

**Memorandum incontro con
AGENZIA DELLE ENTRATE – SETTORE TERRITORIO
19 Gennaio 2017**

La riunione ha inizio alle ore 15.00.

Presenti:

Dott.ssa Lotti Olga Rita, Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale.
Dott. Ing. Pastoressa Francesco, Agenzia delle Entrate – Direzione Settore Territorio.
Dott. Cascone Salvatore Antonino, Agenzia delle Entrate – Responsabile servizi all’utenza.
Dott. Ing. Rabaioli Raffaella, Agenzia delle Entrate – Settore Territorio.
Dott. Ing. Dancelli Elena, Agenzia delle Entrate – Settore Territorio.
Geometra Rizzi Alessandro in rappresentanza Collegio Geometri.
Geometra Lissana Piergiovanni in rappresentanza Collegio Geometri.
Direttore Collegio Geometri Benedini Stefano.
Ing. Belponer Edoardo in rappresentanza Ordine Ingegneri.
Arch. Camadini Gianfranco in rappresentanza Ordine Architetti.
Arch. Cominelli Serena in rappresentanza Ordine Architetti.

Provvedimento 0231243 del 27/12/2016 Approvazione del modello di dichiarazione di successione e domanda di volture catastali, delle relative istruzioni e delle specifiche tecniche per la trasmissione telematica

La Dott.ssa Lotti informa i rappresentanti delle categorie presenti di prossime attività sul territorio, durante il 2017 approfittando della fase interlocutoria, per incontri propedeutici, soprattutto rivolti ai CAF, di informazione in merito alla procedura di compilazione ed invio telematico delle dichiarazioni proponendo l’organizzazione di un evento congiunto. Il Dott. Cascone segnala, per approfondimento e consultazione delle FAQ il link:
<http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/nsilib/nsi/home/cosadevifare/dichiarare/dichiarazione+di+successione+new/sw+comp+dichiarazione+successioni+telematiche> .

Chiarimenti attività URP.

L’ing. Pastoressa ricorda ai rappresentanti di categoria che l’attività dell’URP è orientata all’utenza non professionalizzata per informazioni di carattere generale; in funzione della necessità di razionalizzazione delle risorse dell’Ufficio è stata presa la decisione di destinare dal 1° di Febbraio al pubblico esclusivamente personale amministrativo con un solo tecnico di appoggio. Con riferimento allo specifico servizio predisposto per le consulenze di assistenza tecnica il Dott. Cascone chiede se vi siano segnalazioni in merito al livello offerto. Interviene il geom. Lissana che segnala la problematica riferita alla richiesta di planimetrie non rasterizzate, mancando un confronto diretto con un tecnico non vi è la possibilità di esporre adeguatamente le motivazioni per la richiesta. Risponde l’ing. Rabaioli ricordando che il tecnico deve indicare le motivazioni sull’istanza presentata di richiesta della busta e deve annotare eventuali segnalazioni. La risposta consente al geom. Rizzi di esporre una richiesta di semplificazione, ipotizzando di avvalersi dell’utilizzo di scambio comunicazioni tramite P.E.C. , relativa all’iter di richiesta della copia di una planimetria che non è stata acquisita in banca dati per la quale invece attualmente viene applicata la seguente macchinosa procedura:

1) Compilare una domanda per chiedere la visione della busta contenente la planimetria;



- 2) Recarsi in catasto per far esaminare la domanda all'URP ed in seguito consegna della domanda al protocollo;
- 3) Dopo 10/12 giorni recarsi nuovamente all'URP per verificare se la busta è stata trovata;
- 4) In caso affermativo fare istanza per chiedere che venga rasterizzata ed acquisita in banca dati;
- 5) Dopo 10/12 giorni fare la visura per verificare se è stata acquisita.

Interviene l'ing. Pastoressa valutando la possibilità di passare direttamente alla rasterizzazione dell'ultimo stadio qualora la planimetria non sia contenuta nella banca dati senza effettuare una ulteriore domanda; l'ing. Rabaioli non concorda evidenziando la possibilità da parte del tecnico di chiedere nell'istanza la rasterizzazione. Il geom. Rizzi informa sulla routine che prevede per i professionisti di fare prima una richiesta di vedere nella busta se c'è la planimetria. L'ing. Rabaioli non conferma tale routine e spiega che il professionista deve fare una richiesta di rasterizzazione a cui l'ufficio risponde consegnando, se presente, quanto richiesto, anche tramite email se segnalata dal professionista; nel caso la planimetria non fosse presente ne da comunicazione al professionista dando informazioni su come procedere (presentare pratica Do.C.Fa o fornire l'elaborato anche parziale). La richiesta di buste all'URP deve essere consentita solo nella rara necessità di dover reperire informazioni sull'immobile sin dalla sua origine. L'ing. Rabaioli approfondirà con il personale dell'URP se le modalità applicate recepiscono correttamente le disposizioni della Direzione.

Il geom. Rizzi segnala come spesso un elaborato parziale inserito da un tecnico sovrascrive un precedente elaborato di maggior precisione e qualità già presente nella banca dati. L'ing. Rabaioli fa presente che questa considerazione deve essere rivolta ai professionisti oltre che all'Ufficio di Foggia che accetta le pratiche. Il geom. Lissana assicura che l'informazione è già stata comunicata in diverse occasioni ai colleghi. L'ing. Pastoressa invita a considerare le 30.000 pratiche presentate nel 2016 (anche in riferimento alle scadenze relative agli "imbullonati") e l'obbligo di approvare i Do.C.Fa entro due giorni è comprensibile che l'ufficio possa avere effettuato occasionalmente delle valutazioni inadeguate.

Chiarimenti presentazione F3 e F4.

L'ing. Rabaioli conferma l'indicazione comunicata all'U.P. di Foggia di segnalare all'U.P. di Brescia la presentazione delle F4 (unità in corso di definizione), anche con "autorizzazione edilizia", in relazione al sospettoso incremento nel numero di presentazione di tali pratiche, che sembrerebbe essere stata determinata dall'uso indiscriminato di trasformare unità con rendita sottoposte ad imposta in unità in costruzione, ricordando che per l'unità vale la rendita precedente sino al termine della ristrutturazione con il momento dell'attribuzione di una nuova rendita su presentazione di una nuova pratica Do.C.Fa.; se il professionista ritiene che non vi siano motivi per effettuare la sospensione, l'U.P. di Brescia si rende disponibile nel recepire l'istruttoria del professionista con documentazione fotografica e motivazioni scritte per effettuarne la valutazione e comunicare all'U.P. di Foggia l'autorizzazione a procedere. Il geom. Lissana insiste nell'evidenziare che la modalità di evidenziare "autorizzazione edilizia" nel presentare le pratiche F4 era stata comunicata dall'ing. Rabaioli. L'ing. Rabaioli chiarisce che l'indicazione fornita è un'aggiunta, è la norma catastale che fa da riferimento: in corso di costruzione vanno inserite solo le unità immobiliari nuove che devono essere vendute al rustico. Il geom. Lissana insiste sulla possibilità che il professionista possa sostenere le proprie motivazioni presso l'U.P. L'ing. Rabaioli conferma la possibilità di fissare un appuntamento preventivamente all'invio della pratica per l'acquisizione di un parere; al momento dell'invio il professionista avvisa l'U.P. di Brescia che provvede a confermare presso i colleghi dell'U.P. di Foggia il parere favorevole. Il geom. Lissana specifica che la richiesta risponde alle esigenze dei Comuni con aree tipo distributore



da demolire con piccolo manufatto. L'ing. Rabaioli e l'ing. Dancelli chiarisce che il caso è da considerarsi come F1 (area urbana) e non come F4. L'ing. Rabaioli conferma l'utilità dell'indicazione dell'autorizzazione edilizia ma deve essere supportata da una adeguata documentazione a sostegno che l'attività del professionista rispetti la normativa catastale.

Il geom. Rizzi suggerisce, per semplificare, che venga allegata alla presentazione del Do.C.Fa un dossier fotografico; l'ing. Rabaioli segnala la difficoltà dell'U.P. di Foggia di vedere tale documentazione e suggerisce che la documentazione sia inviata tramite P.E.C. il Dott. Cascone evidenzia l'approccio collaborativo che il professionista dovrebbe avere nel rapportarsi con la Pubblica Amministrazione chiedendosi quale possa essere il miglior modo di affrontare la presentazione delle pratiche per facilitare il lavoro della Pubblica Amministrazione e quindi velocizzare l'iter amministrativo.

Presentazione attività U.P.

L'ing. Pastoressa coglie l'occasione della riunione per esporre, supportato dai dati raccolti al termine dell'anno, l'evolversi dell'attività svolta dall'U.P.:

Pratiche presentate anno 2016 per 29.641 U.I.; Unità oggetto di verifica 8.305 (28%); di queste vi sono state variazioni di classamento per 3.253 U.I. (40% delle verifiche). L'individuazione delle u.i. avviene applicando considerazioni in merito alla classe (U.I. in categoria D, immobili a destinazione speciale o particolare ed) ed alla riduzione di rendita. Delle 8.305 verifiche solo 1.011 (12%) vengono verificate in sopralluogo, le restanti vengono lavorate in ufficio. Sul totale delle pratiche presentate le variazioni hanno interessato quindi circa il 10%.

In riferimento alle autotutele nel 2016 ne sono entrate 383, rapportato alle variazioni effettuate sono circa il 10% anche se le istanze in autotutela non vanno riferite esclusivamente alla casistica delle variazioni ma possono essere presentate per errori di classamento incongrui precedentemente inseriti (per es. classato magazzino come garage e viceversa). Le autotutele respinte sono state 123 di cui in aumento 37 richieste e 86 in diminuzione. Le autotutele d'ufficio nel 2016 sono state 93. Tra queste rientrano quelle effettuate per correggere il classamento con cui mediante Do.C.Fa. è stato rivisto il classamento originario, oppure a causa di sopralluoghi durante i quali, ad esempio, è stata accertata la presenza di villette censite nelle categorie A3 e A4 (abitazioni di tipo economico o popolare), da cui la necessità di rendere congruo il censimento con quanto accertato. Interviene l'ing. Rabaioli segnalando che, nelle istanze in autotutela, i professionisti indicano sempre "senza sopralluogo" chiarisce che la normativa catastale non prevede l'obbligo del sopralluogo; oggi l'Agenzia ha a disposizione il SIT che è talmente preciso da consentire di poter prendere visione dell'immobile senza recarsi in loco non è quindi necessario che i professionisti esplicitino tale informazione.

Per il 2017 l'U.P. prevede una conferma nei numeri dell'attività ottenuti durante il 2016 aggiungendo anche 96 verifica di atti Pre.Geo. con sopralluogo. Nel 2017 l'attività principale sarà l'accatastamento degli ex fabbricati rurali (in Provincia di Brescia sono 23.400); gli elenchi dovrebbero essere stati pubblicizzati presso gli Ordini e Collegi Professionali (rif. <http://www.agenziaentrate.gov.it/servizi/ImmobiliRurali>). Il geom. Lissana segnala che il software nel presentare il Do.C.Fa. non segnala la sanzione. L'ing. Rabaioli spiega le due casistiche:

- fabbricati rurali in possesso a soggetti che hanno ancora requisiti per fabbricati rurali in questo caso gli immobili dovevano essere censiti entro il 30/11/12 e se oggi viene presentato il Do.C.Fa si deve indicare questa data come data di fine lavori ed in questo caso scatta la sanzione in ravvedimento operoso perché sono intercorsi meno di 5 anni.



- se il fabbricato rurale è in possesso ad un soggetto che ha perso i requisiti deve essere inserita la data in cui si sono persi i requisiti; se la data è anteriore di 5 anni rispetto alla data del Do.C.Fa non scatta la sanzione.

L'ing. Pastoressa auspica che si riescano ad individuare delle sinergie tra Agenzia e Professionisti per sensibilizzare i clienti sull'accatastamento dei fabbricati rurali. Particolare attenzione verrà applicata alle U.I. individuate come categorie A11 soprattutto nella zona della Valle Camonica.

Abitazioni di lusso.

Il Collegio geometri segnala che durante un convegno, venne comunicato dall'Agenzia che le abitazioni, qualunque fossero le finiture e lo stato di conservazione, superando i m² 240 di superficie, sarebbero state censite in categoria A/1 o A/8; si chiede, quindi, quale sia la superficie da conteggiare ai fini di questo censimento ed in virtù di quale norma venga applicata questa regola, tenuto conto che quella catastale, come più volte ribadito dall'Ufficio medesimo, è disgiunta da quella urbanistica e considerato altresì quanto riportato in data 11 marzo 2009 sulla risposta del Ministro dell'Economia e delle Finanze ad apposita interrogazione. Interviene l'ing. Pastoressa ricordando la distinzione tra i contenuti nel D.M. del 2 Agosto 1969 e le U.I. censite in A1 od A8. Se le caratteristiche dell'immobile determinano il censimento in una categoria di U.I. popolare o ultrapopolare l'U.I. sarà da individuare in queste categorie anche con superficie utile superiore ai 240 m².

Rapporti con U.P. di Foggia.

In riferimento ai casi portati come segnalazione dal Collegio geometri l'ing. Pastoressa, evidenziando il breve anticipo con cui sono stati inviati, chiede che siano prodotti riferimenti più circostanziati con casi concreti per valutare la frequenza delle anomalie ed approfondirne adeguatamente la criticità. Sino a quando non verranno inviate nuove indicazioni dalla Direzione Nazionale l'U.P. di Foggia continuerà a lavorare le pratiche di Brescia.

Andamento sospensioni.

Il geom. Lissana promuove una richiesta per conoscere il trend delle sospensioni dall'introduzione dell'esclusività nell'invio telematico. L'ing. Rabaioli informa che, non lavorando dal 2009 i Doc.Fa., l'U.P. di Brescia non è in grado di fornire dati attendibili anche in considerazione che l'invio telematico a Brescia è stato implementato da un periodo più lungo rispetto ad altre sede territoriali. L'ing. Dancelli proverà una estrazione di questi dati.

Accatastamento di fabbricati da parte di possessori.

Il Collegio geometri ricorda come sull'argomento vi sia stata la possibilità di un confronto nei tempi passati (vedasi memorandum della riunione del 15.12.2015). La recente circolare emanata dall'Agenzia delle Entrate, che è stata sì predisposta per far luce sugli accatastamenti degli stabilimenti balneari, ma richiama però norme e disposizioni di ben più ampio respiro (legge n. 679/69, decreto del Presidente della Repubblica n. 425/94, Testo Unico per l'edilizia approvato con decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001, nonché il recentissimo d.l. 222 del 25 novembre 2016) che possono contribuire a far luce sull'annosa questione; all'interno dello stesso Pre.Geo. è previsto un "Elenco possessori" e non già un elenco dei titolari di diritti. Alla luce di quanto rappresentato non sembrerebbe necessario che gli accatastamenti venissero prodotti da uno degli intestatari dei beni, bensì da chi di fatto li ha in uso. L'ing. Pastoressa ricorda la necessità che vi sia



continuità delle intestazioni e per l'avvio dell'usucapione la necessità di allegare l'avvio alla dichiarazione Do.C.Fa presentata. Il Dott. Cascone ricorda che alla normativa fiscale serviva necessariamente l'identificazione di un possessore per la corrispondenza nel pagamento di tributi ed imposte, ora invece è necessaria l'identificazione dei titolari e dei titoli del diritto, quindi di un proprietario con titolo giuridico pubblicato in conservatoria, per allineare i macro-archivi degli immobili. Il geom. Rizzi ricorda che una Circolare dell'AdT (la prot. N. 15232 del 21/02/2002) indicava le modalità con cui bisognava procedere nel caso in cui il dichiarante non coincidesse con il titolare dei diritti. L'ing. Rabaioli ricorda una recente Circolare che annulla quella indicata dal geom. Rizzi (di cui però se ne ignora l'esistenza).

Criticità Programma Pre.Geo.

Il Collegio geometri segnala che con l'ultima relise di Pre.Geo. non è più possibile fare le conferme topografiche di immobili già qualificati "ENTE URBANO". Qualora si presentasse però la necessità di ampliare una u.i. già censita al Catasto Fabbricati, che però fosse già correttamente rappresentata in mappa, non sarà più possibile predisporre la relativa conferma topografica che avvalori la corretta rappresentazione di mappa. La soluzione proposta da un tecnico dell'Ufficio è quella di chiedere che venga eseguito il cambio di qualità in "Incolto Sterile" e poi fare la conferma topografica. Non sembra proponibile. Interviene l'ing. Rabaioli ritenendo che tali osservazioni siano eventualmente portate all'attenzione della Direzione Nazionale per tramite del Consiglio Nazionale Geometri.

Criticità Programma Do.C.Fa

Si segnala che diversamente da quanto annunciato, con la nova versione del Do.C.Fa. non è possibile omettere la presentazione dell'elaborato planimetrico in presenza di una sola unità immobiliare. Interviene l'ing. Rabaioli ritenendo che tali osservazioni siano eventualmente portate all'attenzione della Direzione Nazionale per tramite del Consiglio Nazionale Geometri.

La riunione termina alle ore 17.15.

