

**Memorandum per incontro con  
AGENZIA DELLE ENTRATE**

–  
**SETTORE TERRITORIO**

**15 Dicembre 2015**

Presenti:

Ing. Librizzi Francesco, Agenzia delle Entrate – Settore Territorio

Ing. Rabaioli Raffaella, Agenzia delle Entrate – Settore Territorio

Geometra Rizzi Alessandro in rappresentanza Collegio Geometri.

Geometra Lissana Piergiovanni in rappresentanza Collegio Geometri.

Geometra Luteriani Maurizio Pierfulvio in rappresentanza Collegio Geometri.

Geometra Raccagni Enrico in rappresentanza Collegio Geometri.

Ing. Belponer Edoardo in rappresentanza Ordine Ingegneri.

Prende la parola l'Ing. Librizzi che, prima di affrontare gli argomenti all'OdG proposti dal geom. Rizzi Alessandro per il Collegio Geometri, chiede un riscontro in riferimento all'evento informativo recentemente organizzato con la collaborazione della Direzione Regionale dell'AdE. Il geom. Rizzi ritiene che tutti i professionisti che operano in ambito catastale che abbiano partecipato all'incontro non possono che aver tratto beneficio professionale da quanto esposto dai relatori intervenuti ed auspica la collaborazione per la riproposizione di altri eventi. L'Ing. Librizzi, anche a questo proposito, ricorda che le novità introdotte in ambito di controversie tra Stato e contribuente riguardano anche il procedimento di mediazione tributaria e dal 1° gennaio 2016 la procedura per la soluzione stragiudiziale delle controversie verrà estesa a tutti gli atti impositivi emessi dall'Amministrazione finanziaria. Il contribuente che vorrà agire in giudizio per contestare un provvedimento notificato sarà tenuto ad avviare un procedimento di mediazione obbligatorio, attraverso un ufficio dell'Agenzia delle Entrate, prima di procedere presso la commissione tributaria. Negli atti oggetto di reclamo rientrano anche quelli relativi al classamento e all'attribuzione di rendita catastale, e quelli relativi al pagamento di ICI, IMU e TASI. Potrebbe rendersi utile, quindi, offrire agli iscritti un evento informativo con le indicazioni precise sul procedimento di mediazione tributaria per coloro che vorranno promuoversi, come consulenti alla mediazione tributaria, ai contribuenti che intenderanno presentare l'istanza di mediazione tributaria. Il Collegio si attiverà per l'organizzazione dell'evento informativo.

**1. Dallo scorso novembre sono state rese visibili sulle visure catastali le superfici delle unità immobiliari censite nelle categorie ordinarie. Il calcolo di queste superfici, per le planimetrie antecedenti alla procedura Do.C.Fa., è stato eseguito sulla scorta delle scansioni delle vecchie schede cartacee e può quindi accadere che si riscontrino degli errori di calcolo. Qual'è la procedura corretta per chiedere la correzione di questi errori?**



**Inoltre, in concomitanza con questo evento, si è verificato, in qualche caso, anche una modifica di quanto riportato nella banca dati, relativamente all'abbinamento delle planimetrie alle relative particelle. Non è da escludere che si tratti di eccezioni, ma da tenere monitorate nel caso che si ripetessero.**

L'Ing. Librizzi informa che l'AdE è già allertata per il prossimo anno in riferimento al previsto incremento delle richieste di correzione tramite presentazione di istanza della parte, per tali necessità è stato previsto uno specifico capitolo di spesa. Interviene il geom. Rizzi ricordando l'opportunità di una informativa che ricordi che il calcolo delle superfici non deve essere effettuato sulle superfici commerciali ma su quelle catastali. L'ing. Rabaioli ricorda che le modalità per segnalare le richieste di correzioni sono quelle attualmente previste: tramite il contact center o tramite presentazione del modello unico di istanza. Con l'occasione si segnala che stanno pervenendo all'U.P. diverse istanze da parte dei contribuenti che, facendo erroneamente riferimento ai dati di superficie utilizzati dai Comuni per il calcolo dei tributi locali, chiedono un adeguamento delle superfici catastali. Si invitano i rappresentanti delle categorie professionali a veicolare presso i propri clienti i chiarimenti necessari ad evitare l'invio di richieste senza giusta motivazione. I rappresentanti degli Ordini segnalano che tali richieste non passano attraverso il tecnico professionista e ritengono più efficace una comunicazione diffusa alla popolazione. L'Ing. Librizzi riporta alcune problematiche, peculiari della realtà bresciana, in riferimento all'utilizzo del software che non consente più gli aggiustamenti che precedentemente potevano essere svolti dall'U.P. in particolare nel caso di agganciamento di elaborati planimetrici in presenza di unità

graffate oppure nel caso in cui sia necessario modificare l'identificativo; i problemi per tali operazioni sono stati segnalati a SOGEI ma richiederanno tempi non brevi per la loro risoluzione. Il geom. Luteriani chiede chiarimenti sulla necessità di dover toccare le planimetrie, sganciandole dalla particella cui sono abbinate, nel momento in cui si varia una superficie. L'ing. Rabaioli spiega che tali necessità sono riconducibili a disposizioni sorte con il programma di contrasto alla corruzione e nell'ottica della futura riforma del catasto, in funzione della quale la rendita catastale sarà calcolata sulla base della superficie, per cui la loro modifica comporterà conseguentemente una variazione della rendita. Ciò richiederà una tracciabilità più precisa delle modifiche intervenute nel tempo; la necessità di certificare tutti i passaggi comporterà una complessità che inciderà sui tempi di elaborazione dell'ufficio.

**2. Recentemente, all'interno della banca dati del catasto, è stato attribuito un codice identificativo diverso al Comune di Lonato, modificato da E667 a M312. Tale fatto ha comportato che sia le ispezioni per immobile eseguite in questo comune che le ricerche per nominativo danno esito negativo ed in banca dati non si riescono più a trovare né gli immobili, né i titolari di diritti. L'esito di una ricerca storica per particella è "soppressa", senza sapere dove, come e se sia stata ricaricata in banca dati. Come ci si deve comportare dovendo intervenire con pratiche Pre.Geo. e Do.C.Fa.?**

**Analogamente non è più possibile richiedere la copia delle planimetrie urbane.**

**In attesa che il sistema venga ripristinato, si ritiene che sarebbe opportuno divulgare ufficialmente tale notizia, in quanto vi sono già stati problemi che a tutt'oggi restano in sospeso (atti notarili che non sono stati stipulati per mancanza dei dati catastali da riportate nel rogito).**



L'ing. Librizzi informa che i professionisti sono stati avvisati tramite i propri Collegi ed Ordini sulla variazione intervenuta (vd. [www.collegio.geometri.bs.it](http://www.collegio.geometri.bs.it) al percorso (Home Page - Enti ed Associazioni - l'Agenzia delle Entrate-Agenzia delle EntrateTerritorio – Comunicati , rif. Nota prot. 14609 del 25/11/2015 AGENZIA DELLE ENTRATE - Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio Variazione della denominazione del comune di Lonato in Lonato del Garda ). L'ing. Rabaioli informa che in caso di visura storica è necessario effettuare la ricerca in banca dati sia per Lonato sia per Lonato del Garda. Il geom. Rizzi segnala che se viene effettuata la ricerca su Lonato la particella risulta soppressa e non è possibile effettuare la ricerca in Lonato del Garda, la banca dati non è ancora stata aggiornata col nuovo nome; non risulta inoltre possibile effettuare il caricamento di alcun documento tramite Doc.Fa. e Pre.Geo.

L'U.P., recepitata la segnalazione da parte dei professionisti sul fatto che nell'utilizzo dei software dall'esterno non compare più il Comune di Lonato del Garda, sia come "Lonato" che come "Lonato del Garda", conferma che invece dal lato U.P. risulta già inserito, sia per Pre.Geo. che per Do.C.Fa., il nuovo toponimo con l'attribuzione del nuovo codice. Segnerà la questione a SOGEI che comunque ha confermato la risoluzione del problema entro il 31 Dicembre 2015. L'ing. Librizzi conferma che verrà inviata una comunicazione a conferma del completamento della risoluzione del problema. Il geom. Luteriani verifica e conferma in tempo reale l'avvenuto inserimento in banca dati di "Lonato del Garda". Il geom. Rizzi chiede conferma di disponibilità da parte dell'U.P. di venire incontro alle richieste urgenti da parte di professionisti che devono presentare documentazione in tempi brevissimi per non perdere la possibilità di usufruire di agevolazioni previste. L'ing. Librizzi conferma la gestione straordinaria di tali richieste nel caso non sia effettivamente possibile agire in altro modo da parte del professionista.

**3. Qualche collega ci ha segnalato che, dopo aver predisposto una pratica Do.C.Fa. secondo quanto disposto dalla circolare prot. 15232 del 21.02.2002 paragrafo 2) (ACCATAMENTO RESO DA DITTA PRIVA DI TITOLO LEGALE RESO PUBBLICO), se l'è vista respingere con motivazioni non del tutto condivisibili (ad esempio che uno degli intestatari era ancora vivente). Si chiede se l'ufficio sia delegato a rifiutare una pratica, anche se predisposta secondo normativa vigente ed, in caso affermativo, in riferimento a quale direttiva.**

L'ing. Rabaioli segnala che negli anni si sono verificati diversi episodi di non corretta segnalazione, soprattutto in riferimento all'usucapione non giustificato però dal congruo periodo di 20 anni previsto di possesso indisturbato e continuativo –segnalato anche episodio in cui l'immobile stesso non aveva ancora 20 anni-, che hanno imposto la necessità di una verifica caso per caso con riferimento alla visura storica, ricordando che è il professionista che dovrebbe effettuare tali verifiche prima di procedere con la richiesta di intestazione. L'U.P. non può essere messo nella condizione di dover inviare una riserva notificata al proprietario per la quale non esistano i presupposti di usucapione. Il geom. Rizzi interviene ritenendo che lo scopo della riserva sia proprio quello di accertare presso il proprietario, a propria tutela, che vi siano i presupposti ed i requisiti per l'usucapione. L'U.P. ritiene più efficace che tali verifiche vengano svolte dai professionisti preventivamente al proprio intervento con l'invio della riserva. La disposizione per una maggior attenzione nei confronti di tali pratiche è stata condivisa anche con l'U.P. di Foggia. Il geom. Rizzi non condivide pienamente la richiesta dell'U.P.



4. Ci segnalano che l'ufficio di Foggia sospende le pratiche che hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni con formazione di un balcone, adducendo quale motivo che in questo caso non si tratta di "diversa distribuzione di spazi interni" bensì di "ampliamento". Premesso che per "ampliamento" dovrebbe intendersi un aumento di volumetria e che, nel caso di rifacimento degli interni, la formazione di un balcone debba ritenersi fatto del tutto marginale, si chiede che, per tali variazioni, non venga sospesa la pratica per una motivazione a nostro avviso non corretta.

L'U.P. esprime condivisione sulle considerazioni espresse dai professionisti e ritiene che tali interpretazioni siano dovute al modus operandi determinato da consuetudini territoriali dell'U.P. di Foggia. Verrà inviata segnalazione all'U.P. di Foggia per ricordare le precedenti disposizioni condivise con l'U.P. di Brescia all'atto della sottoscrizione della convenzione. Con l'occasione si ricorda che a Gennaio la convenzione dovrà essere ripristinata secondo le indicazioni che verranno comunicate dalla Direzione Nazionale ma si ritiene che verrà riproposta la convenzione Brescia-Foggia.

#### **5. PROBLEMI CONNESSI ALLA NUOVA PROCEDURA PREGEO 10.6.0**

Durante l'ultimo incontro, era stato segnalato che la nuova procedura Pre.Geo., qualora si faccia ricorso al un punto ausiliario, impone l'obbligo di iper-determinare i punti fiduciali. Si chiede se questa "anomalia" sia stata comunicata per le eventuali correzioni del caso.

Inoltre, sempre a proposito dei problemi connessi a questa nuova versione si segnala che, quando si debba dichiarare un nuovo fabbricato ricadente su due diverse particelle, volendo fonderle, la procedura non riconosce il contorno della nuova particella derivata dall'unione delle due originarie in quanto, in fase di compilazione del d.b. censuario è possibile digitare un solo numero di particella. La conseguenza è che, pur avendo rilevato l'intero contorno del nuovo mappale, viene attivata con la relazione strutturata la dicitura secondo cui non è stato possibile provvedere al rilievo integrale dei perimetri.

L'U.P. conferma che non è stata implementata alcuna nuova release del software che porti ad ipotizzare una risoluzione del problema. L'Ing. Librizzi invita a presentare un caso concreto all'attenzione del geom. Corso affinché possa essere ulteriormente sostenuta la richiesta di sollecito per la risoluzione del problema segnalato già segnalato a SOGEI.

#### **6. VARIE ED EVENTUALI**

##### **a) Contingentazione istanze.**

Il geom. Rizzi chiede conferme in riferimento alla comunicazione ricevuta che farebbe presupporre una contingentazione delle istanze da parte dell'U.P. L'Ing. Rabaioli segnala che si è trattato di un evento eccezionale dovuto all'ingente numero di richieste presentate da un singolo professionista in riferimento a tratti autostradali.

##### **b) Attribuzione cat. D.**

Il geom. Rizzi chiede se vi sia un limite di superficie per l'attribuzione delle categorie D. L'Ing. Librizzi ricorda che la superficie non è l'unico elemento da valutare ma è da verificare l'unità immobiliare nel suo complesso e contesto. Con l'occasione segnala che l'AdE non può ritenere ammissibile la presentazione di frazionamenti al solo scopo di



ridurre fittiziamente le rendite catastali; è necessario prima effettuare i lavori necessari alla separazione e solo successivamente promuovere l'invio della pratica catastale. Il geom. Raccagni accenna al caso in cui una porzione di immobile venga concessa in affitto dalla proprietà per lo svolgimento di attività riconducibile all'attività svolta nella restante parte di immobile della medesima proprietà. L'Ing. Rabaioli ricorda che per la locazione non serve presentare richiesta di frazionamento non essendoci autonomia funzionale e reddituale, quindi una separazione fisica tra le parti dell'immobile. Il geom. Lissana chiede quali siano invece le differenziazioni da considerare in merito alla corretta attribuzione della categoria "C", piuttosto che della categoria "D". L'ing. Librizzi ribadisce che l'attribuzione della categoria all'unità immobiliare deve essere effettuata con riferimento anche all'ordinarietà tipica del Territorio in cui è collocata.

**c) Elenco Comuni cat. F6.**

Il geom. Rizzi chiede se vi siano sviluppi in merito all'elenco dei comuni nei quali, in seguito alla produzione di un tipo mappale per nuova costruzione, il programma d'ufficio genera automaticamente la categoria F6. L'Ing. Rabaioli conferma che il prossimo aggiornamento dell'elenco è previsto per Gennaio 2016.

**d) Richiesta accesso atti.**

Il geom. Rizzi chiede se vi siano sviluppi in riferimento alla richiesta del Collegio Geometri per l'accesso al parere dell'Avvocatura Generale dello Stato prot. 67615 del 14/05/05 con riferimento alla citazione della stessa all'interno della Circolare 11/05 dell'AdE "Esercizio dell'autotutela nel settore catastale - Tipologia – Efficacia temporale delle rettifiche catastali". L'ing. Librizzi conferma che la richiesta di autorizzazione è stata inviata alla Direzione Nazionale.

La prossima riunione del tavolo viene concordata per **martedì 23 Febbraio 2016** alle ore 10.00, salvo eventuali urgenze che dovessero emergere nel frattempo. Seguirà convocazione ufficiale.

La riunione si conclude alle ore 11.15

