A L L E G A T O

PAGINA BIANCA

Agenzia del Territorio

Audizione del Direttore dell'Agenzia 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 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'Agenzia 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'Agenzia, 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 Province[1], 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 rifiuti[2];
- gli esiti delle attività di riclassamento di singole unità immobiliari richieste dai Comuni[3];
- i dati sugli aggiornamenti catastali (cd. Docfa) pervenuti nel mese, per favorire i conseguenti controlli di coerenza con le informazioni in possesso dei Comuni[4];
- infine, per la gestione ICI, i dati relativi a variazioni nella titolarità di un immobile[5].

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.