

Geoidè

mensile di
informazione
tecnica

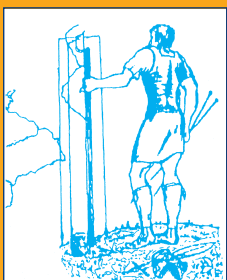
geometra **Informazioni Tecniche**

9 2009
SETTEMBRE

Cartostampa Chiandetti srl - Via Vittorio Veneto - 33010 Reana del Rojale/UD - Reg. Tribunale di Udine - n. 19/2000 del 19 luglio 2000 - Poste Italiane S.p.a. - Spedizione in Abbonamento Postale - D.L. 353/2003 (conv. in L. 27/02/2004 n. 46) art. 1, comma 1, DCB UDINE - Anno nono - Periodicità mensile - € 4,00 - Direttore responsabile Luigi Chiandetti

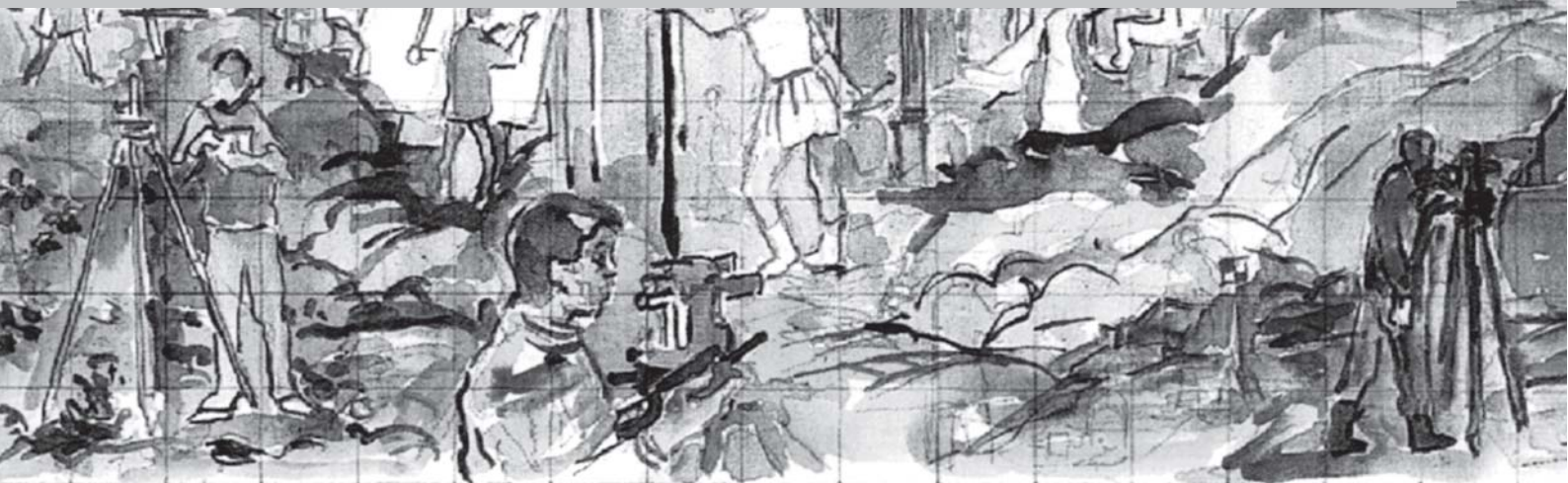


CASTELSARDO (SS) - La roccia dell'elefante (Foto gentilmente concessa dal geom. Nicola Murgja)



COLLEGIO GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI SASSARI

ORGANO UFFICIALE - Via M. Zanfarino, 12 - 07100 SASSARI
Tel. 079 278322 - Fax 079 278334 - E-mail: collegio.geometriss@tiscali.it - www.geometri.ss.it



In questo numero

- 3 Deposito atti di aggiornamento cartografico in Comune
- 5 Servizio gratuito di posta elettronica certificata
- 7 I geometri e la svolta dei cantieri tecnologici
- 9 Verifiche anche online per mappe e titolari di case
- 10 Controlli nel processo di accettazione di pratiche Docfa
- 12 La nuova "Area riservata" servizi Cassa geometri
- 12 Ravvedimento operoso 2009
- 13 Geometri europei
- 13 Il contribuente non paga l'errore del consulente
- 14 Il proprietario di un immobile ha sempre facoltà di chiedere altra classificazione catastale
- 15 Nuove strategie condivise con il territorio



EDITORIALE

DEPOSITO DI FRAZIONAMENTI E TIPI MAPPALÉ, FINALMENTE I CHIARIMENTI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO

In questo numero del Notiziario, nelle pagine seguenti, si dà evidenza ai giusti chiarimenti, resi pubblici dall'Agencia del Territorio in tema di deposito dei tipi mappale presso i Comuni interessati per competenza territoriale. Un adempimento introdotto a suo tempo dalla Legge 47 del 1985 che in sostanza, prescrive all'art. 18 "LOTTIZZAZIONE" che "i frazionamenti catastali dei terreni non possono essere approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale (attuale Agencia del Territorio) se non è allegata copia del tipo, notificata al Sindaco del Comune ove è sito il terreno". Inoltre sempre l'art. 18 all'ultimo paragrafo, recita: "le disposizioni di cui sopra si applicano agli atti stipulati ed ai frazionamenti presentati ai competenti Uffici del Catasto dopo l'entrata in vigore della presente legge e non si applicano comunque alle divisioni ereditarie, alle donazioni tra coniugi e tra parenti in linea retta ed ai testamenti".

La norma prevede dunque che i Comuni attraverso la procedura di acquisizione mediante notifica dei tipi di frazionamento, abbiano gli strumenti cono-

scitivi per verificare se il frazionamento di un terreno in lotti, che per le loro caratteristiche, quali la dimensione, il numero, l'ubicazione, o la eventuale previsione di opere di urbanizzazione, configuri in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio e perciò di una lottizzazione non autorizzata. Nel caso il Sindaco accerti attraverso il frazionamento notificato il verificarsi di una situazione che riconduce ad una lottizzazione non autorizzata, ha l'obbligo di intervenire con un'ordinanza che disponga la sospensione dell'atto e/o delle azioni poste in essere in tal senso. Questa la norma, chiara ed essenzialmente volta ad evitare il formarsi di lottizzazioni abusive a scopo edificatorio. Nel nostro Paese, si ha la tendenza a "personalizzare" le norme e le procedure con interpretazioni proprie. Nel caso dei depositi dei frazionamenti e dei tipi mappale, ogni Comune, ha una "sua" procedura, moduli appositi e specifici da compilare, e alcuni vanno oltre, e richiedono, documentazione accessoria, dichiarazioni personali del Titolare dell'immobile e/o del Professionista incaricato.

Una sorta di esercizio, a rendere complesso ciò che invece è assolutamente semplice.

L'art. 18 della E 47/85 nulla prescrive per quanto riguarda i tipi mappale. La norma infatti, si riferisce esclusivamente ai tipi di frazionamento dei terreni. Vero è che attraverso la redazione di un tipo mappale si può originare il frazionamento del terreno nel quale il fabbricato insiste. Solo in quel caso, è necessario il deposito al Comune del tipo mappale, e sempre che non sussistano i motivi di esclusione di cui all'ultimo paragrafo dell'art. 18 della L. 47/85. In sostanza, il tipo mappale va depositato nel Comune competente territorialmente esclusivamente, se

prevede oltre al frazionamento dell'area di sedime del fabbricato dal terreno restante, anche il frazionamento di ulteriori porzioni di terreno al di fuori dell'ingombro del corpo di fabbrica oggetto di dichiarazione.

Auspiciando che per gli Uffici Comunali, siano sufficienti i chiarimenti dati dall'Agenzia del Territorio in materia di deposito dei tipi mappali, e che anche questo editoriale sia un utile contributo in tal senso, colgo l'occasione per augurare a tutti i Colleghi una ripresa proficua del lavoro dopo la breve pausa estiva.

Salvatore SCANU



agenzia del
Territorio

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.

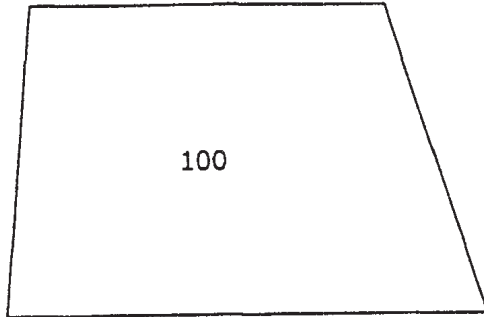
Infine, per la fattispecie individuata al caso "C", i tributi speciali per l'approvazione del tipo di frazionamento non sono dovuti, in quanto trattasi in modo evidente di tipo mappale e non è fatto obbligo del deposito presso il Comune.

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.

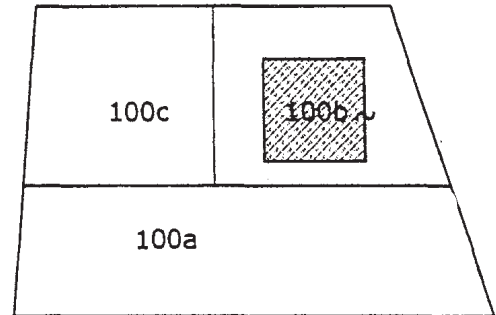
Il Direttore Centrale
Franco MAGGIO

ESEMPLIFICAZIONE DEI TIPI MAPPALI

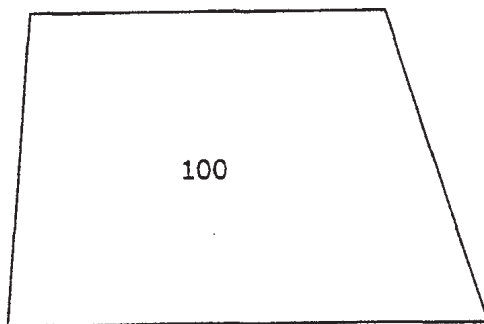


particella 100
originaria

ipotesi A

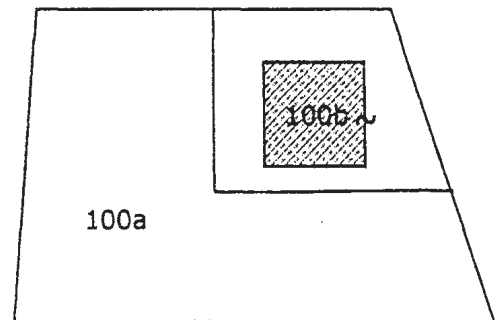


definizione del **lotto con area**
pertinenziale e formazione di
due particelle

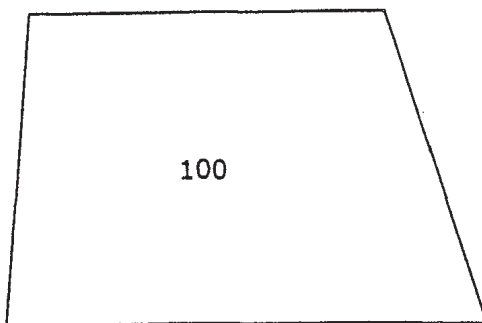


particella 100
originaria

ipotesi B

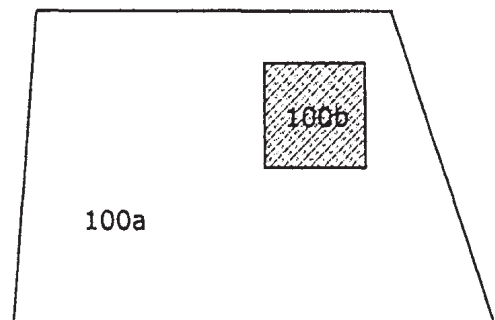


definizione del **lotto**
con **area** pertinenziale



particella 100
originaria

ipotesi C



definizione del **lotto senza**
area pertinenziale



CONSIGLIO NAZIONALE
GEOMETRI E GEOMETRI
LAUREATI



CASSA ITALIANA
DI PREVIDENZA ED ASSISTENZA
DEI GEOMETRI LIBERI PROFESSIONISTI

SERVIZIO GRATUITO DI POSTA ELETTRONICA CERTIFICATA

Caro Collega,

nell'ottica di ampliare i servizi in favore dei geometri liberi professionisti e di permettere loro di adeguarsi alle nuove norme dettate dal decreto anti-crisi, convertito in Legge n. 2 del 28/01/2009, è con vivo piacere che Ti informiamo che il *Consiglio Nazionale dei Geometri e dei Geometri Laureati* (CNG) e la *Cassa Italiana di Previdenza ed Assistenza dei Geometri Liberi Professionisti* (CIPAG) mettono a disposizione di tutti gli iscritti, la possibilità di attivare e utilizzare in modo *totalmente gratuito*, una **casella di Posta Elettronica Certificata (P.E.C.)**, denominata "*geopec.it*".

La PEC è un servizio che disciplina l'uso della posta elettronica (e-mail) tra le pubbliche amministrazioni, le aziende e i privati cittadini dando valore legale alle e-mail scambiate, sostituendo le tradizionali notifiche a mezzo postale (raccomandate con ricevuta di ritorno) e fornendo lo stesso valore giuridico delle ricevute.

La PEC funziona esattamente come una normale casella e-mail ma ha in sé alcuni vantaggi che la posta elettronica tradizionale non ha.

Per maggiori informazioni troverai in calce alla presente una scheda informativa che illustra il funzionamento, le modalità di attivazione, i vantaggi del suo utilizzo.

Al di là dei vantaggi che il suo utilizzo può apportare nel-

lo scambio di informazioni tra iscritto, CNG, CIPAG, Collegio di appartenenza e viceversa, la PEC rappresenta un utile strumento di lavoro per i Professionisti poiché il suo impiego può essere esteso, ad esempio, alla trasmissione di informazioni/comunicazioni con le Pubbliche Amministrazioni, con i fornitori e i clienti, con i propri collaboratori. È, più in generale, un servizio utile alla trasmissione di tutte quelle comunicazioni che necessitano di "certezza".

Tutto ciò è stato possibile grazie alla sinergia tra il *Consiglio Nazionale dei Geometri e dei Geometri Laureati* (CNG) e la *Cassa Italiana di Previdenza ed Assistenza dei Geometri Liberi Professionisti* (CIPAG), che al fine di sostenere e promuovere l'utilizzo della posta elettronica certificata, hanno raggiunto con una società leader del mercato un accordo commerciale per assicurare alla categoria dei geometri **l'attivazione e l'utilizzo gratuito**, di una casella di posta elettronica certificata (PEC), per i prossimi tre anni.

Ti invitiamo, pertanto, a seguire le istruzioni indicate per attivarla ed utilizzarla immediatamente.

Certi che apprezzerai la grande opportunità offerta da questa nostra iniziativa, Ti salutiamo con viva cordialità.

Fausto SAVOLDI
Presidente CNG

Fausto AMADASI
Presidente CIPAG

LA PEC - POSTA ELETTRONICA CERTIFICATA AI GEOMETRI

A seguito dell'entrata in vigore del **D.L. n. 185/2008 (decreto anti crisi)**, convertito nella legge n. 2 del 28/01/2009, tutti i professionisti iscritti agli Albi professionali hanno **l'obbligo** di dotarsi, entro un anno dalla data di entrata in vigore della norma (28/11/2009), di una casella di **Posta Elettronica Certificata (PEC)** o sistema analogo e comunicarne l'indirizzo al collegio di appartenenza.

A tal fine e anche per sostenere e promuovere l'utilizzo della posta elettronica in sostituzione dei canali tradizionali di comunicazione pubblica, la Cassa Italiana Geometri, in collaborazione con il CNG, ha sottoscritto con la società certificata Aruba PEC S.p.A. un accordo commerciale per assicurare ai propri iscritti **l'attivazione e l'utilizzo gratuito** di una casella di posta elettronica certificata (PEC).

La casella PEC attivata dall'iscritto diverrà il canale privilegiato per tutte le comunicazioni istituzionali da parte della Cassa.

Istruzioni per l'uso

La Posta Elettronica Certificata (PEC) è un sistema di posta elettronica nel quale al mittente viene fornita documentazione elettronica, con valenza legale, attestante l'invio e la consegna di documenti informatici. La PEC è nata con l'obiettivo di trasferire su digitale il concetto di *Raccomandata con Ricevuta di Ritorno*. Attraverso la PEC chi invia una e-mail ha la certezza dell'avvenuta (o mancata) consegna del proprio messaggio e dell'eventuale documentazione allegata.

Come funziona

1. il mittente (possessore di una casella di PEC) invia un messaggio ad un altro utente certificato;
2. il gestore mittente invia una **ricevuta di accettazione** (che certifica l'istante di invio);
3. il messaggio viene raccolto dal gestore del dominio certificato che lo racchiude in una **busta di trasporto** e vi applica una firma elettronica in modo da garantirne l'inalterabilità. Fatto questo indirizza il messaggio al gestore di PEC destinatario;
4. il gestore di PEC di destinazione verifica la firma e consegna il messaggio di trasporto al destinatario;
5. una volta consegnato il messaggio il gestore PEC destinatario invia una **ricevuta di avvenuta consegna** all'utente mittente che può essere quindi certo che il suo messaggio è giunto a destinazione;
6. la ricevuta di avvenuta consegna viene depositata nella casella PEC del mittente.

Che cosa cambia per l'iscritto nell'utilizzo della PEC

1. l'iscritto vede la casella di PEC come una normale casella di posta elettronica;
2. può utilizzare un qualsiasi client di posta (Thunderbird, Outlook, Outlook Express, Eudora,...);
3. può utilizzare la web mail;
4. non ha bisogno di installare alcun software;
5. per ogni spedizione il mittente riceve (unica novità):
 - una ricevuta di accettazione (certifica l'istante di invio);
 - una ricevuta di avvenuta consegna (certifica l'istante di consegna a destinazione).

I vantaggi

1. **gratuità del servizio;**
2. **economicità** (traffico illimitato, risparmio di tempo);
3. **velocità di consegna** (tempi di consegna azzerati);
4. **semplificata d'uso** (è come una casella tradizionale, non è necessario alcun software aggiuntivo);
5. **validità legale tra caselle PEC** (le ricevute rappresentano una prova legale, non ripudio della mail consegnata);
6. **sicurezza** (canali di trasmissione sicuri, inalterabilità dei messaggi, identificazione del titolare).

GEOPEC - la PEC per i geometri liberi professionisti. Come si attiva?

1. l'iscritto, dalla sezione Area Riservata del sito della Cassa, sceglie "Servizi Previdenziali On-Line" e clicca sul pulsante "**Posta Elettronica Certificata**";
2. verranno visualizzate le condizioni di utilizzo (che potranno essere stampate);
3. il geometra, lette le condizioni di utilizzo, appone un segno di spunta nell'apposito check-box di accettazione e conferma l'operazione di attivazione della PEC inserendo il proprio codice PIN (16 caratteri);
4. il sistema informatico della Cassa Geometri, attraverso il gestore della PEC, provvede alla creazione della casella di posta elettronica certificata comunicandone immediatamente all'iscritto, l'indirizzo e la relativa password (modificabile) per l'accesso.

Per maggiori informazioni sull'argomento consultare il sito www.cassageometri.it

I GEOMETRI E LA SVOLTA DEI CANTIERI TECNOLOGICI

Sviluppi del piano casa e compiti tradizionali per il geometra esperto e il giovane collega

Diceva Alcide De Gasperi: «Il geometra è il parroco della tecnica nella società». Pierangelo Tenconi, 77 anni, da Como, nei suoi 56 anni di carriera lo è stato. «Ho difeso i contadini per i confini dei fondi, ho aiutato gli imprenditori per la valutazione del patrimonio e poi sono stato consulente per tanti Comuni quando ancora non c'erano i piani regolatori e in paese, per tutti, ero il signor Geometro, sì proprio con la o al posto della a, perché al maschile suonava più autorevole». Quel professionista, proprio come il parroco, era in grado di consigliare chiunque avesse a che fare con un immobile o un terreno.

A oltre cinquant'anni da quella definizione anche Giulio Pinna, nato a Modena nel 1977, partita Iva dal 2006, si sente ancora parroco. Come se niente fosse cambiato da allora? «Al contrario - precisa -, al geometra sono state attribuite tante altre competenze, ad esempio, sul nuovo fronte del risparmio energetico, ma alla fine è sempre lì, vicino al cliente in tutti gli aspetti pratici della vita».

In effetti, rispetto alle altre professioni quella del geometra è forse la più versatile: se i medici si specializzano, se gli avvocati scelgono tra il civile e il penale e persino gli ingegneri quando progettano ponti lasciano stare le gallerie, il geometra "accumula" competenze senza dismetterne alcuna. Oggi gli oltre 111mila iscritti all'Ordine possono rimanere ancorati alle vecchie pratiche catastali (ma ora sono online) o alla topografia, oppure sperimentarsi garanti della sicurezza o misuratori del consumo d'immobili.

L'unico fossato che divide le vecchie e nuove generazioni è la tecnologia. Tenconi ha cominciato con il pennino e l'inchiostro, disegnava i progetti a mano in bella grafia. «Oggi preferisco dare direttive ai collaboratori e lasciar loro il computer». Il passaggio dai volumoni catastali all'invio telematico delle dichiarazioni ha significato anche una radicale modifica del metodo di lavoro, oggi impostato solo sull'e-working.

Per i giovani, digitali, questa è solo un'opportunità. «Grazie al computer lavoro da casa, senza studio da affittare né dipendenti». Insomma è il manager di se stesso: «Solo tagliando sui costi fissi e credendo nella flessibilità si può rimanere competitivi».

Il passaggio del sapere e delle conoscenze pratiche da una generazione all'altra non si è mai interrotto nonostante la barriera tecnologica. «Il mio rapporto con i vecchi del mestiere è stato subito positivo: niente ostruzionismo, anzi, collaborazione e disponibilità ad ascoltarti e a considerarti subito come un interlocutore valido», ricorda Pinna. Ma lui stesso attribuisce il merito di questo in-

gresso morbido a una scelta personale: «Uscito da scuola avevo due strade: fare il tirocinio in uno studio e quindi passare due anni a fare fotocopie o in fila al catasto, oppure fare il geometra di cantiere, da dipendente, e stare sul campo, accanto ai muratori e guardare i disegni dei manuali scolastici tradursi in realtà». Ha scelto questa seconda strada, anche se la legge sulla professione ancora guarda con sfavore chi preferisce il lavoro subordinato e gli impone cinque anni di tirocinio, anziché due. Aggiunge, parlando chiaro: «In studio, da praticante, potevo sperare al massimo in 300mila lire di allora, invece il mio primo stipendio, nel 1998, era di un milione e seicentomila». Difende ancora la pratica di studio «come formazione di base sempre necessaria - sono le parole di Tenconi - altrimenti si arriva sì in cantiere, ma senza sapere la differenza tra una luce e una veduta».

Per lui però i due anni di tirocinio sono pochi: «Ho insegnato ai corsi organizzati dall'Ordine per preparare agli esami di stato e ho trovato giovani che correvano troppo, volevano subito l'abilitazione, ma secondo me due anni non bastano per formare un bravo professionista».

Lui ha fatto l'apprendista per cinque anni («Allora non c'era l'esame di stato») tra ingegneri e cantiere «ma senza mai essere pagato». Poi, ha trovato il suo sbocco principale nelle consulenze verso il tribunale: «Stime, perizie, frazionamenti, tutte operazioni per le quali il geometra era e resta indispensabile e non ci sarà alcun ingegnere che potrà mai portarci via il lavoro».

Eccolo il conflitto di competenze, la coperta troppo corta sotto la quale sono costretti a convivere i geometri con il complesso di inferiorità del diplomato o del laureato junior e gli ingegneri e gli architetti.

Il regolamento che stabilisce fino a dove possono arrivare i geometri risale al 1929, quando il Fascio volle mettere ordine tra le corporazioni. Ai geometri riservava le «modeste costruzioni civili» e le «costruzioni accessorie in cemento armato». Anche perché allora il cemento armato era solo un brevetto belga in via di sperimentazione. Oggi è diventato un materiale di uso comune che si trova su tutti i manuali, ma la guerra del cemento armato fra geometri e ingegneri non si è mai fermata. In questi ottant'anni, in attesa che la legge si mettesse al passo con la tecnologia, i tribunali hanno tentato d'individuare e di spostare di volta in volta gli esatti confini della professione, seppellendo i professionisti tecnici sotto una valanga di sentenze, molte in contraddizione tra loro. E allora, a tracciare il confine, ci hanno pensato le spinte del mercato, con la necessità di partire dalla ricostruzione del dopoguerra fino al boom e alla speculazione edilizia degli

anni Sessanta-Settanta di ricorrere «alle modeste costruzioni civili» dei geometri, prima per far fronte alla carenza d'ingegneri e architetti, poi per rincorrere una frenetica domanda di case, qualche volta senza andare troppo per il sottile lungo il crinale della "modestia" della costruzione.

«Noi ci siamo limitati davvero alle casette – ribatte Tenconi –, non cercate tra noi i responsabili delle brutture di certe periferie urbane». Poi però il professionista ammette di aver avuto il tempo di assistere a un certo degrado della professione: «È cominciato dopo il 1968, quando i geometri si sono messi in testa di fare gli architetti e quando il numero degli iscritti all'Albo è raddoppiato». Un ingresso tumultuoso «in un'epoca in cui l'edilizia tirava e in molti facevano di tutto per accontentare i clienti». «A Como, in pochi anni, gli iscritti all'Ordine sono raddoppiati: da 500 a più di mille: da allora la crescita non si è più fermata».

Poi è arrivata la stagione dei condoni (tre ondate più o meno ogni dieci anni: 1985, 1994, 2004) e anche in questo caso la categoria è finita sotto accusa. «È vero, ci ha dato da fare per parecchio tempo – ammette Tenconi –, si è scoperchiata una pentola, non tanto nel Nord Italia, dove l'abusivismo era solo di stretta necessità, ma altrove. Ma noi abbiamo solo applicato le norme».

Oggi però del geometra che vive di condoni è rimasto solo il cliché. Pinna, che si è abilitato «esattamente un anno

dopo l'ultimo condono», teorizza la necessità per i giovani di guardare oltre i mercati tradizionali. «Basta con lo stereotipo del geometra in pantaloni e polo in giro per uffici pubblici. Partiamo dal cantiere: è lì che possiamo costruirci una rete di contatti che si allarga a dismisura». La sua rete è quella che l'ha salvato anche dalla crisi: «Dopo un anno d'esperienza in proprio il mio principale cliente ha chiuso. Così, su due piedi. Sono stati i contatti con i colleghi, le ditte e persino gli operai a garantirmi la sopravvivenza».

Da quell'esperienza ha tratto la convinzione che il futuro della professione stia nella versatilità, nel saper offrire al cliente un servizio completo. Non ha perso tempo: ha ottenuto l'abilitazione prima come coordinatore della sicurezza («Anche perché con un piano di sicurezza fatturo più che con due-tre denunce d'inizio attività per le ristrutturazioni») e quest'anno come certificatore energetico («Il vero sbocco della nostra professione»). «Da un mese sono socio al 50% di un'impresa, così sono sempre io che realizzo i miei progetti e ci metto la faccia: la gente si fida e ha un solo interlocutore».

Tenconi teorizza la specializzazione. «Il professionista di una volta che faceva tutto, dalle fognature ai cimiteri, non ha più spazio». Lo ha capito anche l'Ordine, che negli ultimi cinque anni ha promosso la costituzione di varie associazioni nazionali tra geometri, ognuna per le di-

verse specializzazioni: topografi, valutatori, tecnici dell'ambiente, responsabili per la sicurezza nei cantieri, amministratori immobiliari, esperti in edilizia.

Al tempo stesso il Consiglio nazionale, in assenza della riforma di sistema, ha preparato una proposta di legge per dar vita all'Albo unico dei tecnici per l'ingegneria, insieme ai periti industriali e agli agrari e tenta di attrarre anche i laureati junior, ora iscritti nelle sezioni B degli altri Albi che al momento, mentre regna ancora la confusione delle competenze, non possono andare molto più in là dei geometri diplomati.

Dal 2015, comunque, in ossequio a una direttiva europea, il geometra diplomato scomparirà: per accedere alla professione sarà obbligatoria la laurea triennale che finora ha attirato solo il 10% degli iscritti.

Intanto, la professione non conosce né crisi né declino. Lo provano i numeri: nel 1980 i geometri erano 59.524. Solo dieci anni dopo il balzo a 79.422 e oggi si è arrivati a oltre 111mila iscritti, di cui circa 30mila

I GEOMETRI IN ITALIA

Gli iscritti all'Ordine e alla Cassa	
2008	111.569
2000	93.948

Le donne geometra (% del totale)	
2008	10,305
2000	5,308

LA DISTRIBUZIONE

I geometri iscritti alla Cassa e all'Ordine	
Lombardia	17.190
Toscana.....	10.308
Veneto	9.685
Piemonte	9.462
Emilia Romagna.....	8.918
Campania.....	8.720
Lazio.....	7.728
Sicilia	7.241
Puglia	6.151
Sardegna.....	3.586
Liguria	3.323
Marche.....	3.257
Calabria	2.975
Umbria.....	2.810
Abruzzo	2.767
Friuli Venezia Giulia.....	2.317
Trentino Alto Adige	1.925
Basilicata.....	1.742
Molise	971
Valle d'Aosta	493
ITALIA	111.569

IN CRESCITA

L'ETÀ

Gli iscritti alla Cassa per fascia di età (in percentuale)	
< 35 anni	27,5
36-45 anni	26,5
46-65 anni	35,5
> 65 anni	10,5

IL REDDITO

Il reddito medio dal 2002 al 2008 (in euro)	
2002	14.818
2003	15.682
2004	17.574
2005	18.764
2006	19.443
2007	21.685
2008	22.695

IL VOLUME DI AFFARI

Il volume di affari medio dal 2002 al 2008 (in euro)	
2002	22.791
2003	24.769
2004	27.272
2005	29.262
2006	30.709
2007	32.972
2008	34.702

(il 27,5%) di giovani under 35 (ma le donne sono ferme al 10% del totale). Anche se gli iscritti dichiarano ancora un reddito medio di appena 22mila euro nel 2008.

Sorride anche la Cassa di assistenza: chiuso il 2008 con 18 milioni di avanzo di gestione, l'esistenza in vita (senza le inevitabili correzioni) è garantita fino al 2046, anche grazie a una politica di aumento delle aliquote contributive.

I geometri sembrano risentire poco anche della lenzuolata di Bersani che nel 2006 ha deciso di abolire la "nicchia protetta" dei minimi tariffari. Tenconi: «A Como si è verificato un sostanziale, spontaneo, allineamento sulle parcelle». Pinna: «A Modena abbiamo il problema inverso: con la sezione giovani del Collegio ho organizzato dei corsi ai neoiscritti per spiegar loro come si costruisce il prezzo, per evitare che siano formulate cifre fuori mercato».

Il futuro comunque è garantito grazie a un variegato mix di compiti tradizionali («Sfido chiunque a trovare un ingegnere che abbia voglia di mettersi a fare accatastamento o frazionamenti immobiliari», sorride Tenconi, che ha deciso di lasciare a fine anno, ma solo perché «già da dodici anni potrei permettermi la pensione») e di nuove frontiere. «Non ci possiamo lamentare: nessuno degli ultimi go-

verni si è scordato di noi – aggiunge Pinna – e siamo entrati alla pari nei mercati più promettenti dell'edilizia verde e dell'anti-infortunistica». Certo, entrambi parlano da una realtà come quella del Nord Italia che anche ai geometri offre un mercato più dinamico e, soprattutto, meno affollato. I 4.393 professionisti di Roma (fonte: Consiglio nazionale) sono sicuramente troppi anche per la Capitale e si trovano a combattere con un esercito altrettanto nutrito di ingegneri e architetti, più disponibili che altrove ad accettare qualche compromesso, anche sul catasto e cimiteri. Stesso discorso a Napoli, dove sono abilitati in 2.046. Figuriamoci a Cosenza, dove sgomitano in 1.014.

Per loro, da Nord a Sud, però si apre nei prossimi mesi un nuovo promettente mercato. Esaurito il condono, ora è la volta del piano casa. Con tutte le leggi regionali pronte a concedere qualche metro quadrato in più soprattutto per ville e villette. Serviranno soprattutto per la classica "stanza in più", la veranda da chiudere e la soffitta da recuperare. Insomma il parroco della tecnica si sta allenando per firmare anche il piano casa.

Valeria UVA

da "Il Sole-24 Ore", 13.08.2009

VERIFICHE ANCHE ONLINE PER MAPPE E TITOLARI DI CASE

VISURE. Basta il codice fiscale per il servizio dell'agenzia del territorio

La tecnologia, oggi, permette di effettuare una visura catastale direttamente dal proprie computer, senza doversi più recare, come succedeva una volta, presso uno degli uffici territoriali dell'agenzia del Territorio. La possibilità di richiedere la documentazione è ancora esistente, ma attraverso internet la procedura è notevolmente più comoda.

Chi – come la lettrice – vuole verificare la titolarità di un immobile può farlo, a patto, però di possedere il codice fiscale del proprietario. La ricerca online, infatti, viene fatta proprio sulla base del codice fiscale.

Il servizio disponibile sul sito dell'agenzia del Territorio permette di conoscere gli elementi anagrafici del soggetto intestatario dell'immobile; gli identificativi catastali degli immobili intestati al soggetto; i dati riguardanti la titolarità e la relativa quota di diritto; la rendita catastale e l'ubicazione per gli immobili censiti nel catasto dei fabbricati e i redditi dominicale e agrario per gli immobili censiti al catasto terreni.

«Esistono due possibilità di accesso – spiega Franco Maggio, direttore centrale del servizio cartografia, catasto e pubblicità immobiliare dell'Agenzia: c'è una visura più leggera, che permette di ricevere solo gli elementi essenziali, e una visura completa, accessibile a chi è registrato sul sito dei servizi telematici dell'agenzia delle Entrate de-

nominato Fiscoonline». Il servizio è gratuito e immediato e permette di ricevere via internet le informazioni richieste. «La banca dati catastale dell'Agenzia – spiega Maggio – dà garanzia di essere sempre aggiornata, cosa che non garantiscono gli altri siti che offrono questo servizio e che perdipiù si fanno pagare». I motivi più comuni che inducono un cittadino a richiedere una visura sono le compravendite immobiliari o il bisogno di verificare alcuni dati per la compilazione della dichiarazione dei redditi o il pagamento dell'Ici.

«Essendo dati pubblici – continua Maggio – non si incorre nella violazione della privacy nel caso in cui si voglia consultare una visura catastale. Diverso è il caso della planimetria catastale, che invece può essere richiesta solo dal legittimo proprietario dell'immobile o da un suo delegato».

Fare una visura è utile non solo quando si vuole acquistare un immobile: «È conveniente farla anche sui propri immobili per verificare che i dati a disposizione dell'Agenzia siano corretti – afferma Maggio –: nel caso in cui si riscontrino errori basta chiamare il contact center. La correzione avviene generalmente in 15 giorni».

Mentre la visura è gratis, chi vuole avere accesso all'ispezione ipotecaria deve pagare.

Molti la richiedono per verificare le «formalità», ossia le

trascrizioni (compravendite, successioni, donazioni, pignoramenti, sequestri), le iscrizioni (ipoteche volontarie e giudiziali, altri gravami e vincoli) le annotazioni (nota a cancellazione di ipoteca o di pignoramento). «Le ispezioni ipotecarie online prevedono il pagamento delle relative tasse – spiega Maggio –. L'unica modalità di pagamento possibile è quella telematica tramite carta di credito, postepay e giroconto. Ed è anche richiesta la preventiva registrazione ai servizi finanziari online di Poste Italiane». Per ogni nominativo interrogato, comprensivo di un massimo di 10 note contenute nell'elenco sintetico delle formalità si pagano 9 euro per ogni nominativo interrogato, comprensivo di un massimo di 10 note, mentre costa 4,50 euro il servizio per ogni gruppo di 5 note contenuto nell'elenco sintetico, successive alle prime dieci. Ogni nota consultata, inoltre, costa 6 euro.

GLOSSARIO

Foglio. Porzione di territorio comunale che il catasto rappresenta nelle mappe cartografiche.

Particella. È detta anche mappale. Rappresenta all'interno del foglio una porzione di terreno o il fabbricato e l'area di pertinenza.

Consistenza. È la dimensione dell'unità immobiliare. Per le abitazioni e gli uffici è espressa in vani. Per i negozi in metri quadri, per gli immobili a destinazione collettiva in metri cubi.

Rendita catastale. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie A, B e C la rendita è determinata moltiplicando la consistenza per la tariffa d'estimo del Comune. Per gli immobili D ed E la rendita è determinata attraverso la stima diretta.

Valeria UVA

da "Il Sole-24 Ore", 30.08.2009

CONTROLLI NEL PROCESSO DI ACCETTAZIONE DI PRATICHE DOCFA

L'aggiornamento del Catasto Urbano, che avviene normalmente con atti presentati da tecnici liberi professionisti - utilizzando la procedura informatica Docfa – determina un aggiornamento diretto della banca dati catastale, con classamento e rendita derivati da una proposta avanzata dalla parte con l'ausilio di un tecnico incaricato. Conseguentemente l'Agenzia del Territorio nell'immediato dovrà accertare la rispondenza sotto il profilo qualitativo e quantitativo delle informazioni prodotte con l'applicativo informatico. Per evitare che gli elaborati tecnici vengano sottoposti a riscontri negativi dell'Ufficio catastale, sia con la presentazione in front-office che per via telematica, si riportano alcuni suggerimenti per la corretta redazione degli atti "Docfa". Data per scontata la coerenza nelle intestazioni (banca dati/ditta dichiarante) occorre verificare le condizioni essenziali di accettabilità, per cui sono rilevanti:

- la leggibilità del supporto informatico;
- il controllo antivirus;
- la completezza degli elaborati cartacei, comprese le firme delle parti e del tecnico – compreso timbro professionale – dove previsti;
- la corrispondenza fra il codice di riscontro stampato sul documento e quello contenuto nel documento elettronico;
- la presenza di errori formali riconosciuti in automatico dalle procedure;

Maggiore attenzione va posta nella redazione delle planimetrie, che devono essere finalizzate ad un corretto calcolo delle superfici, per tale motivo:

- non dovranno contenere alcuna retinatura o arredo;
- non si devono indicare i nomi dei confinanti;
- la scala di rappresentazione deve essere unica per l'intero elaborato;

- deve essere indicata l'altezza dei vani (una sola volta se unica per tutti gli ambienti);
- occorre indicare solo la destinazione dei vani cucina e dei locali accessori (WC, ripostiglio, accessorio);
- è necessario indicare il livello di piano "Piano Terra", 1° Piano" ecc. (si rammenta che per il catasto i piani "interato" o "seminterrato" non sono previsti per cui l'esatta dizione – con riferimento all'accesso principale – è "1°

Quadro B - (Denuncia di Variazione - Dati Generali)

Tipo Mappale - protocollo e data
n. 123456 del 10/06/2009

Unità immobiliari		Unità derivate	
in soppressione	n. <input type="text"/>	a destinazione ordinaria	n. <input type="text"/>
in variazione	n. <input type="text"/>	speciale e particolare e categorie F	n. <input type="text"/>
in costituzione	n. <input type="text"/>	beni comuni non censibili	n. <input type="text"/>

CORRETTA INDICAZIONE DEL PROT. DEL TIPO MAPPALE E DEL NUMERO DI U.I.U.

Causale di Presentazione

Variazione (di cui ai punti 1, 3, 4 e 5 realizzate in data 20/05/2009)

1 - Planimetrica 2 - Toponomastica

3 - Ultimazione di fabbricato urbano

4 - di Destinazione da :

a :

5 - Altre

6 - per Presentazione di planimetria mancante

7 - per Modifica d'identificativo

Unità Afferenti

Edificati su area urbana Edificati su terreni agricoli

Altro tipo di edificazione

Tipologia documento Dichiarazione ordinaria

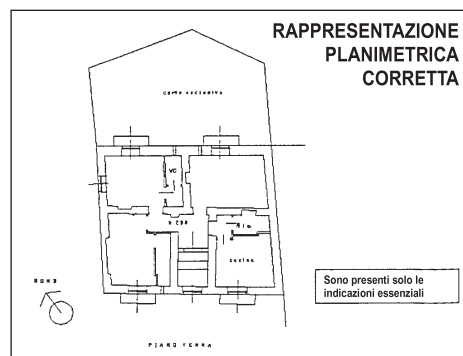
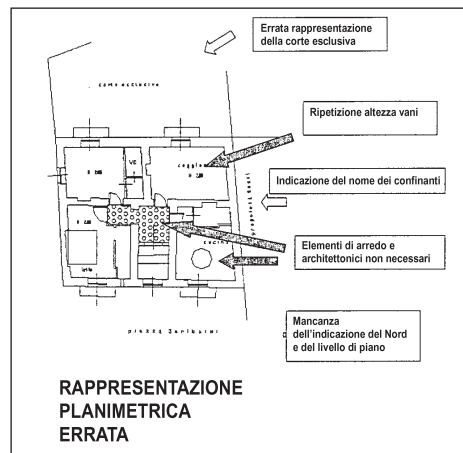
VERIFICA DELLE CAUSALI STANDARD

piano sottostrada”, “secondo piano sottostrada” ecc.;
 - è obbligatorio indicare il simbolo dell’orientamento non indicare alcuna misura.

Al fine di rendere agevole il lavoro di controllo, prima della presentazione in Catasto, si suggerisce di riscontrare il proprio operato seguendo la check-list sotto riportata. Si ricorda che non può costituire motivo di rifiuto da parte dell’Ufficio dell’Agenzia del Territorio, la mancata corrispondenza della rendita proposta dal professionista con quella proposta automaticamente dal sistema, anche se dovuta ad una diversa consistenza, né per dati di toponomastica non codificati (procedura operativa 123 del 4.8.2008). Nel caso in cui esistono i presupposti normativi per il rifiuto della pratica essi devono essere indicati nella “scheda rifiuto” contenente le motivazioni del rifiuto. L’Agenzia del Territorio, per la verifica della rendita proposta, ha dodici mesi di tempo per procedere agli accertamenti

imposti dalle norme o comunque ritenuti necessari, ed effettuata delle verifiche in sopralluogo su campioni casuali e deterministici su un campione del 5% delle pratiche presentate mensilmente secondo i seguenti criteri:

- scostamento % della rendita proposta rispetto al valore medio delle rendite in atti per categorie simili;
- rendita proposta inferiore alla rendita presente in atti per l’unità interessata;
- destinazione d’uso proposta diversa da quella presente in atti;
- segnalazione dei Comuni.



Allo stesso modo l’Agenzia del Territorio, accertate incoerenze sostanziali imputabili al professionista, qualora ne ricorrano i presupposti, le segnala agli Ordini professionali; qualora in sede di sopralluogo dovesse accertare la non corrispondenza, inserisce in banca dati la dizione “planimetria non corrispondente allo stato di fatto” e segnala la circostanza anche al Comune (circ. 3/1976).

Infine si segnala che il sistema di monitoraggio dell’Agenzia del Territorio evidenzia tutte le attività eseguite per singolo documento, il personale che le ha effettuate, le causali di mancata accettazione e l’elenco dei professionisti con il più alto numero di documenti respinti e la percentuale sul totale dei documenti presentati da ogni professionista.

Antonio GREMBIALE
 da La Stadia, 1-2/2009

Descrizione	
Tipo di controllo: SCHEDE PLANIMETRICHE	Immagini raster o vettoriali non leggibili
	Errata rappresentazione dell’esposizione grafica
	Sagoma totale delle unità costituite non corrispondente a quella presente in banca dati nei casi di variazione
	Sagoma della particella non corrispondente al tipo mappale (nei soli casi di mappale intero)
	Indicazione nella planimetria catastale di elementi architettonici o informazioni che non sono di stretta pertinenza della planimetria stessa
	Inesatta indicazione dei subalterni
	Mancata indicazione del simbolo di orientamento
	Errata indicazione dei piani
	Presenza dei nomi dei confinanti
	Assenza della definizione del perimetro delle attinenze scoperte
	Utilizzo di diverse scale di rappresentazione in una singola scheda
	Mancata indicazione dell’altezza dei vani
	Mancata indicazione della destinazione dei locali accessori
	Errata indicazione della scala di rappresentazione
	Errata rappresentazione della corte esclusiva
	Perimetro di unità immobiliari, o loro porzioni, non completamente definito (superfici aperte o tagliate per mancanza di spazio per la rappresentazione)
	Assenza dell’indicazione del toponimo o toponimo diverso da quello dichiarato nel modello D1
	Tipo di controllo: ELAB. PLANIMETRICO
Immagini raster o vettoriali non leggibili	
Inesatta redazione dell’elaborato planimetrico e/o dell’elenco subalterni	
Errata rappresentazione dell’esposizione grafica	
Sagoma della particella non corrispondente al tipo mappale	
Errata indicazione dei subalterni rispetto a quelli attribuiti nelle singole planimetrie	
Indicazione nell’elaborato planimetrico di elementi architettonici o informazioni che non sono di stretta pertinenza della planimetria stessa	
Sagoma della geometria urbana e/o delle pertinenze esterne esclusive non corrispondenti con quella dichiarata nelle planimetrie delle corrispondenti unità immobiliari	
Mancata indicazione del simbolo di orientamento	
Errata indicazione dei piani	
Presenza dei nomi dei confinanti	
Assenza della definizione del perimetro dei beni comuni non censibili	
Assenza della definizione del perimetro dei beni comuni non censibili	
Assenza della definizione del perimetro delle unità immobiliari dichiarate con le categorie fittizie	
Assenza della definizione del perimetro delle attinenze scoperte	
Assenza dell’indicazione del toponimo e toponimo diverso da quello dichiarato nel modello D1	
Utilizzo di diverse scale di rappresentazione in una singola scheda	
CONTROLLI PLANIMETRICI	

Tipo di controllo	Descrizione
DOCUMENTO DOCFA	Intestazioni relative ai soggetti espresse non coerentemente alle normative vigenti
CENSUARIO	Assenza in banca dati dell’unità immobiliare in trattazione o sua incoerenza con la documentazione agli atti
DOCUMENTO DOCFA	Errata indicazione degli estremi del tipo mappale Errata indicazione della causale di dichiarazione della variazione Utilizzo di causale non codificata in presenza di causale codificata Errata attribuzione degli identificativi e della zona censuaria e/o della sezione Errata redazione dei modelli di preallineamento
CENSUARIO	Informazioni sui soggetti del tipo mappale incompleto o errato per: - Quote - Titoli - Intestatari - incoerenza tra la ditta dichiarata al catasto fabbricati e terreni
CONTROLLI CATASTALI	

LA NUOVA "AREA RISERVATA" SERVIZI CASSA GEOMETRI

Già nel 2008 la Cassa aveva effettuato un completo restyling grafico dell'area riservata per i servizi degli iscritti, posta all'interno del sito Internet dell'ente, consentendo una migliore navigazione e un più agevole reperimento delle informazioni attraverso un potente motore di ricerca interno e di una banca dati normativa ipertestuale. Già da tempo il servizio telematico è quindi attivo ma oggi è stato ulteriormente potenziato, agevolando e razionalizzando le principali funzioni e collegamenti con i professionisti. Inoltre quest'anno nel mese di marzo, grazie alla nuova infrastruttura telematica, è stata messa in linea la nuova Area dei Servizi riservati agli Iscritti. Si tratta di una evoluzione dei servizi già presenti, che consente a tutti gli associati, il collegamento diretto con la sede centrale migliorando le funzioni operative on line relative ai servizi previdenziali ed assicurativi.

Questa moderna ed importante realizzazione, attraverso l'impiego delle più recenti innovazioni tecnologiche, risulta idonea a soddisfare le esigenze di qualità delle comunicazioni e lo scambio di informazioni in tempo reale tra i professionisti, i Collegi, senza per questo rinunciare a

standard elevati di sicurezza, a garanzia delle informazioni trasmesse.

Esigenze che la Cassa Italiana di Previdenza ed Assistenza Geometri persegue da sempre con interventi precisi, volti a migliorare il processo di informatizzazione, potenziando il rapporto di interscambio necessario tra gli iscritti e le attività dei Collegi.

Procedendo nell'area riservata, sempre con l'identificazione con i codici matricola e password, si accede alla **maschera dei servizi iscritti**.

Si possono visualizzare e **modificare i dati** anagrafici di residenza e dei contatti con la Cassa, accedendo all'apposita videata.

Inoltre è possibile controllare e stampare la propria **posizione contributiva** totale o parziale inserendo l'anno di riferimento.

Altro importante servizio è la stampa della simulazione del **calcolo ipotetico di pensione** selezionando il tipo di pensione e della normativa con cui effettuare il calcolo.

da La Stadia, 1-2/2009

RAVVEDIMENTO OPEROSO 2009

Il decreto "anticrisi" (DI 185/2008), in tema di ravvedimento operoso ha modificato l'articolo 13 del Dlgs 472/1997, riducendo gli importi da versare per sanare le irregolarità tributarie "sempreché la violazione non sia stata già constatata e comunque non siano iniziati accessi,

ispezioni, verifiche o altre attività amministrative di accertamento delle quali l'autore o i soggetti solidalmente obbligati, abbiano avuto formale conoscenza".

La situazione aggiornata è così riepilogabile:

Violazione ravvedibile	Termine del ravvedimento	Sanzione
Omesso pagamento del tributo	Entro 30 giorni dalla violazione	1/12 del minimo
	Entro il termine per la presentazione della dichiarazione relativa all'anno in cui è stata commessa la violazione	1/10 del minimo
Omissioni e irregolarità incidenti sulla determinazione e sul pagamento del tributo	Entro il termine per la presentazione della dichiarazione relativa all'anno in cui è stata commessa la violazione	1/10 del minimo
	Entro 12 mesi dalla violazione, nel caso in cui non vi è l'obbligo di presentare la dichiarazione	
Omessa presentazione della dichiarazione annuale	Entro 90 giorni dalla violazione	1/12 del minimo

Vi ricordiamo che la sanzione per gli omessi versamenti è determinata in misura pari al 30% degli importi omessi. L'omessa presentazione della dichiarazione dei redditi, implica invece una sanzione dal 120% al 240% delle imposte dovute, con un minimo di euro 258. Se non sono dovute im-

poste, la sanzione va da un minimo di 258 euro a un massimo di 1.032 euro. Si rende applicabile il principio del **favor rei** e quindi, le nuove disposizioni normative, in vigore dal 29 novembre 2008, si applicano a tutte le violazioni ravvedute da quella stessa data, anche se commesse precedentemente.

GEOMETRI EUROPEI

A GIORNI LA FIRMA FRA I VARI ORGANISMI DI RAPPRESENTANZA
CON UN SOLO CODICE DEONTOLOGICO

Un nuovo codice deontologico per i geometri. L'obiettivo? Innalzare lo standard di qualità della prestazione professionale e favorire, nello stesso tempo, la libera circolazione a livello europeo. Il Consiglio nazionale dei geometri riparte da qui. E lo farà, concretamente, il prossimo 11 e 12 settembre quando sottoscriverà, insieme ad altri 27 paesi, il nuovo codice deontologico del geometra europeo. L'occasione è l'Assemblea generale del Clge (*Comité de liaison des géomètres européens*), l'associazione dei geometri europei che raccoglie al proprio interno istituzioni ed amministrazioni tecniche che rappresentano gli interessi della professione del geometra geodetico nei settori pubblici e privati in Europa. E in questo senso, la parte del leone l'ha fatta proprio il Consiglio nazionale dei geometri guidato da Fausto Savoldi che ha inserito all'interno di questa carta di qualità la dichiarata responsabilità morale che il geometra avrà d'ora in poi rispetto all'attività, alla formazione e alla preparazione tecnico-pratica dei propri studenti e praticanti professionisti. Del resto tra i principali obiettivi dell'Associazione, c'è proprio quello di ottenere la libera circolazione del professionista in ambito europeo e di favorire, nello stesso tempo, la crescita e la qualificazione dei professionisti tecnici del territorio.

Entusiasta il presidente del Cng Fausto Savoldi, non solo per l'opportunità che, spiega, «ci viene offerta dalla Clge, per l'organizzazione dell'evento, ma soprattutto perché proprio a Roma sarà approvato e sottoscritto da tutti i paesi partecipanti, il codice di comportamento dei geometri europei».

E questo per Savoldi «sarà una vera e propria pietra miliare verso il riconoscimento europeo e la libera circolazione del geometra e della sua professione in ogni stato aderente all'Associazione». Che, tra le altre cose, ha fatto dell'attività catastale pubblica e privata il suo fiore all'occhiello tanto che, molte delegazioni, specialmente dei paesi dell'Est, sono composte dai dirigenti degli uffici geodetici o catastali delle loro nazioni. Non è un caso infatti che molti interventi previsti verteranno sui temi catastali e sul confronto delle varie procedure, nella ricerca di una uniformità operativa e gestionale a livello extra nazionale. All'assemblea parteciperanno, tra gli altri, Gabriella Alemanno, direttore dell'Agenzia del territorio e Franco Maggio numero uno dei servizi catastali e cartografici e della pubblicità immobiliare.

Benedetta PACELLI
da ItaliaOggi, n. 214 del 9/9/2009

IL CONTRIBUENTE NON PAGA L'ERRORE DEL CONSULENTE

IL CLIENTE NON È PUNIBILE PER L'OMESSO SALDO DI TRIBUTI

Se si omette il pagamento di un tributo a causa dell'inadempimento di consulente, al quale si è dato mandato per versare e la cui colpa è accertata mediante sentenza penale irrevocabile, si applica per il contribuente la causa di non punibilità prevista nel decreto in materia di sanzioni tributarie. È quanto è stato affermato nella sentenza n. 884 del 15 gennaio 2009.

La lite è sorta a seguito di un atto di accertamento notificato dall'Ufficio a un contribuente, con il quale si contestava la violazione di omessa presentazione della dichiarazione dei redditi ai fini delle imposte dirette (Irpef), il mancato versamento dell'imposta relativa alla dichiarazione stessa (successivamente pagata) e si irrogavano le rispettive sanzioni.

Il contribuente aveva impugnato l'atto in Commissione tributaria, eccependo il fatto di avere dato mandato a un consulente per il pagamento dell'imposta e che questi non avrebbe poi provveduto all'adempimento, sollevando l'applicazione dell'articolo 6, comma 3, del Dlgs n. 472/97, sulle cause di non punibilità.

Nel ricorso per Cassazione l'agenzia delle Entrate ha sostenuto la non applicabilità al caso della norma citata, in quanto se da un parte ricorre il requisito della denuncia presso una autorità giudiziaria, dall'altra mancherebbe la prova del mancato pagamento addebitabile a un soggetto terzo (il consulente in questo caso).

La Corte con una sentenza succinta taglia corto. Secondo i giudici, infatti, emerge con chiarezza che il contribuente aveva dato mandato ad un consulente per il pagamento delle somme dovute all'Erario consegnando a costui la somma necessaria a tal fine. Inoltre, il contribuente aveva denunciato il consulente, nei cui confronti era stato aperto un procedimento penale che si era chiuso con una sentenza di condanna. Pertanto, la denuncia e la pronuncia penale di condanna dimostrano che il fatto sia stato denunciato all'autorità giudiziaria e che il mancato pagamento del tributo si è verificato per colpa del consulente, accertata mediante sentenza.

La sentenza è piuttosto stringata nelle motivazioni, e vale dunque la pena aggiungere qualche precisazione. Innan-

zitutto, si rammenta che l'articolo 6, comma 3, del Dlgs n. 472/97 prevede fra le cause di non punibilità del contribuente l'ipotesi in cui costui (ma anche un sostituto o un responsabile d'imposta) dimostri che il pagamento del tributo non è stato effettuato, i) per un fatto denunciato all'autorità giudiziaria e ii) addebitabile esclusivamente a terzi.

Ora, nella circolare ministeriale n. 180/E del 1998, che ha illustrato il citato decreto, vi è un passaggio ove si legge che la norma in questione «non presuppone, ai fini dell'esclusione dalla responsabilità per la sanzione, la condanna del terzo (...)», poiché secondo l'Amministrazione resta applicabile quanto previsto dalla legge n. 423/95. Nell'unico articolo di questa legge sono previste le norme in materia di soprattasse e pene pecuniarie per omesso, ritardato o insufficiente versamento delle imposte, relative alla condotta illecita di alcuni professionisti iscritti all'albo. E infatti, nell'articolo 1, comma 2, della legge in parola è prevista la sospensione del ruolo relativo alla sanzione nei confronti del contribuente quando questi abbia pagato l'imposta, abbia presentato apposita istanza all'Amministrazione finanziaria, alla quale deve essere allegata copia della denuncia del fatto illecito, e abbia dimostrato di avere corrisposto le somme al professionista necessarie per il versamento omesso, ritardato o insufficiente. In sostanza, secondo l'Amministrazione finanziaria il contribuente è esentato da colpa se è stata rispettata la descritta procedura.

Sul punto, però, la giurisprudenza della Corte sembra non essere d'accordo. Infatti, la Corte ha avuto modo di precisare che la disciplina delle sanzioni tributarie ex articolo 6, comma 3, del decreto n. 472/97 è autonoma e autosufficiente rispetto a quella di cui alla legge n. 423/1995 (si veda, la sentenza Cassazione n. 26848/07). Implicitamente, la pronuncia in esame sostiene questo indirizzo giurisprudenziale, nel momento in cui, a fronte

della supposta violazione sia dell'articolo 6 citato che della legge n. 423/95 avanzata dall'Amministrazione, afferma che nella specie la norma di non punibilità in discorso si rende applicabile in quanto era provata la consegna del danaro al consulente, era stata fatta denuncia verso lo stesso ed era stata pronunciata sentenza penale di condanna.

LA PRONUNCIA

Cassazione, sentenza n. 884 depositata il 15 gennaio 2009

La violazione e falsa applicazione dell'articolo 1 della legge n. 423 del 1995 e dell'articolo 1 della legge n. 423 del 1995 e dell'articolo 6 del decreto legislativo n. 472 del 1997, assumendo che nella specie ricorrerebbe l'ipotesi di fatto denunciato all'autorità giudiziaria ma non quella di mancato pagamento addebitabile a terzi, difettando la prova dell'avvenuta consegna della somma di denaro alla consulente incaricata della presentazione della dichiarazione e del pagamento delle imposte. Risulta infatti dalla sentenza che la contribuente «per la dichiarazione de qua aveva dato mandato alla propria consulente, cui aveva consegnato la somma necessaria» e che nei confronti della medesima consulente, per tale fatto, era stata esercitata l'azione penale, conclusasi con sentenza ex articolo 444 Codice procedura penale, cosicché è sempre per quanto risulta dalla sentenza «documentalmente provato che il mancato pagamento del tributo è dovuto a fatto e colpa di terzo, denunciato, accertato e punito dalla magistratura». Non sussiste pertanto la denunciata violazione di legge, risultando correttamente interpretata la norma di non punibilità, e d'altro canto la relativa motivazione in fatto – pur genericamente censurata – appare del tutto congrua.

Maria Grazia STRAZZULLA
da "Il Sole 24Ore"

IL PROPRIETARIO DI UN IMMOBILE HA SEMPRE FACOLTÀ DI CHIEDERE ALTRA CLASSIFICAZIONE CATASTALE

L'ordinamento riconosce al possessore dell'immobile il diritto ad una definizione mirata e specifica relativa alla sua proprietà, e che ove il classamento (o la modifica catastale) non risultino soddisfacenti il privato può ricorrere al giudice tributario.

Questo diritto trova il suo fondamento nell'art. 53 della Costituzione, poiché i dati catastali costituiscono il punto di riferimento per tutto il sistema impositivo; e non può essere assoggettato a indicazioni o provvedimenti di carattere generale.

Pertanto, deve essere riconosciuto ad ogni titolare di immobile la facoltà di chiedere – in modo mirato e specifico – una diversa classificazione catastale e quindi una diversa rendita del bene. E ovviamente, in caso di risposta negativa, di rivolgersi al giudice.

Il giudice procederà ad una valutazione in cui ben può tener conto di mutate condizioni, della vetustà dell'edificio, della non rispondenza dell'immobile alle esigenze at-

tuali; e potrà eventualmente disapplicare i criteri elaborati dalla Amministrazione.

I termini di abitazione "signorile", "civile", "popolare" richiamano nozioni presenti nell'opinione generale a cui corrispondono caratteristiche che possono con il tempo mutare, sia sul piano della percezione dei consociati (si pensi al maggior rilievo che assume nella mentalità di oggi il numero dei servizi igienici, la collocazione centrale o periferica di un immobile), sia sul piano oggettivo per il naturale deperimento delle cose, cui non abbia posto rimedio una buona manutenzione; o per le mutate condizioni dell'area ove l'immobile si trovi.

Quindi può accadere che abitazioni in passato ritenute modeste o "popolari" divengano "civili" o "signorili", e viceversa che immobili di pregio perdano la qualifica superiore.

«Cass. civ., sez. trib., 8 settembre 2008, n. 22557».

da "Italia casa"

NUOVE STRATEGIE CONDIVISE CON IL TERRITORIO

CONFERENZA SUL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

I lavori della Conferenza regionale sul Piano Paesaggistico Regionale, al Palacongressi di Cagliari si sono conclusi con gli interventi dell'assessore dell'Urbanistica, Gabriele Asunis e del presidente Cappellacci.

Un appuntamento importante che aveva lo scopo di fare la sintesi delle sollecitazioni provenienti dal territorio e raccolte dalla Regione in occasione delle nove conferenze territoriali che hanno anticipato l'incontro, nonché ascoltare e far tesoro dei contributi elaborati dai tre distinti tavoli tematici che si sono tenuti il 25 giugno sempre alla fiera di Cagliari e presentati nel corso dei lavori: il primo, illustrato dal dirigente della Regione Giorgio Costa, aveva come argomento "Dai principi del PPR a una strategia condivisa per la valorizzazione del paesaggio della Sardegna"; la presentazione del 2° Tavolo, "Il quadro normativo" è stata curata dal direttore dell'ANCI Sardegna Umberto Oppus, mentre l'illustrazione dei lavori del 3° Tavolo "La pianificazione paesaggistica locale: il ruolo degli Enti locali per la valorizzazione del paesaggio della Sardegna" è stata affidata a Tore Cherchi. Presidente del Coordinamento regionale delle Associazioni EE. LL. della Sardegna.

Gli interventi

Subito dopo gli interventi di apertura del sindaco di Cagliari Floris, del presidente Cappellacci e dell'assessore dell'Urbanistica Asunis, il direttore generale della Pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia, Marco Melis, ha ricostruito il processo partecipato attivato con la collaborazione di Comuni e province. Alla conferenza regionale hanno partecipato i rappresentanti delle parti sociali, economiche e sindacali e della Consulta regionale delle professioni intellettuali dell'area tecnica della Regione.

A chiusura dei lavori il responsabile dell'Urbanistica ha dichiarato: "Dalla seconda settimana di luglio conto di riavviare un'altra serie di incontri con gli amministratori locali, stavolta per delineare insieme le strategie del piano paesaggistico.

La Regione punta innanzitutto a fare chiarezza sugli articoli che riguardano i centri matrice e i beni identitari e le deroghe alle norme generali. Si profila un provvedimento unico con le norme su questi punti e con quelle del Piano Casa".

"Da parte della Giunta non c'è alcuna volontà di mettere in discussione i principi legislativi alla base del PPR, ha ribadito Asunis, cioè i principi ispiratori alla base dei Piani Territoriali paesaggistici approntati dalla Regione a metà degli anni Novanta".

L'intervento del presidente Cappellacci

"Sul Piano Casa sconteremo un ritardo di 4-8 settimane

rispetto ad altre regioni", ha dichiarato il presidente della Regione Ugo Cappellacci, "ma era necessario lasciare spazio al confronto. Vareremo il piano, che darà grandi possibilità e riguarderà anche gli edifici pubblici, entro metà luglio, dopo un confronto interno alla maggioranza di Governo. Possiamo affermare – ha esordito Cappellacci – che il 12 maggio scorso è stata una data memorabile, perché è durante la conferenza stampa di quella giornata che si sono poste le basi per una concertazione e una programmazione, i cui intenti ponevano in primo piano la discussione per la valorizzazione del Piano Paesaggistico Regionale. In quella data ci siamo innanzitutto posti alcuni traguardi. Traguardi importanti sui quali si è immediatamente sentita l'esigenza di far coincidere le aspettative di ogni ente e amministrazione istituzionale.

Gli incontri con gli Enti Locali

Gli appuntamenti che sono seguiti il 18 maggio ad Alghero e Arzachena con 111 persone presenti e 25 enti locali rappresentati, il 22 a Lanusei e a Muravera dove hanno partecipato rispettivamente 85 e 94 persone a rappresentanza di 22 e 15 Comuni ed enti locali, il 4 giugno conferenza territoriale a Pula con 34 enti locali e 122 esponenti degli stessi presenti, poi l'8 ad Oristano che ha visto la partecipazione di 39 Enti locali con più di un centinaio di persone, il giorno seguente a San Gavino Monreale con una partecipazione di 79 persone e 27 enti locali, il 16 a Carbonia con 88 partecipanti a rappresentanza di 24 Comuni ed Enti locali, e infine il 23 giugno a Nuoro con la partecipazione di 25 Enti locali e di 104 persone presenti, hanno segnato una tappa fondamentale.

Perché ogni voce istituzionale ha avuto la possibilità di esporre le proprie idee, i propri bisogni territoriali.

Complessivamente si sono svolte 9 conferenze, precedute da altrettanti tavoli preliminari, alle quali sono stati invitati tutti i 377 comuni della Sardegna, e nelle quali sono stati trattati 943 punti. Agli incontri hanno partecipato 237 amministrazioni locali, 8 province, per un totale di 918 presenze.

Gli obiettivi

Gli obiettivi principali sono stati quelli di attivare un processo partecipativo con il territorio, intraprendere una riflessione condivisa tra i soggetti coinvolti nel processo di riconoscimento e valorizzazione del paesaggio, definire piani e strumenti normativi maggiormente condivisi, contribuendo a migliorare l'efficacia del Piano Paesaggistico Regionale.

"Ed è così che la buona politica pone le basi per una buona amministrazione. Il coro è polifonico, eppure il suono che si sente è quello di un'unica nota" ha detto Cappellacci.

“L'intervento dell'Esecutivo – ha sottolineato il Governatore – ha confermato il metodo della partecipazione e della condivisione. Soprattutto davanti a quelle che sono le scelte più importanti da compiere per il bene generale dell'Isola. Desideriamo, inoltre, confermare l'impegno di sviluppare una politica rispettosa dell'ambiente e delle prerogative locali, ed è proprio questo il motivo che ci ha spinto, prima di assumere le decisioni, al confronto con il territorio, cioè il destinatario di queste pratiche e di questi strumenti.

Siamo consapevoli che l'articolazione del Piano è complessa, ed è per questa ragione che ora più che mai abbiamo chiesto una piena concertazione da parte di tutti gli Enti Locali.

Ritengo che questo metodo di lavoro, basato sul dialogo e il confronto con le amministrazioni istituzionali, sia l'unico efficace e davvero produttivo in un senso di crescita e di vera salvaguardia territoriale. Come Presidente della Regione Sardegna – ha proseguito Cappellacci – sono stato chiamato a rispettare i cittadini, e con loro tutte le amministrazioni locali che osservano da vicino i bisogni del proprio Comune e della propria Provincia. Per questo motivo sono convinto che l'azione delle amministrazioni locali, conoscitrici del territorio e titolari di un proprio disegno programmatico ed economico, debba essere ascoltata e rispettata dall'ente Regione.

Gli appuntamenti territoriali nelle numerose zone della Sardegna hanno messo in evidenza le diversità del nord, del centro e del sud dell'isola. Allora la domanda che ci siamo posti due mesi fa all'inizio di questo viaggio, e cioè in che modo valorizzare la nostra meravigliosa terra senza dimenticare le differenze, eppure trovando le giuste sincronie tra la dimensione turistica e la salvaguardia dell'ambiente e delle tradizioni, la giusta proporzione tra il progresso e la natura, la crescita economica e l'esaltazione dei folclori, possiamo dire che ha trovato una risposta. Un riscontro che metteremo nero su bianco attraverso la riformulazione del Piano Paesaggistico Regionale.

Se per barriere si intendono dei vincoli che obbligano le nostre coste ad un protezionismo anacronistico e depauperante, allora vi dico niente barriere.

Se per tutela si vuole significare un atteggiamento chiuso e sacrificante che danneggia l'economia e la crescita turistica, ebbene noi conieremo un nuovo termine che possa dare il giusto valore alla parola tutela.

La Giunta regionale, in ultima analisi, intende predisporre un articolato normativo che, per quanto riguarda il sistema costiero, non consenta un'applicazione dell'incremento volumetrico. Nell'ambito dei 300 metri dal mare, invece, stiamo valutando la possibilità di concedere incrementi di volumetrie per tutti coloro che abbattono il proprio immobile per spostarlo, ricostruendolo, oltre il limite di quella fascia. Attraverso il ciclo di appuntamenti territoriali, è stato possibile cogliere e ascoltare i bisogni di ogni Comune e Provincia della regione. Un passo obbligato, oserei dire. Perché solo ascoltando tutte le voci del coro è possibile crescere tutti insieme.

Ci siamo ascoltati.

Io credo – ha puntualizzato il capo dell'esecutivo – che questo sia davvero il punto di inizio che ci porterà a concretizzare ciò che ci siamo sempre prefissati per la nostra Regione: semplicità eppure ricchezza, progresso eppure tradizione. Possiamo sentire il profumo del mare e ascoltare il vento tra gli alberi, senza però dimenticare che la Sardegna è un'isola in crescita e che necessita di uno sguardo rivolto non solo al passato e al presente, ma anche e soprattutto al futuro.

I primi cento giorni

Dal momento dell'insediamento di questa nuova Giunta, sono trascorsi circa cento giorni. Nel programma di legislatura presentato al Consiglio Regionale abbiamo affermato con convinzione che il metodo di governo assume valenza almeno analoga a quella dei contenuti, e che è necessario fondare l'azione politico-amministrativa attraverso una forma il più possibile partecipativa. E sin da quel primo giorno abbiamo cercato di capire e analizzare le esigenze del territorio che siamo stati chiamati ad amministrare. In particolare abbiamo sentito l'urgenza di esaminare la pianificazione comunale e provinciale, rilevando che dopo l'avvenuta approvazione del PPR 2006 della precedente Giunta, la maggior parte degli enti locali non sono riusciti ad promulgare i propri strumenti urbanistici, peraltro ritenuti non coerenti con i dettami del PPR dell'Amministrazione regionale. Una situazione questa che ha, ovviamente, creato allarmismi e che ci ha indotti a trasformare le perplessità dei Comuni e delle Province in un percorso condiviso che da voce ai singoli cittadini, confermando in questo modo l'esigenza di fondare la nostra azione sul metodo partecipativo. Non dimenticando, inoltre, di studiare il territorio nella sua duplice accezione di patrimonio ambientale da tutelare e difendere, e di luogo da restituire al protagonismo delle autonomie locali e funzionali. E di rendere dunque efficace – ha concluso il Presidente – uno dei tre assi strategici del modello di sviluppo per la nostra isola: il turismo. Ma non solo.

La crisi dell'edilizia

Le problematiche dovute a quell'idea di tutela che noi, invece, vorremmo dare un nuovo volto, ha creato forti disagi in numerosi settori. Uno di questi, forse il principale, è l'edilizia. Centinaia di cantieri sono bloccati da troppo tempo per contenziosi giudiziari, ed è per questo necessario rivedere il rapporto uomo-territorio. Vogliamo preservare l'ambiente in cui viviamo per consegnarlo integro alle prossime generazioni ma riteniamo fondamentale, allo stesso tempo, promuovere un processo di riforma importante con strumenti adeguati, favorendo in questo modo il confronto con i diversi territori. Bisogna riaccendere la fiammella dell'edilizia per riavviare lo sviluppo economico nella nostra Regione e il nostro obiettivo è quello di avere strumenti adeguati e condivisi con le amministrazioni comunali e provinciali, entro l'inizio di luglio”.

da "Obiettivo Impresa"