

**Memorandum incontro con
AGENZIA DELLE ENTRATE – SETTORE TERRITORIO
16 Ottobre 2017**

La riunione ha inizio alle ore 15.00.

Presenti:

Dott. Ing. Pastoressa Francesco, Agenzia delle Entrate – Direzione Settore Territorio.

Dott. Ing. Rabaioli Raffaella, Agenzia delle Entrate – Settore Territorio.

Geom. Corso Francesco, Agenzia delle Entrate – Settore Territorio.

Geom. Serra, Agenzia delle Entrate - URP

Geometra Rizzi Alessandro in rappresentanza Collegio Geometri.

Geometra Lissana Piergiovanni in rappresentanza Collegio Geometri.

Direttore Collegio Geometri Benedini Stefano.

Arch. Cominelli Serena in rappresentanza Ordine Architetti.

Ing. Belponer Edoardo in rappresentanza Ordine Ingegneri.

P.I. Segreto Maurizio in rappresentanza Collegio Periti Industriali.

1 Riepilogo attività regolarizzazione fabbricati rurali.

L'Ing. Pastoressa Francesco aggiorna le rappresentanze degli Ordini e Collegi sul flusso di Doc.Fa. quotidiano di 200/250 presentazioni. Il Dirigente inizia l'incontro richiamando la nota inviata al Collegio Geometri, in risposta ai quesiti raccolti tra gli iscritti, segnalando che "stranamente" risulta diffusa in internet su diversi siti web senza logo dell'AdE con firma del dirigente ed invitando, pur essendo un atto pubblico, chiedendo che venga divulgato. La nota è pervenuta quindi all'attenzione dei Direttori Provinciali e Regionali che ne hanno approvato i contenuti.

L'attività di regolarizzazione partiva da circa 23.230 fabbricati presenti al catasto terreni che si stanno gestendo in collaborazione con gli U.P. di Pavia, Forlì, Rimini e Ferrara per la loro ricognizione con SIT per verificare se il fabbricato era ancora effettivamente presente. Laddove l'immagine era chiara e si poteva verificare che era diruto la questione è stata sistemata d'ufficio. Per le situazioni non verificabili adeguatamente sono stati inviati 8.350 avvisi bonari mentre per 3.770 non è stato possibile individuare l'attuale proprietario. L'Ing. Pastoressa propone un riepilogo delle casistiche a cui riferire le regolarizzazioni. Il geom. Lissana Piergiovanni segnala che in diverse occasioni ha suggerito ai colleghi che chiedevano un confronto di non identificare un fabbricato come rudere ma come collabente. L'Ing. Rabaioli interviene segnalando che vi sono fabbricati che di fatto non sono utilizzati con il loro scopo originario, ma possono essere tranquillamente utilizzati come deposito e quindi di fatto ancorché abbandonati da diversi decenni sono immobili che devono essere accatastati. Ci sono poi casi in cui i proprietari sono quattro ed alcuni dichiarano che l'immobile è già accatastato mentre gli altri hanno dato incarichi per procedere all'accatastamento. Altra casistica è rappresentata dalle risposte di coloro che risultano essere proprietari ma che segnalano di non esserlo più non allegando però la documentazione a sostegno della propria dichiarazione. Per coloro che non hanno risposto verrà comminata automaticamente la sanzione prevista ai primi di Novembre. Il geom. Lissana Piergiovanni segnala che alcuni proprietari lamentano di non avere ricevuto alcuna comunicazione ed il geometra risponde loro che, essendo le scadenze previste per Legge, non è possibile appellarsi ad eventuali disguidi postali. L'Ing. Rabaioli Raffaella ricorda che bisogna prestare molta attenzione alla questione della sanzione perché molti dichiarano di aver perso il requisito di ruralità, la conseguenza



però è che l'Amministrazione comunale richiederà loro l'IMU per gli ultimi cinque anni. L'Ing. Pastoressa propone un riepilogo delle differenze tra "rudere" e "collabente": il rudere è un fabbricato con murature di altezza di max m 1/1.5 mentre il collabente è un fabbricato disarticolato nelle sue componenti, per es. senza copertura, ove necessitano interventi su dissesti statici, è da demolire e da rifare, per cui è chiaro che non può generare redditi. E' chiaro che il proprietario può essere in difficoltà a cogliere le sottili differenze tra una classificazione e l'altra e quindi il parere del tecnico è fondamentale; interviene il geom. Lissana Piergiovanni confermando che non è sempre facile ottenere da parte del proprietario la condivisione del parere professionale espresso dal geometra. Interviene il geom. Rizzi Alessandro chiedendo indicazioni rispetto alla gestione della documentazione presentata a firma di un professionista nell'eventualità che, in considerazione dei tempi ridottissimi nei quali spesso è richiesto dal privato al professionista di intervenire, la documentazione presentata evidenzia delle irregolarità in merito alle causali utilizzate. Interviene l'Ing. Rabaioli rispondendo che l'importante è che il fabbricato sia accatastato coerentemente con l'uso che se ne sta facendo; verrà applicata una certa comprensione sull'eventuale riferimento a causali non corrette in considerazione anche della circolare di chiarimento che è stata solo recentemente emessa dall'AdE. Interviene l'Ing. Belponer chiedendo chiarimenti sui 3.770 casi per i quali non è stato possibile individuare il proprietario; l'Ing. Rabaioli comunica che l'U.P. sta proseguendo nell'attività di recuperare gli attuali proprietari. Il geom. Lissana Piergiovanni chiede conferma della procedura da applicare nel caso di più intestatari ma di un singolo utilizzatore, l'Ing. Rabaioli Raffaella segnala che il professionista deve fare richiesta all'ufficio di poter intestare la pratica all'utilizzatore con riserva procedendo con tipo mappale; il geom. Corso segnala che ove non vi sia l'F6 vi è un tasto di spunta con "collegamento con il catasto terreni" ed automaticamente si trascina il dato.

Varie ed eventuali

L'Ing. Pastoressa cede la parola ai rappresentanti degli Ordini e Collegi per eventuali richieste di chiarimenti ed approfondimenti.

Prende la parola il geom. Rizzi Alessandro che, visto che l'U.P. di Foggia ha ricevuto disposizioni di bloccare tutte le richieste di F4 perché il controllo deve essere effettuato dall'U.P. di Brescia, chiede se vi è la possibilità di codificare queste richieste per migliorare la procedura evitando che la pratica venga respinta dall'U.P. di Foggia senza fornire indicazioni al professionista che deve rivolgersi all'U.P. di Brescia. Interviene l'Ing. Rabaioli spiegando che il problema legato a queste pratiche è riferibile più che altro agli F3, immobile che viene costruito su terreno nudo che ha bisogno che venga effettuato un atto. Di questi F3 si è fatto un uso improprio e diffuso perché applicato anche a porzioni di fabbricati già esistenti; al momento dell'acquisto da parte di terzi, per poter accedere alle diverse forme di agevolazioni per la ristrutturazione, il proprietario lamenta presso l'U.P. un errore nella dichiarazione del classamento in F3, che non consente di accedere alle agevolazioni. Per queste pratiche le disposizioni date all'U.P. di Foggia sono quelle di sospendere la pratica e trasmettere la richiesta con tutta la documentazione all'U.P. di Brescia che valuta il caso e da disposizioni all'U.P. di Foggia su come agire. Viene concordato che, per ottimizzare i tempi, i Doc.fa. degli F3 vengano inviati in bozza con documentazione fotografica tramite email dal professionista all'U.P. di Brescia per il parere preventivo e quindi, su conferma dell'U.P. di Brescia, il professionista provvede ad inviare la pratica. L'Ing. Rabaioli Raffaella sollecita i rappresentanti degli Ordini e Collegi affinché sensibilizzino i colleghi per un più preciso lavoro di accatastamento.



Prende la parola il geom. Lissana Piergiovanni che lamenta il persistere del problema dei tipi mappali con la necessità di battere tre punti fiduciali e dell'impossibilità di effettuare una conferma topografica di un ente urbano con conseguente non corrispondenza tra il catasto terreni e quello urbano. Altro problema vi è con la categoria F7 poiché è impossibile rappresentare i beni quando ciò debba essere fatto mediante linee tratteggiate. Il Pre.Geo., infatti, non consente la trattazione solo di queste linee, rendendo perciò impossibile identificarli. In merito a questi problemi non sono state fornite risposte adeguate.

Interviene Ing. Pastoressa segnalando il caso ancora frequente di due u.i. su due piani diversi per le quali viene effettuata una fusione che comporta all'U.P. lavoro in più con aggravio di onere al proprietario nel dover ripristinare le due planimetrie e nel dover fare le comunicazioni ai professionisti. L'ing. Rabaioli Raffaella suggerisce di promuovere un corso sulla definizione di u.i. Ing. Pastoressa evidenzia anche i sempre più frequenti casi in cui una u.i. in A8 viene smembrata per ottenere due u.i. in A7 od in altra categoria così come ritiene necessario ricordare che le soffitte e le cantine, che abbiano un accesso indipendente, debbano essere considerate u.i. a parte non incorporandole come variazione all'u.i. Principale. Ricorda anche che l'accorpamento di due cantine in una unica per non pagare l'IMU non è concesso se queste hanno autonomia funzionale.

L'ing. Rabaioli chiede conferma che, a seguito di quanto richiesto nel precedente incontro, il codice di riscontro sia ora effettivamente inviato a tutti; i rappresentanti confermano ed apprezzano la collaborazione. L'ing. Rabaioli chiede di diffondere tra i professionisti, soprattutto Architetti ed Ingegneri, l'abitudine, al momento dell'invio della PEC, di inserire anche un contatto telefonico ed un indirizzo email non certificata per agevolare il confronto con il professionista.

L'ing. Pastoressa offre un riepilogo delle attività di contenzioso e ricorso alla mediazione; dal gennaio 2016 a settembre 2017 sono pervenute 234 mediazioni e, sui circa 7.000 Doc.f.a. controllati per variazioni effettuate, l'incidenza dei ricorsi è del 3,5%. Si sta verificando un fenomeno per il quale, in un caso su due, il professionista alla notifica risponde di applicare la variazione della rendita perché poi procederà ad andare in mediazione, che come l'autotutela è gratuita, nel tentativo di ottenere in questa sede un miglioramento.

L'ing. Pastoressa segnala poi, in riferimento allo "svuota-impianti", che vi sono dei capannoni dove vengono svolte attività "pesanti" (per es. presse da 50/100/200 tonnellate) per i quali l'U.P. applica un valore forfettario del 10% sulla parte dove vi è l'attività del corpo fondante nel caso non vi sia la documentazione tecnica. Tale considerazione ha successivamente trovato riscontro e conferma anche nell'approccio da parte dei professionisti.

La riunione termina alle ore 17.15

