

**COMMISSIONE PARLAMENTARE
DI VIGILANZA SULL'ANAGRAFE TRIBUTARIA**

RESOCONTO STENOGRAFICO

INDAGINE CONOSCITIVA

1.

SEDUTA DI MERCOLEDÌ 20 MARZO 2019

PRESIDENZA DEL PRESIDENTE **UGO PAROLO**

INDICE

	PAG.		PAG.
Sulla pubblicità dei lavori		Fenu Emiliano (M5S)	15, 18, 19
Parolo Ugo, <i>presidente</i>	3	Maggiore Antonino, <i>direttore dell'Agenzia delle entrate</i>	3, 16, 19, 20
INDAGINE CONOSCITIVA « PER UNA RIFORMA DELLA FISCALITÀ IMMOBILIARE: EQUITÀ, SEMPLIFICAZIONE E RILANCIO DEL SETTORE »		Marino Mauro Maria (PD)	14, 19
		Savini Paolo, <i>vice direttore – capo divisione servizi dell'Agenzia delle entrate</i>	20
		Sciascia Salvatore (FI)	14
Audizione del direttore dell'Agenzia delle entrate, Antonino Maggiore		<i>ALLEGATO: Consistenza e rendite delle unità immobiliari del catasto edilizio urbano ...</i>	21
Parolo Ugo, <i>presidente</i>	3, 13, 15, 18, 20		

PAGINA BIANCA

PRESIDENZA DEL PRESIDENTE
UGO PAROLO

La seduta comincia alle 8.40.

Sulla pubblicità dei lavori.

PRESIDENTE. Avverto che la pubblicità dei lavori sarà assicurata anche mediante l'attivazione dell'impianto audiovisivo a circuito chiuso e la trasmissione in diretta *streaming* sulla *web-tv* della Camera dei deputati.

Audizione del direttore dell'Agenzia delle entrate, Antonino Maggiore

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca l'audizione del direttore dell'Agenzia delle entrate, generale Antonino Maggiore, che è accompagnato dal dottor Paolo Savini, vice direttore – capo divisione servizi, dall'ingegner Franco Maggio, direttore centrale servizi catastali, cartografici e di pubblicità immobiliare, dal dottor Gianni Guerrieri, direttore centrale servizi stimativi e osservatorio mercato immobiliare, e dal dottor Sergio Mazzei, capo ufficio stampa *ad interim*. È inoltre accompagnato dall'ingegner Maurizio Verginelli, che in Sogei è responsabile dell'area entrate, riscossione, Guardia di finanza e dipartimento delle finanze.

L'audizione odierna si inquadra nel programma di audizioni che la Commissione ha formalmente deliberato nella seduta del 6 marzo 2019, nell'ambito dell'indagine conoscitiva per una riforma della fiscalità immobiliare, equità, semplificazione e rilancio del settore.

L'audizione è mirata in primo luogo a conoscere come si stia muovendo l'Agenzia

delle entrate nell'ambito degli obiettivi di razionalizzazione e semplificazione delle proprie banche dati, con particolare riferimento al progetto dell'Anagrafe immobiliare integrata, finalizzata ad inglobare i diversi archivi amministrativo-censuari, cartografici, planimetrici e di pubblicità immobiliare.

È volta inoltre a conoscere sia il punto di vista tecnico dell'Agenzia sul vigente quadro normativo in materia di fiscalità immobiliare, sia le forme con cui l'Agenzia stessa ha dato attuazione ai più recenti interventi legislativi in materia.

Resta inteso che, laddove i quesiti che verranno posti dai membri della Commissione dovessero necessitare di approfondimenti da parte del generale, questi avrà modo di riferire successivamente nella forma – che potremmo definire all'occorrenza – scritta ovvero in una nuova audizione.

Nel ringraziare il generale Maggiore e tutti i suoi collaboratori, gli cedo volentieri la parola.

ANTONINO MAGGIORE, *direttore dell'Agenzia delle entrate*. Inizio la lettura di questa relazione che abbiamo predisposto e siamo arrivati proprio ieri sera a chiudere, nel senso che volevamo fare una cosa che fosse aderente, incentrata proprio sul tema che ci era stato posto, cercando già in questo testo di dare anticipatamente una risposta su quello che è l'atteggiamento dell'Agenzia delle entrate sulle problematiche poste.

Innanzitutto ringrazio il signor presidente e gli onorevoli senatori e deputati per l'opportunità che ci viene offerta di intervenire su una tematica così importante e rilevante come quella del patrimonio informativo sugli immobili in Italia, per la valenza che tali temi rivestono non solo ai fini della fiscalità, ma anche per la gestione del

territorio da parte delle amministrazioni locali e centrali e per l'offerta di servizi innovativi ai cittadini e ai professionisti.

Nel dettaglio, la relazione si concentrerà su: aggiornamento del quadro degli strumenti informativi gestiti dall'Agenzia delle entrate nell'ambito del sistema informativo della fiscalità, relativamente al patrimonio immobiliare nazionale, alimentazione delle banche dati catastali e miglioramento della qualità dei dati; riepilogo delle tipologie di informazioni in possesso dell'Agenzia delle entrate in merito al patrimonio immobiliare di persone fisiche e giuridiche, al fine del contrasto dell'evasione fiscale; aggiornamento sullo stato delle attività svolte dall'Agenzia per la determinazione dei metri quadrati degli immobili privi di planimetria catastale, ovvero con planimetrie non riportate in scala, con particolare riferimento ai trasferimenti immobiliari avvenuti tra la fine degli anni '60 e gli inizi degli anni '70; livello di realizzazione dell'Archivio nazionale degli stradari e dei numeri civici e risultati ottenuti fino ad oggi nel miglioramento della qualità dei dati delle banche dati pubbliche; Anagrafe immobiliare integrata (a cui accennava il presidente): stato di attuazione del progetto e servizi attualmente erogati ai cittadini, ai professionisti e ad altre amministrazioni pubbliche; le imposte e la rendita catastale.

Abbiamo fatto un cenno anche alla delega ormai decaduta del 2014, che tra i temi che poneva aveva anche quello della revisione del sistema estimativo del catasto dei fabbricati, dove l'Agenzia delle entrate ha svolto un lavoro, ci sono dei corposi documenti preparativi. Questa iniziativa poi non ha avuto seguito, ma comunque, nel caso fosse necessario, siamo disponibili a mettervi a disposizione questi studi.

Aggiornamento del quadro degli strumenti informativi gestiti dall'Agenzia delle entrate nell'ambito del sistema informativo della fiscalità relativamente al patrimonio immobiliare nazionale e alimentazione delle banche dati catastali e miglioramento della qualità dei dati. Il sistema informativo del patrimonio immobiliare italiano gestito dall'Agenzia delle entrate si fonda sulle componenti istituzionali del catasto, della pub-

blicità immobiliare, dei servizi tecnico-estimativi e dell'osservatorio del mercato immobiliare.

A supporto dell'erogazione dei servizi, l'Agenzia ha reso disponibile nel proprio sito *web* il portale dei servizi telematici (SISTER e portale per i comuni), tramite il quale colloquia con cittadini, professionisti, amministrazioni pubbliche centrali e locali e altri enti. In particolare, tramite il portale, i comuni possono scaricare l'intera banca dati catastale e la cartografia in formato vettoriale per l'ambito territoriale di competenza, nonché accedere a specifici servizi a supporto dei propri compiti istituzionali per ciò che attiene alla determinazione dell'IMU e della TARI, alla certificazione toponomastica e il possibile *download* di tutte le dichiarazioni DOCFA, che sono i documenti di aggiornamento catastale presentati mensilmente.

Sulla stessa piattaforma sono inoltre resi disponibili specifici servizi, che consentono ai comuni di partecipare all'attività di verifica sugli immobili (fabbricati mai dichiarati, fabbricati rurali, nuove costruzioni, variazioni), potendo eventualmente fornire documentazione per quanto di competenza.

Inoltre, per tutte le pubbliche amministrazioni l'Agenzia ha implementato, nell'ambito del servizio pubblico di connettività, il sistema di interscambio, il cui accesso avviene attraverso l'interconnessione a livello applicativo del sistema informatico dell'ente cooperante con quello dell'Agenzia, mediante il quale sono erogati i servizi *download* gratuiti dei dati catastali e cartografici.

A novembre 2017, inoltre, l'Agenzia ha reso disponibile un nuovo servizio *online* di navigazione della cartografia catastale ad accesso libero, realizzati in attuazione della direttiva europea, *Infrastructure for spatial information in Europe* (INSPIRE), secondo standard internazionali. Tale servizio consente la visualizzazione dinamica delle informazioni cartografiche catastali e l'integrazione con i dati geografici di altre pubbliche amministrazioni, nonché l'interoperabilità con tutti i sistemi che gestiscono

tali tipologie di dati, in uso presso le pubbliche amministrazioni e i professionisti.

Per favorire l'accesso alla consultazione cartografica con modalità di più semplice utilizzo per i cittadini, nel corso del 2018 è stato anche realizzato il Geoportale cartografico catastale dell'Agenzia, che consente di navigare dinamicamente le mappe, nonché di ricercare singole particelle tramite identificativo catastale.

Dai monitoraggi quotidiani, i servizi di consultazione cartografica registrano un consistente e crescente utilizzo degli utenti, soprattutto delle pubbliche amministrazioni, sempre più interessate a una cartografia di grande dettaglio.

A partire dalle innovazioni introdotte in ambito cartografico, l'evoluzione dei servizi *online* di consultazione potrà da un lato avvicinare ulteriormente i cittadini all'attività dell'Agenzia, diventando anche strumento di trasparenza e *accountability*, dall'altro incrementare i livelli di interoperabilità e collaborazione con le altre amministrazioni, a supporto sia delle attività esclusivamente interne, sia dei più generali processi di gestione del territorio.

L'Agenzia gestisce per conto dello Stato il sistema di inventariazione degli immobili sotto il profilo della loro individuazione fisica, della descrizione delle caratteristiche tecniche ed economiche, della registrazione dei diritti. Per il patrimonio di conoscenze risulta sempre più strategico per una moderna *governance* del territorio il supporto alla fiscalità, alla pianificazione urbanistica, alla Protezione civile, alla sicurezza del patrimonio abitativo dai rischi naturali e alla tutela ambientale, costituendo di fatto una vera e propria infrastruttura per il Paese per il settore immobiliare.

Il patrimonio immobiliare italiano è infatti georeferenziato sulla mappa catastale che l'Agenzia gestisce in qualità di organo cartografico dello Stato, ed è integrato con i soggetti titolari dei diritti di ciascun immobile terreno o urbano, attraverso l'Anagrafe immobiliare integrata, e con i dati economici dell'osservatorio del mercato immobiliare. Riguardo ad esempio alla gestione delle emergenze è già in atto una

proficua collaborazione istituzionale con il Dipartimento della protezione civile, attraverso un accordo quadro decennale per la condivisione dei dati cartografici catastali e il supporto alle attività di protezione civile, al fine di far fronte in modo strutturato e quindi più efficace alle eventuali situazioni di emergenza future.

Dopo gli eventi sismici in centro Italia del 2016, il programma europeo Copernicus ha scelto la cartografia catastale dell'Agenzia delle entrate per la tematizzazione dei danni provocati dal terremoto, perché è accurata, a grande scala e interoperabile.

Il miglioramento costante della qualità dei dati immobiliari e l'aggiornamento automatico della cartografia sono parte essenziale delle politiche che governeranno nel prossimo futuro l'innovazione metodologica, tecnologica e organizzativa dei dati immobiliari gestiti dall'Agenzia. Inoltre, anche nell'ambito delle attività conseguenti all'approvazione della legge delega n. 23 del 2014, con l'esplicito obiettivo di rendere il sistema fiscale più equo, trasparente e orientato alla crescita, l'Agenzia ha implementato una serie di attività volte al miglioramento del sistema catastale, al fine di costituire un inventario della proprietà immobiliare sempre più completo, migliorare la qualità delle banche dati catastali e consentire l'aggiornamento della cartografia, funzionali alla completa realizzazione dell'Anagrafe immobiliare integrata e alla costituzione delle sue componenti, cioè il Sistema integrato del territorio e l'Anagrafe dei titolari.

L'Agenzia ha avviato progetti innovativi di miglioramento della qualità delle banche dati, articolati su due azioni strategiche: miglioramento della qualità delle informazioni catastali e ipotecarie, aggiornamento ed evoluzione del sistema cartografico del catasto.

Per quanto riguarda le attività di perfezionamento della qualità delle banche dati, vanno evidenziati gli interventi finalizzati ad assicurare la completa integrazione e coerenza dei dati degli immobili censiti al catasto e le attività necessarie a garantire la completezza e la coerenza dei

soggetti titolari dei diritti reali sugli stessi immobili, nonché la completa informatizzazione dei dati di pubblicità immobiliare.

In merito alle attività di aggiornamento della cartografia, l'Agenzia già nel 2017 ha avviato una serie di attività che consentono il recupero della precisione dei fogli di mappa e la costruzione delle congruenze geometriche, al fine di garantire il *continuum* tra fogli di mappa adiacenti e quindi la piena navigabilità nel senso moderno del termine.

Tale linea di intervento, nella quale è necessario l'utilizzo di professionalità specifiche e dotazioni tecnologiche avanzate, ha visto nel 2017 l'avvio di sole 50 province, mentre nel 2018 sono state attivate tutte le altre. Al 31 dicembre 2018, il dato relativo all'incidenza dei fogli per i quali è stata recuperata la precisione della congruenza geometrica è di poco inferiore all'8 per cento dell'intero magazzino.

Nel corso dell'ultimo biennio, nell'ambito delle attività finalizzate a far emergere situazioni di elusione e di evasione fiscale in ambito immobiliare, è stata inoltre effettuata la campagna di accertamento massivo dei fabbricati rurali, iscritti senza rendita solo al catasto dei terreni e non dichiarati al catasto edilizio urbano. L'attività è stata preceduta dall'invio ai soggetti intestatari di avvisi bonari, che hanno favorito l'adempimento spontaneo.

All'inizio del 2011, nella banca dati censuaria del catasto terreni il numero di fabbricati rurali ammontava ancora ad oltre 3,2 milioni di unità. A seguito dell'entrata in vigore del decreto-legge 6 dicembre 2011 n. 201, tale numero è andato costantemente a ridursi, passando dai 2,5 milioni nel 2012 ai 2,2 milioni nel 2013, fino a raggiungere circa 850.000 unità ancora presenti alla fine del 2018. La suddetta riduzione si è verificata a seguito sia delle dichiarazioni di parte, sia delle azioni di bonifica effettuate da questa Agenzia, mentre sono risultate numericamente trascurabili le comunicazioni effettuate dai comuni.

Dei circa 850.000 immobili a destinazione rurale ancora iscritti in catasto terreni alla fine del 2018, circa 318.000 allo stato attuale sono oggetto di accertamento.

Nell'ultimo biennio sono inoltre proseguite le attività conseguenti all'accertamento dei fabbricati non dichiarati al catasto (cosiddetti « fabbricati fantasma »), con il recupero di oneri per le attività di attribuzione della rendita presunta e applicazione di sanzioni e tributi.

L'Agenzia, con l'utilizzo delle ortofoto digitali ad alta definizione, proseguirà nel futuro, compatibilmente con le risorse disponibili, con attività mirate, connesse al monitoraggio costante del territorio, di cui all'articolo 19, comma 12, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78.

Passiamo ora al riepilogo delle tipologie di informazioni in possesso dell'Agenzia delle entrate in merito al patrimonio immobiliare di persone fisiche e giuridiche, al fine del contrasto all'evasione fiscale. In merito al contrasto all'evasione in campo immobiliare, faccio riferimento sostanzialmente all'ambito relativo all'accatastamento delle unità immobiliari e quindi alla registrazione negli archivi catastali, per determinare di conseguenza la rendita catastale quale elemento per il calcolo della base imponibile per una molteplicità di imposte erariali e locali.

L'accertamento e la riscossione delle imposte patrimoniali ricorrenti come l'IMU e la TASI sono demandati, come è noto, ai comuni. Nell'allegato 1 alla presente relazione è riportata la consistenza e la rendita delle unità immobiliari urbane del catasto edilizio urbano, con i dati riferiti al 31 dicembre 2018.

Il controllo condotto dall'Agenzia per garantire il corretto e completo aggiornamento della banca dati catastale, anche nell'ottica del monitoraggio costante del territorio, si realizza con una attività corrente e una che, per l'entità degli immobili trattati, risulta essere periodica. L'attività corrente è quella relativa all'accertamento delle rendite proposte dai tecnici professionisti per i nuovi accatastamenti o per dichiarazioni di variazione. Gli accertamenti effettuati nel corso del 2018 hanno interessato alla data del 31 dicembre oltre 505.000 unità immobiliari urbane, con un incremento della rendita complessiva per

le unità controllate superiore a 114 milioni di euro.

L'attività periodica fa riferimento all'accertamento delle variazioni catastali non dichiarate, in attuazione dei seguenti dispositivi normativi: il primo è relativo alla cosiddetta « operazione immobili fantasma », che tra il 2007 e il 2012 ha consentito di far emergere e attribuire la rendita ad oltre 1.200.000 unità immobiliari, per una rendita catastale complessiva di circa 825 milioni di euro.

Questa operazione, compatibilmente con le limitate risorse disponibili, potrà essere nuovamente riproposta nell'ambito del monitoraggio costante del territorio, divenendo così un'espressione periodica di controllo, i cui effetti possono probabilmente essere positivi non solo sul piano del contrasto all'evasione fiscale, ma più in generale per supportare gli enti preposti al governo del territorio, quali ad esempio i comuni, nel controllo della regolarità urbanistica degli immobili.

Il secondo è relativo all'attuazione delle norme contenute nei commi 335 e 336 dell'articolo unico della legge n. 311 del 2004. Per quanto riguarda il comma 335, finora sono stati 17 i comuni che hanno richiesto, sulla base dei criteri previsti dalla norma, il processo di revisione dei classamenti delle unità immobiliari urbane ricomprese in specifici ambiti territoriali. Tra questi rilevano in particolare i capoluoghi di Roma, Milano, Bari, Lecce, Ferrara e Perugia. Complessivamente questa attività ha generato un incremento complessivo delle rendite per circa 184 milioni di euro.

Riguardo al comma 336, concernente la procedura di revisione dei classamenti incoerenti, sono stati trattati circa 119.000 immobili, per i quali i comuni hanno effettuato una richiesta di regolarizzazione catastale.

Il terzo è relativo all'attuazione del comma 277 dell'articolo 1 della legge 244 del 2007, che prevede l'identificazione da parte dell'Agenzia di nuove costruzioni, variazioni non dichiarate al catasto da parte dei soggetti obbligati. L'Agenzia, a partire dal 2007, ha sottoposto a tale modalità di

accertamento circa 315.000 immobili, distribuiti sull'intero territorio nazionale.

Allo stato attuale, gli uffici provinciali – territorio dell'Agenzia hanno avviato il procedimento di accertamento, ai sensi del comma 277 dell'articolo 1 della legge 244 del 2007, per circa 318.000 immobili rurali ancora iscritti al catasto dei terreni, soprattutto al fine di sollecitare i soggetti inadempienti alla regolarizzazione catastale.

Il quarto infine è quello previsto dalle norme relative ai cosiddetti « immobili rurali ». Al riguardo, l'articolo 13, comma 14 e seguenti del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, ha innovato la disciplina relativa al censimento in catasto dei fabbricati rurali, con la previsione di apporre negli atti del catasto una specifica annotazione, concernente la sussistenza del requisito di ruralità in capo agli stessi.

Passiamo ora all'aggiornamento sullo stato delle attività svolte dall'Agenzia per la determinazione dei metri quadrati degli immobili privi di planimetria catastale, ovvero con planimetrie non riportate in scala, con particolare riferimento ai trasferimenti immobiliari avvenuti tra la fine degli anni '60 e gli inizi degli anni '70.

L'Agenzia, in un'ottica di miglioramento della qualità dell'informazione, di trasparenza del mercato immobiliare e di oggettiva riconoscibilità del bene da acquistare o vendere, ha determinato, anche per utilizzi connessi all'eventuale riforma del sistema estimativo del catasto fabbricati, le superfici per tutte le unità immobiliari ordinarie, censite nei gruppi A, B e C, provviste di planimetria, sulla base di quanto stabilito dal decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 138.

L'Agenzia, pertanto, ha reso disponibile ai cittadini, attraverso la visura, per circa 57 milioni di immobili, i dati di superficie delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria, iscritte in catasto e corredate di planimetria. Anche per la segnalazione e correzione di incoerenze riscontrate nelle superfici catastali, sono state realizzate le procedure informatiche, che consentono a ciascun soggetto interessato di inviare le proprie osservazioni mediante forme di comunicazione strutturata, rese

disponibili sul sito istituzionale dell’Agenzia.

Oltre alla possibilità di operare correzioni sui dati di superfici esistenti, è possibile anche integrare le informazioni per i dati mancanti. Al momento della costituzione del nuovo catasto edilizio urbano, per alcune tipologie di immobili erano previste fattispecie di esclusione della presentazione delle planimetrie in catasto. Inoltre, in certi casi, le modalità di redazione delle planimetrie presentate nei primi anni di conservazione del catasto non consentono il calcolo delle superfici in base ai criteri del DPR n. 138 del 1998.

Il dato delle unità immobiliari senza superfici o con planimetrie non aggiornate è destinato comunque a diminuire nel tempo, in quanto, nel caso di atti di compravendita, è obbligatoria la presentazione della planimetria conforme allo stato di fatto dell’immobile, superando pertanto eventuali situazioni di difformità pregresse.

Una definitiva soluzione di tipo normativo per la mancanza residuale del dato di superficie potrebbe essere quella di assegnare alle unità immobiliari interessate una superficie convenzionale, calcolata moltiplicando la consistenza catastale per un parametro di conversione, determinato per ciascuna categoria ordinaria a destinazione abitativa in relazione alla dimensione del vano medio. Premesso che la superficie convenzionale non rappresenterebbe per definizione l’esatta misura delle superfici delle unità immobiliari, sarebbe fatta salva la possibilità per il contribuente di presentare la planimetria in catasto secondo le consuete modalità, solo laddove dovesse ritenere significativamente diverso il valore della superficie convenzionale attribuita rispetto a quella effettiva.

Passiamo al livello di realizzazione dell’Archivio nazionale degli stradari e dei numeri civici e ai risultati ottenuti fino ad oggi nel miglioramento della qualità dei dati nelle banche dati pubbliche. L’Agenzia del territorio, ora incorporata nell’Agenzia delle entrate, e l’Istat hanno costituito, in occasione delle attività propedeutiche al quindicesimo censimento della popolazione e delle abitazioni, un archivio conte-

nente gli stradari e i numeri civici di tutti i comuni italiani, denominato Archivio nazionale degli stradari e dei numeri civici.

Le applicazioni messe gratuitamente a disposizione dall’Agenzia sulla piattaforma informatica del portale dei comuni hanno agevolato ciascun comune negli adempimenti previsti dal regolamento anagrafico, inerenti alla tenuta e all’aggiornamento dei propri stradari e indirizzari, consentendo di disporre di un archivio informatizzato costruito sulla base degli indirizzi catastali, che poteva essere facilmente modificato e integrato per adeguarlo alla situazione di fatto esistente sul proprio territorio.

Completato il censimento, l’Istat ha effettuato l’analisi e l’incrocio tra i dati toponomastici di origine comunale utilizzati in occasione del censimento, al fine di rilevare eventuali disallineamenti, e ha chiesto ai comuni di verificare i disallineamenti riscontrati provvedendo, ove necessario, a correggere, integrare e validare i dati forniti sul portale dei comuni dell’Agenzia, aggiornandoli alla situazione di fatto esistente alla data in cui il comune effettua la validazione finale.

Le attività in corso hanno consentito di elevare ulteriormente la qualità dell’archivio, che sarà utilizzato quale base di partenza per la realizzazione dell’Archivio nazionale dei numeri civici e delle strade urbane. Quest’ultimo archivio, come previsto dall’articolo 4 del DPCM 12 maggio 2016, realizzato dall’Istat e dall’Agenzia delle entrate, costituisce alla data di attivazione il riferimento nazionale per gli stradari e indirizzari comunali.

L’introduzione dell’Archivio nazionale dei numeri civici e delle strade urbane comporterà l’abbattimento dei costi legati alla gestione degli indirizzi in quanto, sfruttando un’economia di scala a livello nazionale, consentirà alle amministrazioni pubbliche, ai cittadini e alle imprese di disporre di un archivio di riferimento informatizzato, codificato e certificato dai comuni, che garantisce un elevato grado di integrazione con altre banche dati di interesse nazionale, quali la Banca dati catastale, l’Anagrafe nazionale della popolazione residente, l’Anagrafe tributaria, le

banche dati utilizzate dall'Istat per lo svolgimento del censimento permanente della popolazione.

L'Agenzia delle entrate utilizza già da diversi anni i dati toponomastici, ovvero i nomi delle aree di circolazione e i numeri civici, certificati dai comuni per bonificare gli indirizzi contenuti nella banca dati catastale. Tale attività è stata condotta in modalità graduale e ha riguardato fino al 2015 esclusivamente gli odonimi e dal 2016 anche la numerazione civica.

Ad oggi, il 95 per cento (70,5 milioni) dei circa 74 milioni di unità immobiliari presenti nella banca dati catastale ha un indirizzo catastale il cui odonimo è tra quelli certificati dal comune, mentre il 46 per cento (34,6 milioni) ha un indirizzo catastale in cui anche il numero civico oltre all'odonimo risulta certificato dal comune. Per garantire un alto grado di qualità all'interno delle banche dati pubbliche, è auspicabile che il processo di convergenza già avviato autonomamente dall'Agenzia delle entrate tra i dati dell'Anagrafe nazionale strade e numeri civici e dell'Anagrafe tributaria sia accompagnato da un analogo processo di convergenza tra i dati dell'Anagrafe nazionale della popolazione residente e l'ultima Anagrafe in precedenza citata, eventualmente anche tramite l'emanazione di specifici provvedimenti legislativi.

Il *team* per la trasformazione digitale presso la Presidenza del Consiglio dei ministri ha recentemente identificato l'Anagrafe nazionale numeri civici e strade urbane come una delle iniziative da accelerare ai fini della maggiore digitalizzazione del Paese, in particolare per gli obiettivi in ambito *open data*.

Passiamo all'Anagrafe immobiliare integrata, stato di attuazione del progetto e servizi attualmente erogati a cittadini, professionisti ed altre amministrazioni pubbliche. Al fine di costituire un inventario completo ed uniforme del patrimonio immobiliare italiano, l'Agenzia delle entrate prosegue nel graduale processo di implementazione e miglioramento dei livelli di correlazione delle informazioni degli archivi amministrativo-censuari, cartografici,

planimetrici e di pubblicità immobiliare, attraverso la costituzione dell'Anagrafe immobiliare integrata.

L'Agenzia, per svolgere la propria missione istituzionale a supporto della fiscalità immobiliare per la corretta individuazione degli oggetti (gli immobili), con la relativa base imponibile, nonché dei soggetti titolari dei diritti reali in quanto soggetti d'imposta, ha già realizzato ad uso interno una piattaforma informatica, basata sulla cartografia catastale vettoriale a grande scala a copertura nazionale, che viene tenuta costantemente aggiornata e che può essere valorizzata anche per scopi diversi dalla stessa fiscalità.

Il nuovo sistema informativo immobiliare segue un percorso di cambiamento, che ha posto l'accento sui temi dell'integrazione dei dati e dei processi, del controllo di qualità e della gestione unitaria dei dati e dell'infrastruttura tecnologica.

L'Anagrafe immobiliare integrata è costituita da due componenti, una tecnologica e l'altra informativa. Il sistema integrato del territorio, evoluzione del sistema informativo catastale verso un modello georeferenziato, basato sul sistema cartografico del catasto, è specializzato nella gestione delle informazioni oggettive degli immobili, quali la classificazione, la descrizione, gli elementi reddituali, gli indirizzi e la geolocalizzazione sul territorio, nonché i valori medi di mercato, necessari alla validazione e all'aggiornamento del valore fiscale.

Un sistema informativo, l'Anagrafe dei titolari, che include la banca dati integrata, originariamente costituita per contenere le informazioni presenti nei registri del catasto e di pubblicità immobiliare, in cui siano anche rappresentate e qualificate le relazioni fra gli immobili e i soggetti titolari di diritti reali.

Il sistema integrato del territorio ha l'obiettivo di costituire il nuovo Catalogo nazionale degli immobili, permettendo la corretta geolocalizzazione geografica di ciascun immobile censito in catasto, integrando le informazioni identificative, tecniche, censuarie e reddituali ai fini fiscali, oltre a consentire una migliore disponibi-

lità delle informazioni utili alla gestione dell'osservatorio del mercato immobiliare.

Nella nuova piattaforma tecnologica i livelli informativi attualmente previsti sono la cartografia catastale, le particelle, i fabbricati, le unità immobiliari urbane e le relative planimetrie, i grafi stradali, le ortofoto, le zone OMI. La stessa piattaforma sarà arricchita da informazioni provenienti da altre fonti di dati di fuori dominio, in un'ottica di fruibilità del patrimonio di conoscenza anche esterne all'Agenzia delle entrate, di collaborazione con gli enti istituzionali preposti alla *governance* del territorio.

Anche sul tema della pericolosità, vulnerabilità, esposizione e messa in sicurezza del patrimonio abitativo dai fenomeni idrogeologici e sismici, nell'ambito del progetto « Casa Italia » avviato dal Governo nel settembre 2016, gestito dalla Presidenza del Consiglio dei ministri, il patrimonio di conoscenze e informazioni analitiche sui fabbricati georiferiti sulla cartografia catastale, che potrebbe essere messo a disposizione dall'Agenzia delle entrate attraverso la sua piattaforma tecnologica — resa accessibile a tutte le amministrazioni pubbliche coinvolte, integrata con dati esterni e interoperabile — può svolgere un ruolo determinante per l'attivazione delle politiche di promozione della sicurezza degli edifici.

L'Anagrafe dei titolari, in parallelo, ha l'obiettivo di costituire l'Anagrafe nazionale dei titolari di diritti reali sugli immobili, principalmente mediante la ricerca degli atti da cui hanno origine le intestazioni in catasto, tramite il confronto con i registri di riferimento, cioè con quelli della pubblicità immobiliare, ed estendendo in futuro l'integrazione anche con altre banche dati.

L'elemento chiave tra le due componenti informative è l'immobile, che costituisce pertanto l'elemento di base dell'Anagrafe immobiliare integrata. Attualmente l'Agenzia ha attivato in forma sperimentale un servizio di consultazione dell'Anagrafe immobiliare integrata nei confronti di 119 comuni che hanno manifestato il proprio interesse.

Inoltre, nel corso del 2018 l'Agenzia ha attivato un nuovo servizio, tramite il quale ogni comune può autonomamente inserire nel sistema informativo dell'Agenzia una o più liste contenenti i codici fiscali delle persone fisiche nei cui confronti si intende effettuare la verifica delle unità immobiliari dichiarate ai fini ISEE. Il sistema restituisce l'elenco dei beni immobili presenti su tutto il territorio nazionale, riferiti a ciascun codice fiscale. In considerazione della particolarità del servizio, le richieste inserite dai comuni devono essere firmate digitalmente dal responsabile del comune.

Le imposte e la rendita catastale. Le imposte che gravano sui cespiti immobiliari possono essere così classificate: imposte di natura reddituale, IRPEF e IRES, imposte di natura patrimoniale, IMU e TASI, imposte sui trasferimenti e registro sulle locazioni (IVA, registro, ipotecaria e catastale, successioni e donazioni, registro e bollo su locazioni).

Complessivamente la tassazione immobiliare nel 2018 si può stimare in circa 40 miliardi di euro, le imposte di natura reddituale pesano per il 21 per cento, quelle di natura patrimoniale per il 49 per cento e quelle sui trasferimenti e sulle locazioni per il restante 30 per cento. Sul totale di queste imposte, la rendita catastale può costituire la base imponibile diretta per le imposte sul reddito solo in situazioni residuali. I valori catastali invece ottenuti mediante il prodotto della rendita per un coefficiente moltiplicativo univoco su base nazionale sono attualmente adottati quale base imponibile per le seguenti imposte: IMU e TASI; imposte di registro, limitatamente al caso in cui l'imponibile per il trasferimento di abitazioni è stabilito con il sistema del cosiddetto « prezzo valore »; imposte di successione e donazione.

I valori catastali, come si è detto, si calcolano applicando la rendita ai coefficienti moltiplicativi, i quali sono variati nel tempo. Si rammenta che la rendita catastale, nel caso per esempio delle abitazioni, è determinata dalla tariffa di estimo della specifica classe di categoria in cui è classificata per la consistenza in vani.

L'unica revisione di dette tariffe fu attuata all'inizio degli anni '90 e l'operazione si concluse a settembre del 1991. A seguito della revisione, sono stati introdotti nuovi coefficienti moltiplicativi delle rendite, ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali. Tali coefficienti rispondevano a un criterio logico, sebbene applicato empiricamente con modalità estremamente semplificate, in base al quale il coefficiente era considerato come l'equivalente del reciproco del tasso di rendimento netto di una rendita perpetua.

Si ipotizzò quale fosse un tasso di rendimento netto medio nazionale per le diverse categorie catastali di immobili, e si indicò l'1 per cento delle abitazioni, le pertinenze e altri locali, il 2 per cento per gli uffici e le unità immobiliari delle categorie del gruppo D, il 3 per cento per i negozi e le unità del gruppo E. Il reciproco di detti tassi costituiva il corrispondente del coefficiente moltiplicativo.

Quando fu introdotta l'ICI nel 1993, per la determinazione dei valori catastali si fece riferimento, come logica voleva, agli stessi coefficienti moltiplicativi validi per l'imposta di registro, e il valore catastale doveva essere unico. Successivamente vi furono diversi interventi sui coefficienti moltiplicativi, sostanzialmente per le esigenze dei bilanci delle amministrazioni pubbliche.

Tali interventi hanno però introdotto elementi di squilibrio nel criterio logico su cui il legislatore basò la determinazione degli stessi coefficienti all'inizio degli anni '90. In particolare, nel 2004 con l'articolo 2, comma 66, della legge 24 dicembre 2003 n. 350, sono stati aumentati i coefficienti moltiplicativi ai soli fini delle imposte di registro ipotecarie catastali.

Questa operazione, mantenendo il significato attribuibile ai coefficienti stabiliti agli inizi degli anni '90, avrebbe dovuto interpretarsi come una riduzione a livello nazionale del rendimento medio ritraibile dai beni e una riduzione minore per le prime case rispetto a tutti gli altri immobili. Ciò ha comportato una cesura rispetto al riferimento logico cui erano ancorati i coefficienti, che diventano da quel mo-

mento in poi un puro moltiplicatore fiscale di base imponibile. In effetti, il moltiplicatore non è ancorato a uno specifico processo di determinazione come le rendite.

Le motivazioni di tali politiche sono da ricondurre anche al fatto che la modifica delle rendite catastali deve passare per la revisione delle tariffe d'estimo e del clasamento dei beni immobili ordinari, e ciò richiede, a prescindere dalla volontà politica, tempi non immediati e risorse spesso non disponibili, mentre la modifica dei coefficienti richiede solo un intervento legislativo che modifichi i coefficienti.

Nel 2011, per determinare l'incremento delle basi imponibili ai fini dell'imposta patrimoniale a favore dei comuni, furono aumentati in misura considerevole, differenziandoli ulteriormente per categoria catastale, i coefficienti moltiplicativi dell'IMU, che sostituì l'ICI, coefficienti che poi furono successivamente utilizzati anche per la TASI.

Se ipotizzassimo a valle della revisione del 1991 che i valori catastali determinati dal prodotto tra la rendita catastale e il coefficiente moltiplicativo per le abitazioni fossero risultati in media nazionale del tutto in linea con i valori del patrimonio a prezzi correnti di mercato in quel medesimo anno, avremmo che in tal caso il rapporto medio tra valore di mercato e valore catastale sarebbe stato all'epoca per ipotesi pari a 1, l'evoluzione del rapporto medio nazionale tra valore di mercato e valore catastale ai fini dell'ICI/IMU limitatamente alle abitazioni risulta essere nell'anno 2000 2,35, ossia il valore di mercato era 2,35 volte superiore al valore catastale, nel 2005 3,39, nel 2013 2,16, nel 2015 2,05, nel 2017 1,92.

Tra il 2000 e il 2005, il passaggio da un rapporto pari a 2,35 a 3,39, quando il valore di mercato superò più di tre volte quello catastale, fu dettato dall'impetuosa crescita dei prezzi delle abitazioni, quindi da un aumento del numeratore nel rapporto. Nel 2013, la netta caduta di detto rapporto (meno 36 per cento) fu dovuta all'incremento dei coefficienti moltiplicativi (più 60 per cento) avvenuto nel 2011 nel passaggio da ICI a IMU, e alla riduzione nei prezzi. Secondo l'Istat vi fu una riduzione

dei prezzi dell'8,8 per cento, e a causa della ulteriore riduzione dei prezzi delle abitazioni il rapporto si è ridotto fino all'1,92 nel 2017.

Il dato del 2017 (1,92) è un rapporto medio, a livello regionale si va dall'1,42 del Friuli-Venezia Giulia al 3,36 del Trentino-Alto Adige. In circa 205 comuni, pari all'1,9 per cento dello *stock* abitativo, tale rapporto è uguale o inferiore all'unità, ossia i valori di mercato risultano in media inferiori o al più pari a quelli catastali.

Il problema, anche soltanto con riferimento alle imposte di natura patrimoniale, è che mentre gli incrementi dei valori catastali sono stati uniformi su base nazionale, quelli dei valori di mercato delle abitazioni e immobiliari in genere hanno presentato una variabilità territoriale notevolissima.

Passiamo a un cenno sulla delega di cui all'articolo 2 della legge 11 marzo 2014, n. 23, e il progetto attuativo dell'Agenzia in sintesi. Una eventuale riforma delle attuali modalità di determinazione delle rendite catastali comporterebbe notevoli vantaggi in termini di efficienza e di equità al sistema della tassazione immobiliare. Diversi tentativi legislativi sono stati promossi dal Governo e dal Parlamento, ultima in ordine di tempo la delega approvata dal Parlamento nella scorsa legislatura (articolo 2 della legge 11 marzo 2014, n. 23) che, come è noto, non è stata attuata se non per una parte, quella delle Commissioni censuarie.

All'epoca comunque l'Agenzia, nel rispetto dei criteri indicati dalla legge delega, delineò un progetto attuativo che si ritiene utile riportare in estrema sintesi. Si premette in primo luogo che gli effetti sul gettito fiscale di una riforma del sistema estimativo dei fabbricati non dipendono dalle scelte tecniche sulle modalità di determinazione dei valori e delle rendite, bensì dalle scelte di politica tributaria. A livello complessivo, la riforma può essere neutrale, aumentare oppure ridurre la pressione fiscale.

In secondo luogo, si evidenzia che se la scelta fosse per la neutralità sulla pressione fiscale complessiva per il ripristino delle condizioni di equità, un modo semplice di

procedere sarebbe quello di mantenere invariata la base imponibile derivante dalle nuove rendite e dai nuovi valori catastali, e ovviamente anche le aliquote. Operativamente, una volta determinati con il nuovo sistema estimativo tutti i valori delle rendite, sarebbe possibile determinare specifici coefficienti di adeguamento, tali da consentire di eguagliare la somma degli imponibili basati sul sistema riformato con quelli attuali, anche per categorie di immobili.

In effetti, gli elementi di iniquità dell'attuale sistema non sono dati solo dalla distanza dei valori e dei redditi di mercato da quelli catastali, ma dal fatto che tale distanza non risulta omogenea tra le singole unità immobiliari e per aggregazione tra i diversi territori. In ogni caso, la neutralità implica necessariamente che alcuni contribuenti vedranno diminuire la pressione fiscale e altri la vedranno aumentare.

In terzo luogo, infine, si ritiene utile sottolineare come una riforma ampia e strutturale del sistema estimativo del catasto italiano richieda la disponibilità di adeguate risorse umane e strumentali. A tale riguardo, si evidenzia che per l'attuazione della legge delega citata l'Agenzia avrebbe dovuto assumere almeno un migliaio di tecnici, numero comprensivo del *turnover*, e che furono stanziati 250 milioni di euro su cinque anni, peraltro forse sottostimati. Il processo di riforma avrebbe richiesto infatti almeno cinque anni per la sua completa attuazione.

L'Agenzia all'epoca elaborò un progetto di riforma coerente con i criteri stabiliti dalla legge delega, prevedendo quattro mutamenti fondamentali:

- 1) il passaggio da un catasto di redditi a un catasto di valori e redditi, per superare la distorsione derivante dall'attuale determinazione dei valori imponibili di natura patrimoniale;

- 2) il superamento dell'attuale vetustà e obsolescenza delle rendite catastali, mediante la loro rideterminazione insieme ai relativi valori, per l'intero patrimonio immobiliare nazionale (circa 64 milioni di unità immobiliari urbane). In particolare, per le categorie ordinarie (abitazioni, ne-

gozi, box, cantine) l'abbandono del metodo delle categorie, classi e tariffe per la determinazione delle rendite, la definizione per ciascun segmento di mercato, dato da un ambito territoriale e un ambito funzionale dell'immobile, di funzioni statistiche su base campionaria, che per ciascun edificio e ciascuna unità in relazione alle specifiche caratteristiche posizionali ed edilizie consentano di determinare sia il valore patrimoniale che il reddito (non puntuale ma ordinario). L'utilizzo per tutte le categorie ordinarie delle superfici espresse in metri quadrati supera per le abitazioni e gli uffici il riferimento al vano catastale. Questo cambiamento nel modo di determinare l'imponibile riguarderebbe oggi 62 milioni di unità immobiliari. Per le categorie speciali (industrie, ipermercati, uffici strutturati) la determinazione del valore e la rendita con procedimenti di stima diretta interesserebbe oggi circa 1,5 milioni di unità immobiliari, censite nelle categorie del gruppo D, oltre a 173.000 unità censite nella categoria del gruppo E (porti, ferrovie, aeroporti) che sono esenti da IMU. Di questi, circa 400.000 sono unità complesse, per le quali le operazioni di stima richiedono maggiore impegno soprattutto per la necessità di effettuare sopralluoghi;

3) la predisposizione di un nuovo sistema informativo catastale per aggiornare i valori e le rendite catastali ogni cinque anni, dal solo punto di vista monetario mediante l'osservatorio del mercato immobiliare, e ogni decennio dal punto di vista più strutturale, mediante la revisione delle funzioni statistiche, per tener conto dei mutamenti economici e urbanistici del tessuto urbano. Il nuovo sistema informativo catastale peraltro avrebbe consentito di accogliere progressivamente una maggiore quantità e qualità di informazioni di dettaglio (si pensi ai dati sulla classificazione energetica e ai vincoli urbanistici) utili non solo sul piano fiscale, ma più in generale per il governo del territorio e la trasparenza del mercato immobiliare;

4) il riordino della tassazione immobiliare anche con una forte semplificazione sul piano delle modalità di accertamento,

consentite dall'adeguamento delle basi imponibili.

In estrema sintesi, il progetto di riforma delineato a suo tempo dall'Agenzia si sarebbe attuato sulla base dei seguenti strumenti innovativi: il nuovo quadro di qualificazione delle unità immobiliari; la perimetrazione sulla base della cartografia catastale degli ambiti territoriali di riferimento in relazione ai quali determinare le funzioni di stima di natura statistica; la determinazione della superficie per unità immobiliari ordinarie; l'elaborazione delle funzioni di stima di natura statistica; la stima diretta e un nuovo sistema informativo per le categorie speciali.

Il processo di attuazione di tale riforma avrebbe richiesto un particolare impegno anche di altre strutture:

in primo luogo dei comuni, che avrebbero dovuto compiere uno sforzo di rilevazione formalizzato in piani operativi condivisi con l'Agenzia;

in secondo luogo con il partner tecnologico SOGEI per l'implementazione informatica del processo, e con la SOSE, in ausilio alla elaborazione di massa delle funzioni statistiche di stima;

in terzo luogo con le categorie professionali, cui sarebbe stata richiesta una collaborazione in particolare nel campo delle stime dirette;

infine con i proprietari e i contribuenti, che avrebbero potuto fornire informazioni rilevanti, anche su richiesta da parte dell'Agenzia.

Queste azioni avrebbero dovuto essere condotte insieme ad alcuni processi di allineamento e di coerenza del sistema informativo attuale.

Una prima azione perequativa della tassazione immobiliare potrebbe essere ottenuta con il superamento del vano catastale come unità di consistenza delle unità immobiliari a destinazione abitativa e uso ufficio, adottando il valore delle superfici per tutte le unità immobiliari ricomprese nei gruppi ordinari A, B e C.

PRESIDENTE, Grazie, direttore, per la relazione assolutamente esaustiva, che ci fornirà spunti molto interessanti.

Lascio la parola ai colleghi che intendano porre quesiti o formulare osservazioni.

SALVATORE SCIASCIA. Ringrazio il direttore e tutti i suoi collaboratori per l'esauriente studio che ci hanno proposto. Mi soffermerò su un punto, le norme della delega fiscale di cui io fui relatore con il collega Mauro Marino qualche tempo fa.

Il suo predecessore, la dottoressa Rossella Orlandi, credeva moltissimo in questa riforma e ci aveva raccontato che stava portandola avanti in modo da ottenere una tassazione più equa. Vedo che nelle sue indicazioni, tranne l'ultimo periodo, questa delega va in nulla. La prima domanda è quindi se il fisco continuerà a determinare i valori e le rendite catastali, quindi la tassazione degli immobili sia abitativi che strumentali, con un sistema che, salvo errori, risale a prima della seconda guerra mondiale, è per nulla equitativo, visto che qui ho l'esempio fatto dai suoi predecessori di un bilocale sito a Milano, in centro, a via Brera, di pari metri quadri di uno situato in periferia, dove quello in periferia pagava quasi il doppio di quello in centro.

Ultimo discorso su questo argomento. Lei dice che una prima azione perequativa potrebbe essere ottenuta come superamento del vano catastale, che è croce ma soprattutto delizia (non sono un tecnico del catasto, sono un tributarista) dei vari colleghi, architetti e geometri, che si interessano di queste questioni. Mi pare che il passaggio dal vano catastale al metro quadro calpestabile su cui determinare la rendita fosse uno degli elementi di forza del progetto di cui si diceva, ma questo progetto continuerà o lo dobbiamo completamente cambiare, ed eventualmente noi legislatori pensare a riproporre un nuovo articolo 2 della legge fiscale in termini più pregnanti?

Un'ultima considerazione e poi lascio la parola. Il giorno 18 di questo mese sulla *Gazzetta Ufficiale* sono stati pubblicati gli Indicatori sintetici di affidabilità (ISA). Mi piacerebbe conoscere quali effetti abbiano questi indicatori sulla tassazione degli immobili, soprattutto per gli immobili di na-

tura strumentale posseduti dalle aziende. Grazie.

MAURO MARIA MARINO. Grazie mille, direttore, perché la sua relazione è stata approfondita, interessante, utile anche per impostare il lavoro, visto che stiamo iniziando un percorso nuovo, di molle creta a disposizione che dobbiamo formare, e la quantità dei dati che lei ci ha fornito è assolutamente utile.

Concordando pienamente con quello che ha detto il senatore Sciascia, anch'io vedo sul tema dell'allora articolo 2 della legge delega, nella non attuazione, un *vulnus*.

Proprio per questo vi chiederei delle spiegazioni, memore un po' dell'esperienza passata e di quelli che sono stati i problemi che abbiamo avuto allora, che nacquero soprattutto da una cattiva informazione che venne fatta in gran parte dagli organi di stampa. Mi ricordo il periodo di interregno tra l'approvazione dell'articolo 2, di tutta la legge, e la non attuazione della delega da parte del Governo, titoli sul fatto che sarebbero aumentati i costi della tassazione, eccetera. Lei in un passaggio della relazione, invece, spiega che non è così sulla base dei gradienti.

Io addirittura ricordo un'altra cosa in più oltre a quello che ha detto lei molto bene dal punto di vista tecnico, che la norma prevedeva che il mutamento sarebbe dovuto avvenire a invarianza di gettito, quindi avrebbe cercato di creare le condizioni per un intervento equitativo che era di giustizia sociale, a parte i casi che ricordava.

Noi abbiamo effettivamente immobili accatastati nella seconda metà degli anni Settanta che hanno rendite catastali superiori a quelle degli anni Quaranta o degli anni Cinquanta, in zone assolutamente diverse. Questo lo apprezzo particolarmente.

Portate un dato, che è importante — è il primo tema — rispetto ai costi e ai tempi di attuazione, che è esattamente quello che portaste in audizione quattro anni fa. Noi facemmo un'indagine conoscitiva sulla fiscalità immobiliare e mi ricordo che il dato fu proprio quello di 250 milioni da attuarsi in cinque anni. Era addirittura prima della direttrice Orlandi.

Invece, nel corso delle audizioni emerse che, attraverso strumenti diversi, quali la collaborazione volontaria di categorie – mi ricordo che ci fu un’audizione interessantissima del Master di diritto tributario dell’Università di Genova, ma ci furono anche i geometri e i fiscalisti che sostennero che questo dato si poteva abbassare sia dal punto di vista dei costi, sia dal punto di vista degli anni – in realtà, erano ipotizzati costi inferiori a 250 milioni e non cinque, ma tre anni.

Siccome questo è un elemento importante – a parte il fatto che bisogna sempre partire perché se non si parte non si arriva mai da nessuna parte – chiederei di verificare, alla luce di quelli che erano stati gli interventi, recuperando un po’ della memoria storica, se si possa fare meglio da questo punto di vista. Dico questo perché il tema del periodo di transizione nell’attuazione della riforma penso sia un tema importante anche dal punto di vista del convincere i soggetti decisionali che ha un senso fare una cosa di questo tipo.

Il secondo tema si sviluppa proprio perché il blocco preso nel suo insieme ha creato un impatto molto negativo, io dico tristemente, perché, secondo me, fu un errore, perché io ritengo che la riforma del catasto sia un intervento di giustizia sociale per le cose che abbiamo detto, mi chiedo se voi che avete gli strumenti non potreste preparare una specie di scaletta di interventi per capire come creare una specie di *climax* crescente che faccia arrivare all’impatto totale piano piano.

L’esempio classico era proprio il passaggio dal vano, che è diverso da unità abitativa da diverse parti d’Italia a un’altra, al metro quadro che da Napoleone in avanti è un dato oggettivo.

Penso che dobbiamo interpretare il rapporto con voi come un’interlocuzione, un *work in progress* dove sfruttiamo le vostre competenze, che sono assolutamente notevoli, alla luce un po’ dell’esperienza passata proprio per cercare di diventare operativi e capire quali sono gli strumenti di cui ci possiamo servire per evitare – lo dico io che ero in maggioranza la volta scorsa – di compiere gli errori del passato, errori di

carattere omissivo che penso, invece, adesso, alla luce anche delle considerazioni che stiamo facendo qui, non sia più il caso di fare.

EMILIANO FENU. Ringrazio il direttore e i suoi collaboratori per la relazione.

Sarei voluto intervenire alla fine proprio perché avevamo stabilito che avrei fatto delle domande che non c’entrano molto con l’audizione di oggi. Magari avrò la possibilità di prendere qualche contatto anche per chiedere in futuro quali potrebbero essere le risposte. Sono delle richieste di carattere pratico su temi...

PRESIDENTE. Scusi, collega. Per facilitare i lavori, consentirei, se il direttore è d’accordo, di procedere prima alla risposta sui temi.

Se permettete, aggiungerei una considerazione anche in relazione all’intervento del senatore Marino, che condivido pienamente. Credo, direttore, che questo – l’abbiamo capito tutti – sia un settore importante e delicato dove la comunicazione ai cittadini è fondamentale.

Uno degli elementi che sicuramente ha impedito o rallentato la possibilità di attuare la riforma delle tariffe e delle rendite catastali è proprio legato alla reazione che i cittadini, ma anche le amministrazioni locali hanno avuto a seguito dell’avvio del percorso, forse non comunicato in maniera adeguata. Forse potrebbe essere utile veramente un coinvolgimento molto più forte delle categorie operanti o categorie private – per categorie intendo gli ordini professionali – che possono dare un contributo sia in termini operativi, ma anche in termini di trasmissione ai cittadini e sul territorio delle azioni che sono in corso.

L’altra considerazione che volevo lanciare – forse è anche un po’ una provocazione – anche alla Commissione è la seguente: vedendo i dati molto precisi che il direttore ci ha fornito, di fatto, stiamo parlando nel 2018 di un valore fiscale (tasse sugli immobili) pari a circa 40 miliardi di euro. Però, la metà di queste tasse è patrimoniale. Si pagano 20 miliardi di patrimoniale, mentre le tasse sul reddito gravano

« solo » per il 21 per cento e il 30 per cento, invece, sui trasferimenti.

Questi dati forse meriterebbero anche una considerazione che è più tributaria, più politica che non dell’Agenzia delle entrate, perché, se vogliamo rilanciare il settore, questi pesi vanno assolutamente ripositionati.

È evidente che bisogna pensare a una maggiore imposta sul reddito e a una minore imposta sul patrimonio e sui trasferimenti, perché questo evidentemente consentirebbe da un lato di muovere il mercato e dall’altro di fare un’azione di equità, perché non è detto che un patrimonio necessariamente generi un reddito sufficiente per pagare le tasse.

Se pensiamo, per esempio, non tanto alle categorie residenziali, ma alle categorie produttive, quindi al caso, per esempio, dei tantissimi beni strumentali che sono sfitti, per le imprese, che gravano in maniera pesante soprattutto per le piccolissime imprese, diventano un elemento non solo di iniquità, ma anche di blocco per lo sviluppo del settore imprenditoriale. Anche questa è una considerazione che mi sentirei di fare.

Lascio la parola al direttore per la replica.

ANTONINO MAGGIORE, *direttore dell’Agenzia delle entrate*. Cominciamo dalla prima domanda, che riguarda la mancata realizzazione della delega sulla riforma del sistema catastale. Alla legge delega avrebbe dovuto seguire una legge di recepimento della delega, delegata.

Su questo so che c’era anche una bozza, un progetto di articolato. Come ho detto all’inizio, prima della lettura della relazione, esiste materiale corposo su tutto il lavoro di studio, preparatorio, che l’Agenzia sta svolgendo, che è compendiato in questo materiale piuttosto consistente. Ci si era spinti fino anche a una bozza di recepimento di legge delegata con la quale dare attuazione. Erano stati creati una serie di studi di presupposti per arrivare a realizzare questa riforma. È chiaro che se si vogliono riprendere le fila di questo discorso — perché poi la delega, chiaramente, aveva dei tempi di attuazione — andrebbe

riattivata e quindi riattivata sulla base anche di eventuali modifiche, considerazioni e valutazioni ulteriori su come attuare questa riforma.

Come ho detto nel corso della relazione, era una riforma che, per come era stata pensata, doveva cambiare e stravolgere completamente l’attuale sistema. Adesso, come nel corso della relazione, sono stati messi in evidenza i criteri che vengono utilizzati, che tuttora vengono attualizzati, perché, se non cambia la normativa di base, si procede come si è sempre proceduto in passato e ciò dovrebbe portare a una rideterminazione completa, più effettiva e più adeguata in relazione alla situazione in essere.

La riforma dovrebbe eliminare tutte quelle sfasature, differenze e divergenze che ci sono tra i valori di mercato e i valori catastali, che sono divergenze mal distribuite. Se la divergenza fosse omogeneamente distribuita per territori, per zone e di conseguenza meglio uniformemente distribuita su tutto il territorio nazionale, sarebbe meglio. Adesso non è così. Ci sono zone in cui queste differenze, anche all’interno di aree limitate all’interno di una città, sono molto evidenti.

Faccio un esempio sull’evoluzione urbanistica. Un immobile popolare che adesso sta al centro di una città ha un valore catastale bassissimo a differenza di un immobile civile che sta alla periferia, per esempio, di Roma. Un immobile che sta al centro di Roma, chiaramente, come valore di mercato, non è assolutamente equiparabile a un immobile che sta in periferia, ancorché come categoria catastale sia una categoria in linea di principio superiore come valore.

Questo andrebbe superato con quella che dovrebbe essere una maggiore vicinanza tra i valori di mercato e i valori catastali, però fatta in maniera tale che sia uniformemente distribuita e che sia coerente. Per fare questo bisogna mettere mano. La proposta era che si doveva elaborare, sulla base degli atti relativi ai valori di mercato, quindi agli atti di compravendita, agli atti di locazione per la determinazione dei valori, un processo che doveva portare a elaborare degli algoritmi, delle funzioni

statistiche, come erano state definite, che comportano uno studio applicato che poi doveva essere validato anche dalle commissioni censuarie sia a livello locale che a livello generale. È una riforma complessiva dove questi valori chiaramente devono arrivare a essere intanto omogenei tra di loro, ben distribuiti, con una loro forza, una loro valenza proprio in relazione a quella che è la realtà, l'effettività delle cose.

Una volta fatto questo lavoro, come è stato detto in precedenza, non è un problema di maggior tassazione. Una volta che si sono determinati i valori e le rendite, una volta che sono stati rinnovati questi valori e queste rendite in maniera molto più coerente rispetto a quelli attuali, poi la tassazione — nella legge delega era scritto ed è stato detto dal senatore Marino — è a invarianza di tassazione, quindi di pressione fiscale.

Il problema sarà poi nel momento in cui si deve ricostruire la base imponibile complessiva. Si ricostruisce in maniera tale che la tassazione resta uguale, ma è chiaro che chi attualmente possiede in proprietà un immobile che ha una rendita catastale irrisoria rispetto ai valori di mercato verrà a pagare sull'effettività. Essendoci questa maggiore coincidenza, andrà a pagare di più. Chi, invece, si trova in una situazione adesso di svantaggio andrà a pagare di meno. Quindi, dal punto di vista dell'equità e della giusta distribuzione anche della fiscalità della tassazione si arriverebbe a una situazione in cui verrebbero meno tutte queste sperequazioni che, di fatto, adesso esistono, senza mutare il livello complessivo della pressione fiscale.

Anche nella relazione viene detto che è una volontà chiaramente politica. In quella delega era stata espressa chiaramente la volontà di non intaccare, di non aumentare la pressione fiscale, ma semplicemente di redistribuire la tassazione in maniera più equa. Questa è sicuramente una delle finalità che quella riforma si poneva.

Vengo al discorso degli ISA (Indici sintetici di affidabilità). Gli ISA, in realtà, non hanno un riferimento specifico alla tassazione immobiliare. Sono uno strumento che riguarda un po' tutta la determinazione

degli aspetti della tassazione delle imprese, delle aziende, dei professionisti. Non c'è un riferimento specifico agli ISA. Quindi, per quanto posso riferire adesso, non c'è una connessione specifica solo alla tassazione immobiliare.

Passando alla seconda domanda, incentrata sempre sulla legge delega, ma che riguardava anche i costi e i tempi di attuazione, abbiamo riportato quel dato anche per il fatto che, nel frattempo, da allora ad adesso l'organico dell'Agenzia per la parte di territorio è diminuito di 2.000 unità. Siamo partiti da un dato di allora che adesso è purtroppo drasticamente diminuito, ma certamente ci può essere un impegno a riverificare se quei tempi che erano stati stimati, e che poi potrebbero essere, sono giusti. Certo, parlare di cinque anni può essere già psicologicamente un disincentivo a partire, nel senso che pensare che ci vogliono cinque anni è un modo difficile per affrontare una riforma, ma si può vedere. Sicuramente per accelerare i tempi prima si faceva riferimento anche alla collaborazione degli ordini professionali, delle categorie professionali. Se ci fosse anche un maggior coinvolgimento dei comuni e delle categorie professionali, sicuramente si potrebbe arrivare a fare di meglio.

Possiamo riprendere le analisi e gli studi che avevamo fatto per vedere se, reimpostando le cose e magari sfruttando anche gli approfondimenti e gli studi che nel tempo sono stati fatti, come si può fare per accelerare nel caso in cui la volontà sia quella di andare avanti con una riforma. Anche quei passaggi progressivi, come il passaggio dal vano al metro quadro, eccetera, sono tutte situazioni in cui progressivamente si potrebbe intervenire, magari gradualmente, anche a livello normativo, per mettere le basi e le condizioni che servono poi a partire con una riforma più forte, più radicale.

Passo all'intervento del presidente. Il presidente diceva che a suo tempo la comunicazione non aveva aiutato, nel senso che era stata una comunicazione che — lo ha detto anche il senatore Marino — in qualche modo aveva messo in evidenza

presunti lati negativi legati a una maggiore tassazione che sarebbe derivata da questa manovra, cosa che, lo abbiamo detto, non è. Sicuramente sarebbe bene migliorare la comunicazione.

La comunicazione si potrà fare chiaramente nel momento in cui questa questione viene ripresa. Nel momento in cui si riprende a lavorare su questo si può mano a mano procedere con un'attività anche comunicativa corretta per far capire quali sono i termini veri della questione. In questo sicuramente il coinvolgimento delle categorie professionali a supporto delle azioni che dovessero essere avviate è sicuramente una cosa che ci vede favorevoli.

Riguardo alla distribuzione della tassazione, quello è un dato di fatto. È un discorso sicuramente di scelta di revisione, cioè il fatto che la tassazione sul reddito, in realtà, è basata...

Per quanto riguarda il discorso delle rendite catastali, ormai la rendita catastale è diventata solo un criterio residuale. In realtà, sui trasferimenti e sulle locazioni l'imposta sul reddito viene determinata in base all'importo delle locazioni. Solo in casi assolutamente residuali, nel caso in cui la locazione è ridotta al 5 per cento, come sapete, se dovesse essere inferiore alla rendita catastale, si passa alla tassazione catastale, che è un'ipotesi che non si verifica quasi mai.

In sostanza, la rendita catastale serve per le tassazioni delle unità immobiliari tenute a disposizione nei centri ad alta densità abitativa e quindi riguarda solo questo aspetto di natura assolutamente residuale. Come sapete, l'imposta sui redditi non si paga per la prima casa. È come per l'IMU, sostanzialmente.

Certamente colpisce il fatto che il tutto sia incentrato sulla tassazione patrimoniale, quindi sull'IMU, dove, come sapete, la rendita catastale serve solo con dei coefficienti moltiplicativi per arrivare alla base su cui applicare poi l'aliquota per la determinazione delle imposte.

Sui beni sfitti, che riguardano sostanzialmente i beni delle imprese, ci eravamo anche posti, in un'analisi che abbiamo fatto, nella condizione di capire se con i dati che

abbiamo a disposizione fosse possibile arrivare a stabilire già noi, con i dati delle nostre banche dati, quali sono gli immobili sfitti. In realtà, non è un processo così semplice.

I capannoni nella disponibilità di società e di imprese, ad esempio, sono 293.000. Questi, confluendo nel reddito d'impresa, in realtà non abbiamo un riferimento specifico nelle dichiarazioni per riuscire a identificarli precisamente. Se sono stati dati in locazione, abbiamo gli atti del Registro attraverso i quali arrivare a sapere qual è l'utilizzo. Nel caso in cui sia un'utilizzazione diretta è più difficile stabilire se sono o meno effettivamente utilizzati.

A questo proposito c'è da dire che per i capannoni, comunque, nell'ultima manovra di bilancio è stata fatta un'operazione che permette una maggiore deduzione dell'IMU che grava su questi immobili, che è passata dal 20 al 40 per cento. Questo è già un segnale di positività.

Sui beni sfitti chiaramente andrebbe fatto un discorso preciso, *ad hoc*, se su questo si vuole intervenire. Questo per evitare che continui a gravare un carico fiscale anche su questo tipo di immobili.

Se dovessero servire ulteriori dettagli, posso far intervenire i miei collaboratori, che sono qui con me, per eventuali ulteriori specifiche tecniche sulle domande che sono state fatte.

PRESIDENTE. Direi che in questa fase la relazione e le risposte che il direttore ci ha fornito sono assolutamente esaustive.

Lascerei la parola al senatore Fenu sia per il tema che stiamo trattando e, se è possibile, sinteticamente, anche per le altre questioni, fermo restando, senatore, che poi eventualmente possiamo formalizzare al direttore, per le specifiche questioni, una richiesta alla quale, se c'è la disponibilità, può essere data anche una risposta scritta.

EMILIANO FENU. Grazie, presidente. In realtà, ha già risposto adesso in una delle risposte date ai colleghi. Ha detto che l'organico nelle conservatorie, nei vecchi uffici catastali è stato ridotto negli ultimi anni di 2.000 unità, mi pare.

ANTONINO MAGGIORE, *direttore dell'Agenzia delle entrate*. Le posso dare anche i dati specifici. Adesso sono andato un po' a spanne, però questo è l'ordine di grandezza.

EMILIANO FENU. Glielo chiedo perché mi capita di ascoltare le lamentele dei dipendenti degli uffici delle conservatorie.

Parlo del caso specifico della mia città, dove ci sono due o tre persone che non riescono a far fronte agli adempimenti correnti, quindi figuriamoci alle nuove implementazioni. Era giusto per sapere come vedete voi in questo senso il futuro, se si sta andando incontro a uno smantellamento delle vecchie conservatorie, come state pensando di gestire questa situazione di riduzione dell'organico. Lei mi dirà attraverso nuove assunzioni, però, in caso di perdurante esiguità di risorse, come si vuole gestire questa situazione?

ANTONINO MAGGIORE, *direttore dell'Agenzia delle entrate*. Se dovesse continuare la perdita in relazione a quelli che sono gli organici, diventa tutto difficile — lo ha detto già lei — sia l'ordinario che l'eventuale lavoro supplementare legato, ad esempio, alla realizzazione di una riforma.

Effettivamente bisogna pensare che se questa riforma si può fare forse bisogna poi tornare specificamente sull'argomento, fare una valutazione delle risorse che servono, anche perché abbiamo detto che per una parte degli immobili, quelli speciali, è necessario fare un'attività di stima diretta che può prevedere anche dei sopralluoghi e quindi un'attività molto onerosa che potrebbe essere, in prospettiva, svolta anche con la collaborazione dei comuni, delle categorie. Comunque, è un'attività molto dispendiosa.

Se si dovesse partire in quel senso, bisognerà fare poi un ragionamento mirato, specifico, anche su questo aspetto. È chiaro che non è più un discorso di manutenzione, ma è un discorso di innovazione che richiede risorse fresche e tecniche che possono essere applicate per realizzare effettivamente questa riforma.

MAURO MARIA MARINO. Una piccola postilla, che ha una valenza meno tecnica

visto che c'è un'interlocuzione così positiva. Come va il processo di integrazione fra ex Agenzia del territorio e Agenzia delle entrate? Penso sia uno degli elementi nodali del nuovo percorso.

ANTONINO MAGGIORE, *direttore dell'Agenzia delle entrate*. Io sono arrivato da poco, sono sei mesi che sono in Agenzia. La sensazione che ho è che l'integrazione sia buona, nel senso che c'è un ottimo dialogo, però è evidente che si tratta di materie un po' diverse anche per me, che ho un trascorso nella Guardia di finanza e quindi ero abituato, almeno fino a un certo livello della mia carriera, a fare verifiche sul campo, a fare controlli sulla fiscalità, soprattutto sul reddito d'impresa e su quella che è l'attività tipica che svolge la Guardia di finanza a livello investigativo nel settore fiscale. Avevamo una certa familiarità, quindi non ho difficoltà adesso in Agenzia a muovermi in questo ambito.

Nell'ambito del territorio devo dire che, invece, questa difficoltà ce l'ho e quindi ho dovuto fare all'inizio uno sforzo di confronto diretto. Anche in funzione di questa audizione ho fatto proprio un colloquio con i tecnici del territorio perché è una materia molto particolare. Sono materie diverse.

L'integrazione c'è, nel senso che sono una parte, una costola del nostro lavoro, chiaramente molto specifica. Le personalità di spicco che riguardano il territorio sono, in realtà, tecnici che hanno una formazione e una professionalità assolutamente diversa.

Mi accompagna l'ingegner Maggio che è il responsabile dei servizi catastali, cartografie, eccetera. È un tecnico che purtroppo è prossimo alla pensione, che ha una formazione, una cultura e una professionalità che poco ha a che vedere con quella tipica dell'Agenzia delle entrate.

È un processo di integrazione che, secondo me, si sta realizzando. Sicuramente aveva una logica di razionalizzazione del sistema, che era condivisibile. È chiaro che loro trattano cose un po' settoriali, ma sono una parte dell'Agenzia.

L'integrazione esiste, il colloquio è buono, il processo è positivo. Però, certamente, è

un settore molto specializzato, molto tecnico.

PRESIDENTE. Se non ci sono altri interventi, ringrazio, a nome di tutta la Commissione, il direttore dell'Agenzia delle entrate per la disponibilità, la competenza e la completezza delle informazioni che abbiamo ricevuto.

Ci riserviamo, naturalmente, se ci dà la disponibilità, a seguito dei lavori che porteremo avanti nell'ambito di questa indagine sulla fiscalità del patrimonio immobiliare, eventualmente di risentirci se ce ne fosse bisogno o attraverso una nuova audizione o anche attraverso richieste scritte, se fosse più comodo.

ANTONINO MAGGIORE, direttore dell'Agenzia delle entrate. Grazie, presidente.

Volevo aggiungere un'ultima annotazione che adesso il capo divisione servizi, il dottor Savini, mi faceva notare: stiamo lavorando — questa è una cosa importante — sempre parlando di integrazione tra Agenzia delle entrate, funzioni tradizionali e territorio, anche agli sportelli per fare un'integrazione in modo che chi va allo sportello a chiedere informazioni specifiche sul territorio possa anche lì ricevere risposte.

C'è un'attività che stiamo sviluppando per fare in modo che l'attività di sportello, anche sul piano del territorio, possa rispondere alle esigenze dell'utenza. Speriamo di riuscirci.

PAOLO SAVINI, vice direttore — capo divisione servizi dell'Agenzia delle entrate.

Questa integrazione sugli sportelli potrà esserci, ovviamente, su alcune materie attinenti tra l'ex Agenzia delle entrate e l'ex Agenzia del territorio, cioè sul Registro. L'idea è di fare degli sportelli polifunzionali in materia immobiliare.

È chiaro che anche la logistica, dove sono ubicate fisicamente le sedi e i vincoli contrattuali sulle sedi, in qualche modo incide sulla possibilità di integrare. Però, è nei piani di sviluppo e man mano stiamo cercando di integrare.

ANTONINO MAGGIORE, direttore dell'Agenzia delle entrate. Grazie, presidente, dell'accoglienza, della sua disponibilità, anche in un clima che ho piacevolmente visto molto interessato. Mi è sembrato nell'approccio molto costruttivo. Ho percepito la volontà di andare avanti, di risolvere i problemi attuali.

PRESIDENTE. Grazie a voi, direttore.

Formalizzerei naturalmente la possibilità per il senatore Fenu di inoltrare eventualmente le richieste su altri temi di carattere generale, ma non strettamente inerenti all'indagine conoscitiva e quindi l'impegno a rispondere da parte dell'Agenzia.

Dichiaro conclusa l'audizione.

La seduta termina alle 9.55.

*Licenziato per la stampa
il 19 aprile 2019*

ALLEGATO

**Allegato 1 (Audizione – 20 marzo 2019)****CONSISTENZA E RENDITE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI DEL CATASTO EDILIZIO URBANO**

Con riferimento al 31 dicembre 2018, le unità immobiliari iscritte al Catasto Edilizio Urbano sono circa 74 milioni, di cui 63,8 milioni censite nelle categorie “ordinarie” e “speciali”, con rendita catastale attribuita complessivamente pari a 36,6 miliardi di euro¹.

Le rimanenti unità immobiliari, sono per oltre 6,6 milioni di immobili, costituite da “beni comuni non censibili” (cioè beni di utilità comune a più unità immobiliari, che non producono un reddito proprio) e, per oltre 3,4 milioni di immobili, censite nelle categorie catastali del gruppo “F”, come unità non idonee a produrre un reddito (aree urbane, lastrici solari, unità in corso di costruzione o di definizione, unità collabenti).

Categorie catastali	Stock (%)
Gruppo A (abitazioni, uffici, studi privati)	52,1%
Gruppo C (attività commerciali/artigianali, pertinenze)	40,0%
Gruppo D (destinazione speciale)	2,3%
Gruppo E (destinazione particolare)	0,1%
Gruppo B (uso collettivo)	0,3%
Gruppo F (entità urbane non produttive di reddito)	5,1%

La maggior parte dello *stock* immobiliare italiano è censito nel gruppo “A” (abitazioni, uffici e studi privati - oltre il 52%) e nel gruppo “C” (attività commerciali/artigiane, pertinenze - il 40%).

Gli immobili dei gruppi “A”, “B” e “C” rappresentano il 69,9% del totale della rendita catastale (per un importo pari a 25,6 miliardi di euro).

Gli immobili del gruppo “D”, a destinazione speciale (es. opifici, capannoni industriali, alberghi, centri commerciali, etc.), a fronte di un contenuto numero di unità immobiliari - 1,5 milioni (pari al 2,3% del totale) - rappresentano una rilevante quota della rendita catastale complessiva, pari al 28% (circa 10,2 miliardi di euro). Gli immobili del gruppo “E”, a destinazione particolare (es. stazioni per il trasporto terrestre, marittimo e aereo, fari,

¹ Con esclusione dei territori nei quali il Catasto è gestito, per delega dello Stato, dalle Province Autonome di Trento e Bolzano. Al 31.12.2018, le unità immobiliari della Provincia di Trento, con rendita catastale attribuita, sono 831.872, quelle della Provincia di Bolzano sono 614.136.

cimiteri, etc.) rappresentano una quota della rendita catastale complessiva, pari al 2,1% (circa 0,8 miliardi di euro).



18STC0052900



18STC0052900