

Estimo e attività peritale – Parte 14: Redazione della dichiarazione di successione

Premessa

Il presente documento è stato elaborato dal Gruppo di Lavoro “Standard di qualità ai fini della qualificazione professionale della categoria dei geometri” nell’ambito del contratto siglato tra UNI-CNGeGL inerente lo sviluppo e l’evoluzione dell’omologo progetto.

Introduzione

Il presente documento si inserisce nel processo di qualificazione professionale della categoria dei geometri, attraverso la specificazione dei requisiti di conoscenza, competenza ed esperienza delle prestazioni afferenti la figura del geometra e la descrizione dei metodi di valutazione della conformità.

La rispondenza ai requisiti di qualità della prestazione - inerenti il processo, la competenza ed i metodi di valutazione - descritti nel presente documento, supporta il professionista nello svolgimento della prestazione professionale in modo da soddisfare i requisiti della committenza, considerando anche eventuali interessi di terzi.

Il presente documento si propone di individuare metodi e procedure per la verifica, l'accettazione, e l'utilizzazione della prestazione finalizzata alla presentazione della dichiarazione di successione, con determinazione dell'asse ereditario nella consistenza e nel valore dei beni caduti in successione.

Allo scopo di conseguire la necessaria chiarezza di comunicazione e informazione destinate alla parte committente, le attività e la documentazione sono predisposte ed espresse secondo riferimenti semplici e sono strutturate come indicato nel presente documento.

1. SCOPO E CAMPO DI APPLICAZIONE



Il presente documento specifica i requisiti di conoscenza, competenza ed esperienza del geometra, e ne descrive i metodi di valutazione della conformità, con specifico riferimento alla prestazione della “redazione della dichiarazione di successione”, quale processo giuridico che consente agli eredi di succedere ai diritti del “*de cuius*” .

Si applica al geometra iscritto all’albo, indipendentemente dalla natura dell’impiego.

2. RIFERIMENTI NORMATIVI E LEGISLATIVI

Il presente documento rimanda, mediante riferimenti datati e non, a disposizioni contenute in altre pubblicazioni. Tali riferimenti normativi sono citati nei punti appropriati del testo e sono di seguito elencati. Per quanto riguarda i riferimenti datati, successive modifiche o revisioni apportate a dette pubblicazioni valgono unicamente se introdotte nel presente documento come aggiornamento o revisione. Per i riferimenti non datati vale l'ultima edizione della pubblicazione alla quale si fa riferimento.

- Comunicato “Approvazione del Regolamento sulla formazione professionale continua dei geometri” - Gazzetta Ufficiale n. 35 del 12/02/2010
- Codice Civile, Libro II “Delle successioni”
- DM Finanze 2 gennaio 1998 n. 28 “Regolamento recante norme in tema di costituzione del Catasto dei Fabbricati”

3. TERMINI, DEFINIZIONI, SIMBOLI ED ABBREVIAZIONI

3.1 Termini e definizioni

Ai fini del presente documento valgono i termini e le definizioni seguenti.

3.1.1 dichiarazione di successione: attività finalizzata alla determinazione dell’asse ereditario nella consistenza e nel valore dei beni caduti in successione



- 3.1.2 de cuius:** ellissi della locuzione latina *is de cuius hereditate agitur* che, tradotta letteralmente, significa "colui della cui eredità si tratta" e, in pratica, indica la persona defunta che ha lasciato un'eredità;
- 3.1.3 asse ereditario:** complesso dei beni, già appartenenti al *de cuius* che ricadono nella successione *mortis causa* (a causa di morte); un sinonimo è rappresentato dall'espressione "massa ereditaria";
- 3.1.4 successione mortis causa:** procedimento del diritto successorio che si verifica quando un insieme di beni e/o diritti sia rimasto privo di titolare per effetto della sua morte;
- 3.1.5 successione testamentaria:** successione regolata dal testamento, in quanto gli eredi sono individuati dal testatore;
- 3.1.6 successione legittima:** successione che ha luogo quando il de cuius non abbia provveduto a redigere il testamento ovvero, pur avendo redatto il testamento, questo è nullo o annullato ovvero dispone solo per una parte dei beni ovvero legati;
- 3.1.7 erede:** colui che sia chiamato a succedere all'asse ereditario o in quota di esso;
- 3.1.8 testamento:** atto di ultime volontà che produce effetti giuridici solo dal momento della morte del testatore;
- 3.1.9 quota:** frazione del diritto di proprietà;
- 3.1.10albero genealogico:** elenco completo degli eredi, o più specificatamente, grafico per mostrare i rapporti familiari.
- 3.1.11unità immobiliare:** l'unità immobiliare è costituita da una porzione di fabbricato, o da un fabbricato, o un insieme di fabbricati ovvero da un'area che, nello stato in cui si trova e secondo l'uso locale, presenta potenzialità di autonomia funzionale e reddituale¹;
- 3.1.12immobile:** fabbricato o terreno costituito da una o più unità immobiliari;

4. PRINCIPIO

La presente prestazione finalizzata alla "redazione della dichiarazione di successione" richiede la compresenza del compito (cosa un geometra deve saper

¹ DM Finanze 28/98, articolo 2 comma 1^



fare - quali attività, processi - per essere considerato idoneo alla professione), dei requisiti di competenza (cosa deve sapere, quali caratteristiche deve avere il geometra per essere idoneo alla professione) e della valutazione (come un geometra è valutato per esser considerato idoneo al compito), così come sviluppato nei punti 5, 6 e 7.

5. DESCRIZIONE DEL LAVORO, SERVIZIO O PROCESSO

5.1 Generalità

I compiti sono di seguito elencati:

- a) analisi documentale e attività di verifica;
- b) definizione dell'asse ereditario;
- c) raccolta e verifica della documentazione prevista dalla normativa
- d) individuazione degli eredi;
- e) redazione della denuncia di successione;
- f) formalizzazione della domanda di voltura².

I compiti da a) a f) sono stati rielaborati e sviluppati nei punti da 5.2 a 5.3 secondo le diverse fasi della prestazione al fine di agevolarne lo svolgimento pratico.

5.2 Processo

5.2.1 Generalità

Il processo relativo alla prestazione è costituito da una sequenza di fasi, quali la definizione dell'incarico, accertamento dei contenuti, la redazione dei documenti.

Ciascuna fase è autosufficiente ed è articolata in uno o più dei compiti elencati al punto 5.1 e sviluppati al punto 5.3.

5.2.2 Descrizione del flusso del processo

² Nel caso in cui l'asse ereditario comprende beni immobili.



Le procedure di gestione operativa devono essere adattate in relazione alle specifiche situazioni, elementi e riferimenti.

In linea generale sono definibili in 3 fasi:

- Fase 1: analisi documentale e attività di verifica;
- Fase 2: accertamento dell'asse ereditario;
- Fase 3: redazione dei documenti per la denuncia di successione.

5.2.3 Fasi del processo

5.2.3.1 Fase 1 Analisi documentale e attività di verifica

Questa fase comprende una serie di compiti:

- a) acquisizione ed esame documentale preliminare: trattasi di un'analisi dei documenti che generalmente il committente fornisce al geometra al fine di consentire l'individuazione dell'asse ereditario (costituito da immobili e diritti reali immobiliari, azioni, titoli, quote di partecipazione non quotate in borsa né negoziate al mercato ristretto, aziende, altri beni, beni trasferiti a titolo oneroso negli ultimi sei mesi dal defunto ed eventuali detrazioni, le donazioni e le liberalità effettuate dal defunto e le passività);
- b) acquisizione della documentazione degli eredi e del *de cuius*, così come elencata al punto 7.

5.2.3.2 Fase 2 Accertamento dell'asse ereditario

Questa fase comprende il compito di definire l'asse ereditario, raccolta e verifica della documentazione prevista dalla normativa e valutazione dello stesso alla data dell'apertura della successione. In particolare:

- a) definizione dell'asse ereditario
 - i) accesso ai pubblici uffici al fine di acquisire la documentazione a supporto dell'asse ereditario e quella prevista dalla normativa;
 - ii) ricognizione di tutti i beni costituenti l'asse ereditario;
 - iii) ispezione alle unità immobiliari che fanno parte dell'asse ereditario;



- iv) determinazione del valore di ciascuna unità immobiliare che costituisce l'asse ereditario;
- v) acquisizione del valore degli altri beni costituenti l'asse ereditario.
- b) raccolta e verifica della documentazione prevista dall'Agenzia delle Entrate
- c) individuazione degli eredi
 - i) esame della documentazione (stato di famiglia, testamento, ecc..)
 - ii) predisposizione dell'albero genealogico con determinazione delle quote³;

5.2.3.3 Fase 3 Redazione dei documenti per la denuncia di successione

Sulla base dei dati raccolti nelle fasi precedenti, questa fase prevede la predisposizione della modulistica con raccolta e verifica della documentazione prevista dall'Agenzia delle Entrate, compresa la redazione della nota di voltura, in particolare:

- a) redazione della denuncia di successione:
 - i) compilazione del modello unico di dichiarazione di successione;
 - ii) raccolta dei documenti da allegare e verifica della dichiarazione di successione;
 - iii) compilazione del prospetto di liquidazione delle imposte ipotecaria, catastale, di bollo;
 - iv) presentazione e ritiro della denuncia di successione al competente ufficio nei termini previsti;

- b) formalizzazione della domanda di voltura.
 - i) compilazione della domanda di voltura
 - ii) presentazione all'Agenzia del Territorio nei termini previsti.

6. DEFINIZIONE DELLE COMPETENZE

6.1 Caratteristiche personali

³ Codice Civile, Libro II "Delle successioni"- Titolo II.



6.1.1 Principi deontologici

Nell'espletamento dell'attività di redazione della dichiarazione di successione il geometra deve rispettare i principi deontologici riportati nel punto 5.3 del Documento Quadro.

6.1.2 Condotta professionale

Il geometra nell'espletamento dell'attività finalizzata alla redazione della dichiarazione di successione deve avere la capacità di:

- assumere la responsabilità delle proprie azioni (responsabile);
- giungere in tempi adeguati alla risoluzione delle problematiche emergenti (risoluto);
- agire e operare con autonomia (autonomo);
- svolgere l'incarico in modo non ingannevole o fraudolento (integro);
- assicurare la riservatezza a informazioni e conoscenze acquisite nel corso dell'espletamento dell'incarico (riservato).

6.2 Conoscenze e abilità

6.2.1 Generalità

Nell'espletamento dell'attività finalizzata alla redazione della dichiarazione di successione il geometra deve possedere le conoscenze e abilità riportate nel punto 5.3 del Documento Quadro.

6.2.2 Conoscenze e abilità specifiche

Il geometra nell'espletamento dell'attività finalizzata alla presentazione della dichiarazione di successione deve avere capacità e abilità per:

- conoscere e saper applicare le disposizioni contenute nel libro secondo, libro terzo e nel libro sesto del Codice Civile;
- conoscere e saper applicare la normativa specifica;
- conoscere e saper applicare la legislazione specifica;
- individuare e descrivere un immobile;



- verificare lo stato delle trascrizioni e delle iscrizioni ipotecarie di un immobile;
- verificare la conformità catastale di un immobile;
- determinare il valore di mercato di un immobile.

6.3 Mantenimento e miglioramento delle competenze

Nel rispetto dell'obbligo previsto dal Regolamento per la formazione professionale continua, il geometra è tenuto a garantire l'aggiornamento delle proprie conoscenze per il corretto svolgimento della prestazione.

7. CRITERI E MODALITÀ DI VALUTAZIONE

7.1 Generalità

La valutazione della conformità della prestazione ai requisiti di qualità specificati nei punti 5 e 6 della presente specifica, relativi al processo e alla competenza, è strutturata per essere uno strumento di autovalutazione della corretta esecuzione della prestazione professionale da parte del geometra e supporta il professionista nello svolgimento della prestazione professionale in modo da soddisfare le esigenze della committenza considerando anche eventuali interessi di terzi.

Tale strumento di autovalutazione si concretizza in una lista di controllo che rispetta lo sviluppo progressivo dell'analisi del processo di intervento, strutturata in due colonne. Nella prima colonna sono inserite tutte le fasi, sottofasi, compiti del processo che caratterizzano la prestazione professionale, così come descritti nella presente specifica. Nella seconda colonna sono inserite le note che contengono elementi ritenuti fondamentali per l'esecuzione del compito, spiegazioni più dettagliate di cosa il geometra deve fare, considerazioni, suggerimenti che sono ritenuti rilevanti ai fini della corretta esecuzione dei compiti, abilità particolari che il geometra deve mettere in campo.

7.2 Liste di controllo

7.2.1 Fase 1 Analisi documentale e attività di verifica



Fasi, sottofasi e compiti	Aspetti della verifica
a) Acquisizione ed esame documentale preliminare	<input type="checkbox"/> immobili <input type="checkbox"/> diritti reali immobiliari <input type="checkbox"/> azioni <input type="checkbox"/> titoli <input type="checkbox"/> quote di partecipazione non quotate in borsa né negoziate al mercato ristretto <input type="checkbox"/> aziende, altri beni <input type="checkbox"/> beni trasferiti a titolo oneroso negli ultimi sei mesi dal defunto ed eventuali detrazioni <input type="checkbox"/> donazioni <input type="checkbox"/> passività.
b) Acquisizione della documentazione degli eredi e del <i>de cuius</i>	<input type="checkbox"/> certificato di morte; <input type="checkbox"/> fotocopia dei codici fiscali del defunto e di tutti gli eredi; <input type="checkbox"/> fotocopia di un documenti di identità del defunto e di tutti gli eredi; <input type="checkbox"/> ecc..

7.2.2 Fase 2 Accertamento dell'asse ereditario



Fasi, sottofasi e compiti	Aspetti della verifica
a) definizione dell'asse ereditario	<input type="checkbox"/> accesso agli uffici pubblici; <input type="checkbox"/> ricognizione dei beni; <input type="checkbox"/> ispezione alle unità immobiliari; <input type="checkbox"/> determinazione del valore degli immobili; <input type="checkbox"/> acquisizione del valore degli altri beni costituenti l'asse ereditario.
b) Raccolta e verifica della documentazione prevista dall'Agenzia delle Entrate.	<input type="checkbox"/> certificato di morte; <input type="checkbox"/> fotocopia dei codici fiscali del defunto e di tutti gli eredi; <input type="checkbox"/> fotocopia di un documenti di identità del defunto e di tutti gli eredi; <input type="checkbox"/> copia del titolo o titoli di provenienza; <input type="checkbox"/> documentazione catastale; <input type="checkbox"/> eventuali accertamenti di valore; <input type="checkbox"/> certificato di destinazione urbanistica (per i terreni); <input type="checkbox"/> ecc..
c) individuazione degli eredi	<input type="checkbox"/> esame documentazione;



	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> autocertificazione in carta semplice da cui risultino le generalità del defunto nonché la parentela e la generalità di tutti i suoi eredi e legatari nonché un'autocertificazione per le agevolazioni prima casa; <input type="checkbox"/> predisposizione dell'albero genealogico con determinazione delle quota
--	---

7.2.3 Fase 3 Redazione dei documenti per la denuncia di successione

Fasi, sottofasi e compiti	Aspetti della verifica
a) Redazione della denuncia di successione	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> compilazione del modello unico di dichiarazione di successione; <input type="checkbox"/> raccolta dei documenti; <input type="checkbox"/> verifica della denuncia di successione <input type="checkbox"/> compilazione del prospetto di liquidazione; <input type="checkbox"/> presentazione e ritiro della dichiarazione di successione;
b) Formalizzazione della domanda di voltura	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> predisposizione e compilazione della nota di voltura; <input type="checkbox"/> presentazione della domanda di



	voltura
--	---------

