

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DELL'AQUILA
ORDINE DEGLI ARCHITETTI P.P. E C. DELLA PROVINCIA DELL'AQUILA
COLLEGIO DEI GEOMETRI E DEI GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DELL'AQUILA
COLLEGIO DEI PERITI INDUSTRIALI E DEI PERITI LAUREATI DELLA PROVINCIA DELL'AQUILA

Prot. Ing. n. 3805 del 15.12.2012
Prot. Arch. n. 1568 del 12.12.2012
Prot. Geom. n. 1251 del 12.12.2012
Prot. Periti n. 691 del 12.12.2012

AGENZIA DEL TERRITORIO REGIONALE ABRUZZO-MOLISE
18 DIC. 2012
Prot. N. 10232

L'Aquila 12 dicembre 2012

AGENZIA DEL TERRITORIO REGIONALE ABRUZZO-MOLISE
18 DIC. 2012
Prot. N. 9113

**AGENZIA DEL TERRITORIO REGIONALE
ABRUZZO-MOLISE**

All'attenzione del Direttore Regionale

Dott. Ing. **Marcello ZACCANI**

dr_abruzzo_molise@agenziaterritorio.it

**AGENZIA DEL TERRITORIO PROVINCIALE
Dell'AQUILA**

All'attenzione del Dirigente Provinciale

Dott. Ing. **Vincenzo SCOCCIA**

up_laquila@agenziaterritorio.it

Dovendo procedere al caso di sostituzione edilizia per la ricostruzione degli immobili danneggiati a seguito del sisma del 6 aprile 2009, si pone il problema di adeguare la normativa catastale alle u.i.u. oggetto di demolizione e fedele ricostruzione.

In questi casi, in condizioni ordinarie, è d'obbligo presentare un tipo mappale per demolizione, ricaricando la particella al Catasto Terreni, intestando la proprietà, nelle giuste quote, a tutti gli aventi diritto; successivamente la ricostruzione si procederà con tipo mappale e dichiarazione urbana per "nuova costruzione"; l'intestazione delle singole u.i.u. rispetterà quanto riportato al tipo mappale e quindi a tutti gli intestatari. Successivamente si dovranno predisporre atti notarili di cessione e attribuzione di diritti tra le parti. Tale soluzione potrebbe portare a notevoli problemi tali come u.i.u. ipotecate che potrebbero quindi gravare sull'intero lotto, ma ancor di più, alla spesa economica, non irrilevante, che dovrà affrontare il cittadino a suo proprio carico, in un momento storico così particolare che ha colpito la città e il cratere tutto, dove l'economia locale e in particolare quella familiare è ogni giorno messa a dura prova, e che trova ancor oggi, difficoltà a risollevarsi a seguito degli eventi sismici noti.

Gli Ordini e Collegi Professionali, che sin dal primo giorno, si sono immediatamente offerti a collaborare con il Governo e le Amministrazioni Locali per dare il proprio contributo alla rinascita del territorio aquilano, attenti a far pesare il meno possibile sulla cittadinanza il peso economico della difficile ricostruzione, propongono agli onorevoli Dirigenti dell'A.D.T. Regionale d'Abruzzo e Molise e Provinciale dell'Aquila la valutazione di avviare a quanto sopra indicato con una "deroga" che permetta al tecnico di trattare la proprietà in "variazione catastale per ristrutturazione" presentando tanti DOCFA quanti necessari oltre eventuale elaborato planimetrico, mantenendo in questo modo la

proprietà individuale di ciascun soggetto su ogni unità immobiliare; non si dovrà procedere a rogito per attribuzione di diritti esclusivi e/o privati, come sopra indicato.

Nel caso si verificassero ampliamenti delle parti comuni su porzioni private (es.: realizzazione di ascensore che occupa parte delle proprietà privata) questi saranno ovviamente trattati al C.U. con frazionamento e costituzione di più unità immobiliari che, in questo caso, dovranno essere successivamente ed obbligatoriamente, trattate con atto notarile per cessione di diritti (con spese a carico del cittadino e/o del condominio).

Nell'ottica della collaborazione che gli Ordini e Collegi Professionali hanno profuso in questi anni, a seguito del sisma, con il Governo e le Amministrazioni pubbliche locali per il delicato processo della ricostruzione, siamo certi che questa nota troverà, da parte Vostra un positivo e sicuro riscontro per la soluzione al merito.

Cordiali saluti

IL PRESIDENTE ORDINE DEGLI INGEGNERI AQ – Ing. Paolo De Santis

IL PRESIDENTE ORDINE DEGLI ARCHITETTI P.P. E C. AQ – Arch. Gianlorenzo Comi

IL PRESIDENTE COLLEGIO DEI GEOMETRI AQ – Geom. Giampiero Sansone

IL PRESIDENTE COLLEGIO DEI PERITI INDUSTRIALI AQ – P.I. Maurizio Papale

L'Aquila, 19 DIC. 2012

Prot. n° 10261

Allegati

Rif. nota del

Prot. n°

All'Agenzia delle Entrate

Direzione Regionale Abruzzo e Molise - Territorio

Oggetto: Collegi ed Ordini professionali - procedura semplificata accatastamenti immobili demoliti e ricostruiti - quesito.

Gli Ordini e Collegi professionali, con una lettera, acquisita al protocollo del 18/12/2012 n 10232, hanno evidenziato la problematica dell'aggiornamento catastale dei fabbricati gravemente danneggiati dagli eventi sismici del 06/04/2009 che, per l'adeguamento antisismico, necessitano dell'abbattimento e della successiva ricostruzione.

Per i fabbricati *".. oggetto di demolizione e fedele ricostruzione."* gli ordini e collegi professionali chiedono, in deroga all'attuale prassi catastale, di poter adottare una procedura semplificata per le variazioni catastali e propongono di presentare solamente una variazione Docfa per *"variazione catastale per ristrutturazione"*.

Prassi catastale vigente

La prassi catastale vigente prevede la presentazione di un tipo mappale di demolizione, intestando per quote millesimali la particella al catasto terreni a tutti gli aventi diritto; successivamente si procederà alla presentazione del tipo mappale per nuova costruzione. Con nota della Direzione Centrale n 15232 del 21/02/2002 è stato disciplinato, al catasto fabbricati, il caso di demolizione (per eventi sismici o simili) e ricostruzione di un fabbricato composta da più unità immobiliari, già iscritte singolarmente in catasto con intestazioni diverse.

La successiva riedificazione può avvenire senza che preliminarmente siano stati precisati i corretti diritti reali di possesso, ovvero intestando le unità immobiliari a tutti i possessori di diritti reali come già iscritti in catasto o come risultanti da atto legale reso pubblico. Nel campo note *"Eventuali specificazioni del diritto"* è apposta la dicitura *"Quote provvisorie da definire con atto legale"*. Nel quadro D al punto *"Note relative al documento"* è inserita all'annotazione *"Fabbricato ricostruito su stessa area. Quote e diritti indicati in via provvisoria"* ovvero *"Quote individuate dalle parti, proporzionali al diritto vantato sull'area di sedime da ciascun soggetto"*.

Seguendo la normale procedura, per regolarizzare le intestazioni, è necessario stipulare atti pubblici per attribuire alle singole unità immobiliari le rispettive quote di proprietà. La predetta prassi, nell'attività quotidiana di quest'Ufficio, è scarsamente applicata in quanto casi simili si verificano di rado e nell'ipotesi di abbattimento e ricostruzione generalmente sono coinvolte quasi sempre imprese di costruzione e quindi l'intero immobile è già intestato ad un'unica ditta.

Nel caso della ricostruzione pesante nei comune del cratere sismico ed in particolare per il comune di L'Aquila i fabbricati interessati all'abbattimento e ricostruzione potrebbero variare da 150 a 250 ed interessare circa 2500 ÷ 3000 unità immobiliari, con costi non trascurabili per la stipula di atti notarili, tra l'altro non ricompresi nel contributo. Considerando il numero di unità immobiliari coinvolte, la cui variazione nella maggior parte dei casi consiste in una piccola diversa distribuzione degli spazi interni, la problematica sollevata merita attenzione.

È da osservare che nella maggior parte dei casi per poter demolire e ricostruire i costi di adeguamento sismico devono essere superiori al massimo contributo erogabile, in questa ipotesi l'abbattimento e la ricostruzione è obbligatoria a meno che i proprietari si accollino la differenza di costo.

Infine si osserva che le spese notarili e catastali non sono ricomprese nel contributo per la ricostruzione.

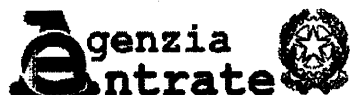
Proposta procedura semplificata

Quest'Ufficio ritiene che la proposta avanzata dai professionisti di utilizzare una procedura semplificata in deroga alle vigenti procedure catastali sia da prendere in considerazione.

La procedura semplificata dovrà garantire i diritti di proprietà e nel contempo garantire il rispetto della prassi catastale, pertanto si propone di adottarla per le sole attività inerenti la ricostruzione di fabbricati che hanno la stessa sagoma e lo stesso numero di subalterni aventi la stessa sagoma.

Prassi semplificata:

tutti i proprietari devono presentare una variazione Docfa per ristrutturazione e nel quadro D al punto "Note relative al documento" riportare una annotazione analoga alla seguente: *"Demolizione e ricostruzione autorizzato dal comune di ; Con Prot del..... - Fabbricato ricostruito sulla stessa area con la stessa sagoma del fabbricato e dei subalterni."*



Ufficio Provinciale di L'Aquila - Territorio

Per tutti gli altri casi che comportano una variazione di sagoma, della consistenza ovvero della superficie e/o del volume del fabbricato o che richiedono la necessita di definire subalterni diversi sia nel numero che nella sagoma non è possibile utilizzare la procedura semplificata ma è necessario utilizzare la normale prassi catastale per salvaguarda i diritti reali sulle proprietà.

In attesa di un superiore parere e/o di chiarimenti, quest'Ufficio, per tutte le valutazioni che potrebbero essere presentate e che prevedono l'abbattimento e la ricostruzione di fabbricati applicherà la vigente prassi catastale precedentemente riportata.

Distinti saluti

IL DIRETTORE
(Casidio V. Spocchia)

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Casidio V. Spocchia", written over the typed name.



Direzione Regionale Abruzzo e Molise
Territorio

L'Aquila, 08.01.2013

All'AGENZIA DELLE ENTRATE
Direzione Centrale Catasto e Cartografia
ROMA

e.p.c.
All'AGENZIA DELLE ENTRATE
Ufficio provinciale - Territorio
L'AQUILA

Prot. n. 111

Allegati: n. 2

Oggetto: Richiesta da parte dei Collegi ed Ordini Professionali di procedura semplificata per immobili demoliti e ricostruiti a causa del sisma 6.04.2009 - Quesito.

Con l'allegata istanza del 18.12.2012 (allegato 1), l'Ordine degli Ingegneri, l'Ordine degli Architetti, il Collegio dei Geometri e dei Geometri laureati ed il Collegio dei Periti industriali e dei Periti laureati della provincia dell'Aquila hanno evidenziato la problematica dell'aggiornamento catastale dei fabbricati gravemente danneggiati dagli eventi sismici del 6 aprile 2009 che, per l'adeguamento alla normativa antisismica, devono essere abbattuti e ricostruiti.

Per quei fabbricati "oggetto di demolizione e fedele ricostruzione" hanno chiesto, in deroga all'attuale prassi catastale, di poter adottare una procedura semplificata per le variazioni catastali proponendo la sola presentazione di una variazione Docfa per "variazione catastale per ristrutturazione".

Com'è noto la procedura vigente, in caso di demolizione, come nel caso di grandi eventi sismici, prevede la presentazione di un tipo mappale di demolizione, intestando per quote millesimali la particella al Catasto Terreni e a tutti gli aventi diritto; successivamente prevede la presentazione del tipo mappale per nuova costruzione. La successiva riedificazione avviene senza che preliminarmente siano stati precisati i corretti diritti reali di possesso ovvero intestando le unità immobiliari a tutti i possessori di diritti reali come già iscritti in catasto o come risultanti da atto pubblico. Per regolarizzare le intestazioni, bisogna di conseguenza, procedere alla stipula di atti pubblici per attribuire, alle singole unità immobiliari, le rispettive quote di proprietà.

Va altresì considerato che possono verificarsi casi di iscrizioni ipotecarie accese su una o più u.i.u. del fabbricato, che, per effetto della procedura catastale di demolizione e di nuova costruzione, andrebbero a gravare su tutti i possessori di diritti reali; per di più il cambio di numerazione della particella comporterebbe, nello specifico, una successiva rettifica del decreto di finanziamento, con ulteriore aggravio di costi e di tempo a carico dei titolari dei diritti reali.

Considerata la grande quantità di fabbricati oggetto di ricostruzione pesante nei comuni del cratere sismico ed in particolare nel Comune dell'Aquila, visto che l'applicazione della prassi catastale risulta eccessivamente onerosa per i proprietari, tenuto anche conto che le spese notarili e catastali non sono ricomprese nel contributo per la ricostruzione, gli Ordini e Collegi professionali chiedono di poter adottare, per i soli fabbricati oggetto di demolizione e fedele ricostruzione ed in deroga alla prassi vigente, una procedura semplificata per le variazioni catastali che permetta di mantenere l'intestazione individuale di ciascun soggetto su ogni unità immobiliare, ed avanzano la proposta di presentare solamente una pratica Do.C.Fa. per "variazione catastale per ristrutturazione".

L'Ufficio Provinciale di L'Aquila, interessato al riguardo, con l'allegata nota protocollo n. 10261 del 19.12.2012 (allegato 2), ritiene che la procedura semplificata possa essere presa in considerazione "per le sole attività inerenti la ricostruzione di fabbricati che mantengono la stessa sagoma e lo stesso numero di subalterni aventi la stessa sagoma", mentre per tutti gli altri casi comportanti una variazione di sagoma, della consistenza, della superficie e/o volume del fabbricato o in cui venga comunque richiesta una subalternazione diversa da quella originale, sarà adottata la normale prassi catastale.

Questa Direzione Regionale ritiene che, sotto l'aspetto tecnico, la proposta formulata dall'U.P. di L'Aquila possa essere valutata positivamente: si concorda, in particolare, con la proposta dell'ufficio per quanto riguarda le annotazioni nella pratica Docfa, ma si ritiene opportuno inserire analogo annotazione anche in banca dati.

Resta da valutare la questione relativa ad un presumibile minor introito di tributi e/o diritti catastali in relazione all'attuazione della citata procedura semplificata.

Considerato che sul territorio nazionale potrebbero sussistere casi analoghi, si chiede a codesta Direzione di voler esprimere un parere in merito.

Distinti saluti.

IL DIRETTORE
Marcello Zaccani





Direzione Centrale Catasto e Cartografia

Roma, 19 FEB. 2013

Direzione Regionale Abruzzo e
Molise – Territorio
(Rif. nota prot. n. 111 del 8/1/13)

L'AQUILA

e, p.c. Ufficio Provinciale di L'Aquila –
Territorio

L'AQUILA

Prot. 6787

OGGETTO: *Quesito concernente la richiesta inoltrata da parte dei Collegi ed Ordini professionali per l'utilizzo della procedura semplificata per la ricostruzione degli immobili danneggiati a seguito del sisma del 06/04/2009.*

E' pervenuta alla scrivente la comunicazione prot. n. 111 del 08/01/2013, di codesta Direzione Regionale in merito alla richiesta da parte dei Collegi ed Ordini professionali, di avvalersi di una procedura semplificata per la dichiarazione in catasto degli immobili in oggetto, ubicati nei comuni del "Cratere Sismico", nel caso di demolizione e fedele ricostruzione del fabbricato preesistente, in deroga all'attuale prassi catastale.

In particolare si propone di derogare dalle modalità generalmente seguite che prevedono "in caso di demolizione, come nel caso di eventi sismici, ... la presentazione di un tipo mappale di demolizione, intestando per quote millesimali la particella al catasto terreni e a tutti gli aventi diritto; successivamente la presentazione del tipo mappale per nuova costruzione. In seguito la riedificazione avviene senza che preliminarmente siano stati precisati i corretti diritti reali di possesso ovvero intestando le unità immobiliari a tutti i possessori di diritti reali come già iscritti in catasto o come risultanti da atto pubblico. Per disciplinare le intestazioni, bisogna di conseguenza, procedere alla stipula di atti pubblici per attribuire alle singole unità immobiliari, le rispettive quote di proprietà".

Nella procedura ordinaria è quindi necessaria la presentazione del tipo mappale per demolizione¹ e seguire, per le successive fasi di ricostruzione, le

¹ Cfr. comunicazione prot. n. 14063 del 22/02/2005, paragrafo 10.1

indicazioni già fornite con le note della Direzione del Centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare, prot. n. 15232 del 21.02.2002, e di questa Direzione centrale prot. n. 17471 del 31.03.2010.

La prassi semplificata, secondo quanto riportato dall'Ufficio Provinciale in indirizzo, applicabile *“per le sole attività inerenti la ricostruzione di fabbricati che hanno la stessa sagoma e lo stesso numero di subalterni aventi la stessa sagoma”*, presume che *“tutti i proprietari devono presentare una variazione Docfa per ristrutturazione e nel quadro D al punto <<Note relative al documento>> riportare una annotazione analoga alla seguente: <<Demolizione e ricostruzione autorizzato dal comune di; con Prot.... del ... - Fabbricato ricostruito sulla stessa area con la stessa sagoma del fabbricato e dei subalterni.>>”*

Nel merito, si rappresenta che seppur la richiesta sia tesa a semplificare gli adempimenti a carico dell'utenza professionale con vantaggi anche sull'operatività dell'Ufficio, dall'altro lato bisogna tenere in considerazione la rilevanza dei profili civilistici, che assume il corretto aggiornamento catastale.

Peraltro, se non si assicura la scrittura negli atti catastali di tutte le modifiche dell'immobile, dalla demolizione alla ricostruzione, si ha la permanenza della rendita, che risulta rilevante ai fini fiscali.

Nello specifico è quindi necessario che vengano riportati negli atti del catasto tutti i vari stadi che subisce l'immobile nel passaggio dalla demolizione alla ricostruzione, con la corretta identificazione sia nell'archivio cartografico sia in quello censuario del catasto terreni e del catasto fabbricati.

Il rispetto della prassi ordinaria garantisce una maggior tutela dei diritti dei soggetti che detengono i beni stessi e assicura uniformità nell'aggiornamento degli atti.

Pertanto, in base alle considerazioni svolte e allo scopo di mantenere uniformità a livello nazionale, la scrivente ritiene che la richiesta avanzata dagli Ordini e Collegi professionali, in assenza di specifiche disposizioni che consentano la deroga, non possa essere accolta, e per i casi in questione, è necessario continuare a seguire le procedure previste della prassi ordinaria.

IL DIRETTORE CENTRALE

Franco Maggio

