

COMMISSIONE PARLAMENTARE
DI VIGILANZA SULL'ANAGRAFE TRIBUTARIA

RESOCONTO STENOGRAFICO

INDAGINE CONOSCITIVA

33.

SEDUTA DI MERCOLEDÌ 7 OTTOBRE 2015

PRESIDENZA DEL PRESIDENTE **GIACOMO ANTONIO PORTAS**

INDICE

	PAG.		PAG.
Sulla pubblicità dei lavori:		Portas Giacomo Antonio, <i>Presidente</i>	3, 14, 16
Portas Giacomo Antonio, <i>Presidente</i>	3	Maggio Franco, <i>direttore centrale catasto, cartografia e pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate</i>	14
INDAGINE CONOSCITIVA SULL'ANAGRAFE TRIBUTARIA NELLA PROSPETTIVA DI UNA RAZIONALIZZAZIONE DELLE BANCHE DATI PUBBLICHE IN MATERIA ECONOMICA E FINANZIARIA. POTENZIALITÀ E CRITICITÀ DEL SISTEMA NEL CONTRASTO ALL'EVAZIONE FISCALE		Orlandi Rossella, <i>direttore dell'Agenzia delle entrate</i>	3, 12, 13, 14, 15, 16
Audizione del direttore dell'Agenzia delle entrate, Rossella Orlandi:		Petrini Carlo (PD)	11
		Pagano Alessandro (AP)	12, 13
		Ruocco Carla (M5S)	14
		Sciascia Salvatore (FI-PdL XVII)	13, 14, 15

PAGINA BIANCA

PRESIDENZA DEL PRESIDENTE
GIACOMO ANTONIO PORTAS

La seduta comincia alle 8.40.

Sulla pubblicità dei lavori.

PRESIDENTE. Avverto che, se non vi sono obiezioni, la pubblicità dei lavori della seduta odierna sarà assicurata mediante l'attivazione del sistema audiovisivo a circuito chiuso e la trasmissione diretta sulla *web-tv* della Camera dei deputati e, successivamente, sul canale satellitare della Camera dei deputati.

(Così rimane stabilito).

Audizione del direttore dell'Agenzia delle entrate, Rossella Orlandi.

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca l'audizione del direttore dell'Agenzia delle entrate, Rossella Orlandi, che, anche a nome dei colleghi, ringrazio per aver accolto l'invito della Commissione.

Sono presenti, inoltre, il vicedirettore dell'Agenzia delle entrate, Gabriella Alemanno, e il direttore centrale catasto, cartografia e pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate, Franco Maggio.

L'audizione si inquadra nell'ambito dell'indagine conoscitiva sull'anagrafe tributaria nella prospettiva di una razionalizzazione delle banche dati pubbliche in materia economica e finanziaria. Potenzialità e criticità del sistema nel contrasto all'evasione fiscale.

Do la parola alla dottoressa Orlandi, con riserva per me e per i colleghi di rivolgerle, al termine del suo intervento, domande e richieste di chiarimenti.

ROSSELLA ORLANDI, *direttore dell'Agenzia delle entrate*. Grazie, signor presidente, signori deputati e senatori. Vi ringrazio per l'incontro di oggi che mi consente di rispondere a molte questioni in materia di banche dati integrate immobiliari e di contrasto all'evasione immobiliare.

Abbiamo già trasmesso una sintesi delle questioni che ci avete rivolto con allegati alcuni documenti pubblici sui temi principali, in modo che rimanga agli atti della Commissione una documentazione completa.

Il contrasto all'evasione in campo immobiliare attiene sostanzialmente a quattro ambiti.

Il primo è relativo all'accatastamento delle unità immobiliari al fine di renderle conosciute dagli archivi catastali, determinandone conseguentemente la rendita catastale quale elemento per il calcolo delle basi imponibili per una molteplicità di imposte. Il secondo è relativo alle imposte sui redditi immobiliari, ovvero all'accertamento degli effettivi canoni di locazione percepiti o delle plusvalenze realizzate. Il terzo è relativo alle imposte sui trasferimenti in generale, nei casi in cui soprattutto l'imponibile è costituito dal corrispettivo o dal valore in comune commercio. Infine, abbiamo l'ambito relativo al pagamento delle imposte patrimoniali ricorrenti come l'IMU o la TASI, il cui accertamento è demandato ai comuni.

In ordine all'accatastamento e all'accertamento della rendita catastale proposta, possiamo distinguere fra un'attività

corrente e un'attività periodica o straordinaria.

L'attività corrente è relativa all'accertamento delle rendite proposte per i nuovi accatastamenti o per gli atti di aggiornamento. A riguardo, gli accertamenti effettuati dall'inizio del 2015 fino ad agosto sono stati circa 290.0000, con un incremento della rendita complessiva per 81 milioni di euro.

L'attività periodica o straordinaria in ordine all'accatastamento e all'accertamento della rendita catastale fa riferimento a tre filoni.

Il primo è quello sperimentato con successo tra il 2007 e il 2011 relativamente ai cosiddetti immobili fantasma, che ha consentito di attribuire una rendita e di fare emergere oltre 1,2 milioni di unità immobiliari, per una rendita complessiva di circa 825 milioni di euro. Si tratta di un'attività che si sta nuovamente programmando per il prossimo triennio, divenendo così un'espressione periodica di controllo, i cui esiti, probabilmente, possono avere effetti positivi non solo sul tema del contrasto all'evasione, ma anche, più in generale, in ordine agli aspetti concernenti le irregolarità urbanistiche spettanti ai comuni.

Il secondo filone concerne l'attuazione delle disposizioni di cui ai commi 335 e 336 dell'articolo unico della legge finanziaria 2005, ossia la revisione del classamento delle unità immobiliari private site in microzone comunali e l'aggiornamento del classamento catastale per intervenute variazioni edilizie. In merito al processo di revisione dei classamenti delle unità immobiliari urbane ricomprese in specifici ambiti territoriali, attivabile su iniziativa degli enti locali, sono stati 17 i comuni che hanno richiesto l'avvio della procedura di riclassamento delle unità immobiliari site in alcune microzone, sulla base dei criteri previsti dalla norma, tra cui i capoluoghi Roma, Milano, Bari, Lecce e Ferrara. Complessivamente, questa attività ha generato un incremento complessivo della rendita per 184 milioni di euro. È evidente il ristretto numero di comuni che hanno richiesto l'avvio di questo procedimento.

Anche in questo caso sussiste una complessa attuativa, dovuta all'incerta collocazione nell'ambito delle normative e delle regole del catasto, per questa specifica revisione parziale dei classamenti.

Riguardo, invece, alla procedura di revisione puntuale dei classamenti incoerenti, attivabile sempre su richiesta degli enti locali, sono stati coinvolti in misura più o meno intensa 1.300 comuni, su un totale potenziale di 6.774, quindi pari al 17 per cento.

La procedura ha dato luogo a circa 94.500 notifiche da parte dei comuni, che escludono i cosiddetti «avvisi bonari», e per il 67 per cento dei casi è stata accertata la necessità di procedere ad un aggiornamento catastale, con conseguente incremento della rendita complessiva pari a circa 181 milioni di euro. Vorrei ricordare che la segnalazione del comune assume la forma della notifica al contribuente di procedere a un diverso classamento. In caso di inadempimento del contribuente, l'Agenzia procede per surroga a effettuare un nuovo classamento, ove si riscontri la sussistenza della pretesa del comune. La procedura di revisione puntuale dei classamenti incoerenti ha determinato, tuttavia, risultati non sempre soddisfacenti sia per la scarsa adesione dei comuni, sia per la complessità operativa, dovuta, da un lato, alle difficoltà incontrate dagli enti locali nell'utilizzo di archivi non completamente informatizzati e di complessa consultazione e, dall'altro, a criticità correlate agli adempimenti di competenza degli uffici provinciali dell'Agenzia, la cui tempestiva attuazione non è stata sempre possibile per la ridotta disponibilità di personale tecnico. Sottolineo infatti che non abbiamo molti tecnici da dedicare allo scopo. In ogni caso, come si è detto, sono stati recuperati circa 181 milioni di euro di maggiori rendite.

Il terzo filone concerne gli immobili rurali. A riguardo, il decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201 ha innovato la disciplina relativa al censimento in catasto dei fabbricati rurali, stabilendo che le domande di variazione della categoria catastale fino alla data di entrata in vigore

della legge di conversione producono gli effetti previsti in relazione al riconoscimento del requisito della ruralità, fermo restando, in ogni caso, il classamento originario del bene. Il termine del 28 dicembre 2011 è stato poi prorogato al 30 settembre 2012. Il decreto-legge n. 201 dispone che i fabbricati rurali iscritti nel catasto dei terreni, con esclusione di quelli che non costituiscono oggetto di inventariazione, ai sensi dell'articolo 3 del decreto del Ministro delle finanze n. 28 del 1998, devono essere dichiarati al catasto edilizio urbano entro il 30 novembre 2012, con le modalità stabilite con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze del 19 aprile 1994, n. 701. Con tale decreto, il 26 luglio 2012 è previsto che ai fabbricati rurali destinati ad abitazione e ai fabbricati strumentali all'esercizio dell'attività agricola è attribuito il classamento, in base alle regole ordinarie, in una delle categorie catastali previste nel quadro generale di qualificazione.

Ai fini dell'iscrizione negli atti del catasto della sussistenza del requisito della ruralità in capo ai fabbricati rurali diversi da quelli censibili nella categoria D 10, che sono fabbricati produttivi, è opposta una specifica annotazione.

Pertanto, ai fini dell'iscrizione in catasto della specifica annotazione, i contribuenti hanno presentato e presentano agli uffici provinciali i seguenti documenti: domande di ruralità, il cui termine per la presentazione è già scaduto nel 2012, in relazione alle quali era stata apposta, in corrispondenza di ciascuna unità immobiliare, l'annotazione della dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità; richieste di ruralità riguardanti fabbricati per i quali si chiede il riconoscimento dei requisiti di ruralità senza variazioni di classamento e rendita, a seguito dei quali è apposta l'annotazione della dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità, ex articolo 2, comma 6; dichiarazione con procedura DOCFA, da presentare in tutti gli altri casi, a seguito della quale è apposta in sede di registrazione l'annotazione della richiesta di ruralità, con classamento e rendita proposti. In definitiva, queste

norme hanno un senso solo come strumenti per eliminare le distorsioni più evidenti dei classamenti catastali, in attesa dell'attuazione di una revisione e riforma più organica del catasto medesimo. Private di questo orizzonte, rischiano di produrre nel tempo ulteriori sperequazioni. Per un'analisi di dettaglio sia normativo che attuativo di queste due norme si rinvia, comunque, alla relazione allegata a questo documento, presentata il 18 giugno 2015 alla Conferenza Stato-città e autonomie locali, congiuntamente dall'ANCI, dall'Agenzia delle entrate e dalla Segreteria della Conferenza della Presidenza del Consiglio.

Con riferimento ai redditi di fabbricati derivanti da contratti di locazione di unità immobiliari, il sistema dei controlli prevede l'incrocio dei dati contenuti nella banca dati del registro e nei modelli annuali di dichiarazione delle persone fisiche. La banca dati del registro è composta da una serie di informazioni derivanti dalla registrazione dei contratti di locazione degli immobili a uso abitativo e commerciale. I destinatari degli avvisi di accertamento sono rappresentati da persone fisiche residenti e non residenti, soggetti passivi all'imposta sul reddito delle persone fisiche e delle relative addizionali, i quali risultino danti causa in contratti di locazione non finanziari di fabbricati, ma che non abbiano dichiarato in tutto o in parte tali redditi, ovvero non abbiano presentato la dichiarazione dei redditi. È, inoltre, necessario che tali redditi, per essere considerati accertati a titolo di redditi di fabbricati, siano posseduti al di fuori dell'esercizio di impresa. A decorrere dal 2011 il canone di locazione relativo ai contratti aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo può essere assoggettato, per opzione esercitata dal locatore, a un'imposta operata nella forma della cedolare secca, sostitutiva dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e delle relative addizionali, nonché delle imposte di registro e di bollo. Tale sistema di tassazione alternativo a quello ordinario prevede che i redditi assoggettati al regime della cedolare secca non concorrono alla formazione del red-

dito complessivo. In questo caso i controlli prevedono la verifica dei requisiti normativi richiesti ai fini dell'applicabilità del regime della cedolare secca. Sempre con riferimento ai redditi accertabili ai fini delle imposte dirette, si rappresenta che l'Agenzia procede periodicamente alla segnalazione ai competenti uffici dei soggetti che, tramite l'incrocio dei dati in possesso dell'amministrazione, risultano non aver dichiarato plusvalenze derivanti da cessioni di aree edificabili assoggettate a tassazione separata; plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili acquistati da non più di 5 anni, esclusi quelli per i quali risulti versata l'imposta sostitutiva, ovvero quelli acquisiti per successione, nonché quelli adibiti ad abitazione principale per la maggior del tempo intercorso fra acquisto e cessione dell'immobile medesimo.

Per quanto riguarda le imposte sui trasferimenti immobiliari, l'attività di controllo è rivolta principalmente a quelli per i quali la base imponibile è costituita da corrispettivo, come gli atti soggetti a Iva, o dal valore in comune commercio, come gli atti soggetti all'imposta di registro ipotecaria e catastale e, sia pure in misura minore, all'imposta sulle successioni e donazioni.

Le modalità di controllo sono diverse a seconda dell'imposta interessata. Nel caso di trasferimenti soggetti a Iva, l'azione di contrasto all'evasione è diretta a individuare situazioni di occultazione del corrispettivo e viene condotta anche mediante l'utilizzo dello strumento delle indagini finanziarie.

Per quanto riguarda i trasferimenti soggetti all'imposta di registro, come le compravendite tra privati, il controllo è innescato dalla verifica della corrispondenza tra il valore dichiarato dalle parti e quello in comune commercio, secondo quanto previsto dall'articolo 51 del Testo unico di registro. Sono, invece, escluse dall'accertamento di valore le cessioni di abitazioni a favore dei privati diverse da quelle soggette a Iva, per le quali si rende applicabile la regola del cosiddetto « prezzo valore », ovvero la base imponi-

bile viene determinata in base alla rivalutazione delle rendite catastali del bene trasferito, indipendentemente dal corrispettivo pattuito e indicato nell'atto. In tutti i casi, il criterio principale per l'individuazione delle situazioni maggiormente a rischio di evasione è costituito dallo scostamento significativo fra il corrispettivo o il valore dichiarato e le quotazioni presenti nella banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) per gli immobili che hanno caratteristiche simili e sono ubicati nella medesima zona di quello trasferito.

Tale banca dati costituisce una rilevante fonte di informazioni relativamente al mercato immobiliare nazionale, ponendosi come un utile strumento non solo per tutti gli operatori del mercato, ma anche per i ricercatori e gli studiosi del settore immobiliare, per gli istituti di ricerca pubblici e privati, per la pubblica amministrazione e più in generale per il singolo cittadino.

Tuttavia, in proposito occorre evidenziare che la rettifica dei valori dichiarati dalle parti non viene eseguita esclusivamente sulla base dei valori contenuti nella banca dati dell'OMI, che hanno valenza di un dato medio di carattere generale. Infatti, secondo i criteri stabiliti all'articolo 51 del decreto del Presidente della Repubblica, il valore venale del bene va determinato facendo riferimento ai trasferimenti a qualsiasi titolo e alle divisioni e alle perizie giudiziarie anteriori di non oltre 3 anni dalla data dell'atto che abbiano avuto per oggetto gli stessi immobili o gli altri di analoghe caratteristiche e condizioni, nonché ogni altro elemento di valutazione, anche sulla base dei dati eventualmente forniti dai comuni. Pertanto, in sede di accertamento, al fine di determinare correttamente l'effettivo valore venale in comune commercio del bene oggetto di trasferimento, le quotazioni risultanti dalla banca dati dell'OMI vengono integrate con altri elementi acquisiti dagli uffici dell'Agenzia e anche mediante il contraddittorio con il contribuente.

Con riferimento alle imposte patrimoniali ricorrenti, IMU e TASI, da tempo

sono stati effettuati passi in avanti in ordine alla messa a disposizione dell'intero archivio catastale ai singoli comuni mediante il sistema di interscambio e il portale per i comuni.

Il Dipartimento delle finanze, nell'ultimo volume pubblicato *Gli immobili in Italia*, ha comunque messo in evidenza la sussistenza per l'IMU e la TASI di significativi differenziali fra il gettito teorico, calcolato sulla base delle rendite iscritte in catasto e delle aliquote fissate dal comune, e il gettito dell'IMU e della TASI riscontrato per ogni specifico comune. Si tratta, in ogni caso, di un'elaborazione statistica in base alla quale non tutto il differenziale si spiega con l'evasione, sussistendo molteplici forme agevolative stabilite dai singoli comuni che incidono sul gettito effettivo e che non possono essere incluse nel calcolo del gettito teorico. Ciò non toglie che in diversi casi il differenziale è così ampio che, oggettivamente, una parte significativa non può essere spiegata se non da fenomeni di evasione. L'apporto che su questo versante può scaturire dalla conoscenza in merito al patrimonio mobiliare è sicuramente connesso alla qualità dei dati catastali in ordine all'esatta iscrizione degli intestatari catastali quali effettivi detentori di diritti reali sull'unità immobiliare. A questo proposito, vorrei porre l'attenzione sul fatto che ormai dal 2006 è stata introdotta la nota unica di registrazione, trascrizione e voltura estesa nel tempo ad altre fattispecie e soggetti, con la quale, in tempo reale, viene sincronizzato l'aggiornamento dei registri di pubblicità immobiliare con quello degli archivi catastali e in particolare degli intestatari catastali. Permane, tuttavia, un problema di potenziale disallineamento relativo a tutte le unità immobiliari antecedenti a quel periodo e specie per quelle trasferite per via successoria. Su questo si è lavorato da tempo, fin dalla costituzione delle agenzie, anzitutto mediante la lavorazione del cospicuo arretrato esistente al 2001, che si è conclusa nel 2005, con oltre 14 milioni di atti di vario genere inseriti negli archivi. Per il resto, rimane il fatto che la potestà

di accertamento dell'imposta è demandata ai comuni. Parliamo, quindi, di collaborazione fra agenzia ed enti locali.

L'attività di identificazione e regolazione dei fabbricati non dichiarati al catasto, cosiddetti immobili fantasma, è disciplinata dall'articolo 2, comma 36, del decreto-legge 3 ottobre 2006, n. 262, dall'articolo 19 del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78 e dal decreto-legge 29 dicembre 2010, n. 225. Gli « immobili fantasma » sono stati individuati attraverso un processo articolato e complesso che ha riguardato tutto il territorio nazionale, ad esclusione delle province autonome di Trento e Bolzano. Si è partiti dalla sovrapposizione delle ortofoto digitali ad alta definizione, immagini aeree corrette geometricamente ed equivalenti a una mappa, rese disponibili dall'AGEA, Agenzia per le irrogazioni in agricoltura e alla cartografia catastale informatizzata gestita dall'Agenzia. Sono state, poi, eseguite ulteriori verifiche degli archivi censuari catastali per individuare le particelle del catasto terreni su cui sono stati riconosciuti immobili che non risultano dichiarati al catasto. La complessa attività di controllo sui fabbricati sconosciuti al catasto ha fatto emergere più di 2,2 milioni di particelle del catasto terreni individuate come meritevoli di indagine e oltre 1,2 milioni di unità immobiliari urbane non censite. Di queste unità immobiliari, alla data del 30 novembre 2012, quasi 769.000 non hanno trovato una rendita catastale definitiva, mentre è stata attribuita una rendita presunta a circa 492.000 fabbricati. Il decreto-legge n. 78 del 2010 ha previsto, infatti, in attesa dell'accatastamento definitivo, l'attribuzione d'ufficio di una rendita presunta agli immobili mai dichiarati e non ancora regolarizzati, associando agli stessi una rendita catastale provvisoria.

Per presumere le rendite catastali e associarle ai fabbricati, l'Agenzia si è basata su precisi parametri acquisiti anche con sopralluoghi esterni degli edifici non in regola. I risultati conseguiti sono il frutto dell'attività di identificazione condotta dall'Agenzia nel periodo dal 2007 al 2010. Per riattivare il processo di identi-

ficazione e regolarizzazione dei fabbricati non dichiarati al catasto, l'Agenzia ha previsto un nuovo ciclo di indagini periodiche sull'intero territorio nazionale da sviluppare nel prossimo triennio. Riguardo agli strumenti e ai criteri per la determinazione dei metri quadrati degli immobili privi di planimetria catastale, ovvero con planimetrie non riportate in scala, la revisione del sistema estimativo catastale previsto della legge delega per un sistema fiscale più equo, trasparente e orientato alla crescita, avendo come finalità quella di riscrivere le regole per la determinazione catastale dei redditi e dei valori del patrimonio immobiliare nazionale, contiene diversi elementi di novità, tra i quali il superamento dell'ormai obsoleto riferimento al vano catastale e il passaggio al metro quadrato per la misura della consistenza delle unità immobiliari appartenenti alle categorie ordinarie, specificando i criteri di calcolo della superficie dell'unità immobiliare. L'Agenzia delle entrate ha, pertanto, effettuato, anche per quella finalità, il calcolo delle superfici di tutte le unità immobiliari ordinarie provviste di planimetria, corredandolo alle previsioni di cui al decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 138. Posto che nelle analisi propedeutiche svolte ai fini dell'attuazione di quell'ipotesi di riforma si è osservato che i parametri previsti da tale decreto potevano essere ancora ritenuti sostanzialmente sostenibili, è stato realizzato un impianto del dato relativo alle superfici delle unità immobiliari a destinazione ordinaria e sono state implementate le modalità per la loro gestione e conservazione, in coerenza con le procedure e la prassi catastale, al fine di garantire la contestualità fra gli aggiornamenti della banca dati censuaria del catasto edilizio urbano e quelli della banca dati planimetrica. Per l'inserimento in banca dati del dato di superficie, l'Agenzia ha la disponibilità, per le unità immobiliari censite nei gruppi A, B e C, della superficie catastale calcolata secondo le disposizioni del richiamato decreto n. 138 del 1998. A breve, l'Agenzia renderà disponibili i dati di superficie nella consul-

tazione della banca dati catastale, cosiddette «visure», per le unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria iscritte in catasto e corredate di planimetria. Sono già state realizzate le procedure informatiche che consentono a ciascun soggetto interessato di promuovere le proprie osservazioni mediante forme di comunicazione strutturata che saranno rese disponibili dall'Agenzia sul sito istituzionale. Il contribuente, nel caso in cui ritenesse non corretta la superficie calcolata dall'ufficio sulla base della planimetria in atti, potrà, comunque, presentare un'istanza all'Agenzia, che avvierà un processo di verifica.

D'altra parte, nel caso in cui la planimetria risultasse incoerente con lo stato di fatto, il contribuente può presentare una nuova planimetria attraverso un DOCFA. Su quest'ultimo aspetto, peraltro, la normativa prevede che gli atti di trasferimento e modificazione dei diritti reali su fabbricati devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale. Pertanto, il miglioramento della qualità dell'informazione planimetrica e della sua coerenza con lo stato di fatto, oltre a rappresentare un interesse del contribuente, contribuisce alla certezza e trasparenza del mercato immobiliare, in quanto rende oggettivamente conoscibile il bene che si vuole acquistare o vendere e le sue misure. Oltre alla possibilità di operare correzioni sui dati di superficie esistenti, sussiste, poi, il problema dei dati mancanti. Com'è noto, dal momento della costituzione del nuovo catasto edilizio urbano, per diversi anni non è stato obbligatorio presentare le planimetrie in catasto. D'altra parte, in certi casi, le condizioni relative alle modalità di redazione delle planimetrie presentate non consentono il calcolo della superficie. Al 31 agosto 2015 la situazione — sicuramente migliorata sia per l'evoluzione naturale derivante dalla presentazione di nuovi atti

di aggiornamento, sia per un'azione di recupero tuttora in corso — si presenta nei seguenti termini: su un totale di circa 61 milioni di unità immobiliari dei gruppi catastali ordinari, 57,4 milioni sono le unità immobiliari con planimetria; circa 3 milioni di unità immobiliari non risultano possedere la correlata planimetria; per circa 300.000 unità con planimetria non è possibile calcolare la superficie. In definitiva, sul totale di circa 61 milioni di unità immobiliari censite nei gruppi A, B e C, 5,4 risultano prive di superficie. Una soluzione al problema potrebbe essere quella di assegnare alle unità immobiliari prive di superficie una superficie convenzionale, calcolata moltiplicando la consistenza catastale per un parametro di conversione, determinato per ciascuna categoria ordinaria. Tale superficie convenzionale non rappresenta, per definizione, l'esatta misura dell'unità immobiliare. Il contribuente, laddove dovesse ritenere errato il valore della superficie convenzionale eventualmente attribuita, dovrà necessariamente presentare la planimetria in catasto secondo le modalità consuete. Si ritiene, pertanto, più favorevole per il contribuente questa ipotesi, rispetto a quella di rendere obbligatoria la presentazione di un documento di aggiornamento catastale.

In merito all'utilizzo delle superfici catastali nell'ambito della TARI, l'inserimento in banca dati del dato di superficie riguardante le unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria, oltre a essere correlato alle previsioni del citato decreto del Presidente della Repubblica n. 138, è connesso alla disciplina relativa al tributo comunale sui rifiuti e sui servizi TARI, quale componente della IUC (imposta unica comunale), la nuova imposta comunale istituita con la legge di stabilità 2014. Con provvedimento del direttore dell'Agenzia n. 39.724 del 29 maggio 2013, è stata dettata la disciplina delle modalità di interscambio tra l'Agenzia delle entrate e i comuni dei dati inerenti la superficie delle unità immobiliari a destinazione ordinaria iscritte nel catasto edilizio urbano. Per tale tassa è previsto, infatti, ai fini dell'accertamento dei comuni, il valore

della superficie di riferimento per le sole destinazioni abitative, non comprendenti le superfici di balconi, terrazzi, aree scoperte, pertinenziali e accessorie, comunicanti e non comunicanti. La disponibilità delle informazioni sui dati di superficie da parte dei proprietari di immobili e degli utenti di servizi catastali già forniti ai comuni consentirà ai cittadini la verifica della base imponibile utilizzata ai fini della gestione del tributo comunale TARI, nonché la possibilità per ciascun soggetto interessato, in caso di incoerenza tra la rappresentazione planimetrica e la superficie calcolata, di partecipare al miglioramento della qualità della banca dati, inviando le proprie osservazioni mediante le forme di comunicazione strutturata disponibili.

Dell'archivio nazionale degli stradari e dei numeri civici, su cui è stato svolto un intenso lavoro, vi aggiorneremo in altra occasione, come suggerito dal Presidente.

Passo, allora, all'Anagrafe immobiliare integrata che, invece, mi sembra importante soprattutto da un punto di vista di servizio.

In un'ottica generale di contrasto all'evasione e all'elusione fiscale nel settore immobiliare, l'Agenzia è da tempo impegnata in un processo graduale di implementazione e miglioramento dei livelli di correlazione dell'informazione degli archivi censuari cartografici planimetrici e di pubblicità immobiliare. In tale contesto, l'Anagrafe immobiliare integrata ha la finalità specifica di razionalizzare e assicurare una gestione omogenea delle banche dati in ambito immobiliare, fornendo un efficace supporto operativo per la corretta individuazione degli immobili e la relativa base imponibile, nonché i soggetti titolari di diritti reali in quanto soggetti d'imposta.

Il primo supporto normativo è proprio nella legge istitutiva dell'Agenzia. Qui, infatti, viene stabilito il principio fondamentale di collaborazione con gli enti locali, al fine di favorire lo sviluppo di un sistema integrato di conoscenza del territorio. Il concetto di integrazione viene rafforzato nel decreto legge n. 78, prevedendo l'attivazione dell'Anagrafe immobiliare inte-

grata che attesta, ai fini fiscali, lo stato di integrazione delle banche dati disponibili presso l'Agenzia del territorio per ciascun immobile, individuandone il soggetto titolare di diritti reali.

Sono previsti l'accesso gratuito dei comuni all'Anagrafe immobiliare integrata e la piena accessibilità e interoperabilità applicativa relativamente ai dati catastali, sulla base di un sistema di regole tecnico-giuridiche al fine di contribuire al miglioramento e aggiornamento della qualità dei dati. Si introduce, quindi, un nuovo documento denominato « attestazione integrata ipotecario-catastale », strettamente legato alla nuova infrastruttura informativa, prevedendo la progressiva implementazione di ulteriori informazioni e servizi. L'Anagrafe immobiliare integrata è caratterizzata da una forte vocazione fiscale poiché ha l'obiettivo primario di diventare lo strumento fondamentale per la fiscalità immobiliare erariale e locale, in grado di individuare correttamente, attraverso l'integrazione delle banche dati disponibili, oggetto e soggetto di imposta. L'Anagrafe immobiliare, dal punto di vista logico, è il luogo di integrazione delle banche dati dell'Agenzia, storicamente nate e gestite in forma separata. Dal punto di vista fisico, l'Anagrafe integrata è una nuova infrastruttura informativa, che utilizza i sistemi preesistenti, catasto e pubblicità immobiliare, intese come insieme di strumenti, dati e regole, e ne correla le informazioni, mantenendo sostanzialmente inalterate le regole di gestione di ciascun sistema nella fase di prima applicazione. Già in sede di progettazione del nuovo sistema informativo di pubblicità immobiliare, basato su un'architettura centrale flessibile, è stato possibile creare il primo nucleo dell'Anagrafe immobiliare integrata, intesa come archivio centralizzato contenente, oltre ai dati afferenti la pubblicità immobiliare, anche i dati del catasto censuario a livello nazionale, replicati quotidianamente dal sistema informativo catastale, basato, invece, su un'infrastruttura distribuita a livello provinciale.

Tuttavia, al di là degli interventi tecnologici e di alcune integrazioni di pro-

cesso, ancora oggi diversi ambiti dell'Anagrafe immobiliare — quello del catasto censuario e cartografico, della pubblicità immobiliare e dell'Osservatorio del mercato immobiliare — procedono in modo sostanzialmente autonomo. Difatti, i processi di aggiornamento delle basi informative vengono comunque portati a termine, pur in presenza di incoerenze e disallineamenti, e i servizi erogati sono originariamente distinti. In tale contesto di riferimento, passare da una gestione tradizionale degli immobili e dei diritti reali sugli stessi a quella dell'Anagrafe integrata significa gestire il mondo della pubblicità immobiliare, anche con l'obiettivo di sovrintendere all'aggiornamento delle intestazioni degli immobili catastalmente individuati, definendo nuovi processi che possono migliorare la qualità dei dati, nonché gestire i processi di aggiornamento degli immobili in modo integrato all'interno, tra cartografia e catasto censuario e tra cartografia e zone OMI, e all'esterno, arricchendo la banca dati con informazioni più complete.

Dal 2011 sono state avviate le attività propedeutiche alla realizzazione dell'Anagrafe integrata suddividendola in due componenti informatiche e tecnologiche: un sistema informativo, anagrafe dei titolari, contenente le informazioni presenti nei registri di pubblicità immobiliare in cui vengono rappresentate anche le relazioni fra gli immobili e i soggetti titolari di diritti reali, e un sistema integrato del territorio (SIT), evoluzione del sistema informativo catastale verso un modello georeferenziato, specializzato nella gestione delle informazioni oggettive degli immobili quali la classificazione, la descrizione del valore fiscale e la localizzazione sul territorio, nonché i valori medi di mercato necessari alla validazione e all'aggiornamento del valore fiscale. La componente anagrafe dei titolari ha l'obiettivo di costituire l'anagrafe dei titolari di diritti reali sugli immobili mediante la ricerca degli atti da cui hanno origine le intestazioni in catasto e il loro confronto con i registri di riferimento, in prima istanza con quelli della pubblicità immobiliare e

in futuro con quelle di altre banche dati. Infatti, il piano delle attività integralmente realizzate all'interno delle agenzie necessita della collaborazione e dell'interscambio con soggetti esterni, in particolare gli enti locali, che possono fornire gli elementi informativi utili a completare, correggere o aggiornare, sulla base di regole condivise, l'anagrafe di titolari, nonché gli altri *stakeholder* come i notai, principali alimentatori della banca dati di pubblicità immobiliare. Altrettanto importante è l'apporto che potrà essere fornito dai cittadini mediante istanze e segnalazioni da formularsi con modalità semplificate, utilizzando i canali telematici dell'Agenzia (*Fisconline*, *Entratel*). La componente Sistema Integrato Territorio ha l'obiettivo di costituire il nuovo catalogo nazionale degli immobili, permettendo la corretta localizzazione sullo spazio geografico di ciascun immobile censito in catasto, integrando le informazioni identificative, tecniche, censuarie e reddituali ai fini fiscali, nonché il valore commerciale calcolato sulla base dei dati dell'OMI. Il SIT è un sistema informativo territoriale che integra informazioni grafiche con informazioni alfanumeriche, caratterizzato dalla georeferenziazione dei dati, organizzati per opportuni *layer* informativi (ciò permette la sovrapposizione degli stessi livelli informativi e quindi di effettuare operazioni di analisi e di costruzioni di mappe tematiche) e dalla gestione di *database* relazionali, che consentano di aggiungere all'elemento spaziale una molteplicità di altre informazioni.

L'impianto del SIT è basato sulla realizzazione di un'infrastruttura unica in architettura *web*, non più frammentata fra cartografia, censuario, terreni e urbano, dove tutte le entità sono georiferite agli oggetti cartografici e distribuite in un continuo geografico unitario. L'elemento chiave fra le due componenti informative è l'immobile, che costituisce, pertanto, l'elemento di base dell'anagrafe immobiliare integrata, nell'ambito della quale, come nuovo servizio di accesso alle informazioni, è stata realizzata la consultazione integrata che espone in modo unitario le

informazioni desumibili dagli archivi catastali e ipotecari e al valore di visura. La consultazione integrata fornisce le informazioni contenute nelle banche dati catastali e ipotecarie con relativo livello di integrazione, lasciando all'utente il compito di decidere se le informazioni ricevute siano sufficienti a determinare lo stato e la situazione di possesso dei beni immobili o se vi sia la necessità di effettuare ulteriori indagini attraverso visure catastali o ispezioni ipotecarie tradizionali. Si tratta di un servizio che può soddisfare, in particolare, le istanze delle amministrazioni locali perché dà una serie di indizi preziosi per chi svolge attività di accertamento, utili a ottimizzare gli sforzi dell'indagine. All'attualità, la consultazione integrata è disponibile ampiamente verificata dagli uffici provinciali territorio. Per quanto attiene all'utilizzo del servizio da parte degli utenti esterni, l'Agenzia, dopo una fase sperimentale condotta con 119 comuni, ha realizzato nuovi servizi di consultazione integrata da rendere disponibili sulla piattaforma Sister, che replicano le medesime funzionalità per le interrogazioni puntuali e per le interrogazioni massive. L'obiettivo è di avviare un'ulteriore sperimentazione, coinvolgendo in prima istanza un numero limitato di comuni disponibili a collaborare alla verifica della fruibilità dei servizi realizzati e alla loro efficacia per le funzioni di accertamento proprie degli enti locali. Ulteriore ambito di collaborazione previsto è quello dell'interscambio di informazioni, volto a completare, correggere e aggiornare i dati sulla base di regole condivise.

Spero, con questo, di aver risposto a tutte le vostre domande, ma restiamo a disposizione, con i colleghi, per ulteriori chiarimenti.

CARLO PETRINI. Quest'anno abbiamo assistito all'aumento dei mutui per l'acquisto della prima casa, mentre non è stato così negli ultimi anni, quando le compravendite immobiliari sono state molto in crisi, incrementando il mercato degli affitti. Questo ha trascinato la cedolare secca, nel senso che i contratti fatti

con la cedolare secca sono notevolmente aumentati: tuttavia, sono aumentati tanto da giustificarne ancora l'esistenza?

Detto altrimenti, la perdita di gettito che conseguiamo attraverso la cedolare secca ha fatto davvero emergere molti affitti in nero? Inoltre, anche alla luce dei nuovi strumenti di cui siamo in possesso, quindi di una maggiore efficacia dell'azione di contrasto all'evasione fiscale, soprattutto per gli affitti in nero, è ulteriormente giustificabile il mantenimento di questa cedolare?

ROSSELLA ORLANDI, *direttore dell'Agenzia delle entrate*. È una domanda più di natura politica. Ad ogni modo, alla base della cedolare secca credo ci siano state molteplici esigenze. La principale è sicuramente quella di far emergere l'esistenza di locazioni «in nero». Vi farò avere dati puntuali, ma c'è stata certamente una crescita: non ritengo che il «nero» sia emerso completamente, ma la cedolare secca ha semplificato e incoraggiato l'emersione e la registrazione degli atti. La scelta di mantenere questo sistema è legata a valutazioni complesse, in cui si tiene conto non solo del gettito, ma anche della semplificazione e della maggiore facilità nella messa a disposizione da parte dei proprietari degli immobili sul mercato, in una situazione locativa che, in Italia, non è mai stata particolarmente felice. Sono due dati rimessi alle valutazioni di Parlamento e Governo.

ALESSANDRO PAGANO. Desidero porre una domanda che potrebbe andare fuori tema. Con il presidente discutiamo tanto di questi argomenti e, di conseguenza, penso sia arrivato il momento di avere una risposta ufficiale, per quello che possa significare, senza che lei ovviamente vada oltre le sue competenze.

Non soltanto tra noi addetti ai lavori, ma in generale nel mondo dell'economia, vi è un timore diffuso. Questo paese ha investito in immobili dal dopoguerra a oggi. Persino l'operaio metalmeccanico riversava i pochi risparmi che aveva nella sua seconda casa in campagna, se erano di

origine meridionale, o a Cesenatico, in decima fila, se di origine settentrionale. Era uno stile di vita, che addirittura veniva stimolato dallo Stato perché creava, da un certo punto di vista, PIL. È noto che l'edilizia sviluppa il prodotto interno lordo di un paese in modo esponenziale. Il risultato è che oggi tutti hanno una seconda o una terza casa, spesso non di valore, con figli — peraltro, l'inverno demografico ha fatto sì che non ci siano più figli — che vivono altrove e devono pagare tasse spropositate, per cui, proprio questo motivo, non giustificano più il possesso di questi immobili. Anzi, sono diventati una zavorra. Mentre una volta l'immobile lasciato in eredità ai figli diventava una risorsa, adesso è un problema.

Ecco, sono personalmente preoccupato, come anche il mio gruppo di appartenenza, e sto cercando di diffondere ovunque il mio timore, perché queste nuove metodologie, che certamente aiuteranno a fare emergere il nero (che dobbiamo bastonare pesantemente), comportano — mi rivolgo anche alla dottoressa Alemanno — una difficoltà complessiva che penso potrebbe riverberare sul contribuente italiano pesi di altro genere.

Sarò più chiaro. Da un lato, non si arriverà a pagare le tasse, che nel frattempo sono aumentate dal punto di vista del catasto, con la nuova modalità di pagamento prevista nella delega fiscale, sebbene non ancora attuata; dall'altro, l'Anagrafe tributaria sta censendo tutto in modo preciso e puntuale. Il risultato sarà una moltiplicazione che, in termini di tasse, sarà di gran lunga superiore al gettito attuale. La mia preoccupazione è che la gente non pagherà più e lascerà questi immobili a disposizione non si sa di chi, forse dello Stato che li dovrà espropriare, ma non si sa cosa ne potrà fare. Vorrei conoscere il suo punto di vista scientifico al riguardo. È chiaro che le valutazioni che stiamo facendo non concernono la città di Roma, dove gli immobili trovano un mercato. Dobbiamo pensare a cosa potrebbe accadere nelle periferie delle città, meridionali in particolare, ma ovunque ci sia un'economia depressa.

Questo scenario è stato preso in esame da un punto di vista scientifico? Cosa produrrà il nuovo impianto rispetto a una risposta che non sarà più in ordine di gettito, ma di problematica da parte degli uffici?

ROSSELLA ORLANDI, *direttore dell'Agenzia delle entrate*. Anche qui si tratta di una valutazione politica. Le posso comunque rispondere che nella delega, peraltro votata da tutti, si prevedeva non l'aumento delle tasse, ma il censimento effettivo e l'emersione del nero. Ora, da un punto di vista teorico non credo si possa giustificare che ci sia una parte di territorio...

ALESSANDRO PAGANO. Le modalità cambieranno.

ROSSELLA ORLANDI, *direttore dell'Agenzia delle entrate*. Le modalità di valutazione sono neutre: stiamo comunque parlando di cose che non sono in atto. Se parliamo della riforma, il determinare il valore corrente e patrimoniale — fra l'altro sulla base di tre anni, che erano di crisi, quindi con valore piuttosto basso — consiste in una « fotografia ». La parte catastale è la fotografia della realtà, il che comporta dei vantaggi non solo in termini di conoscenza del territorio e di individuazione e censimento dei proprietari: sapere chi è il proprietario infatti ritengo abbia una valenza da tutti i punti di vista, oltre che di certezza dei rapporti giuridici. Inoltre, la fotografia fatta in maniera scientifica è rimessa al legislatore affinché decida se abbassare l'aliquota perché, magari, è emersa una base imponibile più alta o se perequarla secondo le zone. Il lavoro di valutazione e di emersione della realtà e delle rendite effettive — anzi, del valore patrimoniale effettivo, dal momento che si passa da un valore di rendita a un valore patrimoniale — è un modo moderno e integrato di offrire al Paese una nuova situazione. Se vediamo i dati, vi sono allegati particolarmente interessanti, in cui si nota una profonda sperequazione fra i valori e la coerenza degli stessi, che non

riguarda solo le differenze tra nord, centro e sud, ma anche zone, realtà e comuni diversi, il che per i cittadini non è il massimo: avere zone in cui i valori, essendo stati implementati negli anni più recenti, hanno una coerenza e una valenza significativa rispetto a zone in cui i valori patrimoniali sono gli stessi, ma non sono stati censiti, pone un problema di equità, oltre che di rappresentazione. Questo è il problema fondamentale. Da parte nostra c'è stato lo sforzo di allineamento, di pulizia, di messa a conoscenza e a fruibilità per l'intera comunità, partendo dagli enti locali, di tutti i dati possibili. Nonostante gli sforzi, non siamo ancora arrivati in fondo perché si tratta di un catasto nato nel 1939, che pone difficoltà di recupero: con la georeferenziazione e altri strumenti ce la possiamo fare. L'operazione fondamentale è stata fatta qualche anno fa, con l'individuazione degli « immobili fantasma », che ha una grande valenza non solo sul piano fiscale, ma anche della conoscenza del territorio, dell'ordine pubblico e delle irregolarità urbanistiche anche pesanti che possono creare problemi sul territorio. Il nostro è un lavoro tecnico di valutazione e di reindividuazione ordinamentale. Infatti, arrivare a georeferenziare vuol dire individuare con precisione; poi, aggiungere a questo non solo il valore, ma tutti i dati rinvenibili significa avere una mappa trasparente e chiara delle proprietà, ma anche della consistenza e della localizzazione del patrimonio immobiliare. Dopodiché, le scelte su cosa fare di questa base dati e di questi valori sono, ovviamente, del Governo e del Parlamento, che insieme decideranno quale utilizzo fare, ai fini non solo fiscali, di quelle informazioni.

SALVATORE SCIASCIA. Innanzitutto, le faccio i complimenti per la relazione esaustiva. Per quanto riguarda la cedolare secca, ho partecipato ai lavori dell'ANCI, ascoltando un pianto greco per la tassazione. Tuttavia, mi è stato fatto rilevare che, secondo i loro dati, a cui credo, la cedolare secca comporta la possibilità per i cittadini che abbiano qualche risparmio

da investire non più di comprare la seconda casa, ma addirittura, in alcune zone, di acquistare immobili anche di piccole dimensioni per metterli in affitto. Lei mi insegna che sugli affitti sono state date delle imposizioni fiscali con la riduzione del forfettario non indifferenti. Quindi, secondo l'ANCI, ben venga una riduzione della tassazione degli immobili.

Ho altri quesiti che nulla hanno a che vedere con l'argomento in questione. Lascio a lei, quindi, la scelta se rispondermi o meno. Mi riferisco all'ingresso dei capitali o *voluntary disclosure*, come si dice (non so perché si debbano utilizzare queste espressioni che fanno rivoltare nella tomba Dante e Petrarca). All'ultimo minuto è arrivata la proroga e qui devo spezzare una lancia a favore suo e dell'amministrazione per aver emanato la circolare con cui si pospone di quasi un mese la documentazione, cosa che è stata prova di grandissima serietà. A ogni modo, posto che il termine per presentare la dichiarazione in via telematica era il 30 settembre, coloro che hanno aderito o aderiranno al condono dovranno operare un ravvedimento operoso entro i 90 giorni, per dichiarare gli eventuali maggiori imponibili. Infatti, non è detto che esca un imponibile. Cosa ne pensa se fosse inserito anche l'anno 2014?

Infine, le pongo un'istanza che mi ha chiesto di formulare l'amico senatore Spasetti, a cui dispiace di non essere presente. Lei è a conoscenza di una particolare attenzione sotto il profilo fiscale o ispettivo, con richiesta di documentazione, nei confronti delle parrocchie e delle associazioni culturali dei piccoli paesi?

PRESIDENTE. Vi prego di attenervi agli argomenti all'ordine del giorno.

SALVATORE SCIASCIA. *Relata refero.*

CARLA RUOCCO. Vorrei tornare sul tema degli immobili. Prima, però, vorrei fare i complimenti alla dottoressa Orlandi perché è sempre puntuale e professionale. La sua esposizione è stata ricca di dati. Non sempre nelle audizioni capita di avere delle relazioni così ben fatte.

Tornando a noi, il discorso degli immobili abusivi è un po' spinoso. Da una parte, lei sottolineava il fatto che ci sono immobili abusivi che, soprattutto in comuni a forte rischio idrogeologico, possono causare danni ingenti a persone e cose; dall'altra parte, è vero pure che ci sono persone che hanno costruito manufatti e non è giusto, rispetto a una persona che è in chiaro, che questi rimangano oscuri dal punto di vista fiscale. Su questo c'è un contrasto di interessi all'interno dello stesso Stato, perché se da una parte c'è l'interesse a che da quell'immobile si tragga una tassazione, dall'altra c'è interesse a che quell'immobile sia abbattuto per mille motivi, primo fra tutti perché può causare danni. Ovviamente, non è compito dell'Agenzia delle entrate entrare nel merito degli «immobili fantasma». Tuttavia, mi sembra di ricordare che nel passato si è verificato che, pur rimanendo abusivi perché la procedura di condono non era stata espletata, da quegli immobili si volesse ricavare, per una certa *ratio*, un prelievo fiscale.

Ecco, come si può uscire da questo pantano? È possibile un coordinamento da parte dello Stato che, in maniera tempestiva, possa identificare quelli condonabili e quelli non condonabili, quindi sistemare la situazione con un *iter* che abbia una sorta di doppio binario, ovvero quelli che seguono una procedura di messa in chiaro, tassazione e condono, per cui si allinea tutto, e dall'altra parte quelli che devono seguire un percorso diverso?

ROSSELLA ORLANDI, *direttore dell'Agenzia delle entrate*. In sintesi, il problema è che noi rileviamo il dato e lo mettiamo a disposizione degli enti locali, che sono titolari di quel potere. Su questo credo i colleghi possano darvi informazioni, anche sulla tempestività con cui l'ente locale opera e sulla diversità della situazione a livello nazionale.

FRANCO MAGGIO, *direttore centrale catasto, cartografia e pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate*. Dal punto di vista fiscale e delle regole catastali, indi-

viduiamo gli immobili produttivi di reddito. La normativa prevede che entro 30 giorni dalla fine lavori e dalla data in cui l'immobile è utilizzabile va accatastato, altrimenti entra in sanzione. Il nostro scopo è individuare l'immobile anche con verifiche straordinarie. Una volta si facevano verifiche quinquennali con sopralluoghi diretti, ora si fanno utilizzando anche le ortofoto digitali ad alta risoluzione, sovrapponendole ai nostri dati. A ogni modo, viene fatto un sopralluogo dagli uffici per verificare se sono finiti o meno, dal momento che se dall'alto si individuano dei tetti o delle coperture potrebbe trattarsi di una casa in corso di costruzione; dopodiché, verificato che l'immobile produce un reddito perché è utilizzato o abitato, si procede con l'accatastamento anche in via provvisoria con la rendita presunta.

Tuttavia, le funzioni e le competenze sono distinte perché la regolarità urbanistica e le verifiche di tipo edilizio sono a carico del comune. Allora, l'Agenzia ha reso disponibile a tutti i comuni, in più fasi, le informazioni sugli « immobili fantasma », prima pubblicando sul portale per i comuni l'elenco delle particelle sulle quali sono stati individuati gli immobili e poi fornendo, sempre attraverso il portale cui sono collegati tutti i comuni d'Italia, le informazioni sugli esiti. Da lì in poi è compito del comune verificare se l'immobile debba essere tenuto in piedi, sanato o abbattuto. Per l'Agenzia, finché l'immobile è in piedi e produce un reddito, deve rimanere accatastato. Poi, quando il comune decide di farlo abbattere, con la segnalazione di demolizione verrà cancellato dalla banca dati. Si tratta dunque di un'attività disgiunta per cui i comuni separatamente, in base alle loro competenze, dovranno provvedere, indipendentemente dagli « immobili fantasma », visto che la verifica e la vigilanza edilizia e urbanistica è, appunto, a carico del comune che, riguardo al rispetto dei vincoli e alle verifiche, possiede informazioni in più.

Noi non possiamo andare oltre.

ROSSELLA ORLANDI, *direttore dell'Agenzia delle entrate*. Per quanto riguarda la risposta al senatore Sposetti, non abbiamo dato nessuna specifica indicazione, se non regole generali sul controllo degli enti non commerciali – fra cui non annoveriamo, ovviamente, le parrocchie: si tratta di un'attività normale che svolgiamo ogni anno perché gli enti non commerciali sono oggetto della nostra attenzione. Può esserci un problema di individuazione del soggetto sbagliato, ma istruzioni e indicazioni in questo senso non sono state date. Sicuramente non c'è un ordine di controllare le parrocchie, che non sono soggetti di reddito.

SALVATORE SCIASCIA. Siccome siamo in tema di immobili, gli accertamenti di cui sono stato informato erano diretti a stabilire se in quei locali si svolgevano o meno attività commerciali ai fini dell'IMU.

ROSSELLA ORLANDI, *direttore dell'Agenzia delle entrate*. In tal caso sicuramente non siamo stati noi perché non gestiamo l'IMU. Svolgiamo, ovviamente, attività con accessi anche in luoghi appartenenti a enti non commerciali proprio per la verifica del requisito della commercialità – come sapete, ci sono molti casi in cui c'è un mascheramento, da parte di un ente non commerciale, di vere e proprie attività commerciali – e per il rispetto della normativa in materia di agevolazioni fiscali. Molti controlli sono svolti direttamente dalla SIAE, che, nello svolgere l'attività di controllo sull'imposta sugli spettacoli, sulla base di una convenzione verifica il rispetto della normativa sulle agevolazioni Iva per gli enti non commerciali, nei locali aperti al pubblico dichiarati asseritamente non commerciali.

Passo all'altra domanda. L'allungamento dei termini, cioè la previsione di un termine ultimo al 30 novembre, rinviabile al 30 dicembre nell'ipotesi di integrazione, consente un sostanziale allineamento fra il termine di presentazione del quadro W, con riferimento ai redditi 2014 ancora posseduti dal soggetto che fa la *disclosure*

nell'ambito, appunto, del 2014. Infatti, solo dal momento in cui la presentazione e la lavorazione dell'istanza diventano effettive i redditi diventano italiani, per cui nel 2014 l'obbligo permane in capo a buona parte dei soggetti. Tuttavia, l'allineamento consente un unico esercizio per l'unico periodo. La scelta di prorogare o meno è ovviamente di natura politica, quindi si tratterebbe di inserire un ulteriore anno. Va detto che, in linea generale, l'operazione di *voluntary disclosure* è stata approvata dal Parlamento oltre un anno fa, quindi la maggior parte dei soggetti che aveva deciso di aderire alla nuova forma di contraddittorio ha provveduto, nella presentazione della dichiarazione, a riallinearsi. Peraltro, il termine del 31 dicembre consente anche agli ultimi di farlo. Dopodiché, le scelte sono — ripeto — esclusivamente di natura politica.

PRESIDENTE. Avrei un'ultimissima domanda: in questa Commissione infatti abbiamo affrontato tanti temi, l'ultimo quello dei notai, andato a buon fine.

La ringrazio per questa fotografia vera degli immobili in Italia. In tutto questo, però, la riforma del catasto che fine fa?

ROSSELLA ORLANDI, direttore dell'Agenzia delle entrate. Noi abbiamo svolto due anni di lavoro preparatorio, che ci hanno permesso di realizzare la bonifica e il riallineamento di tutti i dati. In base alle disposizioni della legge delega, eravamo pronti, presentando dei progetti.

Abbiamo svolto — ripeto — un lavoro intenso e di preparazione di tutti gli elementi, affinché il legislatore potesse decidere su questo come su tutti gli altri

decreti. Per il momento c'è stato un accantonamento. La delega è scaduta, quindi non sappiamo se il Governo o il Parlamento assumeranno un'iniziativa legislativa che ne permetta la ripresa. Ad ogni modo, è stata un'occasione perduta per quello che dicevo prima, ovvero per provvedere all'aggiornamento dell'informazione e della conoscenza sul valore reale degli immobili. La legge delega diceva chiaramente che c'era invarianza di gettito, il che voleva dire che c'era per forza un riallineamento fra chi non aveva mai pagato e chi aveva sempre pagato: un'operazione molto importante. Non è detto che sia accantonata, per cui nel futuro potrebbe tornare. Noi abbiamo lavorato perché era nella legge delega, quindi l'indirizzo che avevamo avuto era di compiere le attività propedeutiche, come abbiamo fatto. La riacquisizione delle informazioni è stato un lavoro che ha coinvolto i nostri uffici, ma non è perduto perché ha permesso l'allineamento delle banche dati e l'accumulo di conoscenza. Poi, quale utilizzo farne non dipende da noi.

PRESIDENTE. Ringrazio il direttore dell'Agenzia delle entrate e i suoi collaboratori e dichiaro conclusa l'audizione.

La seduta termina alle 9.45.

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

DOTT. RENZO DICKMANN

Licenziato per la stampa
il 18 novembre 2015.

STABILIMENTI TIPOGRAFICI CARLO COLOMBO

