



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati

presso
Ministero della Giustizia

Roma, 21 SET. 2009
Prot. N° 8035
Serv. MB... Area 4
Rif. del
Allegati: come da testo

Ai Signori Presidenti
dei Consigli dei Collegi dei
Geometri e Geometri Laureati

Ai Signori Presidenti
dei Comitati Regionali dei Geometri e
Geometri Laureati

Ai Signori
Consiglieri Nazionali

Alla Cassa Italiana di Previdenza e
Assistenza dei Geometri Liberi
Professionisti

LORO SEDI

Oggetto: Temi di carattere catastale

Deposito atti di frazionamento in Comune

La circolare prot. n. 8722 del 20 novembre 2008 che abbiamo inoltrato a tutti i Collegi, allo scopo di diffonderla, per opportuna conoscenza, nei Comuni del territorio di loro competenza, ha sollevato, in alcuni casi, ulteriori polemiche e prese di posizione.

In tutti i Seminari e Convegni che si tengono in materia catastale, molti colleghi continuano a lamentare l'applicazione di procedure non previste dalle norme ed

Piazza Colonna, 361
00187 Roma

Tel. 06 4203161
Fax 06 48912336

www.cng.it
cng@cng.it

C.F. 80053430585



incredibili lungaggini procedurali, per il deposito in Comune degli atti di aggiornamento catastali che contemplino frazionamenti dei terreni.

Sono prove evidenti che il problema esiste, è molto sentito ed in molti casi non è ancora risolto nel senso da noi auspicato e previsto dalla norma specifica.

Con il solo scopo di fornire un contributo di chiarezza per la corretta applicazione delle procedure necessarie, riteniamo di porre all'attenzione degli operatori del settore, alcune specificazioni.

L'art. 10, comma 10 – rubrica disposizioni fiscali e tariffarie, del D.L. 18.1.1993 n. 8 (Disposizioni urgenti in materia di finanza derivata e di contabilità pubblica – pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 14 del 19.1.1993 e convertito in legge con modificazioni dalla L. n. 68 del 19.3.1993), istituisce i diritti di segreteria anche su: ***“certificati e attestazioni in materia urbanistico-edilizia da un valore minimo di L. 10.000 ad un valore massimo di L. 100.000”*** (lett.f).

Evidentemente questa disposizione ha indotto ogni Comune a deliberare in tal senso ed a stabilire (ciascuno nella propria autonoma potestà impositiva) un importo per diritti di segreteria, ritenuto congruo in funzione dell'aggravio di incombenze di pertinenza del Comune, a seguito della doverosa applicazione dell'ormai famosissimo art. 30 del DPR n. 380/2001, ex art.18 comma 5, della L. n. 47/85.

Quindi ogni Amministrazione Comunale, del tutto legittimamente, ha potuto stabilire tale diritto di segreteria.

Il termine ***“attestazione”*** contenuto nella norma, che impone il deposito in Comune degli atti di aggiornamento catastale, è l'unico elemento che tiene collegata la medesima norma alle disposizioni relative ai diritti di segreteria imputabili al pubblico per ***“certificati ed attestazioni in materia urbanistico-edilizia”***.

Infatti il dibattito, nel merito, evidenzia la possibile difficoltà di stabilire se il fatto di dover attestare che un atto di aggiornamento catastale è stato depositato in Comune, si configuri alla stessa stregua del rilascio di un ***“certificato od un'attestazione in materia urbanistico – edilizia”***.

A ben vedere, risulta evidente che l'attestazione in oggetto ed il momento temporale in cui è richiesta e dovuta per legge, non sono argomenti urbanistico edilizi.

Lo diventeranno tali, invece, nel momento successivo, quando il Comune vorrà verificare se l'atto di aggiornamento depositato, presuppone il verificarsi di una lottizzazione abusiva.

Però il Comune non è tenuto ad attestare che urbanisticamente ha provveduto a verificare se si tratti o meno di una lottizzazione abusiva, ma unicamente che l'atto è stato depositato per la verifica che, eventualmente, potrà e dovrà fare in seguito.



Ma, per contro, anche queste considerazioni, pur appropriate e puntuali, appaiono obiettivamente di non facile e semplice applicazione nel contesto in parola.

Considerando che comunque si voglia interpretare le norme, in ogni caso, il funzionario preposto dal Comune, deve apporre un timbro ed una data ad un documento che viene depositato dall'utenza esterna, è certamente legittimo che il Comune applichi i diritti di segreteria.

Un po' meno plausibile appare la necessità di applicare, per l'incombenza di cui sopra, il massimo previsto, ossia L. 100.000, oggi € 51,65.

Se a questo si aggiunge che le ultime versioni di Pregeo (quindi l'elaborato che si deve depositare), già contemplano, stampata in chiaro ed in apposito spazio del documento, tutta la dicitura necessaria (*si attesta che è stato depositato*), ci si rende conto immediatamente che l'impegno del funzionario comunale, nella fase di deposito, è di sicuro molto limitato (bastano data, timbro comunale e firma) e permette ragionevolmente di dubitare sull'opportunità di scegliere l'applicazione del massimo consentito, per questa tipologia di diritto di segreteria.

Se poi il Comune intende con quest'importo massimo, farsi compensare l'impegno successivo che il funzionario deve approfondire, per verificare l'esistenza o meno di una lottizzazione abusiva, anche questo risulta come una forzatura, in quanto detta verifica non prevede il rilascio né di certificati né di attestazioni in materia urbanistico edilizia, come prescrive la norma che istituisce i diritti di segreteria.

Certamente, invece, non è assolutamente condivisibile e giustificabile l'applicazione di ulteriori diritti di segreteria, determinati in base al numero delle particelle, all'estensione del terreno o alla quantità dei proprietari aventi diritto sul fondo frazionato.

Né tantomeno appaiono giustificabili indebite trattenute in Comune dell'elaborato presentato per il deposito, senza restituzione della copia, oppure come pare accadere in certe realtà, il rifiuto del Comune ad apporre sul documento del tecnico, l'attestazione dell'avvenuto deposito, con motivazioni di diniego assurde non previste da alcuna disposizione di legge ed espresse esclusivamente verbalmente.

Si deve quindi ribadire che, temporalmente, (ai fini del doveroso rispetto di chi per legge deve depositare) l'incombenza comunale, in quel momento, deve limitarsi alla sola apposizione dell'attestazione dell'avvenuto deposito, anche certamente qualificata, dal visto del funzionario preposto e competente.

Da un attento studio delle norme di cui si discute, risulta, con evidenza, che le stesse si inseriscono nell'ambito della generale previsione normativa volta ad evitare la "lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio" con la finalità di evitare l'abusivismo edilizio.



In particolare, giova ripetere che il comma 5 dell' art. 30 DPR n. 380/01 (ex art. 18 L. n. 47/85), stabilisce che i frazionamenti catastali dei terreni non possono essere approvati dall'Agenzia del Territorio in caso di mancanza dell'attestazione di avvenuto deposito dei frazionamenti stessi, da parte degli Uffici Comunali.

Nell'ambito di tale fase, dunque, non è prevista alcuna procedura di controllo sugli atti depositati e, pertanto, il rilascio della suddetta attestazione non può essere subordinato ad ulteriori adempimenti da parte degli Uffici Comunali.

In mancanza di precise disposizioni legislative, l'Ufficio Comunale preposto all'attestazione dell'avvenuto deposito, è individuato dall'Ente Locale, in base alla propria autonomia organizzativa. A tal proposito, è sin troppo ovvio che la suddetta autonomia organizzativa non può prescindere dalle regole comuni di ragionevolezza e deve prevedere quindi procedure in ogni caso adeguate alle generali previsioni normative.

Si può quindi ribadire con assoluta evidenza che, nella successione temporale degli eventi in oggetto, dopo l'avvenuto deposito di legge, l'Amministrazione Comunale può e deve eseguire tutte le verifiche tecniche urbanistiche che ritiene opportune e non deve eseguire alcuna verifica preventiva all'apposizione dell'attestazione di avvenuto deposito.

Circolare dell'Agenzia del Territorio sul deposito

L'Agenzia del Territorio ha pubblicato una nota informativa trasmessa a tutti gli Uffici, fornendo alcuni chiarimenti tecnici in merito al "Deposito atti di aggiornamento cartografico in Comune", che si allega (Registro Ufficiale 0030707. 03.06.2009) per opportuna conoscenza.

Pregeo 10: attivazione

Nell'ultima riunione del Tavolo Tecnico per l'attivazione di Pregeo 10, tra le rappresentanze delle Professioni tecniche e dell'Agenzia del Territorio, è stato concordato che l'attivazione, in via sperimentale, della procedura Pregeo 10 in tutte le provincie d'Italia, avverrà il 1° ottobre 2009.

A partire da questa data, gli atti di aggiornamento del Catasto Terreni, potranno essere presentati indifferentemente sia con Pregeo 10 che con Pregeo 9.

A partire dal 1° Febbraio 2010, l'uso della procedura Pregeo 10 sarà resa ovunque obbligatoria.

La nuova procedura, scaricabile dal sito dell'Agenzia del Territorio, sarà accompagnata, inoltre, da apposita circolare illustrativa ed esplicativa di tutte le novità operative.



5° foglio – segue pagina

del 2.1.5.1.2009..... Prot. N° 8035.

Vale la pena soltanto di sottolineare, che la nuova procedura prevede la possibilità di redigere l'atto di aggiornamento, esclusivamente ed obbligatoriamente, su estratto di mappa rilasciato dall'Ufficio

In casi particolari, che saranno appositamente indicati nella circolare, potrà essere usato anche l'estratto di mappa auto allestito. Per casi particolari ed imprevisi, il Direttore dell'Ufficio Provinciale, dovrà presentare immediata istanza alla Direzione Nazionale, la quale approverà o negherà entro due giorni lavorativi, la possibilità di poter usare l'estratto di mappa auto allestito.

DOCFA 4: attivazione

La procedura DOCFA 4.0 sarà disponibile a partire dal 5 ottobre 2009 e da tale data e fino al 31 marzo 2010, potranno essere utilizzate contestualmente sia la nuova versione che quella utilizzata attualmente.

A partire dal 1° aprile 2010 la nuova procedura sarà applicabile obbligatoriamente in via esclusiva.

Anche per DOCFA 4.0 sarà resa pubblica apposita circolare esplicativa.

Le novità sostanziali rispetto alla procedura in uso, sono tutte di carattere procedurale e riguardano, in estrema sintesi, il formato, i nuovi standard certificati, l'eliminazione di allegati vettoriali nei formati DXF o DWG, un miglioramento nella nuova gestione delle categorie speciali, oltre ad alcune modifiche della prassi operativa.

Superfici catastali delle unità immobiliari urbane

Recentemente, le visure catastali dei fabbricati, non riportano più il dato della "superficie". Detto elemento è stato momentaneamente escluso dalla visura, a causa della imprecisione e della poca affidabilità intrinseca del dato stesso, che comunque veniva usato per verifiche e fiscalità dai Comuni e da altri enti interessati, creando disparità ed inesattezze e procurando unicamente contenziosi.

Per questo ora l'Agenzia sta cercando di rilevare correttamente il dato dalle planimetrie in atti, prima di reinserirlo, opportunamente aggiornato, anche nelle visure.

Cordiali saluti

IL PRESIDENTE

(Geom. Fausto Savoldi)



agenzia del
Territorio

Direzione Centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità
Immobiliare
Area Servizi Catastali
Ufficio Metodologie Operative Catastali

Alle Direzioni Regionali

Agli Uffici Provinciali

e, p.c.

Alla Direzione Centrale AUDIT

Roma,

Prot. n°

Allegati 1

Rif. nota del

Prot. n°

LORO SEDI

Oggetto: Deposito atti di aggiornamento cartografico in Comune.

Pervengono alla scrivente quesiti in merito alla presentazione in catasto degli atti di aggiornamento cartografico con specifico riferimento alle fattispecie connesse al deposito presso i Comuni, in ottemperanza alle disposizioni dettate dall'articolo 30, commi 5 e 10, del testo unico dell'edilizia approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6.6.2001, n. 380.

Al riguardo la scrivente ritiene di aver dato già in precedenza ogni utile indicazione necessaria. Nel merito della richiesta avanzata, si richiamano i contenuti delle seguenti comunicazioni:

- circolare n. 5, prot. n. 3/786 del 18.3.1985;
- circolare n. 7, prot. n. 3/2925 del 27.7.1992;
- nota prot. n. 68702 del 4.9.2003;
- nota prot. n. 65090 del 18.9.2008.

Pur tuttavia, si ritiene utile fornire ulteriori indicazioni di chiarimento in merito alla questione, allegando alla presente uno schema sintetico riportante le più frequenti casistiche.

Nell'ipotesi individuata come "A", la parte obbligata inserisce in mappa, con il documento di aggiornamento cartografico, il fabbricato individuato con l'identificativo 100b e la relativa corte graffata. Con lo stesso documento, sono individuate due ulteriori particelle (100c e 100a), ne consegue che per il tipo in argomento è previsto

il deposito presso il Comune e la corresponsione dei tributi dovuti per la presentazione contestuale del tipo mappale e del tipo di frazionamento.

Con riferimento all'ipotesi individuata con la lettera "B", necessariamente, il tipo mappale va depositato presso l'Ente locale, in quanto si individuano un fabbricato ed una corte con l'identificativo 100b, unitamente all'area contrassegnata con l'identificativo 100a che continua ad essere ordinariamente censita nell'ambito delle particelle di catasto terreni.

Per tale fattispecie non sono dovuti i tributi speciali connessi all'approvazione dei tipi di frazionamento, in quanto viene individuata una sola area residuale, mediante stralcio da particella di maggiori dimensioni. Fa eccezione il caso in cui al tipo mappale il professionista voglia fare assumere la valenza di tipo frazionamento ordinario; infatti in tale ultima circostanza sono dovuti anche i tributi per tale adempimento.

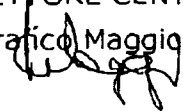
Infine, per la fattispecie individuata al caso "C", i tributi speciali per l'approvazione del tipo di frazionamento non sono dovuti, in quanto trattasi in modo evidente di tipo mappale e non è fatto obbligo del deposito presso il Comune.

Si ritiene utile rammentare che la previsione dell'equiparazione del tipo mappale al tipo frazionamento ai fini del deposito, per le fattispecie individuate alle lettere "A" e "B", risulta specificamente prevista dall'articolo 1, comma 5, del decreto del Ministro delle Finanze 19 aprile 1994, n. 701, che testualmente si riporta: *"Le modalità di presentazione e trattazione dei tipi mappali vengono uniformate a quelle previste per i tipi di frazionamento, qualora detti tipi comportino costituzione di corti urbane, previo stralcio da particelle di maggiori dimensioni"*.

Gli Uffici Provinciali sono pregati di verificare che la prassi adottata sia conforme alle disposizioni sopra impartite, e le Direzioni Regionali a controllarne l'esatto adempimento.

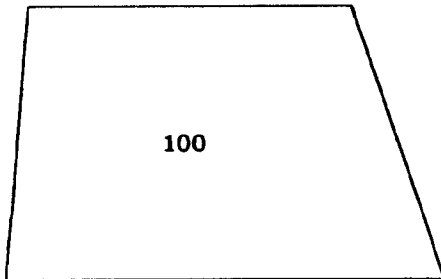
IL DIRETTORE CENTRALE

(Franco Maggiò)



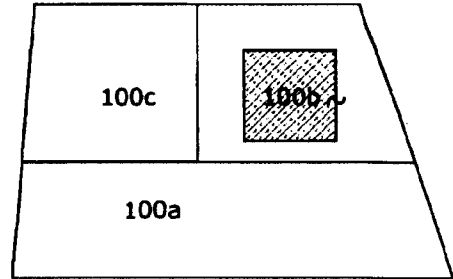
Aut

ESEMPLIFICAZIONE DI TIPI MAPPALI

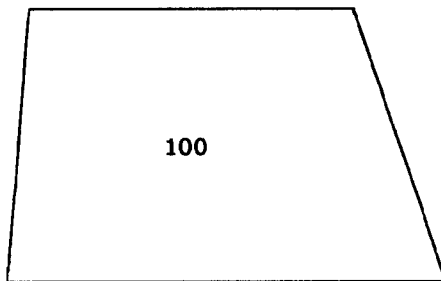


particella 100
originaria

ipotesi A

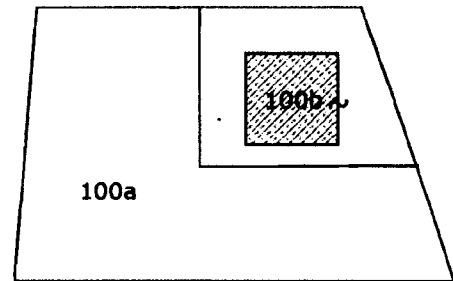


definizione del **lotto con area**
pertinenziale e formazione di
due particelle

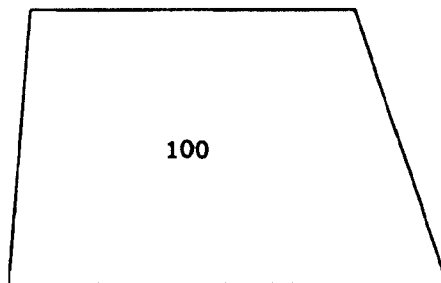


particella 100
originaria

ipotesi B

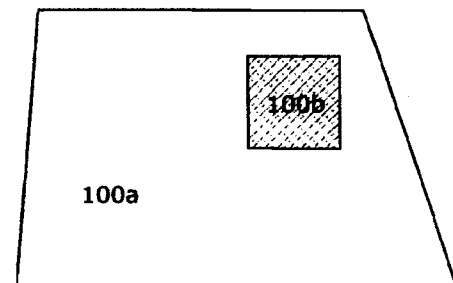


definizione del **lotto**
con **area** pertinenziale



particella 100
originaria

ipotesi C



definizione del **lotto senza**
area pertinenziale