



## **Tavolo di lavoro con le categorie professionali**

**Verbale incontro venerdì 31 ottobre 2025, ore 11:00**

Partecipanti dell'Ufficio Agenzia delle Entrate – direzione provinciale Padova:

- Giuseppe SACCONI - *Direttore UPT*
- Giuseppe CITRO - *Capo Area Servizi catastali e cartografici*
- Francesco ABBATE - *Capo team - UPT*
- Fausto SCALDAFERRI - *Capo team – UPT*
- Paolo TOLLOT - *Capo team – UPT*
  
- Emanuele GIRALDIN - *Consigliere Responsabile Commissione Topografia e Catasto*
- Rudi GIRARDI - *Consigliere Componente Commissione Topografia e Catasto*

Partecipante del Collegio provinciale degli Agrotecnici e degli Agrotecnici laureati:

- Valerio NASTASIO - Consigliere del Collegio

Partecipante dell'Ordine degli Architetti:

- Sabrina MENEGHELLO - *Consigliere dell'Ordine*

Partecipante dell'Ordine degli Ingegneri di Padova:

- *Fabio TOMASELLO – Delegato dell'Ordine*

**Argomenti posti all'ordine del giorno:**

1. Scorporo locali accessori che presentano autonomia funzionale e reddituale (cantine e soffitte);
2. Modalità di utilizzo del canale di assistenza tecnica (chiamata e videochiamata);
3. Voltura Web – approfondimenti;
4. Compliance (comunicazioni per mancata variazione catastale a seguito di interventi agevolati);
5. Varie ed eventuali.

**1. Scorporo locali accessori che presentano autonomia funzionale e reddituale (cantine e soffitte)**

La posizione dell'Agenzia delle Entrate risulta essere la seguente: gli accessori indiretti nei condomini devono essere tutti scorporati, a meno che non siano dotati di impianti idrico e/o termico collegati in maniera promiscua e non separabili. Il fatto che non siano separabili per le cause richiamate, o per altre ritenute valide, deve essere chiaramente precisato nella relazione tecnica del Docfa di variazione.

Ciò viene giustificato da parte dell'Ufficio dichiarando che è necessario allinearsi con la normativa in essere.

Nel caso specifico di unità in categorie diverse da quelle abitative (ad esempio A/10 oppure C/1), lo scorporo non è dovuto e, quindi, gli accessori indiretti possono rimanere parte integrante dell'unità immobiliare urbana trattata.

Per altre situazioni, tipo unità residenziali mono o bifamiliari provviste di accessori indiretti, cantine e soffitte possono, in linea di massima, essere mantenute pertinenziali poiché tali accessori non avrebbero una loro autonomia reddituale.

L'Agenzia provinciale sostiene, inoltre, che lo scorporo degli accessori indiretti renderebbe meno gravoso il compito dei tecnici catastali, permettendo così un risparmio di risorse che andrebbe ad agevolare altre attività all'interno dell'ufficio, a favore dell'utenza finale.

La posizione del Collegio dei Geometri risulta essere invece contraria a tale semplificazione, ritenendo che in caso di variazione ogni singolo caso vada analizzato puntualmente.

I Geometri sottolineano inoltre che, nella fase di classamento, ci si debba sempre affidare al cosiddetto "principio di ordinarietà" e per agevolare l'iter da seguire avevano predisposto uno schema di flusso che l'Ufficio ha respinto a suo tempo rifiutandone il principio ispiratore.

Gli altri Ordini professionali non si sono palesemente espressi rispetto all'una o all'altra posizione.

## 2. Modalità di utilizzo del canale di assistenza tecnica (chiamata e videochiamata)

Relativamente alle modalità di assistenza diretta all'utenza professionale tramite chiamata e videochiamata, sono stati specificati alcuni punti:

- le chiamate e le videochiamate vanno fatte solo per casi particolari, strettamente necessari, e non per chiedere soluzioni operative che dovrebbero già essere nel bagaglio professionale di un tecnico che opera nell'ambito catastale o che sono desumibili dalle circolari, dai vademedecum o dai manuali;
- nel momento in cui si richiede assistenza tecnica, attraverso chiamata o videochiamata, bisogna essere preparati sull'argomento, avendo sottomano tutta la documentazione necessaria e disponendo già un'ipotetica via d'uscita (non aspettare o pretendere, quindi, che il tecnico dell'Ufficio sappia già tutto in merito o che abbia la soluzione a portata di mano);
- nel caso di videochiamata, l'Ufficio effettua una pre-chiamata di cortesia per capire se sia possibile risolvere la questione telefonicamente ovvero per accertarsi che non ci siano impedimenti.

È necessario sensibilizzare gli utenti a fare un uso corretto del servizio evitando di impegnare inutilmente le risorse dell'Agenzia.

## 3. Voltura Web – approfondimenti

Relativamente alla presentazione dei documenti attraverso Voltura Web ci si è soffermati, in particolare, sulle modalità di pagamento che possono avvenire mediante PagoPA oppure attraverso castelletto del professionista.

La sostanziale differenza tra i due sistemi di versamento è che i pagamenti tramite castelletto sono molto più gestibili, perché in caso di sospensione delle Domande di voltura non si hanno termini o vincoli per integrazioni o altro e, nel caso di rifiuto, il pagamento viene restituito. Se si sceglie di utilizzare il servizio PagoPA, invece, in caso di sospensione delle pratiche si hanno 30 gg per integrare o correggere situazioni non allineate e, in caso di rifiuto o superamento di tale termine il versamento non viene rimborsato.

A tal proposito l'Ufficio ha predisposto uno schema esplicativo dal titolo *"flusso operativo nei casi di pagamento con PagoPA"*, che illustra come comportarsi nelle diverse situazioni che possono manifestarsi.

Si invitano i professionisti a non autenticare la Procura perché i tecnici che presentano per conto dei cittadini non sono abilitati a farlo.

#### 4. Compliance (comunicazioni per mancata variazione catastale a seguito di interventi agevolati)

Gli accertamenti da parte dell'Agenzia verranno fatti su casi particolarmente eclatanti dove, per esempio, sono stati eseguiti lavori per importi considerevoli in rapporto al valore dell'edificio originario.

Per ora sono state inviate circa 15.000 lettere a cittadini che hanno effettuato interventi di riqualificazione o ristrutturazione su immobili censiti in categorie fittizie o, ritenute, inidonee (tipo A/5 e A/6).

A Padova ne abbiamo ricevute, complessivamente, 24 (ventiquattro).

L'attività di compliance, da parte della Direzione centrale, proseguirà fino al 2027.

#### 5. Varie ed eventuali

- \* Docte Web: è stato sospeso. Utilizzare il modello 26 cartaceo per procedere ai cambi culturali.
- per situazioni articolate o confuse si può chiedere di fissare un appuntamento in presenza, allegando copia di tutti i documenti disponibili e uno scritto che faccia sintesi proponendo una possibile soluzione.

- \* le valutazioni per proporre le rendite catastali delle unità speciali o particolari devono attenersi alla linea di prassi adottata da sempre dall'Ufficio, evitando pertanto quanto portato a titolo di esempio negli allegati alla Circolare n. 6 del 2012, poiché i valori unitari indicati nel Prontuario di Padova sono già comprensivi delle spese e degli oneri aggiuntivi.
- \* si rammenta che in caso di comunicazione trasmessa dall'Ufficio per invitare alla correzione di una planimetria ritenuta "non accettabile", sono concessi (di norma) 60 giorni.
- Il Geometra Giraldin ha richiesto informazioni sugli eventuali aggiornamenti dettati dalla Circolare n. 12/2025, che riguarda il riordino del regime catastale per le attività agricole disciplinate dall'articolo 2135 del Codice civile. Il Dirigente Sacconi ha specificato che l'argomento non è ancora stato affrontato in modo approfondito e verrà inserito tra i temi da discutere durante l'incontro programmato, orientativamente, per il mese di dicembre.

La riunione si è conclusa alle ore 13:10.

Geom. Emanuele Giraldin

Geom. Rudi Girardi

Agr. Dott. Valerio Nastasio

Arch. Sabrina Meneghelli

Ing. Fabio Tomasello

Allegato: flusso operativo nei casi di pagamento con PagoPA