

**Memorandum incontro con  
AGENZIA DELLE ENTRATE – SETTORE TERRITORIO  
29 Maggio 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.

Geometra Corso Francesco, Agenzia delle Entrate – Settore Territorio.

Geometra Rizzi Alessandro in rappresentanza Collegio Geometri.

Geometra Lissana Piergiovanni in rappresentanza Collegio Geometri.

Geometra Stellato Claudio in rappresentanza Commissione Regionale Catasto.

Direttore Collegio Geometri Benedini Stefano.

Ing. Belponer Edoardo in rappresentanza Ordine Ingegneri.

**1. Individuazione immobili comparabili.**

Prende la parola l'Ing. Pastoressa Francesco, Direttore del U.P. di Brescia, che, innanzitutto, riconosce la valenza degli incontri periodici proposti alle rappresentanze degli Ordini e Collegi dell'area tecnica in riferimento all'utilità nell'affrontare in condivisione le problematiche più frequenti segnalate dall'URP e dai professionisti. Con riferimento alla segnalazione, promossa dal geom. Rizzi Alessandro a margine del precedente incontro, l'Ing. Pastoressa informa che si sta ancora procedendo nel valutare le perplessità di un professionista in merito alla comparabilità tra immobili, presi in considerazione dall'U.P., con altri immobili che però hanno caratteristiche intrinseche ed estrinseche completamente diverse, eseguendo, talvolta, tale comparazione anche tra zone che non hanno nulla a che fare con la pratica inerente (per es.: fabbricato in zone impervie per similitudine con fabbricato fronte lago, ecc.). Senza voler scendere nella trattazione del caso particolare il Direttore dell'U.P. conferma la disponibilità ad un incontro di confronto, tramite richiesta di appuntamento presso la segreteria, con i professionisti, che abbiano ricevuto una notifica, per l'analisi e la verifica dei singoli casi. L'Ing. Rabaioli Raffaella interviene sostenendo che le comparazioni non debbano essere fatte necessariamente tra immobili della stessa zona, o foglio, ma tra immobili che, considerati i comodi e gli scomodi, risultino comparabili soprattutto in quei casi in cui non è possibile individuare un immobile analogo nelle immediate vicinanze ed in considerazione che la comparazione deve avvenire con un immobile che è stato oggetto di verifica nel classamento da parte dell'U.P. od il cui classamento è stato attribuito dall'U.P. stesso. Le segnalazioni dei professionisti devono comunque essere sempre sostenute dalla corretta documentazione. Il Direttore dell'U.P. interviene ricordando anche che il sistema delle notifiche prevede un automatismo che individua tra gli immobili precedentemente trattati e verificati dall'U.P. ed è quindi plausibile che vi sia qualche elemento di discordanza da approfondire; a tal proposito il Direttore ha dato disposizioni perché si faccia riferimento ad immobili il cui classamento congruo è consolidato da diversi anni.

**2. Nota prot. 82879 del 27/04/2017: Servizio di consultazione telematica delle planimetrie catastali –Provvedimento 16 settembre 2010.**

Riferendosi alla recente nota inviata dalla Direzione Nazionale si è ricordato che il rilascio delle planimetrie catastali riveste un profilo di particolare delicatezza e, come disposto dall'art. 2, comma



4, del Provvedimento del Direttore dell'Agenda del Territorio 12 ottobre 2006, "La visura delle planimetrie delle unità immobiliari urbane è consentita, in conformità a quanto previsto dalle disposizioni vigenti, soltanto a richiesta del proprietario, del possessore, di chi ha diritti reali di godimento sull'unità immobiliare ed in genere di chi ha legittimo interesse o possa dimostrare di agire per conto di questi.". Il servizio è regolato dal Provvedimento 16 settembre 2010, all'art. 3 e che, inoltre, all'art. 6, prevede che "L'inosservanza degli obblighi ... determina la sospensione o la chiusura del servizio, in relazione alla gravità dell'inadempimento, ferma restando l'applicazione dell'art. 76 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445. ...". Il sistema, ogni volta che l'utente accede alla sezione di SISTER dedicata alle visure planimetriche, rende note le condizioni del servizio, richiedendone esplicitamente la "conferma di lettura" prima di accedere alla richiesta da formulare. Si comunica che è stata avviata, da parte dell'Agenda, un'attività finalizzata alla verifica del corretto utilizzo dell'attività di consultazione planimetrica. In particolare si evidenzia che il controllo è stato indirizzato alla verifica del rispetto delle procedure regolamentari, ossia che le visure richieste siano state finalizzate alla redazione di atti di aggiornamento catastale, alla stipula di atti notarili o a procedimenti giudiziari e che il professionista sia stato incaricato formalmente da un titolare di diritti reali sull'immobile o dall'Autorità giudiziaria. L'inosservanza di questi obblighi può determinare una temporanea sospensione del servizio. Direzione Nazionale ha invitato il Consiglio Nazionale a sensibilizzare i Collegi provinciali ed i propri iscritti ad un corretto utilizzo del servizio, nonché al rispetto puntuale delle disposizioni regolanti la materia. Il Direttore dell'U.P. chiede conferma che il Collegio abbia provveduto ad informare gli iscritti ed i rappresentanti confermano segnalando l'avvenuta pubblicazione della nota sul sito [www.collegio.geometri.bs.it](http://www.collegio.geometri.bs.it). Il geom. Rizzi Alessandro evidenzia la dispersione inutile di tempo e risorse per un professionista che riceva dal proprio cliente la richiesta, non finalizzata alla presentazione di una pratica catastale, di avere le planimetrie catastali del proprio immobile e debba quindi presentarsi presso l'U.P. con la delega ricevuta; tale gestione del flusso di richiesta andrebbe anche ad incidere pesantemente sull'attività dell'U.P. stesso. Interviene l'Ing. Rabaioli Raffaella ricordando che ogni cittadino ha la possibilità con le proprie credenziali di accedere alla propria area riservata del sito dell'Agenda delle Entrate per scaricare la propria documentazione, se la planimetria è in banca dati, in qualsiasi momento della giornata e ribadisce l'obbligo di osservare quanto previsto dal provvedimento del 16 settembre 2010. Il geom. Rizzi Alessandro ricorda che non tutti hanno ancora acquisito la piena dimestichezza con le funzionalità del web e con la propria area riservata del sito dell'Agenda delle Entrate per cui si affidano al supporto del proprio tecnico di fiducia. L'Ing. Rabaioli Raffaella suggerisce di promuovere una richiesta al Consiglio Nazionale affinché sulle segnalazioni degli iscritti per chiedere di apportare le opportune modifiche al provvedimento. Il Direttore dell'U.P. ipotizza che si potrebbero apportare in futuro modifiche appellandosi all'eventualità che un privato cittadino non abbia un proprio dispositivo atto alla connessione internet ed al conseguente accesso all'area privata. Interviene il geom. Stellato Claudio condividendo il suggerimento di portare l'istanza all'attenzione del Consiglio Nazionale. Il geom. Lissana Piergiorgio interviene, nell'occasione, facendo presente la necessità di portare all'attenzione del Consiglio Nazionale il fatto che, se non vi sono in banca dati i documenti relativi ad una planimetria intermedia - o più semplicemente i dati identificativi di una variazione - per una ricerca ed una esatta continuità storica dell'unità l'ufficio non può intervenire su segnalazione del professionista per l'inserimento della pratica con il passaggio intermedio nella banca dati. L'Ing. Rabaioli Raffaella conferma ricordando che è stata una modifica introdotta nel 2015, in occasione dell'inserimento dei dati di superficie negli atti catastali, voluta dalla Direzione Nazionale; la logica della disposizione è riferibile al fatto che una volta



inserita e certificata la superficie catastale, a seguito di rasterizzazione, non è reso possibile intervenire con modifiche dei passaggi precedenti che inficerebbero la certificazione rilasciata dall'U.P. se per ipotesi venisse attribuita una superficie catastale diversa; al momento della nuova rasterizzazione si riscontra una superficie catastale diversa da quella certificata il professionista deve procedere presentando istanza di correzione all'U.P. perché si possa procedere ad una ri-rasterizzazione con la certificazione della superficie catastale corretta che comparirà in visura. Il geom. Lissana Piergiovanni ribadisce che in tal modo non si garantisce comunque una continuità storica che possa soddisfare le richieste al tecnico da parte degli Istituti di credito tramite il notaio. L'ing. Rabaioli risponde che non risulta mancante il passaggio intermedio perché il classamento già c'è, al limite si può evidenziare la mancanza della planimetria. Il geom. Lissana insiste nel chiedere se l'U.P. può intervenire inserendo il passaggio intermedio anche in assenza della planimetria. L'ing. Rabaioli conferma che non è, e non è mai stato possibile, eseguire l'intervento segnalato dal geom. Lissana, neanche ipotizzando di cancellare i dati sino al momento in cui va inserito il passaggio intermedio per poi ripristinarli assolvendo alla necessità della continuità storica. Preso atto della non ordinarietà del caso la questione verrà approfondita in successivo colloquio del geom. Lissana con presentazione di un caso specifico. Con l'occasione l'ing. Rabaioli comunica che la consultazione delle planimetrie pregresse deve sempre essere accompagnata da una motivazione valida come per esempio la "ricostruzione di una situazione urbanistica" da parte del Comune oppure la Soprintendenza ha necessità di visionarle per apporre il vincolo.

#### ACCATASTAMENTO FABBRICATI NON DICHIARATI:

L'ing. Pastoressa introduce un nuovo argomento riferito all'attività correlata all'accertamento dei fabbricati non dichiarati; l'ing. Pastoressa ricorda che nell'anno 2012 furono pubblicati gli elenchi degli immobili che erano stati notificati con un tempo di 120 giorni per la loro regolarizzazione; ora vi sono delle situazione ove sono stati certificati i fabbricati precari ed, in quanto riconosciuti tali, sono stati depennati e delle situazione ove alla notifica non è seguito l'accatastamento e per questi, alla data del 31/12/17, scatterà la sanzione mettendo a ruolo tutti i pagamenti comprese tutte le spese sostenute dall'Agenzia in fase di istruttoria e per l'accatastamento. Interviene l'ing. Rabaioli segnalando che sono state inviate tutte le comunicazioni a mezzo posta presso le rispettive residenze, nonostante che fosse prevista la sola pubblicazione all'albo, agli intestatari che non hanno provveduto a regolarizzare entro i 120 giorni previsti; a questi si aggiungono le tardive regolarizzazioni, per coloro che hanno accatastato dal 2013. Verranno mandati a ruolo tutti quei casi per i quali è stata affissa all'albo la rendita presunta e non si è ancora provveduto al pagamento, oppure si è pagato tardivamente con la sanzione ridotta.

Per estensione si rappresenta la situazione riferita ai fabbricati rurali non dichiarati al catasto fabbricati, che per tutto il territorio della Provincia di Brescia sono 23.400 di cui il 40-45% non sono diruti o demoliti per incrementare spazio agricolo, informando che l'Agenzia delle Entrate, dopo una verifica effettuata tramite l'utilizzo di Google Maps prosegue l'attività di accertamento dei fabbricati rurali che risultano censiti ancora al Catasto Terreni, avviando una campagna di sensibilizzazione per permettere agli intestatari catastali di questi immobili di regolarizzare la propria posizione. I titolari di diritti reali sui fabbricati che possiedono i requisiti di ruralità avevano l'obbligo di dichiararli al Catasto Edilizio Urbano entro il 30 novembre 2012, mentre per i fabbricati che possedevano in passato i requisiti di ruralità, successivamente persi, la dichiarazione in catasto andava presentata entro 30 giorni dalla data di perdita dei requisiti. Per promuovere la regolarizzazione spontanea delle singole posizioni, nelle prossime settimane l'Agenzia delle Entrate invierà, tramite il servizio postale,



avvisi bonari ai proprietari dei fabbricati rurali, o loro porzioni, censiti al Catasto Terreni e da dichiarare al Catasto Edilizio Urbano. L'avviso bonario consentirà a ciascun soggetto di conoscere la propria posizione e verificare quali immobili sono soggetti all'obbligo di dichiarazione. I proprietari che aderiscono agli avvisi dell'Agenzia, presentando una dichiarazione di aggiornamento catastale, potranno beneficiare dell'istituto del ravvedimento operoso, con un notevole risparmio sulle sanzioni che, ad esempio, si riducono da un importo compreso tra € 1.032 e € 8.264 ad un importo di € 172 (pari ad 1/6 del minimo). In assenza della dichiarazione, le Direzioni Provinciali/Uffici Provinciali - Territorio dell'Agenzia delle Entrate procederanno all'irrogazione delle sanzioni previste dalla legge e all'accertamento in sostituzione del soggetto inadempiente, con oneri a carico dello stesso. Interviene il geom. Rizzi Alessandro segnalando che può accadere che le porzioni di fabbricato rurale che figurano ancora tali al catasto terreni, siano state oggetto di dichiarazioni con i vecchi tipi mappali e che questi non siano più stati trattati dell'Ufficio. Interviene il geom. Corso confermando che tale verifica è stata effettuata dall'U.P. anche se permane il dubbio sul subalterno di riferimento; in tali casi bisogna procedere presentando una istanza da documentare adeguatamente. L'ing. Pastoressa ricorda che anche il caso di fabbricato demolito sulla cui area è stato coltivato sarebbe sanzionabile perché vi è un cambio della qualità del terreno da denunciarsi entro il gennaio successivo alla modifica intervenuta. L'ing. Rabaioli interviene ricordando anche il principio della prevalenza da considerare per il mantenimento della ruralità: più del 50% di quello che viene lavorato deve provenire dai propri terreni e risulta quindi difficilmente sostenibile che si dichiari per minore rendita come terreno seminativo un terreno ad orto irriguo, ed inoltre si ricorda che la variazione culturale deve essere effettuata entro 30 giorni dalla modifica.

L'ing. Pastoressa non avendo altri argomenti da parte dell'U.P. da segnalare cede la parola al geom. Lissana.

### **3. Comunicazione del protocollo attribuita alle istanze.**

Il geom. Lissana promuove la richiesta che al tecnico venga comunicato dall'U.P. di Brescia il numero di protocollo attribuito all'istanza presentata, come già avviene presso altri U.P.

L'ing. Pastoressa promette di approfondire la possibilità di implementare tale servizio. L'ing. Rabaioli segnala la necessità che il professionista fornisca un indirizzo email non P.E.C. a cui l'U.P. debba inviare la comunicazione in quanto con gli indirizzi P.E.C. tale funzionalità "protocollo di istanza" non è applicabile perché l'U.P. non può inviare nessuna comunicazione tramite P.E.C. se non accompagnata da una lettera formale firmata dal Direttore.

### **4. La procedura Pregeo sospende automaticamente i tipi mappali qualora, all'interno del triangolo fiduciale, siano presenti altri punti fiduciali non rilevati; ciò è in linea con quanto previsto dalla normativa vigente. Si chiede però che, qualora i punti fiduciali non rilevati siano di fatto demoliti od inaccessibili, possano essere soppressi con procedure semplificate. Si ritiene che in alta montagna o zone impervie, dove si è impossibilitati a rilevare i p.f. intermedi (se vi sono), sia necessario condividere una metodologia per risolvere tale carenza senza rilevarli ne annullarli.**

Interviene il geom. Corso confermando che la nuova versione del Pre.Geo. prevede un blocco per ovviare alla non corretta abitudine invalsa in alcune zone del territorio Nazionale per cui i professionisti, soprattutto coloro che operano con il GPS, facevano il mega-triangolo" senza i p.f. intermedi. Coloro che si trovavano poi nella necessità di fare i confini dovevano quindi fare le poligonal. Il geom. Corso ha personalmente comunicato al livello centrale che è necessario



individuare una modalità deterrente senza imporre il blocco poiché numerose e notevoli sono le difficoltà, zone impervie di montagna o colture elevate in pianura, per il professionista per individuare i p.f. intermedi; la Direzione sta ipotizzando l'emanazione a breve di indicazioni che prevedono l'utilizzo del punto ausiliario, anche se a tale orientamento sarebbe preferibile la sostituzione, non la soppressione, del punto fiduciale se nel frattempo eliminato o se collocato in zona particolarmente poco agevole.

- 5. Con la più recente release di Pregeo, per l'inserimento in mappa delle piscine di superficie superiore ai m<sup>2</sup> 20, bisogna necessariamente ricorrere alla procedura ordinaria collegandosi ai punti fiduciali. Sino ad oggi le piscine si potevano dichiarare ricorrendo alla procedura prevista per le "modeste entità". L'Ufficio di Brescia ha iniziato ad annullare i tipi mappali per i quali si è fatto ricorso alla modalità semplificata. Una simile novità avrebbe dovuto essere comunicata per tempo in modo da consentire ai professionisti di organizzarsi evitando loro danni di non poco conto.**

Il geom. Corso ribadisce la necessità per l'U.P. di applicare quanto previsto dalla Circolare 14/12/2016 n. 44/E incorrendo in sanzioni nel momento in cui eventuali ispezioni individuassero degli inadempimenti. Il geom. Rizzi interviene considerando che la Circolare citata non è stata adeguatamente recepita dai professionisti e sostiene che sarebbe stato opportuno segnalarne l'imminente applicazione. Il geom. Corso ribadisce che i contenuti della Circolare erano stati condivisi, prima della pubblicazione della stessa, con tutti i Consigli ed Ordini professionali Nazionali delle professioni tecniche interessate; il geom. Corso con l'occasione ricorda anche che le versioni del Pre.geo. precedenti al 2010 erano affidate, con esiti apprezzabili nella verifica di eventuali bug, per un periodo di test ai collegi territoriali, tra i quali quello di Brescia, ad un certo momento sono intervenuti i Consigli Nazionali e la Direzione Nazionale disponendo che i test fossero fatti a livello centrale. Poiché l'annullamento non prevede costi aggiuntivi per il tecnico si auspica che i tecnici provvedano ad adeguarsi. Esistono delle eccezioni contemplate dall'art 4.4 "Atti di aggiornamento riguardanti costruzioni non abitabili o agibili e comunque di fatto non utilizzabili": le costruzioni che soddisfano i requisiti di cui all'articolo 6, comma 1, lettera c), del decreto del Ministro delle finanze 2 gennaio 1998, n. 28, possono essere censite in catasto mediante le modalità semplificate di denuncia, indipendentemente dai limiti stabiliti da quanto previsto dalla lettera a) dello stesso articolo. Pertanto, al fine di consentire alla procedura Pregeo 10, "versione 10.6.0 - APAG 2.08" la corretta trattazione degli atti di aggiornamento riguardanti le costruzioni di specie, è stata introdotta una nuova dichiarazione che il professionista deve rendere durante la predisposizione dello stesso atto, così come descritto nel paragrafo 10.4 dell'allegato tecnico. Si rammenta che in tali casi, ai sensi di quanto previsto dall'articolo 6, comma 1, lettera c), del decreto ministeriale prima citato, alla denuncia deve essere allegata una apposita autocertificazione, attestante l'assenza di allacciamento alle reti dei servizi pubblici dell'energia elettrica, dell'acqua e del gas.

- 6. Premesso che le pratiche Do.C.Fa. interessanti il catasto fabbricati di Brescia vengono approvate presso l'U.P. di Foggia accade che una pratica, qualora venga presentata immediatamente dopo l'approvazione del tipo mappale, venga sospesa perché il tecnico dell'Ufficio "non riesce a vedere" gli estremi d'approvazione del tipo mappale e, pertanto, lo respinga. Questo, nel caso di presentazione delle pratiche all'approssimarsi della scadenza dei 30 gg. dall'ultimazione lavori, si può tradurre in una ripresentazione oltre il termine consentito, con conseguente applicazione delle sanzioni previste. Basterebbe**





**effettuare un contatto telefonico per accertarsi della veridicità di quanto dichiarato dal professionista.**

L'Ing. Rabaioli invita a considerare il caso a cui fa riferimento il geom. Rizzi come una eccezione. Il geom. Rizzi chiede se in tali occasioni non sia possibile per il professionista inviare al tecnico la documentazione inviata per l'approvazione del tipo mappale per sopperire alla non possibilità del tecnico di vedere immediatamente l'aggiornamento. L'ing. Rabaioli segnala che chi riceve una pratica Do.C.Fa. se non vede l'approvazione del tipo mappale non può procedere e provvede a respingere la richiesta. Il geom. Corso precisa che il tecnico ha tempo due giorni per poter firmare, dopo le opportune verifiche, gli atti; accadeva che il tipo mappale veniva presentato e poi sospeso ma il tecnico con quel numero di protocollo presentava le schede anche se non era approvato. L'ing. Rabaioli conferma la possibilità per i professionisti di contattare telefonicamente per i casi di più urgente risoluzione.

- 7. Si riscontrano rilevanti difficoltà nel contattare i tecnici che hanno sospeso le pratiche, soprattutto se Do.C.Fa. In passato, in calce alla sospensione, venivano riportati il nominativo del tecnico e l'orario in cui era possibile contattarlo. Si ritiene che, con una semplice telefonata, si possa riuscire, nella maggior parte dei casi, a dirimere i dubbi ed a far riprendere alla pratica il suo iter (come avviene nelle Province limitrofe dove vengono ancora inseriti il contatto telefonico e l'indirizzo e-mail del tecnico che ha effettuato la sospensione della pratica).**

L'ing. Rabaioli rileva con sorpresa la segnalazione che i tecnici dell'U.P. di Foggia non indichino tali dati e conferma che provvederà ad approfondire tale mancanza.

- 8. Sono state recentemente divulgate le nuove tabelle dei valori da utilizzare per la stima delle u.i. a destinazione speciale e particolare. Numerosi valori sono stati rivisti al rialzo. Si auspica per le prossime variazioni un maggior coinvolgimento dei rappresentanti dei Collegi ed Ordini dell'area tecnica.**

L'ing. Rabaioli conferma che l'U.P. ha operato un aggiornamento rispetto ai precedenti valori del 2009 che prevedevano genericamente la divisione della Provincia in tre ambiti:

1. Brescia e immediato hinterland
2. Comuni della Bassa
3. Altri Comuni

Suddivisione che risultava obsoleta e non corrispondente ad una equa rappresentazione della realtà dell'interesse del mercato immobiliare Bresciana e della rendita catastale (valori della zona montana in tutti i casi superiori a quelli della zona della pianura). Inoltre a Comuni di elevate dimensioni con collegamenti infrastrutturali di primaria rilevanza (aeroporti, autostrade, ecc.) si è optato per un adeguamento ai valori applicati alla città di Brescia confermando comunque le valutazioni che l'U.P. già applicava in fase di accertamento. Parimenti i valori considerati in zone maggiormente penalizzate o scarsamente appetibili sono stati adeguati con adeguamenti al ribasso. Interviene il geom. Stellato che chiede chiarimenti in merito alle considerazioni applicate per l'elaborazione dei valori. L'ing. Rabaioli chiarisce che l'U.P. aveva realizzato nei primi anni '90 una bozza di prezziario probabilmente non divulgata ai Collegi ed agli Ordini, successivamente sulla scorta di tale prezziario era stato divulgato un aggiornamento. Oggi sono stati presi gli stessi identici valori non distribuiti su sole tre zone ma distinguendoli per Comune anche per evitare interpretazioni sull'attribuzione di un Comune ad una zona piuttosto che all'altra. Il geom. Stellato ha potuto effettuare una comparazione per



quanto concerne il territorio della Provincia di Milano che contemplasse i valori del prezario dell'88-89 a quelli attuali procedendo in tal modo all'attualizzazione dei valori all'88-89 e riscontrando in tal modo che in alcuni casi il valore attuale del capannone risulta del 25-30% in più di quello previsto dal prezario. L'ing. Rabaioli sottolinea come l'U.P., sino a quando il legislatore non fornirà altre disposizioni per la riforma del catasto e della normativa catastale, non possa che riferirsi ai valori dell'88-89. Il geom. Lissana coglie l'occasione per riportare una richiesta di chiarimento segnalata da alcuni colleghi sulla superficie in eccedenza. L'ing. Rabaioli conferma che il calcolo viene effettuato sulla superficie del lotto meno la superficie coperta moltiplicata per due attribuendo al lotto eccedente un valore compreso tra il 5 e il 10% del valore del fabbricato in considerazione dell'ubicazione e della consistenza superficiale; la superficie coperta, non va moltiplicata per il numero di piani.

Il Geom. Rizzi, tornando all'argomento dei valori suggeriti dall'AdE, chiede conferma che gli ultimi dati forniti si possano ritenere come definitivi, chiede inoltre che i valori precedentemente attribuiti verso il valore più basso della forbice fornita nel 2009 siano mantenuti senza incrementi per allinearli ai nuovi minimi proposti. L'ing. Rabaioli ricorda la necessità di applicare i contenuti della Circolare 6/12 ed a considerare l'elevato numero di casi in cui i valori hanno subito una riduzione rispetto a quelli precedentemente proposti e non a focalizzare l'attenzione sui pochi casi che hanno ricevuto un incremento marginale ed invita i professionisti a considerare, nelle loro proposte valutative dell'immobile all'U.P., la gamma di valori, disponibili nelle nuove indicazioni, facendole corrispondere allo stato dell'immobile speciale, al contesto in cui è inserito ed alle infrastrutturazioni circostanti. Il geom. Rizzi conferma che verrà effettuata una verifica da parte della Commissione Catasto e l'ing. Pastoressa conferma la propria disponibilità a ricevere tramite email le segnalazioni per approfondirne le motivazioni e verificare ulteriormente la congruità. Il geom. Lissana evidenziando le altezze dell'immobile elencate nel documento chiede come comportarsi per gli immobili con altezza inferiore. L'ing. Rabaioli ricorda che il prezario non è da considerarsi come certezza assoluta ed indiscussa e che, quindi, in alcuni casi più particolari è prevedibile un confronto tra il professionista e l'U.P. ed in riferimento alle numerose comunicazioni dei professionisti per ricorsi a riguardo di modifica di rendita senza sopralluogo ricorda che per l'U.P. il sopralluogo non è obbligatorio e che si ha ormai la strumentazione per poter verificare dalla propria sede la correttezza di quanto presentato anche in presenza di documentazione fotografica e di relazione tecnica allegate alla pratica. Il geom. Stellato chiede quale è l'attuale percentuale di rettifiche e l'ing. Pastoressa comunica che si è tra il 40-45% e con l'occasione della richiesta segnala un incremento delle rettifiche che personalmente si spiega con il fatto che sempre più professionisti si improvvisano esperti catastali che presentano pratiche con errori grossolani, come per esempio applicando interpretazioni personali sulla definizione di unità immobiliare per ottenere facilitazioni sulla tassazione.

**9. L'ufficio a seguito della normativa "svuota-impianti" sta rivedendo i valori attribuiti ai lastrici solari che sono di sostegno ai pannelli fotovoltaici. Si chiede quali siano i criteri su cui si basa questa attività.**

L'ing. Rabaioli spiega che per questa casistica si è proceduto nel prendere in considerazione tutti i pannelli fotovoltaici che sono stati dichiarati separatamente rispetto al fabbricato verificando ove vi era un contratto di locazione o ove vi era un atto di cessione di diritto di superficie. Sulla base di questi valori è stata costituita la tabella inserita nel prezario che l'U.P. utilizza per l'accertamento che non prevede il valore al mq ma il valore a kw perché il valore al mq non è conveniente a nessuno per il motivo che la copertura può essere piana od inclinata che crea alcune difficoltà nel calcolo della superficie incidendo quindi sul principio di equità, perché dal punto di vista estimale il lastrico solare è



stato ceduto o concesso per un impianto fotovoltaico per la produzione di un certo quantitativo di kw e non per i mq disponibili e perché va ricordato che lo svuota-impianti non ha annullato le u.i. in cui sono inseriti. Si assiste infatti ad una notevole riduzione nelle pratiche presentate per i pannelli fotovoltaici. Il geom. Lissana conferma la flessione nel settore perché tale fonte rinnovabile non è più conveniente per le ditte essendo terminati i finanziamenti per l'installazione.

Il geom. Rizzi insiste con la propria osservazione evidenziando che l'obiettivo della normativa era quello di considerare l'immobile per ciò che è e non per la sua destinazione; attribuire ai lastrici solari un valore in funzione al fatto che siano di supporto ai pannelli fotovoltaici vuol dire considerare la loro destinazione e non la struttura del fabbricato. L'ing. Pastoressa richiama i principi base dell'estimo per i quali un terreno od un immobile vanno stimati in relazione a ciò che vi si produce. Il geom. Rizzi invita a considerare una varietà di casi per i quali esterna la propria perplessità in relazione al fatto che all'aumento della rendita di un capannone per l'installazione dei pannelli solari e per la conseguente produzione di energia elettrica non corrisponda il ritorno alla precedente rendita nel momento in cui i pannelli solari vengono rimossi. L'ing. Rabaioli chiede che i casi a cui allude il geom. Rizzi siano portati alla propria attenzione per verificare quanto affermato e spiega che se il lastrico solare viene ceduto, per cui vi è un cambio di proprietà, la superficie viene valutata mentre se è la stessa proprietà dell'attività che si svolge nell'immobile l'impianto fotovoltaico viene escluso dalla rendita catastale.

Quesiti rimandati:

- 10. Qualora si presenti una pratica Do.C.Fa., con cui si chiede il cambio di destinazione, se questa determina un valore catastale inferiore a quello già presente in banca dati, l'Ufficio respinge la pratica, anche se suffragata da apposita concessione edilizia, sostenendo che "potenzialmente" il fabbricato potrebbe ancora, in futuro, riprendere la sua destinazione originaria.**
- 11. Frequentemente l'Ufficio sollecita i cittadini affinché questi producano le planimetrie che non sono presenti in banca dati; ciò è da ritenersi perfettamente legittimo qualora gli interessati non abbiano mai provveduto in tal senso ma non è giustificato quando le planimetrie siano state smarrite dall'Ufficio.**
- 12. Quando si devono fondere planimetrie di u.i. censite in categoria C/2, dando origine ad u.i. di rilevante consistenza, l'Ufficio richiede che vengano censite, a seconda della destinazione, in categoria D/7 o D/8. Quando però le stesse u.i. censite in categoria D/7 o D/8 sono rifrazionate non è mai concesso il loro accatastamento in categoria C/2 o C/3. Ci si chiede quali siano le motivazioni "logiche" che determinano una simile decisione.**

La riunione termina alle ore 17.15.

