

collaborazione che viene richiesta alle banche e a tenere in giusta considerazione il rischio di anomala utilizzazione cui è esposta l'impresa bancaria.

Questa attività, che gli intermediari bancari e finanziari hanno svolto sino ad oggi con estrema attenzione e che vede il settore bancario come quello che effettua il maggior numero di segnalazioni di operazioni sospette, è supportata da una serie di indicazioni delle autorità, tra cui rivestono particolare importanza gli schemi rappresentativi di comportamenti anomali sul piano economico e finanziario riferibili a possibili attività di riciclaggio o di finanziamento del terrorismo, che l'UIF è tenuto ad elaborare e diffondere, avvalendosi delle informazioni raccolte nello svolgimento della propria attività.

Nel solco di tale previsione, l'UIF ha recentemente pubblicato gli schemi relativi alla operatività connessa con le frodi fiscali internazionali e con le frodi nelle fatturazioni, richiedendo a tutti i destinatari della normativa anti-riciclaggio di prestare attenzione, nell'ambito delle proprie valutazioni, all'operatività inusuale che caratterizza settori quali attività di pulizia e manutenzione, attività di consulenza e pubblicitarie, i settori dei materiali ferrosi, edile, dell'autotrasporto e del movimento terra e dei metalli preziosi.

Gli schemi rappresentativi dell'UIF hanno riguardato negli anni molteplici fenomeni, che vanno dall'usura, al *financing*, al *factoring*. Anche in questo caso non vi è alcun automatismo per la segnalazione delle operazioni sospette. La banca utilizza gli elementi in suo possesso per fornirli alle Autorità che valutano eventuali anomalie del profilo del cliente. La segnalazione di operazione sospetta, prima di giungere all'esterno della banca (SOS a rilevanza esterna), transita per un numero di livelli e soggetti deputati alla valutazione e all'inoltro della segnalazione (SOS a rilevanza interna).

7.8.1. La limitazione dell'uso del contante e la promozione degli strumenti di pagamento elettronico.

I dati pubblicati dalla Banca d'Italia nella Relazione annuale del 31 maggio 2012 evidenziano un andamento complessivamente crescente nel ricorso a strumenti di pagamento al dettaglio diversi dal contante: il numero dei pagamenti effettuati con strumenti bancari e postali è infatti aumentato del 3,9 per cento nel 2011, contro l'1,4 nel 2010. Fra gli strumenti alternativi al contante prevale l'uso delle carte di pagamento il cui peso relativo sul totale dei pagamenti, nel 2011, è stato pari al 41 per cento, in linea con il dato medio dell'Unione Europea.

L'Italia rimane, tuttavia, in una posizione ancora fortemente arretrata rispetto alla media dell'area euro in termini di transazioni con strumenti di pagamento elettronici, dal momento che attraverso di essi si effettuano una media di sessantotto operazioni *pro-capite* all'anno a fronte di una media dell'area euro che si attesta a 182.

L'uso elevato del contante in Italia trova la sua principale ragione nella garanzia di anonimato e, quindi, in variabili connesse con l'economia sommersa. A ciò si aggiungono indubbiamente fattori di carattere culturale legati alla scarsa conoscenza e alla diffidenza di parte della popolazione verso gli strumenti di pagamento elettronici.

Negli ultimi anni sono aumentate le iniziative, anche da parte del sistema bancario, volte a favorire il ricorso da parte dei consumatori, delle imprese e della pubblica amministrazione a strumenti di pagamento tracciabili, alternativi al contante. In tal senso, l'articolo 12 del decreto "Salva Italia", oltre a prevedere l'abbassamento dei limiti per l'utilizzo del contante, ha imposto alle pubbliche amministrazioni di

pagare stipendi, pensioni e altri emolumenti di importo superiore a mille euro mediante strumenti elettronici e stabilito misure volte a favorire l'inclusione finanziaria (cosiddetto "conto di base") e a ridurre le commissioni applicate agli esercenti per transazioni eseguite a mezzo carte di pagamento.

La Commissione ritiene, però, che sia fondamentale che la "lotta al contante" venga concepita dall'intero sistema Paese come un obiettivo comune da raggiungere dietro al quale non si cela un mero interesse "di parte" del settore bancario, dal momento che l'uso di servizi di pagamento elettronico può significativamente concorrere al contrasto di quell'economia sommersa che, in una fase di difficile congiuntura quale quella attuale, altera il confronto concorrenziale con il mercato, danneggia il circuito legale dell'economia e contrasta un percorso di stabile sviluppo. Limitare l'uso del contante significa, inoltre, ridurre un costo che a livello aggregato, secondo le stime della Banca d'Italia, arriva a mezzo punto percentuale del PIL, mentre l'utilizzo di strumenti tracciabili può efficacemente contribuire a ridurre il fenomeno dell'evasione fiscale (secondo la banca dati dell'Agenzia delle entrate si evadono circa 17,87 euro ogni cento euro versati. Sulla base delle imposte versate ciò comporta una stima dell'evasione compresa tra 80-120 miliardi di euro ogni anno). La tracciabilità dei pagamenti elettronici rappresenterebbe, infine, anche un'efficace barriera a molte azioni criminose e in special modo alla criminalità economica organizzata.

7.9. L'accertamento sintetico dei redditi e il nuovo redditometro

Tra le disposizioni finalizzate a potenziare l'azione di contrasto dell'evasione fiscale contenute nella manovra correttiva approvata con il decreto legge 31 maggio 2010, n. 78 (convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122), l'"aggiornamento dell'accertamento sintetico" (articolo 22) costituisce un intervento di grande rilievo strategico, avendo innovato profondamente l'accertamento del reddito delle persone fisiche.

Le modifiche normative introdotte mirano, infatti, ad accrescere la capacità dell'Amministrazione finanziaria di accertare il reddito dei contribuenti e, in particolare, delle persone fisiche, al fine di indurle ad ottemperare correttamente gli obblighi fiscali.

Tali modifiche si caratterizzano sia per le significative novità di carattere procedurale che permettono, rispetto alle regole fissate nei primi anni '70, una maggiore incisività dell'azione di controllo, pur nel rispetto delle disposizioni contenute nello Statuto del contribuente, sia per un'evoluzione, al passo con i tempi, delle modalità di riscontro della sproporzione tra la capacità di spesa dimostrata dai contribuenti e il reddito dichiarato (nuovo redditometro).

Contribuiscono al potenziamento dello strumento, inoltre, il sempre più strutturato utilizzo, da parte dell'Agenzia delle entrate, del patrimonio informativo disponibile, nonché l'intensificazione dello scambio di informazioni con i Comuni (tenuto conto anche delle novità introdotte dall'articolo 18 del decreto legge n. 78 che, a regime, prevedono un ulteriore potenziamento degli scambi informativi ai sensi del nuovo quarto comma dell'articolo 44 del D.P.R. n. 600 del 1973), la Guardia di finanza, le altre agenzie fiscali ed altre Amministrazioni che detengono dati utili a costruire un quadro sempre più completo della reale capacità di spesa dei contribuenti (come, ad esempio, l'INPS, l'INAIL, la SIAE, il PRA).

D'altra parte, già le modifiche normative introdotte dall'articolo 83 (commi 8 e 9) del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, avevano attribuito una particolare

rilevanza, nell'ambito delle strategie generali di contrasto all'evasione fiscale, all'utilizzo dell'accertamento sintetico, prevedendo un piano straordinario di controlli finalizzato alla determinazione sintetica del reddito delle persone fisiche.

Le nuove disposizioni, che si applicheranno con riguardo agli accertamenti relativi ai redditi dichiarati nel 2010 (per il 2009), superano l'impianto normativo precedente, che rimane in vigore per gli accertamenti relativi ai periodi d'imposta fino al 2008.

Le novità, che tengono conto delle diverse tipologie di spesa sostenute dai contribuenti e delle nuove preferenze nella propensione ai consumi in ragione dei cambiamenti connessi ai mutamenti sociali verificatisi nel tempo, stabiliscono che:

- a) la determinazione sintetica del reddito avviene mediante la presunzione relativa che tutto quanto è stato speso nel periodo d'imposta sia stato finanziato con redditi del periodo medesimo, ferma restando ogni possibilità per il contribuente di provare che ciò non sia effettivamente avvenuto, in quanto le spese sono state finanziate con altri mezzi, ivi compresi i redditi esenti o soggetti a ritenuta alla fonte a titolo di imposta o, comunque, legalmente esclusi dalla formazione della base imponibile;
- b) alla detta presunzione si affianca, con pari efficacia, quella basata sul contenuto induttivo di elementi indicativi di capacità contributiva individuato mediante l'analisi di campioni significativi di contribuenti, differenziati anche in funzione del nucleo familiare e dell'area territoriale di appartenenza, con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze (da pubblicare nella *Gazzetta Ufficiale* con periodicità biennale), ferma restando anche in questo caso la prova contraria;
- c) in entrambi i casi il contribuente viene tutelato da una «clausola di garanzia»: la determinazione sintetica è consentita solo quando lo scostamento tra il reddito complessivo determinato presuntivamente e quello dichiarato sia pari ad almeno il 20 per cento;
- d) il contribuente è ulteriormente e significativamente garantito dall'ampia possibilità di fornire eventuali elementi di prova a proprio favore sia prima che dopo l'avvio del procedimento di accertamento con adesione (che deve essere obbligatoriamente attivato), in perfetto ossequio alle disposizioni contenute nello Statuto del contribuente (legge 27 luglio 2000, n. 212);
- e) dal reddito complessivo determinato sinteticamente sono deducibili i soli oneri previsti dall'articolo 10 del D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917, ferma restando la spettanza delle detrazioni d'imposta relative ad oneri per i quali le stesse competono.

Il nuovo comma 4 dell'articolo 38 del D.P.R. n. 600 del 1973 prevede, in particolare, che gli uffici possano determinare sinteticamente il reddito complessivo del contribuente sulla base delle "spese di qualsiasi genere sostenute nel corso del periodo d'imposta".

La norma consente, pertanto, di basarsi sull'equivalenza fra le spese sostenute e il reddito, presumendo che, salvo prova contraria del contribuente, l'ammontare delle stesse sia finanziato con redditi del medesimo periodo e che, pertanto, concorra integralmente ai fini della determinazione del reddito dell'anno.

Il nuovo comma 5 prevede, poi, che la determinazione sintetica del reddito possa essere, altresì, fondata sul "contenuto induttivo" di elementi indicativi di capacità contributiva.

Tale contenuto deve essere individuato con un decreto del Ministro dell'economia e delle finanze (si tratta del cosiddetto "accertamento redditometrico"), che conterrà, oltre alla modalità di valorizzazione della determinazione sintetica del

reddito delle persone fisiche, anche un modello, ai soli fini selettivi, di valorizzazione delle capacità reddituali in ragione delle spese sostenute dai contribuenti utilizzabile da questi ultimi anche come strumento di *compliance*.

Il Sistema Informativo dell'anagrafe tributaria dispone di numerose informazioni relative ad elementi rappresentativi di capacità contributiva.

Tali elementi, che negli ultimi anni sono stati significativamente integrati con informazioni acquisite da diversi enti pubblici o raccolti dall'Agenzia sul territorio nazionale, alimentano, infatti, la base-dati funzionale alla predisposizione del citato modello di valorizzazione utilizzabile al fine di individuare le posizioni a maggior rischio di evasione.

In particolare, l'Agenzia delle entrate ha lavorato su circa un centinaio di voci significative di spesa raggruppate in macro categorie (ad esempio, abitazione, mezzi di trasporto, istruzione, tempo libero), che interagiscono tra loro attraverso un meccanismo di pesi ponderati. Un'attenta analisi è finalizzata a trovare le relazioni esistenti tra le spese e il reddito disponibile, ossia ad individuare i «pesi» da attribuire alle singole categorie di spese significative nella stima del reddito complessivo.

In luogo di coefficienti fissi attribuibili a determinate tipologie di beni diversificate in base a specifiche caratteristiche dei beni stessi (ad esempio, la potenza dell'auto), il nuovo redditometro prevede l'apprezzamento dei beni segnalati nell'ambito di un'analisi più puntuale, che prende in considerazione anche il "*life stage*", ossia la composizione del nucleo familiare (nell'apprezzamento del reddito del soggetto da sottoporre a controllo viene, infatti, valutata la compatibilità degli elementi indice con tutti i redditi dichiarati dal nucleo familiare) e l'area territoriale di appartenenza.

Viene utilizzata, quindi, una funzione statistica che, mettendo in regressione le spese sostenute (conosciute dal Fisco), porta ad attribuire un reddito "normale" al contribuente evidenziando eventuali scostamenti significativi rispetto a quanto dichiarato.

Al centro dello strumento si pone, dunque, sempre la capacità di spesa, come vuole la nuova impostazione dell'accertamento sintetico varata dal decreto legge n. 78.

Si tratta di un modello di valorizzazione che parte dallo studio di un campione di contribuenti la cui situazione reddituale viene ricostruita sulla base delle spese sostenute, della situazione familiare e della collocazione territoriale.

La modalità di valorizzazione sono contenute nel *software* gratuito, ad uso di tutti i contribuenti, reso disponibile sul sito Internet dell'Agenzia delle entrate e denominato "redditest".

Tale *software* consente di conoscere l'entità del reddito presunto che scaturisce dal possesso di beni significativi; tanto più elevato è lo scostamento tra quanto viene dichiarato e quanto in base alle spese sostenute nell'anno avrebbe dovuto essere dichiarato, tanto più è ragionevole il rischio che il contribuente sia sottoposto ad accertamento sintetico.

Il raffronto tra le spese significative (manifestazioni di spesa molteplici, spesso irrinunciabili per chi ha la possibilità di permetterselo) e i redditi dichiarati hanno già fatto emergere, nella fase di costruzione del modello di valorizzazione, uno spaccato di evasione talvolta eclatante e fortemente concentrata, in altri casi più strisciante e diffusa, anche in categorie tradizionalmente ritenute a minor rischio di evasione. Il nuovo strumento, muovendo da tali manifestazioni di spesa agisce, proprio per tale motivo, in modo più trasversale e, conseguentemente, più equo.

Sia nell'accertamento sintetico di cui al richiamato quarto comma dell'articolo 38, sia in quello cosiddetto "redditometrico" di cui al comma successivo, il contribuente ha la possibilità di fornire elementi di prova a proprio favore sia prima, sia dopo l'avvio del procedimento di accertamento con adesione. Può, pertanto, giustificare la propria capacità di spesa provando, nel caso in cui sia stata rilevata una differenza tra il reddito dichiarato e quello determinato sinteticamente, che le maggiori spese sono dovute, ad esempio, alle dismissioni di beni avvenute in un precedente periodo d'imposta, sempre che dimostri che le stesse possono rappresentare un «finanziamento» redditualmente rilevante delle spese sostenute l'anno successivo.

Più in generale, la prova contraria che il contribuente sarà chiamato a fornire, a fronte delle spese interamente imputate al periodo d'imposta di riferimento, è che il finanziamento delle stesse sia avvenuto con redditi diversi da quelli dello stesso periodo d'imposta, o con redditi esenti o soggetti a ritenuta alla fonte a titolo di imposta o, comunque, legalmente esclusi dalla formazione della base imponibile.

Di particolare importanza sono, poi, nel nuovo contesto normativo, le modifiche consistenti nell'istituzionalizzazione del contraddittorio preventivo obbligatorio.

Le nuove disposizioni prevedono un procedimento caratterizzato da due momenti: quello "istruttorio", nell'ambito del quale gli uffici invitano i contribuenti a fornire i chiarimenti sulla differenza tra il reddito ricostruibile per via sintetica e il reddito dichiarato al Fisco, e quello "contraddittorio".

L'articolo 38, comma 7, nella nuova formulazione prevede, infatti, che "l'ufficio che procede alla determinazione sintetica del reddito complessivo ha l'obbligo di invitare il contribuente a comparire di persona o per mezzo di rappresentanti per fornire dati e notizie rilevanti ai fini dell'accertamento e, successivamente, di avviare il procedimento di accertamento con adesione ai sensi dell'articolo 5 del D.Lgs. 19 giugno 1997, n. 218".

Il nuovo comma 6 dello stesso articolo 38, prevede, poi, che la determinazione sintetica del reddito complessivo (di cui ai commi 4 e 5) è ammessa a condizione che lo stesso reddito accertabile ecceda di almeno un quinto quello dichiarato.

Ai fini dell'applicazione delle nuove regole è, pertanto, sufficiente uno scostamento più ridotto rispetto a quello previsto dalla disciplina applicabile fino agli accertamenti relativi alle annualità precedenti al 2009 (pari ad un quarto).

Ai fini dell'applicabilità delle nuove regole, sarà, poi, sufficiente lo scostamento per un solo periodo d'imposta e non più biennale.

Dal nuovo quadro normativo evidenziato emerge uno strumento significativamente rafforzato che, pur garantendo il necessario contraltare costituito dalle garanzie a favore del contribuente, potrà fornire tutti gli elementi e prove contrarie in ordine al "diverso" finanziamento delle spese sostenute.

Il nuovo ottavo comma dell'articolo 38 prevede, infine, che una volta sinteticamente determinato il reddito complessivo, al contribuente vada riconosciuta la deducibilità degli oneri previsti dall'articolo 10 del D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917 e le detrazioni per oneri previste per legge.

8. LE ATTIVITÀ E I SERVIZI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO

8.1. *Il patrimonio informativo gestito dall'Agenzia*

L'Agenzia del territorio gestisce, nell'ambito del Sistema Informativo della Fiscalità (SIF) e con il supporto del *partner* tecnologico SOGEI, le informazioni relative al patrimonio immobiliare nazionale, registrando i dati censuari e tecnici degli immobili ai fini fiscali e i diritti reali sugli immobili ai fini della pubblicità immobiliare. L'Agenzia gestisce, inoltre, attraverso l'Osservatorio del mercato immobiliare, i dati relativi al mercato immobiliare. L'attività dell'Osservatorio ha il duplice obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare e di fornire elementi informativi utili nell'ambito dei processi estimativi, che sono svolti attraverso la rilevazione indipendente e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti e ai tassi di rendita, la pubblicazione e la diffusione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia.

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

Le informazioni sugli immobili gestite dall'Agenzia rilevano ai fini della definizione delle loro rendite o redditi, sulla base dei quali viene determinata la base imponibile delle imposte relative alle persone fisiche e giuridiche, e quella dei tributi locali legati agli immobili, come, ad esempio, l'IMU.

Le stesse informazioni incidono sui tributi gravanti sui trasferimenti di diritti reali sugli immobili, imposta di registro e imposte ipotecarie e catastali, ancorché gestite dall'Agenzia delle entrate.

Con riferimento alla informatizzazione delle banche dati, si evidenzia un progetto di acquisizione in formato digitale di documenti di pubblicità immobiliare e catastali – avviato nell'aprile del 2010 e che si concluderà nel 2014 – che prevede l'acquisizione in formato digitale di circa 160 milioni di immagini di documenti per renderle fruibili telematicamente.

8.2. *I rapporti dell'Agenzia con gli altri soggetti dell'Amministrazione finanziaria*

L'Agenzia del territorio attribuisce un rilevante valore strategico alle collaborazioni e agli interscambi informativi già in atto all'interno del Sistema Informativo della Fiscalità a supporto delle attività di accertamento e di quelle per la tutela del credito erariale, che occorre anzi favorire e potenziare, sviluppando le necessarie sinergie con l'assistenza del *partner* tecnologico SOGEI.

Questa Commissione ritiene che occorra proseguire in questa direzione, nella consapevolezza che una maggiore efficienza del sistema dell'anagrafe tributaria costituisce un obiettivo fondamentale da perseguire per il rafforzamento dell'azione di contrasto all'evasione fiscale.

8.2.1. I rapporti con l'Agenzia delle entrate. Il reciproco accesso alle banche dati gestite.

L'articolo 23-*quater* del decreto legge 6 luglio 2012, n. 95, convertito, con modificazioni, dalla legge 7 agosto 2012, n. 135, ha disposto, come noto,

l'incorporazione dell'Agenzia del territorio nell'Agenzia delle entrate, a decorrere dal 1° dicembre 2012.

Le funzioni attribuite all'Agenzia del territorio, a decorrere dalla predetta data, continuano ad essere esercitate, con le inerenti risorse umane, finanziarie e strumentali, compresi i relativi rapporti giuridici attivi e passivi, anche processuali, dall'Agenzia delle entrate.

Si riportano di seguito le attività che nei mesi precedenti sono state svolte in collaborazione dalle due amministrazioni.

L'Agenzia del territorio e l'Agenzia delle entrate, sulla base di specifici accordi di servizio, hanno la possibilità di accedere alle rispettive banche dati, ai fini delle proprie attività istituzionali. In particolare, mentre quest'ultima ha accesso alle banche dati ipotecaria e catastale, la seconda utilizza l'archivio anagrafico per la validazione dei codici fiscali, delle relative anagrafiche e per la ricerca degli indirizzi ai fini delle attività di notifica.

Di grande rilievo è l'attività di validazione del codice fiscale, che è necessario per tutti gli atti di aggiornamento catastali e di pubblicità immobiliare, che riguardino sia le variazioni intervenute negli immobili sia quelle relative ai soggetti possessori.

Queste attività, necessarie in quanto la normativa vigente non prevede la ricusazione degli atti catastali e di pubblicità immobiliare nel caso di indicazione di codici fiscali errati, sono effettuate periodicamente in forma massiva, utilizzando i servizi di accesso all'anagrafe tributaria messi a disposizione dall'Agenzia delle entrate.

Le ultime validazioni degli archivi catastali e delle anagrafiche di pubblicità immobiliare sono state completate, rispettivamente, nel primo trimestre del 2012 e nel quarto trimestre del 2010. Inoltre, nel corso del 2012 sono state adottate procedure di controllo in tempo reale per le nuove anagrafiche pervenute a seguito della presentazione di atti di aggiornamento catastale.

Le due Agenzie, al fine di rendere sempre più proficua la loro collaborazione, hanno istituito un tavolo di lavoro permanente con il compito di razionalizzare e incrementare lo scambio reciproco di informazioni, finalizzandolo al raggiungimento di specifici obiettivi.

Oltre a questi accessi, sono stati già realizzati, o saranno attivati, nel corso del 2013, diversi servizi di fornitura massiva di dati che le Agenzie del territorio e delle entrate di interscambiano ai fini delle proprie attività di analisi e accertamento.

Tra i servizi forniti dall'Agenzia del territorio a quella delle entrate, si segnalano, innanzitutto, quelli volti a favorire i controlli degli adempimenti fiscali a carico dei contribuenti, come, ad esempio, quelli relativi ai dati reddituali degli immobili oggetto di compravendita o ai dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare o a quelli sul possesso dei fabbricati da parte di persone fisiche o sugli immobili che hanno perso i requisiti per il riconoscimento della ruralità.

L'Agenzia del territorio, da aprile 2012, ha avviato la trasmissione dei dati sulle risultanze delle attività condotte sugli immobili che non risultano dichiarati in catasto per le conseguenti attività di accertamento. Inoltre, ai fini della verifica della capacità reddituale dei contribuenti, sono fornite informazioni sull'iscrizione di ipoteche e sulla loro estinzione.

L'Agenzia del territorio rende, inoltre, disponibili i dati per la realizzazione della "lista di plusvalenza da cessioni infraquinquennali di beni immobili", predisposta dal 2011 sulle annualità a partire dal 2007. Tale servizio è stato attivato in via sperimentale nel 2011, per l'annualità 2007, al fine di supportare l'Agenzia delle entrate nel controllo

sull'eventuale sussistenza e imponibilità delle plusvalenze derivanti da cessioni infraquinquennali di beni immobili di cui all'articolo 67, comma 1, lett. b), del D.P.R. n. 917 del 1986 (TUIR), che sono soggette a tassazione in quanto concorrono, nella categoria dei redditi diversi, alla determinazione del reddito imponibile ai fini IRPEF.

In questo caso l'Agenzia del territorio individua tutti gli immobili ceduti da persone fisiche attraverso atti volontari a titolo oneroso trascritti nell'anno di riferimento e, per ogni immobile, fornisce, relativamente al quinquennio precedente l'annualità di riferimento, l'elenco delle formalità ipotecarie, con l'indicazione degli immobili trasferiti e dei soggetti acquirenti e alienanti. Restano esclusi gli acquisti di immobili derivanti da atti giudiziari.

Il servizio, che è stato attivato con riferimento all'annualità 2007, ha finora permesso all'Agenzia delle entrate di individuare 24.400 casi di plusvalenze non dichiarate che produrranno un recupero di IRPEF la cui entità sarà nota al termine delle attività di accertamento.

A maggio 2012 l'Agenzia del territorio aveva prodotto anche l'annualità 2008 e produrrà il flusso di dati ogni anno. Per le compravendite ultraquinquennali non sono state avanzate richieste di dati da parte dell'Agenzia delle entrate.

L'Agenzia del territorio sta definendo le procedure per rendere disponibili i dati necessari per il controllo delle agevolazioni per la prima casa e quelli sulle formalità ipotecarie inerenti ai trasferimenti immobiliari in seguito ad aste giudiziarie.

Con riferimento ai primi, nel 2011 è stato attivato in via sperimentale un primo servizio di fornitura dati, relativi all'anno 2009, per supportare l'Agenzia delle entrate nel controllo sul possesso dei requisiti di legge necessari per la fruizione delle agevolazioni "prima casa" previste in materia di imposta di registro e di imposte ipotecaria e catastale. L'Agenzia del territorio, utilizzando l'elenco dei soggetti che hanno usufruito delle agevolazioni fornito dall'Agenzia delle entrate, individua eventuali atti nei quali i soggetti compresi in questo elenco risultano acquirenti di altri immobili nel medesimo comune. La ricerca è limitata al solo periodo di informatizzazione dei servizi di Pubblicità Immobiliare e sono esclusi gli immobili per i quali esistono successivi atti di vendita.

Nel corso del 2012 sono state definite le specifiche di fornitura dei dati relativi all'acquisizione di beni per effetto di "aste giudiziarie". Tale servizio consentirà all'Agenzia delle entrate di migliorare l'efficacia dell'accertamento cosiddetto sintetico effettuato ai sensi dell'articolo 38 del DPR n. 600 del 1973, in materia di accertamento delle imposte sui redditi. Il flusso di dati permetterà di prendere in considerazione, nella determinazione sintetica del reddito complessivo del contribuente, anche gli acquisti degli immobili derivanti da atti giudiziari.

Per supportare l'Agenzia delle entrate nelle verifiche della capacità reddituale dei contribuenti, l'Agenzia del territorio fornisce inoltre informazioni relative all'iscrizione di ipoteche e alla loro relativa estinzione.

Infine, da aprile 2012, l'Agenzia del territorio ha avviato la fornitura delle risultanze delle attività condotte sugli immobili che non risultano dichiarati in catasto per le conseguenti attività di accertamento da parte dell'Agenzia delle entrate.

Quanto ai servizi forniti dall'Agenzia delle entrate a quella del territorio, si segnalano quelli relativi ai dati dei versamenti effettuati tramite i modelli F23 e F24 per i tributi di competenza dell'Agenzia del territorio, anche ai fini di un loro riscontro contabile (imposta ipotecaria per gli atti per i quali la riscossione è di competenza dell'Agenzia, imposta di bollo e tassa ipotecaria).

A decorrere dal 2102, il modello F24 è utilizzato anche per il versamento dei tributi erariali dovuti a seguito dell'attribuzione della rendita presunta ai fabbricati mai dichiarati (tributo speciale catastale, sanzioni e interessi). Con lo stesso modello sono riscosse, in questi casi, anche le somme dovute all'Agenzia quale rimborso spese (oneri).

Viene inoltre utilizzato il modello F24 telematico per la riscossione dei tributi dovuti per il cosiddetto "adempimento unico", con il quale vengono eseguiti, con un'unica trasmissione telematica, gli adempimenti di registrazione, trascrizione, iscrizione, annotazione e voltura degli atti redatti da pubblici ufficiali (ad esempio, notai, segretari comunali, delegati della pubblica amministrazione). Il modello F24 telematico è disponibile anche agli utenti dei servizi telematici dell'Agenzia per il versamento dei tributi dovuti o per il versamento delle somme dovute all'Agenzia a titolo di rimborso spese (*una tantum* per la stipula delle convenzioni, canone annuo per ciascun utente abilitato).

I dati forniti dall'Agenzia delle entrate sui versamenti effettuati dagli utenti sono utilizzati per effettuare il riscontro automatico con le riscossioni risultanti nei sistemi contabili dell'Agenzia, al fine di individuare eventuali errori o irregolarità.

È, inoltre, stato realizzato un primo servizio di fornitura dei dati delle locazioni, per le finalità dell'Osservatorio del mercato immobiliare e per l'arricchimento delle informazioni dell'Anagrafe Immobiliare Integrata (si veda il paragrafo 7.5).

I dati sulle locazioni tratti dalla registrazione dei relativi atti presso l'Agenzia delle entrate serviranno a migliorare la qualità dei dati sui canoni di locazione già presenti nella banca dati OMI (Osservatorio del mercato immobiliare), nonché a predisporre nel futuro un "Rapporto sulle locazioni" analogo a quello sulle compravendite.

Attualmente i dati sui canoni dell'OMI sono già utilizzati dall'Agenzia del demanio (cui vengono forniti) per la definizione dei canoni così come previsto dall'articolo 1, comma 251, lett. b), punto 2, della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria per l'anno 2007), che introduce nuovi criteri per la determinazione del canone per le concessioni comprensive di pertinenze demaniali.

Si ritiene che i dati sui contratti di locazione, una volta attivata la relativa fornitura, possano essere utilizzati nell'ambito della Banca Dati Integrata, associandoli agli immobili cui si riferiscono. L'informazione risultante può essere resa disponibile, in sede di consultazione integrata, agli enti che gestiscono la fiscalità immobiliare centrale e locale, trattandosi di una segnalazione utile al fine dell'applicazione dei tributi dovuti sugli immobili.

8.2.2. I procedimenti interamministrativi. Il modello di dichiarazione unica di successione e di voltura catastale.

In tema di procedimenti interamministrativi, dopo la realizzazione del c.d. "Adempimento Unico" – che consente, ormai da diversi anni, ai notai e agli altri pubblici ufficiali di richiedere per via telematica e con un unico invio la registrazione, trascrizione e voltura degli atti immobiliari – l'Agenzia delle entrate e l'Agenzia del territorio stanno lavorando ad un progetto congiunto per la predisposizione di una procedura telematica di trasmissione della dichiarazione di successione, da parte dei contribuenti, anche tramite intermediari. Anche su tale attività occorre tener conto dell'articolo 23-*quater* del decreto legge n. 95 del 2012, che ha disposto, come noto,

l'incorporazione dell'Agenzia del territorio nell'Agenzia delle entrate a decorrere dal 1° dicembre 2012.

L'*iter* amministrativo delle pratiche legate alla successione, e in particolare in presenza di immobili nell'asse ereditario, non ha infatti ancora usufruito dei benefici dell'avvento dell'amministrazione digitale.

La dichiarazione di successione deve essere presentata da uno dei chiamati all'eredità all'ufficio dell'Agenzia delle entrate nella cui circoscrizione era l'ultima residenza del *de cuius*. La domanda viene redatta su moduli cartacei, in doppia copia, una delle quali viene restituita al richiedente.

In caso di presenza di uno o più immobili, i soggetti tenuti alla dichiarazione devono richiedere le conseguenti volture catastali, presentando, presso i competenti uffici provinciali dell'Agenzia, le relative domande, accompagnate da copia della dichiarazione presentata.

L'ufficio dell'Agenzia delle entrate effettua il controllo della denuncia e la liquidazione dei tributi dovuti e, a seguito dell'avvenuto pagamento, acquisisce i dati nei propri sistemi e, in caso di presenza di immobili, richiede la trascrizione nei registri immobiliari, inviando i dati acquisiti per via telematica e, a parte, come documento cartaceo, il certificato di denunciata successione, necessario per l'esecuzione della trascrizione.

Si tratta evidentemente di un *iter* lungo e farraginoso, che richiede l'esecuzione, da parte del contribuente, di adempimenti presso vari uffici.

Il progetto congiunto con l'Agenzia delle entrate prevede l'introduzione di un modello unificato di "dichiarazione di successione e voltura" per le successioni che riguardano gli immobili.

Tale modello potrà essere inviato sul sistema telematico dell'Agenzia delle entrate, da parte dei privati o degli intermediari (ad esempio CAF, commercialisti, notai, geometri), con contestuale versamento delle imposte di bollo, ipotecarie e catastali, calcolate in regime di autoliquidazione.

I privati che non intendano avvalersi di un intermediario possono effettuare la trasmissione telematica direttamente, se abilitati, sul sistema Entrate, ovvero attraverso un qualsiasi ufficio territoriale dell'Agenzia delle entrate.

Per quanto riguarda la registrazione della dichiarazione di successione, l'ufficio delle entrate trasmetterà agli uffici provinciali dell'Agenzia del territorio competenti la nota di trascrizione e la voltura sarà eseguita con modalità automatica, come avviene per gli atti notarili.

I tempi di conclusione dell'intero *iter* saranno considerevolmente ridotti e il cittadino non dovrà più recarsi personalmente in diversi uffici per eseguire tutti gli adempimenti necessari.

La voltura, come si è detto, verrà eseguita con modalità automatica, ma solo se la situazione catastale del *de cuius* è corrispondente a quanto dichiarato in successione.

8.2.3. I servizi predisposti dall'Agenzia per la Guardia di finanza e per Equitalia S.p.A.

L'Agenzia del territorio ha realizzato, sperimentalmente, anche per la Guardia di finanza forniture massive di dati catastali e di pubblicità immobiliare, per facilitare i controlli sui patrimoni immobiliari relativi ai soggetti sottoposti a indagini, soprattutto ai fini delle verifiche sulle transazioni immobiliari.

In questo contesto, in attuazione del protocollo di intesa siglato dall’Agenzia con il Comando Generale della Guardia di finanza, è stato di recente formalizzato anche l’accordo per la cooperazione informatica tra i due enti.

L’Agenzia fornisce, inoltre, supporto ad Equitalia S.p.A. per il perseguimento dei suoi compiti di istituto, attraverso l’accesso al servizio telematico SISTER per l’effettuazione delle visure catastali e delle ispezioni ipotecarie.

Dal 2010, infine, è stato attivato, per gli agenti della riscossione, il servizio di trasmissione telematica per tutte le trascrizioni, iscrizioni e annotazioni da essi richiesti nell’ambito della procedura di riscossione coattiva delle somme iscritte a ruolo.

Gli agenti della riscossione, in base alla normativa vigente, presentano ai servizi di pubblicità immobiliare: a) le richieste di trascrizione dell’avviso di vendita di cui all’articolo 78 del D.P.R. n. 602 del 1973, per l’esecuzione del pignoramento immobiliare; b) le richieste di iscrizione dell’ipoteca prevista dall’articolo 77 del D.P.R. n. 602 del 1973; c) le richieste di cancellazione delle ipoteche e dei pignoramenti previste dagli articoli 47 e 53 del D.P.R. n. 602 del 1973.

Con il provvedimento interdirigenziale del 18 dicembre 2009, emanato dal direttore dell’Agenzia delle entrate e dal direttore dell’Agenzia del territorio, di concerto con il Capo del Dipartimento per gli affari di giustizia del Ministero della giustizia, è stata prevista, per gli agenti della riscossione, la possibilità di trasmettere le note di trascrizione, iscrizione e le domande di annotazione e le relative richieste per via telematica, con le medesime procedure del cosiddetto “adempimento unico”, utilizzate dai notai e da altri pubblici ufficiali.

In precedenza, la presentazione delle note doveva essere effettuata fisicamente presso i servizi di pubblicità immobiliare territorialmente competenti dell’Agenzia del territorio.

8.2.4. I “dialoghi tra le banche dati”.

Il progetto “dialoghi tra le banche dati”, gestito dall’Agenzia del territorio e dal Dipartimento delle finanze, con la collaborazione di SOGEI, ha reso possibile la prima mappatura del patrimonio immobiliare italiano, rendendo sistematico il collegamento delle informazioni sui “soggetti” proprietari di immobili, disponibili in anagrafe tributaria, con quelle sugli “oggetti”, censite in catasto.

I risultati di questa collaborazione sono stati riportati nel volume “Gli immobili in Italia”, pubblicato per la prima volta nel 2009 e giunto, nel 2012, alla sua quarta edizione.

Il volume presentato nel 2012, oltre ai consueti monitoraggi relativi all’utilizzo degli immobili di proprietà delle persone fisiche e alla distribuzione territoriale del valore del patrimonio abitativo, con alcuni approfondimenti interni alle tre principali città italiane (Milano, Roma e Napoli), sviluppa una analisi sulla distribuzione della proprietà per residenza del proprietario. In altri termini, le elaborazioni condotte consentono di conoscere quanta parte del valore complessivo degli immobili dei proprietari residenti in un comune sia attribuibile ad abitazioni ubicate nel comune medesimo e quanta ad abitazioni ubicate in comuni diverse. Questo tipo di elaborazioni è propedeutico alla futura eventuale misurazione della cosiddetta “esportazione dell’imposta” fenomeno rilevante in relazione al corretto funzionamento del decentramento tributario. Analoga analisi è stata sviluppata anche in ordine alle locazioni, per le quali si riscontra un rapporto tra canone di locazione dichiarato ai fini

dell'IRPEF e la rendita catastale corrispondente pari a 7,7 volte. In termini di concentrazione della ricchezza del patrimonio abitativo, inoltre, emerge che il 10% dei contribuenti detiene oltre il 35% della ricchezza totale. Un insieme di dati che hanno confermato la necessità, da tempo discussa, di avviare una riforma del sistema estimativo catastale, finalizzata alla perequazione della fiscalità immobiliare. Su questo tema il Governo aveva presentato un disegno di legge delega recante disposizioni per la revisione del sistema fiscale che, tuttavia, la prematura conclusione della legislatura non ha consentito alle Camere di approvare.

8.3. I rapporti dell'Agenzia con gli enti territoriali.

Un efficace interscambio informativo tra l'Agenzia del territorio e gli Enti territoriali, appare indispensabile nel contrasto all'evasione ed elusione fiscale in campo immobiliare.

L'efficacia di questo interscambio non sembra legato all'infrastruttura tecnologica, dal momento che sono stati realizzati validi canali per la fornitura dei servizi agli Enti territoriali, quali il "Sistema di Interscambio" e il "Portale per i comuni", differenziati in base al grado di evoluzione tecnologica dei destinatari dei flussi informativi.

In particolare, si ricorda che, mentre il primo permette la cooperazione applicativa tra i sistemi informatici dell'Agenzia e degli Enti locali attraverso la connessione, diretta o mediata, al Sistema Pubblico di Connettività (SPC), consentendo, a questi ultimi, di prelevare automaticamente i dati catastali e di integrarli all'interno dei propri sistemi per lo svolgimento dei compiti istituzionali, il secondo rappresenta invece una modalità semplificata per la fornitura via internet 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.

In questo caso le forniture (ad esempio, dati catastali relativi all'intero comune e aggiornamenti rispetto a forniture precedenti) sono rese disponibili agli Enti su richiesta ovvero a cadenza periodica.

Inoltre, a supporto di specifiche attività istituzionali dei comuni, l'Agenzia ha anche sviluppato servizi di fornitura dati, fruibili al momento esclusivamente tramite il "Portale per i comuni", che consentono a questi ultimi di ricevere periodicamente: a) i dati metrici delle unità immobiliari del catasto edilizio urbano, per la verifica delle superfici degli immobili dichiarate ai fini della tassa smaltimento rifiuti; b) gli esiti delle attività di riclassamento delle singole unità immobiliari, avviate dai comuni a seguito della constatazione del mancato accatastamento o della sussistenza di situazioni, originate da interventi edilizi, di fatto incoerenti con i classamenti catastali; c) i dati mensili delle dichiarazioni presentate dai tecnici abilitati di variazione o nuova costruzione di unità immobiliari urbane (presentate attraverso la procedura c.d. Docfa), per favorire i controlli di coerenza da parte dei comuni, rispetto alle informazioni da questi possedute; d) i dati relativi a variazioni nella titolarità di un immobile, ai fini della gestione delle imposte immobiliari, derivanti dalle volture registrate a seguito di atti trascritti in conservatoria attraverso il c.d. "adempimento unico"; e) l'elenco degli immobili per i quali è stata presentata, dalla parte, una richiesta di ruralità; f) l'elenco delle particelle sulle quali insistono immobili non dichiarati in catasto, oggetto di attribuzione della rendita presunta; g) i dati degli stradari comunali e dei modelli CP.5

forniti nell'ambito del progetto per la costituzione dell'Archivio nazionale delle strade e dei numeri civici (ASNC).

Parallelamente, attraverso il medesimo portale, i comuni possono trasmettere all'Agenzia: a) informazioni sulle notifiche inviate agli interessati per avviare le attività di accatastamento o di verifica sul corretto classamento di singole unità immobiliari; b) eventuali segnalazioni, in esito ai controlli effettuati sulle dichiarazioni di variazione o nuova costruzione di unità immobiliari urbane (c.d. Docfa), con cui i tecnici abilitati presentano le proposte di aggiornamento del catasto.

Con riferimento alla disponibilità delle informazioni ipotecarie utili ai comuni per lo svolgimento dei controlli fiscali, l'Agenzia, sulla base del provvedimento direttoriale 16 giugno 2008, ha sviluppato i relativi servizi di cooperazione ed effettuato, con alcuni comuni, specifiche sperimentazioni.

Se le infrastrutture tecnologiche sembrano rendere disponibile agli Enti locali un volume sufficiente di informazioni, per misurare l'efficacia di questo interscambio occorre, innanzitutto, verificare l'effettivo accesso ai dati disponibili e, quindi, il loro concreto utilizzo da parte degli Enti e i riscontri che essi forniscono sui dati acquisiti.

Proprio quest'ultimo aspetto sembra rappresentare al momento la maggiore criticità, non consentendo il pieno raggiungimento della sinergia resa potenzialmente possibile dall'interscambio informativo.

8.3.1. Il Sistema di interscambio e il Portale per i comuni

Al dicembre 2012 hanno aderito al Sistema di interscambio, in forma diretta, 18 regioni e 14 province²², che possono anche svolgere la funzione di intermediario strutturale per i comuni interessati all'erogazione del servizio.

I comuni che accedono al Sistema di Interscambio, attraverso l'intermediazione strutturale delle regioni o delle province, sono circa 1.400, mentre quelli che hanno aderito al "Portale per i comuni" sono 7.759, pari al 100% dei comuni italiani, se si escludono quelli delle Province autonome di Trento e Bolzano. Alcuni comuni utilizzano entrambi i canali.

Nel corso del 2012 sono state fornite ai comuni informazioni relative ad oltre 1,3 milioni di dichiarazioni di variazione o accatastamento e ad oltre 1,2 milioni di note di trascrizione.

Su specifiche richieste dei singoli comuni, nel periodo gennaio-novembre 2012, tramite il solo Portale, sono state eseguite forniture di dati relativi a circa 431 milioni di unità immobiliari urbane, 76 milioni di particelle di Catasto Terreni e 700.000 file cartografici.

Nel 2012 l'Agenzia del territorio ha quindi fornito un volume di informazioni pari a circa il quadruplo del patrimonio immobiliare nazionale censito.

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

²² Abruzzo, Basilicata, Calabria, Campania, Emilia Romagna, Friuli Venezia Giulia, Lazio, Liguria, Lombardia, Marche, Piemonte, Puglia, Sardegna, Sicilia, Toscana, Umbria, Valle d'Aosta e Veneto oltre a quattordici province, che hanno aderito autonomamente al Sistema di interscambio: Bergamo, Brescia, Cosenza, Cremona, Foggia, Padova, Perugia, Reggio Calabria, Roma, Milano, Sondrio, Treviso, Viterbo, Vicenza.

Per misurare la reale efficacia dell'interscambio è tuttavia importante soprattutto misurare il riscontro che i comuni forniscono sulle informazioni acquisite. Per lo sviluppo delle infrastrutture informatiche, infatti, lo Stato investe in misura proporzionale al volume dei dati resi disponibili; nondimeno, l'investimento risulta proficuo solo se a questi dati viene fornito un valore aggiunto, conseguibile anche attraverso le risposte dei comuni.

In quest'ottica è significativo fornire qualche dato sulle forniture realizzate dall'Agenzia per i comuni secondo quanto previsto dall'articolo 34-*quinquies*, comma 1, del decreto legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito con modificazioni dalla legge 9 marzo 2006, n. 80.

Si ricorda che tale norma, in particolare, prevede la fornitura mensile da parte dell'Agenzia ai comuni dei dati relativi alle dichiarazioni di aggiornamento catastale pervenute con la procedura "Docfa" (Documento Catasto Fabbricati), affinché possano verificarne la coerenza con le informazioni di carattere edilizio e urbanistico in proprio possesso ed, eventualmente, fornire all'Agenzia segnalazioni in merito.

In generale, l'articolo 34-*quinquies* del decreto legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito con modificazioni dalla legge 9 marzo 2006, n. 80, al fine di attuare la semplificazione dei procedimenti catastali edilizi, ha previsto "l'istituzione di un modello unico digitale per l'edilizia, da introdurre gradualmente, per la presentazione in via telematica ai comuni di denunce di inizio attività, di domande per il rilascio di permessi di costruire e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia. Il suddetto modello unico comprende anche le informazioni necessarie per le dichiarazioni di variazione catastale e di nuova costruzione da redigere in conformità a quanto disposto dal regolamento di cui al decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701, che pervengano all'Agenzia del territorio ai fini delle attività di censimento catastale."

Tale disposizione ha inoltre previsto che, in via transitoria, fino a quando non sarà operativo il modello unico per l'edilizia, l'Agenzia del territorio invii ai comuni, per via telematica, le dichiarazioni di variazione e di nuova costruzione presentate a far data dal 1° gennaio 2006. I comuni, sulla base degli atti in loro possesso, verificata la coerenza delle caratteristiche dichiarate dell'unità immobiliare, devono segnalare eventuali incongruenze all'Agenzia del territorio, che provvede agli adempimenti di competenza.

A tal fine, l'Agenzia del territorio ha inizialmente fornito ai comuni, su CD o DVD, i *file* relativi alle dichiarazioni di variazione e di nuova costruzione (Docfa) di propria competenza, presentate dal 1° gennaio al 30 settembre 2006, per poi renderle disponibili mensilmente sulla piattaforma informatica denominata "Portale per i comuni", a partire dalla seconda decade del mese successivo rispetto a quello in cui tali dichiarazioni sono state presentate presso gli uffici provinciali dell'Agenzia. I comuni hanno a disposizione 90 giorni, per verificare la coerenza delle caratteristiche dichiarate delle u.i.u. rispetto alle informazioni disponibili sulla base degli atti in loro possesso e per comunicare le eventuali incoerenze all'Agenzia del territorio.

Prima dell'attivazione delle citate forniture, le procedure interne dell'Agenzia prevedevano che gli uffici potessero effettuare i necessari controlli dalla data di presentazione del documento Docfa, dal momento che trascorsi dodici mesi dalla data di presentazione la rendita proposta dalla parte diventava definitiva.

Per consentire al comune la conclusione dell'*iter* amministrativo di propria competenza e nel contempo per rendere disponibile tale dato agli uffici provinciali,

l’Agenzia ha previsto che, salvo casi particolari, l’espletamento della attività di verifica e la conseguente definizione delle pratiche Docfa dovesse avvenire a partire dal quinto mese rispetto alla data di presentazione.

È stato, inoltre, chiesto agli uffici provinciali di esaminare, in via prioritaria, anche gli atti d’aggiornamento Docfa, oggetto di segnalazione da parte dei comuni, che siano pervenuti oltre il termine previsto dei 90 giorni e per i quali non sia, però, scaduto il periodo temporale dei dodici mesi dalla loro accettazione e l’ufficio non abbia proceduto alla validazione del classamento proposto.

Le segnalazioni dei comuni sono inviate, con *file XML*, tramite il “Portale per i comuni”, e possono essere predisposte anche con l’ausilio di un pacchetto *software* messo a disposizione gratuitamente dall’Agenzia del territorio, che consente anche la visualizzazione del Docfa e delle relative planimetrie.

Le incoerenze segnalate dal comune sulle singole unità immobiliari possono riguardare la consistenza, la destinazione urbanistica, il classamento o la planimetria. A corredo delle informazioni fornite, il comune può anche allegare documenti in formato *word* o *pdf*.

Degli esiti della suddetta attività di verifica, deve esserne data motivata comunicazione ai comuni, sia nel caso abbiano prodotto effetti sulla variazione del classamento, sia in caso contrario. I casi che si possono presentare sono i seguenti:

- 1 classamento rettificato in accoglimento integrale della segnalazione;
- 2 classamento rettificato in accoglimento parziale della segnalazione;
- 3 incoerenze segnalate non influenti sul classamento;
- 4 elementi segnalati insufficienti;
- 5 unità immobiliare movimentata da ulteriore atto di aggiornamento.

Con specifico riferimento alle forniture rese disponibili dall’Agenzia ai comuni, ai sensi del citato articolo 34-*quinqües* del decreto legge n. 4 del 2006 sopra citato, si evidenzia che, nel periodo gennaio-novembre 2012, a fronte di oltre 2,4 milioni di unità immobiliari urbane, rese disponibili dall’Agenzia mediante pubblicazione sul Portale, sono state prelevate informazioni da parte di 4.758 comuni, relative a circa 1,65 milioni di unità.

Nel medesimo periodo, soltanto 110 comuni sui 4.758 che hanno prelevato i dati hanno interagito con l’Agenzia, fornendo segnalazioni per circa 11.000 unità immobiliari.

Di queste ultime, 2.650 hanno riguardato segnalazioni di incoerenza che, solo in 1.061 casi, hanno comportato la revisione del classamento delle unità immobiliari. In definitiva, quindi, solo lo 0,44 per mille delle unità immobiliari oggetto di pubblicazione sul Portale è stato oggetto di variazione della rendita catastale in seguito alle segnalazioni di incoerenza dei comuni.

Quest’ultimo dato, sebbene leggermente migliore rispetto a quello precedentemente rilevato (il valore, riferito, al triennio 2009-2011 era risultato pari allo 0,38 per mille), fa emergere uno scarso livello di risposta dei comuni a fronte delle massicce forniture di dati erogate dall’Agenzia e dei connessi investimenti informatici effettuati.

L’importanza di una più fattiva collaborazione dei comuni si comprende osservando, *a contrario*, gli incrementi di rendita catastale conseguenti ai controlli effettuati esclusivamente dall’Agenzia sui documenti di aggiornamento catastale pervenuti.

Nel periodo 1° gennaio 2009 - 30 novembre 2012, a fronte di oltre 8,1 milioni di unità immobiliari urbane oggetto di dichiarazioni di aggiornamento catastale, l'Agenzia ha complessivamente sottoposto a specifiche azioni di verifica oltre 3,6 milioni di unità immobiliari urbane, di cui circa 630.000 unità anche mediante sopralluogo.

I controlli operati, diversi da quelli meramente formali, hanno interessato, oltre che la correttezza e congruenza delle informazioni grafiche dichiarate su base documentale, anche la rendita proposta dalla parte, verificando contestualmente la categoria, la classe e la consistenza. Come detto, circa 630.000 unità sono state oggetto di sopralluogo, al fine di verificare l'esatta corrispondenza degli elaborati grafici, resi disponibili dai professionisti incaricati, allo stato dei luoghi e agli elementi tecnico-economici posti a base della stima catastale (ad esempio, caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicazione, servizi collettivi, infrastrutture), dalla quale si desume la rendita.

Nel triennio 2009-2011, queste verifiche, condotte autonomamente dall'Agenzia, stante la limitata risposta dei comuni nell'ambito della collaborazione disposta dal citato "articolo 34-*quinquies*", hanno portato a variazioni in aumento della rendita catastale per circa 348 milioni di euro (circa 118 milioni di euro relativi al solo 2011).

La Commissione ritiene che una reale collaborazione dei comuni, che sono in grado di effettuare il riscontro dei dati ricevuti con le informazioni (edilizie o urbanistiche) esterne al dominio dell'Agenzia, potrebbe rendere il processo di controllo sugli aggiornamenti catastali molto più efficace, con possibilità di avere un consistente recupero di gettito.

8.3.2. La gestione partecipata con i comuni di funzioni statali

Il quadro normativo in tale ambito è stato innovato dal decreto legge 31 maggio 2010, n.78, convertito con modificazioni dalla legge 30 luglio 2010, n.122, e prevede che all'Agenzia sia attribuita la responsabilità della gestione unitaria e certificata della base dati catastale, dei flussi di aggiornamento delle informazioni e delle attività di coordinamento.

Restano prerogative esclusive dell'Agenzia l'individuazione delle metodologie, il controllo della qualità delle informazioni, la gestione dell'infrastruttura tecnologica e le funzioni di vigilanza sulle attività di accettazione e registrazione degli atti di aggiornamento da parte dei comuni, nonché i poteri di applicazione delle sanzioni.

L'articolo 19 del citato decreto legge n. 78 del 2010 prevede l'emanazione di ulteriori provvedimenti finalizzati alla definizione di un sistema di regole tecnico-giuridiche uniformi, per lo svolgimento delle attività da parte dei comuni, e all'adozione di specifiche tecniche ed operative per l'utilizzo delle applicazioni informatiche e dei sistemi di interscambio, messi a disposizione dall'Agenzia.

L'Agenzia, dopo aver proposto, nell'anno 2011, all'autorità politica un possibile modello di decentramento di alcune funzioni catastali, è rimasta a disposizione della citata Autorità Politica per eventuali approfondimenti.

Si rappresenta, altresì, che successivamente il decreto legge 6 luglio 2012, n. 95, convertito con modificazioni dalla legge 7 agosto 2012, n. 135, ha apportato modificazioni all'articolo 14 del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78, includendo il catasto tra le funzioni fondamentali dei comuni, ai sensi dell'articolo 117, secondo