

**Verbale per incontro con
AGENZIA DELLE ENTRATE – SETTORE TERRITORIO
8 novembre 2018**

La riunione ha inizio alle ore 10.00

Presenti:

Dott. Generoso Biondi per Agenzia delle Entrate – Direttore
Dott. Ing. Rabaioli Raffaella, Agenzia delle Entrate – Settore Territorio
Geometra Alessandro Rizzi in rappresentanza Collegio Geometri
Geometra Piergiovanni Lissana in rappresentanza Collegio Geometri
Geometra Alberto Baccharini in rappresentanza Collegio Geometri
Ing. Giordano Tignonsini in rappresentanza Ordine Ingegneri.
Arch. Eugenio Sagliocca in rappresentanza Ordine Architetti.

Apri l'incontro il Direttore dott. Generoso Biondi segnalando il comportamento scorretto di alcuni professionisti nei confronti di alcuni funzionari dell'Agenzia, avendo usato verso essi frasi ingiuriose; questi colleghi sono stati segnalati ai rispettivi ordini.

Inoltre lamenta di aver letto con un certo disappunto l'articolo comparso sulla rivista IL GEOMETRA BRESCIANO: non ne condivide i contenuti, ma comunque vuole proseguire l'attività di confronto e collaborazione con gli ordini professionali.

La parola passa all'ing. Rabaioli.

•Per quanto riguarda il comportamento dei colleghi riferisce che, durante la fase di trasmissione di atti di aggiornamento, alcuni funzionari sono stati pesantemente insultati dai professionisti. L'ing. invita a moderare i termini e confida nel fatto che gli ordini professionali prendano seri provvedimenti nei confronti di questi tecnici; resta in attesa di sapere quali siano i provvedimenti presi;

•informa che, qualora si presentino atti Pre.Geo. fuori tolleranza, o palesemente inventati, l'Agenzia segnala agli ordini professionali i nominativi dei Tecnici che hanno sottoscritto quegli atti di aggiornamento; lamenta però che gli ordini non danno seguito alla segnalazione, in quanto a loro dire il tecnico non avrebbe violato alcuna norma deontologica. Il geom. Rizzi afferma che, se questa linea di condotta fosse stata adottata anche dal Collegio dei Geometri, si troverebbe in totale disaccordo. Esprime però perplessità sul fatto che il Collegio possa aver assunto una tale posizione;

•vengono evidenziati casi di colleghi che hanno fornito al committente documenti (atti di aggiornamento catastale e pratiche edilizie) con protocolli falsi: pratiche sulle quali è stato riportato un protocollo inesistente in quanto mai state depositate in catasto. Anche in questi casi l'Agenzia provvede alla segnalazione dei tecnici al rispettivo ordine professionale.

•In merito all'articolo pubblicato sulla rivista Il Geometra Bresciano, l'ing. Rabaioli ribadisce che i contenuti non rispecchiano nella maniera più assoluta l'operato dell'Agenzia e ribadisce che l'Agenzia è un ufficio operativo, pertanto deve applicare le circolari e le disposizioni che vengono da parte dell'Agenzia centrale.

•Per quanto riguarda il rifacimento delle mappe precisa che è un intervento che è stato eseguito in collaborazione con Comuni ed altri enti pubblici, è stato un lavoro impegnativo che ha richiesto un ingente impegno economico e di risorse; ribadisce che si tratta di un lavoro ben fatto.

•Per quanto riguarda l'esenzione dei tributi catastali e dei bolli spiega che non è più possibile richiedere



l'esenzione dei bolli per gli atti di aggiornamento Pre.Geo. presentati per immobili di proprietà di comuni, provincia o altri enti locali; per questi atti di aggiornamento non è più possibile richiedere l'esenzione del bollo che va quindi pagato nella misura di € 28. È stato fatto presente che sarebbe stato opportuno dare notizia agli utenti, informando del cambio di procedura al fine di evitare inutili sospensioni.

Quesito 1

"Da pochi giorni non è più possibile richiedere l'inserimento in mappa di fabbricati dichiarati con tipi mappali pregressi, se non mediante un'istanza da consegnare manualmente all'Ufficio, o da trasmettere mediante pec.

Considerato che precedentemente era sufficiente fare richiesta mediante l'invio di una mail ordinaria che veniva evasa nel giro di pochi giorni, mentre adesso l'evasione comporta un tempo variabile dai 20 ai 30 giorni, si chiede di ritornare alla vecchia procedura a suo tempo proposta, felicemente collaudata e perfettamente funzionante".

L'ing. Rabaioli ricorda che la mail era stata istituita dall'ing. De Luca per accelerare i tempi di introduzione in mappa gli atti di aggiornamento mai inseriti, ma doveva essere utilizzata esclusivamente per aggiornare la mappa nel caso si dovesse poi presentare un nuovo atto Pre.Geo. Purtroppo con il passare del tempo questa casella di posta elettronica è stata utilizzata da tutti per qualsiasi scopo. L'ing. Rabaioli ribadisce che questa casella di posta deve essere usata solo per richiedere introduzione in mappa di tipi mappali mai inseriti e solo nel caso vi sia urgenza perché si devono presentare nuovi atti di aggiornamento. Pertanto, se la richiesta di introduzione del tipo mappale venisse inoltrata altri motivi, dovrà essere prodotta mediante un'istanza e non attraverso questa casella di posta elettronica, che invece potrà essere utilizzata anche per chiedere le copie delle vecchie monografie cartacee dei punti fiduciali, però purché vi sia una reale urgenza; diversamente bisognerà rivolgersi direttamente all'ufficio.

Quesito 11

Pervengono alla Commissione Catasto del Collegio Geometri di Brescia diverse segnalazioni per sospensioni riferite alla presentazione di pratiche di variazione comportanti la costituzione di categorie F3 ed F4 giustificate con il messaggio "PER F4 CONTATTARE L'UFFICIO DI BRESCIA".

Per agevolare i professionisti nella corretta ri-presentazione delle pratiche riteniamo utile che l'U.P. di Brescia comunichi la prassi da applicare per essere contattato e procedere con l'espletamento della pratica senza che questa debba avere ulteriori sospensioni; riteniamo necessario che anche l'U.P. di Foggia venga informato sulle disposizioni condivise tra il funzionario dell'U.P. di Brescia ed il professionista in modo da garantire il corretto proseguo della pratica.

Risponde l'ing. Rabaioli.

Le unità immobiliari possono essere dichiarate in categoria F3 (in corso di costruzione) solo nel caso di nuove costruzioni e qualora siano in corso i lavori la costruzione di un nuovo edificio. L'accatastamento



in questa categoria deve avvenire solo quando si debba stipulare un atto notarile per vendere una porzione di questo immobile.

Per quanto riguarda i fabbricati già classati e che hanno già una rendita, questi anche se sono in corso di ristrutturazione non possono essere dichiarati in corso di costruzione.

Esistono le circolari n. 9 del 2001 e n. 4 del 2009 che disciplinano le categorie F3 e F4.

L'Ing. Rabaioli ricorda che le agevolazioni fiscali vengono riconosciute solo se l'unità immobiliare è accatastata in una categoria ordinaria o in F4; le detrazioni non vengono riconosciute per le unità immobiliari accatastate in categoria F3.

In caso di denuncia di unità in categoria F4, nella relazione contenuta all'interno della pratica Do.C.Fa., va indicato che è in corso una ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 3 comma 1 lettera d del decreto 380/01;

per quanto riguarda le richieste di Foggia di "relazionarsi con il con l'ufficio di Brescia" l'Ing. Rabaioli ribadisce che è una procedura stabilita da Brescia; la procedura è molto semplice e veloce: bisogna inviare una mail indicando le prime 6 iniziali del codice fiscale del tecnico ed il comune al quale la pratica si riferisce, in modo che l'ufficio di Brescia possa esaminarla in tempi rapidi e comunicare a Foggia l'eventuale benestare per l'approvazione.

Abbiamo segnalato che in presenza di relazione accompagnata da fotografie l'Agenzia non dovrebbe fermare tali pratiche.

Quesito 2

A distanza di mesi vengono rifiutate/annullate pratiche in quanto l'Ufficio ravvede un'autonomia funzionale/reddituale nelle cantine o locali accessori che invece sono stati assegnati quali accessori. A parte che talvolta tali decisioni risultano opinabili (vista anche la circolare 0076070.09-2018-U della Direzione Centrale), si chiede che in questi casi si proceda all'immediata sospensione/rifiuto delle pratiche senza aspettare mesi, perché ciò comporta la produzione di nuove planimetrie con applicazione delle sanzioni previste per le pratiche presentate fuori termine perché l'Ufficio pretende che nel nuovo Do.C.Fa. venga indicata la medesima data di fine lavori citata in fase di prima dichiarazione. Anche l'imposizione di utilizzare la medesima data di prima presentazione risulta difficilmente condivisibile, soprattutto alla luce degli artt. 59 e 60 del DPR 1142 del 1949 in base ai quali la sanzione dovrebbe scattare se non si adempisse entro un tempo minimo di gg. 30 alla richiesta di regolarizzazione.

L'Ing. Rabaioli ribadisce che nelle nuove costruzioni le cantine devono essere accatastate separatamente dall'abitazione perché le norme sull'IMU prevedono le esenzioni solo su una cantina.

Non è possibile per l'Agenzia sospendere le pratiche preventivamente.

Per quanto riguarda le variazioni, l'Agenzia estende la procedura anche a queste in quanto sostiene che la norma deve essere interpretata.

Pare quindi che sia esclusivamente un problema di applicazione dell'IMU quindi relativo alla tassazione degli immobili e alle relative esenzioni per la prima casa.



Per quanto concerne la data da indicare sulla pratica di regolarizzazione, il geom. Rizzi si dice in totale disaccordo con le indicazioni date dell'Ufficio di riproporre quella indicata nella pratica di prima presentazione. Così facendo infatti non si dà la possibilità al cittadino di fruire dei benefici previsti dagli artt. 59 r 60 del DPR 1142 del '49.

L'ing. Rabaioli conferma la posizione dell'Ufficio, pertanto il geom. Rizzi informa che il Collegio provvederà a proporre il quesito alla Direzione Centrale.

Quesito 6

Si chiede che, come già avviene in altri uffici provinciali, qualora si accatasti un immobile per il quale non esiste l'opportuna categoria, questa venga creata da codesto Ufficio in sede di approvazione o di successivo accertamento.

L'ing. Rabaioli sostiene che il catasto non può istituire ufficialmente una nuova categoria perché deve essere preventivamente pubblicata in Gazzetta Ufficiale. Qualora per particolari motivi lo facesse, l'utente non potrebbe comunque utilizzarla fino a quando non fosse pubblicata in Gazzetta Ufficiale; pertanto, in sede di presentazione della pratica Do.C.Fa. il professionista utilizzerà una categoria simile (ad esempio una categoria C/2 in mancanza di una C/7) ed in seguito segnalerà all'Ufficio la mancanza dell'opportuna categoria. L'Ufficio successivamente provvederà al cambio di categoria notificandola alla parte.

Quesito 3

Quando si interviene al Catasto Fabbricati con una pratica di variazione e si riscontra che i valori applicati a suo tempo dall'Ufficio sono decisamente superiori a quelli solitamente applicati, non vengono accettate rendite inferiori a quelle già in atti che si otterrebbero applicando i valori consueti suggeriti dall'Ufficio. Di contro, se si devono rifare pratiche nelle quali sono state in precedenza applicate tariffe minori di quelle oggi previste, l'Ufficio vuole che le si aggiorni in funzione dei nuovi valori. Si chiede una coerenza di comportamento, non fosse altro che per dimostrare che l'unico obiettivo dell'Agenzia non è quello di vessare il contribuente.

Sui valori l'Ing. Rabaioli ribadisce che il prezario elenca i valori degli immobili che presentano caratteristiche di ordinarietà; se l'immobile ha caratteristiche differenti deve essere valutato per quello che è, quindi per quelle che sono le sue caratteristiche reali.

La riduzione della rendita catastale non può essere apportata con una pratica Do.C.Fa. ma va richiesta con una istanza in autotutela.

Quesito 4

Quando nei comuni con mappe a perimetro aperto, l'Ufficio provvede al riordino fondiario con conseguente rinomina dei fogli di mappa, bisognerebbe aver, preventivamente alla pubblicazione,



completato anche la rinomina di tutti i punti fiduciali (verificandone la completa corrispondenza con i precedenti PF) e provveduto anche alla pubblicazione sia delle nuove TAF, sia delle nuove tabelle delle misurate in modo da dare la possibilità ai tecnici di operare col Pre.Geo.

Risponde l'ing. Rabaioli.

Quando le mappe vengono messe in conservazione, si devono attendere i tempi tecnici che di norma non superano una settimana, questo perché la procedura è abbastanza complessa e vi sono molte operazioni da eseguire in uno stretto ordine gerarchico; l'Ing. Rabaioli dice che dobbiamo attendere pazientemente anche perché una settimana è un tempo ragionevole; comunque se vi fossero delle urgenze dice di segnalarle all'ufficio; sottolinea che, l'esperienza maturata in questi anni, ha fatto sì che i tempi si siano ridotti notevolmente rispetto a quando furono trattati i primi comuni.

Il geom. Rizzi segnala che spesso i tempi si protraggono ben oltre la settimana e che, in ogni caso, onde evitare disagi ai professionisti che operano nel settore, sarebbe bene attendere che tutti gli aggiornamenti siano stati fatti, compresi quelli sulle TAF e sulle "Misurate".

Quesito 8

Durante la riunione del 29 maggio 2017 facemmo presente che i funzionari di Foggia, in occasione delle sospensioni, avevano iniziato ad omettere il loro numero di telefono. L'ing. Rabaioli, molto meravigliata di ciò, garantì un suo interessamento. Ad oggi tale omissione persiste. Si ricorda anche che, in occasione di precedenti riunioni tenutesi con i rappresentanti dell'AdE, per la proposizione di quesiti, ci venne raccomandato l'uso dell'indirizzo di posta elettronica messo a disposizione dall'Ufficio. Si riscontra però che, anche a fronte di domande estremamente semplici, non vengono fornite risposte per iscritto suggerendo di avvalersi dell'Assistenza Tecnica. Si chiede la collaborazione per migliorare le comunicazioni tra Professionisti ed Agenzia.

L'Ing. Rabaioli conferma che darà disposizioni in tal senso.

Quesito 9

Sembra che, quando si debbano richiedere numerose copie di planimetrie, l'Ufficio provveda a rilasciarne solamente tre per volta, costringendo gli utenti a diversi accessi per reperire tutto il materiale. Per evitare inutili perdite di tempo, sia per gli utenti, sia per l'Ufficio, si chiede se non sia possibile fare tali richieste per posta elettronica e ritirare le planimetrie in back-office.

Risponde l'ing. Rabaioli.

È stato messo un tetto al numero di planimetrie richiedibili perché è capitato, soprattutto con le visuriste professionali, che uno sportello rimanesse occupato a lungo dovendo esse richiedere un gran numero di planimetrie.

Su richiesta del geom. Rizzi, l'ing. Rabaioli si è mostrata disponibile per rilasciare grandi quantità di planimetrie in back office previa richiesta da inoltrare mediante mail.

Viene data comunicazione del fatto che da Roma sono giunte disposizioni per attuare tutte le procedure necessarie al recupero dei tributi catastali dovuti in seguito al passaggio d'ufficio di una unità immobiliare da categoria ordinaria in categoria speciale; inizieranno pertanto ad arrivare i relativi avvisi



di accertamento con la richiesta di integrazione del versamento dei tributi catastali di € 50 per ogni unità immobiliare variata. A tal proposito si richiama la nota N. 302601 del 13/11/2018 della Direzione Centrale Servi Cartografici che a questo riguardo ha impartito precise disposizioni.

Quesito 10

Risulta che i copioni cartacei delle mappe precedenti all'ultimo non siano più consultabili. Capita però che si debbano fare ricerche, in genere di tipo urbanistico e sia necessario, ad esempio, rendersi conto se un fabbricato ad una certa data era già stato dichiarato o meno. Si chiede pertanto che sia ridata la possibilità di consultarle.

L'Agenzia non ha spazio a sufficienza per mettere tutti i copioni in visione al pubblico quindi l'Ing. Rabaioli chiede di segnalare i casi particolari per i quali si vogliono vedere queste mappe, in modo che l'ufficio possa attivarsi per rendere disponibile il copione a chi ne fa richiesta.

Quesito 7

Durante l'incontro del 19.05.2017 segnalammo che, qualora un tecnico provveda ad inviare una pratica Do.C.Fa. immediatamente dopo l'approvazione del tipo mappale, l'ufficio di Foggia sospende la pratica perché non riesce a vedere in banca dati gli estremi di approvazione del tipo. Siccome tale eventualità si è ripresentata, si chiede che in questi casi, peraltro rari, i tecnici di quell'ufficio facciano una semplice telefonata a Brescia per sincerarsi dell'approvazione del tipo mappale, senza dover necessariamente procedere con una sospensione peraltro dovuta ad un ritardo di comunicazioni nel sistema dell'Ufficio e non a un'inadempienza del professionista.

L'Ing. Rabaioli spiega che si deve attendere che venga firmato il secondo originale; la firma del secondo originale viene fatta a fine giornata quando un funzionario firma tutti gli atti di aggiornamento approvati durante la giornata; l'ufficio di Foggia non può vedere in tempo reale quando un tipo mappale viene approvato ma può vederlo solo dopo che è stato firmato il secondo originale; abbiamo pertanto suggerito di non sospendere queste pratiche ma di attendere che l'ufficio rilasci il secondo originale.

Verbalizzanti

Geom. Rizzi Alessandro

Geom. Lissana Piergiovanni

Geom. Baccarini Alberto

