

**Memorandum per incontro con
AGENZIA DELLE ENTRATE – SETTORE TERRITORIO
1 marzo 2016**

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 Bellavia Giuseppe in rappresentanza Collegio Geometri.
Geometra Raccagni Enrico in rappresentanza Collegio Geometri.
Ing. Belponer Edoardo in rappresentanza Ordine Ingegneri.
Arch. Prudenzi Alessandro in rappresentanza Ordine Architetti.
Dott. Agronomo Balduzzi Diego in rappresentanza Ordine Dottori Agronomi e Forestali

PROBLEMI RICONTRATI CON LA NUOVA VERSIONE DI PREGEO

Quando si redige il tipo mappale di un fabbricato senza assegnargli aree di pertinenza, si attiva il riquadro "ATTESTAZIONE DI AVVENUTO DEPOSITO". A questo punto si è obbligati a depositare in Comune il tipo mappale come se fosse un frazionamento. Con le versioni precedenti questo non accadeva.

Risposta.- L'ing. Rabaioli afferma che tale procedura è stata volutamente prevista in quanto l'inserimento in mappa del solo fabbricato potrebbe presupporre la necessità di vendere lo stesso e quindi si configurerebbe come un frazionamento per stralciare il fabbricato dall'area. In questo caso consiglia comunque di provvedere anche allo stralcio di un'area di pertinenza. Il rappresentante dell'Ordine degli Architetti manifesta la medesima perplessità manifestata dai Geometri in merito alla validità di questa affermazione. Vedremo di rappresentare la nostra obiezione direttamente alla SOGEI o ad altro livello.

Nel redigere un frazionamento, quando si accerti l'errata rappresentazione di un fabbricato già riportato in mappa, è sempre stato consentito rettificarne la posizione senza ulteriori incombenze o gravami. Con la versione attuale si è costretti a presentare l'elaborato come TF/TM pagando di conseguenza i relativi tributi catastali, anche quando il fabbricato è stato rilevato all'impianto delle mappe.

Risposta.- I rappresentanti dell'Ufficio concordano con l'opportunità di non gravare l'utenza con costi non dovuti e segnaleranno il fatto alla SOGEI.

Nel caso in cui ci si trovi ad operare con punti fiduciali posti in parte su una provincia ed in parte su una provincia confinante e qualora vi sia la necessità di associare al libretto delle misure il file delle misurate, ciò è possibile farlo per una sola provincia, rendendo così praticamente impossibile la verifica delle distanze tra i PF rilevate da terzi.

Risposta.- Non essendo a conoscenza di questo problema, lo faranno presente alla SOGEI.



ISTANZE

Qualora la cosa non richieda un dispendio di tempo non giustificabile, si chiede che, nella comunicazione di sospensione/evasione delle istanze, venga indicato il riferimento agli immobili trattati (comune foglio particella).

Risposta.- L'ing. Librizzi sostiene che le volte che ha provveduto lui ad inviare queste comunicazioni, ha sempre indicato gli identificativi degli immobili. Il geom. Rizzi gliene da atto, ma sostiene che non è sempre è così. L'ing. Rabaioli informa che adesso la comunicazione di avvenuta evasione della pratica viene emessa in forma automatica e che pertanto possono solamente richiamare il numero di protocollo dell'istanza.

DOCFA 4.00.3

Ai questi che seguono l'Ufficio ha dato risposte personali, riservandosi di confermarle in occasione della riunione successiva che è stata fissata al 15 marzo 2016. Le risposte sono quelle confermate in occasione del secondo incontro, per le quali hanno ricevuto chiarimenti durante la seduta che hanno avuto con la Direzione Regionale in data 3 marzo. In occasione dell'incontro del 15 marzo l'ing. Librizzi era assente per motivi personali.

Nel caso in cui un Comune avesse chiesto nel 2015 la rettifica di un accatastamento ai sensi del comma 336, si deve provvedere ad eseguire la pratica Do.C.Fa. secondo i criteri definiti dalla procedura vecchia oppure secondo i dettami della circolare 2/E del 2016?

Risposta.- L'ing. Rabaioli tiene a sottolineare che troppo spesso i comuni fanno ricorso al comma 336 anche quando non vi sono interventi edilizi. Siccome la legge prevede l'applicazione del comma 336 solo in caso di "...interventive variazioni edilizie...", il catasto non procede con l'accertamento se l'unico motivo dell'avviso emanato dal comune è quello di obbligare alla dichiarazione degli impianti.

Qualora si debba invece procedere con la regolarizzazione della pratica catastale a causa di un'omessa dichiarazione di ampliamento o nuova costruzione, si dovrà (se l'accertamento è anteriore al 2016) predisporre una prima pratica Do.C.Fa. conformemente alle disposizioni in vigore prima della finanziaria per il 2016 (vedasi circ. 6/2012 per sanare la situazione antecedente al 2016 e subito dopo, anche il giorno seguente, una nuova pratica nella quale non si tenga conto dell'impianistica.

Con la nuova procedura Do.C.Fa. è obbligatorio (prima non lo era), nel caso di dichiarazioni di fabbricati da censire nelle cat. D ed E, indicare la distanza dalle strade "principali". Cosa si intende con questo termine? Tangenziali e autostrade?

Risposta.- Per strade principali si devono intendere tutte quelle strada che non siano per la viabilità locale, quindi tutte le provinciali, statali, etc.

L'arch. Prudenzi ipotizza la possibilità di algoritmi che possano influire sui classamenti; cosa questa improbabile, vista la modalità di calcolo della rendita per le categorie speciali/particolari.



Nel caso in cui si debba rifare un docfa solo per l'eliminazione degli imbullonati, si dovrà semplicemente riprendere la pratica precedente ignorando le voci relative agli imbullonati e mantenendo invariate tutte le altre voci di stima, oppure dovranno essere riviste in funzione di quanto disposto dalla nuova normativa?

Risposta.- La pratica dovrà essere rifatta mantenendo esattamente i criteri di stima applicati sin qui ed omettendo semplicemente i valori degli imbullonati. Anche le planimetrie dovranno essere rifatte identiche a quelle predisposte in precedenza. Laddove sia stato fatto, suggeriscono di mantenere anche le linee tratteggiate che dovessero indicare la posizione dei macchinari, che comunque non saranno stimati.

Fino ad oggi, a Brescia, i fabbricati sono stati stimati in funzione di valori suggeriti dall'Ufficio, comprendenti anche l'area di sedime ed una pari superficie scoperta. Pertanto le pertinenze esterne venivano valutate per la sola eccedenza del lotto (oltre a stimare le sovrastrutture dell'area). Adesso potremo proseguire applicando ancora questo criterio e valutando (al valore dell'area edificabile) la sola eccedenza scoperta, oppure dovranno essere rivisti i valori da assegnare ai fabbricati per poi stimare il valore dell'intero lotto?

Risposta.- I criteri di stima dei fabbricati, delle aree con le relative sovrastrutture, delle recinzioni e di tutto ciò che ai sensi della circolare 2/E deve formare oggetto di inventariazione, restano identici a quelli in voga prima di questa circolare.

La nuova procedura Do.C.Fa. prevede che si debbano segnalare le entità tipologiche solo per le nuove costruzioni. Qualora lo si facesse anche per delle pratiche di variazione, queste sarebbero sospese?

Risposta.- Considerata la rigidità con cui l'ufficio di Foggia applica le norme, l'ufficio di Brescia consiglia di applicare rigorosamente quanto prescritto dalla circ. 2/E e pertanto di indicare le entità tipologiche solamente in caso di nuove costruzioni.

Per quelle pratiche che sono state presentate per la denuncia dei soli pannelli fotovoltaici sulle coperture dei fabbricati e che hanno costituito immobiliari a sé stanti, dovendoli ora eliminare dalla denuncia secondo quanto disposto dalla circ. 2/E, cosa nascerà dopo la loro soppressione? Un lastrico solare o il nulla? Stesso discorso per i fotovoltaici impiantati a terra. Nascerà un'area urbana? Bisognerà riportare la particella al catasto terreni?

Risposta.- La circolare 2/E prevede che debbano essere solo scorporati quegli elementi che in base alla nuova normativa non costituiscono più oggetto di stima. Pertanto la categoria catastale dovrà restare invariata. Nel caso di impianto fotovoltaico posizionato sul tetto, dovrà essere assegnato un valore alla superficie libera della copertura, paragonabile a quello che si assegnerebbe ad un diritto di superficie.

Nel caso di impianti fotovoltaici a terra, analogamente si dovrà assegnare un valore al terreno.



E cosa fare se i fotovoltaici sono stati installati sui tetti dall'inquilino per cui si è provveduto ad accatastarli con "nome proprietario per l'area" e "nome inquilino in diritto di superficie privo del titolo legale"?

Risposta.- Si procederà nello stesso modo previsto al paragrafo precedente mantenendo la medesima intestazione. L'ing. Rabaioli ribadisce che nulla deve essere modificato rispetto alla precedente dichiarazione, se non l'omissione della valutazione degli "imbullonati".

Dal 1° marzo il nuovo Do.C.Fa. diverrà obbligatorio. Gli elaborati planimetrici dovranno essere tutti rifatti secondo le nuove norme? Anche qualora non fosse obbligatorio il loro rifacimento?

Risposta.- Anche in questo caso, si consiglia di attenersi a quanto previsto dalla circ. 2/E, ossia di individuare le diverse Entità Tipologiche unicamente in caso di dichiarazione di nuova costruzione.

L'Ufficio fa inoltre sapere che:

- agli effetti della retroattività della pratica docfa prodotta per lo scorporo degli imbullonati, sarà ritenuta valida la data di presentazione e non quella di approvazione;
- le corti esclusive ad una sola unità immobiliare possono essere individuate col medesimo subalterno che rappresenta l'unità stessa;
- potrà essere rappresentata come "corte comune" l'accesso all'autorimessa inserita in un unico contesto abitativo, purché sia strettamente limitata allo spazio necessario per accedere alla rimessa stessa;
- l'Ufficio sta verificando tutte quelle u.i. alle quali, pur essendo di ridottissime dimensioni, sono state assegnate pertinenze esterne estremamente grandi. Verranno tutte censite in categoria D con stima dell'area di pertinenza;
- entro il 31.12.2017 gli uffici dell'Agenzia delle Entrate si sposteranno in altra sede ancora da definire;
- è conclusa la fase di pubblicazione delle mappe di Villanuova sul Clisi ed è iniziata invece la pubblicazione delle nuove mappe di Gavardo.

