del contribuente facilmente riconoscibile dall’amministrazione*. Questo Ufficio, pertanto, valuterà con ancora maggiore attenzione le istanze in autotutela per l’annullamento degli avvisi di irrogazione della sanzione, che dovessero essere presentate a valle dei descritti interventi evolutivi.

Con l’occasione, si forniscono informazioni su aspetti del processo sanzionatorio che sono oggetto di frequenti domande.

## QUANDO SCATTA LA SANZIONE

La sanzionabilità dell’atto di aggiornamento scatta il 31 giorno successivo alla data di ultimazione dei lavori riportata sul Docfa. Se il 30° giorno scade di sabato, domenica, festivi o nel giorno di Festa Patronale del comune ove è ubicato l’Ufficio, il termine è spostato al primo giorno utile successivo.

Attenzione: “30 giorni” non significa 1 mese, bensì 30 giorni di calendario; ad esempio, se la data di ultimazione dei lavori è il 10 maggio e il Docfa viene presentato il 10 giugno, sono decorsi 31 giorni e l’atto è soggetto a sanzione.

## TERMINE DI DECADENZA

L’atto di contestazione della sanzione deve essere notificato, a pena di decadenza, entro il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello in cui è avvenuta la violazione. Se la notifica è stata eseguita nei termini previsti ad almeno

uno degli autori dell'infrazione o dei soggetti coobbligati il termine è prorogato di un anno (art. 20 del D. Lgs. 472/1997).

Oltre tale termine, quindi, il potere di applicazione delle sanzioni decade.

In concreto, se il termine per presentare un Docfa scadeva il 31 marzo 2016, la violazione può essere contestata fino al 31 dicembre 2021 (e non solo fino al 31 marzo 2021).

Caso particolare: se la data di fine lavori cade nel mese di dicembre, ad esempio il 10 dicembre 2016, il termine entro cui presentare il Docfa cade nel mese di gennaio 2017, quindi la violazione può essere contestata fino al 31 dicembre 2022.

Caso particolare COVID-19: gli atti di contestazione con termini di decadenza compresi tra l'8 marzo e il 31 dicembre 2020, emessi (cioè protocollati) entro il 31 dicembre 2020, possono essere notificati fino al 28/02/2022 (comma 1 dell'articolo 157 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34).

#### FATTISPECIE NON SANZIONABILI

- Docfa per “esatta rappresentazione grafica” che non sia dipendente da lavori successivamente intervenuti e che comunque non dia luogo a una nuova determinazione di rendita;
- Docfa per dichiarazione di unità in categoria F.

Sono soggetti a sanzione i casi di “recupero di situazione pregressa” nei quali vi sono “aggiunte” o “detrazioni” di porzioni di immobile, rappresentando queste ultime una probabile variazione di rendita e comunque un recupero di una unità immobiliare erroneamente accatastata.

#### ESENZIONE DAI TRIBUTI

I Docfa esenti dai tributi in linea generale non sono esenti dalle sanzioni. Ad esempio, le sanzioni si applicano ai documenti presentati da Regione e Comuni.

#### IMPORTO DELLA SANZIONE

La sanzione Docfa va da un minimo di 1.032,00 Euro a un massimo di 8.264,00 Euro (a decorrere dal 1 luglio 2011) (art. 2, c. 12 del D.Lgs. n. 23/2011).

La sanzione è quantificata con riguardo alla gravità della violazione, con particolare riferimento al tempo trascorso dalla data della violazione a quella dell'adempimento pur tardivo ed alla rendita catastale dell'immobile dichiarato, nonché alla presenza di casi di recidiva (art. 7 del D. Lgs. 472/1997).

Agli atti di aggiornamento catastale si applica il concetto di **cumulo giuridico**. Nel caso del Docfa, se la violazione riguarda più unità immobiliari

urbane ricadenti sulla stessa particella, si applica una sola sanzione, quella stabilita per la violazione più grave, aumentata da un quarto al doppio (regime sanzionatorio mitigato art. 12 del D.Lgs. n. 472/1997).

### RAVVEDIMENTO OPEROSO

Se il dichiarante e/o il professionista, al momento della presentazione di un Docfa, si rendono conto di essere incorsi nella violazione del termine, possono provvedere spontaneamente a regolarizzare la situazione per mezzo del “ravvedimento operoso”, beneficiando di significative riduzioni delle sanzioni:

- Ravvedimento entro novanta giorni dalla violazione, 1/10 della sanzione minima;
- Ravvedimento oltre novanta giorni ed entro un anno dalla violazione, 1/8 del minimo;
- Ravvedimento oltre un anno ed entro due anni dalla violazione, 1/7 del minimo;
- Ravvedimento oltre due anni dalla violazione, 1/6 del minimo.

Nel portale Sister, il sistema segnala tale opportunità al professionista e quest'ultimo può decidere se avvalersi del “Ravvedimento Operoso” (scelta consigliata) oppure no; in entrambi i casi la dichiarazione può comunque essere spedita e registrata.

Si può chiedere il ravvedimento operoso anche dopo aver presentato la dichiarazione Docfa, ma prima che l'Ufficio avvii l'accertamento della sanzione.

### ATTO DI CONTESTAZIONE PER VIOLAZIONE DI OBBLIGHI TRIBUTARI

Se il professionista non si avvale del “Ravvedimento Operoso”, l'Ufficio provvede ad inviare agli intestatari un “Atto di contestazione” per il recupero della somma. All'atto viene allegato un modello F24 già compilato per il pagamento.

Quando l'omessa o tardiva dichiarazione Docfa riguarda un immobile con più intestatari, è irrogata una sola sanzione a tutti gli intestatari, che sono obbligati in solido al pagamento. Ciò significa che il pagamento eseguito da uno degli intestatari libera tutti gli altri, salvo il diritto di regresso (art.9 del D. Lgs 472/97).

Attenzione: in caso di decesso di un intestatario, l'obbligazione al pagamento della sanzione non si trasmette agli eredi (art.8 del D. Lgs 472/97).

## DEFINIZIONE AGEVOLATA

Se il dichiarante provvede al pagamento entro i termini per proporre ricorso (di regola 60 giorni dalla data di ricevimento dell'atto di contestazione), la sanzione si riduce ad 1/3 (art.16, comma 3, del D. Lgs 472/97).

Attenzione: l'F24 allegato all'atto di contestazione riporta già l'importo ridotto per la definizione agevolata; decorsi i 60 giorni dal ricevimento, non si può più utilizzare per il pagamento, perché l'importo della sanzione va moltiplicato per 3.

Attenzione: l'F24 viene allegato all'atto di contestazione in tre copie (1° copia per la Banca/Poste/Agente della riscossione, 2° copia per la Banca/Poste/Agente della riscossione, copia per il soggetto che effettua il versamento), ma il pagamento da effettuare è uno solo.

## RISCOSSIONE COATTIVA

Le sanzioni non pagate vengono iscritte a ruolo dopo il termine per la definizione agevolata; si attiva così la riscossione coattiva da parte di Agenzia Entrate - Riscossione.

Nell'invitare codesti enti a diffondere le informazioni a tutti i soggetti interessati, si ringrazia per la consueta collaborazione e si porgono distinti saluti.

IL DIRETTORE DELL'UFFICIO (\*)

(Luca Montobbio)

*(firmato digitalmente)*

*(\*) firma su delega del Direttore Provinciale Michele Mollero*