

SEMINARIO DI AGGIORNAMENTO PROFESSIONALE
PER I MAGISTRATI DELLE COMMISSIONI TRIBUTARIE DELLE REGIONI
PIEMONTE E VALLE D'AOSTA

Dialoghi di diritto tributario tra attualità e prospettive»

Torino 16- 17 Gennaio 2015

«Verso un nuovo catasto»

«Le attività propedeutiche alla revisione del catasto fabbricati»

A. Premessa

La **Revisione del Catasto Fabbricati** si inserisce in un percorso di cambiamento della gestione del catasto, avviato con il decreto legislativo n. 78 del 2010 (articolo 19)¹ (**All. A**), che ha posto l'accento su alcuni temi quali l'integrazione dei dati (Anagrafe Immobiliare Integrata), l'integrazione dei processi, il controllo qualità dei dati e dei processi.

La revisione di cui sopra è un **cambiamento epocale**; in quanto sono previste importanti innovazioni, le principali delle quali sono il passaggio ad un **catasto patrimoniale e reddituale** e al **metro quadrato** per la consistenza delle unità immobiliari urbane.

¹ **Decreto-legge del 31 maggio 2010 n. 78** -Misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica - Pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 125 del 31 maggio 2010 - supplemento ordinario - Convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010 n. 122.

Volendo scorgere una similitudine con la città che ospita questo Seminario, famosa, tra le altre cose, per essere da sempre uno dei punti di riferimento del *mondo* dell'automobile; la **Revisione del Catasto Fabbricati**, in questo momento, può essere intesa come una macchina che sta' avviando i motori verso una sfida importante, ove le attese sono molto alte.

Come tutte le macchine prima di partire per un percorso impegnativo, per evitare incidenti, deve revisionare i propri componenti; ed è quello che l'Agenzia sta facendo con una serie di azioni che hanno l'obiettivo di assicurare che l'avvio della revisione avvenga in modo efficace.

Le priorità in questo momento sono:

1. garantire la trattazione tempestiva ed efficace della domanda corrente, mantenendo inalterato il livello qualitativo dei servizi forniti all'utenza ;
2. completare tutte le attività extra-ordinarie propedeutiche alla **Revisione del Catasto Fabbricati** e volte al miglioramento della qualità del dato.

Le attività extra-ordinarie più significative sono :

- **Allineamento mappe**
- **Costituzione Archivi fabbricati**
- **Bonifica delle superfici incoerenti**
- **Progetto Anagrafe dei Titolari**
- **Revisione zone O.M.I.**
- **Progetti specifici di Cartografia**

Illustrerò sinteticamente il contenuto di ciascuna di esse avvalendomi anche di alcuni esempi.

B. L'allineamento mappe

Una delle principali criticità, per cui è risultato necessario trovare una soluzione dal punto di vista operativo, è stata quella del **disallineamento dati tra il Catasto Terreni (C.T.) e il Catasto Fabbricati (C.F.)**.

L'attività di allineamento delle mappe ha lo scopo di allineare tutte le particelle del Catasto Fabbricati con quelle del Catasto Terreni e di accertare la corretta rappresentazione grafica nella mappa catastale.

La Mappa Catastale è suddivisa in fogli numerati denominati fogli di mappa, ogni foglio di mappa comprende un certo numero di particelle rappresentate in scala e contraddistinte da un numero, indicato come mappale.

Con tale attività ogni immobile, censito negli archivi amministrativo-censuari del Catasto dei Terreni e di quello Fabbricati, viene univocamente rappresentato in cartografia attraverso lo stesso identificativo catastale.

Uno dei vantaggi conseguenti a tale azione è sicuramente la navigabilità nella banca dati catastale, a prescindere dall'identificativo del C.T. o C.F. con cui vi si accede.

- *"illustrazione di esempi"*

C. Costituzione degli archivi fabbricati

Consiste nella corretta identificazione, nell'ambito della particella edilizia, della singola unità immobiliare urbana e consente il controllo e la verifica della qualità dei dati contenuti nella B.D. del catasto.

Ai fini dell'obiettivo della **Revisione del Catasto Fabbricati** si procede all'individuazione del livello di piano, talvolta assente o non corretto nella forma strutturata delle banche dati, e alla associazione alle singole unità immobiliari del relativo corpo di fabbrica.

Tale attività è componente fondamentale anche per **l'Anagrafe Immobiliare Integrata**.

- *"illustrazione di esempi"*

D. L'Anagrafe Immobiliare Integrata

E' giusto ricordare che l'Anagrafe Immobiliare Integrata è intesa come quel luogo deputato alla integrazione dei dati gestiti dall'Agenzia, nati e storicamente conservati in forma separata.

L' Anagrafe Immobiliare Integrata trae origine ed è alimentata dai sistemi istituzionali di catasto e pubblicità immobiliare.

Nell'Anagrafe Immobiliare Integrata l'intero patrimonio informativo dell'Agenzia è unificato in un unico sistema nazionale unitario, formato dalle componenti Anagrafe dei titolari, S.I.T. (Sistema Integrato del Territorio) e O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare), opportunamente integrate tra loro.

E. Bonifica delle superfici incoerenti

Consiste nel bonificare le u.i.u. il cui rapporto superficie/vano medio risulti anomalo secondo i canoni predefiniti.

Questo intervento consente di ottenere, ai fini **Revisione del Catasto Fabbricati**, il dato metrico per tutte le u.i.u. e ha lo scopo di migliorare la qualità delle informazioni presenti nelle banche dati catastali.

F. Progetto Anagrafe dei Titolari

Il progetto Anagrafe dei Titolari ha l'obiettivo di realizzare l'archivio nazionale dei titolari di diritti reali sugli immobili censiti in catasto e gestiti dal Sistema Integrato Territorio (S.I.T.), di fondamentale importanza per una efficiente ed efficace gestione della fiscalità immobiliare.

La titolarità è l'unità elementare costituita dall'insieme immobile-soggetto-documento-diritto e quota.

L'attività che caratterizza tale progetto è la marcatura che ha lo scopo di risolvere le titolarità non integrate, innalzando il livello di integrazione delle banche dati ipotecarie e catastali

G. Il Sistema Integrato Territorio

Il S.I.T. definisce un **nuovo modello concettuale** che permette la corretta localizzazione di ciascun immobile, **integrando** informazioni cartografiche, grafiche e alfanumeriche gestite dall'Agenzia; consentendo la navigazione e la ricerca su base geografica.

Consente l'analisi delle informazioni distribuite sul territorio, sfruttando le relazioni spaziali e la sovrapposizione di strati informativi (cartografia catastale, dati censuari, planimetrici e dell'osservatorio del mercato immobiliare, ortofoto e grafi stradali).

A luglio 2014 è stato completato l'impianto della base dati per tutto il territorio nazionale.

- *"illustrazione di esempi"*

H. Revisione Zone O.M.I.

La revisione delle zone O.M.I. riveste importanza strategica per l'attuazione della riforma del sistema estimativo catastale.

Ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee.

La zona omogenea O.M.I. riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Le nuove zone O.M.I. costituiranno i riferimenti di base per la segmentazione territoriale del mercato immobiliare e la conseguente definizione degli ambiti territoriali del mercato di riferimento previsti dall'art.2 della legge delega n. 23 dell'11 marzo 2014² **(All. B)**.

² **Legge del 11 marzo 2014 n. 23-** Delega al Governo recante disposizioni per un sistema fiscale piu' equo, trasparente e orientato alla crescita. - Pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 59 del 12 marzo 2014

I. Progetti specifici di cartografia

Altra attività di fondamentale importanza per la **Revisione del Catasto Fabbricati**, è quella dell'acquisizione delle immagini oblique, utili per la determinazione delle caratteristiche posizionali ed edilizie dei fabbricati ai fini della revisione.

Le immagini con inclinazioni oblique, consentono di privilegiare l'acquisizione delle facciate degli edifici.

E' comunque opportuno ricordare come in questo momento, oltre alle azioni sopraindicate, numerose sono le attività volte al miglioramento della qualità dei dati sia in ambito ipotecario , cartografico e catastale.

Un esempio, è l'attenzione rivolta al dato relativo all'indirizzo, che, oltre ad essere necessario per la localizzazione e il posizionamento di un fabbricato o di una particella di terreno oggetto di edificazione, si associa all'identificativo catastale ed alle coordinate geografiche nella composizione delle possibili chiavi di identificazione di un bene immobile.

- **AII.A**
- **AII.B**

Decreto-legge del 31 maggio 2010 n. 78 -

Misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica.

Pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 125 del 31 maggio 2010 - supplemento ordinario - Nota: Convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010 n. 122.

Articolo 19

Art. 19 (Aggiornamento del catasto)

Allegato A

Articolo 19 -

Art. 19 (Aggiornamento del catasto)

In vigore dal 31 luglio 2010

1. A decorrere dalla data del 1° gennaio 2011 e' attivata l'"Anagrafe Immobiliare Integrata", costituita e gestita dall'Agenzia del Territorio secondo quanto disposto dall'**articolo 64 del decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300**, attivando le idonee forme di collaborazione con i comuni in coerenza con gli articoli 2 e 3 del proprio statuto. L'Anagrafe Immobiliare Integrata attesta, ai fini fiscali, lo stato di integrazione delle banche dati disponibili presso l'Agenzia del Territorio per ciascun immobile, individuandone il soggetto titolare di diritti reali.

2. L'accesso gratuito all'Anagrafe Immobiliare Integrata e' garantito ai Comuni sulla base di un sistema di regole tecnico-giuridiche emanate entro e non oltre sessanta giorni dal termine di cui al comma 1 con uno o piu' decreti del Ministro dell'Economia e delle Finanze, previa intesa con la Conferenza Stato-citta' ed autonomie locali.

2-bis. I decreti di cui al comma 2 devono assicurare comunque ai comuni la piena accessibilita' ed interoperabilita' applicativa delle banche dati con l'Agenzia del territorio, relativamente ai dati catastali, anche al fine di contribuire al miglioramento ed aggiornamento della qualita' dei dati, secondo le specifiche tecniche e le modalita' operative stabilite con i medesimi decreti.

3. Con uno o piu' decreti di natura non regolamentare del Ministro dell'Economia e delle Finanze viene disciplinata l'introduzione della attestazione integrata ipotecario-catastale, prevedendone le modalita' di erogazione, gli effetti, nonche' la progressiva implementazione di ulteriori informazioni e servizi. Con il predetto decreto sono, inoltre, fissati i diritti dovuti per il rilascio della predetta attestazione.

4. Fatto salvo quanto previsto dall'**articolo 66 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112**, e successive modificazioni, la consultazione delle banche dati del catasto terreni, censuaria e cartografica, del catasto edilizio urbano, nonche' dei dati di superficie delle unita' immobiliari urbane a destinazione ordinaria, e' garantita, a titolo gratuito, ai Comuni su tutto il territorio nazionale, ad esclusione delle Province autonome di Trento e Bolzano, attraverso il Sistema telematico, il Portale per i Comuni ed il Sistema di interscambio, gestiti dall'Agenzia del Territorio.

5. Nella fase di prima attuazione, al fine di accelerare il processo di aggiornamento e allineamento delle banche dati catastali, le funzioni catastali connesse all'accettazione e alla registrazione degli atti di aggiornamento sono svolte dai Comuni e dall'Agenzia del Territorio sulla base di un sistema di regole tecnico-giuridiche uniformi, e in attuazione dei principi di flessibilita', gradualita', adeguatezza, stabilito con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri, su proposta del Ministro dell'economia e delle finanze e previa intesa presso la Conferenza Stato-citta' ed autonomie locali, entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto. Le suddette regole tecnico-giuridiche costituiscono principi fondamentali dell'ordinamento e si applicano anche nei territori delle Regioni a statuto speciale. Ove non esercitate dai Comuni, le attivita' connesse alle predette funzioni sono esercitate dall'Agenzia del Territorio, sulla base del principio di sussidiarieta'.

5-bis. Per assicurare l'unitarieta' del sistema informativo catastale nazionale e in attuazione dei principi di accessibilita' ed interoperabilita' applicativa delle banche dati, i comuni utilizzano le applicazioni informatiche e i sistemi di interscambio messi a disposizione dall'Agenzia del territorio, anche al fine di contribuire al miglioramento dei dati catastali, secondo le specifiche tecniche ed operative formalizzate con apposito decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, d'intesa con la Conferenza Stato-citta' ed autonomie locali.

5-ter. Presso la Conferenza Stato-citta' ed autonomie locali e' costituito, senza oneri per la finanza pubblica, un organo paritetico di indirizzo sulle modalita' di attuazione e la qualita' dei servizi assicurati dai comuni e dall'Agenzia del territorio nello svolgimento delle funzioni di cui al presente articolo. L'organo paritetico riferisce con cadenza semestrale al Ministro dell'economia e delle finanze che puo' proporre al Consiglio dei Ministri modifiche normative e di sviluppo del processo di decentramento.

6. Sono in ogni caso mantenute allo Stato e sono svolte dall'Agenzia del Territorio le funzioni in materia di:

a) individuazione di metodologie per l'esecuzione di rilievi ed aggiornamenti topografici e per la formazione di mappe e cartografie catastali;

b) controllo della qualita' delle informazioni catastali e dei processi di aggiornamento degli atti;

c) gestione unitaria e certificata della base dei dati catastali e dei flussi di aggiornamento delle informazioni di cui alla lettera b), anche trasmessi con il Modello unico digitale per l'edilizia, assicurando il coordinamento operativo per la loro utilizzazione ai fini istituzionali attraverso il sistema pubblico di connettivita' e garantendo l'accesso ai dati a tutti i soggetti interessati;

d) gestione unitaria dell'infrastruttura tecnologica di riferimento per il Modello unico digitale per l'edilizia sulla base di regole tecniche uniformi stabilite con provvedimento del direttore dell'Agenzia del territorio d'intesa con la Conferenza Stato-città ed autonomie locali;

e) gestione dell'Anagrafe Immobiliare Integrata;

f) vigilanza e controllo sullo svolgimento delle funzioni di cui al comma 5, nonché poteri di applicazione delle relative sanzioni determinate con decreto di natura regolamentare del Ministro dell'Economia e delle Finanze, emanato previa intesa con la Conferenza Stato-città ed autonomie locali.

7. L'Agenzia del Territorio, entro il 30 settembre 2010, conclude le operazioni previste dal secondo periodo dell'articolo 2, comma 36, del decreto-legge 3 ottobre 2006, n. 262, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2006, n. 286, e successive modificazioni.

8. Entro il 31 dicembre 2010 (1) i titolari di diritti reali sugli immobili che non risultano dichiarati in Catasto individuati secondo le procedure previste dal predetto articolo 2, comma 36, del citato decreto-legge n. 262, del 2006, con riferimento alle pubblicazioni in Gazzetta Ufficiale effettuate dalla data del 1° gennaio 2007 alla data del 31 dicembre 2009, sono tenuti a procedere alla presentazione, ai fini fiscali, della relativa dichiarazione di aggiornamento catastale. L'Agenzia del Territorio, successivamente alla registrazione degli atti di aggiornamento presentati, rende disponibili ai Comuni le dichiarazioni di accatastamento per i controlli di conformità urbanistico-edilizia, attraverso il Portale per i Comuni.

9. Entro il medesimo termine del 31 dicembre 2010 (1) i titolari di diritti reali sugli immobili oggetto di interventi edilizi che abbiano determinato una variazione di consistenza ovvero di destinazione non dichiarata in Catasto, sono tenuti a procedere alla presentazione, ai fini fiscali, della relativa dichiarazione di aggiornamento catastale. Restano salve le procedure previste dal comma 336 dell'articolo 1 della legge 30 dicembre 2004, n. 311, nonché le attività da svolgere in surroga da parte dell'Agenzia del territorio per i fabbricati rurali per i quali siano venuti meno i requisiti per il riconoscimento della ruralità ai fini fiscali, individuati ai sensi dell'articolo 2, comma 36, del decreto-legge 3 ottobre 2006, n. 262, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2006, n. 286, nonché quelle di accertamento relative agli immobili iscritti in catasto, come fabbricati o loro porzioni, in corso di costruzione o di definizione che siano divenuti abitabili o servibili all'uso cui sono destinati.

10. Se i titolari di diritti reali sugli immobili non provvedono a presentare ai sensi del comma 8 le dichiarazioni di aggiornamento catastale entro il termine del 31 dicembre 2010, l'Agenzia del Territorio, nelle more dell'iscrizione in catasto attraverso la predisposizione delle dichiarazioni redatte in conformità al decreto ministeriale 19 aprile 1994, n. 701, procede all'attribuzione, con oneri a carico dell'interessato da determinare con apposito provvedimento del direttore dell'Agenzia del territorio, da emanare entro il 31 dicembre 2010, di una rendita presunta, da iscrivere transitoriamente in catasto, anche sulla base degli elementi tecnici forniti dai Comuni. Per tali operazioni l'Agenzia del Territorio può stipulare apposite convenzioni con gli Organismi rappresentativi delle categorie professionali (1).

11. Se i titolari di diritti reali sugli immobili non provvedono a presentare ai sensi del comma 9 le dichiarazioni di aggiornamento catastale entro il termine del 31 dicembre 2010, l'Agenzia del Territorio procede agli accertamenti di competenza anche con la collaborazione dei Comuni. Per tali operazioni l'Agenzia del Territorio può stipulare apposite convenzioni con gli Organismi rappresentativi delle categorie professionali.

12. A decorrere dal 1° gennaio 2011, l'Agenzia del Territorio, sulla base di nuove informazioni connesse a verifiche tecnico-amministrative, da telerilevamento e da sopralluogo sul terreno, provvede ad avviare un monitoraggio costante del territorio, individuando, in collaborazione con i Comuni, ulteriori fabbricati che non risultano dichiarati al Catasto. In tal caso si rendono applicabili le disposizioni di cui al citato articolo 2, comma 36, del decreto-legge n. 262 del 2006. Qualora i titolari di diritti reali sugli immobili individuati non ottemperino entro il termine previsto dal predetto articolo 2, comma 36, l'Agenzia del Territorio procede all'attribuzione della rendita presunta ai sensi del comma 10. Restano salve le procedure previste dal comma 336 dell'articolo 1 della legge 30 dicembre 2004, n. 311. Restano altresì fermi i poteri di controllo dei comuni in materia urbanistico-edilizia e l'applicabilità delle relative sanzioni.

13. Gli Uffici dell'Agenzia del Territorio, per lo svolgimento della attività istruttorie connesse all'accertamento catastale, si avvalgono delle attribuzioni e dei poteri di cui agli articoli 51 e 52 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633.

14. All'articolo 29 della legge 27 febbraio 1985, n. 52, è aggiunto il seguente comma: "1-bis. Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti, ad esclusione dei diritti reali di garanzia, devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale. La predetta dichiarazione può essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale. Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari".

15. La richiesta di registrazione di contratti, scritti o verbali, di locazione o affitto di beni immobili esistenti sul territorio dello Stato e relative cessioni, risoluzioni e proroghe anche tacite, deve contenere anche l'indicazione dei dati catastali degli immobili. La mancata o errata indicazione dei dati catastali e' considerata fatto rilevante ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro ed e' punita con la sanzione prevista dall'[articolo 69 del decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131](#).

16. Le disposizioni di cui ai commi 14 e 15 si applicano a decorrere dal 1° luglio 2010. Nel rispetto dei principi desumibili dal presente articolo, nei territori in cui vige il regime tavolare le regioni a statuto speciale e le province autonome adottano disposizioni per l'applicazione di quanto dallo stesso previsto al fine di assicurare il necessario coordinamento con l'ordinamento tavolare.

16-bis. All'[articolo 58 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112](#), convertito, con modificazioni, dalla [legge 6 agosto 2008, n. 133](#), al comma 7, sono aggiunte, in fine, le seguenti parole: ", anche per quanto attiene alla alienazione degli immobili di cui alla [legge 24 dicembre 1993, n. 560](#)".

(1) Per la proroga del termine di cui al presente comma vedasi l'[art. 2, comma 5-bis decreto-legge 29 dicembre 2010, n. 225](#), convertito, con modificazioni, dalla [legge 26 febbraio 2011 n. 10](#). Vedasi ulteriori disposizioni contenute nell'[art. 11, comma 7 decreto-legge 2 marzo 2012 n. 16](#).

[Torna al sommario](#)

Legge del 11 marzo 2014 n. 23 -

Delega al Governo recante disposizioni per un sistema fiscale piu' equo, trasparente e orientato alla crescita.

Pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 59 del 12 marzo 2014

Articolo 2

Art. 2 Revisione del catasto dei fabbricati

Allegato B

Articolo 2 -

Art. 2 Revisione del catasto dei fabbricati

In vigore dal 27 marzo 2014

1. Il Governo e' delegato ad attuare, con i decreti legislativi di cui all'articolo 1, una revisione della disciplina relativa al sistema estimativo del catasto dei fabbricati in tutto il territorio nazionale, attribuendo a ciascuna unita' immobiliare il relativo valore patrimoniale e la rendita, applicando, in particolare, per le unita' immobiliari urbane censite nel catasto dei fabbricati i seguenti principi e criteri direttivi:

a) assicurare, ai sensi della legislazione vigente, il coinvolgimento dei comuni ovvero delle unioni o delle associazioni di comuni, per lo svolgimento di funzioni associate, nel cui territorio sono collocati gli immobili, anche al fine di assoggettare a tassazione gli immobili ancora non censiti, assicurando il coordinamento con il processo di attivazione delle funzioni catastali decentrate, ai sensi della legislazione vigente in materia, nonche' con quanto disposto dall'articolo 66, comma 1, lettera a), del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112, e successive modificazioni, e dall'articolo 14, comma 27, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122, e successive modificazioni;

b) prevedere strumenti, da porre a disposizione dei comuni e dell'Agenzia delle entrate, atti a facilitare l'individuazione e, eventualmente, il corretto classamento degli immobili non censiti o che non rispettano la reale consistenza di fatto, la relativa destinazione d'uso ovvero la categoria catastale attribuita, dei terreni edificabili accatastati come agricoli, nonche' degli immobili abusivi, individuando a tal fine specifici incentivi e forme di trasparenza e valorizzazione delle attivita' di accertamento svolte dai comuni in quest'ambito, nonche' definendo moduli organizzativi che facilitino la condivisione dei dati e dei documenti, in via telematica, tra l'Agenzia delle entrate e i competenti uffici dei comuni e la loro coerenza ai fini dell'accatastamento delle unita' immobiliari;

c) incentivare ulteriori sistemi di restituzione grafica delle mappe catastali basati sulla sovrapposizione del rilievo areofotogrammetrico all'elaborato catastale e renderne possibile l'accesso al pubblico;

d) definire gli ambiti territoriali del mercato immobiliare di riferimento;

e) valorizzare e stabilizzare le esperienze di decentramento catastale comunale gia' avviate in via sperimentale, affinche' possano costituire modelli gestionali flessibili e adattabili alle specificita' dei diversi territori, nonche' semplificare le procedure di esercizio delle funzioni catastali decentrate, ivi comprese le procedure di regolarizzazione degli immobili di proprieta' pubblica, e le procedure di incasso e riversamento dei diritti e dei tributi speciali catastali;

f) operare con riferimento ai rispettivi valori normali, approssimati dai valori medi ordinari, espressi dal mercato nel triennio antecedente l'anno di entrata in vigore del decreto legislativo;

g) rideterminare le definizioni delle destinazioni d'uso catastali, distinguendole in ordinarie e speciali, tenendo conto delle mutate condizioni economiche e sociali e delle conseguenti diverse utilizzazioni degli immobili;

h) determinare il valore patrimoniale medio ordinario secondo i seguenti parametri:

1) per le unita' immobiliari a destinazione catastale ordinaria, mediante un processo estimativo che:

1. 1) utilizza il metro quadrato come unita' di consistenza, specificando i criteri di calcolo della superficie dell'unita' immobiliare;

1. 2) utilizza funzioni statistiche atte ad esprimere la relazione tra il valore di mercato, la localizzazione e le caratteristiche edilizie dei beni per ciascuna destinazione catastale e per ciascun ambito territoriale anche all'interno di uno stesso comune;

1. 3) qualora i valori non possano essere determinati sulla base delle funzioni statistiche di cui al presente numero, applica la metodologia di cui al numero 2);

2) per le unita' immobiliari a destinazione catastale speciale, mediante un processo estimativo che:

2. 1) opera sulla base di procedimenti di stima diretta con l'applicazione di metodi standardizzati e di parametri di consistenza specifici per ciascuna destinazione catastale speciale;

2. 2) qualora non sia possibile fare riferimento diretto ai valori di mercato, utilizza il criterio del costo, per gli immobili a carattere prevalentemente strumentale, o il criterio reddituale, per gli immobili per i quali la redditivita' costituisce l'aspetto prevalente;

i) determinare la rendita media ordinaria per le unita' immobiliari mediante un processo estimativo che, con riferimento alle medesime unita' di consistenza previste per la determinazione del valore patrimoniale medio ordinario di cui alla lettera h):

1) utilizza funzioni statistiche atte ad esprimere la relazione tra i redditi da locazione medi, la localizzazione e le caratteristiche edilizie dei beni per ciascuna destinazione catastale e per ciascun ambito territoriale, qualora sussistano dati consolidati nel mercato delle locazioni;

2) qualora non vi sia un consolidato mercato delle locazioni, applica ai valori patrimoniali specifici saggi di redditivita' desumibili dal mercato, nel triennio antecedente l'anno di entrata in vigore del decreto legislativo;

l) prevedere meccanismi di adeguamento periodico dei valori patrimoniali e delle rendite delle unita' immobiliari urbane, in relazione alla modificazione delle condizioni del mercato di riferimento e comunque non al di sopra del valore di mercato;

m) prevedere, per le unita' immobiliari riconosciute di interesse storico o artistico, come individuate ai sensi dell'articolo 10 del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni, adeguate riduzioni del valore patrimoniale medio ordinario di cui alla lettera h) e della rendita media ordinaria di cui alla lettera i) del presente comma, che tengano conto dei particolari e piu' gravosi oneri di manutenzione e conservazione nonche' del complesso dei vincoli legislativi alla destinazione, all'utilizzo, alla circolazione giuridica e al restauro.

2. Le funzioni statistiche di cui al comma 1, lettera h), numero 1.2), e lettera i), numero 1), tengono conto della complessita' delle variabili determinanti i fenomeni analizzati, utilizzando metodologie statistiche riconosciute a livello scientifico.

3. Il Governo e' delegato, altresì, ad emanare, con i decreti legislativi di cui al comma 1, norme dirette a:

a) ridefinire le competenze e il funzionamento delle commissioni censuarie provinciali e della commissione censuaria centrale, anche includendovi la validazione delle funzioni statistiche di cui al comma 1 e introducendo procedure deflative del contenzioso, nonche' modificare la loro composizione, anche in funzione delle nuove competenze attribuite, assicurando la presenza in esse di rappresentanti dell'Agenzia delle entrate, di rappresentanti degli enti locali, i cui criteri di nomina sono fissati d'intesa con la Conferenza Stato-citta' ed autonomie locali, di professionisti, di tecnici e di docenti qualificati in materia di economia e di estimo urbano e rurale, di esperti di statistica e di econometria anche indicati dalle associazioni di categoria del settore immobiliare, di magistrati appartenenti rispettivamente alla giurisdizione ordinaria e a quella amministrativa, nonche', per le commissioni censuarie provinciali di Trento e di Bolzano, di rappresentanti delle province autonome di Trento e di Bolzano;

b) assicurare la cooperazione tra l'Agenzia delle entrate e i comuni, con particolare riferimento alla raccolta e allo scambio delle informazioni necessarie all'elaborazione dei valori patrimoniali e delle rendite, introducendo piani operativi, concordati tra comuni o gruppi di comuni e l'Agenzia, che prevedano anche modalita' e tempi certi di attuazione dei piani medesimi nonche' al fine di potenziare e semplificare la possibilita' di accesso da parte dei comuni, dei professionisti e dei cittadini ai dati catastali e della pubblicita' immobiliare, attraverso l'integrazione dei dati immobiliari e l'interoperabilita' dei sistemi informativi pubblici locali, regionali e centrali in materia catastale e territoriale; in assenza dei piani di cui alla presente lettera l'Agenzia delle entrate provvedera' a determinare, in via provvisoria, valori e rendite che esplicheranno efficacia sino all'attribuzione definitiva, da parte della stessa Agenzia, con oneri da definire e suddividere adeguatamente;

c) prevedere per l'Agenzia delle entrate la possibilita' di impiegare, mediante apposite convenzioni senza nuovi o maggiori oneri per il bilancio dello Stato, ai fini delle rilevazioni, tecnici indicati dagli ordini e dai collegi professionali, nonche' di utilizzare i dati e le informazioni sugli immobili posseduti, forniti direttamente dai contribuenti;

d) garantire, a livello nazionale da parte dell'Agenzia delle entrate, l'uniformita' e la qualita' dei processi e il loro coordinamento e monitoraggio, nonche' la coerenza dei valori e dei redditi rispetto ai dati di mercato nei rispettivi ambiti territoriali;

e) definire soluzioni sostenibili in materia di ripartizione delle dotazioni di risorse umane, materiali e finanziarie dei soggetti che esercitano le funzioni catastali, in coerenza con l'attuazione del nuovo catasto;

f) utilizzare, in deroga alle disposizioni dell'**articolo 74 della legge 21 novembre 2000, n. 342**, nel quadro della cooperazione tra i comuni e l'Agenzia delle entrate, adeguati strumenti di comunicazione, anche collettiva, compresi quelli telematici, per portare a conoscenza degli intestatari catastali le nuove rendite, in aggiunta alla notifica mediante affissione all'albo pretorio;

g) prevedere, al fine di garantire la massima trasparenza del processo di revisione del sistema estimativo, la pubblicazione delle funzioni statistiche di cui al comma 1, lettera h), numero 1.2), e di cui al comma 1, lettera i), numero 1), e delle relative note metodologiche ed esplicative;

h) procedere alla ricognizione, al riordino, alla variazione e all'abrogazione delle norme vigenti che regolano il

sistema catastale dei fabbricati, nonché alla revisione delle sanzioni tributarie previste per la violazione di norme catastali;

i) individuare, a conclusione del complessivo processo di revisione catastale, il periodo d'imposta dal quale sono applicati le nuove rendite e i nuovi valori patrimoniali;

l) garantire l'invarianza del gettito delle singole imposte il cui presupposto e la cui base imponibile sono influenzati dalle stime di valori patrimoniali e rendite, a tal fine prevedendo, contestualmente all'efficacia impositiva dei nuovi valori, la modifica delle relative aliquote impositive, delle eventuali deduzioni, detrazioni o franchigie, finalizzate ad evitare un aggravio del carico fiscale, con particolare riferimento alle imposte sui trasferimenti e all'imposta municipale propria (IMU), prevedendo anche la tutela dell'unico immobile non di lusso e tenendo conto, nel caso delle detrazioni relative all'IMU, delle condizioni socio-economiche e dell'ampiezza e della composizione del nucleo familiare, come rappresentate nell'indicatore della situazione economica equivalente (ISEE), anche alla luce dell'evoluzione cui sarà soggetto il sistema tributario locale fino alla piena attuazione della revisione prevista dal presente articolo;

m) prevedere un meccanismo di monitoraggio, attraverso una relazione del Governo da trasmettere alle Camere entro sei mesi dall'attribuzione dei nuovi valori catastali, nonché attraverso successive relazioni, in merito agli effetti, articolati a livello comunale, del processo di revisione di cui al presente articolo, al fine di verificare l'invarianza del gettito e la necessaria gradualità, anche mediante successivi interventi correttivi;

n) prevedere, in aggiunta alle necessarie forme di tutela giurisdizionale, particolari e appropriate misure di tutela anticipata del contribuente in relazione all'attribuzione delle nuove rendite, anche nella forma dell'autotutela amministrativa, con obbligo di risposta entro sessanta giorni dalla presentazione della relativa istanza;

o) prevedere, contestualmente all'efficacia dei nuovi valori ai fini impositivi, l'aggiornamento delle modalità di distribuzione dei trasferimenti perequativi attraverso i fondi di riequilibrio e i fondi perequativi della finanza comunale;

p) prevedere un regime fiscale agevolato che incentivi la realizzazione di opere di adeguamento degli immobili alla normativa in materia di sicurezza e di riqualificazione energetica e architettonica;

q) per le unità immobiliari colpite da eventi sismici o da altri eventi calamitosi, prevedere riduzioni del carico fiscale che tengano conto delle condizioni di inagibilità o inutilizzabilità determinate da tali eventi;

r) prevedere che le funzioni amministrative di cui al comma 1 del presente articolo e al presente comma siano esercitate dalle province autonome di Trento e di Bolzano, ai sensi e per gli effetti del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 280, e dalla regione autonoma e dagli enti locali della Valle d'Aosta, ai sensi e per gli effetti del decreto legislativo 3 agosto 2007, n. 142;

s) riformare, d'intesa con la regione autonoma Friuli-Venezia Giulia, la disciplina della notificazione degli atti tavolari.

4. Dall'attuazione dei commi 1 e 3 del presente articolo non devono derivare nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica. A tal fine, per le attività previste dai medesimi commi 1 e 3 devono prioritariamente essere utilizzate le strutture e le professionalità esistenti nell'ambito delle amministrazioni pubbliche.

[Torna al sommario](#)