

**Memorandum per incontro con  
AGENZIA DELLE ENTRATE – SETTORE TERRITORIO  
10 Febbraio 2015**

Presenti:

Ing. Librizzi Francesco, Agenzia delle Entrate – Settore Territorio  
Ing. Rabaioli Raffaella, Agenzia delle Entrate – Settore Territorio  
Ing. Belponer Edoardo, in rappresentanza Ordine Ingegneri.  
Dott. Agr. Balduzzi Diego, in rappresentanza Ordine Agronomi.  
Geometra Rizzi Alessandro in rappresentanza Collegio Geometri.  
Geometra Lissana Piergiovanni in rappresentanza Collegio Geometri.  
Geometra Bellavia Giuseppe in rappresentanza Collegio Geometri.  
Perito Agrario Pezzotti Samuele in rappresentanza Periti Agrari.  
Perito Edile Maranta Francesco in rappresentanza Periti Industriali.

Prende la parola l'Ing. Librizzi per informare che l'attività di gestione dei DOC.FA. telematici per la Provincia di Brescia, affidata durante l'anno 2014 all'Ufficio Provinciale di Foggia, è attualmente tornata in gestione all'U.P. di Brescia. Tale attribuzione è da ritenersi non definitiva in quanto a breve si realizzerà una fase di negoziazione, presso la sede centrale di Roma, per individuare, per l'anno 2015, l'U.P. che gestirà l'accettazione dei DOC.FA. della Provincia di Brescia.

L'Ing. Librizzi porta quindi l'attenzione dei presenti su quanto pubblicato nel Supplemento Ordinario n° 99 alla Gazzetta Ufficiale n° 300 del 29-12-2014 e da lettura dell'estratto alle Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge di stabilità 2015) nei Commi 244 e 245:

*244. Nelle more dell'attuazione delle disposizioni relative alla revisione della disciplina del sistema estimativo del catasto dei fabbricati, di cui all'articolo 2 della legge 11 marzo 2014, n. 23, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1, comma 2, della legge 27 luglio 2000, n. 212, l'articolo 10 del Regio Decreto-Legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249, e successive modificazioni, si applica secondo le istruzioni di cui alla circolare dell'Agenzia del territorio n. 6/2012 del 30 novembre 2012, concernente la «Determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare: profili tecnico-estimativi».*

*245. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui al comma 244, non sono prese in considerazione dagli uffici dell'Agenzia delle entrate le segnalazioni dei comuni relative alla rendita catastale difformi dalle istruzioni di cui alla circolare n. 6/2012.*

L'Ing. Librizzi segnala che dai Comuni sono state inviate diverse richieste ai proprietari affinché procedano all'aggiornamento dei dati catastali. L'Ing. Rabaioli segnala che



alcune Amministrazioni Comunali, facendo riferimento ai bilanci pubblicati dalla Camera di Commercio, inviano una comunicazione alle Aziende ed all'U.P. prendendo a riferimento gli investimenti effettuati per l'acquisto di nuovi macchinari i cui valori non sono da prendersi tali e quali, comprendendo spesso attrezzature non rilevanti ai fini della valutazione.

L'Ing. Librizzi sollecita gli Ordini ed i Collegi perché si facciano promotori verso i propri iscritti di un maggiore utilizzo dell'invio telematico degli atti, in vista dell'obbligatorietà di tale trasmissione, ciò in riferimento anche agli obiettivi del piano anti-corrruzione che mirano a ridurre al minimo i contatti tra gli utenti ed i tecnici dell'U.P. Il Dirigente dell'U.P. invita i rappresentanti a proporre nella prossima riunione del Tavolo suggerimenti orientati ad indirizzare i tecnici, che ancora non ne hanno fatto richiesta, all'abilitazione per la trasmissione della documentazione. Il geom. Rizzi interviene segnalando che l'ultima versione di Pregeo, che diventerà completamente operativo dal 1° Marzo 2015, presenta problemi abbastanza rilevanti. L'ing. Librizzi chiede ai rappresentanti di raccogliere tra gli iscritti i problemi riscontrati in modo da trasmettere l'elenco a Sogei ed alla Direzione centrale. L'Ing. Librizzi attende una nota informale in tal senso dagli Ordini e Collegi.

L'Ing. Librizzi segnala come quanto previsto nella LEGGE 11 novembre 2014, n. 164 CAPO V - MISURE PER IL RILANCIO DELL'EDILIZIA Art. 17. Semplicazioni ed altre misure in materia edilizia comma 5 - *"Riguardo agli interventi di cui al comma 2, la comunicazione di inizio dei lavori, laddove integrata con la comunicazione di fine dei lavori, è valida anche ai fini di cui all'articolo 17, primo comma, lettera b), del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249, ed è tempestivamente inoltrata da parte dell'amministrazione comunale ai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate."*; - che ha trovato promozione, da parte del Ministero per le infrastrutture e dei trasporti, nella campagna di comunicazione "Agevolazioni sulla casa", ha generato delle difficoltà all'U.P., a causa della trasmissione dei documenti da parte di alcune Amministrazioni Comunali, poiché non sono ancora pervenute disposizioni dalla Direzione centrale e non è prevista alcuna voce di bilancio specifica per la gestione di questa procedura. L'Ing. Librizzi ritiene che non si sia tenuto adeguatamente conto della differenza tra le piccole variazioni e le operazioni catastali più complesse - fusioni e frazionamenti per esempio. Il geom. Rizzi esprime perplessità in merito all'applicazione pratica di questa prassi per vari motivi ed anche in considerazione del fatto che le amministrazioni nulla sanno in merito alle pertinenze comuni od esclusive da assegnare alle unità immobiliari. Il geom. Bellavia esprime il sostegno da parte della categoria alla segnalazione delle difficoltà evidenziate dall'Ing. Librizzi. Il geom. Bellavia evidenzia anche le



problematiche concernenti la tempistica che obbliga l'U.P. ad effettuare gli accatastamenti entro 30 giorni dalla consegna della documentazione per consentire al Comune il rilascio dell'agibilità. L'Ing. Rabaioli sottolinea che il Decreto prevede solo il tempestivo inoltro da parte dell'amministrazione comunale ai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate. Interviene il geom. Lissana che sottolinea come i Comuni sono obbligati a rilasciare la certificazione entro i termini temporali previsti mentre l'aggiornamento catastale troverà adempimento effettivo solo nei tempi tecnici consentiti dall'operatività degli uffici. Si profila, quindi, la possibilità di ricostituzione di un nuovo arretrato nell'aggiornamento catastale, e la generazione, per il proprietario, di possibili ritardi nella compravendita immobiliare, in quei casi in cui l'Agenzia non provveda al tempestivo adeguamento della planimetria catastale allo stato reale dell'immobile. Il geom. Bellavia segnala come il Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati si sia immediatamente attivato per chiedere la soppressione della disposizione dal Decreto.

L'ing. Librizzi conferma la disponibilità da parte dei rappresentanti dell'UP a partecipare al gruppo di lavoro sul corretto classamento delle U.I.U. Il geom. Rizzi ritiene opportuno organizzare l'incontro a breve, anche se non potrà garantire la propria presenza in quanto probabilmente occupato fuori sede per impegni professionali ma assicura l'eventuale adeguata rappresentatività del Collegio nel caso non potesse partecipare. L'Ing. Librizzi suggerisce che la riunione abbia convocazione nel pomeriggio, a partire dalle ore 15.00.

Interviene il Dott. Agr. Balduzzi che chiede informazioni in merito al procedere dell'organizzazione del Convegno "Problematiche relative all'accatastamento dei fabbricati rurali". Il geom. Rizzi informa che il Consiglio Direttivo del Collegio Geometri di Brescia ha ritenuto opportuno far partecipe la Consulta Regionale che sta curando i contatti con la Direzione Regionale per l'individuazione dei relatori da coinvolgere. Sarà cura del Collegio procedere con un sollecito nei confronti della Consulta. L'Ing. Librizzi esprime le proprie perplessità sul livello Regionale che si intende attribuire all'evento.

L'Ing. Librizzi accenna quindi ai contenuti del recente D.L. 17.12.2014 n. 198 - Composizione, attribuzioni e funzionamento delle commissioni censuarie, a norma dell'articolo 2, comma 3, lettera a), della legge 11 marzo 2014, n. 23 (GU Serie Generale n. 9 del 13/01/2015) - limitandosi a segnalare di essere in attesa della comunicazione da parte della Direzione Regionale (Art. 4).



L'Ing. Librizzi propone quindi di affrontare gli argomenti proposti dal Collegio Geometri, di cui segnala di non avere precedentemente ricevuto copia, riservandosi il rinvio della trattazione qualora si prefigurasse la necessità di acquisire maggiori approfondimenti:

RIUNIONE DEL 10/02/2015  
ARGOMENTI DA DISCUTERE

• *In seguito alla completa ristrutturazione di un fabbricato già censito, capita di dover presentare la relativa pratica Do.C.Fa., nella quale vengono dichiarate anche le unità immobiliari che al momento della denuncia sono in corso di costruzione. Per queste u.i. viene richiesta la categoria F3, conformemente a quanto previsto dalla circolare 9/2001. L'ufficio richiede che anche a queste u.i. venga attribuita una rendita catastale, cosa questa di per sé non possibile, se non dichiarando l'u.i. ultimata. In questo caso però si produrrebbero delle planimetrie in difformità da quanto previsto dal DL 78/2010, con la conseguenza di invalidare gli eventuali atti con i quali venissero compravendute. Si chiede un ripensamento dell'Ufficio.*

L'Ing. Rabaioli chiede conferma che la richiesta sia effettuata in fase di approvazione del DO.C.Fa. Il geom. Rizzi conferma. L'ing. Rabaioli conferma la singolarità della richiesta e ritiene opportuno approfondire la segnalazione tra i tecnici dell'U.P. L'ing. Librizzi ricorda come la dichiarazione debba essere il più possibile conforme allo stato di fatto.

• *Durante l'ultimo incontro eravamo rimasti d'accordo che, subito dopo le vacanze natalizie, ci sarebbero state fornite le dimensioni dei vani medi delle varie categorie e classi di tutti i comuni. Potranno esserci consegnate in occasione del prossimo incontro?*

I rappresentanti dell'U.P. si scusano per la dimenticanza a cui ipotizzano di provvedere nelle prossime settimane.

• *Quando le istanze vengono inviate per mail, non è data la possibilità di avere il relativo numero di protocollo/riscontro. Si chiede di poterlo ricevere anche per potervi fare riferimento in caso di successive comunicazioni.*

L'Ing. Librizzi conferma di non aver alcuna riserva nel comunicare il codice di riscontro, ma la protocollazione delle istanze è competenza interna come lo è il nominativo del tecnico a cui viene affidata l'istanza ed invita i professionisti ad attendere i 20 gg. lavorativi previsti dalla norma prima di sollecitarne l'evasione. L'impossibilità di



comunicare il nominativo del tecnico dell'U.P. è determinato anche dalle disposizioni riferite all'anti-corruzione, a cui l'Ing. Librizzi aveva già accennato. I rappresentanti dell'U.P. invitano i professionisti ad utilizzare l'indirizzo e-mail [up\\_brescia\\_docfa@agenziaterritorio.it](mailto:up_brescia_docfa@agenziaterritorio.it) per la trasmissione di eventuali quesiti, lamentando uno scarso uso di questo mezzo. Il geom. Rizzi fa presente che, quando un'istanza viene trasmessa mediante e-mail, il professionista non ha alcun elemento a cui riferirsi nel caso in cui voglia fare riamando ad esso per ulteriori comunicazioni. L'ing. Librizzi suggerisce di utilizzare l'inoltro della precedente email per facilitarne l'individuazione, ma assicura comunque sulla rintracciabilità di tutte le comunicazioni. L'assegnazione del numero di protocollo attribuito internamente aumenta l'attività dell'ufficio e non è consentito dalle attuali risorse.

*• L'ufficio ha preso ad inviare ai proprietari di immobili alcune lettere con cui richiede la produzione di una pratica DO.C.Fa. con relativa planimetria (e pagamento dei diritti) in quanto si dice: "l'immobile è stato censito d'ufficio e non risultano presentate le relative planimetrie "; minacciando, nel caso in cui non si ottemperasse, l'addebito di spese e sanzioni. Ciò anche quando le planimetrie sono state regolarmente prodotte e la loro mancanza è dovuta a smarrimento da parte dell'Ufficio. Non sembra una prassi opportuna.*

L'Ing. Librizzi invita a distinguere quando l'immobile è censito d'ufficio senza le relative planimetrie. Le segnalazioni si sono prodotte necessariamente in relazione alla revisione degli estimi catastali che prevede una gestione massiva degli atti e la conseguente necessità di un database completo. Si invitano i proprietari ad inviare, alla risposta della richiesta inviata dall'U.P. non motivata per l'avvenuta precedente produzione delle planimetrie, un documento con dichiarazione di conformità tra l'attuale planimetria e quanto precedentemente comunicato allegando i riferimenti presenti sulla "striscia". L'Ing. Rabaioli segnala che, da un elenco dell'Ufficio centrale, il numero di immobili, per il quale manca il calcolo delle superfici, è di 4.500 (quattromilacinquecento). L'attività dell'U.P. si è indirizzata a richiedere, a coloro che avevano effettuato il calcolo con il Modello 5, di richiedere la pratica al tecnico. Su 1.000 (mille) invii solo 20 (venti) sono risultati attribuibili ad errori commessi dai tecnici dell'U.P. Il geom. Rizzi però fa preciso riferimento ad un caso in cui la planimetria era stata fornita poiché risultante dalla visura effettuata. L'ing. Rabaioli torna a sostenere l'assoluta marginalità degli errori eventualmente commessi dai tecnici dell'U.P. L'Ing. Librizzi torna a sostenere che l'U.P. ha necessità di completare il classamento e la necessità, quindi, di ottenere tutta la documentazione. Il geom. Rizzi suggerisce che l'U.P. faccia un accertamento tramite la visura prima di procedere all'invio delle eventuali comunicazioni. L'ing. Librizzi assicura che tale verifica viene già effettuata.



- *Quando si produce una pratica DO.c.fa. che interessa più particelle, qualora si debba produrre un elaborato planimetrico, questo può essere abbinato solo ad una particella. Ciò crea disguidi poiché la ricerca in banca dati a carico di una particella alla quale non è stato associato da esito negativo e sembra che non esista nessun e.p. Si chiede che d'Ufficio venga associato a tutte le particelle interessate.*

L'ing. Librizzi ritiene che sia necessario promuovere una segnalazione a Sogei e segnala la necessità di approfondire la problematica. Il geom. Rizzi chiede venga suggerita una soluzione in attesa di risolvere il limite riscontrato nel software.

- *Giunge voce che in sede di collaudo alcuni tipi mappale risultano addirittura inventati. Si può sapere chi sono questi personaggi che barano? Il Collegio interverrà.*

L'Ing. Librizzi segnala che la procedura per l'invio delle segnalazione degli esiti negativi dei collaudi è già attuata con la trasmissione delle segnalazioni agli Ordini e Collegi.

- *Fissare data per incontro col gruppo di lavoro.*

L'ing. Librizzi conferma la disponibilità da parte dei rappresentanti dell'UP a partecipare al gruppo di lavoro sul corretto classamento delle U.I.U. e attende che il Collegio lo contatti proponendo la data per l'incontro.

Prima di affrontare l'ultimo punto proposto si conviene di fissare il successivo incontro per Martedì 12 Maggio alle ore 10.00 c/o la Sede dell'U.P.

- *Evasione delle istanze di autotutela.*

L'Ing. Rabaioli ricorda che l'UP ha tempo 20 (venti) gg lavorativi dalla consegna dell'istanza per darle eventualmente seguito; è un problema del professionista se l'istanza è inviata troppo a ridosso delle proprie scadenze e se è inviata senza una adeguata documentazione. Nel caso in cui l'autotutela venga accettata si apporta la modifica alla banca dati ed il proprietario recepisce automaticamente la notifica. Se l'istanza è respinta non viene invece inviata alcuna risposta al professionista, perché tale azione non è espressamente prevista. Il geom. Rizzi segnala come tale procedura genera gravi problemi perché, dovendo comunque attendere pazientemente i 20 (venti) gg previsti, potrebbe perdere l'occasione di inoltrare ricorso; il geom. Rizzi chiede quindi certezza nei tempi e che l'ufficio in qualsiasi caso invii una notifica all'interessato. L'Ing. Librizzi conviene sull'opportunità della richiesta, ma invita a considerare diversi aspetti; innanzitutto ricordare che l'istanza in autotutela deve essere fatta solo se ci sono evidenti errori da parte dell'U.P. e mai per motivi estimali. Differente il caso in cui l'istanza pervenga da un'Amministrazione Comunale per cui si hanno contatti privilegiati tra Enti pubblici. L'Ing. Rabaioli, in riferimento al Piano Triennale per la prevenzione della corruzione dell'Agenzia delle Entrate, riporta la



particolare attenzione da porre nei confronti degli strumenti per la riduzione del contenzioso, tra cui l'istituto dell'autotutela, che incrementano i momenti di confronto con i professionisti incaricati di rappresentare i contribuenti. Tale istituto può costituire, in taluni casi, occasione per atti di tipo corruttivo, ad esempio laddove entrino in gioco valutazioni discrezionali riferite alla natura o alla complessità di talune operazioni; inoltre la complessità della materia tributaria rende necessario lo sviluppo di professionalità caratterizzate da spiccate competenze specialistiche, particolarmente ricercate dai contribuenti, nella forma di consulenza retribuita. La posizione di relativa forza del dipendente dell' Agenzia nei confronti del contribuente può comportare, secondo quanto riportato nel piano triennale il rischio di indebite pressioni tese, per esempio, ad orientare quest'ultimo verso professionisti e consulenti collegati in qualche modo al dipendente od alla impropria manipolazione delle banche dati catastali. L'Ing. Belponer chiede che venga inviata una comunicazione anche per l'esito negativo dell'istanza, in considerazione che l'U.P. non può garantire il rispetto delle tempistiche sulla totalità delle istanze presentate. L'Ing. Rabaioli informa che in passato i professionisti impugnavano le comunicazioni di esito negativo presso la Commissione Tributaria in modo da sostenere la propria richiesta di proroga dei tempi, la risposta inviata dall'U.P. non è un atto impugnabile e quindi l'U.P. era conseguentemente coinvolto nell'attività di produzione della documentazione necessaria a dimostrare la non impugnabilità. La complessità della gestione e la necessità di utilizzare risorse per questa attività ha determinato la decisione dell'U.P. di non inviare più risposte di esito negativo. L'Ing. Rabaioli conferma che non è possibile escludere completamente eventuali ritardi nel rispetto dei 20 (venti) gg previsti ma il tecnico è comunque avvisato con segnalazione, per esempio, dei sopralluoghi e dei diversi motivi che eventualmente incidono sul mancato rispetto della tempistica prevista. L'Ing. Librizzi invita i professionisti a valutare approfonditamente l'opportunità di inviare un'istanza in autotutela. Interviene il geom. Bellavia segnalando che il vero problema è lo stillicidio degli accertamenti dell'U.P. sulle categorie ordinarie che, se anche confermato il dato fornito di 5.000 (cinquemila) in un anno, significa una media di 20 (venti) al giorno, ed evidenzia l'elevato numero di istanze legate conseguentemente a tali attività. L'Ing. Librizzi risponde di aver già dato disposizioni ai tecnici di non dar seguito alle variazioni in aumento dei mezzi vani poichè queste modifiche incidono marginalmente sulla rendita catastale; particolare attenzione viene data però nel caso della riduzione dei mezzi vani, non è infatti concepibile che gli interventi di ristrutturazione, che sono sempre di miglioramento, incidano sulla modifica del classamento portando ad una richiesta di abbassamento della consistenza e talora della classe. L'ing. Librizzi auspica un miglioramento nella semplificazione e nell'ammodernamento del catasto. L'Ing. Rabaioli ricorda che il valore fornito dal DO.C.Fa. deve essere incrementato del 5 o del 10 % a seconda se ci sia o no pertinenza esclusiva. Il geom. Rizzi chiede dove tale



procedura tragga origine, poiché non ne ha mai trovato riscontro documentale e ritiene quindi contestabile la decisione presa dall'U.P. Il geom. Rizzi sostiene che il DO.C.Fa. opera già tutti gli aggiustamenti necessari. L'Ing. Rabaioli ritiene che tale considerazione non sia riscontrabile nei dati forniti dal software. Il geom. Rizzi si riserva di fornire i relativi esempi.

Interviene il geom. Lissana chiedendo informazioni sulla fonte utilizzata per la toponomastica Comunale. L'Ing. Librizzi risponde che il riferimento utilizzato è quello dell' Archivio nazionale degli stradari e dei numeri civici (ANSC). Il geom. Lissana chiede se comunque i tecnici effettuano una verifica delle vie. L'Ing. Librizzi risponde che non viene effettuata alcuna verifica poiché l'aggiornamento dell'archivio è automatico con le variazioni e gli aggiornamenti registrati dal Comune.

Il geom. Lissana richiama l'attenzione anche sul problema dell'accatastamento delle unità collabenti. L'Ing. Rabaioli invita a fare riferimento alla Circolare Prot. 29440 del 20/07/2013 per comprendere quando è necessario censire e quando si deve considerare il fabbricato come diruto. Il geom. Lissana fa presente che nel software DO.C.TE. non è prevista la categoria "diruto". L'Ing. Rabaioli risponde che in tali casi è necessario produrre il modello D6.

La riunione si conclude alle ore 11.30.

