

Studio notarile		Istruzioni operative	
Ricciardi		-----	
		Manuale Compilazione Modello Unico	
IO - 01	Rev. 01	In vigore da : 02.01.2004	Pag. 1 di 41

INDICE

I – CONFIGURAZIONE

II - COMPILAZIONE

II.1 - TIPOLOGIA ATTI

II.2 - ASSOCIAZIONE TESTO ATTO

II.3 - ELENCO ALLEGATI

II.4 - SOGGETTI

II.5 - IMMOBILI

III TASSAZIONE

III.1 - TRIBUTI

III.2 - UNICO NEGOZIO E PLURALITÀ DI DIRITTI TRASFERITI

III.3 - UNICO ATTO E PLURALITÀ DI IMPOSTE FISSE

III.5 - UNICO ATTO E PLURALITÀ DI CONVENZIONI

III.6 - UNICO ATTO E IMPOSTE PROPORZIONALI E FISSE

III.7 - ATTO SENZA IMPOSTE

III.8 - CREDITO DI IMPOSTA PRIMA CASA

III.9 - COMPENSAZIONE

IV. - VOLTURA

IV.1 - INTESAZIONI CATASTALI

IV.2 - CODICI ATTO CHE GENERANO VOLTURA

IV.3 - VOLTURA DIFFERITA

IV.4 - VOLTURA PER L'INTERO DELLA PROPRIETÀ

IV.5 - VOLTURA QUOTE E DIRITTI PARZIALI

IV.6 - VOLTURA CON RISERVA

IV.7 - ESITI DA VOLTURA

V. - INVIO TELEMATICO

V.1 - STAMPE

V.2 - FIRMA DIGITALE

V.3 - ERRORI BLOCCANTI E FORZABILI

V.4 - PROCEDURA DI EMERGENZA

V.5 - CALL CENTER

V.6 - RICEVUTE – ANNOTAZIONI – MESSAGGI

I. - CONFIGURAZIONE

Per accedere la prima volta ad UNIDOC bisogna Inserire come nome utente SOGEI e come password SOGEI.

Subito dopo, la prima cosa da fare è dal menù Personalizza scegliere Registrazione Utenti che consiste nel dare i dati del Notaio (come nel programma NOTA) e i dati della Convenzione Bancaria (da estratto conto della propria Banca: copiare i numeri “pari pari”, compresi tutti gli zeri).

Una volta registrati, il menù relativo non è più attivo e al lancio di UNIDOC non si deve più inserire come nome utente SOGEI ma il proprio numero di codice fiscale) mentre la password, se non si modifica, resta sempre SOGEI.

3.10 Quali sono gli estremi del conto corrente bancario da indicare nel Modello Unico?

• Il conto corrente bancario è individuato dal numero di conto, codice Cab, codice Abi e Cin. Il Cin è un carattere di controllo (una lettera maiuscola) che la banca calcola con un apposito software ed è univoco per ogni conto corrente bancario e pertanto deve essere obbligatoriamente inserito ma non in modo casuale.

In pratica nel file xml che si invia per l'adempimento unico e che viene generato attraverso la procedura UNIDOC o gli altri moduli predisposti dalle società di software private deve contenere le seguenti coordinate bancarie:

- n. conto corrente (che allo stato attuale deve essere personale e collegato al codice fiscale del notaio)

- codice Abi (che identifica la banca),

- codice CAB (che identifica lo sportello presso il quale hai sottoscritto il conto corrente)

- C.I.N., che è un carattere di controllo dell'intero codice, di solito è riportato sull'estratto conto, altrimenti devi chiederlo alla banca (è un carattere dell'alfabeto, un pò tipo l'ultima lettera del codice fiscale per intenderci),

Allego a questo messaggio un estratto tratto da un bollettino informativo inviato da una nota banca sulle coordinate bancarie. Fai attenzione a come inserisci i dati delle coordinate bancarie, nel mio caso, dopo avere generato un adempimento unico, il programma di controllo SOSTel mi dava sempre un errore forzabile proprio relativo alla parte coordinate della banca, anche se riuscivo comunque ad inviare l'adempimento. Dopo un pò di prove ho capito cosa non andava: io inserivo il n. di conto nel seguente modo: 123456, e come risultato avevo un errore forzabile, ho provato ad inserire il n. di conto nel seguente modo: 0000123456, ed è scomparso l'errore.

LE COORDINATE BANCARIE NUOVO CODICE NAZIONALE e INTERNAZIONALE

(I.B.A.N. International Bank Account Number)

Nello sforzo di trovare soluzioni atte a facilitare lo scambio di bonifici all'interno dei paesi aderenti alla nuova moneta comunitaria, la ECBS (European Commtee for Banking Standars) ha emanato una direttiva per unificare le coordinate bancarie e consentire un più sicuro ed efficace smistamento automatico delle disposizioni di pagamento. Pur non essendo ancora a regime l'obbligo di indicare i dati nel nuovo formato, per facilitare il compito degli operatori che sempre più spesso vengono richiesti dalle controparti estere di fornire il nuovo codice I.B.A.N, Carisbo ha deciso di uniformare le coordinate bancarie nazionali ed internazionali dei propri conti correnti ai nuovi standard. Le coordinate nazionali di un conto corrente sono ora composte da 23 caratteri: x xxxxx yyyyy cccccccccc che stanno per:

x

C.I.N. - carattere di controllo dell'intero codice (ora è una lettera dell'alfabeto)

xxxxx

il codice Abi della banca (per Carisbo 06385)

yyyyy

codice CAB dello sportello che detiene il conto corrente

ccccccccc

nnnumero del conto corrente allineato a destra, con inserimento di tanti zeri a sinistra fino al completamento dei 12 caratteri previsti, e scartando i caratteri speciali, quali barre o trattini.

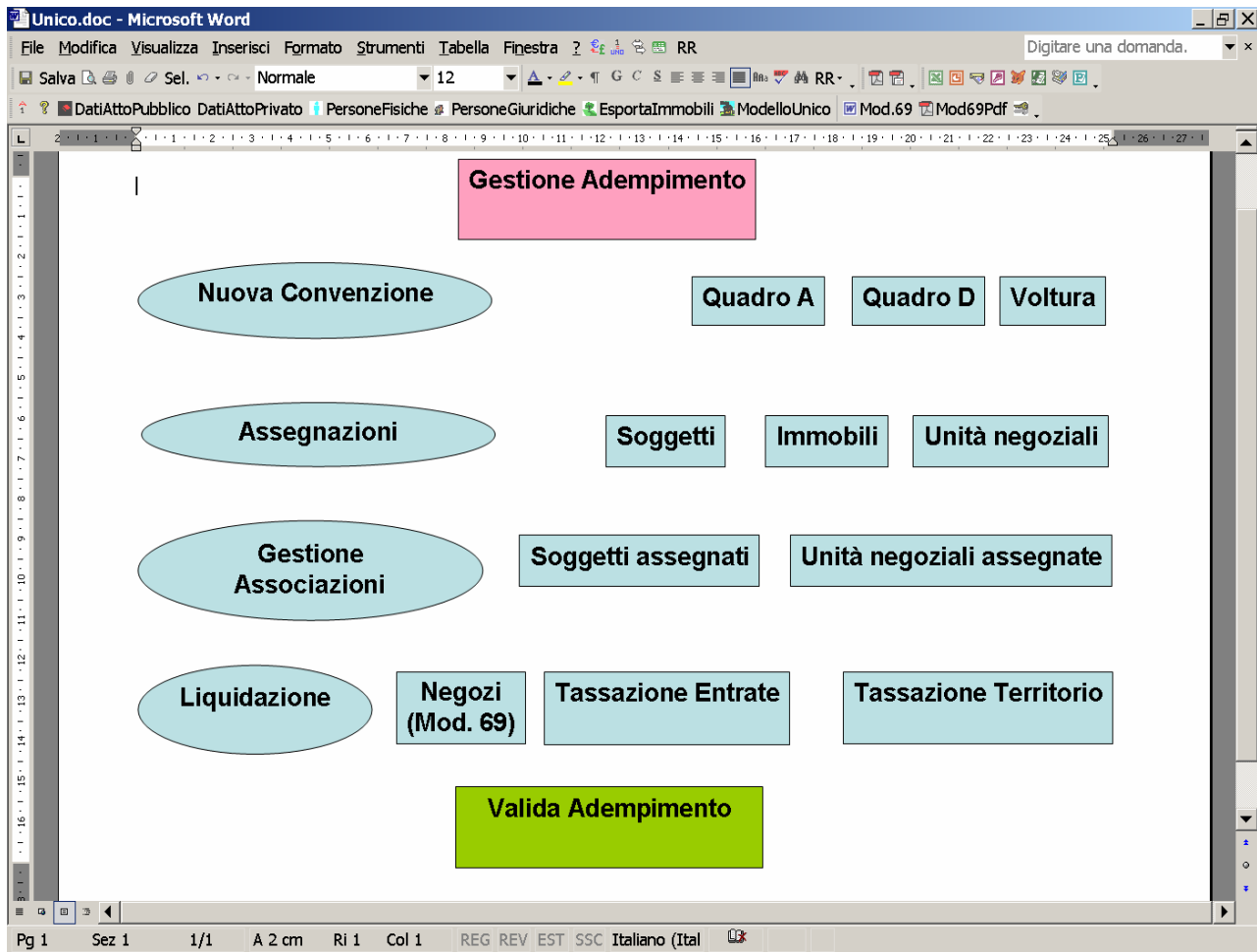
La coordinata internazionale (I.B.A.N.) di un conto è rappresentata dalla coordinata nazionale preceduta da 4 caratteri:

it xx che stanno per: it identificativo del Paese (Italia)

xx C.I.N. è codice di controllo dell'intera coordinata

II. - COMPILAZIONE

Unidoc deve essere compilato secondo il seguente schema:



II.1 - TIPOLOGIA ATTI

Il Modello Unico deve essere compilato obbligatoriamente e facoltativamente per alcune tipologie di atti.

- La trascrizione dell'accettazione tacita di eredità è regolarmente effettuabile con l'Unico, utilizzando il codice 303. L'imposta forfetaria di euro 165 è onnicomprensiva, sia per l'atto di compravendita, sia per l'accettazione tacita dallo stesso dipendente e quindi quest'ultima sosterà unicamente la tassa ipotecaria più la tassa fissa.

1.1 Per quali tipologie di atti è obbligatoria la registrazione telematica?

I notai possono utilizzare le procedure telematiche di cui all'art. 3 bis del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 463, anche per gli adempimenti relativi agli atti di mutuo e costituzione di garanzie reali su diritti immobiliari, alle cessioni e costituzioni di diritti reali a titolo oneroso su immobili, alle costituzioni di vincolo su immobili, nonché alle accettazioni espresse di eredità contenute in atti stipulati dal 1° ottobre 2002 e alle accettazioni tacite di eredità sempre che siano stati attivati gli uffici locali dell'Agenzia delle entrate territorialmente competenti per i relativi distretti (non sono ammessi i codici 103 e 104).

Le disposizioni non si applicano per gli atti relativi ad immobili ubicati nei comuni nei quali vige il sistema del libro fondiario di cui al regio decreto 28 marzo 1929, n. 499.

Nell'ipotesi in cui un singolo atto, contenga oltre ad una o più compravendite di beni immobili, anche negozi o convenzioni di altro tipo (ad esempio donazione e compravendita) la registrazione continuerà ad avvenire presso l'Ufficio delle Entrate competente secondo le procedure preesistenti.

2.8 Quali sono i codici atto ammessi in via facoltativa?

Tipologie di atti	Codice
Atti tra vivi	
Affrancazione	101
Assegnazione a socio di cooperativa edilizia	103
Assegnazione a socio per scioglimento di società	104
Atto unilaterale d'obbligo edilizio	106
Cessione di diritti reali a titolo oneroso	109
Costituzione di diritti reali a titolo oneroso	123
Costituzione di vincolo (quando previsto da leggi speciali)	126
Costituzione di vincolo di destinazione (quando previsto da leggi speciali)	127
Costituzione di vincolo di indivisibilità (quando previsto da leggi speciali)	128
Convenzione amministrativa	116
Convenzione edilizia	117
Atti mortis causa	
Accettazione di eredità con beneficio d'inventario	301
Accettazione espressa di eredità	302
Accettazione tacita di eredità	303
Ipoteche volontarie	
Ipoteca volontaria	100
Concessione a garanzia di apertura di credito	161
Concessione a garanzia di cambiali (art. 2831 c.c.)	162
Concessione a garanzia di concordato fallimentare	163
Concessione a garanzia di concordato preventivo	164
Concessione a garanzia di dilazione di imposte successione	166

Concessione a garanzia di mutuo	168
Concessione a garanzia di obbligazioni al portatore	169
Concessione a garanzia di mutuo condizionato	170
Concessione a garanzia di rendita vitalizia	171
Concessione a garanzia di residuo prezzo	172
Concessione a garanzia di rendita perpetua	173
Concessione a garanzia di anticipazioni fondiari	174
Concessione a garanzia di finanziamento	175
Concessione a garanzia di mutuo fondiario	176
Concessione a garanzia di mutuo edilizio	177

Tabella codici negozio utili per la registrazione degli atti all'ufficio delle Entrate correlati ai codici atto 103 e 104 utili per la trascrizione all'ufficio del Territorio

CODICI NEGOZIO appartenenti alla categoria D....

D101	ASSEGNAZIONE A SOCIO DELLA PIENA PROPRIETÀ DI TERRENO NON EDIFICABILE.
D102	ASSEGNAZIONE A SOCIO DELLA PIENA PROPRIETÀ DI FABBRICATO
D103	ASSEGNAZIONE A SOCIO DELLA PIENA PROPRIETÀ DI COSTR. COMM.
D104	ASSEGNAZIONE A SOCIO DELLA PIENA PROPRIETÀ DI CAVA
D119	ASSEGNAZIONE A SOCIO DELLA PIENA PROPRIETÀ DI TERRENO EDIFICABILE
D201	ASSEGNAZIONE A SOCIO DELLA NUDA PROPRIETÀ DI TERRENO NON EDIFIC.
D202	ASSEGNAZIONE A SOCIO DELLA NUDA PROPRIETÀ DI FABBRICATO
D203	ASSEGNAZIONE A SOCIO DELLA NUDA PROPRIETÀ DI COSTR. COMM.
D204	ASSEGNAZIONE A SOCIO DELLA NUDA PROPRIETÀ DI CAVA
D219	ASSEGNAZIONE A SOCIO DELLA NUDA PROPRIETÀ DI TERRENO EDIFICABILE
D301	ASSEGNAZIONE A SOCIO DELL'USUFRUTTO DI TERRENO NON EDIFICABILE
D302	ASSEGNAZIONE A SOCIO DELL'USUFRUTTO DI FABBRICATO
D303	ASSEGNAZIONE A SOCIO DELL'USUFRUTTO DI COSTR. COMMERCIALE
D304	ASSEGNAZIONE A SOCIO DELL'USUFRUTTO DI CAVA
D319	ASSEGNAZIONE A SOCIO DELL'USUFRUTTO DI TERRENO EDIFICABILE
D401	ASSEGNAZIONE A SOCIO DELL'USO DI TERRENO NON EDIFICABILE
D402	ASSEGNAZIONE A SOCIO DELL'USO DI FABBRICATO
D403	ASSEGNAZIONE A SOCIO DELL'USO DI COSTRUZIONE COMMERCIALE
D404	ASSEGNAZIONE A SOCIO DELL'USO DI CAVA
D419	ASSEGNAZIONE A SOCIO DELL'USO DI TERRENO EDIFICABILE
D501	ASSEGNAZIONE A SOCIO DEL DIRITTO DI SUPERF. DI TERRENO NON EDIFIC.
D502	ASSEGNAZIONE A SOCIO DEL DIRITTO DI SUPERFICIE SU FABBR.
D503	ASSEGNAZIONE A SOCIO DEL DIRITTO DI SUPERF. SU COSTR. COMM.
D519	ASSEGNAZIONE A SOCIO DEL DIRITTO DI SUPERF. DI TERRENO EDIFICABILE
D601	ASSEGNAZIONE A SOCIO DELL'ENFITEUSI DI TERRENO NON EDIFICABILE
D602	ASSEGNAZIONE A SOCIO DELL'ENFITEUSI DI FABBRICATO
D603	ASSEGNAZIONE A SOCIO DELL'ENFITEUSI DI COSTR. COMMERCIALE
D604	ASSEGNAZIONE A SOCIO DELL'ENFITEUSI DI CAVA
D619	ASSEGNAZIONE A SOCIO DELL'ENFITEUSI DI TERRENO EDIFICABILE
D701	ASSEGNAZIONE A SOCIO DEL DIRITTO DEL DIRETTARIO SU TERRENO NON EDIFICABILE
D702	ASSEGNAZIONE A SOCIO DEL DIRITTO DEL DIRETTARIO SU FABBR.
D703	ASSEGNAZIONE A SOCIO DEL DIR. DEL DIRETTARIO SU COSTR. COMM.
D704	ASSEGNAZIONE A SOCIO DEL DIRITTO DEL DIRETTARIO SU CAVA
D719	ASSEGNAZIONE A SOCIO DEL DIRITTO DEL DIRETTARIO SU TERRENO EDIFICABILE
D901	ASSEGNAZIONE A SOCIO DI SERVITÙ PREDIALI SU TERRENO NON EDIFICABILE
D902	ASSEGNAZIONE A SOCIO DI SERVITÙ PREDIALI SU FABBRICATO
D903	ASSEGNAZIONE A SOCIO DI SERVITÙ PREDIALI SU IMPIANTO
D904	ASSEGNAZIONE A SOCIO DI SERVITÙ PREDIALI SU CAVA

Inoltre viene consentito l'invio telematico delle note di trascrizione in rettifica, dirette a correggere errori commessi nella compilazione di una nota di trascrizione già trasmessa con la procedura telematica.

Il codice da utilizzare, in questo caso, è quello previsto dalla circolare 128/T del 2 maggio 1995 e cioè:

- Prima cifra = 8

-Rimanenti tre cifre uguali a quelle del corrispondente codice atto.

Per l'ipotesi in esame, resta ferma l'applicazione dell'imposta ipotecaria ai sensi dell'art. 3 della tariffa allegata al D. Lgs. 31 ottobre 1990, n. 347, nonché della tassa ipotecaria nella misura prevista dal numero 1.0 della tabella allegata allo stesso decreto legislativo 347/90.

Per quanto riguarda il trattamento tributario ai fini dell'**imposta di bollo**, si ritiene opportuno precisare che per dette **formalità in rettifica**, effettuate per via telematica - atteso il rapporto di stretta dipendenza tra dette formalità e l'atto già trascritto con la nota oggetto della rettifica stessa - il suddetto tributo debba considerarsi **assolto** con il pagamento dell'imposta nella misura forfetaria.

1.4 Quali sono i termini per la registrazione telematica?

Il notaio può registrare un atto in via telematica entro 30 gg. dalla stipula dello stesso. Dopo questo periodo sono dovute sanzioni per la ritardata registrazione.

1.9 Quale criterio vale per gli arrotondamenti?

L'imposta di bollo forfetaria è di 165,00€.

Le imposte fisse di registro (129,11€), ipotecaria (129,11€), catastale (129,11€) e la tassa ipotecaria (25,82€ oppure 51,64€) si corrispondono arrotondate alla 2° cifra decimale.

Le imposte proporzionali si corrispondono arrotondate all'unità di euro.

II.2 - ASSOCIAZIONE TESTO ATTO

Si passa poi alla compilazione del singolo "adempimento" che esige innanzi tutto l'associazione all'adempimento del testo integrale dell'atto, in teoria in qualunque formato ".txt, .doc, .pdf, etc".

In effetti, se si associa come testo un file .doc di Word e poi lo si visualizza in Unidoc con Anteprima XLM il testo presenta all'inizio ed alla fine i "tag" (caratteri illeggibili) che caratterizzano un documento di Word e le lettere accentate sono sostituite da caratteri illeggibili.

Tale impossibilità di completare un valido file XLM non viene segnalata da Unidoc né nella procedura Sostel, perché il controllo viene effettuato solo sugli altri dati (soggetti, immobili, ecc.) e non sul testo associato ma nemmeno nella procedura Firma e Verifica a meno che, subito dopo aver firmato il file, non si scelga di visualizzare il file.

Se il file di Word è stato preventivamente trasformato in un file .txt la visualizzazione del file XML ad esso associato avviene correttamente sia in UNIDOC, che in Firma e Verifica. In tal caso, però, perché sia possibile visualizzare il file XML è necessario che nella cartella C:\FirmaVerifica\dafirmare sia presente la DTD Unico1809001.dtd, che ho dovuto copiare dalla cartella C:\unidoc\Plichi, perché essa non viene creata al momento dell'installazione del programma Firma e Verifica.

Il Notaio deve ora firmare esclusivamente con SecurSIGN, per cui si rimanda al paragrafo relativo.

• I pochi che, come me, usano per l'adempimento unico il programma ministeriale UniDoc, oltre a dovere inserire manualmente nel data-base soggetti ed immobili e procedere alle relative associazioni, si ritrova in difficoltà o, quanto meno, a perdere tempo, per correggere gli "errori" nel testo dell'atto nella operazione di associazione del file testo atto all'adempimento, prima della validazione.

In particolare sia che si parta da un file testo formattato con programma dos (esempio *.dat), per quanto lo stesso venga convertito con il programma di videoscrittura nel formato ASCII, sia che si

parta da un file testo formattato con programma windows (esempio *.doc, *.rft, *.oa, ecc...), per quanto lo stesso venga convertito con il programma di videoscrittura (es. word, wp98, ecc...) in *.txt, e si sia previamente provveduto a sostituire le lettere accentate con le corrispondenti lettere apostrofate, continuano a permanere errori, che devono essere nuovamente corretti nella finestra di visualizzazione del file dell'atto in formato txt, prima della validazione e conversione del file atto in formato XML (l'apostrofo fatto a forma di virgola deve nuovamente essere sostituito con quello "lineare", impossibile scrivere "N°", ecc...).

In ogni caso grassetti, sottolineature, interlineature, centrature, giustificazioni si perdono con la sfornattazione.

Chiedo, anche a nome di altri Colleghi, se, come esistono editor-pdf e convertitori files in pdf, non esista un convertitore che con una unica operazione consenta di convertire il file del testo dell'atto, in un file txt, convertibile in XML, senza "errori".

In RRword ho creato una Macro **SelectionCopytxt che converte il testo selezionato in un nuovo file sostituendo tutti i caratteri incompatibili con un file XML, lo salva in C:\SelectionCopy.txt e lo memorizza in Appunti di Windows in modo da poter essere incollato con CTRL V in altre applicazioni (Fedra e Unidoc)**

Se non si vuole procedere alla riassociazione del testo dell'atto all'adempimento si può anche modificare il file XML generato (che non è altro che un file .txt con una estensione .XML la quale lo rende visibile a certe condizioni nel browser) aprendolo con Blocco Note (tasto destro del Mouse – Apri con ...), posizionandosi nell'Element Testo e correggere i caratteri illeggibili o incollare tutto il testo reso leggibile in formato .txt, salvare il file con la stessa denominazione, ignorando il messaggio che il file sarà salvato in formato txt e che quindi perderà la sua formattazione.

3.18 Perché in fase di controllo di un atto con Sostel si ha l'errore "stopping after fatal error: an invalid xml character was found in the element content of the document"?

Il fatal error che si verifica quando viene richiesto il controllo del file attraverso Sostel è provocato dal testo dell'atto che contiene molti caratteri non leggibili attraverso XML Spy. L'utente deve sempre verificare che il testo dell'atto inserito sia leggibile.

II.3 - ELENCO ALLEGATI

- *Nell'elenco degli allegati vanno riportati anche i documenti che, pur non costituendo fisicamente degli allegati all'originale, prima di Unico dovevano essere presentati all'A.E. per ottenere l'applicazione di regimi fiscali agevolati (es. certificato provvisorio per la ppc)?*

Lo studio 87/2002 della Commissione Tributaria dà una risposta affermativa; però l'altro giorno a Bari, in occasione della dimostrazione di Unico organizzata da/con Notartel, mi è parso di capire che non sarebbe più (o non sarebbe stato mai) necessario, perché con Unico è il notaio ad autoliquidare le imposte e ad assumersene la responsabilità, essendo esonerato dall'obbligo di presentazione del documento.

Mi resta il dubbio di conseguenze negative in caso di mancata indicazione nell'elenco degli allegati di un documento che il notaio dovrà comunque conservare e, se richiesto, esibire anche in copia autentica (senza richiedere i diritti di copia ex art. 29 Tariffa - cfr. Studio 87/2002/T).

- *Il termine "allegati" del programma per la creazione del M.U. è riduttivo, comprendendo anche quei documenti che, pur non allegati all'atto, dovevano essere presentati all'Ufficio per la registrazione (p.es. certificato provvisorio PPC).*

- *Nell'acquisto con P.P.C. l'Ufficio delle Entrate di Parma chiede il Certificato Provvisorio, se non contestualmente alla registrazione, comunque nei cinque giorni successivi ("termine non perentorio", mi è stato assicurato, verbalmente). Mi rifiuto di ritardare la trascrizione (l'Ufficio dimentica che dal Modello Unico deriva una formalità, appunto, unica) e mi chiedo, e chiedo, se ha ancora senso il "certificato provvisorio" che dovrebbe essere prodotto contestualmente alla registrazione, ora che per la registrazione non devo produrre assolutamente nulla.*

Lo stesso Ufficio chiede copia di tutti i certificati di destinazione urbanistica allegati agli atti. Modo di agire "vecchio", ingiustificabile laddove nell'atto io riporti le diciture del C.D.U.

- Ho un dubbio sul modello unico e sarei grata ai colleghi che potessero confermarmi se sono corrette le seguenti conclusioni:

- se dalla visura catastale manca la rendita è necessario selezionare la casella della L. 154 ed indicare negli allegati la istanza (da presentare poi all'Agenzia del Territorio);

- se la visura catastale segnala una rendita catastale proposta ex 701/'94 non si seleziona la casella nel modello unico (e, ovviamente non si menziona la relativa istanza negli allegati né si presenta nulla al Territorio)

- Io seleziono la casella anche nel caso di rendita proposta, dato che in atto comunque si deve chiedere l'applicazione della L 154 per il caso di aggiornamento della rendita da parte del Catasto nei termini di legge..

- Nelle FAQ datate 1.10.2003 consultabili su Sister punto 2.19 c'è la risposta al tuo quesito: l'opzione va barrata in entrambi i casi, anche se nella seconda ipotesi non vi è alcuna istanza da presentare al Territorio, andrebbe comunque inserita nell'atto la richiesta relativa all'attribuzione di rendita definitiva.

2.18 Si deve inserire negli allegati dell'adempimento sia nel caso del cartaceo sia nel caso del docfa l'istanza di attribuzione di rendita?

Non è necessario specificare la tipologia dell'allegato. Si può inserire istanza legge 154/88.

2.19 In quali casi si deve barrare la casella della legge 154 per l'attribuzione di rendita? Tale casella deve essere valorizzata anche in caso di rendita proposta?

Per alcuni Uffici, permane un numero, sebbene minimo, di denunce di variazioni e di dichiarazioni di nuove costruzioni ancora da classare.

L'indicazione della richiesta di attribuzione della rendita catastale deve essere riportata, a cura del pubblico ufficiale, nel modello unico.

Al riguardo si richiamano, altresì, le disposizioni emanate con la circolare del 9 aprile 1999, n.83/ET, congiuntamente dagli allora Dipartimenti delle Entrate e Territorio, laddove si prevede che "allorchè si verifica che la rendita associata all'unità immobiliare non è caratterizzata dall'aggettivo – proposta – o comunque che l'iscrizione agli atti del catasto è stata effettuata da oltre 12 mesi, la rendita catastale è da considerarsi definitivaomissis **Nel caso invece che si riscontri una rendita - proposta** – iscritta negli atti catastali da meno di un anno ai fini dell'applicazione dall'art. 52, comma 4, del D.P.R. n.131/1986, occorre che sia fatta espressa menzione nell'atto di volersi avvalere delle disposizioni richiamate dall'art. 12 della legge 154 del 1988. ". In tale ultima ipotesi **è necessario riportare nel modello unico la richiesta di attribuzione della rendita catastale.**

II.4 - SOGGETTI

Nel Modello Unico deve essere sempre presente sia un soggetto Dante Causa che un soggetto Avente Causa in modo da risolvere i seguenti casi:

- Siete riusciti mai a presentare con l'adempimento unico un contratto di mutuo ipotecario in cui è presente nella nota ipotecaria un soggetto debitore non datore?

- Si tratta solo di errore forzabile, dipendente (come da vari tentativi effettuati) dall'indicazione, nell'anagrafica, del domicilio del debitore non datore. Pur tentato di forzare la nota (trattandosi, per l'appunto, di errore FORZABILE), ho invece preferito eliminare dall'anagrafica l'indirizzo stesso (peraltro, ai fini ipotecari, del tutto superfluo). Risultato: nessun problema.

Caso analogo: la presenza, nell'atto di mutuo, di un fidejussore non datore di ipoteca. Il problema, qui, è, per ora, irresolvibile: - Sogei suggerisce di ricorrere a Sostel (e cioè rinunciare all'adempimento unico) - se si volesse insistere per l'ad. Unico, si dovrebbe eliminare totalmente, e quindi anche dal Mod 69, il fidejussore, ovvero mimetizzarlo da mutuatario o da debitore non datore, attribuendogli il codice 7004. In tale ultimo caso, si avrebbe, nella prima opzione, violazione integrale della normativa fiscale (soggetto non segnalato all'anagrafe tributaria!!!), e,

nella seconda opzione, una lieve forzatura (in fin dei conti, sempre di debitore - anche se di seconda istanza - si tratta) della stessa normativa fiscale

● *Mutuo fondiario con mutuatario non datore di ipoteca. La ricevuta del modello unico segnala il seguente errore grave: errata presenza degli elementi residenza/sede e/o domicilio eletto.*

Abbiamo provato a non inserire alcun domicilio ma l'errore continua ad essere segnalato; forse il nominativo non deve essere indicato affatto a differenza di quanto avviene con Sogei?

Alcuni hanno risolto il problema eliminando l'indirizzo dall'anagrafica del debitore non datore, altri (e tra questi anche io) hanno semplicemente inviato il modello così come veniva generato, ignorando l'errore.

In entrambi i casi non ci sono stati problemi.

2.13 Come comportarsi con un negozio giuridico con codice 8000 che non prevede, come norma, l'indicazione dell'avente causa mentre nelle specifiche tecniche del Modello Unico danti ed aventi causa sono sempre obbligatori?

Nel Modello Unico **si devono sempre inserire almeno un dante causa ed un avente causa** ricavando l'informazione dal soggetto a favore e contro della nota. Nei casi in cui non è possibile (es. atto unilaterale d'obbligo) è possibile ricorrere alla procedura d'emergenza.

2.14 Come gestire i soggetti fideiussori, per i quali è prevista l'indicazione di un codice negozio 7007 privo di contenuto patrimoniale?

Attualmente il Modello Unico non prevede soggetti fideiussori. Per atti contenenti tali codici negozio è utilizzabile la procedura d'emergenza.

2.15 Come gestire gli atti unilaterali per la costituzione del vincolo di pertinenzialità ai sensi della legge Tognoli (codice 126) nell'ipotesi in cui si vogliano indicare nel modello 69 due soggetti (il Comune ed il proprietario) mentre nella nota solo il soggetto "contro"?

Attualmente nel Modello Unico sono obbligatori i soggetti contro e a favore. Nei casi per il codice 126 in cui sono assenti è possibile utilizzare la procedura d'emergenza.

2.30 Cosa comporta l'inserimento in un Modello unico dei dati del "Coniuge non comparente"?

Quando in un atto compare solo uno dei due coniugi in regime di 'comunione dei beni' è possibile inserire i dati dell'altro coniuge.

I dati richiesti relativamente a questo soggetto sono solo quelli anagrafici (codice fiscale, cognome, nome, sesso, data e luogo di nascita) e l'identificativo del coniuge di riferimento. Infatti i dati relativi alla titolarità vengono calcolati automaticamente in fase di registrazione della voltura nel seguente modo:

- il diritto è lo stesso del coniuge comparente in atto;
- la quota è pari alla metà di quella inserita per il coniuge comparente in atto

In definitiva, la visura catastale evidenzierà come intestatari i due coniugi con pari diritto e pari quota.

2.31 Che cosa si intende per "Soggetto non comparente"?

Il soggetto non comparente è un soggetto non intervenuto, ma indicato nell'atto e necessario al completamento dell'intestazione catastale.

È possibile distinguere due tipi di soggetto non comparente:

1. Soggetto a completamento d'intestazione catastale;
2. Soggetto in favore del quale si esplica il trasferimento del diritto. Questo tipo di indicazione deve essere usata solo quando la nota di trascrizione non prevede i soggetti a favore (es.: Rinuncia di usufrutto - codice atto: 146) per il quale non sono obbligatori i soggetti a favore.

In particolare il soggetto a completamento dell'intestazione catastale viene registrato insieme ai soggetti a favore della nota per completare la nuova intestazione in mancanza degli atti intermedi. Se la presenza di questi soggetti 'completerà l'intestazione dell'immobile, le precedenti titolarità vengono sostituite altrimenti tutti i nuovi soggetti si aggiungono a quelli che restano dopo le opportune sostituzioni. Naturalmente la somma delle quote dei soggetti a completamento e delle quote dei soggetti a favore deve corrispondere all'intera proprietà.

II.5 - IMMOBILI

● *Mi scuso per la banalità del quesito, ma è la prima volta che tratto un immobile graffato e l'invio con unico non consente una preventiva verifica della correttezza dell'indicazione dei dati.*

È corretto indicare:

- *due immobili nella stessa unità negoziale, specificando in entrambi che si tratta di immobile graffato indicando per entrambi "gruppo 1";*
- *scrivere foglio (identico) mappale e subalterni (diversi) in entrambi indicando indirizzo e piano solo nel primo?*

In effetti la difficoltà nasce dal fatto che l'immobile graffato viene gestito in modo diverso nella procedura di Nota-Sogei e nella procedura Modello Unico.

2.10 Perché non è possibile inserire più classamenti per un immobile graffato?

Un immobile graffato è per definizione un unico immobile urbano anche se ha più identificativi, quindi come per tutti gli altri immobili è possibile inserire esclusivamente un solo classamento.

2.1 Perché non vengono visualizzati nella stampa della nota più piani inseriti attraverso Unidoc?

Sebbene i dati relativi ai piani vengano memorizzati, nella stampa della nota viene visualizzato solo il primo piano poiché la stampa è rimasta conforme a quella prodotta dal pacchetto nota. Se l'utente lo ritiene opportuno può evidenziare la presenza di ulteriori piani inserendoli nel quadro D ovvero nell'indirizzo dell'immobile.

2.2 Come inserire la quota a favore nel caso di atti contenenti un immobile "Ente Comune"?

Nel caso in cui ci sia un "Ente comune" tra gli immobili coinvolti nell'atto è necessario costituire una autonoma unità negoziale. In particolare se non si conosce la relativa quota millesimale è necessario che la quota non sia inserita affatto.

2.11 Perché non è possibile inserire le lettere che seguono le particelle al momento della digitazione dei dati di un terreno?

Le lettere presenti nelle particelle si riferiscono alle porzioni in cui è suddiviso il terreno e non devono essere inserite nel Modello Unico poiché non sono significative per l'identificazione dello stesso. Infatti il terreno è identificato univocamente da Comune – Sezione – Foglio – Particella – Subalterno, mentre le porzioni si riferiscono alla qualità che definisce il tipo di coltivazione praticato sul terreno.

Diverso è il caso dell'identificativo provvisorio transitorio, in tale ipotesi è possibile inserire dati alfanumerici per la particella barrando l'opzione transitorio.

2.27 Come si deve trattare il caso di una compravendita di terreni con costituzione di servitù dove si deve inserire lo stesso terreno prima come fondo servente e poi come dominante?

Nel caso in cui si debba trattare un terreno in un atto di compravendita soggetto a servitù è necessario inserire nella banca dati il terreno più di una volta. Dovrà essere inserito sia senza e sia con la specifica l'informazione di "Fondo dominante" e/o "Fondo servente" in modo da referenziare poi correttamente l'immobile opportuno nelle due convenzioni.

III. - TASSAZIONE

III.1 - TRIBUTI

L'elenco dei tributi previsti per il calcolo delle liquidazioni è il seguente:

Codice Tributo	Descrizione
9800	Imposta di registro costituzione, trasferimento e modifiche diritti reali su fabbricati versata da ufficiali roganti
9801	Imposta di registro costituzione, trasferimento e modifiche diritti reali su terreni versata da ufficiali roganti
9802	Imposta di bollo versata da ufficiali roganti
9803	Imposta ipotecaria versata da ufficiali roganti
9804	Invim da atti registrati per via telematica
9805	Imposta catastale versata da ufficiali roganti
9806	Tassa ipotecaria versata da ufficiali roganti
9807	Tributi speciali e compensi versati da ufficiali roganti

1.6 Come scalare le imposte proporzionali pagate nel contratto preliminare registrato?

Agire sulla tassazione decurtandola dell'imposta già pagata, esplicitando nel testo dell'atto gli estremi del preliminare e le imposte già pagate.

1.7 Qual'è il nuovo codice tributo che corrisponde al vecchio 109T (Es. vendita di terreno soggetto ad IVA)?

Il nuovo codice tributo è il 9814 corrispondente al vecchio codice 109T. Tale nuovo codice tributo è previsto nella Black Box versione 2.13 pubblicata il 22.01.2003.

2.25 Come ci si deve comportare nel caso di pagamento telematico effettuato con codice tributo errato?

Nel caso di pagamento telematico effettuato con codice tributo errato, l'ufficio deve comunque accettare la formalità. Per quanto riguarda la liquidazione della nota, il notaio riceverà un avviso di liquidazione telematico per la cifra dovuta imputata al codice tributo giusto e quindi non liquidata, mentre la cifra versata sul codice tributo errato potrà essere utilizzato in un invio successivo tramite la compensazione.

III.2 - UNICO NEGOZIO E PLURALITÀ DI DIRITTI TRASFERITI

•Tizio per la piena proprietà 15/30 e l'usufrutto 5/30 e Caio per la piena proprietà di 10/30 e la nuda proprietà di cinque trentesimi 5/30 vendono a Sempronio l'intera proprietà 1/1; all'interno dell'adempimento unico vi sono 3 negozi.

Quindi la domanda è come faccio a tassare l'atto?

Correggendo gli importi sbagliati nelle singole caselle dedicate alla tassazione; la duplicazione di imposte è un baco conosciuto ed acclarato dell'odierno programma che non gestisce correttamente il gruppo di negozi:

sul punto ti segnalo anche le faq aggiornate al 1.10.2003 n.1.11- 1.12, che si occupano del problema e che possono essere esibite all'Ufficio delle Entrate periferico nel caso avesse dubbi sulla tassazione da te eseguita.

1.11 Come comportarsi nel caso in cui l'oggetto della compravendita è logicamente divisibile, ai fini della tassazione, in più parti soggette ad imposte in misura diversa?

In tutte le situazioni in cui l'oggetto della compravendita è logicamente divisibile, ai fini della tassazione, in più parti soggette ad imposte in misura diversa, è necessario suddividere il valore del bene in più parti e **indicare nel modello unico più codici negozio.**

1.12 Come trattare le imposte ipotecaria e catastale in presenza di più negozi?

Nell'attuale versione del Modello Unico, il sistema effettua la tassazione automatica nell'ambito di ogni singolo negozio mentre le imposte ipotecaria e catastale sono dovute una volta sola sul valore complessivo.

Il notaio ha comunque la possibilità di modificare la tassazione proposta, togliendo ad esempio le due imposte dal secondo negozio oppure suddividendo gli importi in misura proporzionale tra i due negozi anche se tali importi risultano inferiori al minimo di 129,11.

In questi casi la procedura segnala gli errori forzabili "imposta ipotecaria calcolata diversa da quella autoliquidata". Le segnalazioni forzabili non impediscono la registrazione dell'atto e l'Ufficio delle Entrate competente per il controllo della tassazione, farà le verifiche necessarie e, se d'accordo con l'autoliquidazione del notaio, non procederà al recupero dell'imposta segnalata come errata.

III.3 - UNICO ATTO E PLURALITÀ DI IMPOSTE FISSE

● *Ho avuto il seguente problema nella compilazione del MU relativo ad un atto di vendita in regime IVA con il quale i genitori acquistavano l'usufrutto generale e i due figli la nuda proprietà. Inserendo i codici negozio di entrambi i diritti (usufrutto e n.p.) occorre inserire anche i valori con la conseguenza che le tre tasse fisse diventavano sei; non era possibile neanche inserire il valore zero nel campo della tassazione perché si tratta di errore non forzabile. Il "punto d'ascolto" consigliava di frazionare le tasse fisse e ripartirle tra i due codici negozio oppure di non inserire uno dei due codici negozio e, quindi, nemmeno il relativo valore e la relativa tassazione. Io ho preferito l'ultima soluzione sembrandomi più scorretto scendere al di sotto delle tasse fisse minime. In analoga occasione ho scelto la tua stessa soluzione; trattandosi di atto Iva mi pare una buona scelta.*

III.4 - UNICO ATTO E PLURALITÀ DI CONVENZIONI

● *Atto: donazione della nuda proprietà di immobile con riserva dell'usufrutto da parte del donante a proprio favore e dopo di sé a favore del coniuge, accettante in atto*

Ricostruzione giuridica della fattispecie:

- *donazione a favore del coniuge di usufrutto, sotto condizione della sopravvivenza del coniuge al donante;*

- *deductio dell'usufrutto vitalizio da parte del donante;*

- *donazione della nuda proprietà.*

Valori degli imponibili fiscali: il valore della nuda proprietà è pari al valore della piena proprietà, meno il valore dell'usufrutto calcolato in base all'età del più giovane tra il donante ed il suo coniuge; il valore dell'usufrutto costituito a titolo di donazione a favore del coniuge, sotto la condizione della sopravvivenza al donante deve in ogni caso essere calcolato in base all'età del coniuge beneficiario sub condizione.

Il negozio è unico o vi sono due convenzioni?

Come impostereste il modello unico?

Io farei due convenzioni con 2 note. Una per il trasferimento della n.p., specificando nel quadro D la riserva da parte del donante per se e dopo di se per il coniuge. L'altra per il trasferimento dell'usufrutto sottoposto a termine iniziale ed a condizione della premorienza del donante.

● *Le convenzioni sono due. Il trattamento fiscale è ben trattato nello studio Lomonaco-Monteleone: il **valore** della nuda proprietà è determinato tenendo conto dell'età del più giovane dei beneficiari (art. 46, comma 3, ult. periodo); inoltre per l'accettazione del terzo si corrisponde l'imposta in misura fissa (29). In caso di **successivo** decesso dell'alienante si procederà alla denuncia ai sensi dell'art. 19, commi 1 e 2 e l'imposta verrà liquidata calcolando il diritto di **usufrutto** sull'intero in relazione alla vita del nuovo usufruttuario, con riferimento alla data in cui si produce l'effetto costitutivo, quindi alla data del decesso (art. 43, comma 1, lett. a).*

Con Unico, attualmente, non è possibile registrare l'atto di donazione.

III. 5 - UNICO ATTO E IMPOSTE PROPORZIONALI E FISSE

- *vendita in unico atto di:*

- *fabbricato cat. A/7 con richiesta di agevolazione 1^a casa per cui è dovuta la tassa di registro del 3% ed imposte fisse ipotecarie e catastali;*

- *circostante terreno agricolo di mq. 8.000 per cui vengono richieste agevolazioni in base alle quali l'imposta di registro e l'imposta ipotecaria sono fisse e l'imposta catastale e di bollo è esente.*

A me sembra che l'unico atto debba essere tassato nel modo seguente:

imp. di bollo normale

imp. di reg. 3% sul solo valore del fabbricato

imp. catastale una fissa

imp. di trascrizione una fissa essendo un unico negozio con 2 beni agevolati.

Tutto OK , salvo per le imposte ipotecarie fisse che devono essere due ; infatti è vero che il negozio è uno solo , ma le agevolazioni fiscali sono due ed ambedue prevedono l'imposta fissa ; è come se le due agevolazioni prevedessero non due fisse , ma due aliquote

diverse l' una dall ' altra anche se ambedue agevolate , come , del resto , nella fattispecie da te prospettate sono le due aliquote dell'imposta di registro.

Proprio oggi pomeriggio abbiamo fatto una registrazione telematica per un caso analogo (una parte di valore era soggetta ad I. V.A. , l'altra parte era soggetta ad imposta fissa ipotecaria per altro tipo di agevolazione) .

A mio avviso, il trasferimento va assoggettato ad un'unica imposta di registro (3%), ad un'unica imposta ipotecaria (fissa) e ad un'unica imposta catastale (fissa).

Le imposte in misura fissa sono così previste in quanto alternative rispetto all'imposta proporzionale: il legislatore ritiene la fattispecie degna di un trattamento di favore ma non tale da sostanzarsi in un'esenzione e cioè nella gratuità del servizio.

L'assunto deriva da una serie di considerazioni che qui non espongo, ma può facilmente essere verificato, in particolare, per le imposte ipotecaria e catastale che espressamente colpiscono la rispettive formalità (voltura e trascrizione) e ad esse vanno rapportate: ad ogni formalità una (e non più d'una imposta).

Analogamente si deve operare anche nella ipotesi in cui oggetto del trasferimento sia un bene soggetto in parte ad imposta proporzionale ed in parte ad imposta fissa; per esempio vendita di appartamento (c.d. prima casa) e negozio dallo stesso venditore allo stesso compratore per un unico corrispettivo.

Poiché per la imposta dovuta in misura fissa si prescinde dalla base imponibile, a nulla rileva che il segmento del corrispettivo corrispondente alla parte di prezzo imputabile all'appartamento non sia "coperto" da imposta, in quanto l'imposizione colpisce la formalità ed è soddisfatta con il pagamento della imposta proporzionale; la imposta fissa sarebbe dovuta (per la formalità) solo in assenza di quella proporzionale.

l'Agenzia delle Entrate per un caso simile ha chiesto l'integrazione di quanto autoliquidato e versato; è da rimarcare il fatto che, dato che si trattava di atto da trasmettere mediante l'adempimento unico, la richiesta è pervenuta l'ultimo giorno utile, non corredata da alcuna motivazione giuridica, se non la citazione degli estremi normativi di riferimento, senza alcun commento o rinvio a precedenti circolari o risoluzioni.

III.6 - ATTO SENZA IMPOSTE

- *Come tassate, in sede di adempimento unico, il trasferimento immobiliare costituente esecuzione dell'obbligo a trasferire assunto da un coniuge verso l'altro in sede di separazione omologata? La dizione dell'art.19 l.74/87 è estremamente ampia, e parrebbe ricomprendere ("..... esenti dall'imposta di bollo, di registro e da ogni altra tassa") anche i diritti di trascrizione e voltura: per cui tutto a zero? Avete esperienze in proposito? il tutto dovrebbe andare a costo ZERO!!!!!!!!!!!!!! stante il mancato versamento dei famigerati (ed illegittimi???) tributi speciali negli invii con unico.*

- *L'esenzione da ogni imposta e tassa (Corte Costituzionale n.154 del 10 maggio 1999) rende inapplicabili imposte di bollo, di registro, ipotecarie e catastali e la tassa ipotecaria (in unico unificata con quella catastale).*

Vedi anche: Circolare Min.49 E del 16 marzo 2000.

III.7 - CREDITO DI IMPOSTA PRIMA CASA

- *alla Sogei mi hanno detto che il campo imposte pagate per il primo atto va riempito solo in caso di credito utilizzato e quindi serve ad indicare le imposte da cui, in caso di credito "utilizzato" (e non "originato"), va detratto il credito d'imposta (e mi sembra logico, visto che il menù a discesa prevede, per es. anche sanzioni, interessi ed altre voci che intanto hanno un senso solo se le si vede nell'ottica di una possibile compensazione col credito d'imposta, poiché non sono importi che potrebbero essere stati versati con la registrazione dell'atto precedente); sempre sul credito d'imposta, io inserisco il controvalore in euro del vecchio valore in lire anche con i centesimi, senza arrotondamento, come ho sempre fatto con il mio Ufficio del Registro che arrotondava solo il risultato finale dell'imposta di registro: l'adempimento unico invece non arrotonda nemmeno quello, e quindi mi pare che verserò un'imposta di registro non arrotondata; sempre all'Ufficio del Registro mi hanno detto che... ora va così. A me sembra un pò strano, sarà giusto?*

1.15 Credito di imposta prima casa (Legge 448/98 art. 7)

Quando viene richiesto il *credito d'imposta prima casa* occorre indicare l'autotassazione del/i negozi giuridici presenti nell'atto al **lordo** del credito che si intende portare in detrazione.

È infatti direttamente il Sistema Telematico che provvede a detrarre tale credito dall'imposte dovute per la registrazione dell'atto trasmesso.

Questa precisazione è essenziale in quanto se il notaio comunica le imposte al netto del credito, il Sistema Telematico non distingue tra imposte lorde e nette, e la procedura automatizzata effettua una seconda detrazione. In tal caso l'ufficio delle Entrate è poi costretto ad operare un recupero di imposta tramite avviso telematico.

Come indicare correttamente il credito d'imposta prima casa.

Tipo credito: originato / utilizzato (mutuamente esclusivi)

Originato: impostare *originato* se il credito scaturisce dallo stesso atto agevolato che il notaio sta registrando. In questo caso l'atto che si sta registrando rappresenta per l'acquirente il secondo atto d'acquisto agevolato (comma 1 dell'art. 7).

Utilizzato: impostare *utilizzato* se il credito è scaturito da un precedente atto agevolato stipulato dall'acquirente. L'atto che si sta registrando e su cui viene riportato il credito è quindi un atto qualsiasi, non si tratta né del primo atto d'acquisto agevolato, né del secondo (comma 2 dell'art.7).

Credito da utilizzare nel presente adempimento

Questa indicazione viene richiesta solo quando è impostato tipo credito: *originato*. Infatti è solo in questo caso che l'acquirente, tramite notaio, deve specificare se intende utilizzare subito il credito nell'atto stesso che lo ha originato, e che sta chiedendo di registrare ovvero intende utilizzare il credito in altro modo (dichiarazione dei redditi, dichiarazione di successione, altro atto d'acquisto).

È essenziale che il notaio sia preciso nella scelta dell'opzione perché un eventuale errore comporta la mancata detrazione del credito dall'atto che si sta registrando, nonostante che il credito sia stato correttamente formulato.

Importo totale del credito prima casa e dettaglio dei tributi

Indicare l'importo del credito che si porta in detrazione: totale e dettaglio dei tributi.

Questa indicazione deve essere sempre fornita qualunque sia il tipo credito: *originato* o *utilizzato*.

L'importo del credito non può essere superiore all'imposta versata (vedi parag. successivo).

Imposta versata

Questo importo viene richiesto solo in presenza di tipo credito originato e rappresenta l'imposta di registro ovvero IVA che è stata versata nel primo atto di acquisto agevolato.

Estremi atto

L'atto da indicare differisce in funzione del tipo credito.

Originato: Indicare gli estremi del primo atto d'acquisto agevolato.

Utilizzato: Indicare gli estremi del secondo atto d'acquisto agevolato.

N.B. per l'Ufficio del Registro è necessaria la vecchia codifica.

Calcolo dell'imposta di registro in presenza di credito di imposta.

Nel caso il credito sia **'originato'** il credito di imposta viene detratto dalla sola imposta di registro dovuta per la corrente registrazione telematica.

Nel caso in cui il credito sia **'utilizzato'**, il credito di imposta viene detratto dall'imposta di registro, ipotecaria e catastale.

Tra i quesiti frequenti :

1. L'ufficio delle Entrate richiede comunque imposta di registro fissa (129,11 euro) in presenza di credito prima casa.

Ci risulta che il credito deve essere detratto fino capienza dell'imposta di registro dovuta e quindi il Notaio può ottenere una ricevuta di addebito su cui risulta a zero l'imposta di registro (ed eventualmente anche l'ipotecaria e la catastale nel caso di 'credito utilizzato').

2. Sono presenti più crediti di imposta prima casa.

È il caso di coniugi che acquistano insieme una prima casa, dopo che ciascuno ha venduto la propria prima casa.

In questo caso entrambi, con il secondo comune acquisto agevolato maturano un proprio credito, che può essere portato in detrazione all'imposta di registro corrente in relazione alla quota di possesso e quindi alla quota di registro dovuta da ciascuno.

L'attuale struttura del file non prevede molteplicità dei crediti, pertanto l'utente potrà indicare nell'unico importo del credito a sua disposizione la somma dei crediti e indicherà gli estremi di uno solo dei precedenti atti d'acquisto agevolati.

Il Notaio in ogni caso descriverà nel testo dell'atto la situazione pregressa e l'Ufficio delle Entrate tenuto al controllo dell'autoliquidazione, avrà in ogni caso tutte le informazioni necessarie.

Per avere una soluzione a regime, è necessario apportare modifiche alle specifiche tecniche(DTD) e naturalmente di conseguenza alle procedure centralizzate. I tempi non sono immediati e pertanto in questi casi è possibile ricorrere alla procedura d'emergenza.

3. L'imposta versata per il precedente acquisto è I.V.A

Attualmente nel dettaglio dei tributi dell'imposta versata non compare l'IVA ma l'utente può indicare l'importo associato al registro. In ogni caso questo dettaglio non viene acquisito ma solo il totale versato.

Sarà modificato con le prossime versioni di Unidoc.

III.8 - IMPOSTA DI BOLLO

- *Gli allegati all'atto scontano l'imposta di bollo che è loro propria.*

L'imposta di bollo forfetizzata (d.lgs.18.1.2000 n.9) in € 165,00 (c.ca Lire 320.000) assorbe l'imposta dovuta per: originale - copia per registrazione - copia per trascrizione - note di trascrizione - voltura - iscrizione nel registro gen. d'ordine ex art.2678 c.c.

Né più né meno; quante siano le convezioni contenute nello stesso atto.

Le copie che siano rilasciate per usi diversi da quelli suddetti sconteranno l'ordinaria imposta di bollo.

Sono invece dovute tante tasse ipotecarie (Euro 51.64, che comprende la tassa ipotecaria vera e propria e quella già denominata tributo catastale) quante sono le formalità che scaturiscono dall'atto ed ovviamente tante imposte di registro ipotecarie e catastali quanto sono le convenzioni.

L'assolvimento dell'imposta di bollo in modo virtuale riguarda l'atto rogato, e non i suoi allegati che - a mio avviso - la devono scontare nei modi ordinari fin dall'origine ai sensi dell'art.2 dpr n.642/72 e che diventano parte integrante dell'atto solo dopo l'allegazione stessa, essendo prima di detto momento da esso separati; non ritengo nemmeno possibile mutuare il meccanismo impositivo esonerativo ex art. 15 e ss. dpr n.601/73, ove al contrario è espressamente statuito che esso trovi

applicazione a tutti gli atti inerenti alle operazioni di finanziamento, anche precedenti e a questo preordinati (procure et similia)...ubi voluit..

D'altra parte proprio lo studio da te ricordato n.ro 87/2002/T chiarisce che l'imposta va assolta nei modi ordinari anche in relazione ai documenti allegati all'originale.

Discorso diverso ovviamente vale per le copie conformi dell'atto rogato (riferite stavolta anche agli allegati) per uso registrazione e pubblicità immobiliare.

Il pagamento dell'imposta di bollo degli atti "telematici" immobiliari importa che l'originale di essi sia redatto su carta libera.

La "trasformazione in corsa" delle modalità di trasmissione degli adempimenti da "telematico" a cartaceo (procedura SOStel) nulla modifica in ordine all'imposta di bollo, da liquidarsi forfetariamente.

Se così non fosse, infatti, dovremmo appiccicare marche da bollo "retroattive" sui nostri originali, scritti in carta semplice.

Il bollo sull'originale è\sarebbe, infatti, dovuto (pedagogia della Parola) "ab origine".

1.8 Quali imposte e tasse ipotecarie sono dovute per le note di trascrizione delle accettazioni tacite di eredità sia se connesse a mutui (atti in esenzione ex dpr 601), sia se connesse ad atti che hanno scontato l'imposta di bollo forfetaria dovuta con l'adempimento unico?

In entrambi i casi è dovuta la tassa ipotecaria più la tassa fissa.

1.13 L'imposta di bollo viene applicata nella misura forfetaria di 165 Euro per ogni negozio indicato?

No, l'imposta di bollo non dipende dal numero di negozi ma è relativa all'intero atto.

nella nuova intestazione catastale.

2.17 Il mutuo fondiario è normalmente esente da bollo, mentre nella ricevuta dell'invio risultano percepiti euro 165, come imposta di bollo. Come comportarsi in questi casi in cui l'imposta viene addebitata in automatico, pur non essendo dovuta per tale tipo di atto?

Esiste un campo dove indicare che l'atto è esente da bollo. EsenzioneBollo: 1 = se l'atto è esente da imposta di bollo; 0 = se non esente da questa imposta .

III.9 - COMPENSAZIONE

● Nella registrazione di due mutui mi sono stati prelevati gli importo dei bolli (alla faccia del D.P.R. 601/73) che cerco invano di recuperare nelle registrazioni di atti successivi. Compilando infatti unico, in "crediti estremi note" indico gli atti per i quali sono a credito, al momento della verifica vengo stoppato da anomalia bloccante ecc.

Qualcuno sa se c'è qualche trucco che non riesco ad individuare?

● È successa la stessa cosa anche a me. Il problema è che pare non sia possibile (contrariamente a quanto affermato sul sito di Unico) compensare il credito relativo ad un'imposta con somme dovute per altri tipi d'imposta

Sono riuscito a recuperare i crediti solo compensandoli con lo stesso tipo di imposta (quindi bollo con bollo)

Inoltre tieni presente che per il buon esito della compensazione è necessario che il file contenga un solo atto. Devi quindi recuperare il credito con due invii distinti

● Abbiamo ottenuto da Sogei e Territorio la seguente risposta: "il problema segnalato si risolve indicando l'atto a credito nel campo "crediti estremi atto" e non compilando il campo "crediti estremi note" come dichiara il notaio"

1.5 È possibile la compensazione a credito di un atto non inviato telematicamente?

Non è possibile compensare su un atto precedente non registrato telematicamente.

1.10 Come e su quali codici di imposta è possibile compensare tributi Entrate pagati in eccesso?

La compensazione dei tributi Entrate pagati in eccesso può avvenire su tutte le imposte sia Entrate che Territorio. **L'invio telematico che utilizza la compensazione deve contenere obbligatoriamente un solo adempimento.** È importante precisare che la compensazione da parte del Notaio deve avvenire solo dopo aver ricevuto l'esito positivo del pagamento relativo all'adempimento per il quale si è pagato in eccesso e si intende chiedere la compensazione.

2.4 Come e su quali codici di imposta è possibile compensare tributi Territorio pagati in eccesso?

La compensazione dei tributi Territorio pagati in eccesso può avvenire su tutte le imposte sia Entrate che Territorio. L'invio telematico che utilizza la compensazione deve contenere obbligatoriamente un solo adempimento. È importante precisare che la compensazione da parte del Notaio deve avvenire solo dopo aver ricevuto l'esito positivo del pagamento relativo all'adempimento per il quale si è pagato in eccesso e si intende chiedere la compensazione.

2.5 È possibile compensare somme relative a tributi Territorio pagati per note presentate con procedura d'emergenza?

No. Anche se la registrazione e quindi il pagamento dei tributi Territorio e Entrate sono stati effettuati in via telematica la compensazione delle somme relative ai Tributi Territorio non è possibile se la nota è stata presentata in maniera ordinaria poiché il Sistema non riesce a calcolare e quindi a rendere disponibile per la compensazione la differenza tra autoliquidato e dovuto.

Ci si può avvalere dell'istanza di rimborso come nella maniera tradizionale.

IV. - VOLTURA

IV.1 - INTERSTAZIONI CATASTALI

La procedura di voltura automatica esegue il confronto tra i soggetti contro della nota di trascrizione e quelli presenti nella banca dati catastale, al fine di individuare eventuali discordanze.

Il confronto e le conseguenti elaborazioni effettuate sono distinti a seconda che la volturazione interessi per l'intero la proprietà ovvero solo quote e/o diritti parziali.

Le operazioni di confronto vengono effettuate sulla base di alcune regole generali che possono essere ricondotte principalmente alle seguenti corrispondenze:

nuda proprietà + usufrutto = proprietà

diritto del concedente + diritto dell'enfiteuta = proprietà

proprietà superficiaria + proprietà per l'area = proprietà

nuda proprietà superficiaria + usufrutto su proprietà superficiaria = proprietà superficiaria.

I diritti di uso e abitazione, che di norma vengono indicati senza specificare la quota, si "aggiungono" alla proprietà (quindi una intestazione con diritto di abitazione e nuda proprietà viene considerata incompleta).

Ad esempio, se a Tizio è riconosciuto il diritto di abitazione e a Caio quello della proprietà l'intestazione catastale sarà "Tizio per l'abitazione e Caio per la proprietà" (e non nuda proprietà).

IV.2 - CODICI ATTO CHE GENERANO VOLTURA

Codice atto	Descrizione
101	AFFRANCAZIONE
103	ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA
104	ASSEGNAZIONE A SOCIO PER SCIOGLIMENTO SOCIETA
105	ASSEGNAZIONE PER FUTURA DIVISIONE
108	CESSIONE DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO
109	CESSIONE DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

112	COMPRAVENDITA
113	CONFERIMENTO IN ASSOCIAZIONE
114	CONFERIMENTO IN CONSORZIO
115	CONFERIMENTO IN SOCIETÀ
121	COSTITUZIONE DI COMUNIONE REALE
124	COSTITUZIONE DI FONDAZIONE
130	DICHIARAZIONE DI NOMINA
131	DIVISIONE
132	DIVISIONE A STRALCIO
133	DONAZIONE ACCETTATA
134	DONAZIONE A FAVORE DI ENTE NON RICONOSCIUTO
135	DONAZIONE A FAVORE DI NASCITURI
136	DONAZIONE OBNUZIALE
137	FUSIONE DI SOCIETÀ
138	FUSIONE DI SOCIETÀ PER INCORPORAZIONE
142	MUTAMENTO DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE
143	PERMUTA
145	RETROCESSIONE
146	RINUNZIA
150	PRESTAZIONE CON TRASFERIMENTO DIRITTI
154	VERBALE DI SEPARAZIONE CON ATTRIBUZIONE DI BENI
155	FUSIONE DI SOCIETÀ PER INCORPORAZIONE CON EFFETTO DIFFERITO
405	DEVOLUZIONE
406	ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITÀ
409	ACQUISIZIONE AL PATRIMONIO DEL COMUNE
410	ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DELLO STATO
604	DECRETO ATTRIBUZIONE QUOTE PER DIVISIONE
607	DECRETO TRASFERIMENTO IMMOBILI
608	LODO ARBITRALE COSTITUTIVO DI DIRITTI REALI
609	LODO ARBITRALE MODIFICATIVO DI DIRITTI REALI
610	LODO ARBITRALE PER DIVISIONE
611	LODO ARBITRALE TRASLATIVO
612	APPROVAZIONE PROGETTO DI DIVISIONE
613	SENTENZA PRESCRIZIONE DIRITTI
614	SENTENZA COSTITUTIVA DI DIRITTI
615	SENTENZA DI ACQUISTO PER ALLUVIONE
616	SENTENZA DI ACQUISTO PER USUCAPIONE
618	SENTENZA DI CONFISCA BENI
619	SENTENZA DI OMOLOGAZIONE CONCORDATO FALLIMENTARE
620	SENTENZA MODIFICATIVA DI DIRITTI REALI
621	SENTENZA PER DIVISIONE
622	SENTENZA TRASLATIVA
623	VERBALE COSTITUTIVO DIRITTI REALI
624	VERBALE MODIFICATIVO DELL'ESERCIZIO DI DIRITTI REALI
625	VERBALE DI CONCILIAZIONE TRASLATIVO
627	DECRETO ACQUISTO USUCAPIONE

IV.3 - VOLTURA DIFFERITA

● *Trascrizione di atti di immobili vincolati ex Dlvo 490/99. Diversità di orientamenti e di prassi presso diverse Conservatorie.*

Agenzia del territorio Servizio di pubblicità immobiliare di Ravenna :

presentazione della formalità come atto soggetto a voltura catastale, in presenza di condizione con applicazioni delle normali imposte per la vendita.

Agenzia del territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Firenze

ha respinto formalità per caso del tutto analogo in quanto ritiene che trattandosi di atto condizionato debba essere soggetto a voltura catastale differita ed in più con pagamento di imposta ipotecaria fissa (oltre le normali imposte della compravendita) data appunto la presenza della condizione.

● *Chiedo ai gentili Colleghi se sia legittimo il rifiuto di una Conservatoria di trascrivere una compravendita avente ad oggetto "PARTE" di un subalterno, come identificata in planimetria allegata all'atto: nella nota indicherei il subalterno compravenduto, specificando nel quadro D che la compravendita ha ad oggetto solo una sua parte; non effettuerei la voltura rimandandola ad una successiva identificazione catastale. La Conservatoria di Piacenza rifiuterebbe la trascrizione in quanto "la nota non è conforme al titolo" e in quanto "con l'adempimento unico non è possibile trascrivere senza fare la voltura". È legittimo secondo voi il rifiuto? Devo forse concludere che, con l'adempimento unico, alle parti viene negata la tutela tempestiva dei loro interessi se i dati catastali non sono perfettamente corrispondenti? A me sembra che le ragioni del Gerente siano squisitamente "catastali", fondate, come appaiono, sul concetto di particella e sulla sua correlazione alla "ditta". Invero, solo se esistesse tale, rigida, connessione diventerebbe necessario individuare con autonomo mappale quella porzione di particella su cui viene costituito il diritto di superficie. La realtà del regime della trascrizione appare, invece, diversa: nulla vieta che il bene sia individuato come parte di particella (ad es., particella: 100/p) e che nel Q.D. vengano inseriti i dati esplicativi cui attingere per l'inequivoca individuazione della porzione. Altrimenti non si potrebbe mai trasferire la porzione di mappale senza aver redatto il frazionamento. Il che non appare vero: anche se è preferibile che il frazionamento preceda il trasferimento, la negoziazione senza frazionamento catastale non è affetta da alcuna patologia e DEVE trovare sbocco nella trascrizione.*

La mia impressione è che il problema non sia aggravato dal fatto di utilizzare l'unico. Una volta accettato (è qui forse il problema) per particolari urgenze delle parti, di fare l'atto con il frazionamento in corso, e pertanto non ancora acquisito dal sistema catastale, il fatto che si eseguano gli adempimenti con unico non ci sposta i problemi che, comunque, sorgerebbero sia in catasto che in conservatoria.

Infatti, anche con unico è possibile evidenziare il tutto:

*- nel quadro D, per la conservatoria,
- negli appositi spazi ("ulteriori informazioni" nella sezione "atti tecnici") per il catasto, inserendo inoltre entrambi gli intestatari (venditore ed acquirente) ai soli fini della voltura catastale, nel caso che il catasto provveda comunque alla stessa.*

Tuttavia, almeno qui a Treviso, il catasto non acquisisce niente, dando esito negativo per la voltura...non rispondente ai loro archivi. Ciò si è verificato in casi analoghi, come per mappali oggetto di 3spc e non ancora caricati al Fabbricati, o per mappali urbani privi di rendita. Ad ogni modo, la situazione sarà completamente normalizzata, sia in conserv. che in cat, quando si farà (trascriverà e volturerà) l'atto di identificazione catastale, che io ritengo assolutamente necessario e che consiglio di inserire come apposita obbligazione nell'atto di vendita redatto sotto la spinta dell'urgenza degli interessati.

● *Ho stipulato, in epoca pre adempimento unico obbligatorio, un atto di compravendita di bene culturale, sottoposto a condizione sospensiva negativa del mancato avveramento della condizione, atto regolarmente registrato a tassa fissa e trascritto con segnalazione della presenza di condizione. Decorso inutilmente il termine per l'esercizio della prelazione, ho stipulato atto di accertamento della verificata condizione, da registrarsi con imposta proporzionale ed annotarsi (per la cancellazione della condizione sospensiva). Portato l'atto all'Ufficio delle Entrate per le registrazione, mi obiettarono che, trattandosi di compravendita (??), avrei dovuto procedere all'invio del Modello Unico. La richiesta mi pare assolutamente sbagliata, anche perché l'atto va annotato*

e non trascritto e tra gli atti per i quali Unico è facoltativo non mi pare previsto il codice 707 (cancellazione condizione sospensiva). Qualcuno sa darmi uno spunto di discussione con l'ufficio?

● In una fattispecie analoga mi è capitato di stipulare l'atto di vendita sottoposto a condizione sospensiva, che ho trasmesso con l'adempimento unico, precisando la presenza della condizione e inserendo la richiesta di voltura differita. Successivamente al decorso del termine di legge dalla comunicazione: - ho stipulato l'atto ricognitivo, - ho registrato l'atto con il sistema tradizionale, - ho presentato all'Agenzia Entrate la dichiarazione di parte di eventi successivi alla registrazione, - ho presentato la domanda di annotamento presso la conservatoria con la quale ho richiesto anche la voltura catastale relativa alla vendita.

● il tuo atto non è una compravendita ma un atto di avveramento di condizione individuato dal codice 707 nella circolare 128/T del maggio 1995 per quanto concerne la trascrizione: tale codice non è ammesso né tra quelli obbligatori né tra quelli facoltativi oggetto di trasmissione telematica tramite adempimento unico, pertanto se tu anche provassi a spedire l'adempimento questo ti verrebbe rifiutato a Roma perché viziato da un errore bloccante, d'altronde avendo tu regolarmente trascritto il primo atto di vendita condizionato, non puoi dare alla tua trascrizione, rectius annotazione, neanche volendo un altro "codice atto" pena un "pasticcio" in sede di trascrizione.

2.26 Come si possono indicare le volture con condizione sospensiva?

È necessario distinguere le varie casistiche.

Differimento legato ad una data fissata (con o senza presenza di condizione): è necessario indicare il differimento della voltura e la data in cui la stessa dovrà essere registrata. Il pagamento della tassa ipotecaria, relativa alla voltura, avviene al momento dell'invio del modello unico. La registrazione della voltura negli archivi catastali avverrà alla data indicata.

Differimento legato ad un evento incerto e quindi ad una data non determinabile: è necessario indicare il differimento della voltura (senza indicare la data) e la presenza di una condizione (interpretata come sospensiva). Al momento dell'invio non viene calcolata la tassa ipotecaria relativa alla voltura. Il pagamento avverrà al momento della presentazione dell'annotamento che annulla la condizione sospensiva e attraverso il quale si deve richiedere la volturazione della formalità originaria. La registrazione della voltura negli archivi catastali avverrà dopo la repertoriatura della corrispondente annotazione alla formalità originaria.

2.7 È possibile, con l'Adempimento Unico, effettuare una vendita avente ad oggetto una parte di un mappale o subalterno, di cui non risultano ancora inseriti i dati catastali definitivi?

Non sussistono limitazioni. Nel momento in cui si chiede la registrazione e trascrizione dell'atto riguardante parte di una particella non ancora frazionata, si richiede che non venga eseguita la voltura barrando la casella di voltura differita.

La voltura, che naturalmente non può essere effettuata su una parte di immobile non ben identificata catastalmente, verrà richiesta al momento della trascrizione dell'atto ricognitivo successivo.

IV.4 - VOLTURA PER L'INTERO DELLA PROPRIETÀ

Il confronto viene effettuato esclusivamente sui dati anagrafici e non sulle quote e i diritti; in particolare, per le società, due soggetti sono considerati coincidenti se hanno identico codice fiscale, anche se la denominazione o la sede legale differiscono.

Se tutti i soggetti contro della nota di trascrizione corrispondono agli intestati catastali, la voltura viene eseguita con esito positivo, in base alle seguenti regole:

- la nuova intestazione riporta tutti i soggetti a favore della nota di trascrizione con le quote e i diritti in essa indicati;
- se un soggetto acquista in regime di comunione e il coniuge non compare in atto, indicando quest'ultimo, nel modello unico, come soggetto non comparente, entrambi i coniugi verranno riportati nella nuova intestazione catastale, ciascuno con una uguale quota, pari alla metà di quella imputata al soggetto presente nella nota di trascrizione;

- se nella intestazione catastale compaiono, oltre ai diritti reali a suo tempo codificati per la esecuzione delle formalità ipotecarie, particolari fattispecie, esclusivamente di natura catastale, denominate “oneri” (codice 10), queste, nel caso di trasferimento della proprietà vengono trascinate nella nuova intestazione.

Se i soggetti contro della nota di trascrizione non coincidono, in tutto o in parte, con quelli dell'intestazione catastale, la voltura viene eseguita ugualmente e la nuova intestazione è corretta; in questi casi, però, viene apposta l'annotazione “passaggi intermedi da esaminare” e viene restituito l'esito 'D2'.

Tale annotazione non viene apposta se, con il modello unico, vengono riportati, per esteso, i dati relativi all'ultimo atto mancante (ad esempio una dichiarazione di successione non volturata), che può essere identificato con gli estremi dell'atto e/o della voltura e/o della registrazione. Sulla base di tali informazioni, viene eseguita preliminarmente la voltura relativa all'ultimo atto mancante creando una nuova ditta catastale corrispondente ai soggetti contro della trascrizione e, successivamente, si dà corso alla voltura aggiornando gli intestati catastali con i soggetti a favore della trascrizione.

Negli altri casi, comunque, resta la mancata continuità storica che, come detto, viene evidenziata con l'annotazione “passaggi intermedi da esaminare”.

IV.5 - VOLTURA QUOTE E DIRITTI PARZIALI

Nel caso di trasferimento di quote e/o diritti parziali, la procedura di voltura automatica esegue il confronto tra i soggetti contro della nota di trascrizione e gli intestati catastali, verifica la consistenza delle quote e la relativa congruità, i diritti trasferiti, nonché il regime (legale ovvero convenzionale) dei rapporti patrimoniali tra i coniugi.

Se vi è perfetta corrispondenza la voltura viene eseguita con esito positivo riportando, nella nuova intestazione catastale, i soggetti a favore della nota di trascrizione in sostituzione di quelli contro per le quote di loro competenza; rimangono, ovviamente, nella intestazione i soggetti non interessati dal trasferimento.

Se invece non vi è corrispondenza tra i soggetti contro della nota e gli intestati catastali, la voltura viene eseguita riportando nella nuova intestazione catastale i soggetti a favore della nota di trascrizione con le quote e i diritti in essa indicati; a questi vengono aggiunti tutti gli altri soggetti presenti nella precedente intestazione catastale con la dicitura “DA VERIFICARE” in luogo del diritto; in tali casi viene restituito l'esito “D1” o “D3”.

Con l'utilizzo del modello unico è possibile evitare le intestazioni incomplete compilando le informazioni relative ai soggetti a completamento, vale a dire fornendo anche i dati dei soggetti, completi di quote e diritti, che, insieme a quelli contro della nota, costituiscono l'intera intestazione del bene da volturare. In questo modo si può evitare che nella nuova intestazione catastale, accanto ai nominativi dei precedenti intestatari, compaia la dicitura “DA VERIFICARE” e la voltura viene eseguita con esito positivo.

● *Adempimento unico relativo a vendita avente ad oggetto l'utile dominio di un fondo: pare sia impossibile procedere.*

Non avendo, infatti, i dati anagrafici del concedente da inserire nella nota di voltura (parliamo di diritti sorti quando le persone venivano indicate con la sola paternità), mi si para davanti "l'errore bloccante".

Se non ho mal capito , si tratta di inserire il concedente come soggetto a completamento della voltura catastale :

Se così è , il fatto che non abbia i dati anagrafici del concedente non dovrebbe darti " errore bloccante " ; è capitato anche a me di dover reinserire soggetti a completamento della voltura , indicati solo con la paternità , ma in vendite di quote di comproprietà , e la cosa mi è riuscita , inserendoli esattamente come erano riportati nella precedente intestazione catastale .

Se il problema è invece di altra natura , che so io , che il sistema non riconosce " l'utile dominio " , prova a farlo semplicemente con l'opzione " soggetto a voltura catastale " , senza procedere al completamento ; lo so che la voltura , probabilmente avrà l'esito " DA VERIFICARE " relativamente al concedente , ma almeno l'invio dovrebbe riuscirci .

- *Abbiamo difficoltà a presentare il modello unico con una vendita di proprietà superficiaria. Al momento del controllo infatti mi segnala errore nella voltura perché manca un soggetto (il comune proprietario del terreno).*

- *inserire il Comune nel riquadro " soggetto non comparente " e poi nei soggetti a completamento, indicando l'acquirente come proprietà superficiaria ed il Comune come proprietario dell'area (infatti proprietà superficiaria + proprietà per l' area = proprietà) .*

2.16 Quale significato ha il check " Soggetto rimane nella nuova intestazione catastale " presente sul pannello gestione associazioni di Unidoc?

L'informazione "Il soggetto rimane nella nuova intestazione catastale" deve essere indicata solo per i soggetti CONTRO che vendono una quota parte, e non l'intero, e per i quali la situazione al catasto non è corretta. In questo modo viene segnalato che pur essendo un soggetto contro, deve rimanere nella nuova intestazione catastale.

IV.6 - VOLTURA CON RISERVA

È possibile indicare, in formato libero, il richiamo ai passaggi intermedi non convalidati da atti legali

Al riguardo si richiama il contenuto dell'articolo 4, comma sesto, del d.P.R. 26 ottobre 1972, n. 650, secondo il quale va indicata la cronistoria dei passaggi medesimi. In tale ipotesi il pubblico ufficiale segnala nell'apposito campo del modello unico che il trasferimento è preceduto da passaggi non convalidati da atti legali. In tale ipotesi le volture vengono eseguite con riserva, limitatamente alle particelle o uu.ii.uu. interessate dalla predetta dichiarazione, e notificate¹ ai soggetti ai quali, in catasto, le particelle o uu.ii.uu. medesime risultano intestate (articolo 8 del d.P.R. 650/72). - 1 La notifica va effettuata a tutti gli intestati in catasto con le modalità previste dall'art. 14 della legge 20 novembre 1982, n.890, come modificato dall'art. 20 della legge 8 maggio 1998, n. 146.

IV.7 - ESITI DA VOLTURA

Il comma 4 dell'art. 5 del d.P.R. n. 308/2000 ed il comma 3 dell'art. 9 del decreto interdirettoriale 13 dicembre 2000, prevedono che gli Uffici rendano disponibile, per via telematica, agli utenti il file contenente gli esiti dell'elaborazione delle volture. Per ogni immobile trattato la procedura in esame fornisce l'esito della relativa volturazione. Con la procedura di modello unico, l'esito dell'elaborazione viene reso disponibile, attraverso il collegamento telematico, direttamente all'utente che ha richiesto la voltura.

A1	La nota di trascrizione non risulta compilata nel quadro B, quadro degli immobili	
A2	La nota di trascrizione non risulta compilata nel quadro C, quadro dei soggetti, nella sezione relativa ai soggetti a favore	
B1	L'immobile ha una natura non di interesse catastale (bene futuro o sua porzione, palco teatrale, pozzo, ecc.)	
B2	L'immobile è negoziato per diritti non di interesse catastale (diritto di servitù, ecc.)	
B3	L'immobile risulta in Catasto già volturato con atto avente data successiva a quella della trascrizione oppure presenta un'intestazione non aggiornata	
B4	L'immobile è dichiarato ubicato in un Comune il cui codice è sconosciuto in Catasto	
B5	L'immobile è identificato con dati non conformi a quelli catastali	
B6	La voltura sull'immobile è già stata effettuata	
E1	L'immobile non risulta iscritto negli atti catastali	

E2	L'immobile in Catasto risulta soppresso	
E3	L'immobile risulta iscritto in una partita speciale del Catasto Urbano oppure del Catasto Terreni	
E4	L'immobile risulta identificato negli atti del Catasto Urbano in maniera difforme da quanto indicato nella nota di trascrizione (graffato)	
E5	L'immobile presenta un'intestazione non aggiornata e negli atti del Catasto sono presenti più immobili con stesso foglio, particella e subalterno ma sezioni diverse	
D2	L'immobile è stato registrato con annotazione di passaggi intermedi da esaminare	
D1	La ditta è stata registrata con intestazione parziale	
D3	La ditta è stata registrata con intestazione parziale e l'immobile con annotazione di passaggi intermedi da esaminare	

2.32 Qual è il significato da attribuire all'informazione "unico atto mancante"?

Quando a fronte di un immobile, per il buon fine della voltura automatica, vengono forniti gli estremi dell'atto immediatamente precedente, che può essere identificato con gli estremi dell'atto e/o della voltura e/o registrazione, il sistema riesce a ricostruire la situazione catastale basandosi sui soggetti contro indicati dall'utente e i soggetti a favore della trascrizione presentata. In questo caso la procedura di voltura automatica non appone la dicitura "Passaggi intermedi da esaminare". Chiaramente tale situazione vale se avviene il trasferimento dell'intera proprietà o se la somma delle quote dei soggetti a favore e a completamento corrispondono all'intera proprietà.

2.33 Come comportarsi nel caso in cui la procedura di voltura automatica restituisce l'esito A1- "La nota di trascrizione non risulta compilata nel quadro B, quadro degli immobili"?

Questa situazione si verifica nel caso in cui venga richiesta la voltura automatica per una convenzione per la quale non sono stati indicati gli immobili nel quadro B (tipicamente si tratta di una nota di trascrizione con codice atto generico).

La segnalazione va ignorata se la richiesta di voltura automatica è stata effettuata in modo erraneo, se invece l'errore riguarda la mancata indicazione degli immobili, correttamente indicati nell'atto, deve essere presentata una formalità in rettifica.

In questo caso è opportuno controllare che non sia stato erroneamente spuntato il flag "Voltura automatica" nel caso in cui l'atto non sia soggetto a voltura.

2.34 Come comportarsi nel caso in cui la procedura di voltura automatica restituisce l'esito A2- "La nota di trascrizione non risulta compilata nel quadro C, quadro dei soggetti, nella sezione relativa ai soggetti a favore"?

Questa situazione si verifica nel caso in cui venga richiesta la voltura automatica per una convenzione per la quale non sono stati indicati i soggetti a favore nel quadro C (ad esempio nel caso di rinuncia unilaterale ad usufrutto).

La nota senza soggetti a favore è scartata, e quindi non dà luogo a voltura, perché non è possibile ricostruire la nuova intestazione catastale.

Per dar luogo alla voltura, con il modello unico sarà necessario indicare la nuova intestazione catastale riportando i soggetti a completamento, a favore dei quali esplica i suoi effetti la convenzione.

La segnalazione va invece ignorata se la richiesta di voltura automatica è stata effettuata in modo erraneo (ad esempio per un atto d'obbligo).

In questo caso è opportuno controllare che non sia stato erroneamente spuntato il flag "Voltura automatica" nel caso in cui l'atto non sia soggetto a voltura.

2.36 Come comportarsi nel caso in cui la procedura di voltura automatica restituisce l'esito B1- "L'immobile ha una natura non di interesse catastale (bene futuro o sua porzione, palco teatrale, pozzo, ecc.)"?

Quando un immobile è indicato nella nota di trascrizione con una delle nature sotto elencate, viene scartato e quindi non volturato.

F = bene futuro;

K = palco teatrale;

P = porzione di immobile;

PF = porzione di bene futuro;

PO = pozzo;

X = altro tipo di fabbricato (se non è indicato che si tratta di Catasto Urbano);

C = fabbricato in corso di costruzione (se sono indicati identificativi del Catasto Terreni);

Q = porzione di fabbricato in corso di costruzione (se sono indicati identificativi del Catasto Terreni);

E = Ente Comune -parti condominiali non negoziabili autonomamente (se sono indicati identificativi del Catasto Fabbricati);

EU = Ente Urbano (se sono indicati identificativi del Catasto Terreni).

La segnalazione va ignorata se effettivamente l'immobile non doveva essere volturato.

Ad esempio nel caso in cui vengano riportati nel quadro B della nota gli identificativi dei beni comuni condominiali e non si vuole che vengano volturati, è opportuno indicare sempre la natura E, anche se l'immobile risulta nella banca dati catastale con una sua propria categoria, che potrà eventualmente essere indicata del quadro D.

Se invece si sta trasferendo la proprietà di un terreno sul quale insiste un fabbricato in corso di costruzione, e l'immobile non è stato ancora denunciato al catasto fabbricati ma risulta regolarmente in partita ordinaria al catasto terreni, è opportuno, per ottenere che la voltura automatica venga regolarmente eseguita, indicare la natura T nel quadro B della nota e riportare nel quadro D la descrizione del fabbricato in corso di costruzione.

La natura C va invece indicata se la voltura deve essere eseguita solo a seguito di un successivo atto di identificazione degli immobili effettivamente trasferiti.

2.37 Come comportarsi nel caso in cui la procedura di voltura automatica restituisce l'esito B2- "L'immobile è negoziato per diritti non di interesse catastale (diritto di servitù, ecc.)"?

Questo esito è fornito quando un immobile è movimentato per il diritto di servitù.

La segnalazione va ignorata se la richiesta di voltura automatica è stata effettuata in relazione ad un atto di costituzione di servitù.

In questo caso è opportuno controllare che non sia stato erroneamente spuntato il flag "Voltura automatica" nel caso in cui l'atto non sia soggetto a voltura.

2.38 Come comportarsi nel caso in cui la procedura di voltura automatica restituisce l'esito B3- "L'immobile risulta in Catasto già volturato con atto avente data successiva a quella della trascrizione oppure presenta un'intestazione non aggiornata"?

Questa segnalazione viene fornita nei seguenti casi:

- quando vengono volturati due distinti atti di trasferimento aventi ad oggetto lo stesso immobile con la stessa data e non vi sono altri elementi (numero particolare della trascrizione, numero di repertorio se si tratta dello stesso notaio) che consentano di stabilire la priorità degli atti;
- quando si tratta di un trasferimento di diritti in quote e risulta in banca dati una voltura con data successiva a quella dell'atto che si sta esaminando.

Se la segnalazione è determinata da un errore di compilazione della nota (numero di repertorio, data dell'atto, identificativo dell'immobile errato) deve essere presentata una formalità in rettifica.

2.39 Come comportarsi nel caso in cui la procedura di voltura automatica restituisce l'esito B4- "L'immobile è dichiarato ubicato in un Comune il cui codice è sconosciuto in Catasto"?

Questo esito viene fornito quando l'immobile oggetto del trasferimento è ubicato in un comune amministrativo di nuova istituzione, che non risulta nella banca dati catastale perché, per varie motivazioni, non è stata effettuata la relativa variazione circoscrizionale.

In tal caso perché la voltura venga eseguita automaticamente è necessario che sulla nota di trascrizione venga indicato il comune che risulta in catasto, altrimenti occorrerà intervenire successivamente per sanare l'intestazione catastale.

2.40 Come comportarsi nel caso in cui la procedura di voltura automatica restituisce l'esito B5- "L'immobile è identificato con dati non conformi a quelli catastali"?

La situazione si verifica ogni qualvolta nella nota di trascrizione un immobile è indicato con dati identificativi "transitori" vale a dire:

- riferiti a frazionamenti in corso di esecuzione per i quali non siano stati assegnati i numeri definitivi. Si tratta in genere di situazioni residuali che si riferiscono ad atti catastali di aggiornamento di vecchia data (es: indicazione alfanumerica della particella, 100/a, 100/b, etc.)
- trasferimenti effettuati come "parte" (sempre che la fattispecie sia giuridicamente ammissibile).

In questi casi la segnalazione va ignorata: la voltura dovrà essere richiesta nel momento in cui verrà presentato un successivo atto di identificazione catastale.

Nei casi sopra descritti, in cui si trasferisca un immobile non ancora esattamente identificato catastalmente, sarebbe opportuno valorizzare il campo "voltura differita" al fine sia di evitare la segnalazione di errore che di pagare inutilmente la tassa ipotecaria corrispondente, la voltura automatica andrà richiesta esclusivamente in sede di presentazione del successivo atto identificativo.

2.41 Come comportarsi nel caso in cui la procedura di voltura automatica restituisce l'esito B6- "La voltura sull'immobile è già stata effettuata"?

La segnalazione viene fornita quando, al momento dell'esecuzione della voltura automatica, l'immobile risulta già volturato in virtù del medesimo atto.

Se in effetti è stata già presentata, e registrata in atti, la voltura cartacea, non è necessario alcun intervento da parte del notaio.

Se invece la situazione è determinata da un errore nella compilazione della nota (identificativo dell'immobile, dati dell'atto), di norma deve essere presentata una formalità in rettifica.

2.42 Come comportarsi nel caso in cui la procedura di voltura automatica restituisce l'esito E1- "L'immobile non risulta iscritto negli atti catastali"?

Tale segnalazione può essere causata dalle seguenti circostanze:

- l'immobile, pur avendo identificativi definitivi, non risulta nella banca dati catastale perché il relativo atto di aggiornamento (in genere si tratta di un tipo di frazionamento) non è stato ancora inserito in atti dall'ufficio (può essere in arretrato o in corso di lavorazione); in questo caso la voltura verrà eseguita dall'ufficio dopo che sarà stata evasa la pratica di aggiornamento relativa
- l'identificativo è stato indicato sulla nota in maniera difforme rispetto a quanto riportato nell'atto e corrisponde ad un immobile inesistente; in tal caso, di norma, è necessario presentare una formalità in rettifica.

Si ricorda a tale proposito che occorre porre particolare attenzione ad alcuni dati:

- il codice catastale del comune, qualora sia presente la sezione, è di 5 caratteri e non di 4;
- in alcuni comuni del catasto fabbricati è necessario indicare, prima del foglio, la sezione urbana.

Gli elenchi completi delle sezioni catastali e delle sezioni urbane sono disponibili in linea su Sister alla voce "info e aiuto".

2.43 Come comportarsi nel caso in cui la procedura di voltura automatica restituisce l'esito E2- "L'immobile in Catasto risulta soppresso"?

La segnalazione viene fornita quando l'immobile oggetto del trasferimento risulta soppresso.

Se l'immobile è stato soppresso dall'ufficio successivamente all'atto di trasferimento ma prima che venisse eseguita la voltura automatica, la situazione potrà essere sanata solo dallo stesso ufficio (sarebbe opportuna una segnalazione all'ufficio da parte del notaio).

Se invece l'identificativo è stato indicato sulla nota in maniera difforme rispetto a quanto riportato nell'atto e corrisponde ad un immobile soppresso, di norma, è necessario presentare una formalità in rettifica.

2.44 Come comportarsi nel caso in cui la procedura di voltura automatica restituisce l'esito E3- "L'immobile risulta iscritto in una partita speciale del Catasto Urbano oppure del Catasto Terreni"?

La segnalazione viene fornita quando l'immobile risulta in una partita speciale catastale.

Le partite speciali del catasto terreni sono relative a:

- area di ente urbano
- ente comune
- acque e strade.

Le partite speciali del catasto fabbricati sono relative a:

- bene comune censibile
- bene comune non censibile.

Se l'immobile è stato indicato nell'atto e nella nota di trascrizione insieme agli immobili oggetto del trasferimento, ma non deve essere volturato, la segnalazione va ignorata. Se l'immobile, infatti, risulta iscritto in una delle partite speciali suddette, in catasto non esistono le corrispondenti intestazioni, ma solo il legame tra il bene comune e gli immobili di riferimento, per cui pur essendo corretto il suo inserimento nella nota di trascrizione, esso non può e non deve essere volturato.

2.45 Come comportarsi nel caso in cui la procedura di voltura automatica restituisce l'esito E4- "L'immobile risulta identificato negli atti del Catasto Urbano in maniera difforme da quanto indicato nella nota di trascrizione (graffato)"?

Questo esito è fornito quando l'immobile oggetto del trasferimento è individuato nel catasto fabbricati con identificativi tra loro "graffati", ma nella nota di trascrizione tali identificativi non sono stati indicati correttamente.

2.46 Come comportarsi nel caso in cui la procedura di voltura automatica restituisce l'esito E5- "L'immobile presenta un'intestazione non aggiornata e negli atti del Catasto sono presenti più immobili con stesso foglio, particella e subalterno ma sezioni diverse"?

La segnalazione riguarda solo gli immobili del catasto fabbricati e viene fornita quando l'immobile trasferito è relativo ad un comune nel quale sono presenti diverse sezioni urbane, ma nella nota è stata omessa l'indicazione della sezione. In tal caso, se i soggetti contro della nota non coincidono con quelli dell'intestazione catastale e nella base informativa catastale sono presenti immobili con i medesimi identificativi, anche se in sezioni urbane diverse, la voltura non può essere eseguita per l'obiettivo incertezza sull'immobile da volturare. Il sistema non può infatti stabilire a quale, tra gli immobili con medesimi identificativi e sezione diversa, fosse riferito l'atto in oggetto. Per risolvere il problema, sarà necessario presentare una nuova nota in rettifica indicando la sezione urbana corretta, oppure quando non sussista una effettiva indeterminatezza del bene trasferito, effettuare il solo recupero della voltura.

2.47 Come comportarsi nel caso in cui la procedura di voltura automatica restituisce l'esito D2- "L'immobile è stato registrato con annotazione di passaggi intermedi da esaminare"?

La segnalazione viene fornita quando nell'atto viene trasferita l'intera proprietà, ma i soggetti contro della nota non corrispondono con quelli dell'intestazione catastale (la verifica viene effettuata esclusivamente sui dati anagrafici e non sulle quote ed i diritti presenti nell'intestazione catastale).

In questo caso la voltura viene eseguita regolarmente e la nuova intestazione è corretta, ma viene apposta, accanto ai dati dell'atto, l'annotazione "Passaggi intermedi da esaminare".

Tale annotazione non viene apposta se, con il modello unico, vengono trasmesse le informazioni sugli atti intermedi mancanti ed in particolare vengono forniti per esteso i dati dell'ultimo atto mancante (ad esempio una dichiarazione di successione non volturata), che può essere identificato con gli estremi dell'atto e/o della voltura e/o della registrazione. In quest'ultimo caso viene ricostruita automaticamente la voltura precedente.

2.48 Come comportarsi nei casi in cui la procedura di voltura automatica restituisce l'esito D1- "La ditta è stata registrata con intestazione parziale" o D3- "La ditta è stata registrata con intestazione parziale e l'immobile con annotazione di passaggi intermedi da esaminare"?

Queste segnalazioni vengono fornite ogni volta che in una nota di trascrizione vengono trasferiti quote o diritti parziali e non vi è corrispondenza tra i soggetti contro della nota di trascrizione e quelli dell'intestazione catastale (vengono confrontati i dati anagrafici, le quote e i diritti).

Le cause possono essere le seguenti:

1. mancata registrazione di volture e/o trascrizioni pregresse;
2. intestazione nella quale non compare uno dei coniugi in comunione legale;
3. presenza di intestati con dati anagrafici errati;
4. presenza in base informativa di intestati con diritti non codificati o non riconducibili a quelli indicati nella nota di trascrizione.

In questi casi la voltura viene eseguita riportando nella nuova intestazione catastale i soggetti a favore della nota di trascrizione con le quote e i diritti in essa indicati; vengono poi riportati tutti gli altri soggetti presenti nella precedente intestazione catastale con la dicitura "DA VERIFICARE" in luogo del diritto.

Nel confronto dei diritti reali e delle relative quote vengono applicate le seguenti regole convenzionali: nuda proprietà + usufrutto = proprietà
diritto del concedente + diritto dell'enfiteuta = proprietà
proprietà superficiaria + proprietà per l'area = proprietà
nuda proprietà superficiaria + usufrutto su proprietà superficiaria = proprietà superficiaria.

I diritti di abitazione, uso e superficie, che di norma vengono indicati senza specificare la quota, si "aggiungono" alla proprietà (quindi una intestazione con diritto di abitazione e nuda proprietà viene considerata incompleta). Questo perché per convenzione adottata si considera l'abitazione e l'uso come diritti "inferiori" all'usufrutto e quindi si può parlare di nuda proprietà solo in presenza di usufrutto.

(Es. Se Tizio acquista l'abitazione e Caio la nuda proprietà, affinché si ottenga la voltura si dovrà indicare Tizio per abitazione e Caio per proprietà e non per nuda proprietà).

Se nella intestazione catastale compaiono, oltre ai diritti di proprietà, particolari fattispecie, esclusivamente catastali e non previste nelle codifiche dei diritti ipotecari, denominate "oneri" (codice 10), queste, nel caso di trasferimento della proprietà vengono trascinate nella nuova intestazione.

Con l'utilizzo del modello unico è possibile evitare le intestazioni incomplete compilando le informazioni relative ai soggetti a completamento, vale a dire fornendo anche i dati dei soggetti, completi di quote e diritti, che, insieme a quelli contro della nota, costituiscono l'intera intestazione catastale del bene.

2.29 Come si possono consultare le nuove intestazioni a seguito della voltura automatica eseguita con esito positivo?

Su Sister c'è la possibilità, in modo gratuito, di ottenere una "visura" con le sole intestazioni senza la visualizzazione della rendita. Tale consultazione è disponibile dopo circa tre, quattro giorni dalla data di esecuzione della voltura.

Tale tipo di interrogazione è possibile selezionando la voce “ricerca per immobile” nella sezione visure catastali; il sistema proporrà allora la possibilità di selezionare tra la visualizzazione dei soli “intestati” e la “visura diretta”. Scegliendo l’opzione “intestati” si avrà la sola parte della visura riguardante gli intestati e quindi ad uso gratuito.

IV.8 - VOLTURA MANUALE

● *Il programma consente:* - *la predisposizione di voltture nuove (es. dichiarazioni di successione, consolidamenti usufrutto, atti presentati alla conservatoria senza richiedere la voltura automatica), in tal caso il suddetto dirigente ha spiegato che è necessario allegare al floppy ed alla distinta di presentazione la copia autentica ad uso voltura del titolo, e si provvede al pagamento dei diritti di voltura e di bollo sulla domanda;* - *il recupero di voltture automatiche non andate a buon fine con la procedura automatica, in questo caso non sarebbe necessario allegare la copia autentica dell'atto, ma si devono indicare negli appositi campi gli estremi della nota di trascrizione, ciò anche al fine di dimostrare l'avvenuto pagamento del diritto di voltura (o tassa ipotecaria come alcuni la chiamano), si presenta solo il floppy e la distinta di presentazione;* - *il preallineamento della banca dati catastale relativamente ai soggetti, in questo caso il programma: fa qualcosa in più di Allinea, essendo utilizzabile per preallineare anche immobili censiti al catasto terreni, fa qualcosa in meno di Allinea in quanto non sarebbe utilizzabile per allineamenti di tipo tecnico relativi agli oggetti (che poi di fatto non so chi abbia mai utilizzato), è necessario riportare gli estremi dei titoli non introdotti e gli estremi delle voltture catastali se conosciuti, (rimane il problema di come fare a verificare se la voltura sia stata mai presentata, e se sia stata compilata correttamente, soprattutto nel caso delle denunce di successione dove se ne vedono di tutti i colori; infatti nel caso in cui la voltura non fosse stata presentata sarebbe necessario presentare una domanda di voltura nuova ed eventualmente pagare le sanzioni per il ritardo...)*

Occorre premettere che con la procedura di voltura da modello unico non è più prevista di norma la presentazione, da parte del richiedente, della domanda di voltura cartacea anche in presenza di esito negativo. Tuttavia, qualora il soggetto che ha richiesto l’adempimento riconosca imputabile ad un proprio errore, commesso in sede di compilazione della nota di trascrizione, la causa dell’esito negativo della registrazione della domanda di voltture, provvede successivamente a presentare una formalità a rettifica. La voltura derivante da tale richiesta di rettifica viene registrata con la procedura voltura automatica da nota di trascrizione. In tale ipotesi, a margine dell’originaria voltura eseguita in forza della trascrizione di cui si chiede la rettifica, viene apposta una specifica annotazione. Con la precipua finalità del recupero della qualità dell’informazione catastale, gli Uffici dovranno porre in essere, tempestivamente, ogni intervento atto alla analisi ed alla risoluzione delle cause imputabili agli Uffici medesimi che hanno impedito la regolare registrazione delle voltture ed esaminare le eventuali annotazioni (da verificare, apposizione di riserva, ecc.) riportate in automatico dalla procedura, con le modalità che verranno indicate con apposita procedura operativa in corso di emanazione.

V. - INVIO TELEMATICO

V.1 - STAMPE

● *Con SOSTel si ottiene anche la stampa del MOD. 69.*

La procedura da seguire è la seguente:

- *lanciare il programma SOSTel*
- *Importa file (importa il file XML relativo al modello unico);*
- *Procedura di emergenza;*
- *Visualizza esito;*
- *STAMPA NOTE RICOSTRUITE che a sua volta fa partire ACROBAT READER e da lì effettuare la stampa.*
- *Indipendentemente dal controllo elettronico che fa SOSTEL, io genero sempre, attraverso la procedura di emergenza del medesimo programma, i files pdf contenenti la stampa del "vecchio"*

modello 69 e della "vecchia" nota di trascrizione o iscrizione, e sulla base delle stampe faccio il controllo con l'atto.

Questo ti aiuta anche perché, sebbene sia possibile visualizzare il file XML che stai firmando, non è tanto facile comprenderne l'architettura ed individuare a prima vista i dati che ti interessano.

V.2 - FIRMA DIGITALE

La procedura di firma deve essere eseguita personalmente dal Notaio tramite l'apposito programma SecurSIGN, che non ha un cartella di default per gli atti da firmare; conviene, quindi creare due cartelle sul server denominate "MuDaFirmare" e "MuFirmati".

Perché in SecurSIGN sia possibile visualizzare il file XML da firmare nella cartella MuDaFirmare deve essere copiata la DTD Unico1809001.dtd.

Per facilitare le operazioni manuali realizzerò un programma eseguibile che:

- **copi tutti i file XML da firmare prodotti dalle singole postazioni di lavoro in una cartella sul Server denominata: MuDaFirmare**
- **apra SecurSIGN per la firma dei suddetti file**
- **provveda dopo la firma a eliminare i file XML e a trasferire i file firmati nella cartella sul server MuFirmati.**

Comunque sulla Run è possibile verificare qualunque file:

Istruzioni sull'uso del verificatore on-line del Consiglio Nazionale del Notariato

L'applicazione web consente la verifica della firma di documenti firmati digitalmente e la contestuale estrazione dei documenti stessi.

Le firme verificabili sono quelle rilasciate da Enti Certificatori iscritti nell'elenco pubblico AIPA, i cui formati rispettano le indicazioni della circolare AIPA n. 24 del 19/06/2000.

In aggiunta il programma verifica anche i documenti elettronici firmati dall'Agenzia del Territorio del Ministero delle Finanze. Tale funzionalità aggiuntiva è utilizzabile per la verifica e la lettura delle ricevute elettroniche inviate dall'Agenzia del Territorio in risposta alla trasmissione del modello Unico.

Per verificare un file eseguire i seguenti passi:

1. Premere il pulsante **Sfoglia** e selezionare il file da verificare
2. Premere il pulsante **Verifica**
3. Se non si vuole verificare la lista delle revoche, selezionare l'opzione **Non verificare la lista delle revoche (CRL)**.

Questo comando è opzionale. [Leggere la nota sottostante per maggiori dettagli.](#)

Alla pressione del pulsante **Verifica** il documento è trasmesso al server centrale per un controllo.

Attenzione: il tempo di risposta del server dipende dalla dimensione del file da verificare.

La firma è considerata valida se sussistono queste tre condizioni.

1. Il file è integro nella sua struttura (contiene il documento, il certificato digitale del firmatario e la firma digitale).

Se il file non è integro o utilizza un formato di imbustamento non PKCS7 (con estensione **.p7m** per i documenti e **.tsr** per le marche temporali) o non è un file firmato appare un messaggio di errore con scritto:

Errore in fase di verifica del file *nomefile*

2. Il certificato digitale del firmatario è stato rilasciato da un Ente Certificatore iscritto all'elenco pubblico della AIPA e non è scaduto.

Se il file è stato firmato con un certificato digitale rilasciato da un Ente Certificatore non accreditato nella colonna **Note** della pagina dei risultati appare il seguente messaggio:

Certificato di CA non trovato

Se il file è stato firmato con un certificato digitale scaduto nella colonna **Note** della pagina dei risultati appare il seguente messaggio:

Certificato scaduto

3. Il certificato digitale del firmatario non è stato revocato o sospeso dall'Ente Certificatore che lo ha rilasciato.

Se il certificato del firmatario è stato revocato (sospeso) nella colonna **Note** della pagina dei risultati appare il seguente messaggio:

Certificato revocato (sospeso)

Se non è possibile consultare la "Lista delle Revoche" (CRL) per verificare la validità del certificato nella colonna **Note** della pagina dei risultati appare il seguente messaggio:

Impossibile scaricare la CRL

Opzione "Non verificare la lista delle revoche (CRL)"

Abilitando questa opzione, il server non verifica se il certificato del firmatario è ancora valido o è stato revocato/sospeso.

Questa opzione riduce i tempi di verifica in quanto i server del CNN non devono interrogare i computer dei diversi Enti Certificatori per i controlli sulle liste di revoca dei rispettivi certificati.

Se l'opzione è abilitata nella colonna **Data CRL** della pagina dei risultati appare il seguente messaggio:

N.D. (Non disponibile)

Nota: per verificare i file dell'Agenzia del Territorio abilitare sempre l'opzione "Non verificare la lista delle revoche (CRL)", in quanto, al momento, non esiste una lista di revoche tenuta dall'Agenzia.

V.3 - ERRORI BLOCCANTI E FORZABILI

● *Non riesco ad inviare una compravendita in quanto SOSTEL mi segnala i seguenti errori bloccanti:*

WARNING!!

1) TRAVEDONA MONATE (VA) (Comune di nascita di una parte): Comune e/o provincia non presenti nel data base;

2) ERRORI FORMALI

codice AI201 "Dati anagrafici incongruenti tra righe di uno stesso soggetto".

A noi la nota sembra corretta, tanto più che "Nota" al primo tentativo dà errore e al secondo nota corretta.

● *In SOSTel i comuni sono memorizzati nel file comuni.dat da me convertito in un file di testo comuni.txt, in modo che una volta aperto con blocco note è possibile ricercare, anche con poche lettere, il comune.*

Nella fattispecie il comune è "TRAVEDONAMONATE"

● *Mi capita di dover mandare un modello unico in cui l'acquirente è nato a Capo Verde. Quando faccio la verifica con la black box, mi da un errore bloccante dicendo che il Comune di nascita è sconosciuto.*

Chiedo se a qualcuno è capitato e come posso risolvere il problema.

● *Nel tuo caso dal database Capo Verde é :CAPO VERDE(ISOLE)*

Alla pagina <http://www.agenziaterritorio.it/software/altri/codicinazionistati/index.htm> è scaricabile il programma comcod.exe che permette la ricerca dei Codici dei Comuni d'Italia e degli Stati

Esteri. Le ricerche sono consentite per: provincia, denominazione e codice per i comuni d'Italia e per denominazione, codice e continente per gli Stati Esteri.

2.9 Quali sono stati gli ultimi aggiornamenti nell'archivio comuni?

A partire dal 9 giugno 2003 l'archivio comuni ha subito degli aggiornamenti. Tali modifiche sono state recepite dalla Black Box 2.14 pubblicata nel corso del mese di maggio.

Gli aggiornamenti hanno riguardato i seguenti comuni:

1. È stato reso soppresso il comune di Fornovo di San Giovanni ed è stato istituito il comune di Fornovo San Giovanni codnaz D727 codcat C2FS;
2. È stata corretta la denominazione del comune di Castro Nuovo di Sicilia in Castronuovo di Sicilia codnaz C344 codcat U1BA;
3. È stato istituito il comune di San Siro codnaz I162 codcat C4PZ mediante la fusione dei comuni di Sant'Abbondio codnaz I167 e Santa Maria Rezzonico codnaz I252 che di conseguenza sono stati soppressi;
4. È stata corretta la denominazione del comune di Nocera Tirinese a Nocera Terinese codnaz F910 codcat T2DP.

2.20 Perché nel caso di un modello comprendente note indirizzate a Conservatorie diverse la Black-Box segnala un errore forzabile?

È solamente una segnalazione di possibile errore in quanto ci potrebbe anche essere un errore di compilazione da parte del notaio. Si prenderà in esame la possibilità di separare la messaggistica tra possibili errori ed errori forzabili.

2.6 È possibile bloccare il processo dell'invio reale di cui ha già ricevuto esito positivo nel caso di dimenticanza di dati (per es. l'elenco degli Allegati dell'atto)?

Quando l'invio reale ha avuto esito positivo, non è possibile in alcun modo bloccare il flusso dell'invio.

4.4 Invio del modello

PROBLEMA	POSSIBILI CAUSE	POSSIBILI SOLUZIONI
1) Errore nell'invio per problemi nelle coordinate bancarie	Il numero del C/C , ABI, CAB non sono corretti oppure il CIN (l'ultimo numero) è stato calcolato dalla banca in modo sbagliato	Far ricalcolare dalla banca il proprio numero di conto corrente ed anche il CIN
	L'utente sta utilizzando un conto corrente intestato ad un codice fiscale diverso da quello con cui si è collegato	Utilizzare un conto corrente intestato ad un codice fiscale uguale a quello con cui si è collegato
2) Errore nel campo elaborazione (ammessa sola la lettera C o T)	L'utente ha inserito una lettera diversa da C o T nel campo Elaborazione dell'atto	L'errore "Inserire la lettera C o T nel campo Elaborazione dell'atto" all'interno della ricevuta di trasmissione indica che il software utilizzato per la compilazione del modello non rispetta le specifiche di compilazione. Si consiglia di contattare il fornitore del suddetto software

4) Errore file duplicato	L'utente ha inviato 2 volte lo stesso identico atto (sia in prova che effettivo)	Il sistema non accetta l'invio di file identici. In prova è possibile, modificando anche un solo carattere all'interno dell'atto, reinviarlo
5) Errore file vuoto	Tale errore all'interno della ricevuta di trasmissione indica che è stato inviato un file vuoto.	Verificare la dimensione del file ed inserire manualmente il file nella directory "da firmare". Dopo aver verificato la lunghezza del file ripetere quindi la procedura di invio del modello unico.
6) Atto non registrabile per comune nascita soggetto errato	Nel comune di nascita di un soggetto nato all'estero era stata inserita la dicitura del comune	Tale errore all'interno della ricevuta di trasmissione indica che è stato indicato un comune di nascita errato. Nel caso in cui il soggetto sia nato all'estero va inserita la dicitura della nazione e nel campo sigla provincia va inserito EE.
7) Errore nella composizione del file xml	L'utente ha inserito un carattere di fine pagina al posto di un blank	All'interno del testo dell'atto sono presenti dei caratteri speciali non consentiti. Sostituire i caratteri errati con il blank (spazio vuoto). Si consiglia inoltre di non copiare il testo da applicativi quali Word o simili ma eventualmente di utilizzare Notepad
8) Deve fare un pagamento integrativo ma non riesce ad effettuarlo	Ha inserito il testo dell'atto nel file	A seguito della ricezione di un avviso di pagamento sarà necessario preparare il modello per l'integrazione all'interno dell'applicazione prescelta (ad es.: Unidoc) in cui non andrà inserito il testo dell'atto, ma solamente il riferimento all'atto da integrare (codice invio, numero di repertorio e codici tributo).

9) Errore nella firma digitale: la CRL risulta scaduta	Il sistema sta rigenerando i vari certificati di firma per motivi di sicurezza	Ritentare l'invio dopo una mezz'ora. Qualora il problema persistesse si consiglia di contattare il numero verde dell'assistenza territorio telematica Sogei 800-219402
10) In fase di invio reale compare il messaggio di scarto: Mancata conferma di abilitazione all'esercizio della professione notarile, il notaio non è presente negli archivi notarili		Solo nel caso di invii reali, oltre alla validità della firma viene controllata la presenza del notaio all'interno degli archivi del Consiglio Nazionale del Notariato presso Notartel, ed in questo caso andrà sollecitato presso Notartel l'inserimento dello stesso presso i propri archivi
11) Cosa fare nel caso di un invio che ha prodotto due ricevute di trasmissione una ok e l'altra non ok ?		Contattare il numero verde dell'assistenza territorio telematica Sogei 800-219402 Segnalando il problema e ricontrollare l'esito dopo almeno un giorno.
12) Errore: impossibile visualizzare l'input xml utilizzando il foglio di stile. Correggere l'errore e quindi fare click sul pulsante aggiorna o riprovare in un		In questo caso bisognerà ricaricare nuovamente il certificato di firma secondo momento Ad es: impossibile individuare la risorsa specifica errore durante l'elaborazione della risorsa unico 180901.dtd riga 3 posizione 47

V.4 - PROCEDURA DI EMERGENZA

● *La procedura di emergenza dovrebbe sostituire quella telematica, ormai a regime, con la sola differenza della presentazione di un documento cartaceo anziché la spedizione di uno informatico, nel momento in cui si verifica un blocco della rete.*

Nessun'altra differenza dovrebbe esserci, visto che appunto si tratta di una procedura eccezionale di emergenza.

Se così è, dovrei corrispondere le stesse imposte previste per il sistema a regime, quello dell'Adempimento Unico, versando però le imposte con il modello F23, non potendo appunto pagare telematicamente.

Perché mai il ricorso ad una procedura eccezionale di emergenza dovrebbe comportare una diversa tassazione, con aggravio di spese per il contribuente?

La procedura potrebbe essere la seguente. Agenzia delle Entrate – Registrazione

Presentazione di:

- 1 dichiarazione sostitutiva dell'interruzione del servizio

- 1 mod. F23 cartaceo, per avvenuto pagamento dei tributi (registro, ipotecaria, catastale e bollo); compreso quindi il bollo forfetario di Euro 165,00 (codice 456T);
 - 1 copia per registrazione (con dicitura "Bollo assolto in modo virtuale ... " come di consueto per le copie seguenti all'invio del MUI)
 - 1 copia valutazione (in carta semplice e quindi senza la dicitura "Bollo assolto in modo virtuale ... ")
 - 1 mod. 69 (tradizionale o telematico, quale stampato da SOSTEL; vedi circolare 3/T par. 4.4)
- Ritengo continuino a non essere dovuti i tributi speciali (cod. 964T); ma su questo non ho dati testuali.

Agenzia del Territorio – Trascrizione

Presentazione di:

- 1 dichiarazione sostitutiva dell'interruzione del servizio
- 1 mod. F23 cartaceo, per avvenuto pagamento dei tributi per la trascrizione (tassa ipotecaria, diritti di voltura ed eventuale imposta ipotecaria, se dovuta, per esempio in caso di accettazione tacita di eredità); non il bollo, in quanto già assolto forfetariamente e versato, come di consueto, all'Agenzia delle Entrate;
- 1 floppy con scaricate le note da SOSTEL

Per i mutui, ritengo si dovrà procedere non con procedura di emergenza SOSTEL, ma con procedura tradizionale (programma NOTA), stante la mera facoltatività dell'invio con MUI.

Spettabile Agenzia del Territorio

Ufficio provinciale di ----

Servizio di Pubblicità Immobiliare

DICHIARAZIONE

Il sottoscritto ---- iscritto al Collegio del Distretto Notarile di ----, con studio in ----, dichiara

sotto sua personale responsabilità:

a) di aver riscontrato l'irregolare funzionamento del servizio telematico di invio del Modello Unico Informatico, per interruzione dello stesso per un periodo superiore alle tre ore nell'arco temporale giornaliero di erogazione, di cui all'articolo 12 del Decreto Direttoriale 13 dicembre 2000, nella giornata del ----;

b) di essere stato conseguentemente impossibilitato all'invio del Modello e all'esecuzione degli adempimenti relativamente ai seguenti atti ----

chiede

pertanto che codesto spettabile Ufficio voglia, ai sensi dell'articolo 2 del Decreto Direttoriale 12 dicembre 2001, consentire l'immediata esecuzione delle dovute formalità con le modalità ivi previste; in particolare, provvedere all'esecuzione </della trascrizione/delle trascrizioni e </voltura/volture, utilizzando </la nota/le note </sul supporto informatico che si allega/sui supporti informatici che si allegano.

In fede

Li

3.14 SOSTEL consente di memorizzare su dischetto più note per volta?

SOSTEL consente la memorizzazione delle note di ogni adempimento ovvero di più adempimenti a condizione che siano redatti dallo stesso Notaio.

2.24 Perché nel caso di presentazione della nota in Conservatoria con procedura d'emergenza, dopo aver effettuato regolarmente l'invio telematico, non si ha su Sister il ritorno dell'esito della nota o in alcuni casi un esito negativo?

La procedura momentaneamente non crea un collegamento informatico tra nota inviata telematicamente e nota presentata in maniera manuale allo sportello di accettazione e quindi non è in grado di preparare un esito a fronte della presentazione della nota con procedura d'emergenza. È in corso d'opera la modifica software.

3.8 Perché se il file XML è posizionato in una cartella la cui denominazione contiene degli spazi (es. "Modello Unico") Sostel non genera gli adempimenti?

Questa necessità viene evidenziata nelle caratteristiche tecniche dell'applicazione.

● Riprendo un quesito proposto alcuni giorni fa, e cioè se una compravendita da cui scaturisce ipoteca legale a favore dei venditori debba/possa essere registrata con l'Adempimento Unico. Basandomi sulla logica (è possibile sia pure in via facoltativa registrare mutui ed iscrivere le conseguenti ipoteche volontarie) e forte anche del parere di alcuni colleghi, ho tentato l'invio, con

esito però negativo: l'adempimento viene scartato come atto non registrabile e nelle anomalie riscontrate per il Territorio è detto che il codice 350 (non ne trovo altri per l'iscrizione di ipoteca legale conseguente a compravendita) "è errato o non è ammesso".

A qualcuno è mai capitato un caso simile? Esistono nuovi codici per le ipoteche legali valevoli per l'invio telematico che mi sfuggono? Posso registrare l'atto normalmente?

- *Consultata la conservatoria, ho adottato la seguente procedura:*

- *invio del file telematico solo come compravendita con pagamento dei soli diritti di trascrizione - voltura di euro 25,82+25,82*

- *al momento della presentazione dell'atto in conservatoria, presentazione del dischetto con su l'ipoteca legale e pagamento tramite F23 dei diritti (25,82 e 129,11)*

D'altra parte mi sembra logico che non sia previsto un codice per l'ipoteca legale visto che è una formalità che dovrebbe essere eseguita d'ufficio dall'ufficio (quindi la nostra compilazione è una cortesia)

Mi auguro comunque che per il futuro sia introdotto anche tale codice

- *Il codice esatto è il 172 - Concessione a garanzia di residuo prezzo*

- *La mia è però un'ipoteca legale e non volontaria. Il dirigente regionale del Territorio e la SOGEI mi assicurano che l'atto va registrato secondo le modalità tradizionali e non con l'Adempimento Unico; pare che l'anomalia verrà risolta con il nuovo D.T.D.*

- *L'ipoteca legale deve essere iscritta d'ufficio dal Conservatore ex art. 2834 c.c. Ergo, l'invio con Unico ha per oggetto la (sola) trascrizione della vendita. Ovviamente, può predisporre la nota di iscrizione su floppy, da consegnare (per mera cortesia e senza che vi sia obbligo) allo sportello al momento della produzione del titolo cartaceo. Per la (separata) nota di iscrizione di ipoteca legale non è dovuta imposta di bollo, assorbita da quella forfetaria.*

- *Esito della vicenda: la direzione regionale del territorio e quella delle entrate, sentiti anche gli uffici segnalati qui in lista, concordano oggi nell'obbligatorietà dell'invio telematico della sola compravendita con relativa nota di trascrizione; la nota di iscrizione sarà presentata a mia cura, per spirito di collaborazione, su floppy, con versamento mediante F23 della relativa imposta. Il bollo è però assorbito dal bollo forfetario versato col MUI.*

- *Approfitto della discussione su ipoteca legale da modello unico per inserire una nuova discussione su un caso abbastanza diverso, ma simile per ciò che riguarda la formalità della trascrizione. Atto contenente due convenzioni: Vendita di immobile (MUI obbligatorio) + costituzione di servitù a titolo oneroso (MUI facoltativo). A mio parere è facoltà del notaio o inviare l'atto col sistema telematico sia per la registrazione sia per le due note di trascrizione o seguire il sistema tradizionale per entrambe le convenzioni e la procedura è accettata dai due Uffici. (Entrate e Territorio). Qualche Conservatoria, invece, pretende che sia effettuato, obbligatoriamente, l'invio telematico, ma che la sola nota di trascrizione della costituzione di servitù venga presentata su dischetto.*

- *Condivido la tua opinione.*

O tutto telematico o tutto "vecchio sistema".

La mia Ag. Entrate però preferisce (almeno per ora) la registrazione "vecchia maniera" per l'intero atto (con due negozi), e quindi la sua trascrizione con dischetto per entrambi i negozi, il tutto per non meglio precisati problemi relativi al Mod. 69 in relazione alla servitù.

- *La richiesta dell'utilizzo obbligatorio della procedura telematica per gli atti (documenti) portanti più convenzioni di tipo diverso - allo stato attuale della normativa stessa - (1) mi pare destituita di ogni fondamento; oltre tutto si porrebbe in contrasto con l'orientamento assunto dall'A.F. stessa laddove ha previsto che il ricorso alla procedura telematica è "escluso nell'ipotesi in cui un singolo atto..contenga oltre ad una o più compravendite di beni immobili, anche negozi o convenzioni di altro tipo" (2), ancorché - è da intendersi su di un piano interpretativo - per l'ulteriore convenzione diversa dalla compravendita sia possibile ricorrere alla procedura telematica in via facoltativa. (3) Sotto questo profilo, per quanto mi concerne, non ho mai registrato alcuna obiezione da parte degli uffici competenti.*

- (1) cfr. anche l'ultimo decreto direttoriale del 18 aprile 2003 ove nei 'considerandò è espressamente previsto che:
" Ravvisata la necessità di estendere ai notai degli altri distretti notarili l'utilizzo del servizio telematico, relativamente agli atti di compravendita di immobili, in regime di obbligatorietà;
- (2) cfr. pag. 5 circolare n.3 del 2 maggio 2002, nonché risposta contenuta nelle ormai note FAQ n. 1.1;
- (3) né si può in contrario avviso sostenere che l'orientamento restrittivo dell'A.F. è stato elaborato solo in riferimento a convenzioni o negozi diversi dalla compravendita per i quali non sia prevista nemmeno la facoltatività dell'utilizzo della procedura telematica (ad es. atto contenente compravendita e donazione, per riprendere l'esempio fatto dall'amministrazione stessa), in quanto - a parte che ciò non è desumibile da una piana lettura dei decreti istitutivi dell'obbligo del ricorso alla procedura telematica per i notai operanti nei diversi distretti notarili - è un non senso logico (prima ancora che giuridico) imporre di utilizzare la procedura telematica (oltre che per la compravendita anche) per la registrazione della diversa convenzione (per ipotesi costituz. di servitù a tit.oneroso) il cui utilizzo è solo facoltativo, separando detto ultimo adempimento (appunto la registrazione) da quello della trascrizione da effettuare con procedura ordinaria

2.24 Perché nel caso di presentazione della nota in Conservatoria con procedura d'emergenza, dopo aver effettuato regolarmente l'invio telematico, non si ha su Sister il ritorno dell'esito della nota o in alcuni casi un esito negativo?

La procedura momentaneamente non crea un collegamento informatico tra nota inviata telematicamente e nota presentata in maniera manuale allo sportello di accettazione e quindi non è in grado di preparare un esito a fronte della presentazione della nota con procedura d'emergenza. È in corso d'opera la modifica software.

2.12 Come si deve compilare il Modello Unico per inviare la correzione di una nota di un invio precedente ancora non trascritta?

Per inviare una correzione di una nota già inviata con un Modello Unico precedente si deve:

- apporre le opportune correzioni sul file da rinviare;
- **destinare l'invio solo al Territorio;**
- liquidare inserendo gli opportuni tributi Territorio ma indicando che la **convenzione** è **esente**;
- liquidare inserendo gli opportuni codici negozio Entrate ma indicando che è **esente** da **bollo**.

V.5 - CALL CENTER

● *A proposito dell'Adempimento Unico, ho notato che quando si chiama il call center dell'Agenzia è assolutamente opportuno, per risolvere un problema in sede di compilazione, generare l'adempimento con il programma UNIDOC in modo da potere confrontare insieme all'operatore le videate che lasciano all'utente qualche perplessità. Infatti l'operatore del call center non può rispondere su domande relative alle maschere inserimento dati del programma di una specifica software house. I dati da inserire sono ovviamente i medesimi, ma le varie procedure di inserimento (UNIDOC, OA, GENERALE SISTEMI, INFOPROF, ecc.) sono diverse tra loro. In questo modo ho potuto risolvere il problema relativo al credito di imposta per il riacquisto della prima casa, nella cui maschera di inserimento dati sono previsti i seguenti campi alternativi: "originato", "utilizzato", "importo credito", "imposta versata", "utilizzo credito", alcuni dati di registrazione e una parte relativa all'inserimento di imposte. I nomi dei campi sono piuttosto generici, e lasciano l'operatore dello studio notarile, anche quello più qualificato, alquanto perplesso, non essendo riportata alcuna indicazione operativa sia nel manuale di UNIDOC che in quelli delle altre procedure. Nel corso di una serie di telefonate al call center, ho notato che le risposte mi venivano comunicate dopo che l'operatore telefonico aveva consultato una sorta di manuale operativo, nel quale erano riportati sia i riferimenti di legge (nel caso del credito di imposta mi ha riferito di richiami specifici al comma 1 ed al comma 2 dell'art. 7 Legge 23-12-1998 n. 448) che alcuni esempi pratici. La mia domanda a questo punto è: se veramente gli operatori del call center hanno tali prospetti o manuali operativi, perché non chiediamo che vengano forniti anche agli studi notarili? Moltissimi problemi potrebbero così essere risolti in via preventiva, attraverso la loro consultazione.*

3.20 Come e quando si può utilizzare il servizio "Contattaci"?

Il servizio "Contattaci", attivabile dal pulsante presente in Presentazione Documenti di Sister, è utilizzabile per richiesta di assistenza di tipo Tecnico, Applicativo e Normativo (Giuridico-Amministrativo) di tipo asincrono infatti il Notaio lascerà il suo recapito telefonico e la fascia oraria nella quale vuole essere ricontattato dalla struttura del Call Center Telematico Territorio.

Per ogni tipo di assistenza vengono proposte delle possibili tipologie, in modo da rendere più precisa possibile l'individuazione del problema.

Per i problemi di tipo tecnico le possibili tipologie sono:

Configurazione del posto di lavoro

Connessione al sistema

Abilitazione al servizio

Installazione del software

Per i problemi di tipo applicativo le possibili tipologie sono:

Genera ambiente

Firma e verifica

Sostel

Unidoc

Esiti file

Autotassazione

Per i problemi di tipo normativo l'assistenza verrà fornita direttamente dall'Agenzia del Territorio.

V.6 - RICEVUTE – ANNOTAZIONI – MESSAGGI

Con l'invio telematico l'Amministrazione rilascia due ricevute tramite il quale è possibile controllare la correttezza dell'adempimento o l'eventuale motivo di rifiuto.

Le ricevute rilasciate sono di due tipi

- ricevuta in formato pdf non firmata: **RDP_0000000001018053_OK[1].pdf** che va solo visualizzata
- ricevuta in formato p7m firmata: **RDP_0000000001018053_OK[1].pdf.p7m** che non può essere visualizzata immediatamente ma che è necessario prima salvare su disco e poi può essere verificata con il programma "Firma e Verifica" o SecurSign

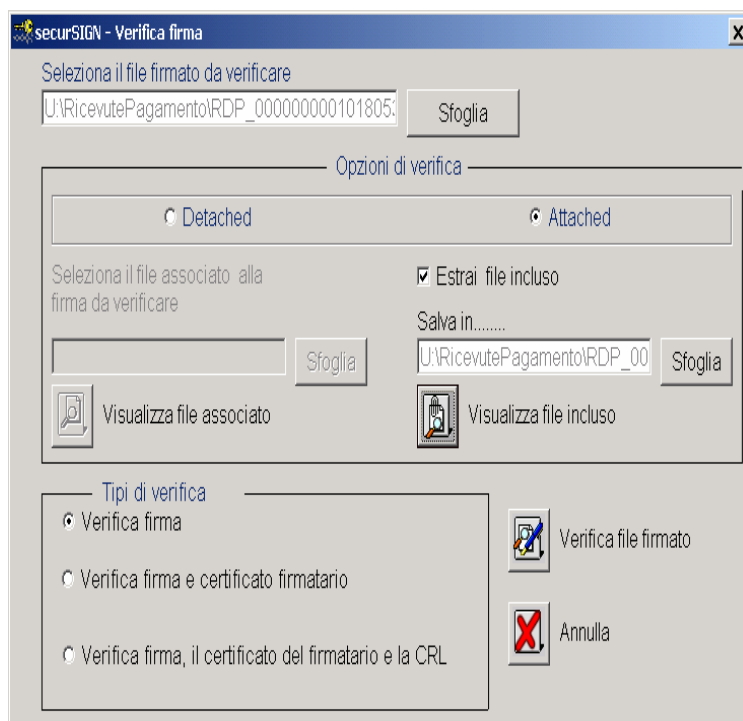
Con **Firma e Verifica** viene chiesto di inserire la password (che convenzionalmente è 123456).

Dopo aver inserito la password corretta parte il controllo della firma apposta sulla ricevuta e al termine viene restituito un rapportino con il risultato della verifica.

A questo punto la ricevuta verificata potrà essere visualizzata e stampata con Adobe.

In **SecurSign** la procedura che ho individuato è alquanto contorta:

- aprire dal Menu Verifica: Verifica firma
- viene attivato per default il checkbox Attached
- selezionare il file firmato da verificare da cercare tramite il pulsante Sfogliare nella cartella dove è stato scaricato
- attivare il flag Estrai file incluso
- salvare nella stessa cartella il file in formato pdf tramite il relativo pulsante Sfogliare
- cliccare sul pulsante Verifica file firmato che pur dando un



- messaggio di errore attiva il pulsante **Visualizza file incluso**
- cliccare sul pulsante, che prima era disattivato, **Visualizza file incluso** che apre il file in Adobe e ne consente la stampa.

La funzionalità di **Scambio Comunicazioni / Messaggi** dà la possibilità ai Notai ed agli Uffici del Territorio di scambiarsi messaggi relativamente ai Modelli Unici inviati.

Adempimento con numero di repertorio [96524/24259]
 presente nel file inviato il [31/07/2002 14:23.59]
 Codice Invio [2923] - Identificativo Pratica [1]
 nota selezionata - pagina 1 di 1


ID=[0] Tipo Nota= [Trascrizione] Codice Atto= [0112]


Tipo Ufficio	Ufficio	Stato elaborazione	Esito	Messaggi
Conservatoria	BERGAMO	Dati non pervenuti	Non elaborato	
Catasto	Ufficio del Territorio di Bergamo	Dati non pervenuti	Non elaborato	


[Indietro](#)


I Notai accedono alla funzionalità **Messaggi** dalla pagina relativa alle Note di un singolo Adempimento. Per ogni ufficio destinatario di ogni singola nota è presente una icona, diversificata a seconda della eventuale presenza di comunicazioni sia vecchie che nuove, che consente l'accesso alla maschera di visualizzazione ed inserimento delle stesse.

Le icone indicano lo stato dello scambio di messaggi in funzione dell'utente; in dettaglio:

-  Indica la totale assenza di messaggi; cliccando si accede alla maschera di inserimento messaggi.

-  Indica la presenza di messaggi scritti dall'utente e non ancora letti dal destinatario; cliccando si accede alla maschera di inserimento messaggi, la quale contiene anche tutti i messaggi pregressi, compresi quelli non ancora letti dal destinatario.

-  Indica la presenza di messaggi pregressi, ma tutti sono stati letti dai destinatari; cliccando si accede alla maschera di inserimento messaggi, la quale contiene anche tutti i messaggi pregressi, compresi quelli non ancora letti dal destinatario.

-  Indica la presenza di messaggi ricevuti non ancora letti dall'utente; cliccando si accede alla maschera di inserimento/lettura messaggi, la quale contiene tutti i messaggi pregressi, compresi quello non ancora letto dall'utente. L'apertura della maschera cambia lo stato del messaggio e dalla successiva visualizzazione AGGIORNATA della lista Note/dettaglio Note per Adempimento si otterrà la visualizzazione dell'icona verde.

La maschera di inserimento/consultazione dei messaggi è composta da due parti:

Comunicazioni intercorse con l'Utente BBB BBB (per conto di AAA AAA)

Nuova comunicazione all'Utente BBB BBB (per conto di AAA AAA)

Inserisci

Cancella

Indietro

- La parte di sinistra visualizza una testata indicante gli estremi della Nota in oggetto, e le comunicazioni precedenti intercorse con il destinatario (a seconda dei casi Utente o Ufficio)
- La parte di destra dà una indicazione temporale che verrà inserita nel messaggio, un'area di inserimento del testo del messaggio e tre pulsanti per l'inserimento del messaggio, cancellazione dell'area testo del nuovo messaggio e ritorno alla lista delle Note/ dettaglio Note per Adempimento.

3.12 Cosa sono i messaggi e come vengono gestiti?

Tramite Sister c'è la possibilità di ricevere e inviare messaggi dalla/alla Conservatoria. Se è stato ricevuto un nuovo messaggio nella pagina iniziale di "Presentazione Documenti" apparirà la segnalazione "Attenzione è stato ricevuto un nuovo messaggio". Tramite il pulsante "Ricerca invii con nuovi messaggi" il sistema mostrerà l'elenco degli invii a fronte dei quali si sono ricevuti nuovi messaggi. Cliccando sul simbolo del messaggio (di colore rosso) si può leggere il testo e rispondere; una volta letto il simbolo del messaggio diventerà verde mentre sarà giallo nel caso in cui il notaio ha inviato un messaggio alla Conservatoria fino a che l'Ufficio non lo avrà a sua volta letto.

3.13 Quali sono le funzioni disponibili sul servizio "Presentazione Telematica del Modello Unico" che permettono di assicurarsi se le note sono pervenute in Conservatoria?

Nella funzione di visualizzazione dell'elenco riassuntivo delle note inviate sono presenti le colonne "Note non giunte in Conservatoria" e "Modello inviato": la prima consente di avere una segnalazione su eventuali problemi tecnici di collegamento con gli uffici periferici del Territorio senza interrogare il dettaglio del modello (un numero diverso da zero indica infatti il numero delle note non ancora pervenute in ufficio a fronte della trasmissione telematica); l'icona contenuta invece nella seconda colonna dà la possibilità di scaricare il documento trasmesso.

Nella funzione di visualizzazione dell'elenco dettagliato delle note di un atto è visualizzata la data e ora (timestamp) di arrivo della nota telematica in Conservatoria.

● *La ricevuta è disponibile immediatamente alcune volte, entro una decina di minuti il più delle volte, solo verso la fine dell'anno l'elaborazione è durata circa un'ora. La ricevuta si scarica e si stampa e riporta gli estremi di registrazione e le imposte percepite per ciascun atto.*

Gli atti per la trascrizione devono essere consegnati personalmente alla conservatoria competente, unendo una stampa della ricevuta di invio da cui risultano gli importi versati.

Il file note perviene automaticamente. Tuttavia conviene portare una copia della trascrizione su dischetto ottenuta tramite SOSTEL almeno le prime volte.

Per le altre conservatorie invio per raccomandata la copia dell'atto e la copia della ricevuta di invio telematico. Il file note perviene automaticamente e nessun versamento devo effettuare perché già compreso nell'invio telematico.

Dopo 7-10 giorni si riceve l'addebito in conto.

Per le prime volte e quando ci sono crediti d'imposta conviene fare un invio di prova. Anche in questo caso viene rilasciata una ricevuta con scritto PROVA, ma che porta indicati tutte le causali di imposta che l'ufficio percepirà in caso di invio effettivo, così se si è commesso qualche errore si può aggiustare il file di invio e reinviarlo.

Una volta che gli importi sono esatti si effettua l'invio definitivo.

● *È possibile che il pagamento telematico non vada a buon fine e che vi sia il c.d. esito di pagamento negativo (Circ. 3/T-C/31894 del 2 maggio 2002, paragrafo 8.), ma in tal caso l'atto è da ritenersi registrato fin dall'invio (fermo rimanendo l'obbligo di pagamento dei tributi a seguito di avviso di liquidazione da notificare per via ordinaria e da inviare anche per via telematica.*

Col sistema telematico, quindi, il pubblico ufficiale può rilasciare copie ed estratti prima di aver effettivamente pagato i tributi, purché abbia provveduto all'invio del Modello Unico citato e sia in possesso della ricevuta messa a disposizione per via telematica; in tali circostanze, infatti, è legittimo annotare sull'originale, sulle copie e sugli estratti anche le somme oggetto dell'addebito telematico, benché non ancora "riscosse".

Ma, come recita il citato d.p.r. 308/2000, la ricevuta inviata telematicamente tiene luogo delle annotazioni di cui all'art. 16, comma 4, del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, e quindi - per quanto concerne il contenuto obbligatorio dell'annotazione sull'originale - riguarda le (sole) somme riscosse dall'Agenzia delle Entrate.

Essendo questo il sistema, deve affermarsi che sull'originale dell'atto registrato con il Modello Unico Informatico, sulle copie e sugli estratti va annotato l'importo complessivo pagato all'Agenzia delle Entrate (la somma, senza il dettaglio delle varie imposte) e che detto importo vada indicato anche nell'annotazione sul Repertorio ai sensi della L.N.

● *La ricevuta dell'Ag. delle Entrate recita: "Il file non è stato accettato per il seguente motivo: è stato riscontrato un errore nella verifica della firma: Messaggio tecnico: la CRL è SCADUTA".*

Che cavolo è questa CRL? ho provato a rifirmare il file ma niente. ho provato a rifare il mod. unico ma niente. ho provato a trasmettere un'altra pratica ma niente. COSA DEVO FARE?

● *La CRL vuol dire letteralmente in italiano Lista Certificati Revocati, il programma del ministero controlla che la tua firma non sia stata revocata accedendo alla Lista Certificati Revocati. Infatti secondo il DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 8 FEBBRAIO 1999, contenente Regole tecniche per la formazione, la trasmissione, la conservazione, la duplicazione, la riproduzione e la validazione, anche temporale, dei documenti informatici ai sensi dell'art. 3, comma 1, del Decreto del Presidente della Repubblica 10 novembre 1997, n. 513, all'art. 29 è indicato: "Art. 29 Revoca dei certificati relativi a chiavi di sottoscrizione 1. La revoca di un certificato determina la cessazione anticipata della sua validità. 2. La revoca può avvenire su richiesta del titolare o del terzo interessato di cui all'articolo 9, comma 2, lettera c) del decreto del Presidente della Repubblica 10 novembre 1997, n. 513, ovvero su iniziativa del certificatore. 3. La revoca del certificato viene effettuata dal certificatore mediante il suo inserimento in una delle liste di certificati revocati (CRL) da lui gestite. La revoca del certificato è efficace a partire dal momento della pubblicazione della lista che lo contiene ed è definitiva. 4. Il momento di pubblicazione della lista deve essere asseverato mediante l'apposizione di una marca temporale. 5.*

Se la revoca avviene a causa della possibile compromissione della segretezza della chiave privata, il certificatore deve procedere immediatamente alla pubblicazione dell'aggiornamento della lista di revoca. 6. La revoca dei certificati è annotata nel giornale di controllo." In sostanza la CRL scaduta indica qualche tipo di problema a livello di CA. Anche io stamattina non sono riuscito a trasmettere i files relativi all'adempimento unico, ricevendo lo stesso messaggio.

4.5 Elenco documenti per visualizzazione stato avanzamento lavorazione

PROBLEMA	POSSIBILI CAUSE	POSSIBILI SOLUZIONI
1) Non si riesce a vedere la ricevuta di trasmissione	L'utente crede di aver inviato il file ma il file non è mai arrivato per problemi di linea	Inviare di nuovo il file
2) Errore nella visualizzazione del file	L'utente tenta di aprire il file firmato direttamente senza scaricarlo	Scaricare prima il file su una directory e poi aprirlo con l'applicazione Firma e Verifica utilizzando la psw 123456
4) L'utente non riesce a visualizzare il file PDF all'interno del browser	Non è presente sulla directory InternetExplorer\plugins il file di Acrobat nppdf32.dll	Caricare il file nppdf32.dll presente nella directory Acrobat\Reader\browser nella directory InternetExplorer\plugins
5) Non viene visualizzata l'icona relativa alla ricevuta di pagamento	Ancora è in corso di elaborazione	Il Servizio Interbancario ha a disposizione 10 giorni lavorativi di tempo per fornire la risposta. Qualora fosse trascorso suddetto tempo contattare l'assistenza territorio telematica Sogei al numero 800-219402