

COMMISSIONI RIUNITE
COMMISSIONE PARLAMENTARE PER L'ATTUAZIONE
DEL FEDERALISMO FISCALE
— BILANCIO, TESORO E PROGRAMMAZIONE (V)
DELLA CAMERA DEI DEPUTATI

RESOCONTO STENOGRAFICO

AUDIZIONE INDAGINE CONOSCITIVA

5.

SEDUTA DI MERCOLEDÌ 1° DICEMBRE 2010

PRESIDENZA DEL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE PARLAMENTARE
 PER L'ATTUAZIONE DEL FEDERALISMO FISCALE **ENRICO LA LOGGIA**

INDICE

	PAG.		PAG.
Sulla pubblicità dei lavori:		Alemanno Gabriella, <i>Direttore dell'Agenzia del territorio</i>	3, 10, 11, 12
La Loggia Enrico, <i>Presidente</i>	3	Barbolini Giuliano (PD)	10
Audizione di rappresentanti dell'Agenzia del territorio nell'ambito dell'esame dello schema di decreto legislativo recante disposizioni in materia di federalismo fiscale municipale (Atto n. 292) (ai sensi dell'articolo 5 del Regolamento della Commissione parlamentare per l'attuazione del federalismo fiscale e dell'articolo 144 del Regolamento della Camera dei deputati):		Ciccanti Amedeo (UdC)	10
La Loggia Enrico, <i>Presidente</i>	3, 9, 10, 13	De Luca Aldo, <i>Direttore centrale pubblicità immobiliare e affari legali dell'Agenzia del territorio</i>	12
		Maggio Franco, <i>Direttore centrale catasto e conservatorie dell'Agenzia del territorio</i>	11, 12
		Marchi Maino (PD)	9
		ALLEGATO: Documentazione consegnata dalla dottoressa Gabriella Alemanno, direttore dell'Agenzia del territorio	15

N. B. Sigle dei gruppi parlamentari: Popolo della Libertà: PdL; Partito Democratico: PD; Lega Nord Padania: LNP; Unione di Centro: UdC; Futuro e Libertà per l'Italia: FLI; Italia dei Valori: IdV; Misto: Misto; Misto-Alleanza per l'Italia: Misto-Api; Misto-Noi Sud Libertà e Autonomia, I Popolari di Italia Domani: Misto-Noi Sud-PID; Misto-Movimento per le Autonomie-Alleati per il Sud: Misto-MpA-Sud; Misto-Liberal Democratici-MAIE: Misto-LD-MAIE; Misto-Minoranze linguistiche: Misto-Min.ling.; Misto-Repubblicani, Azionisti, Alleanza di Centro: Misto-RAAdC.

PAGINA BIANCA

PRESIDENZA DEL PRESIDENTE DELLA
COMMISSIONE PARLAMENTARE PER
L'ATTUAZIONE DEL FEDERALISMO FI-
SCALE ENRICO LA LOGGIA

La seduta comincia alle 14,10.

(La Commissione V approva il processo verbale della seduta precedente).

Sulla pubblicità dei lavori.

PRESIDENTE. Avverto che la pubblicità dei lavori della seduta odierna sarà assicurata anche attraverso l'attivazione di impianti audiovisivi a circuito chiuso, la trasmissione televisiva sul canale satellitare della Camera dei deputati e la trasmissione diretta sulla *web-tv* della Camera dei deputati.

Audizione di rappresentanti dell'Agenzia del territorio nell'ambito dell'esame dello schema di decreto legislativo recante disposizioni in materia di federalismo fiscale municipale (Atto n. 292).

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca, ai sensi dell'articolo 5 del Regolamento della Commissione parlamentare per l'attuazione del federalismo fiscale e dell'articolo 144 del Regolamento della Camera dei deputati, l'audizione di rappresentanti dell'Agenzia del territorio nell'ambito dell'esame dello schema di decreto legislativo recante disposizioni in materia di federalismo fiscale municipale (Atto n. 292).

Ringrazio molto la dottoressa Gabriella Alemanno, direttore dell'Agenzia del ter-

ritorio, per aver accolto l'invito a darci una mano per comprendere meglio i complessi meccanismi che riguardano per tanta parte il un decreto alla nostra attenzione.

Do subito la parola alla dottoressa Alemanno, che credo intenda utilizzare alcuni filmati, in modo tale da rendere più interessante la sua relazione.

GABRIELLA ALEMANNO, *Direttore dell'Agenzia del territorio*. Innanzitutto grazie dell'invito. Saluto gli onorevoli deputati e i senatori della Commissione bicamerale e della Commissione bilancio.

Presento anche i colleghi che mi hanno accompagnato, l'ingegner Franco Maggio, direttore della Direzione catasto e cartografia, il dottor Aldo De Luca, direttore della Direzione centrale pubblicità immobiliare e affari legali, il dottor Silvio Calderone, direttore della Direzione centrale sistemi informativi, e il dottor Mario Occhi, responsabile dell'area comunicazione dell'Agenzia del territorio.

Ho cercato di delineare – ho anche un documento che lascio agli atti – una relazione piuttosto sintetica per mettere in evidenza gli aspetti di impatto del decreto legislativo in oggetto. Voglio ricordare peraltro le attività principali dell'Agenzia del territorio, che rivestono una rilevanza intrinseca in relazione all'imposta municipale che si verrà a costituire.

L'Agenzia del territorio gestisce una banca dati poderosissima. In materia di catasto in Italia sono censite circa 58 milioni di unità immobiliari, anche attraverso il nostro partner tecnologico SOGEI: disponiamo della parte informatica relativa al catasto terreni e al catasto urbano, della parte planimetrica degli immobili e cartografica, della parte informatica legata agli atti di pubblicità immobiliare, nonché

di una parte importante per quanto riguarda l'Osservatorio del mercato immobiliare. Distribuiamo, infatti, i Bollettini ufficiali dell'andamento del mercato immobiliare in tutta Italia, suddivisa per alcune zone omogenee.

Con questa premessa intendo rappresentare che grazie a tutta questa fonte di informazioni e di banche dati l'Agenzia del territorio detiene la facoltà di determinare la rendita catastale di un immobile, che costituisce la base imponibile per i diversi tributi di riferimento. Credo che questo aspetto abbia una rilevanza sicuramente anche sul tributo di nuova istituzione, perché la rendita catastale è un elemento dal quale non si può prescindere.

Vorrei compiere alcuni accenni piuttosto brevi sui riferimenti all'imposta municipale propria e vedere gli aspetti più significativi ripresi dallo schema di decreto legislativo, nonché tutti gli elementi che interessano questa Commissione.

Per quanto riguarda l'imposta municipale propria volevo segnalare un aspetto importante che riguarda i trasferimenti e che è direttamente riferibile ad alcuni tributi di competenza dell'Agenzia del territorio. Non dobbiamo dimenticare che essa è una delle quattro Agenzie fiscali e che, come ricordavo in precedenza, la parte della fiscalità connessa alla rendita catastale e alla determinazione della fiscalità immobiliare dipende attualmente dall'Agenzia stessa.

L'imposta municipale propria sui trasferimenti si applica sui trasferimenti a titolo gratuito e oneroso di immobili o di diritti reali sugli stessi. Andrebbe a sostituire le imposte di registro, ipotecarie e catastali, l'imposta di successione e donazione, l'imposta di bollo, nonché le imposte ipotecarie e i tributi speciali catastali.

Secondo lo schema di decreto, tale imposta prevede come base imponibile il valore catastale rivalutato. Sui trasferimenti di immobili prima casa e *mortis causa* si applica l'aliquota proporzionale del 2 per cento, mentre sui trasferimenti di altri immobili si applica l'aliquota proporzionale dell'8 per cento. È previsto

un limite minimo di versamento pari a 1.000 euro e l'imposta si applica nella misura fissa di 500 euro nel caso di adempimenti non legati a trasferimenti immobiliari.

Proprio l'applicazione dell'imposta nella misura fissa di 500 euro, nel caso di adempimenti non legati a trasferimenti immobiliari, riguarda molti aggiornamenti delle banche dati dell'Agenzia, sia di quelle del catasto, sia di quelle della pubblicità immobiliare.

A titolo esemplificativo, vi fornisco alcuni dettagli. Per la pubblicità immobiliare l'imposta si applica anche alle domande di annotazioni e alle note di trascrizione non relative a trasferimenti immobiliari derivanti da cosiddetti atti vincolativi, *mortis causa*, giudiziari, dichiarativi, societari e di conferma. Per quanto riguarda il catasto si applica anche alle domande di voltura non derivanti da trasferimenti immobiliari.

Questi sono gli aspetti che direttamente influiscono in base a quanto contenuto nel provvedimento in discussione sulla fiscalità propria dell'Agenzia del territorio. Ovviamente colgo l'occasione per mettere in evidenza alcune realtà e attività che ritengo importanti perché utili sia per la gestione della futura imposta municipale, di cui stiamo parlando, sia per gli aspetti che riguardano il rapporto tra l'Agenzia del territorio e i comuni, visto che tali aspetti impatteranno direttamente sui comuni. Mi riferisco in modo particolare all'istituzione dell'Anagrafe immobiliare integrata e alle attività connesse alla sua efficace implementazione.

L'Anagrafe immobiliare integrata era prevista nei compiti istituzionali dell'Agenzia sin dalla sua istituzione, ma in realtà ne è stata prevista l'attivazione dal 1° gennaio del 2011 con la manovra estiva di quest'anno attuata con il decreto-legge n. 78. Credo che questo fatto rappresenti una vera e propria rivoluzione copernicana, perché le due banche dati, quelle del catasto e della pubblicità immobiliare, che erano sempre state separate, si verranno a incrociare. Ritengo che sia un aspetto importante.

Questa anagrafe sarà, inoltre, supportata nel tempo da ulteriori elementi, che daranno non solo un'attestazione ipotecaria e catastale ai fini fiscali, ma anche alcune informazioni relative all'unità immobiliare che sono, secondo me, di grande interesse. Abbiamo portato un breve filmato proprio per far vedere il prototipo di ciò che avverrà in futuro.

L'aspetto che vorrei mettere in evidenza è che tutto il lavoro che stiamo svolgendo è rivolto ovviamente ai comuni, sulla cui collaborazione contiamo particolarmente.

Per quanto riguarda l'Anagrafe immobiliare integrata, nel corso del 2011 si darà avvio anche alla progressiva implementazione delle banche dati catastali e censuarie e di pubblicità immobiliare con quelle cartografiche. Dal prossimo mese di marzo 2011, in coerenza con il termine previsto sempre dal decreto-legge n. 78 del 2010, verrà reso disponibile ai comuni attraverso il sistema telematico SISTER un nuovo servizio di consultazione integrata.

Si tratta solo dell'inizio, perché in futuro verranno sviluppati ulteriori servizi innovativi di consultazione a uso di istituzioni, professionisti e cittadini, da richiedere anche con una navigazione su base geografica, che potranno fornire in un'unica soluzione informazioni ipotecarie e catastali, ossia di catasto e di pubblicità immobiliare, in modo più diretto di quanto non consentano le attuali distinte e visure.

Senza che io svolga troppi ragionamenti, forse il filmato sul prototipo che abbiamo portato può dimostrare il lavoro sul quale ci stiamo già impegnando notevolmente e che dal 1° gennaio dovrebbe essere a disposizione anche degli stessi comuni (*Segue la proiezione del filmato*).

Questo è, dunque, il prototipo dell'Anagrafe immobiliare integrata, che ovviamente in prima battuta non recherà tutti gli elementi descritti. Si tratta di un *work in progress* che, nel tempo, per ogni singola unità immobiliare darà la possibilità di conoscere tutti questi elementi. Credo che sia un aspetto piuttosto importante.

Un altro aspetto sul quale mi volevo soffermare è legato all'attività ad alta valenza fiscale di recupero di elusione fiscale sempre legata agli immobili. Su questo tema ci sono alcune norme diffuse nel nostro ordinamento giuridico e tributario.

In particolare, esiste una normativa specifica, richiamata dal comma 7 dell'articolo 1, la quale dispone che, « al fine di rafforzare la capacità di gestione delle entrate comunali e di incentivare la partecipazione dei comuni all'attività di accertamento tributario, è assicurato al comune interessato il maggior gettito derivante dall'accatastamento di immobili finora non dichiarati in catasto ». Mi riferisco a quelli che ormai vengono giornalmisticamente definiti gli « immobili fantasma ».

Vorrei rappresentare l'importanza dell'Anagrafe immobiliare integrata quale sistema di base per rendere disponibili e interscambiabili le informazioni degli immobili, un fattore sicuramente di successo rappresentato anche dalle iniziative svolte in collaborazione con i comuni nell'ambito delle cosiddette attività ad alta valenza fiscale, alcune delle quali sono specificamente normate da precise disposizioni in essere richiamate direttamente anche dall'articolo 1, comma 7.

Queste attività, infatti, oltre a consentire il recupero di evasione ed elusione fiscale in campo immobiliare, permettono di migliorare la qualità delle banche dati e di completarle con le informazioni degli immobili non dichiarati al catasto.

Il miglioramento della qualità dei dati è garantito dalle azioni avviate su richiesta dei comuni per la revisione parziale del classamento di singole unità urbane, ovvero di intere microzone del territorio comunale.

Si tratta di opzioni richieste su facoltà dei comuni, quelle che in gergo tecnico chiamiamo 335 e 336, in allusione ai commi di riferimento della legge n. 311 del 2004. Il cosiddetto 335 è la disposizione che fa sì che per alcuni comuni in cui sussiste un'alta discrasia tra la rendita catastale e il valore commerciale degli

immobili, attraverso una richiesta presentata dai singoli comuni, ci sia la possibilità di identificare alcune micro zone sulle quali attuare un'operazione da parte degli uffici dell'Agenzia del territorio per dare attualità alla loro rendita catastale.

Ieri e l'altro ieri ho firmato i provvedimenti per aprire il procedimento nei confronti del comune di Lecce e di Roma. Ne abbiamo emanati altri su altri comuni, tra cui quello di Milano, che è stato assolutamente provvidenziale per le casse del relativo comune.

Sono fondamentali per il completamento delle banche dati con l'informazione sugli immobili non dichiarati in catasto le attività di recupero dei cosiddetti immobili fantasma. Tali immobili sono stati oggetto di recente fotoidentificazione da parte dell'Agenzia del territorio, in collaborazione con AGEA e con il supporto del partner tecnologico SOGEI, tramite la sovrapposizione di foto aeree ad alta risoluzione con le mappe catastali.

La mappatura del territorio è già stata iniziata nel 2007 e da allora fino allo scorso 31 dicembre 2009 si è arrivati all'individuazione di circa 2 milioni di particelle di terreni su cui insistono immobili che non risultano dichiarati al catasto. Le informazioni sono rese disponibili anche ai comuni per consentire le opportune verifiche urbanistico-edilizie connesse al controllo del territorio di pertinenza.

Per quanto riguarda gli aggiornamenti catastali la recente manovra finanziaria ha posto in essere innanzitutto l'opportunità per tutti i contribuenti che si trovassero in questa condizione di utilizzare un differimento dei termini al 31 dicembre di quest'anno per tutte le posizioni, comprese quelle selezionate e individuate sin dal 2007 ai sensi del decreto-legge n. 262 del 2006.

La norma stabiliva inizialmente che, dopo sette mesi dalla pubblicazione di queste particelle, durante i quali il contribuente aveva la possibilità di adempiere spontaneamente con un risparmio di oneri e di sanzioni, subentrasse l'attività in sur-

roga da parte degli uffici dell'Agenzia del territorio per un accertamento d'ufficio sulle unità immobiliari.

La manovra estiva ha permesso un differimento dei termini al 31 dicembre per svolgere questo adempimento spontaneo. Trascorso questo termine, in assenza di adempimenti spontanei da parte dei soggetti interessati, l'Agenzia procederà ad attribuire alle unità immobiliari, anche attraverso apposite convenzioni con le categorie professionali, una rendita presunta. Questa è la novità introdotta dalla manovra finanziaria, nelle more di successivi e più puntuali accertamenti.

Ci siamo imposti di completare integralmente l'attribuzione della rendita presunta nel 2011 per tutte le unità immobiliari che avranno le suddette caratteristiche. Sono già in corso attività preliminari per la verifica dell'esatto numero di unità immobiliari interessate, che, in caso di mancata regolazione spontanea, dovranno essere oggetto di accertamento d'ufficio anche sulla base degli elementi tecnici forniti dai comuni.

Per l'efficacia dell'intero processo è, dunque, atteso e fondamentale il fattivo contributo dei comuni, del resto previsto anche dall'articolo 19, comma 10, del decreto-legge n. 78.

Lo schema del decreto legislativo oggi in discussione, come ho già ricordato, prevede che ai comuni sia assicurato il maggior gettito derivante dall'accatastamento degli immobili finora non dichiarati in catasto.

Colgo l'occasione per rappresentare che stiamo portando il maggiore contributo possibile per sollecitare, in questa fase anche con una campagna di comunicazione, che mostreremo a breve e che forse avrete già visto in televisione, l'adempimento spontaneo. In merito dobbiamo ringraziare la Presidenza del Consiglio che ci ha aiutato con la realizzazione di questo spot, perché sono stati utilizzati gli spazi gratuiti a disposizione.

In mancanza di tale adempimento, l'attività dell'Agenzia — stiamo già operando per vedere come gestirla — prevederà l'accertamento catastale su base presuntiva, il

passo successivo per far sì che si possa procurare un gettito adeguato rispetto a una situazione di evasione fiscale immobiliare assolutamente fuori discussione (*Segue la proiezione del filmato*).

Questa è la campagna. Al di là di ciò che sta portando in termini reali - sembra, dalle rilevazioni che abbiamo dai nostri uffici provinciali, che i contribuenti stiano cominciando ad adempiere spontaneamente - provvederemo alla citata attività di determinazione presuntiva di rendita con un meccanismo che stiamo confezionando nella maniera più rigorosa e più trasparente possibile e che a giorni renderemo pubblica anche ai geometri e a tutte le categorie professionali interessate da questa vicenda.

È chiaro che la rendita presunta avrà soltanto un valore transitorio, come dispone la norma, perché in una fase successiva l'Agenzia provvederà, invece, a una determinazione effettiva di tale rendita.

Concluso questo aspetto, secondo me di rilievo proprio per il decreto legislativo, vorrei mettere in evidenza anche alcune novità normative in materia di adempimenti per la stipula di atti pubblici e scritture private sempre recate dal decreto-legge n. 78: esse sono importanti per dimostrare che si sta lavorando sulla maggiore trasparenza e chiarezza delle banche dati che influiscono o influiranno anche sull'imposta municipale propria.

Vorrei ricordare la disposizione introdotta dall'articolo 19, comma 16, del decreto-legge n. 78. Tale norma introduce alcune novità in merito agli adempimenti da porre in essere per la stipula di atti pubblici e di scritture private e autenticate tra vivi aventi a oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunioni di diritti reali sui fabbricati già esistenti. In particolare, essa dispone che questi atti debbano contenere, a pena di nullità, oltre ai dati di identificazione catastale del bene, anche il trasferimento delle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione della loro conformità allo stato di fatto. Tale dichiarazione di conformità può essere resa dall'intestatario e

fatta attestare da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale stesso.

Inoltre, anche al fine di consentire un più completo allineamento delle banche dati ipotecarie e catastali, il suddetto comma dispone che prima della stipula il notaio sia tenuto a individuare l'intestatario catastale e la relativa conformità con le risultanze dei registri immobiliari. Tutto ciò incide, ovviamente, sull'Anagrafe immobiliare integrata.

Un altro aspetto che vorrei mettere in evidenza e che impatta sulla cedolare secca dello schema di decreto legislativo è rappresentato dall'articolo 19, comma 15, del decreto-legge n. 78. Tale norma dispone che la richiesta di registrazione dei contratti di locazione o di affitto di beni immobili e delle relative cessioni, risoluzioni e proroghe debba contenere anche l'indicazione dei dati catastali degli immobili. Per la mancata o errata indicazione dei dati catastali è applicabile la sanzione prevista dall'articolo 69 del decreto del Presidente della Repubblica n. 131 in materia di registro.

L'applicazione della norma consentirà di disporre di ulteriori informazioni finalizzate ad ampliare le possibilità del confronto tra le banche dati gestite da diverse pubbliche amministrazioni. In particolare, la circostanza rileva in previsione della cedolare secca sugli affitti, che si introdurrà con l'articolo 2. Saranno in tal modo forniti ulteriori strumenti informativi per l'attività di accertamento dei comuni.

Un ulteriore beneficio introdotto dalla norma consiste nella possibilità di utilizzare tali informazioni anche ai fini di una più completa rappresentazione del mercato immobiliare anche nel settore delle locazioni. Questo articolo è già operativo dal 1° luglio del 2010.

Quelli illustrati sono gli aspetti di rilievo che impattano con lo schema di decreto legislativo. Se ho il tempo per farlo e se interessa il presidente e i commissari, dal momento che è inerente

anche al problema dell'imposta municipale, posso illustrare il rapporto esistente tra Agenzia del territorio e comuni.

Su questo fronte ci sono alcune criticità. Come Agenzia abbiamo la possibilità di fornire ai comuni in tempo reale determinate informazioni. A tale scopo disponiamo del sistema di interscambio e del portale per i comuni. Si tratta di due specifici canali per la fornitura di servizi differenziati in base al grado di evoluzione tecnologica dei destinatari dei flussi informativi.

Il sistema di interscambio permette la cooperazione applicativa, ossia il colloquio automatico tra i sistemi informativi dell'Agenzia e gli enti locali, consentendo a questi ultimi di prelevare automaticamente i dati catastali e di integrarli all'interno dei propri sistemi per lo svolgimento dei compiti istituzionali. All'attualità hanno aderito al sistema di interscambio in modo diretto tredici regioni e otto province, che possono anche svolgere la funzione di intermediario strutturale per i comuni interessati all'erogazione del servizio.

Il portale per i comuni rappresenta, invece, una modalità semplificata accessibile via *internet* per la fornitura dei dati catastali progettata dall'Agenzia per rispondere alle esigenze dei comuni e delle comunità montane che vogliono fruire dei servizi telematici anche se sprovvisti di un'infrastruttura tecnologica adeguata.

Attraverso questi due canali di servizio l'Agenzia fornisce, su richiesta dell'ente interessato e con cadenza periodica, i dati catastali relativi all'intero comune e aggiornamenti rispetto a forniture precedenti.

Inoltre, a supporto di specifiche attività istituzionali dei comuni, sono stati sviluppati servizi di fornitura dati, fruibili al momento esclusivamente tramite il portale per i comuni, che consentono a questi ultimi di ricevere periodicamente, il che mi sembra molto interessante, informazioni utili per il controllo delle superfici degli immobili ai fini della tassa per lo smaltimento dei rifiuti, gli esiti delle attività di riclassamento delle singole unità

immobiliari e i dati sugli aggiornamenti catastali, quelli che tecnicamente vengono chiamati modelli DOCFA, pervenuti nel mese per favorire i conseguenti controlli di coerenza con le informazioni in possesso dei comuni.

Infine, per la gestione dell'ICI, si possono ricevere i dati relativi a variazioni sulla titolarità di un immobile. Non c'è più bisogno di presentare la variazione, come succedeva una volta, in caso di successione o di compravendita. Lo si può fare tramite il nostro portale.

Parallelamente, attraverso il portale i comuni possono trasmettere all'Agenzia informazioni sulle notifiche inviate agli interessati per avviare le attività di accertamento e di verifica sul corretto classamento delle singole unità immobiliari e le eventuali segnalazioni in esito ai controlli effettuati sugli aggiornamenti catastali pervenuti nel mese.

Senza soffermarmi a fornire tutti i dati, che sono comunque agli atti, vorrei evidenziare, con riferimento alle specifiche forniture finalizzate a favorire il controllo dei comuni, per esempio, gli atti di aggiornamento catastale, quelli che noi, sempre in gergo, chiamiamo l'articolo 34-*quinquies* della legge n. 80 del 2006.

A fronte di 4 milioni e mezzo di unità immobiliari urbane rese disponibili dall'Agenzia mediante pubblicazione sul portale, nel periodo dal 1° gennaio del 2009 al 31 ottobre del 2010 sono state prelevate da parte di 5.276 comuni i dati di circa 3 milioni e 100 unità.

Nel medesimo periodo soltanto 162 comuni sui 5.276 che hanno prelevato i dati hanno interagito con l'Agenzia, fornendo segnalazioni per circa 23.000 unità immobiliari. Di queste 3.200 hanno riguardato segnalazioni di incoerenza, che solo in 1.300 casi hanno comportato la revisione del classamento delle unità immobiliari.

In definitiva solo lo 0,29 per mille delle unità immobiliari oggetto di pubblicazione sul portale è stato oggetto di variazione della rendita catastale in seguito alle segnalazioni di incoerenza dei comuni.

Concluderei rilevando che, anche in base all'esperienza dell'Agenzia del territorio, il successo di questa riforma importantissima potrà essere dato solo dall'interscambio informativo e dalla cooperazione, nel caso specifico, tra Agenzia del territorio, enti territoriali e tutte le altre Agenzie fiscali interessate.

Solo in questo modo sarà possibile assicurare l'attualità dei dati, che è l'aspetto più importante, e i comuni potranno disporre di tutti i dati necessari per poter gestire la propria fiscalità e avere risorse proprie per la gestione della politica legata alle proprie attività.

PRESIDENTE. Grazie, dottoressa. Ho trovato veramente molto utile e interessante non solo la sua esposizione, ma anche la visione dei due brevi filmati, che trasmettono la sensazione di come si stia evolvendo con rapidità tutto il sistema di controlli, nonché la possibilità di invitare le persone a mettersi in regola, iniziativa che mi sembra assolutamente essenziale.

Col consenso dei colleghi, comincerei a porre tre brevi domande.

La prima, con riferimento al catasto, è la seguente. Mi risulta anche personalmente che vi sono moltissimi ritardi in molte zone del Paese in merito all'aggiornamento catastale e all'intestazione del soggetto oggi proprietario. In molti catasti troviamo ancora dati arretrati, talora di decenni, che riguardano genitori, nonni o anche bisnonni.

Si sono create, pertanto, nel corso del tempo, difficoltà anche di individuazione dei soggetti non solo al fine dell'intestazione dell'imposta relativa, ma anche con riferimento agli atti di successione, con difficoltà anche per i notai nel reperimento dei dati aggiornati. Questo fenomeno riguarda soprattutto fabbricati più che terreni, ma comunque anche i terreni.

La domanda è la seguente: è prevedibile, anche intensificando uno sforzo mirato, e in che tempi, se vi si sta già provvedendo, colmare questo *gap* informativo, che a me pare realmente essenziale

per completare tutto il progetto del quale abbiamo parlato e che mi sembra estremamente utile e importante?

Passo alla seconda domanda. Dal 2007 a oggi in che percentuale, grosso modo, possiamo considerare le dichiarazioni spontanee di messa in regola dei fabbricati o dei terreni? Rispetto al termine del 31 dicembre adesso indicato dalla recente manovra estiva, negli anni precedenti c'è già stato un flusso e in che termini possiamo considerarlo, dal punto di vista sia percentuale rispetto alla totalità dei casi, sia rispetto all'ammontare delle imposte recuperate, cioè di quelle che prima venivano evase?

Concludo con l'ultima domanda. Non era stato previsto - ho memoria che in un decreto avevamo segnato la questione; forse il collega Giorgetti ricorderà meglio di me quale fosse - un incrocio informativo anche con riferimento all'uso dell'energia elettrica?

Al di là del rilievo aerofotogrammetrico e dell'intreccio dei dati cartacei, il solo intreccio dei contratti con l'ENEL, con l'Edison, con l'ACEA o con la società elettrica della provincia di Bolzano, per citare le prime che mi vengono in mente, e gli utenti dovrebbe essere di aiuto. Se esiste una casa, probabilmente esiste anche un allacciamento elettrico. Questo aspetto è stato considerato e in che termini? Possiamo anche su questo punto svolgere una valutazione percentuale?

Do la parola ai colleghi che intendano intervenire per porre quesiti o formulare osservazioni.

MAINO MARCHI. Pongo una domanda per cercare di capire che cosa succede al cittadino con queste modifiche anche dal punto di vista fiscale.

Porto un esempio: se in uno stesso comune e nella stessa zona ci sono due immobili, uno di un valore commerciale - uso questo termine - di circa 2 milioni e un altro di 200.000 euro, abitati e di proprietà in entrambi i casi di una persona con un figlio, in caso di successione

quanto si paga adesso per ognuno di questi due fabbricati con l'imposta municipale propria sui trasferimenti?

AMEDEO CICCANTI. Pongo due domande.

La prima è la seguente: in base al decreto-legge n. 78 che lei ha richiamato, con l'articolo 19 e i diversi commi, 10, 15 e 16, volevo chiederle, ai fini dell'accertamento di irregolarità edilizia da parte del comune, che cosa succede una volta che avete individuato l'immobile fantasma? Si risolve tutto con l'accatastamento e con la percussione fiscale per quanto riguarda gli oneri erariali, oppure c'è dietro una vicenda comunale?

Non abbiamo mai capito se quella norma fosse una sanatoria edilizia. Una volta individuato l'immobile, tutti comprendono bene che o esso viene demolito perché illegale (al qual punto non si capisce come la sanatoria fiscale ai fini del catasto possa essere accettata, dal momento che sarebbe un'imposta su un immobile illegalmente costruito) oppure vi deve essere dietro una sanatoria da parte dei comuni attraverso gli strumenti urbanistici. Si innesta, quindi, un discorso di sanatoria di carattere urbanistico. Questo punto non si è mai chiarito e approfitto della sua presenza per tentare di farlo.

Passo alla seconda domanda, che riguarda la riclassificazione dei fabbricati. Come abbiamo visto con l'ICI, esistono i cosiddetti fabbricati signorili. Qual è la differenza tra gli accertamenti su questi fabbricati signorili oppure su ville esenti dall'abolizione dell'ICI sulla prima casa? Spesso non si capisce bene.

GIULIANO BARBOLINI. Fondamentalmente mi riaggancio alle conclusioni dell'informativa che ci ha reso la dottoressa Alemanno, che ringrazio.

Lei conclude il suo ragionamento affermando che è decisivo il meccanismo di cooperazione e di interscambio fra l'Agenzia e i comuni, un impianto di relazioni che in parte è già operativo, anche se, ai sensi della stessa legge n. 42, si prevede

che debbano essere modulate in modo più articolato le stesse banche dati, la possibilità dell'utilizzo delle informazioni e le modalità degli accessi.

L'impressione è che questa operazione, per andare veramente a regime, sia particolarmente complessa, in parte perché lo dimostrano gli stessi dati di consultazione, in parte forse anche per una necessità di mettere a registro i punti di vista e la dimensione di effettiva apertura e disponibilità a una collaborazione.

Le chiedo che cosa sta facendo l'Agenzia e come valuta la situazione rispetto a 6-8 mesi fa, visto che la legge ha ormai quasi un anno di vigenza e che si sarebbe dovuto implementare tutto un percorso. Si procede o ci sono situazioni di vischiosità? Che cosa è necessario fare e come può intervenire il legislatore per sollecitare una fluidità maggiore nel raggiungere un risultato di più soddisfacente cooperazione in questo campo?

PRESIDENTE. Do la parola ai nostri auditi per una breve replica.

GABRIELLA ALEMANNO, *Direttore dell'Agenzia del territorio*. Faccio presente che gli aggiornamenti del catasto - su questo punto volevo aprire un *flash* - vengono effettuati sostanzialmente su iniziativa di parte. Paradossalmente, se una casa appartiene sempre allo stesso proprietario per tanti anni e poi, per esempio in caso di successione, non viene presentato l'aggiornamento del catasto, l'immobile continua ad appartenere alla stessa persona. Sembra un'incoerenza, ma la situazione è questa. Vorrei lasciare poi la parola all'ingegner Maggio.

Per quanto riguarda il discorso del senatore Ciccanti sulla sanatoria, l'articolo 19 del decreto-legge n. 78 è stato concepito con la volontà di effettuare un recupero di elusione fiscale di immobili non dichiarati in catasto o che comunque avessero subito variazioni. Questo è un dato di fatto.

Abbiamo sempre inviato nel tempo le comunicazioni ai comuni sulle discrasie che potevano esistere o degli immobili che

a noi risultavano non accatastati, in base alle nostre particelle catastali incrociate con le foto aeree.

Sicuramente non si tratta di una sanatoria a fini di condono edilizio. Per il momento, poiché si pone anche il tema di immobili abusivi, ma che hanno un contratto ENEL, del gas o di altro tipo, sui quali stiamo effettuando anche i dovuti incroci, il Governo ha scelto la strada almeno di far pagare le tasse ai soggetti che vivono in una situazione di abusivismo edilizio.

Si tratta di un tema che riguarda i comuni. Sono loro a compiere le dovute scelte.

Lascio ora la parola a Franco Maggio e poi ad Aldo De Luca.

FRANCO MAGGIO, *Direttore centrale catasto e conservatorie dell'Agenzia del territorio*. Saluto i parlamentari e rispondo subito alla domanda formulata dal presidente.

In effetti, come ha già precisato il direttore dell'Agenzia, tutti gli aggiornamenti sono per definizione e per norma aggiornamenti di parte. Al catasto è stato formato l'impianto relativamente proprio agli intestati e poi con le domande di voltura successive ad atti di compravendita, successioni, decreti e provvedimenti amministrativi avrebbe dovuto essere effettuato l'aggiornamento catastale.

Sicuramente da alcuni anni all'interno degli uffici non ci sono più documenti cartacei da registrare e, quindi, la loro mancanza va ricercata in una causa esterna. Teniamo conto che gli archivi sono una stratificazione di atti di aggiornamento arrivati nei decenni, dalla fine dell'Ottocento per i terreni e dal Novecento per i fabbricati. Vi è, quindi, una stratificazione di dati. Solo negli ultimi dieci anni si sono avviate procedure totalmente informatizzate anche per le domande di voltura, non ancora su tutte le tipologie, ma almeno su quelle prevalenti.

L'Agenzia dispone, pertanto, dei dati di aggiornamento e ha registrato quelli pervenuti, ma, se la parte non ha compiuto una successione o non ha effettuato l'ag-

giornamento perché non c'è stata una successiva vendita, l'intestazione rimane quella vecchia.

Sono state adottate iniziative informatiche, come il modello unico informatico relativo alla dichiarazione unica dell'atto di compravendita, che comprende la registrazione sotto gli aspetti fiscali, la trascrizione e la pubblicità immobiliare e la voltura catastale. Dagli atti di compravendita arrivano già, quindi, tutti gli aggiornamenti in modo automatico e contestualmente si aggiorna la banca dati.

A seguito di questo flusso è stato possibile abolire la dichiarazione ICI per il cittadino a favore dei comuni come iniziativa di semplificazione.

Gli aggiornamenti ancora cartacei sono al momento limitati alle successioni e ai provvedimenti amministrativi e ai decreti, però si sta lavorando insieme all'Agenzia delle entrate per arrivare possibilmente a un modello unico e, quindi, a una completa informatizzazione. Se, però, la causa risale al periodo storico antecedente, essa va rimossa su segnalazione di parte. Gli uffici sono a totale disposizione per andare a creare questo allineamento. Anche i notai lo sanno bene. Il decreto-legge n. 78 obbliga, infatti, a predisporre un preallineamento prima di compiere qualunque passaggio successivo.

Anche il progetto dell'Anagrafe immobiliare integrata, con la sua evoluzione, va proprio nella direzione di unire i collegamenti con le banche dati.

GABRIELLA ALEMANNI, *Direttore dell'Agenzia del territorio*. Dobbiamo fornire i dati dal 2007 degli adempimenti spontanei.

FRANCO MAGGIO, *Direttore centrale catasto e conservatorie dell'Agenzia del territorio*. Relativamente alle dichiarazioni dei fabbricati mai dichiarati, le pubblicazioni sono state effettuate negli anni 2007, 2008 e 2009 e poi, in base al decreto-legge n. 78, è stata effettuata un'ultima pubblicazione a settembre di quest'anno per una parte residuale.

Si è già verificato un movimento significativo, perché gli uffici dell'Agenzia si

sono attivati nell'andare a rendere disponibili ai comuni gli elenchi e nell'informare i cittadini con lettere di preavviso. Si sono, quindi, messe in movimento diverse attività che hanno sollecitato le persone interessate da tali precedenti pubblicazioni.

I dati che abbiamo, riferiti al giugno - attualmente vi è un'evoluzione, che stiamo tenendo sotto controllo, ma solo a dicembre conosceremo l'effettiva situazione degli adempimenti realizzati a seguito dell'entrata in vigore del decreto-legge n. 78 - indicano una situazione piuttosto significativa relativa agli elenchi pubblicati precedentemente di 257.000 particelle trattate con accertamento catastale, sulle quali sono state riscontrate circa 342.000 unità immobiliari (sulla particella ci può essere più di un'unità immobiliare). Si aggiunge un'ulteriore quota di adempimenti spontanei relativi a fabbricati al di fuori di tali elenchi.

Il dato comunque era piuttosto significativo, perché arrivava a oltre 500 mila unità immobiliari e a 274 milioni di rendita catastale, il parametro che gestisce l'Agenzia e che costituisce la base imponibile per le altre imposte.

ALDO DE LUCA, *Direttore centrale pubblicità immobiliare e affari legali dell'Agenzia del territorio*. Buongiorno a tutti. Provo a dare non la risposta, ma almeno una chiave di lettura, al quesito dell'onorevole Marchi, anche perché la domanda è stata esposta molto rapidamente.

Stiamo parlando dell'imposta municipale propria nell'ipotesi di trasferimento, che, come ricordo, è istituita a decorrere dall'anno 2014, nonché di imposta di successione e di donazione e di imposte ipotecarie e catastali per trasferimenti per causa di morte, la cui competenza spetta all'Agenzia delle entrate.

Ciononostante, proviamo a fare un tentativo (faccio parte dell'Agenzia del territorio) ricordando che, ai sensi dell'articolo 6 dello schema di decreto legislativo, l'aliquota dell'imposta municipale propria che sarà istituita dal 2014 è abbattuta dal 3 al 2 per cento nel caso

di cui alla lettera *b*), del trasferimento a causa di morte.

Probabilmente il riferimento che si citava è relativo a due casi. Dobbiamo ricordare che, se il trasferimento è per causa di morte e in capo a un beneficiario o, nel caso di più beneficiari, ad alcuni di essi, e ricorrono le condizioni di cui alla lettera *a*) del comma 3, cioè che esista una prima abitazione, l'imposta si applica nella misura fissa di 1.000 euro.

Forse la risposta alla domanda sull'esistenza di una parità di trattamento nell'ipotesi di patrimoni di diverso valore potrebbe essere determinata, nell'interpretazione che si darà, dall'essere tale trasferimento oggetto della prima abitazione.

Se si fa riferimento alla successione di un unico bene che sia la prima abitazione, probabilmente l'imposta è di 1.000 euro sia in un caso, sia nell'altro. Se, invece, si tratta di un patrimonio più consistente nell'ambito del quale figura anche una prima abitazione, a quel punto, in via interpretativa, probabilmente il caso potrebbe essere risolto nel senso che l'imposta sarà di 1.000 euro relativamente alla prima abitazione, cui si aggiungerà l'imposta proporzionale del 2 per cento per le altre.

È solo un tentativo interpretativo effettuato al momento. La competenza - lo ripeto - spetta all'Agenzia delle entrate, ma, se vuole, proviamo a svolgere un'analisi completa.

GABRIELLA ALEMANNI, *Direttore dell'Agenzia del territorio*. Il presidente richiedeva sempre l'incrocio con l'ENEL.

FRANCO MAGGIO, *Direttore centrale catasto e conservatorie dell'Agenzia del territorio*. È stato riemanato, per quanto riguarda le utenze, un provvedimento interdirettoriale tra Agenzia delle entrate e Agenzia del territorio. L'Agenzia del territorio, però, da questo punto di vista, è stata interessata alla fornitura dei dati di tipo catastale e, quindi, anche l'incrocio delle informazioni che arrivano dalle segnalazioni inviate dai cittadini su solleciti

tazione delle aziende erogatrici di pubblici servizi è andato all'Anagrafe tributaria: anche questa è una competenza che rientra nell'ambito delle funzioni dell'Agenzia delle entrate e non nostra. Abbiamo provveduto, comunque, a fornire le informazioni di carattere catastale.

PRESIDENTE. Ringraziamo la dottoressa Alemanno e i suoi collaboratori.

Autorizzo la pubblicazione in allegato al resoconto stenografico della seduta odierna della documentazione consegnata dal direttore dell'Agenzia del territorio,

dottoressa Gabriella Alemanno (*vedi allegato*).

Dichiaro conclusa l'audizione.

La seduta termina alle 15,05.

*IL CONSIGLIERE CAPO DEL SERVIZIO RESOCONTI
ESTENSORE DEL PROCESSO VERBALE
DELLA CAMERA DEI DEPUTATI*

DOTT. GUGLIELMO ROMANO

*Licenziato per la stampa
il 4 aprile 2011.*

STABILIMENTI TIPOGRAFICI CARLO COLOMBO

PAGINA BIANCA

A L L E G A T O

PAGINA BIANCA



Audizione del Direttore dell'Agencia del Territorio

dott.ssa Gabriella Alemanno

Commissione parlamentare per l'attuazione del federalismo fiscale

Roma, 1° dicembre 2010

Ringrazio il Presidente On. Enrico La Loggia e gli Onorevoli Deputati e Senatori della Commissione parlamentare per l'attuazione del federalismo fiscale per l'opportunità di questa audizione offerta all'Agenzia del Territorio (di seguito "Agenzia").

Il mio intervento intende evidenziare gli ambiti di attività attraverso i quali l'Agenzia può fornire un significativo supporto per garantire l'efficace implementazione di quanto previsto dallo schema di decreto legislativo recante disposizioni in materia di federalismo fiscale municipale (Atto del Governo n. 292 sottoposto a parere parlamentare e trasmesso alla Presidenza della Camera dei Deputati il 9 novembre 2010).

Questo Atto del Governo, infatti, prevede, in particolare, la devoluzione ai Comuni del gettito connesso alla fiscalità immobiliare, la cedolare secca sugli affitti e, a regime, dal 2014, l'istituzione di una *imposta municipale propria* in sostituzione delle attuali forme di imposizione immobiliare, il cui gettito si prevede di devolvere ai Comuni.

L'inizio dell'intervento sarà dedicato ad una disamina di dettaglio delle novità che lo schema di decreto legislativo intende introdurre in materia di imposizione immobiliare, fornendo, in particolare, un quadro riassuntivo degli attuali tributi di interesse per l'Agenzia o da essa gestiti direttamente che lo schema di decreto legislativo prevede di far confluire nella *imposta municipale propria*.

Le imposte sugli immobili, dunque, costituiranno una parte significativa del gettito degli Enti locali.

Considerato che l'Agenzia gestisce, appunto, i dati sul patrimonio immobiliare nazionale – registrandone le informazioni censuarie e tecniche, ma anche i relativi diritti reali – è di tutta evidenza che primaria importanza per l'efficace implementazione del federalismo fiscale è rivestita da valide forme di interscambio informativo tra l'Agenzia e gli Enti locali, che rendano disponibili con tempestività ed efficacia informazioni sul patrimonio immobiliare, reciprocamente aggiornate ed integrate.

La conoscenza piena, tempestiva ed aggiornata delle informazioni, infatti, è alla base delle scelte decisionali che dovranno essere prese, ai diversi livelli di governo, per indirizzare l'applicazione operativa delle politiche fiscali.

A tal fine, sarà fondamentale incrementare e sviluppare le forme di collaborazione e cooperazione tra l'Agenzia e gli Enti locali, all'attualità già coinvolti, sulla base di recenti disposizioni normative, nelle verifiche sugli

aggiornamenti catastali e nelle attività di accertamento degli immobili mai dichiarati al catasto, ovvero sui cosiddetti "immobili fantasma".

Questi ultimi ambiti citati, a dire il vero, non fanno ancora rilevare una piena collaborazione dei Comuni - come illustrerò nel prosieguo - e la circostanza deve essere evidenziata, perché una cooperazione attiva e tempestiva è elemento imprescindibile per rendere veramente efficace l'interscambio informativo.

In questo contesto - dopo una relazione con la quale rappresenterò le caratteristiche e la valenza fiscale del patrimonio informativo dell'Agenzia, l'infrastruttura tecnologica, i servizi erogati e i relativi canali di erogazione - cercherò di illustrare alla Commissione il supporto che la flessibilità dell'attuale sistema infrastrutturale dell'Agenzia è in grado di fornire, garantendo la fruibilità delle informazioni gestite e la disponibilità delle stesse ai diversi *stakeholder*, in un quadro che assicura, al contempo, la *governance* del sistema unitario nazionale catastale.

Non a caso, il Legislatore ha ritenuto strategica l'attivazione dell'*Anagrafe Immobiliare Integrata*, disposta a far data dal 1° gennaio 2011 dalla recente manovra finanziaria (*articolo 19, commi da 1 a 3 del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122*). Tale Anagrafe, infatti - costituita dal decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300 che ne ha affidato la gestione all'Agenzia - persegue l'obiettivo primario della completa integrazione delle banche dati disponibili presso l'Agenzia - nate e storicamente gestite in forma separata - ponendo al centro i beni immobili.

Di questi, vengono gestite le caratteristiche intrinseche (ubicazione, consistenza, rappresentazione grafica, rendita o reddito catastale) e le diverse tipologie di diritti reali, unitamente alle informazioni sui soggetti titolari del singolo diritto.

Nel corso dell'intervento, illustrerò dunque lo stato di implementazione dell'*Anagrafe Immobiliare Integrata*, la cui piena operatività, è importante sottolinearlo, è subordinata ad un percorso di graduale e progressivo miglioramento della qualità delle informazioni e del loro livello di correlazione.

Con riferimento all'introduzione di una cedolare secca sugli affitti, prevista dall'articolo 2 del citato schema di decreto legislativo, evidenzierò le importanti novità recate dall'articolo 19, comma 15 del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010 n. 122. Tale norma, infatti ha introdotto l'obbligo dell'introduzione dei dati identificativi catastali nei contratti di locazione e, in particolare, il suo effetto potrà essere utile per rendere più efficaci le attività di accertamento dei Comuni.

Concluderò il mio intervento, dunque, illustrando gli attuali rapporti tra l’Agenzia e gli altri Enti, in particolare con quelli territoriali, i loro possibili sviluppi e, soprattutto, le opportunità offerte per esercitare un efficace governo del territorio attraverso valide forme di interscambio informativo.

1. Novità introdotte dallo schema di decreto legislativo in materia di imposizione immobiliare.

Le misure che lo schema di decreto legislativo intende introdurre in tema di imposizione fiscale di natura immobiliare si inseriscono nell’ambito del processo di attuazione del federalismo fiscale.

Aspetti fiscali

Con l’approvazione preliminare da parte del Consiglio dei Ministri del 4 agosto 2010, è iniziato l’*iter* del quarto decreto attuativo del federalismo fiscale.

Il provvedimento contiene le norme riguardanti l’autonomia impositiva dei comuni, nel quadro della devoluzione fiscale delineata dalla legge delega n. 42 del 2009.

Il decreto prevede *due fasi*:

- 1) una prima fase di avvio (di durata triennale: 2011-2014) durante la quale i Comuni riceveranno il gettito dei tributi immobiliari, nell’attuale assetto fiscale;

viene, in particolare, stabilita la devoluzione ai Comuni, relativamente agli immobili ubicati nel loro territorio, del gettito derivante da alcune imposte, tra cui l’imposta di registro, ipotecaria e catastale, l’IRPEF relativa ai redditi fondiari (escluso il reddito agrario), l’imposta di registro e di bollo sui contratti di locazione relativi ad immobili, i tributi speciali catastali, le tasse ipotecarie, la nuova cedolare secca sugli affitti che il proprietario di immobili locati avrà facoltà di scegliere in alternativa al regime ordinario vigente per la determinazione del reddito fondiario;

vengono previste inoltre misure finalizzate a rafforzare la capacità di gestione delle entrate comunali e ad incentivare la partecipazione dei Comuni all’attività di accertamento tributario;

- 2) una seconda fase, a partire dal 2014, quando saranno introdotte nell’ordinamento fiscale due nuove forme di tributi:

- un’*imposta municipale propria*

- un'imposta municipale secondaria facoltativa.

La prima sostituirà, per la componente immobiliare, l'imposta sul reddito delle persone fisiche e le relative addizionali per i redditi fondiari relativi ai beni non locati, l'imposta di registro, l'imposta ipotecaria, l'imposta catastale, l'imposta di bollo, l'imposta sulle successioni e donazioni, le tasse ipotecarie, i tributi speciali catastali e l'imposta comunale sugli immobili; essa non si applicherà al possesso dell'abitazione principale.

La seconda, facoltativa, potrà essere introdotta, dall'anno 2014 e con esclusione degli immobili ad uso abitativo, per sostituire una o più delle seguenti forme di prelievo: la tassa per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche, il canone di occupazione di spazi ed aree pubbliche, l'imposta comunale sulla pubblicità e i diritti sulle pubbliche affissioni, il canone per l'autorizzazione all'installazione dei mezzi pubblicitari, l'addizionale per l'integrazione dei bilanci degli enti comunali di assistenza.

Lo schema di provvedimento prevede l'istituzione, a decorrere dall'anno 2014 dell'Imposta Municipale Propria, con deliberazione del consiglio comunale adottata entro il 30 novembre dell'anno precedente. La nuova imposta ha come presupposto il possesso ovvero il trasferimento dell'immobile.

Imposta municipale propria sul possesso

- l'imposta si applica sulla base del possesso degli immobili, compresi quelli strumentali all'esercizio di attività d'impresa, arte e professione;
- l'imposta sostituisce l'imposta sul reddito delle persone fisiche (ad esclusione dei redditi da locazione), le addizionali e l'ICI; restano, pertanto, assoggettati ad IRPEF il reddito agrario, i redditi di locazione di immobili ad uso non abitativo e i redditi da locazioni di immobili ad uso abitativo per i quali non viene esercitata l'opzione per l'applicazione della cedolare secca;
- l'imposta si applica ridotta al 50% per gli immobili locati e per quelli strumentali all'esercizio di attività d'impresa, arte e professione;
- sono esenti gli immobili prima casa, quelli di proprietà dello Stato e degli altri enti territoriali, nonché gli immobili già esenti ai fini ICI a legislazione vigente;
- l'aliquota verrà determinata con DPCM in modo da garantire la neutralità fiscale.

Imposta municipale propria sui trasferimenti:

Tale imposta concerne anche tributi più direttamente riferibili all'Agenda del Territorio. Essa si applica sui trasferimenti a titolo gratuito e oneroso di immobili o di diritti reali sugli stessi; sostituisce le imposte di registro, ipotecaria e catastale, l'imposta di successione e donazione, l'imposta di bollo, nonché le tasse ipotecarie ed i tributi speciali catastali;

- l'imposta prevede come base imponibile il valore catastale rivalutato (base imponibile ICI);
- sui trasferimenti di immobili "prima casa" e *mortis causa* si applica l'aliquota proporzionale del 2% (per gli atti di successione di immobili prima casa si applica il versamento fisso di 1.000 euro); sui trasferimenti di altri immobili si applica l'aliquota proporzionale dell' 8%;
- è previsto un limite minimo di versamento pari a 1.000 euro;
- l'imposta si applica nella misura fissa di 500 euro nel caso di adempimenti non legati a trasferimenti immobiliari (sui quali si ritorna più avanti);
- l'imposta non si applica ai trasferimenti soggetti ad IVA, nonché agli atti costitutivi di diritti di garanzia su beni immobili ed alle operazioni di finanziamento a medio e lungo termine (sono quindi escluse le ipoteche);
- per i contratti preliminari si applica in acconto il 50% dell'imposta.

L'applicazione dell'imposta nella misura fissa di € 500, nel caso di adempimenti non legati a trasferimenti immobiliari, riguarda molti degli aggiornamenti delle banche dati dell'Agenda, sia di quelle del catasto che della pubblicità immobiliare; in particolare tale modalità di applicazione dell'imposta riguarda:

- per la pubblicità immobiliare, anche alle domande di annotazione ed alle note di trascrizione non relative a trasferimenti immobiliari derivanti, a titolo esemplificativo, da:
 - atti vincolativi
 - atti *mortis causa* (successioni, testamenti, accettazioni di eredità,...)
 - atti giudiziari (non comportanti trasferimento di proprietà)
 - atti dichiarativi (divisioni)
 - atti societari (trasformazioni di società, ...)
 - atti di conferma

- per il catasto anche alle domande di voltura non derivanti da trasferimenti immobiliari (si pensi alle volture conseguenti alle denunce di ricongiungimento di usufrutto).

2. Il patrimonio informativo dell’Agenzia

Ecco ora alcuni dati di sintesi relativi al patrimonio informativo dell’Agenzia che, nell’ambito del sistema informativo della fiscalità e con il supporto del *partner* tecnologico SOGEI, gestisce le informazioni relative al patrimonio immobiliare nazionale, registrando, ai fini fiscali i dati censuari e tecnici degli immobili, ai fini della pubblicità immobiliare i diritti reali sugli immobili, nonché quelli relativi al mercato immobiliare.

Si evidenzia che le province autonome di Trento e Bolzano, ove vige il sistema tavolare, esercitano direttamente, per delega dello Stato, le funzioni catastali.

Il sistema informativo catastale è costituito da quattro settori, di seguito illustrati, completamente informatizzati e strettamente correlati tra loro:

- *censuario del Catasto Terreni*, costituito da circa 83.000.000 di particelle catastali, di cui 60.000.000 soggette a tassazione (le residue particelle concernono aree occupate da fabbricati e altre aree esenti da estimo catastale);
- *censuario del Catasto Edilizio Urbano*, costituito da circa 66.000.000 di unità immobiliari urbane, di cui 58.000.000 con rendita catastale (le residue unità immobiliari concernono beni comuni non censibili o unità non produttive di reddito);
- *planimetrico*, che completa il Catasto Edilizio Urbano, con informazioni di tipo grafico relative a ciascuna unità immobiliare, peculiarità che caratterizza pochissimi sistemi catastali in ambito internazionale;
- *cartografico*, costituito da circa 340.000 file cartografici: la cartografia catastale conferisce al sistema informativo la caratteristica di essere geograficamente referenziato.

Il sistema informativo della Pubblicità Immobiliare è costituito dalla raccolta degli atti e delle relative note (trascrizioni, iscrizioni e domande di annotazione), riguardanti prevalentemente il trasferimento della proprietà e dei diritti reali sugli immobili, ovvero l’iscrizione o la cancellazione delle ipoteche.

Con riguardo al contenuto, si segnalano circa 45.000.000 di note meccanizzate, acquisite a partire dal processo di automazione iniziato negli anni '80, e circa 40.000.000 di note relative al ventennio pre-automazione, acquisite in formato digitale.

Con riferimento ai servizi di consultazione ipotecaria, è stato avviato, nel mese di aprile 2010, un progetto per l'acquisizione in formato digitale di ulteriori 13.000.000 di note di trascrizione (per l'arco temporale intercorrente tra gli anni '70 e la pre-automazione) e 66.000.000 di pagine dei repertori delle trascrizioni (dal 1957 all'automazione), attualmente disponibili solo in formato cartaceo.

Il progetto, che si concluderà nel novembre 2011, riguarderà 6.500.000 note e 33.000.000 di pagine di volumi di repertori.

Inoltre, con riferimento alle attività prodromiche alla implementazione dell'Anagrafe Immobiliare Integrata, di cui, per logica espositiva, si daranno più ampi cenni nel prosieguo dell'intervento, si segnala che nel 2008 è stata realizzata la infrastruttura informatica necessaria per la costituzione della banca dati integrata centralizzata.

L'Agenzia, inoltre, gestisce l'Osservatorio del Mercato Immobiliare che ha il duplice obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare e di fornire elementi informativi utili alle attività nel campo dei processi estimativi. Più in particolare, tali attività sono rese possibili attraverso la gestione di una banca dati delle quotazioni immobiliari, che fornisce una rilevazione indipendente delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni sull'intero territorio nazionale valorizzando, al tempo stesso, a fini statistici e di conoscenza del mercato immobiliare, le banche dati disponibili e, più in generale, assicurando la realizzazione di analisi e studi.

L'efficacia con la quale l'Agenzia assolve ai propri compiti istituzionali è strettamente correlata alla qualità delle basi informative dalla stessa gestite. I servizi resi alle Istituzioni, ai professionisti - in particolare a notai e geometri - ed ai cittadini, hanno un valore connesso al grado di completezza e di coerenza dei dati gestiti con la realtà territoriale.

Si ricorda, altresì, che nel corso del 2010 sono stati siglati accordi quadro con il Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e con l'Associazione Bancaria Italiana, finalizzati ad instaurare una concertazione ed una collaborazione atta ad individuare ed espletare attività di reciproco interesse istituzionale.

Nell'ambito descritto, l'Agenzia ha adottato un modello di valutazione della qualità delle banche dati, atto a pianificare gli interventi di miglioramento delle stesse, anche al fine di monitorarne i risultati.

3. Accessibilità delle informazioni gestite dall'Agenzia e sviluppo dei canali telematici per l'erogazione dei servizi

Il sistema telematico Sister

Il sistema *Sister* garantisce l'accesso, per via telematica, alle informazioni di catasto e di pubblicità immobiliare a tutti gli utenti "abituali": pubbliche amministrazioni centrali e locali, professionisti, imprese, ai privati che operano nel settore immobiliare.

Accesso all'informazione catastale

All'attualità, l'accesso all'informazione catastale è garantito, oltre che attraverso consultazioni telematiche, tramite *internet*, anche da una capillare diffusione di punti di consultazione sul territorio, complessivamente pari a circa 7.500, (tra sportelli dell'Agenzia, sportelli gestiti direttamente dai Comuni e uffici postali aderenti al progetto "Reti Amiche" o alla rete "Poste impresa").

La presenza diffusa sul territorio è necessaria per tener conto delle esigenze di tutte le fasce di cittadini e per superare il cd. *digital divide*, che riguarda alcune categorie di utenti, svantaggiati nell'utilizzo dei servizi della Pubblica Amministrazione per ubicazione geografica o per indisponibilità di un canale informatico.

Altri canali di accesso per i cittadini

Si segnala, inoltre, che i cittadini dispongono oggi di servizi *internet* gratuiti per la consultazione delle principali informazioni catastali, tra i quali merita di essere evidenziato quello di consultazione delle rendite catastali dei fabbricati e dei terreni, finalizzato a facilitare gli adempimenti fiscali.

Il contribuente può, inoltre, consultare le informazioni pubblicate sul sito *internet* dell'Agenzia relative a operazioni, da questa eseguite, di variazione colturale dei terreni o di individuazione di fabbricati non dichiarati.

Tramite il *Contact center*, infine, il cittadino può richiedere, via *internet*, la integrazione o correzione delle informazioni catastali. Nel 2009 i cittadini hanno consultato i dati catastali con oltre nove milioni di accessi, mentre, con

riferimento ai primi nove mesi del 2010, il dato progressivo degli accessi raggiunge i sette milioni.

Accesso alle informazioni di pubblicità immobiliare

Con riferimento alle informazioni di pubblicità immobiliare, l'accesso per i cittadini è possibile, oltre che presso le 138 circoscrizioni dislocate sul territorio nazionale, anche via *internet*. È, infatti, disponibile un servizio semplificato di accesso tramite il nome del soggetto su cui si intende effettuare l'ispezione; il pagamento delle tasse ipotecarie dovute si può effettuare *on line*, utilizzando il portale dei pagamenti di Poste Italiane.

Lo sviluppo dei canali telematici per l'erogazione dei servizi

L'Agenzia ritenga fondamentale il continuo adeguamento della propria infrastruttura tecnologica, con il supporto di Sogei, per garantire l'erogazione dei servizi, sempre più qualificati e specializzati, attraverso canali e modalità differenziati, anche mediante il perfezionamento di accordi e collaborazioni con i propri *stakeholder*.

È utile segnalare che i volumi di consultazioni telematiche richieste da notai e tecnici professionisti, ovvero gli aggiornamenti telematici delle banche dati dell'Agenzia dagli stessi prodotti, dimostrano ormai che lo studio del professionista e il sistema catastale interagiscono prevalentemente via rete.

Sono, infatti, circa 63.000 i tecnici professionisti (geometri, ingegneri, architetti, etc.) abilitati, alla data del 30 settembre 2010, alle procedure "Docfa" e "Pregeo" utilizzate, rispettivamente, per la presentazione telematica delle dichiarazioni di nuova costruzione o di variazione del catasto edilizio urbano e per l'aggiornamento della banca dati cartografica e del catasto terreni.

Sono, altresì, circa 5.000 i notai che utilizzano il Modello Unico informatico per l'aggiornamento delle banche dati di pubblicità immobiliare, cui si aggiungono 19.000 collaboratori di studio che, con le nuove *policy* di controllo accessi, sono ora censiti direttamente e possono eseguire la trasmissione dei documenti.

Nell'anno 2010, alla data del 30 settembre, i servizi di consultazione delle banche dati catastali ed ipotecarie sono stati erogati per circa l'80% in modalità telematica, con circa 53.000.000 di visure catastali (censuarie e cartografiche) e circa 32.000.000 di ispezioni ipotecarie richieste dai professionisti.

La trasmissione telematica degli atti di aggiornamento ha, invece, interessato quasi la metà dei documenti catastali (Docfa e Pregeo) e la maggior parte delle formalità ipotecarie.

Si segnala, infine, che entro il corrente anno sarà attivata - inizialmente in via facoltativa e solo su alcuni ambiti territoriali - la "trasmissione telematica del titolo" digitale di pubblicità immobiliare.

4. L'Anagrafe Immobiliare Integrata e le attività connesse alla sua efficace implementazione

Dopo questa premessa, necessaria per offrire un quadro sintetico degli ambiti di attività dell'Agenzia, intendo fornire ora alcune ulteriori informazioni sull'Anagrafe Immobiliare Integrata, sul suo stato di implementazione e su una serie di attività - in parte da svolgere in collaborazione con i Comuni - fondamentali per garantire la sua efficace implementazione.

L'Anagrafe Immobiliare Integrata - relativamente alla quale, come detto, il recente decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78 ha introdotto significative innovazioni - nasce con una forte "vocazione" fiscale, poiché ha l'obiettivo primario di diventare lo strumento fondamentale per la fiscalità immobiliare, in grado di individuare correttamente, attraverso la completa integrazione di tutte le banche dati disponibili presso l'Agenzia oggetto e soggetto di imposta.

Si comprende, dunque, la sua primaria importanza per gli ambiti in argomento.

Le recenti innovazioni normative consentiranno ai Comuni, entro breve, di accedere all'Anagrafe sulla base di un sistema di regole tecnico-giuridiche - che dovrà disciplinare modalità e termini del servizio - da definire con uno o più decreti del Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa con la Conferenza Stato-città e autonomie locali.

In tal modo, i Comuni avranno a disposizione un efficace strumento a supporto del governo del territorio e della fiscalità locale.

Dovrà, inoltre, essere regolamentata l'attestazione integrata ipotecario-catastale, ai fini fiscali, delle banche dati dell'Agenzia, definendone, in particolare, le modalità di erogazione e gli effetti ai fini fiscali.

Nel corso del 2011, inoltre, si darà avvio anche alla progressiva implementazione delle banche dati catastali censuarie e di pubblicità immobiliare con quelle cartografiche.

Dal prossimo mese di marzo, in coerenza con il termine previsto dal decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, verrà reso disponibile ai Comuni, attraverso il sistema telematico *Sister*, un nuovo servizio di consultazione integrata.

Ma si tratta solo dell'inizio, perché in futuro verranno sviluppati ulteriori servizi innovativi di consultazione ad uso di istituzioni, professionisti e cittadini, da richiedere anche con navigazione su base geografica, che potranno fornire, in un'unica soluzione, informazioni ipocatastali, ossia di catasto e pubblicità immobiliare, in modo più diretto di quanto consentano le attuali e distinte modalità di visura.

A dimostrazione delle potenzialità dell'Anagrafe Immobiliare Integrata e dei connessi nuovi servizi, un video, al pari della presentazione in allegato al documento consegnato alla Commissione, illustrerà ora una innovativa modalità di navigazione ed interrogazione dei dati gestiti dall'Agenzia del Territorio.

Attività di alta valenza fiscale: il recupero dei fabbricati mai dichiarati al catasto

Si è dunque rappresentata l'importanza strategica dell'Anagrafe Immobiliare Integrata quale sistema di base per rendere disponibili ed interscambiabili le informazioni sugli immobili agli *stakeholder*; un fattore critico di successo dell'Anagrafe, e quindi anche del valido esercizio delle politiche fiscali in campo immobiliare, è senza dubbio rappresentato dalle attività svolte in collaborazione con i Comuni nell'ambito delle cosiddette attività di alta valenza fiscale, alcune delle quali sono specificamente normate da disposizioni legislative in essere e richiamate direttamente, come vedremo, anche dall'articolo 1, comma 7, dello schema di decreto legislativo sottoposto a parere parlamentare.

Queste attività, infatti, oltre a consentire il recupero di evasione ed elusione fiscale in campo immobiliare, permettono di migliorare la qualità delle banche dati e di completarle con le informazioni sugli immobili non dichiarati al catasto.

Il miglioramento della qualità dei dati è garantito dalle azioni, avviate su richiesta dei Comuni, per la revisione parziale del classamento di singole unità immobiliari urbane, ovvero di intere microzone del territorio comunale. Tali interventi rappresentano uno strumento di equità fiscale per aggiornare le rendite catastali delle unità immobiliari urbane, in presenza di informazioni specifiche su variazioni delle loro caratteristiche o di mutati contesti socio-economici di intere zone di territori comunali.

Fondamentali per il completamento delle banche dati con le informazioni sugli immobili non dichiarati al catasto sono, invece, le attività di recupero dei cosiddetti "immobili fantasma", oggetto di recente fotoidentificazione, da parte dell'Agenzia, in collaborazione con l'Agea e il supporto del *partner* tecnologico Sogei, tramite la sovrapposizione di foto aeree ad alta risoluzione con le mappe catastali.

Queste attività, condotte tra il 2007 e il mese di settembre del corrente anno, hanno portato all'individuazione di circa 2.000.000 di particelle di catasto terreni su cui insistono immobili che non risultano dichiarati al catasto.

Le informazioni sono rese disponibili anche ai Comuni per consentire le opportune verifiche urbanistico-edilizie connesse al controllo del territorio di pertinenza.

Per quanto riguarda gli aggiornamenti catastali, la recente manovra finanziaria ha offerto ai soggetti obbligati a presentarli l'opportunità di effettuare tali adempimenti entro il 31 dicembre del corrente anno.

Trascorso questo termine, in assenza di adempimenti spontanei da parte dei soggetti interessati, l'Agenzia procederà ad attribuire alle unità immobiliari, anche attraverso apposite convenzioni con le categorie professionali, una rendita presunta – ulteriore novità introdotta dalla recente manovra finanziaria – nelle more di successivi e più puntuali accertamenti.

L'Agenzia prevede di completare integralmente entro il 2011 le attribuzioni di questa rendita presunta a tutte le unità immobiliari interessate.

A tal fine, sono in corso attività propedeutiche e preliminari per le verifiche sull'esatto numero di unità immobiliari che, in caso di mancata regolarizzazione spontanea, dovranno essere oggetto di accertamento d'ufficio "anche sulla base degli elementi tecnici forniti dai Comuni".

Per l'efficacia dell'intero processo, è dunque atteso e fondamentale il fattivo supporto dei Comuni, espressamente previsto dall'articolo 19, comma 10, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78.

Lo schema di decreto legislativo sottoposto a parere parlamentare, tra l'altro, prevede all'articolo 1, comma 7 che ai Comuni sia assicurato il maggior gettito derivante dall'accatastamento degli immobili finora non dichiarati in catasto.

Colgo l'occasione per segnalare l'importante campagna informativa avviata dall'Agenzia per sensibilizzare i cittadini alla regolarizzazione spontanea entro il termine del 31 dicembre 2010.

In particolare, sono stati ideati *spot* radiofonici e uno *spot* televisivo - in onda in questi giorni sulle reti televisive a valenza nazionale, sia pubbliche che private - realizzato grazie al prezioso contributo della Presidenza del Consiglio dei Ministri, in particolare del Dipartimento per l'informazione e l'editoria.

Si è scelta questa particolare modalità di veicolare il messaggio poiché la televisione oggi rappresenta uno dei canali che permette di raggiungere il più vasto e variegato pubblico possibile.

Ecco lo spot, di cui troverete alcuni fotogrammi e il testo in allegato al documento consegnato alla Commissione.

Novità normative in materia di adempimenti per la stipula di atti pubblici e scritture private.

Di rilievo nell'ambito delle azioni che possono contribuire significativamente al miglioramento della qualità delle banche dati dell'Agenzia, e quindi alla efficace implementazione dell'Anagrafe Immobiliare Integrata, è la disposizione introdotta dall'articolo 19, comma 16 del citato decreto legge 78 del 2010.

Tale norma, infatti, introduce alcune novità in merito agli adempimenti da porre in essere per la stipula di atti pubblici e di scritture private autenticate tra vivi, aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti.

In particolare, dispone che questi atti debbano contenere, a pena di nullità, oltre ai dati di identificazione catastale del bene, anche il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione della loro conformità allo stato di fatto.

Questa dichiarazione di conformità può essere resa dagli intestatari o fatta attestare in atti da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale.

Inoltre, anche al fine di consentire un più completo allineamento delle banche dati ipotecaria e catastale, il suddetto comma dispone che, prima della stipula, il notaio è tenuto ad individuare l'intestatario catastale e la relativa conformità con le risultanze dei registri immobiliari.

Obbligo dell'indicazione dei dati catastali nella richiesta di registrazione dei contratti di locazione

Una ulteriore opportunità per il miglioramento della qualità delle banche dati è offerta dall'articolo 19, comma 15 del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78; questo articolo, infatti, dispone che la richiesta di registrazione dei contratti di locazione o affitto di beni immobili e relative cessioni, risoluzioni e proroghe, deve contenere anche l'indicazione dei dati catastali degli immobili.

Per la mancata o errata indicazione dei dati catastali è applicabile la sanzione prevista dall'articolo 69 del decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131.

L'applicazione della norma consentirà di disporre di ulteriori informazioni finalizzate ad ampliare le possibilità offerte dal confronto tra le banche dati gestite da diverse Pubbliche Amministrazioni.

In particolare, la circostanza rileva in previsione della cedolare secca sugli affitti che si prevede di introdurre con l'articolo 2 dello schema di decreto legislativo in argomento. Infatti, saranno in tal modo forniti ulteriori strumenti informativi per le attività di accertamento dei Comuni.

Un ulteriore beneficio indotto dalla norma, consiste nella possibilità di utilizzare tali informazioni anche ai fini di una più completa rappresentazione del mercato immobiliare, anche nel settore delle locazioni.

L'articolo 19, comma 16 del citato decreto-legge ha disposto l'applicazione della presente disposizione a decorrere dal 1° luglio 2010.

5. Le collaborazioni e gli accordi di servizio per gli Enti locali e gli altri Enti

Come anticipato nella premessa dell'intervento, appare, dunque, evidente la grande utilità che può essere ottenuta, sia dall'Agenzia che dagli altri Enti proprietari o utilizzatori di dati territoriali, dall'intensificazione delle collaborazioni sui temi in argomento e, in particolare, da quelle avviate o che si potranno avviare e potenziare per garantire una sempre maggiore accessibilità alle informazioni catastali e di pubblicità immobiliare e un sempre più efficace interscambio informativo.

Il Sistema di Interscambio e il Portale per i Comuni

Per garantire i flussi informativi con gli Enti locali, l'Agenzia ha realizzato il *Sistema di Interscambio* ed il *Portale per i Comuni*, resi entrambi disponibili attraverso infrastrutture dedicate. In buona sostanza, si fa riferimento a due specifici canali per la fornitura di servizi, differenziati in base al grado di evoluzione tecnologica dei destinatari dei flussi informativi.

Il *Sistema di Interscambio* permette la cooperazione applicativa, vale a dire il colloquio automatico, tra i sistemi informatici dell'Agenzia e degli Enti locali, consentendo, a questi ultimi, di prelevare automaticamente i dati catastali e di

integrarli all'interno dei propri sistemi, per lo svolgimento dei compiti istituzionali.

All'attualità, hanno aderito al Sistema di Interscambio, in forma diretta, tredici Regioni e otto Province¹, che possono anche svolgere la funzione di intermediario strutturale per i Comuni interessati all'erogazione del servizio.

Il *Portale per i Comuni* rappresenta una modalità semplificata, accessibile via *internet*, per la fornitura dei dati catastali, progettata dall'Agenzia per rispondere alle esigenze di quei Comuni e Comunità montane che vogliono fruire dei servizi telematici, anche se sprovvisti di un'infrastruttura tecnologica adeguata.

Attraverso questi due canali di servizio, l'Agenzia fornisce, su richiesta dell'Ente interessato o con cadenza periodica, i dati catastali relativi all'intero Comune e aggiornamenti rispetto a forniture precedenti.

Inoltre, a supporto di specifiche attività istituzionali dei Comuni, sono stati sviluppati servizi di fornitura dati – fruibili, al momento, esclusivamente tramite il *Portale* – che consentono a questi ultimi di ricevere, periodicamente:

- informazioni utili per il controllo delle superfici degli immobili, ai fini della tassa sullo smaltimento dei rifiuti²;
- gli esiti delle attività di riclassamento di singole unità immobiliari richieste dai Comuni³;
- i dati sugli aggiornamenti catastali (cd. Docfa) pervenuti nel mese, per favorire i conseguenti controlli di coerenza con le informazioni in possesso dei Comuni⁴;
- infine, per la gestione ICI, i dati relativi a variazioni nella titolarità di un immobile⁵.

Parallelamente, attraverso il *Portale*, i Comuni possono trasmettere all'Agenzia informazioni sulle notifiche inviate agli interessati per avviare le attività di

¹ Abruzzo, Basilicata, Calabria, Emilia Romagna, Campania, Liguria, Marche, Puglia, Sardegna, Valle d'Aosta, Umbria, Toscana e Piemonte, oltre a otto province, che hanno aderito autonomamente al Sistema di interscambio: Brescia, Padova, Roma, Cosenza, Foggia, Perugia, Reggio Calabria e Viterbo.

² Ai sensi dell'articolo 1, comma 340, della legge 30 dicembre 2004, n. 311.

³ Ai sensi dell'articolo 1, comma 336, della legge 30 dicembre 2004, n. 311.

⁴ Ai sensi dell'articolo 34-*quinquies* del decreto-legge 10 gennaio 2006, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80

⁵ Dati derivanti dalle volture registrate a seguito di atti trascritti in conservatoria attraverso il Modello Unico informatico di registrazione, trascrizione e voltura.

accatastamento o di verifica sul corretto classamento di singole unità immobiliari⁶, e le eventuali segnalazioni, in esito ai controlli effettuati sugli aggiornamenti catastali (cd. Docfa) pervenuti nel mese⁷.

Con riferimento alla disponibilità, per i Comuni, delle informazioni ipotecarie utili per lo svolgimento dei controlli fiscali, l’Agenzia, dando seguito ad un proprio provvedimento del giugno 2008, ha sviluppato i relativi servizi di cooperazione ed effettuato, con alcuni Comuni, positive sperimentazioni. Si può, dunque, ora programmare l’estensione del servizio sull’intero territorio nazionale a partire dai primi mesi del 2011.

Sistema di Interscambio e Portale per i Comuni: Enti abilitati e volumi di dati

Dopo questa breve disamina sulle piattaforme tecnologiche realizzate per gli interscambi informativi tra Agenzia ed Enti locali, ritengo utile fornire le ultime informazioni disponibili, all’attualità (dati al 24 novembre), circa la diffusione di tali servizi in termini di numero di adesioni e volume di dati forniti.

I Comuni operativi sul *Sistema di Interscambio*, attraverso l’intermediazione strutturale delle regioni, sono circa il 15 per cento, mentre quelli che hanno aderito al *Portale per i Comuni* sono quasi il 98 per cento.

Alcuni Comuni utilizzano entrambi i canali in considerazione della necessità di fruire di tutte le tipologie di servizi su questi disponibili.

I servizi del *Portale* risultano utilizzati, anche solo saltuariamente, dal 91 per cento dei Comuni abilitati.

Ora qualche dato sui volumi di informazioni scambiate nel corso del 2010, fino al 31 ottobre: sono state fornite ai Comuni informazioni relative ad oltre 920.000 denunce di variazione o accatastamento ed ad oltre 1.100.000 (un milionecentomila) atti di trasferimento di diritti sui beni.

Inoltre, su specifiche richieste dei singoli Comuni, tramite il solo *Portale*, sono state fornite informazioni per oltre 325.000.000 (trecentoventicinque milioni) di beni immobili urbani, quasi 70.000.000 (settanta milioni) di particelle di catasto terreni ed oltre 667.000 (seicentosessantasettemila) file cartografici.

I volumi di informazioni forniti nel periodo dall’Agenzia (quasi 396.000.000 – trecentonovantasei milioni - di oggetti scambiati) equivalgono ad oltre il triplo del patrimonio immobiliare nazionale censito!

⁶ Ai sensi del sopra citato articolo 1, comma 336, della legge 30 dicembre 2004, n. 311.

⁷ Ai sensi del sopra citato articolo 34-*quinquies* del decreto legge 10 gennaio 2006, n.4.

Il dato evidenzia, da una parte, la estrema facilità di accesso alle informazioni catastali, dall'altra, probabilmente, la tendenza dei Comuni ad acquisire le stesse informazioni, in più circostanze, piuttosto che i soli aggiornamenti intercorsi nel periodo.

Con riferimento alle specifiche forniture finalizzate a favorire il controllo dei Comuni sui documenti di aggiornamento catastale (cd. Docfa), così come previsto dall'art. 34-*quinquies*, comma 1, della legge 9 marzo 2006, n. 80, si evidenzia quanto segue.

A fronte di oltre 4.500.000 (4,5 milioni) di unità immobiliari urbane, rese disponibili dall'Agenzia mediante pubblicazione sul *Portale*, nel periodo che va dal 1° gennaio 2009 al 31 ottobre 2010, sono state prelevate, da parte di 5.276 Comuni, circa 3.100.000 unità. Nel medesimo periodo, soltanto 162 Comuni, sui 5.276 che hanno prelevato i dati, hanno interagito con l'Agenzia, fornendo segnalazioni per 22.723 unità immobiliari.

Di queste, 3.178 hanno riguardato segnalazioni di incoerenza che, solo in 1.333 casi, hanno comportato la revisione del classamento delle unità immobiliari.

In definitiva, quindi, solo lo 0,29 per mille delle unità immobiliari oggetto di pubblicazione sul Portale, è stato oggetto di variazione della rendita catastale in seguito alle segnalazioni di incoerenza dei Comuni.

Gli sviluppi della cooperazione applicativa e le opportunità ad essa legate

In generale, l'avanzato livello di informatizzazione della Pubblica Amministrazione nel suo complesso determina una crescente domanda di servizi informatici evoluti, per la cooperazione applicativa tra gli Enti collaboranti, ossia, come già detto, per il colloquio automatico tra i rispettivi sistemi informativi.

L'Agenzia, infatti, registra regolarmente richieste di collaborazione da parte della Pubblica Amministrazione centrale e locale che evidenziano fundamentalmente l'esigenza di ricevere dall'Agenzia informazioni elaborabili, da integrare nei propri sistemi e servizi.

D'altra parte, le Pubbliche Amministrazioni si propongono, sovente, per condividere con l'Agenzia processi amministrativi e regole tecniche standardizzate per la gestione di informazioni di reciproco interesse.

Tuttavia, l'esperienza sinora maturata ha dimostrato che spesso l'Ente che si propone per la cooperazione applicativa incontra difficoltà, quasi sempre di natura organizzativa, che limitano la cooperazione alla sola acquisizione dei dati

dell’Agenzia, senza l’attivazione di procedimenti interamministrativi che prevedano l’impegno dell’Ente a fornire all’Agenzia informazioni di ritorno.

Al fine di ridurre tale difficoltà, l’Agenzia ha progettato nuovi servizi, cosiddetti “speciali”, che prevedono la preventiva elaborazione delle informazioni e la loro fornitura in ragione delle esigenze specifiche di utilizzo dell’Ente fruitore.

Di recente, sono stati sviluppati servizi *ad hoc* per l’Agenzia delle Entrate e la Guardia di Finanza che forniscono informazioni sulla consistenza del patrimonio immobiliare e sulla sua variazione nel tempo per un elenco di soggetti fornito dall’Ente richiedente. Tali servizi, ormai in una fase di sperimentazione avanzata, verranno erogati in cooperazione applicativa nel corso del 2011.

Sono in corso di progettazione e sviluppo, inoltre, servizi di cosiddetta “cooperazione applicativa puntuale”, che consistono nella fornitura, quasi in tempo reale, di informazioni certificate, strutturate e quindi elaborabili su un singolo soggetto o bene di interesse dell’Ente.

L’Agenzia, negli ultimi anni, ha, comunque, collaborato con diversi *stakeholder*, per la progettazione e realizzazione di alcuni procedimenti interamministrativi, quali:

- l’aggiornamento dell’informazione catastale anche sulla base di dati trasmessi dai Comuni;
- la creazione e la valorizzazione del già citato Archivio nazionale degli Stradari e dei numeri civici;
- l’interscambio delle informazioni relative alle trasformazioni edilizie, anche per completare l’*iter* normativo propedeutico al Modello Unico Digitale per l’Edilizia.

La piena operatività di questi procedimenti interamministrativi, in alcuni casi ancora in fase di progetto, richiede la individuazione di un Ente, tra quelli cooperanti, al quale affidare la gestione del processo, pur mantenendo invariata la titolarità degli Enti sui propri dati e salvaguardando gli investimenti tecnologici da questi sostenuti per maturare la cooperazione.

Nel progetto relativo all’Archivio nazionale degli Stradari e dei numeri civici, ad esempio, l’Agenzia svolge il ruolo di Ente di riferimento per i processi di gestione delle informazioni certificate prodotte dai Comuni.

Per l’attuazione del Modello Unico Digitale per l’Edilizia la recente manovra finanziaria ha affidato all’Agenzia la gestione del sistema informativo di

riferimento dell'intero processo e la definizione delle regole tecniche di cooperazione, agevolando la possibilità per gli Enti di sviluppare i relativi servizi di cooperazione applicativa.

Per tutte le iniziative di cooperazione sinteticamente descritte, il valore aggiunto dell'integrazione dei processi e dei servizi a supporto sviluppati potrà utilmente essere osservato dal livello di soddisfazione percepito dagli utenti, soprattutto dai cittadini.

Concludo il mio intervento ribadendo che l'efficace implementazione del federalismo fiscale - in gran parte basato sulla devoluzione ai Comuni della fiscalità immobiliare - è strettamente legata al successo dell'interscambio informativo e della cooperazione tra Agenzia ed Enti territoriali.

Attraverso il rafforzamento di queste collaborazioni, fondate, soprattutto, sulla condivisione di processi interamministrativi, le informazioni immobiliari gestite dall'Agenzia potranno essere utilizzate sia dalla cittadinanza che dai diversi *stakeholder* in modo agevole, efficace, equo ed economico e, in particolare, dai Comuni per indirizzare al meglio la traduzione operativa delle proprie politiche fiscali in campo immobiliare.

Grazie



Audizione del Direttore dell’Agenzia del Territorio
dott.ssa Gabriella Alemanno

Commissione parlamentare per l’attuazione del federalismo fiscale

Allegato n. 1 - Anagrafe Immobiliare Integrata

Modalità innovative di navigazione ed interrogazione dei dati gestiti dall’Agenzia del Territorio

Roma, 1° dicembre 2010



Anagrafe Immobiliare Integrata

***Modalità innovative di navigazione ed interrogazione
dei dati gestiti dall'Agenzia del Territorio***

Roma, 1° dicembre 2010

Obiettivo primario dell'Anagrafe immobiliare Integrata è la completa integrazione delle banche dati del Sistema Informativo del Territorio che comprende archivi amministrativo/censuari, cartografici, planimetrici e di pubblicità immobiliare.

L'integrazione pone al centro gli *immobili* con le loro caratteristiche intrinseche:

- Ubicazione
 - Consistenza
 - Rappresentazione grafica
 - Valore fiscale
- e i corrispondenti *soggetti* titolari di diritti reali

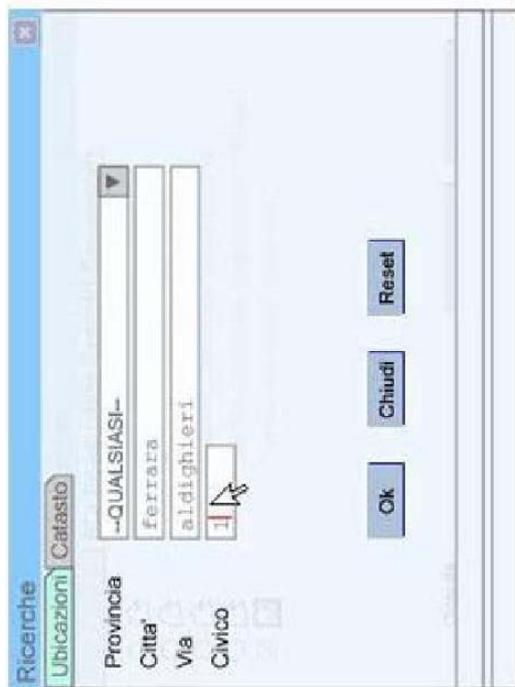
L'Anagrafe Immobiliare Integrata consente la progettazione di nuovi servizi di consultazione destinati ad istituzioni, professionisti e cittadini, che potranno fornire, in un'unica soluzione, informazioni di catasto e pubblicità immobiliare in modo più immediato e comprensibile di quanto consentano le attuali distinte modalità di visura.

A dimostrazione delle potenzialità dell'Anagrafe Immobiliare Integrata e dei connessi nuovi servizi, nel seguito si illustra una innovativa modalità di navigazione ed interrogazione dei dati conservati dall'Agenzia del Territorio.

Il servizio è basato sulla sovrapposizione della cartografia catastale, delle foto aeree ad alta risoluzione e dei grafi stradali.

Interrogazione attraverso ricerca dell'immobile ubicato nel comune di Ferrara in Via Aldighieri n. 1

(Modalità di ricerca)



The screenshot shows a search window titled "Ricerche" with a sub-tab "Catasto". It contains four input fields: "Provincia" with a dropdown menu showing "--QUALSIASI--", "Citta'" with "Ferrara", "Via" with "aldighieri", and "Civico" with "1". To the right of the fields are three buttons: "Ok", "Chiudi", and "Reset".

Documenti consultabili:

- estratto di mappa
- elaborato planimetrico
- elenco dei subalterni del fabbricato
- planimetrie
- attestazione dell'immobile integrata ai fini fiscali

Foto aerea ad alta risoluzione integrata con i grafi stradali

The screenshot displays the GeoPoi web application interface. At the top left, the logo for the **Agencia del Territorio** (versione sperimentale) is visible, along with navigation icons and a 'Sicurezza' dropdown menu. The main interface is divided into several functional areas:

- Comandi Navigazione - Premere F11 per schermo intero:** Includes a search bar, a map of Italy, and a list of zoom levels (1400, 650, 300, 150, 40, 20, 12, 8, 4, 2).
- Ricerche:** A section for search options.
- Opzioni Visualizzazione:** A panel for map settings, including coordinates (E: 1.398.380 m, N: 4.731.250 m), a 'Documentazione' link, and the 'geoPoi' logo with the text 'Ortofoto aggiornate 2006'.
- Quotazioni Valori Catastali:** A section for cadastral data, with links for 'Logout', 'Vai alla Console', and 'Modalità informazioni'.
- Opzioni Visualizzazione (POI Pubblici | POI Privati | Altre Opzioni | Conversioni):** A panel for POI (Points of Interest) and other map options, including 'Trama parti. / fabb. (visibile)', 'Trama parti. / fabb. (solo bordi)', 'Visibilità Comune Visura Internet', 'Metrica Comunale Aggiornamento Mappe', and 'Trama particolare / fabbricati'.
- Opacità 100%:** A slider control for map opacity.

The central part of the image shows a high-resolution aerial photograph of an urban area, overlaid with a white street network. A prominent yellow line highlights a specific street, and a red crosshair is positioned at an intersection. A scale bar at the top of the map indicates 500 meters.

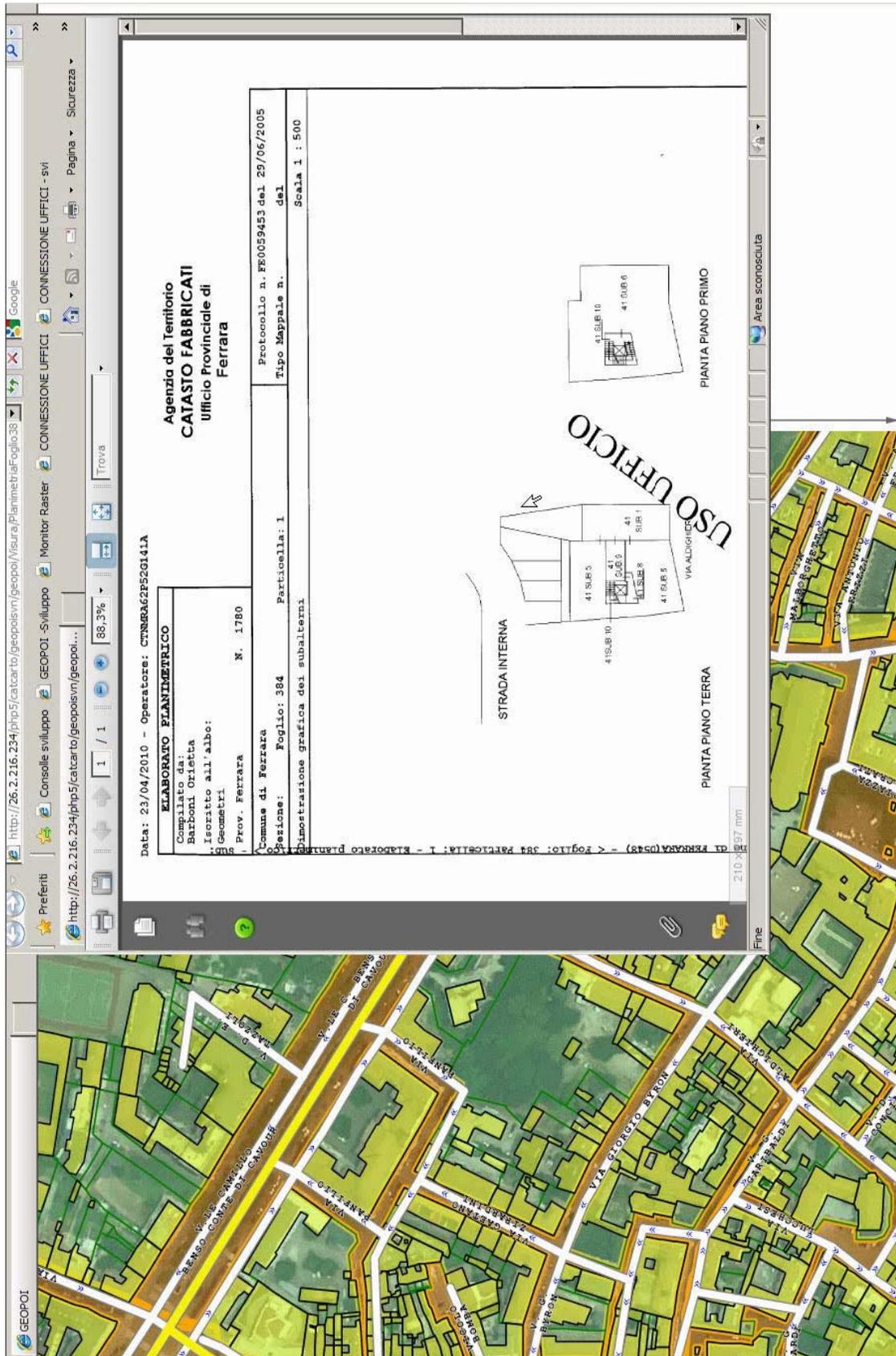
Foto aerea integrata con la cartografia catastale

The screenshot displays the Agenzia del Territorio web application interface. The main map area shows an aerial photograph with a cadastral map overlay. A red crosshair is positioned over a specific parcel. A popup window titled "Dati alfanumerici collegati" provides the following information:

- Provincia: FE Comune: **FERRARA (0548)**
- Sezione: **Foglio: 0384**
- Allegato: **0 Sviluppo: 0**
- Particella: **1**
- Catasto Fabbricati: Foglio 384 Particella 1**
- Mostra estratto di mappa**
- Mostra elaborato planimetrico**
- Vai all'elenco delle unità immobiliari (?)**

The interface includes a top navigation bar with "Pagina" and "Sicurezza" menus. The left sidebar contains the "Agenzia del Territorio" logo and "Quotazioni Valori Catastali" section. The right sidebar features "Opzioni Visualizzazione" and "Opzioni Navigazione". The bottom status bar shows "500 m" and "Opacità 100%".

Elaborato planimetrico



Elenco dei subalterni del fabbricato e selezione dell'unità immobiliare di interesse

384	1	28	FERRARA VIA ALDIGHIERI, 1 Piano 1	Dettaglio
384	1	29	FERRARA VLE CAVOUR, 51 Piano 2	Dettaglio
384	1	30	FERRARA VIA ALDIGHIERI, 1B Piano 3	Dettaglio
384	1	31	FERRARA VIA ALDIGHIERI, 1B Piano 5	Dettaglio
384	1	32	FERRARA VIA ALDIGHIERI, 1B Piano 6	Dettaglio
384	1	33	FERRARA VIA ALDIGHIERI, 1B Piano 7	Dettaglio
384	1	34	FERRARA VIA ALDIGHIERI, 5	Dettaglio
384	1	35	FERRARA VIA ALDIGHIERI, 1B Piano CAN	Dettaglio
384	1	36	FERRARA VLE CAVOUR, 51 Piano SRM	Dettaglio
384	1	38	FERRARA VIA ALDIGHIERI, 1B Piano T	Dettaglio
384	1	39	FERRARA VIA ALDIGHIERI, 1 Piano 2	Dettaglio
384	1	40	FERRARA VLE CAVOUR, 51 Piano S - 2	Dettaglio
384	1	41	FERRARA VLE CAVOUR, 51 Piano S	Dettaglio
384	1	42	FERRARA VIA ALDIGHIERI, Piano T	Dettaglio
384	1	43	FERRARA VIA ALDIGHIERI, Piano T	Dettaglio
384	1	44	FERRARA	Dettaglio
384	1	45	FERRARA VLE CAVOUR, 47/A Piano T-1	Dettaglio
384	1	46	FERRARA VLE CAVOUR, 53 Piano T	Dettaglio
384	1	47	FERRARA VLE CAVOUR, 51 Piano 6	Dettaglio
384	1	48	FERRARA VIA ALDIGHIERI, 1B Piano S1	Dettaglio
384	1	49	FERRARA VLE CAVOUR, 51 Piano 7-8	Dettaglio

Indietro

Planimetria dell'unità immobiliare di interesse

The screenshot displays a web application interface for property information. The main content is a cadastral planimetry drawing (CATASTO EDILIZIO URBANO) for a building in Ferrara, Italy. The drawing shows the layout of the building, including the ground floor (PIANO TERRA) and the upper floor (PIANO SCANTINATO). The drawing is oriented vertically on the page. The drawing includes the following text: "Pianimetria di u.i. in Comune di FERRARA", "CATASTO EDILIZIO URBANO (FOL. 13-4-1939 n. 652)", "DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO", "MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE", "FOGLIO 384 MAPPALE 1", "PLANIMETRIA CATASTALE", "SCALA 1:1000", "USO UFFICIO", "VIA ALDIGHIERI", "VIA CAVOUR", "PIANO TERRA", "PIANO SCANTINATO", "H=2,05 m", "ORIENTAMENTO", "SCALA DI 1:200".

Below the drawing is a summary table with the following data:

Descrizione	Valore
Categoria	A/2
Classe	4
Consistenza	10 vani
Rendita	Euro: 1.626,84 L. 3.150.000
Planimetria	[Icona]
Visura	[Icona]

The browser address bar shows the URL: http://26.2.216.234/php5/catcarto/geoposvm/geopos/Visura/PIN_1.pdf. The browser title is "CONNESSIONE UFFICI - svi". The browser address bar also shows "RRARA".

Attestazione dell'immobile integrata ai fini fiscali

Attestazione Immobile Integrato valida ai fini fiscali
 Data 23/04/2010 Ora 11:58:47
 Protocollo di richiesta FE 28166/2 del 2010
 Pag. 1 - Fine

Dati della richiesta
 Immobile situato nel comune di FERRARA (FE)
 Identificato nel catasto Fabbricati al: Foglio 384 - Particella 1 - Subalterno 31

Immobile selezionato
 Comune di FERRARA (FE) - Catasto Fabbricati
 Foglio 384 - Particella 1 - Subalterno 31

Risultato della consultazione
 All'identificativo richiesto corrispondono i seguenti intestatari:

- FORNITI ALBERTO, nato a VERCELLI (VC) il 23/04/1942, C.F. FRNLRT42D23L750T*
 - PROPRIETA', per la quota di 25/100, in Regime di Bene personale
- MAGGI PAOLA, nata a PARMA (PR) il 06/11/1940, C.F. MGGPLA40S46G337B*
 - PROPRIETA', per la quota di 75/100, in Regime di Bene personale

La situazione degli intestatari dal n. 1 al n. 2 risulta da:
 - Atto del 05/02/2002 del Pubblico Ufficiale CACCHI SERGIO, Sede in FERRARA (FE), repertorio n. 44762
 - Trascritto in Pubblicità Immobiliare il 30/03/2010 al numero di Registro Particolare 3736 e Generale 6294
 (COMPRAVENDITA)
 La voltura catastale è stata eseguita con modalità automatica dai dati della trascrizione il 30/03/2010

Ulteriori dati disponibili
 VIA ALDIGHIERI n. 1/B piano 5
 - Immobile destinato ad uso residenziale (Categoria A/2)
 - Classe 04
 - Consistenza 10 vani
 - Rendita € 1.626,84

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/12/2008

Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Pianimetria	Visura
A/2	4	10 vani	Euro: 1.626,84 L. 3.150,000		

... le stesse informazioni possono essere ottenute attraverso la ricerca per identificativo catastale dell'immobile.

Il cittadino, per ottenere le informazioni necessarie per gli adempimenti fiscali, potrà accedere a servizi gratuiti e di libero accesso che renderanno disponibili un sottoinsieme delle informazioni descritte precedentemente.

La ricerca, come sopra rappresentato, potrà quindi avvenire sia attraverso l'indirizzo che tramite l'identificativo catastale dell'immobile.



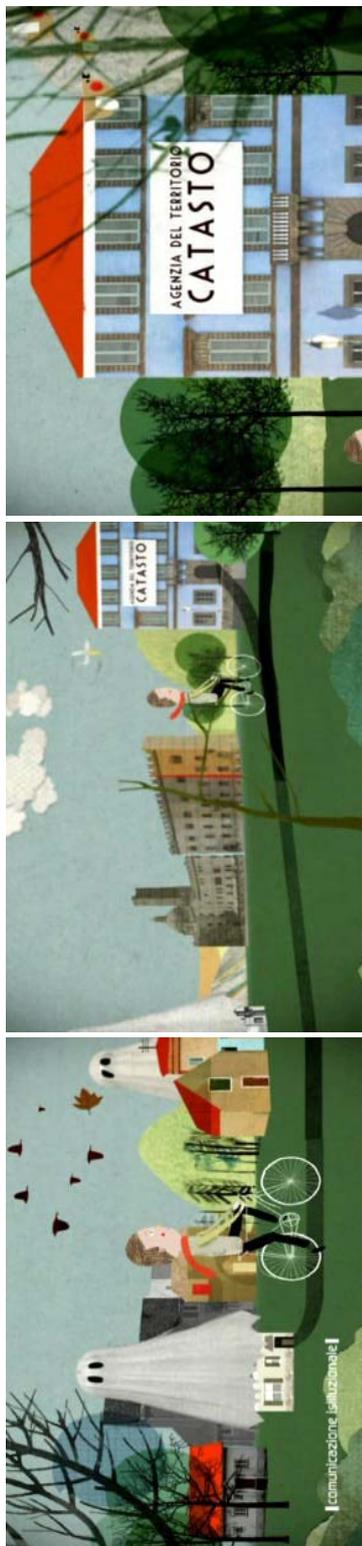
Audizione del Direttore dell’Agenzia del Territorio

dott.ssa Gabriella Alemanno

Commissione parlamentare per l’attuazione del federalismo fiscale

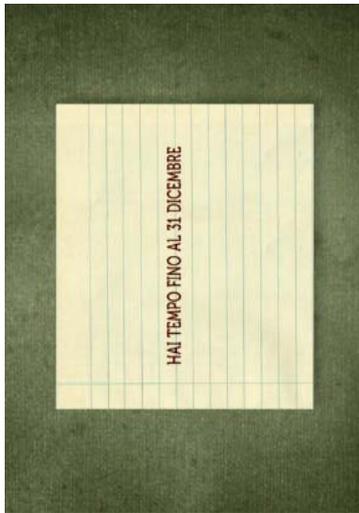
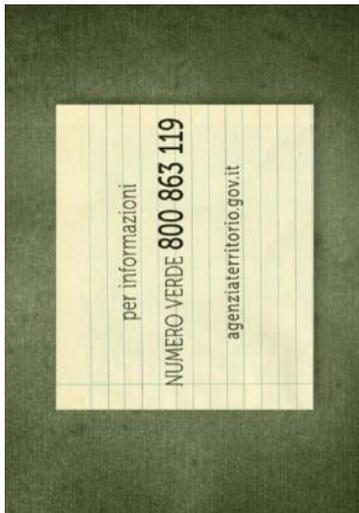
Allegato n. 2 – Spot istituzionale “Immobili fantasma”

Roma, 1° dicembre 2010



In Italia sono stati rilevato oltre due milioni di immobili fantasma. Se sei proprietario di un immobile non iscritto al catasto ...

... o che ha subito modifiche... ... risparmiarai su oneri e sanzioni ed eviterai l'accertamento tempo fino al 31 dicembre per dell'Agenzia del Territorio. registrarlo...



Informati! È più facile di quel che pensi... Ricorda! Hai tempo fino al 31 dicembre. Chiama il numero verde o vai su agenzia.territorio.gov.it

€ 4,00



16STC0012170