

VERBALE N. 2

O G G E T T O: Commissione interprofessionale Catasto della Provincia di Modena. Riunione del 7.5.2003

Il giorno 07 maggio 2003 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 dell' Associazione dei geometri; Gelmuzzi Paola in rappresentanza del Collegio dei geometri;

Fornaciari Claudio in rappresentanza dell'Ordine degli Architetti; Rossi Maria Cristina in rappresentanza dell'Ordine dei Notai

Torricelli Gilberto in rappresentanza dei Periti Agrari;

Levoni Gabriele in rappresentanza dell'Associazione tecnici agricoli;

Del Monaco Luigi Direttore dell' Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Modena;

Di Caro Paolo Direttore del III Reparto dell' Agenzia del Territorio di Modena (back office);

Bianchini Silverio segretario della commissione.

Dopo i saluti l'Ing. DEL MONACO riassume gli argomenti evidenziati nella riunione. del 2.04.03,

QUESITI

Ai quesiti posti da voi professionisti verranno date delle risposte che saranno pubblicate di volta in volta sul sito dell'Ufficio in quanto dovranno essere patrimonio di tutti e non del singolo.

Alcuni quesiti sono complessi e per rispondere dovremo avere un minimo di tempo per confrontarci con altri uffici.

I professionisti sono d'accordo e Gorrieri chiede che vengano avvisati quando le risposte saranno pubblicate sul sito.

ARCHIVIO PLANIMETRIE IMMOBILI CATASTO URBANO

Nella scorsa riunione si era parlato dell'urgenza di recuperare spazio e soprattutto fare ordine per quanto riguardava le planimetrie del catasto urbano e archivarle quindi per foglio e mappale.

L'ing. Del Monaco attraverso il gestore del sistema ha potuto constatare che moltissime planimetrie, mancanti nell'archivio informatico in quanto non collegate con l'archivio amministrativo, possono essere recuperate e quindi si possa avere a breve termine un archivio informatico completo di immagini quasi al 100%.

Dovremo eliminare gran parte del cartaceo per ovviare a problemi di sicurezza, quali peso eccessivo e pericoli di incendio ma anche perché dobbiamo avvalerci ormai degli archivi informatici e cercare di migliorarli. Dovremo eliminare almeno le planimetrie annullate e archivarle al piano terra. In altri uffici le planimetrie cartacee non possono essere più consultabili.

Si evidenziano le perplessità dei professionisti, Levoni lamenta il fatto che le planimetrie per ottenerle in stampa costano molto in quanto vengono rilasciate come certificazione e non come visura.

Molte planimetrie hanno una pessima grafica e sono poco leggibili, altre non sono in scala e vengono stampate molto piccole.

Torricelli e il notaio Rossi Maria Cristina chiedono la possibilità di poterle consultare, la ricostruzione storica grafica e la visione dei modelli 44 e D all'interno della busta permettono una certa sicurezza per affrontare un eventuale rogito, anche perché esistono ancora un notevole numero di errori non sanabili se non dopo aver consultato il modello 58.

VALIDAZIONE IMMEDIATA T.M. E FRAZIONAMENTI

La possibilità della validazione immediata dei t.m. e dei frazionamenti è rimandata ad un futuro migliore per problemi tecnico-organizzativi, in quanto con questa operazione si potrebbero validare circa 13/15 elaborati al giorno rispetto ad un'entrata media giornaliera di 30. Allora si tenterà di abbreviare i termini di consegna degli elaborati approvati e si consiglierà ai professionisti di collaborare allegando quei documenti che possano servire ad una più sbrigativa introduzione in atti dell'elaborato.

Gorrieri e Torricelli sono d'accordo per allegare i documenti occorrenti a facilitare una più rapida approvazione, eventualmente indicando in un vademecum i documenti occorrenti a seconda dei casi. Il geometra Levoni chiede che il floppy disk venga controllato a monte, per evitare sospensioni inutili, viene fatto notare che questo lo si fa già da qualche tempo per effetto della direttiva n. 25261 del 21.03.03 della Direzione Centrale sulle disposizioni operative nella trattazione degli atti di aggiornamento geometrico.

VADEMECUM SU CLASSAMENTO UNITA' IMM.RI URBANE

Nella scorsa riunione di aprile si era parlato di approntare dei vademecum su argomenti importanti e di formare un'equipe di professionisti e tecnici dell'ufficio per stilare un opuscolo con delle linee comportamentali da seguire.

Ing. Del Monaco chiede i nominativi dei professionisti per poter formare questa squadra e chiede soprattutto l'argomento da affrontare, i principali sono Pregeo, Docfa, Docte, classamento immobili urbani etc.

Il tecnico Torricelli insiste che il vademecum o qualsiasi altra cosa possa riguardare il classamento delle categorie D, in quanto l'attribuzione di rendita a tale categoria ha comportato e comporta tuttora delle sperequazioni notevoli e un incremento di ricorsi deleterio per tutti.

Per l'Ing. Del Monaco il vademecum dovrebbe assolvere a comportamenti univoci su operazioni che si ripetono quotidianamente, quindi si dovrebbe istituire un manualetto a dettare delle norme di comportamento, i casi specifici invece si risolvono attraverso quesiti.

Nasce un dibattito incentrato sul classamento degli immobili urbani. Di Caro fa presente lo scostamento eccessivo che c'è fra il classamento proposto dal tecnico e quello automatico che rileva il sistema. L'ufficio mira il controllo sulle rendite catastali dove appunto si evidenzia uno scostamento eccessivo.

Gorrieri obietta il fatto che lo scostamento esiste anche in deficit, cioè spesso il tecnico catastale varia la rendita anche per mezzo vano o per aumentare una classe. Torricelli fa presente che per i fabbricati ex rurali lo scostamento è alto perché il classamento automatico propone delle A/7 e che inoltre sorge il problema della superficie, il docfa calcola la superficie lorda e per alcuni fabbricati rurali, vecchi casolari di campagna, queste superfici superano i 240 mq. Si determinano quindi caratteristiche di lusso ed i comuni tengono conto di questo a livello impositivo, vengono così a crearsi dei nuovi contenziosi.

Del Monaco: il classamento va fatto con il rapporto con l'unità tipo che ha caratteristiche più vicine all'unità da classare e fatto il confronto con le unità vicine si attribuisce la categoria, poi a seconda delle qualità si attribuisce la classe più pertinente.

Con il Docfa questo discorso è superato, uno dei parametri fondamentali è la zona territoriale omogenea dove l'unità si confronta con quelle più diffuse. Il classamento automatico assegna la categoria poi nel dettaglio assegna la classe a seconda delle caratteristiche. In passato ogni tecnico catastale aveva un proprio parametro per giudicare, quindi si sono create situazioni molto eterogenee che restano confermate dal sistema automatico.

Potremo mettere in discussione la rendita automatica, ma dei paletti bisogna pur metterli se vogliamo avere dei modelli.

Gorrieri dice che è un fatto di cultura professionale, visto che l'Ufficio aumenta sempre le rendite allora tanto vale denunciare più basso, invece con il classamento automatico devo dichiarare quello che mi indica il sistema, la consistenza non si discute è solo un fatto di attribuzione di classe e a volte anche di categoria. Il professionista deve rivisitare i propri concetti, ma anche l'Ufficio deve trovare un proprio equilibrio e soprattutto dei parametri univoci di revisione.

Di Caro afferma che al momento il controllo è casuale ma si controllano quei classamenti che evidenziano uno scarto notevole tra il proposto e l'automatico, altrimenti andremo a gonfiare una sperequazione che in futuro potrebbe essere la base per allinearsi su classamenti più bassi e quindi poco credibili.

Del Monaco dice che a questo punto bisogna organizzare un corso sul classamento delle unità urbane, con la revisione degli estimi si ricomincerà tutto da capo e le rendite catastali saranno una fotografia tecnica dei valori di mercato cercando la massima perequazione. Per poter arrivare a questo ci vorranno 3/4 anni, e quindi al momento si chiede ai professionisti di essere più collaborativi con l'ufficio, bisogna stabilire delle regole per quanto riguarda il classamento con un assemblea pubblica oppure stabilire dei principi base per poter poi stilare un vademecum che vada bene per tutti?

Tutti sono d'accordo per stabilire dei principi di base e quindi l'ingegnere chiede a tutte le categorie dei professionisti di fornire un nome per poter formare un gruppo di studio che affronti seriamente il problema. Il geometra Gelmuzzi offre la sua disponibilità per questo argomento.

CONVEGNO NEL MESE DI GIUGNO PER DOCTE-VOLTURA 1.0- DOCFA E PREGEO

Si conviene che nel mese di giugno avverrà un incontro tra professionisti, dirigenti e funzionari dell'ufficio per trattare nuovi argomenti quali il programma Docte (modelli 26 per cambio coltura) Voltura 1.0 (presentazione preallineamento volture pregresse e afflusso volture per successione e riunioni di usufrutto), Docfa (novità e discussione delle categorie F) e Pregeo (metodi comportamentali e procedurali su alcuni casi specifici).

MODELLO UNICO

Si chiede al Notaio Rossi Maria Cristina di vigilare sull'andamento del nuovo modello unico, per la sua riuscita e monitorare eventuali discrasie tra la trascrizione che avviene presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare e la voltura catastale che aggiorna il database del Catasto. Riferire le eventuali problematiche, visto che L'Ing. Del Monaco è il coordinatore del gruppo di assistenza telematica.

RICHIESTE DEI PROFESSIONISTI

I professionisti chiedono la possibilità di ottenere un estratto di mappa indicativo da allegare all'attestato di presentazione, al ritiro del tipo mappale o frazionamento, dopo la validazione, per effettuare un controllo sull'elaborazione avvenuta.

Il Dott. Di Caro controllerà se ciò è possibile.

Si chiede anche la possibilità di presentare preallineamenti, di volture non ancora registrate in atti con il programma voltura 1.0, direttamente agli sportelli dove già è possibile presentare altre pratiche, come per esempio il Docfa.

La cosa è tecnicamente possibile, bisogna solo chiedere al Dott. Sparta per eventuali problemi organizzativi.

Presa visione

Ing. Luigi Del Monaco

Dott. Paolo Di Caro

Dott. Francesco Gorrieri

Geom Paola Gelmuzzi

Perito Gilberto Torricelli

Geometra Levoni Gabriele

Dott. Claudio Fornaciari

Il segretario Bianchini Silverio