



agenzia del
Territorio

Ufficio Provinciale di Modena

Rua Pioppa, 22 - 41100 Modena - tel. 059/222919

E-mail uut1modena@finanze.it

VERBALE N. 1

OGGETTO: Commissione interprofessionale Catasto della Provincia di Modena.

Il giorno 27 febbraio 2002 alle ore 10.30 presso l'Ufficio del Direttore dell' Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Modena , si è riunita la Commissione in oggetto, erano presenti i Sig.ri:

Gorrieri Francesco in rappresentanza del Collegio dei geometri e del CUP (Comitato Unitario delle Professioni);

Fornaciari Claudio in rappresentanza dell'Ordine degli Architetti;

L'Ing. Benatti in rappresentanza dell'Ordine degli Ingegneri;

Torricelli Gilberto in rappresentanza dei Periti Agrari;

Rossi Luca in rappresentanza dell'Ordine degli Agronomi;

Il Notaio Fusco Giuliano, in rappresentanza dell'Ordine dei Notai;

Guadagnoli Giuseppe Direttore dell'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Modena.

Bianchini Silverio Segretario della commissione in rappresentanza dell'Agenzia del Territorio Ufficio di Modena.

Dopo i saluti l'Ing. Guadagnoli ha esposto la necessità di istituire tale Commissione che avrà il compito di recepire problematiche catastali e anche relative all'Ufficio di Pubblicità Immobiliare, le quali potranno essere risolte direttamente o poste al giudizio di organi competenti.

L'Ing. GUADAGNOLI spiega le novità introdotte con l'ordine di servizio n. 12 del 22.2.02 con il quale viene abolita la figura del tecnico di turno (filtro sulle rendite catastali proposte).

L'addetto alla ricezione delle denunce Docfa ne controlla la correttezza formale, riscuote i diritti ed inserisce agli atti le stesse.

Sulle rendite catastali proposte rimane il filtro del classamento automatico (algoritmo specifico) per le u.i.u. ascrivibili alle categorie speciali e particolari la rendita catastale proposta viene inserita agli atti e verrà controllata in successiva fase dal Reparto III dell'Ufficio.

L'addetto alla ricezione controlla la rendita catastale proposta per le u.i.u. ascrivibili alle categorie ordinarie, in rapporto alla rendita catastale di classamento automatico;

ove quest'ultima risulti inferiore od uguale alla prima, valida immediatamente la rendita catastale proposta dal tecnico professionista.

Nel caso la rendita catastale proposta risulti inferiore alla rendita catastale di classamento automatico, l'addetto alla ricezione propone la modifica al tecnico professionista.

Se la richiesta di modifica viene accettata, si procede alla correzione da parte dell'addetto alla ricezione e conseguentemente alla validazione della denuncia corretta; diversamente viene inserita agli atti la rendita catastale proposta che viene controllata in fase successiva dal Reparto III dell'Ufficio.

L'accettazione della correzione da parte del tecnico professionista dovrà essere esplicitata e risultare in qualche forma nelle carte; si rimanda a riguardo ad un criterio stabilito dai Capi Reparto II e III.

Per i casi (possibili) in cui il classamento automatico presenta delle anomalie (fabbricati rurali e mini-appartamenti in genere e/o altri relativi soprattutto ad alcuni accatastamenti di complessi condominiali per i quali il classamento automatico potrebbe attribuire la categoria A/3 e non la A/2), l'addetto alla ricezione potrà richiedere una "assistenza tecnica".

Si configura quindi la necessità di prevedere la figura di un assistente tecnico che affianca l'addetto alla ricezione; tale ruolo non può che essere ricoperto da un tecnico di Reparto III, individuato dal Capo Reparto III con comunicazione di servizio specifica.

Torna ad essere evidenziata la professionalità del tecnico professionista il quale dovrà proporre una rendita adeguata, attraverso il raffronto con il classamento automatico. Verrà effettuato un controllo pari al 10% di cui il 4% con sopralluogo relativamente alle rendite catastali dei gruppi D.

Il Geometra GORRIERI fa presente che attualmente poteva crearsi una disparità di giudizio sul classamento di una unità immobiliare da parte di tecnici catastali diversi. Ing. GUADAGNOLI riferisce che anche per questo è stato eliminato il filtro del tecnico, si fa presente che per problemi tecnici si dovrà far riferimento al Capo Reparto, mentre per problematiche particolari si dovrà produrre un quesito scritto. Geom. GORRIERI: come si può ovviare a problemi che scaturiscono dal classamento effettuato al tavolo senza sopralluogo, per esempio su un calcolo di vani superiore a quello proposto? Per esempio in un caso l'Ufficio ha calcolato come vani utili delle soffitte.

Ing. GUADAGNOLI: in questo caso si produrrà un'istanza di autotutela e poi se disattesa eventualmente ricorso alla Commissione Provinciale.

Ing. BENATTI: per quanto riguarda le soffitte il catasto dovrà tener conto della loro altezza e della eventuale abitabilità futura.

Ing. GUADAGNOLI: catastalmente è soffitta può però essere individuata una classe più elevata a seconda delle caratteristiche dell'immobile e quindi anche dal pregio dei suoi accessori.

Ing. BENATTI: per quanto riguarda il Docfa e precisamente per il criterio di controllo delle rendite catastali: il controllo come viene effettuato? Per sorteggio, per comune, per tecnico?

Ing. GUADAGNOLI: Il criterio di controllo viene già effettuato a monte attraverso il classamento automatico, la percentuale del 10% viene affrontata con il criterio della casualità mentre per il 4% effettuato con sopralluogo verranno controllate puntualmente le denunce riguardanti gli immobili appartenenti alla categoria D. L'interesse da parte dell'Amministrazione è quello di recuperare tempo e personale in quanto le ore dedicate al controllo Docfa devono essere diminuite notevolmente e bisognerà dare spazio alla revisione degli estimi.

Ing. BENATTI: si possono prendere dei provvedimenti nei riguardi di quei tecnici che attribuiscono delle rendite proposte completamente errate?

Ing. GUADAGNOLI: No, le rendite proposte errate, si cambiano e si notificano, pur rimanendo il fatto che situazioni particolarissime possono essere segnalate.

Geom. TORRICELLI: per le categorie D è sicuro che il valore al metro quadrato è riferito al biennio 1988-89?

Ing. GUADAGNOLI: Si il valore è riferito a quella data, il metodo di stima per le categorie D può essere fatto in vari modi per esempio una delle possibilità è quella di fare una stima in base al canone annuo lordo ordinario.

Geom. TORRICELLI: per le categorie D/10 non crede che l'Ufficio attribuisca delle rendite sproporzionate? anche se bisogna ammettere che in quest'ultimo periodo i valori attribuiti sono moderati.

Ing. GUADAGNOLI : l'Ufficio deve notificare le rendite delle categorie D dove sinteticamente dovrà essere riportata una relazione in cui siano descritti gli elementi dimensionali ed estimali utilizzati per la determinazione della redditività del bene.

Geom. GORRIERI: a proposito di notifiche, perché l'Ufficio notifica le rendite di più unità immobiliari con uno stesso plico, anziché notificare per ogni singola unità? Chi dimostra che ho ricevuto le notifiche di tutte le unità ? Capisco che l'Amministrazione lo faccia per risparmiare sulle spese postali ma la norma dice che le unità vanno notificate singolarmente.

Not. FUSCO: Possiamo segnalare sulle volture rettifiche di toponomastica, civici, piani, nominativi etc.?

Ing. GUADAGNOLI: esiste un servizio per fare questo tipo di correzioni, basta segnalare. Le rettifiche vengono fatte in tempo reale, inoltre con la convenzione che è stata istituita con il Consiglio Notarile attraverso il programma aggiorna sono state recuperate migliaia di volture in preallineamento, per poter permettere ai Notai di presentare successivamente la voltura automatica, l'Ing. Guadagnoli ringrazia Il Consiglio Notarile per la collaborazione fattiva.

Not. FUSCO: i tipi mappali non introdotti in atti sono recuperabili ?

Ing. GUADAGNOLI: i tipi mappali come le volture se non introdotti in atti devono essere segnalati, ad ogni buon fine in quest'ultimo periodo sono stati recuperati migliaia di atti in arretrato.

Geom. TORRICELLI: i modelli 26 vengono recuperati?

Ing. GUADAGNOLI: Si dal prossimo anno si iniziano a recuperare anche quelli dedicati alla variazioni di colture, entro la fine del 2004 la banca dati catastale dovrebbe essere aggiornata e quindi non si dovrebbe avere arretrato di nessun genere.

Geom. TORRICELLI: spesso i comuni chiedono tributi ICI relativi ad immobili già venduti, a questo problema come si ovviare?

Ing. GUADAGNOLI: siccome il comune desume i dati dalla banca catastale si tratta di aggiornare il catasto introducendo le dovute volture e questo lo si fa attraverso segnalazione o attraverso il programma "Aggiorna" che i professionisti adoperano per aggiornare gli atti catastali.

Alle ore 11.30 il Notaio Fusco saluta , si scusa, ma deve lasciare per impegni già presi in precedenza.

L'Ing. GUADAGNOLI presenta uno studio sul comune di Carpi , con l'aiuto di estrapolazione dati dal data base catastale si possono evidenziare per foglio le categorie e classi preminenti insistenti su di questo, associando questi dati ad altri provenienti dall'osservatorio immobiliare e dagli atti trascritti presso la Conservatoria dove risultano i valori soprattutto per quegli immobili acquistati in regime d'IVA (quindi valori reali), si possono ottenere valori attendibili che potranno essere utilizzati dall'Ufficio per la prossima revisione degli estimi del Catasto Fabbricati e potranno essere utili anche al professionista per indicare la rendita catastale proposta qualora si debba presentare una denuncia Docfa.

Le categorie professionali sono interessate al progetto e se ne potrà ridiscutere a breve termine.

Geom. GORRIERI: 1) a nome del C.U.P. chiede che questi incontri possano effettuarsi una volta al mese e che di volta in volta vengano risolte le problematiche poste nell'incontro precedente.

2) Orari di apertura al pubblico. Dal 1° marzo si tornerà all'orario 8-12 e giovedì pomeriggio dalle ore 14.30 alle 16 oppure continuerà l'orario ridotto? Gli utenti che che si trovano in fila ancora alle ore 12.00, orario di chiusura, possono usufruire del servizio o sono mandati via come spesso accade?

3) Si potrebbe installare un elimina code?

4) Gli aspetti procedurali del Docfa 3.00 come vengono risolti ?

Ing. GUADAGNOLI : per gli incontri mensili si può fissare di volta in volta la data dell' incontro. Gli orari di apertura al pubblico dal primo di marzo torneranno quelli di prima, gli utenti che sono dentro l'Ufficio prima dell'orario di chiusura debbono usufruire del servizio. Per l'elimina code è stato già provveduto, siamo in attesa di risposta. Per gli aspetti procedurali del Docfa c'è un referente dell'Ufficio Provinciale, inoltre possono essere posti quesiti al sito internet creato dall' Agenzia appositamente per risolvere questo tipo di problematiche.

Cenno sul Catasto ai comuni, il Ministro ha inviato a tutti i sindaci un modulo, attraverso il quale dovranno decidere le modalità di decentramento desiderate, se in forma associata con la costituzione di poli, o in forma autonoma.

La mappatura dovrà essere terminata entro la fine di aprile, per la provincia di Modena esistono già delle scelte, ed è stata una delle prime province a muoversi a favore del decentramento e della costituzione di eventuali poli.

Sotto questo aspetto le categorie professionali sono molto scettiche e critiche sull'andamento della transizione verso un Catasto totalmente decentrato ed autonomo, soprattutto nei riguardi dei comuni che dovranno gestire questo passaggio,

si auspicano che i documenti come Docfa e Pregeo possano essere inviati on line a breve termine, risolvendo il problema della firma digitale, per ovviare a sicuri problemi logistici per quei tecnici che lavorano su più realtà territoriali. La commissione fissa la data del prossimo incontro che avverrà mercoledì 3 aprile alle ore 10.30, e alle ore 13.30 si scioglie definitivamente la riunione.

Modena 27.02.02