

#### INCONTRO PRESSO AGENZIA DEL TERRITORIO DEL 07 MARZO 2013

Sono presenti all'incontro i geom. Cinelli, Baccharini e Rizzi, in rappresentanza della Commissione Catasto e Topografia del Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Brescia, e l'ing. De Luca, in rappresentanza dell'Ufficio Provinciale dell'Agenzia del Territorio; durante l'incontro l'ing. Rabaioli interverrà accanto all'ing. De Luca. All'inizio dell'incontro si conviene la condivisione del verbale prima della sua pubblicazione e divulgazione ad aggiornamento dei professionisti. Introduce l'incontro la geom. Cinelli, coordinatrice della Commissione Catasto, che espone, a motivo della richiesta dell'incontro, le difficoltà operative segnalate dai colleghi che hanno reso necessario l'appuntamento per ottenere gli opportuni chiarimenti da parte del Dirigente dell'U.P.

Si porta all'attenzione della Dirigenza dell'U.P. le questioni aperte in riferimento alle "Categorie D" ricordando come in passato si era ipotizzata una collaborazione sugli orientamenti tariffari ed operativi e si era potuto intraprendere un confronto tramite la convocazione del gruppo di lavoro composto da tutti i soggetti coinvolti, gruppo di lavoro che, purtroppo, non è stato più convocato. Con l'occasione si segnala anche l'opportunità che si possa aprire un confronto per chiarire quanto riportato dalla Circolare dell'A.d.T. n.6 prot. 61331 del 30/11/12. Si risponde che le novità introdotte dalla Circolare sono attualmente oggetto di approfondimento di appositi gruppi di lavoro istituiti internamente all'A.d.T., a livello di direzione regionale – si segnala che dopo la raccolta delle osservazioni sulla Circolare 6, avvenuta a livello regionale, la questione è ora all'attenzione della Direzione Nazionale e verrà approfondita in un prossimo incontro; sarà compito dell'A.d.T. informare debitamente i professionisti in merito ai chiarimenti ricevuti ed al conseguente inizio dell'applicabilità di quanto previsto. I rappresentanti della Commissione Catasto rinnovano la disponibilità a comunicare all'attenzione dell'U.P. le osservazioni prodotte dal confronto con i colleghi ed ad organizzare un incontro a livello Provinciale per la condivisione delle risposte fornite dalla Direzione Nazionale. L'Ing. Rabaioli segnala che hanno già provveduto a fornire delle proprie osservazioni, per le quali non hanno ancora ottenuto risposte, e si rende disponibile a raccogliere le segnalazioni raccolte dalla geom. Cinelli. Segnala inoltre che ha provato personalmente ad effettuare delle simulazioni applicando quanto previsto nella Circolare 6 ed ha potuto constatare un consistente aumento delle rendite, per le quali ha già avanzato le opportune segnalazioni. Si riporta l'attenzione dei presenti sui problemi che comporta l'approccio dei tecnici alle categorie D; nonostante l'esistenza di un prezzario di riferimento e l'occasione di incontri propedeutici, alla attribuzione corretta della categoria e delle rendite tra professionisti e dipendenti dell'Agenzia, si segnala una particolare predisposizione alla revisione in aumento nei successivi passaggi dopo l'approvazione della pratica. La Direzione dell'U.P. segnala la ricerca di maggiori uniformità nel prezzario tra gli U.P. a livello regionale, individuando un approccio metodologico condiviso. Le riunioni tenute a livello regionale hanno evidenziato differenziazioni in merito ai prezzari utilizzati ed ai criteri applicati alle diverse tipologie. I membri della Commissione portano all'attenzione del dirigente la constatazione che, in attesa delle indicazioni che i gruppi di lavoro istituiti dalla direzione regionale vorranno condividere con i professionisti, la prassi applicata presso gli uffici sembra preferire l'applicazione di aumenti nelle rendite, seppur di scarsa entità, nonostante gli accordi stabiliti con i tecnici durante i sopralluoghi precedenti. Viene sottolineata la scarsa eticità espressa nell'applicazione di tale approccio. La Direzione dell'U.P. ricorda che, organizzativamente parlando, le considerazioni esplicitate all'operatore in fase di sopralluogo possono essere revisionate successivamente dal responsabile dirigente di settore che ne coordina l'attività; ritiene quindi comprensibile che quanto rilevato durante il sopralluogo possa subire modifiche in fase di gestione interna e ritiene più corretto che il tecnico intervenuto nel sopralluogo si astenga dall'esprimere il proprio parere personale, dando l'impressione al professionista che questo venga consolidato poi nel successivo iter istruttorio; si evidenzia la particolare trasparenza con la quale opera l'U.P. di Brescia, con particolare riferimento alla divulgazione del prezzario interno. I



rappresentanti della Commissione tornano a sottolineare il consolidarsi di un approccio che vede l'applicazione di aumenti €/mq che sono marginali, ma che gradualmente variano in modo non indifferente lo scenario nel suo insieme, e che risultano comunque sempre con importi al di sotto di aumenti ritenuti necessari di ricorso. Vengono esposte le segnalazioni raccolte sugli aumenti minimi applicati. Si aggiunge anche la considerazione delle difficoltà operative determinate dalla mancanza di unità tipo di riferimento. Il rappresentante dell'U.P. ritiene complessa la problematica segnalata e conviene sulla necessità di rivedere le considerazioni che vengono applicate; ringrazia i membri della commissione per le segnalazioni riportate sull'applicazione degli aumenti minimi chiedendo che in caso si riscontrasse ancora tale approccio si provveda fargliene segnalazione. Le disposizioni adottate dall'A.d.T. vanno comunque nell'orientamento di evitare variazioni con aumenti minimi; le segnalazioni raccolte consentiranno l'occasione di ricordare questo approccio ai tecnici dell'ufficio. I membri della Commissione esprimono la difficoltà di comprendere, da parte del professionista, tali modifiche marginali tanto più che nelle più recenti Circolari, per analogia, percentuali di riferimento vengono indicate chiaramente – Circolare impianti fotovoltaici o Circolare per passaggio da una classe all'altra. Anche la responsabile dell'U.P. si è accorta del problema a seguito dell'aumento dei ricorsi comunque presentati, e di aver agito ricordando ai propri collaboratori di non applicare aumenti se inferiori nell'entità dell'aumento della rendita del 10%, condividendo quanto richiesto dai rappresentanti della Commissione Catasto.

Il successivo aspetto affrontato dai rappresentanti della Commissione Catasto è riferito alla correttezza del dato fornito dal software DOCFA sul computo del numero di vani nelle categorie ordinarie rispetto a quanto ottenuto con il conteggio fatto dal tecnico, come prima dell'avvento del DOCFA. La Direzione dell'U.P. esprime la poca comprensione della comunicazione inviata, a tale proposito, dal Presidente del Collegio con richiesta di chiarimenti. Per rendere maggiormente comprensibile la questione si segnala la ricezione da parte dei professionisti, di comunicazioni sulla revisione del numero di vani di un accatastamento effettuato diversi anni prima; il tecnico, contattato per i chiarimenti sulla comunicazione inviata dall'A.d.T., ha segnalato che il conteggio dei vani prodotto da DOCFA non viene utilizzato come quello di riferimento. Si coglie l'occasione dell'intervento per sostenere che tale applicazione di criterio, se ritenuta effettivamente di riferimento dal parte del dirigente dell'A.d.T., debba essere applicata non solo nella situazione in cui il conteggio tecnico risulti maggiore rispetto al conteggio fornito dal software ma, per coerenza, anche in situazione di difetto; ritiene inoltre necessaria una Circolare dell'A.d.T. che fornisca ai professionisti la corretta procedura da seguire. La direzione dell'U.P. conferma l'esistenza di particolari valutazioni in corso sugli automatismi del calcolo effettuati dal software DOCFA, tali analisi comportano la maggior affidabilità attribuita, al momento anche dalla normativa vigente, al conteggio tecnico; conviene con il geom. Rizzi nel ritenere non coerente un diverso atteggiamento tra conteggi in eccedenza ed in difetto e sottolinea la necessità di intervenire non con una logica fiscale ma applicando criteri di equità e di trasparenza. Si stabilisce quindi che il criterio di riferimento da applicare è quello esposto dalla normativa vigente e non quanto prodotto dal DOCFA.

Si ricorda come, in precedenti incontri avuti con un precedente gruppo di lavoro si era giunti, in un ottica di semplificazione, alla considerazione di poter effettuare l'accatastamento considerando come completi immobili a cui mancavano solo pochi elementi di finiture interne. In tale occasione si era concordato, nel caso di complessi edilizi di una certa entità composti da più unità immobiliari, sul considerare valido il 70% del completamento dell'unità all'interno del complesso a tramezze fatte, per poter considerarsi completato l'intero complesso e procedere alla attribuzione della categoria. La Direzione dell'U.P. segnala la necessità di agire con particolare attenzione, rispetto al passato, e che tali considerazioni debbano essere vagliate dall'interpretazione del tecnico



poiché può avere delle implicazioni in senso fiscale. Ritiene non contestabile la possibilità di attribuire una categoria ma la problematica, in riferimento alle unità non terminate, può determinare diverse implicazioni fiscali. I rappresentanti della Commissione sottolineano come tale atteggiamento può determinare anche un ostacolo nell'attuale situazione del mercato immobiliare; per diverse unità invendute si preferisce non apportare l'inserimento delle ultime finiture per poter concedere all'immobile una possibilità maggiore di vendita, consentendo al nuovo proprietario maggior libertà di personalizzazione che non incide sull'attribuzione della categoria dell'immobile. La direzione dell'U.P. pur comprendendo il concetto esposto ritiene necessario che vengano chiariti i principi generali legati all'aspetto fiscale, da utilizzare presso il catasto con una adeguata valutazione dei risvolti fiscali che fornire queste indicazioni comporterebbero. I rappresentanti della Commissione Catasto esprimono la propria mancanza di comprensione sul danno erariale o fiscale, che verrebbe determinato dal classificare un'unità immobiliare sprovvista di pavimento. La Direzione dell'U.P. evidenzia come concettualmente debbano essere approcciati due aspetti, uno legato all'immobile ed uno all'unità immobiliare; si comprendono le esigenze di maggior flessibilità che il mercato richiede. Si chiede ai rappresentanti della commissione a quali aspetti tale considerazioni dovrebbero considerarsi estese. La commissione ritiene che, per ottenere uno scatto di classe, le finiture applicate debbano essere di estremo lusso. Lo spostamento delle tramezze non rientrerebbe in questa casistica, comportando l'ottenimento di un permesso di costruire e la conseguente variazione all'accatastamento. Si chiede quindi se i membri della commissione condividano che il concetto da utilizzare, per ritenere accatastabile un immobile nella casistica esposta, venga riferito innanzitutto al completamento delle parti comuni. Si condivide tale ipotesi e si ritiene utile da parte dell'Ufficio Provinciale promuovere presso la Direzione un quesito per avere maggiori chiarimenti. Si sottolinea anche come le imprese che hanno unità immobiliari accatastate in categoria F/3, cioè in corso di costruzione non ancora ultimate, possano trarre giovamento dall'attribuzione di una categoria catastale differente che non comporterebbe quindi alcun danno all'erario. Viene riconosciuta la ragionevolezza della richiesta e si segnala l'intenzione di chiedere direttive agli Enti preposti ed agli organi direzionali con specifico quesito. La responsabile dell'U.P. ricorda come per il catasto non valga la data di fine lavoro ma l'asservibilità all'uso, ritiene quindi corretta l'attribuzione della categoria F/3 di un appartamento privo di finiture, non essendo ritenuto asservibile all'uso; su questo si è confrontata in proposito con i propri collaboratori raccogliendone la conferma della coerente applicazione da sempre, nella prassi operativa, di quanto disposto dalle direttive catastali. La commissione ipotizza che il concetto dell'asservibilità sia subentrato a quanto precedentemente considerato e ciò ha determinato la condivisione dell'interpretazione esposta. La direzione dell'U.P. ritiene corretta la segnalazione presentata e l'opportunità di proporre il quesito.

Il successivo punto affrontato, riferendosi al concetto di uniformità, riguarda la corretta attribuzione delle corti comuni per le villette ed alla necessità di maggiore uniformità nei criteri applicati. Si ricorda come fosse stato ritenuto ininfluenza l'area, di scarse dimensioni, ritenuta esclusiva tanto da renderne superflua l'esclusività e promuovendone, di conseguenza, il riconoscimento di parte comune. Tale considerazione sembra che si sia persa e quindi vengono segnalate diverse pratiche rifiutate dall'Ufficio per tale motivazione. L'U.P. ritiene che la prassi precedentemente applicata era completamente errata con riferimento ai fini fiscali delle pertinenze. La commissione evidenzia però una possibile violazione del concetto di equità, qualora alla presentazione di una pratica questa venga gestita con le nuove indicazioni, rispetto alla restante zona urbana in cui è inserita, nella quale risultano applicate le precedenti considerazioni applicate. Da parte dell'U.P. si sostiene la necessità che la presentazione di una pratica implichi la revisione di tutta la documentazione relativa alla zona circostante. La



commissione evidenzia la necessità di maggiore chiarezza sulle indicazioni fornite ai tecnici dell'U.P. ed ai professionisti. La direzione dell'U.P. condivide che la prassi consolidata renda difficile comunicare un cambiamento di direzione per il futuro della gestione del problema. LA commissione torna a sostenere la disparità di trattamento che il cambio di direzione comporterebbe tra chi accatasta al nuovo e chi ha già accatastato. L'U.P. ritiene necessario rifarsi al principio di ordinarietà. Il geom. Baccarini sottolinea come sia il catasto che debba applicare per primo tale principio. L'U.P. ricorda come sia il Legislatore che deve eventualmente intervenire con opportuni aggiornamenti, variando i criteri di classamento a livello Nazionale. La direzione dell'U.P. ritiene necessaria l'acquisizione della consapevolezza da parte di tutti che è attualmente in atto un processo di revisione ed è necessario quindi avere chiarezza ed uniformità sui principi di riferimento e sulle prassi di indirizzo da applicare. Si chiedono delucidazioni in merito al servizio di trasmissione dei modelli di istanza in autotutela tramite Posta Elettronica Certificata, segnalando che diversi colleghi sono in attesa di conferma dell'entrata in esecuzione di tale servizio per poterne sfruttare le potenzialità. Si segnala che tale servizio è già attivo e chiede che il Collegio sensibilizzi i propri iscritti al suo utilizzo, consigliandoli anche di indicare sempre anche un indirizzo email comune, accanto a quello P.E.C., per agevolare la gestione della semplice comunicazione di avvenuta accettazione delle istanze. La commissione condivide la necessità di una comunicazione a tutti gli iscritti, ipotizzando che sia mancata una corretta comunicazione da parte dell'U.P.. L'U.P. ricorda l'indirizzo P.E.C. dell'A.d.T. a cui fare riferimento: [up\\_brescia@pce.agenziaterritorio.it](mailto:up_brescia@pce.agenziaterritorio.it). La direzione dell'U.P. segnala l'opportunità di sollecitare anche l'uso della firma digitale sulla documentazione scansionata auspicando una diffusione nell'utilizzo di tale procedura tra i professionisti; questo consentirebbe un'ottimizzazione delle risorse dell'ufficio. I rappresentanti della Commissione Catasto del Collegio colgono l'occasione dell'incontro concesso per riportare all'attenzione del Dirigente dell'U.P. la necessità di prevedere un ulteriore giorno di supporto nella gestione delle pratiche DOCFA, per quanto riguarda il catasto terreni la situazione risulta migliorata. La direzione comprende le difficoltà dei professionisti ma presenta, a motivo degli impedimenti, lo scarso numero di personale da destinare a tale servizio di assistenza specialistica. La commissione ritiene che lo sviluppo del servizio offerto dall'Assistenza Tecnica all'Utenza consentirà di gestire con maggiore rapidità le questioni più banali che ora sono invece necessariamente rinviate di lunedì in lunedì, ostacolando il lavoro dei tecnici su questioni di maggiore entità. Si evidenzia come il servizio dell'A.T.U. sembri destinato prevalentemente alla maggiore fruizione da parte del privato cittadino, piuttosto che a disposizione dei professionisti; un differente approccio alle esigenze dei tecnici aiuterebbe ad ottimizzare i tempi ristretti messi a disposizione dei tecnici professionisti. L'U.P. condivide il suggerimento presentato. Ulteriore sensibilizzazione in merito alla disponibilità degli Uffici si auspica qualora l'attività del Lunedì sia preclusa dalla concomitanza con scioperi o festività; il non prevedere che in tali occasioni il giorno venga recuperato nel primo giorno lavorativo utile comporta per il professionista il dover rimandare la gestione delle pratiche per due settimane, alcune volte anche per un periodo maggiore. La commissione chiede se l'A.d.T. possa ipotizzare l'individuazione di un ulteriore mezza giornata di apertura ai professionisti, oppure ripartire il periodo di apertura al pubblico su due giorni. La direzione ritiene che sia maggiormente percorribile l'ipotesi che prevede l'individuazione di un altro tecnico da aggiungere a quelli destinati attualmente a tale servizio. La commissione coglie l'occasione di evidenziare come l'alternanza di tecnici nella gestione della stessa pratica ha creato alcune volte imbarazzanti difformità interpretative che hanno rallentato l'iter di approvazione delle pratiche. Tale approccio ha quindi determinato un ulteriore rallentamento nell'attività consentita negli orari di apertura ai professionisti. Da ciò l'esigenza che le prenotazioni per i colloqui comportino la presenza di professionisti fuori dagli Uffici in ore antelucane per non perdere il diritto di precedenza. L'U.P. raccoglie la segnalazione delle problematiche presentate, chiede di produrre eventuali comunicazioni nel caso di difformità di



interpretazione tra il personale degli uffici e si propone di affrontare l'individuazione di date alternative ai colloqui, qualora questi cadessero in giorno di festività oppure fossero impediti da sciopero del personale; segnala altresì di aver dato disposizioni che sulle pratiche compaia sempre il nominativo del tecnico che ha gestito la pratica per chiedere chiarimenti qualora sorgessero difformità interpretative. La direzione con l'occasione chiede una valutazione in merito al servizio di assistenza telefonica e la commissione segnala come questo non risulti fruibile. L'U.P. segnala che purtroppo sono stati segnalati problemi con le linee telefoniche dovuti al fatto che nonostante il segnale suoni libero, il tecnico è invece effettivamente impegnato in altra conversazione precedente. La direzione auspica che il corretto adempimento dell'inserimento del nominativo del tecnico che ha gestito la pratica sulla pratica stessa comporti una maggior rapidità da parte del centralino per la sua individuazione e quindi un rapido reperimento dei chiarimenti necessari. L'alternativa potrebbe essere rappresentata dall'individuazione di una fascia oraria pomeridiana di disponibilità al colloquio telefonico. La geom. Cinelli segnala che tale prassi, utilizzata presso altri U.P., non ha riscontrato particolare apprezzamento tra i colleghi perché spesso comporta la concentrazione di tutte le telefonate in un arco di tempo troppo ristretto. La direzione comunica, con l'occasione, la destinazione di diverse risorse dell'U.P., in collaborazione con i colleghi di Cremona, per la gestione del progetto di allineamento cartografico. Tale decisione ha comportato il passaggio della gestione delle pratiche DOCFA inviate in telematico all'U.P. di Foggia, come recentemente comunicato al Collegio dalla nota prot. 2465 del 01/03/13. La geom. Cinelli auspica che tale passaggio non produca disagi per i professionisti quali sospensioni per mancate applicazioni delle linee guida fornite da Brescia, come avvenuto in passato con l'U.P. di Cremona. I rappresentanti della Commissione segnalano il diniego espresso alla presentazione della richiesta della rasterizzazione di planimetria non in banca dati nel caso in cui sia omessa la comunicazione del numero di partita cartacea da parte del professionista; essendo tale dato in possesso dell'A.d.T. si chiede la collaborazione all'U.P. per il completamento del dato in modo da consentire l'avanzamento della procedura. Si riporta l'impossibilità segnalata, da parte dei professionisti operanti nella Valle Camonica, di effettuare le visure presso l'Ufficio distaccato di Breno, si ipotizza per la mancanza di una cassa attrezzata al pagamento degli oneri previsti. L'U.P. prende in carico la segnalazione per approntare le opportune verifiche. La commissione chiede aggiornamenti in merito alla possibilità di condivisione della digitalizzazione dei microfilm. Attualmente sono stati digitalizzati a livello centrale i Mod.55, quindi i partitari terreni e fabbricati. La direzione conferma l'avvenuta realizzazione del processo ma segnala l'impossibilità della visualizzazione in via telematica per la mancanza di una procedura che consenta la gestione del servizio "Territorio-Web". In particolare tale accesso presenta delle complessità di gestione ed è al momento precluso per la mancanza della possibilità di corrispondere da parte dei professionisti al pagamento degli oneri richiesti. La direzione ha presentato una segnalazione con un suggerimento per la risoluzione del problema. L'U.P. segnala che le bobine vanno ancora verificate, tale test di valutazione è previsto per il giorno 22 Marzo. Alla specifica richiesta di chiarimenti in merito alla possibilità da parte dei professionisti di accedere alla documentazione, si segnalano alcune problematiche in riferimento alla corrispondenza dei tributi. La commissione ricorda che per le visure dei documenti, che risultano digitalizzati, presso l'Archivio di Stato non vi è da corrispondere alcun tributo; non comprende il motivo per cui l'accesso al servizio non sia reso, per tanto, gratuito. L'U.P. segnala di aver già proposto una segnalazione in tal senso e il dirigente ricorda che l'U.P. non ha autonomia in tali decisioni. La direzione espone il suggerimento che ha avuto modo di esprimere in tal senso ritenendo che non si tratti di acquisizione di documenti ma semplicemente di visione di un'immagine, questa non sia da computare onerosamente al professionista. In occasione dell'incontro del 22 Marzo i rappresentanti dell'U.P. dell'A.d.T. di Brescia chiederanno indicazioni procedurali per permettere al pubblico l'accesso alla documentazione. La direzione coglie l'occasione per ricordare gli ambiziosi e i necessari progetti di



informatizzazione degli archivi evidenziando i limiti imposti dalle diverse aree di competenza coinvolte, motivo per il quale per esempio se è previsto un tributo oneroso l'U.P. non può intervenire con decisioni autonome che invece può prendere per quanto riguarda l'ambito gestionale; pur non perdendo di vista gli obiettivi finali delle collaborazioni che si possono esprimere è auspicabile un compromesso per non perdere l'occasione di poter sviluppare progetti utili per la categoria. La commissione segnala all'U.P. che le possibilità di concretizzazione dei progetti non sono state definitivamente precluse ma sono oggetto di riflessione del Consiglio Direttivo. L'U.P. di Brescia per l'anno 2013 – termine previsto dalla Direzione Regionale ma che molto probabilmente subirà una proroga all'anno successivo - è orientato strategicamente all'obiettivo della bonifica delle banche dati ed alla sua integrazione ed allineamento; una svolta epocale che implica vantaggi e benefici per tutti. La commissione segnala le difficoltà, riportate dai colleghi, in merito all'allestimento degli elaborati planimetrici ove i committenti non risultino essere unici proprietari di tutto lo stabile; tale casistica presenta particolari problemi soprattutto in riferimento agli immobili di particolare vetustà. La richiesta, al fine di consentire al professionista di lavorare con maggior precisione, è quella di poter avere, in questi casi, copia dell'elaborato riferito all'intero piano. Tale prassi era stata inizialmente consentita poi era stata bloccata per esigenze di rispetto della privacy. L'U.P. comprende le difficoltà esposte segnalando anche la contraddizione tra la normativa che richiede espressamente al professionista la planimetria del piano e gli obblighi di rispetto della privacy. Viene suggerita la presentazione di un quesito alla Direzione, viste le esigenze determinate dalla normativa vigente che costringe l'amministrazione a fornire il supporto necessario alla soddisfazione di quanto richiesto, affinché si possa trovare una soluzione suggerendo di impegnare il professionista a garantire la privacy ed ad impegnare alla distruzione della copia della documentazione una volta terminate le esigenze operative. La commissione chiede indicazioni in merito alla procedura da applicare per una corretta variazione di categoria D rispetto ad un precedente registrazione ove sia difficile reperire la documentazione antecedente per una adeguata valorizzazione. L'U.P. suggerisce che, in questi casi, il professionista presenti il modulo di richiesta di accesso agli atti amministrativi - legge 241-90 ed s.m.i. per accedere alla valorizzazione elaborata nel precedente DOCFA.

Il Verbalizzante  
Sig. Stefano Benedini

La coordinatrice  
Geom. Laura Cinelli

