

Verbale per incontro con
COLLEGIO GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA
9 Marzo 2015

Presenti:

Ing. Rabaioli Raffaella, Agenzia delle Entrate – Settore Territorio
Geom. Arpino Nunzia, Agenzia delle Entrate – Settore Territorio
Ing. Belponer Edoardo, in rappresentanza Ordine Ingegneri
Perito Agrario Pezzotti Samuele, in rappresentanza Periti Agrari
Perito Edile Maranta Francesca, in rappresentanza Periti Industriali
Geom. Lissana Piergiovanni in rappresentanza Collegio Geometri
Geom. Sberna Fabio, in rappresentanza Collegio Geometri
Geom. Raccagni Enrico, in rappresentanza Collegio Geometri

Prende la parola l'Ingegnere Rabaioli Raffaella spiegando le sue interpretazioni rispetto alle denunce catastali e a come dovrebbero essere fatte le denunce DO.C. FA, in particolare segnala le considerazioni che vengono applicate dall'UP in riferimento a quegli ambienti che vengono definiti come cantine, principalmente la presenza di pavimento in cemento battuto e di pareti intonacate, ed il calcolo applicato per l'identificazione dei Vani.

Prende la parola il Geometra Sberna Fabio facendo il sunto di quanto è stato trattato e studiato in occasione delle precedenti riunioni del Gruppo di Lavoro "corretto classamento delle u.i.u.", tenutesi presso la sede del Collegio dei Geometri di Brescia; facendo notare come, per la definizione dei locali ad uso cantina, è rilevante la destinazione stessa; nessun elemento riportato nell'Istruzione II^a e nel Massimario vincola la destinazione d'uso alle finiture, all'ampiezza dei locali od al collegamento, tramite scala interna, con i vani principali. Prendendo in considerazione le singole Massime ed i vari paragrafi dell'Istruzione II^a, il geom. Sberna sostiene che i vani accessori complementari debbano essere computati come ¼ di vano utile.

L'ingegnere Rabaioli Raffaella non si dimostra concorde con quanto sostenuto dal Geometra Sberna, e chiede di leggere il paragrafo che spiega il calcolo della consistenza dei vani accessori.

Il Geom. Sberna Fabio dà lettura del paragrafo 12 dell'Istruzione II^a:

12. Elementi di consistenza delle unità immobiliari appartenenti a categorie del gruppo A.

Per il computo della consistenza delle unità immobiliari da accertarsi nelle categorie del gruppo A si devono distinguere i seguenti elementi:

a) vani principali (salone, galleria, camera o stanza, cucina);

b) accessori a servizio diretto: cioè gli elementi necessari al servizio od al disimpegno delle parti principali (bagno, ripostiglio, latrina, ingresso, corridoio⁽¹⁾, dispensa, veranda, nonché in genere, i vani aventi superficie libera minore di quella minima stabilita per il vano normale della categoria e classe⁽²⁾;

c) accessori a servizio complementare: cioè gli elementi annessi ed integranti la funzione delle parti principali ma non strettamente necessari per l'utilizzazione di esse (soffitte, cantine, locali di sgombero, legnaie, bucatai, spanditoi, stalle, granai, porcili, pollai, ecc.)

d) dipendenze, e cioè:

1) aree e suoli liberi a servizio esclusivo dell'unità immobiliare o a servizio comune di essa e di altre unità immobiliari (cortili, aie, giardini ⁽³⁾, terreni destinati a giochi e ad altri esercizi sportivi, terrazze usufruibili cioè non di semplice copertura, ecc.);

2) locali e costruzioni destinati ad usi speciali (tettoie aperte, portici, cisterne, serre, ricoveri antiaerei);

3) locali costruttivamente destinati al servizio comune dell'unità immobiliare e di altre (bucatai, spanditoi, cucine e latrine costruite per uso comune di più abitazioni, soffitte o cantine usate dai vari inquilini senza stabili pareti divisorie degli spazi a ciascuno assegnati).

⁽¹⁾ Un corridoio deve essere considerato come un unico accessorio anche quando si svolge con andamento non rettilineo, purché però esso costituisca un insieme continuo (anche se suddiviso in tronchi a mezzo di porte) e conservi la sua funzione di elemento di comunicazione.

⁽²⁾ Qualora in sede di accertamento si riscontri con rilevante frequenza che vani utilizzati non eccezionalmente come principali si conteggiano come accessori perché di superficie minore di quella minima stabilita per la categoria e classe, il tecnico accertatore può proporre d'Ufficio una conveniente diminuzione del suindicato limite minimo. In attesa dell'approvazione, nel computo della consistenza farà riferimento al nuovo limite minimo da esso proposto. Analogamente procederà per l'elevazione del limite massimo, qualora riscontrasse che per la maggioranza dei vani di una determinata classe dovrebbe procedere al calcolo delle eccedenze. Ottenuta l'approvazione dell'Ufficio corregge le consistenze che avesse già calcolato con i limiti stabiliti all'inizio. Nell'avanzare le proposte di cui trattasi - che devono avere carattere eccezionale - si terrà presente che i limiti possono fissarsi in misura difforme anche per le diverse classi di una stessa categoria.

⁽³⁾ Nel caso di vasti giardini e di parchi annessi alle ville, si considerano quali dipendenze solo quelle parti di essi che concorrono con la propria utilità a formare il reddito della unità immobiliare costituita dalla villa o delle diverse unità comprese nella villa.

Il geom. Sberna sostiene che quanto riportato nell'articolo citato conduce le considerazioni sul fatto che la normativa computa la consistenza delle cantine, come $\frac{1}{4}$ di vano utile.

L'Ing. Rabaioli Raffaella non concorda con l'interpretazione espressa sostenendo che i vani che i tecnici definiscono cantine, sono di fatto delle vere e proprie stanze, sia per le finiture impiegate e sia, soprattutto, per la destinazione d'uso poiché sono di fatto utilizzate come taverne, studio, camera ecc. ecc.; a supporto di tale considerazione elenca quante pratiche sono state presentate all'Ufficio nell'anno 2014, quante sono state riviste e per quante di queste si è proceduto al sopralluogo. I tecnici dell'UP, in fase di sopralluogo, hanno praticamente sempre potuto verificare la non corrispondenza con quanto dichiarato dal professionista.

Il Geometra Sberna Fabio chiede se l'ingegnere Rabaioli Raffaella e la Geom. Arpino Nunzia, in caso di vano palesemente ad uso cantina, considerano comunque corretta la consistenza in $\frac{1}{4}$ di vano; entrambe confermano l'interpretazione e la Geom. Arpino Nunzia afferma che, se la corrispondenza è dimostrata, non si può far altro che considerare la consistenza di detto vano in $\frac{1}{4}$ di vano utile.

Riassumendo allora il Geom. Sberna Fabio ribadisce che quanto riportato nella lettera Prot. 3677/14 è corretto per ciò che ha destinazione cantina, e che sta al tecnico redattore della pratica DO.C.FA. dimostrarlo allegando quanto ritiene utile.

Interviene il Geom. Raccagni, per ribadire che vi deve essere corrispondenza tra la destinazione d'uso dei locali descritti negli elaborati di progetto con la descrizione inserita nelle planimetrie catastali, condizione necessaria per la richiesta di agibilità e per poter stipulare un atto notarile. Se i locali, posizionati al piano interrato o seminterrato (cantine), vengono concessi dal Comune come accessori e calcolati come superficie non residenziale, non ha logica che vengano considerati vani dall'Ufficio.

Ing. Rabaioli ribadisce che non vi è nessuna relazione tra la destinazione urbanistica e quella catastale.

Interviene l'Ing. Belponer Edoardo, per chiedere per quale motivo l'Ufficio, in presenza di variazioni di destinazione d'uso da negozio ad altra destinazione, non accetti tale nuova destinazione se non si eseguono opere di trasformazione; senza opere l'Ufficio riporta l'unità immobiliare alla categoria originaria cioè C/1. (caso con esperienza diretta).

Ing. Rabaioli risponde che, l'Ufficio, in presenza di caratteristiche peculiari delle attività commerciali - per esempio la presenza di vetrate e/o la non completezza degli impianti tecnologici - considera l'unità non trasformabile (sempre che non siano state eseguite opere edili).

L'Ufficio, nella propria indagine, si informa presso i Comuni sul fatto che siano state presentate pratiche di cambio di destinazione d'uso e, in caso negativo, riporta l'unità alla categoria e classe precedente alla variazione.

Prendendo di nuovo la parola l'Ingegnere Rabaioli Raffaella precisa come tutte le variazioni di destinazione d'uso presentate con la procedura DOC.FA dovranno avere allegate autorizzazioni comunali per semplificare gli accertamenti delle stesse.

Il Geom. Raccagni chiede, per maggior chiarezza, di indicare la norma che obbliga a seguire tale procedura. L'Ing. Rabaioli non fornisce una risposta documentale esaustiva.

La Geometra Nunzia Arpino interviene precisando anche che, dal 6 Novembre 2014, ai DOC.FA. vi è la possibilità di allegare relazioni in formato testo per completare ciò che non si ha la possibilità di esplicitare in maniera esauriente nel DOC.FA stesso.

Il confronto viene quindi orientato in riferimento all'aumento delle consistenze del 10% se la corte è esclusiva e del 5% se la corte è comune; prendono la parola il Geom. Sberna Fabio ed il Geom. Raccagni Enrico, dimostrando, con vari esempi di pratiche DO.C.FA, che il programma prende già in considerazione l'aumento in caso di presenza di corti esclusive e che pertanto null'altro va aggiunto.

L'Ingegnere Rabaioli Raffaella non contesta la considerazione espressa ma informa i professionisti che l'Ufficio calcola in modo autonomo le consistenze, non ritenendo di fatto rilevante la consistenza automaticamente calcolata dal programma.

Per quanto riguarda l'aumento del 5% in caso di presenza di parti comuni, l'Ingegnere Rabaioli Raffaella fa presente che l'aumento avviene solo in caso di corti comuni di una certa rilevanza e non se la corte è di piccola consistenza, ad esempio in presenza di corti da 20/30mq, mentre viene sempre applicato nel caso di presenza di cantine o soffitte comuni (richiamando Massimario ed Istruzione II).

L'ing. Rabaioli Raffaella precisa che tutti i finalizzati sono stati eseguiti con usi e consuetudini aggiungendo le percentuali, il Geom. Lissana Piergiovanni interviene e precisa che non è mai stata applicata nessuna percentuale sulle corti comuni, solo in presenza di corti esclusive è stato aggiunto il 10% per la rendita ma sui vani calcolati a mano e non utilizzando alcun programma della Agenzia.

Al termine dell'incontro la Geom. Arpino Nunzia precisa che la categoria F6 deve essere solo variata .

La riunione si conclude alle ore 17.00.