

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

La seduta comincia alle 14,10.

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

Sulla pubblicità dei lavori.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

AMEDEO CICCANTI. Pongo due domande.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESIDENTE. Ringraziamo la dottoressa Alemanno e i suoi collaboratori.

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

dottoressa Gabriella Alemanno (*vedi allegato*).

Dichiaro conclusa l'audizione.

La seduta termina alle 15,05.

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

DOTT. GUGLIELMO ROMANO

*Licenziato per la stampa
il 4 aprile 2011.*

STABILIMENTI TIPOGRAFICI CARLO COLOMBO

PAGINA BIANCA