# COMMISSIONE PARLAMENTARE PER L'ATTUAZIONE DEL FEDERALISMO FISCALE

# RESOCONTO STENOGRAFICO

## AUDIZIONE

## 109.

# SEDUTA DI MERCOLEDÌ 12 APRILE 2017

PRESIDENZA DEL PRESIDENTE **GIANCARLO GIORGETTI**

## INDICE

PAG.

**Sulla pubblicità dei lavori:**

Giorgetti Giancarlo, *Presidente* ..... 3

**Audizione di rappresentanti dell'Agenzia delle Entrate sulla situazione del catasto immobiliare, il processo di revisione e i suoi effetti sulla finanza comunale** *(ai sensi dell'articolo 5, comma 5, del Regolamento della Commissione)*:

Giorgetti Giancarlo, *Presidente* ..... 3, 13, 14, 16

Maggio Franco, *Direttore Centrale Catasto Cartografia e Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate* ..... 3, 13, 14

*ALLEGATI:* Documentazione consegnata dai rappresentanti dell'Agenzia delle Entrate

PAG.

*Allegato 1:* Relazione ..... 17

*Allegato 2:* Tabelle e grafici ..... 59

*Allegato 3:* Il sistema catastale ..... 66

*Allegato 4:* Immobili « Speciali » e « Particolari » – Le correlazioni tra categoria catastale e « destinazione d'uso » ..... 90

*Allegato 5:* Stato di realizzazione dell'archivio nazionale degli stradari e dei numeri civici (ANSC) e avvio dell'archivio nazionale dei numeri civici delle strade urbane (ANNCSU) 92

*Allegato 6:* Navigazione del Sistema Integrato del Territorio – SIT ..... 99

PAGINA BIANCA

PRESIDENZA DEL PRESIDENTE GIANCARLO GIORGETTI

**La seduta comincia alle 8.05.**

**Sulla pubblicità dei lavori.**

PRESIDENTE. Avverto che, se non vi sono obiezioni, la pubblicità dei lavori della seduta odierna sarà assicurata anche attraverso l'attivazione di impianti audiovisivi a circuito chiuso.

*(Così rimane stabilito).*

**Audizione di rappresentanti dell'Agenzia delle Entrate sulla situazione del catasto immobiliare, il processo di revisione e i suoi effetti sulla finanza comunale.**

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca l'audizione, ai sensi dell'articolo 5, comma 5, del Regolamento della Commissione, dei rappresentanti all'Agenzia delle entrate sulla situazione del catasto immobiliare, il processo di revisione e i suoi effetti sulla finanza comunale.

Il tema è anche di attualità. Noi ringraziamo tutti coloro che sono intervenuti: l'ingegner Franco Maggio, il dottor Aldo De Luca, il dottor Arturo Angelini e il dottor Fabio Brocchieri dell'Agenzia delle entrate, che sono qui con noi per darci il loro contributo di informazioni.

Do la parola all'ingegner Franco Maggio, Direttore centrale catasto, cartografia e pubblicità immobiliare, per lo svolgimento della sua relazione.

FRANCO MAGGIO, *Direttore Centrale Catasto Cartografia e Pubblicità Immobiliare*. Ringrazio il signor presidente e la Commissione per questa audizione concernente la situazione del catasto immobiliare, il processo di revisione e i suoi effetti sulla finanza comunale.

In merito al processo di revisione del catasto immobiliare l'Agenzia, per quanto di diretta competenza, ha realizzato un nuovo sistema informativo e messo in atto numerose attività propedeutiche che potranno costituire comunque un essenziale supporto per eventuali ipotesi di riforma che dovessero interessare il catasto immobiliare.

In particolare, come illustrato di seguito, l'attività in corso è finalizzata a proseguire l'aggiornamento del patrimonio informativo catastale, che consiste nel miglioramento della qualità delle banche dati e nella loro correlazione, nell'assicurare la georeferenziazione del patrimonio immobiliare sulla cartografia catastale, nell'introduzione dell'entità fabbricato e nella determinazione della superficie catastale per tutte le unità immobiliari delle categorie ordinarie dotate di planimetria.

Il miglioramento della rappresentatività e dell'affidabilità delle basi dati, oltre a consentire una valutazione più oggettiva degli immobili, correlata ai dati di mercato reali e aggiornati, è comunque necessario per valutare accuratamente gli effetti distributivi sui contribuenti di un nuovo sistema estimativo catastale.

Nel dettaglio, fornirò un contributo sulle seguenti questioni: la consistenza e le rendite delle unità immobiliari del catasto edilizio urbano; la conoscenza delle informazioni in merito al patrimonio immobiliare quale strumento per il contrasto dell'evasione fiscale; Illustrerò altresì la collaborazione tra Agenzia ed enti locali per il contrasto dell'evasione fiscale in ambito immobiliare, con particolare riferimento

alle attività sugli immobili che non risultano dichiarati al catasto (cosiddetti « immobili fantasma ») e alle attività di revisione del classamento degli immobili relative all'attuazione di quanto previsto dai commi 335 e 336 dell'articolo unico della legge n. 311 del 2004 su iniziativa dei comuni e dall'articolo 1, comma 277 della legge n. 244 del 2007 su iniziativa d'ufficio.

Affronterò, inoltre, lo stato di realizzazione dell'Archivio nazionale degli stradari e dei numeri civici e dell'Archivio nazionale dei numeri civici e delle strade urbane, lo stato di attuazione del progetto e dei servizi erogabili a cittadini, professionisti e altre amministrazioni pubbliche – per ciò che concerne l'Anagrafe immobiliare integrata – e, infine, la partecipazione dei comuni alla gestione delle funzioni catastali e lo sviluppo dei servizi erogati.

Questi argomenti sono illustrati anche negli allegati, oltre che direttamente nella relazione. L'allegato 1 contiene le tabelle e i grafici, con tutti gli elementi rilevanti a supporto dei contenuti dei paragrafi. L'allegato 2 è rappresentato dall'opuscolo « Sistema catastale », con informazioni generali sul sistema informativo, le procedure di aggiornamento, i servizi erogati e le principali attività progettuali in materia catastale. L'allegato 2, in sostanza, è la fotografia dell'attuale sistema organizzato sulla base delle norme vigenti e aggiornato al 31 dicembre 2016.

Passiamo al primo tema: consistenze e rendite. Con riferimento al 31 dicembre 2016, le unità immobiliari iscritte al catasto edilizio urbano sono circa 72,9 milioni, di cui circa 63 milioni censite nelle categorie ordinarie e speciali con rendita catastale attribuita complessivamente pari a 36,2 miliardi di euro.

Le rimanenti unità immobiliari sono costituite da oltre 6,4 milioni di immobili di beni comuni non censibili, cioè beni di utilità comune a più unità immobiliari, che non producono un reddito proprio, e da oltre 3,2 milioni censiti 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).

Le categorie sono: gruppo A (abitazioni e uffici) al 52,6 per cento; gruppo C al 39,8 per cento; gruppo D (destinazione speciale) al 2,3 per cento; gruppo E allo 0,1 per cento; gruppo B (uso collettivo) allo 0,3 per cento e il gruppo F al 4,9 cento.

La maggior parte dello *stock* immobiliare italiano è censito nel gruppo A e nel gruppo C. Gli immobili dei gruppi A e C rappresentano il 66,2 per cento del totale della rendita catastale, per un importo pari a 24 miliardi di euro.

Si evidenzia, inoltre, che gli immobili del gruppo D, a destinazione speciale (ad esempio, opifici, capannoni industriali e alberghi), a fronte di un contenuto numero di unità immobiliari (1,5 milioni), rappresentano una rilevante quota della rendita catastale complessiva, pari a circa il 28 per cento (10,2 miliardi di euro).

In merito al contrasto all'evasione in campo immobiliare si fa qui riferimento sostanzialmente ai due ambiti: quello relativo all'accatastamento delle unità immobiliari al fine di renderle conosciute agli archivi catastali, determinandone conseguentemente la rendita catastale, quale elemento per il calcolo delle basi imponibili per una molteplicità di imposte; quello relativo al pagamento delle imposte patrimoniali ricorrenti, come l'IMU e la TASI, il cui accertamento è demandato ai comuni.

Passiamo ora all'accatastamento delle unità immobiliari. In ordine all'accatastamento e all'accertamento della rendita catastale proposta, si può distinguere tra un'attività corrente e una periodica e/o straordinaria. L'attività corrente è quella relativa all'accertamento delle rendite proposte per nuovi accatastamenti o per atti di variazione. Al riguardo, gli accertamenti effettuati nel corso dell'anno 2016 hanno interessato 451.407 unità immobiliari urbane, con un incremento della rendita complessiva pari a 122 milioni di euro.

L'attività periodica e/o straordinaria fa riferimento a quattro procedimenti di accertamento. Il primo è quello relativo all'attuazione del decreto-legge n. 262 del 2006, effettuato tra il 2007 e il 2012 relativamente ai cosiddetti « immobili fantasma », che ha consentito di far emergere e

attribuire la rendita a oltre 1,2 milioni di unità immobiliari, per una rendita complessiva di circa 825 milioni di euro.

Questa attività potrà essere nuovamente programmata per il futuro, divenendo così un'espressione periodica di controllo, i cui effetti possono probabilmente essere positivi, non solo sul piano del contrasto all'evasione, ma anche più in generale in ordine al controllo degli aspetti concernenti la regolarità urbanistica demandati ai comuni.

Il secondo è quello relativo all'attuazione delle norme contenute nei commi 335 e 336 dell'articolo unico della legge n. 311 del 2004.

Per quel che riguarda il comma 335, concernente, come noto, il processo di revisione dei classamenti delle unità immobiliari urbane ricomprese in specifici ambiti territoriali, attivabile su iniziativa degli enti locali, sono stati diciassette i comuni, anche se grandi, che hanno richiesto l'avvio della procedura di riclassamento delle unità immobiliari site in alcune microzone, sulla base dei criteri previsti dalla norma, tra cui i capoluoghi di Roma, Milano, Bari, Lecce, Ferrara e Perugia.

Complessivamente questa attività ha generato un incremento complessivo della rendita per circa 184 milioni di euro. È evidente il ristretto numero di comuni che hanno richiesto l'attivazione di questo procedimento. Anche in questo caso, sussiste una complessità attuativa, che limita la possibilità di ricorrere a tale modalità di revisione.

Riguardo, invece, al comma 336, concernente, come noto, la procedura di revisione puntuale dei classamenti incoerenti, attivabile su richiesta degli enti locali, a seguito di interventi edilizi sull'unità immobiliare, sono state trattate circa 108.500 richieste di regolarizzazione catastale, notificate ai soggetti interessati dai comuni che a oggi si sono avvalsi della procedura. Per circa il 63 per cento degli immobili si è accertata la necessità di procedere a un aggiornamento catastale, che ha determinato un incremento della rendita complessiva di circa 191 milioni di euro. Sull'attuazione delle norme si rimanda agli approfondimenti illustrati in un successivo paragrafo.

Il terzo è quello relativo all'attuazione del comma 277, dell'articolo 1, della legge n. 244 del 2007, che prevede sostanzialmente gli accertamenti d'ufficio.

L'Agenzia, a partire dal 2007, ha sottoposto a tale modalità di accertamento circa 97.500 immobili, distribuiti sull'intero territorio nazionale, e per circa il 55 per cento di essi si è accertata la necessità di effettuare un aggiornamento catastale.

Il quarto procedimento, infine, è quello concernente le norme relative ai cosiddetti « immobili rurali ». Al riguardo, l'articolo 13, comma 14 e seguenti, del decreto-legge n. 201, del 2011 ha innovato la disciplina relativa al censimento in catasto dei fabbricati rurali. In applicazione delle disposizioni di legge sono stati emanati, quindi, il decreto del Ministro dell'economia e delle finanze del 26 luglio 2012 e la circolare dell'Agenzia n. 2, del 7 agosto 2012.

L'articolo 1, comma 1, del citato decreto ministeriale prevede che « ai fabbricati rurali destinati ad abitazione e ai fabbricati strumentali all'esercizio dell'attività agricola è attribuito il classamento, in base alle regole ordinarie, in una delle categorie catastali previste nel quadro generale di qualificazione ».

Il comma 2 del medesimo articolo stabilisce che « ai fini dell'iscrizione negli atti del catasto della sussistenza del requisito di ruralità in capo ai fabbricati rurali [...] diversi da quelli censibili nella categoria D/10 (Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole) è apposta una specifica annotazione ».

Ai fini dell'inserimento in catasto della citata annotazione, i contribuenti hanno presentato e presentano agli uffici provinciali-territorio dell'Agenzia delle entrate i seguenti documenti corredati delle specifiche autocertificazioni: domande di ruralità, richieste di ruralità e dichiarazioni con procedura DOCFA (documenti catasto fabbricati), per le nuove costruzioni o variazioni.

Passo ai dati segnaletici dei rurali, sottolineando i dati essenziali. Al 31 dicembre 2016 le unità immobiliari del catasto ur-

bano cui è stata apposta l'annotazione di ruralità ammontano complessivamente a 422.160, delle quali 317.446 sono state interessate dalla presentazione delle domande. Nell'intero patrimonio immobiliare, abbiamo quindi marcato anche i fabbricati con caratteristiche rurali.

Alla stessa data, le unità immobiliari del Catasto edilizio urbano in categoria D/10 (Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole) censite in banca dati sono 389.527. Dunque, il totale dei rurali è la somma delle due categorie di unità immobiliari.

A seguito della presentazione delle citate istanze, corredate delle previste autocertificazioni rese ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica n. 445 del 2000, gli uffici provinciali dell'Agenzia verificano a campione la sussistenza dei requisiti, soggettivi e oggettivi, di ruralità, anche attraverso scambi di informazioni e dati in possesso di altre amministrazioni, inviando ai soggetti interessati, in caso di esito negativo, la notifica del relativo atto di accertamento.

In particolare, lo scambio delle informazioni con gli enti locali avviene attraverso il Portale per i comuni, che costituisce una piattaforma informatica realizzata per gestire lo scambio dei dati relativi al patrimonio immobiliare di ogni comune.

C'è poi un'altra fattispecie abbastanza significativa, che è quella degli immobili iscritti al catasto terreni ancora con destinazione rurale, da dichiarare al catasto urbano. Come noto, l'articolo 13, comma 14-*ter*, del decreto-legge n. 201 del 2011 prevede che « i fabbricati rurali iscritti nel catasto dei terreni, con esclusione di quelli che non costituiscono oggetto di inventariazione » – cioè quelli piccoli o quelli che stanno entro certi limiti – « ai sensi dell'articolo 3, comma 3, del decreto del Ministro delle finanze, devono essere dichiarati al catasto urbano entro il 30 novembre 2012, con le modalità stabilite dal decreto ministeriale n. 701 del 1994 ».

Inoltre, lo stesso articolo 13, comma 14-*quater* prevede, tra l'altro, che « in caso di inottemperanza da parte del soggetto obbligato, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 1, comma 336, della legge 30 dicembre 2004, salva l'applicazione delle sanzioni previste ».

Il conseguente compito degli uffici, a valle delle azioni previste ed eventualmente promosse dai comuni mediante l'attivazione di una richiesta di aggiornamento ai sensi del comma 336, della legge n. 311 del 2004 è quello, in una prima fase, di individuare gli immobili da censire al catasto edilizio urbano e, successivamente, di avviare il processo di aggiornamento ai sensi dell'articolo 1, comma 277, della legge n. 244 del 2007, provvedendo all'applicazione delle sanzioni previste per l'omessa dichiarazione al catasto edilizio urbano dell'immobile rurale.

Tutto ciò premesso, si rileva che a livello nazionale vi sono circa 1,8 milioni di immobili nella banca dati che risultano censiti come fabbricati rurali e per i quali gli uffici provinciali dell'Agenzia procederanno, entro il 31 dicembre, alle opportune verifiche.

Le sperimentazioni effettuate nello scorso esercizio hanno comunque evidenziato che solo nel 40 per cento dei casi a livello nazionale si tratta di immobili per i quali si deve procedere alla dichiarazione in catasto, fatte salve, inoltre, le eventuali sanzioni. Per la restante parte si tratta di semplici operazioni di bonifica della banca dati che possono condurre all'attribuzione di una nuova qualità colturale di catasto terreni, perché sono ruderi o fabbricati diroccati.

Dunque, di questi fabbricati ancora iscritti mediamente il 40 per cento è da censire, mentre gli altri verranno indicati in banca dati con le loro caratteristiche, cioè se è rudere, se è diroccato, se è in condizioni da non produrre reddito.

In definitiva, le norme relative ai primi tre punti (b.1, b.2 e b.3) sono utili quali strumenti per eliminare le distorsioni più evidenti dei classamenti catastali, nelle more dell'attuazione di una riforma più organica del catasto medesimo. C'è stata una manutenzione della base imponibile che ha consentito di eliminare le incoerenze più evidenti, mentre il comma 336 della legge n. 311, del 2004 consente di intervenire in

tutti i casi in cui c'è stato un intervento edilizio e non è stato dichiarato su segnalazione dei comuni.

Passiamo alle imposte patrimoniali ricorrenti (IMU e TASI). Con riferimento all'IMU e alla TASI, passi in avanti sono stati effettuati da tempo in ordine alla messa a disposizione dell'intero archivio catastale ai singoli comuni mediante il Sistema di interscambio e il Portale per i comuni.

Il Dipartimento delle finanze, nell'ultimo volume pubblicato degli « Immobili in Italia », ha comunque messo in evidenza la sussistenza per l'IMU e la TASI di significativi differenziali tra il gettito teorico calcolato sulla base delle rendite iscritte in catasto e delle aliquote fissate dal comune e il gettito dell'IMU e della TASI riscontrato per ogni specifico comune.

Si tratta comunque di un'elaborazione statistica in base alla quale non tutto il differenziale si spiega con l'evasione, sussistendo molteplici forme agevolative stabilite dai singoli comuni, che incidono sul gettito effettivo e che non possono essere incluse nel calcolo del gettito teorico.

Ciò non toglie che in diversi casi il differenziale è così ampio che obiettivamente una parte significativa non può essere spiegata se non da fenomeni di evasione. L'apporto che su questo versante può scaturire dalla conoscenza del patrimonio immobiliare è sicuramente connesso alla qualità dei dati catastali in ordine all'esatta iscrizione degli intestatari catastali quali effettivi detentori di diritti reali sull'unità immobiliare.

Su tale aspetto è opportuno specificare tre fatti. In primo luogo, è ormai dal 2006 che è stata introdotta la nota unica di registrazione, trascrizione e voltura, estesa nel tempo ad altre fattispecie di atti e di soggetti, con la quale, in tempo reale, è sincronizzato l'aggiornamento dei registri di pubblicità immobiliare con quello degli archivi catastali e, in particolare, degli intestatari catastali.

Permane un problema di potenziale disallineamento relativo a tutte le unità immobiliari antecedenti a quel periodo, dovuto alla mancata presentazione delle domande di voltura, specie per quelle trasferite per via successoria, a cui si è lavorato da tempo, fin dalla costituzione delle Agenzie, anzitutto mediante la lavorazione di un cospicuo arretrato esistente al 2001, la cui lavorazione si concluse nel 2005 con oltre 14 milioni di atti di vario genere che ancora non erano informatizzati.

Per quanto riguarda la dichiarazione di successione è doveroso segnalare le rilevanti opportunità offerte dalle nuove modalità di presentazione e trasmissione del modello dichiarativo messe a disposizione dall'Agenzia in attuazione del decreto-legge n. 2 del 2006.

In ossequio al disposto dell'articolo 1, comma 3, di tale decreto-legge, che prevede l'estensione delle procedure telematiche alle dichiarazioni, è stata data la possibilità di effettuare l'adempimento dichiarativo attraverso i sistemi telematici dell'Agenzia delle entrate, con semplici passaggi direttamente dal proprio computer.

Contestualmente alla presentazione del nuovo modello di successione è possibile chiedere anche la voltura catastale degli immobili, che verrà eseguita automaticamente senza dover compiere ulteriori adempimenti. Al termine delle attività di voltura, i servizi telematici restituiscono all'utente una ricevuta con gli esiti delle attività espletate in relazione all'intestazione degli immobili caduti in successione.

Per il resto, rimane il fatto che la potestà di accertamento dell'IMU e della TASI è demandata ai comuni.

Parlerò ora dell'aggiornamento della rendita catastale degli immobili urbani a destinazione speciale e particolare. È stata comunque inserita una componente, anche ai fini di un'eventuale riforma, nel miglioramento dell'individuazione di questi fabbricati. Partiamo dalla stima degli immobili speciali e particolari e dalle variazioni per scopo dei cosiddetti « imbullonati ».

La legge di stabilità 2016 ha introdotto forti innovazioni e sostanziali cambiamenti al pregresso quadro normativo di riferimento in tema di determinazione della rendita catastale dei fabbricati delle categorie D ed E, ovvero le unità immobiliari

urbane a destinazione speciale e particolare.

L'articolo 1, comma 21, ha stabilito che dal primo gennaio 2016 nella determinazione della rendita catastale di tali immobili, effettuata tramite stima diretta, occorre tener conto del suolo e delle costruzioni e degli elementi a essi strutturalmente connessi che ne accrescono la qualità e l'utilità, nei limiti dell'ordinario apprezzamento, ed escludere dal calcolo i macchinari, i congegni, le attrezzature e altri impianti funzionali a uno specifico processo produttivo, ovvero i cosiddetti « imbullonati ». Dunque, la componente delle catene di montaggio, delle macchine e tutto quanto non è costruzione in senso vero e proprio è stata tolta.

Su questo tema l'Agenzia ha emanato la circolare n. 2 del primo febbraio, che ha fornito i necessari chiarimenti sulle modalità operative da seguire nel processo estimativo, ad esempio, per le industrie e le centrali o stazioni elettriche, nelle quali non saranno più incluse le turbine, gli aerogeneratori, i grandi trasformatori, gli altoforni, così come tutti gli impianti che costituiscono le linee produttive presenti nell'unità immobiliare, indipendentemente dalla tipologia, dalla rilevanza dimensionale o dalla modalità di connessione.

Con la nuova norma sono state, quindi, superate le criticità interpretative riscontrate a volte nel processo tecnico-estimativo di determinazione della rendita dei fabbricati produttivi, grazie a una definizione univoca delle tipologie di macchinari e impianti escluse dalla stima diretta.

Al fine di realizzare uniformità nei riferimenti estimativi catastali tra le unità immobiliari già iscritte in catasto e quelle oggetto di dichiarazione di nuova costruzione o di variazione, per le unità già censite negli archivi catastali la norma ha dato la possibilità agli intestatari catastali degli immobili di presentare atti di aggiornamento catastale (dichiarazioni di variazione per scorporo delle componenti impiantistiche non connesse alla realizzazione di interventi edilizi), escludendo dalla stessa eventuali componenti impiantistiche, entro il 15 giugno 2016 e con effetto fiscale fin dal primo gennaio 2016. In tal modo gli stessi soggetti, per tali componenti, sono stati esclusi dal versamento dell'imposta municipale già per l'anno 2016.

Considerata la sostanziale portata innovativa delle previsioni normative evidenziate, riguardanti la ridefinizione dell'oggetto della stima catastale per gli immobili in argomento e il loro forte impatto sulle attività di aggiornamento delle banche dati catastali, si è dovuto anche adeguare la procedura informatica documenti catasto fabbricati (DOCFA) per la dichiarazione delle unità immobiliari urbane al catasto edilizio urbano.

Ciò si è reso necessario anche per l'esigenza di dover monitorare tali variazioni da parte dell'Agenzia delle entrate, al fine di effettuare le specifiche comunicazioni al Ministero dell'economia e delle finanze, previste dall'articolo 1, comma 24, della citata legge.

A tale scopo, con la nuova versione sono stati introdotti ulteriori adeguamenti di carattere generale e nuove metodologie operative in tema di identificazione e caratterizzazione degli immobili nel sistema informativo catastale.

Per tali aspetti innovativi risulta essere rilevante l'integrazione dei dati descrittivi delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare, oggetto di dichiarazione di nuova costruzione o di variazione, con un ulteriore elemento informativo rappresentato dalla specifica destinazione d'uso dell'immobile.

Tale informazione è codificata all'interno dell'applicativo DOCFA secondo un elenco di riferimento predefinito e individua una sotto-articolazione delle categorie catastali dei gruppi D ed E, consentendo all'Agenzia, attraverso una più dettagliata ripartizione delle diverse tipologie immobiliari censibili in una stessa categoria catastale, di disporre nelle proprie banche dati di informazioni sempre più complete per finalità statistiche, inventariali ed estimali.

In fase di prima applicazione, l'informazione relativa alla destinazione d'uso, pur se disponibile all'interno delle banche dati, non è registrata negli atti del catasto

e non è oggetto di consultazione in visura, però è stata definita.

Le regole di compatibilità tra categoria catastale e destinazione d'uso, introdotte dalla circolare n. 2/E, sono rappresentate nell'allegato 3 alla presente relazione.

Sostanzialmente le categorie catastali dei gruppi D erano grandi aggregati. Nel D1 c'erano gli opifici, le industrie e le centrali elettriche. Nel D8 c'erano i centri commerciali, gli impianti di risalita, le attività commerciali vere e proprie, i parchi di divertimento. C'era un aggregato talmente ampio che, se si dovevano fare analisi di dettaglio per capire come era composto, non c'erano elementi in banca dati.

Utilizzando la norma sugli imbullonati contestualmente abbiamo istituito queste sottocategorie, per ora soltanto a livello di gestione interna, che erano una delle previsioni dell'articolo 2 della riforma degli estimi. È stata attuata una piccola parte, così come per le superfici.

Vengo ora alla collaborazione tra Agenzia ed enti locali per il contrasto dell'evasione fiscale in ambito immobiliare.

Negli ultimi vent'anni il legislatore ha introdotto significativi spazi di intervento che consentono una ampia collaborazione tra l'Agenzia e i comuni per promuovere gli aggiornamenti degli atti del catasto, che si vanno ad aggiungere a quelli ordinari già previsti.

Si richiama innanzitutto l'attenzione sulle modalità ordinarie di attivazione delle revisioni parziali del classamento dettate dall'articolo 38 del Testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica n. 917 del 1986 e successive integrazioni.

La norma citata prevede che, nel caso siano interessate al processo revisionale molteplici unità immobiliari della medesima zona, il comune può sollecitarne il procedimento di attivazione, che è comunque subordinato al parere della commissione censuaria centrale e alla valutazione politica del Ministro dell'economia e delle finanze.

Un ulteriore elemento è l'aggiornamento del classamento ai sensi dell'articolo 3, comma 58, della legge n. 662 del 1996. Un ruolo significativo e attivo dei comuni in tema di catasto è stato introdotto dall'articolo 3, comma 58, della legge n. 662 del 1996, secondo cui « gli uffici tributari dei comuni partecipano alla ordinaria attività di accertamento fiscale in collaborazione con le strutture dell'amministrazione finanziaria », di cui si è fatto cenno. La partecipazione è estesa all'elaborazione dei dati fiscali risultanti da operazioni di verifica operata dagli addetti all'accertamento.

In tale contesto l'ufficio provinciale-territorio dell'Agenzia, incaricato della gestione degli atti del catasto, ha un ruolo specifico, in quanto è chiamato a verificare prioritariamente la rendita degli immobili il cui classamento risulta non aggiornato ovvero palesemente non congruo rispetto a fabbricati similari e aventi le medesime caratteristiche.

Un altro punto è la verifica dei classamenti ai sensi dell'articolo 34-*quinquies*, del decreto-legge n. 4 del 2006. Con il decreto-legge n. 4 del 2006, emanato in materia di organizzazione e funzionamento della pubblica amministrazione e in particolare con l'articolo 34-*quinquies*, il legislatore ha stabilito, fra l'altro, che l'Agenzia del territorio deve inviare ai comuni per via telematica le dichiarazioni di variazione e di nuova costruzione presentate a partire dal primo gennaio 2006 e i comuni ne verificano la coerenza, confrontando le caratteristiche dichiarate per ciascuna unità immobiliare con le informazioni disponibili. Eventuali incoerenze riscontrate dai comuni sono segnalate all'Agenzia, che provvede agli adempimenti di competenza.

Con decreto del direttore dell'Agenzia, sentita la Conferenza Stato-città e autonomie locali, sono state poi regolamentate le procedure attuative e sono stati stabiliti tipologia e termini per la trasmissione telematica dei dati ai comuni e per la segnalazione delle incongruenze all'Agenzia del territorio, nonché le relative modalità di interscambio.

Tale decreto, emanato il 6 dicembre 2006, ha previsto fra l'altro le procedure attuative, le tipologie e i termini per la trasmissione telematica ai comuni delle dichiarazioni di variazione e di nuova costru-

zione e le relative modalità di interscambio.

A tutt'oggi, in ottemperanza della richiamata previsione dirigenziale, i comuni ricevono dall'Agenzia tutti gli atti di aggiornamento catastale delle rendite tramite il Portale per i comuni. L'inoltro delle comunicazioni è stato esteso anche agli atti di aggiornamento cartografico e alle dichiarazioni al catasto edilizio urbano connesse alle segnalazioni di cui al comma 336, della legge n. 311 del 2004, oggetto nel seguito di più approfondito esame.

Gli esiti dei controlli di incoerenza delle dichiarazioni DOCFA sono, tuttavia, ancora poco significativi sotto il profilo quantitativo e può essere opportuno un approfondimento per verificare gli eventuali ostacoli di tipo tecnico e procedurale da rimuovere al fine di accrescere l'interesse degli enti locali alla partecipazione nei processi di controllo delle dichiarazioni rese dai professionisti e assicurarne l'utilità e l'efficacia.

Un ulteriore elemento sono i commi 335 e 336 della legge finanziaria 2005, a cui si è già accennato prima. Nell'attesa di una complessiva riforma del sistema estimativo, il legislatore ha cercato di porre rimedio ad alcuni limiti dell'attuale sistema, quali quelli connessi al mancato aggiornamento catastale cui i proprietari di immobili sono tenuti in caso di nuove costruzioni, ristrutturazioni o riqualificazioni edilizie.

Le norme che fino a oggi hanno consentito un più ampio intervento da parte dell'Agenzia e dei comuni in ambito catastale sono quelle dettate dalla legge n. 311 del 2004, in particolare i commi 335 e 336, di cui si darà più ampia informazione in seguito.

Vengo ora al tema dei cosiddetti « immobili fantasma ». L'attività di identificazione e regolarizzazione dei fabbricati non dichiarati al catasto, i cosiddetti « immobili fantasma », è disciplinata dall'articolo 2, comma 36, del decreto-legge n. 262 del 2006 e dall'articolo 19, del decreto-legge n. 78 e dal decreto-legge n. 225 del 2010.

Gli immobili fantasma sono stati individuati attraverso un processo articolato e complesso che ha riguardato tutto il territorio nazionale, con l'esclusione delle province autonome di Trento e Bolzano.

Si è partiti dalla sovrapposizione della cartografia catastale informatizzata alle ortofoto digitali ad alta definizione del territorio nazionale rese disponibili dall'AGEA (Agenzia per le erogazioni in agricoltura).

Con tale operazione sono state individuate le particelle del catasto terreni su cui sono stati riconosciuti immobili che non risultano dichiarati al catasto. La complessa attività di identificazione dei fabbricati sconosciuti al catasto, condotta nel periodo 2007-2012, ha fatto emergere, su circa 2,2 milioni di particelle del catasto terreni, oltre 1,2 milioni di unità immobiliari urbane non censite nella base-dati catastale.

Di queste, alla data del 30 novembre 2012, erano 769.000 le unità immobiliari urbane cui era stata attribuita spontaneamente una rendita catastale definitiva perché dichiarate al catasto urbano dai soggetti interessati, mentre erano 492.000 le unità urbane cui l'Agenzia aveva attribuito una rendita presunta d'ufficio, in quanto non ancora regolarizzate.

Il decreto-legge n. 78 del 2010 ha previsto, infatti, in attesa dell'accatastamento definitivo, l'attribuzione d'ufficio di una rendita presunta agli immobili mai dichiarati e non ancora regolarizzati. Per definire le rendite presunte l'Agenzia si è basata su precisi parametri, acquisiti anche con verifiche in sopralluogo degli immobili stessi.

L'Agenzia potrà riattivare il processo di identificazione, previsto dalla normativa citata in premessa, con un nuovo ciclo di indagini periodiche sull'intero territorio nazionale.

Veniamo ora alle attività inerenti il comma 335, della legge n. 311 del 2004. Nel contesto dell'avvenuta articolazione territoriale in microzone prevista dal decreto del Presidente della Repubblica n. 138 del 1998 si è venuta a inserire la disciplina introdotta dalla legge finanziaria per l'anno 2005 in materia di revisione del classamento delle unità immobiliari situate all'interno delle stesse microzone.

L'articolo 1, comma 335, della legge n. 311 del 2004 ha l'obiettivo di recuperare

fasce generalizzate di elusione fiscale e rappresenta soprattutto uno strumento previsto dal legislatore per la revisione massiva dei classamenti degli immobili di proprietà privata ubicati in un medesimo comune, al fine di perequare le rendite e rimuovere significative differenze rinvenibili fra ambiti territoriali diversi, rappresentati da costruzioni di massima omogenee, con riferimento alle caratteristiche tecnico-economiche della destinazione d'uso individuata come prevalente. Sono le famose case popolari o ultrapopolari di Piazza di Spagna e Piazza Navona, che non ci sono più.

Tali sperequazioni sono evidenziate dal confronto tra i valori medi catastali e i valori medi di mercato rilevati nelle diverse microzone in cui risulta suddiviso il territorio comunale e attribuibili sostanzialmente a variazioni del contesto urbano verificatesi nel tempo, a seguito delle quali si è incrementata la redditività dei fabbricati, che nella maggior parte dei casi interessano le zone centrali o zone di particolare pregio di ciascun comune.

La sperequazione in ambito comunale che la norma intende rimuovere è pertanto connessa a incrementi differenziali della redditività avvenuta dopo l'entrata in vigore delle attuali tariffe d'estimo (primo gennaio 1992) e, quindi, alla perdita di uniformità nella correlazione tra i valori catastali e i valori di mercato degli immobili ubicati nelle diverse microzone della città, condizione che per taluni ambiti territoriali si traduce in basi imponibili non coerenti con i valori espressi dal mercato immobiliare di riferimento. Ciò vale per i centri storici delle città e per le zone turistiche.

È abbastanza chiaro anche al legislatore che l'intervento ex comma 335 è da qualificarsi come transitorio, in quanto può essere considerato migliorativo nel risolvere in parte le criticità presenti nelle microzone anomale, non intervenendo sulle microzone restanti.

L'iniziativa per l'attivazione del procedimento revisionale compete ai comuni. L'attività volta alla revisione vera e propria e al conseguente riclassamento, invece, rientra nelle competenze dell'Agenzia. Il citato comma 335 dispone, infatti, che la revisione di cui trattasi è « richiesta dai comuni agli uffici provinciali dell'Agenzia del territorio [...] L'Agenzia del territorio, esaminata la richiesta del comune e verificata la sussistenza dei presupposti, attiva il procedimento revisionale con provvedimento del direttore dell'Agenzia medesima ».

A tal fine, è stata emanata la circolare n. 9 del primo agosto 2005, che ha disciplinato la complessa macro-fase di individuazione delle microzone per le quali, ricorrendo le condizioni previste dalla legge, può essere attivato il processo revisionale, e in particolare il processo operativo per la determinazione del rapporto caratterizzante le microzone anomale, la gestione delle comunicazioni e delle richieste inoltrate dai comuni interessati all'attivazione e il monitoraggio delle attività più propriamente operative.

In particolare, attraverso le linee guida allegate al provvedimento del 16 febbraio 2005, sono state stabilite le modalità di aggiornamento del valore medio di mercato, come disposto dal comma 335, secondo periodo, dello stesso articolo, nonché l'individuazione della soglia minima di significatività (pari al 35 per cento, eventualmente innalzabile da ciascun comune) dello scostamento fra il rapporto del valore medio di mercato e il corrispondente valore medio catastale rispetto all'analogo rapporto relativo all'insieme delle microzone comunali.

Per il calcolo dei rapporti previsti dai criteri operativi, il periodo di riferimento dei valori pubblicati dall'Osservatorio del mercato immobiliare è quello relativo al secondo semestre 2004. L'Agenzia, una volta accertata la sussistenza dei presupposti (l'esistenza di almeno tre microzone e lo scostamento fra valore medio di mercato e quello medio catastale maggiore o minore almeno del 35 per cento rispetto all'analogo rapporto riferito all'insieme delle microzone comunali), avvia l'attività di riclassamento e revisione delle rendite catastali.

La nuova rideterminazione del classamento e la conseguente attribuzione della nuova rendita è notificata ai soggetti inte-

statari mediante un apposito avviso di accertamento catastale.

A fronte di un potenziale di 1.725 comuni con più di tre microzone e di circa 399 comuni in cui l'analisi dei parametri ha rilevato la presenza di microzone anomale (650), le attività di riclassamento *ex* comma 335 avviate dall'Agenzia sul territorio nazionale a richiesta dei singoli comuni hanno riguardato diciassette città, per un totale di 38 microzone revisionate.

L'attività di riclassamento realizzata nei comuni che hanno aderito, ai sensi del comma 335, ha generato un incremento complessivo della rendita catastale computabile in oltre 183 milioni di euro. I principali dati segnaletici e gli effetti dell'attività di riclassamento realizzata nei diciassette comuni sono rappresentati nell'allegato 1 alla presente relazione.

Veniamo ora alle attività inerenti il comma 336, dell'articolo 1, della legge n. 311 del 2004. L'applicazione del comma 336 ha costituito un'occasione di estrema importanza. Il potere attribuito agli enti locali di intervenire in materia di classamento e di sollecitare i cittadini a effettuare le dovute dichiarazioni per l'aggiornamento dei dati catastali, nonché la previsione in caso di inottemperanza dell'intervento sostitutivo dell'Agenzia hanno comportato una serie di conseguenze positive contro l'evasione fiscale e a favore del miglioramento della qualità dei dati catastali.

È noto, infatti, che molte unità immobiliari risultavano (e molte ancora oggi risultano) iscritte nei richiamati atti con categorie e classi non corrispondenti allo stato di fatto e che, fino all'entrata in vigore del comma 336 della finanziaria 2005 gli strumenti a disposizione dei comuni per intervenire in queste situazioni erano di scarsa efficacia.

Infatti, la collaborazione prevista dal comma 58, dell'articolo 3, della legge n. 662 del 1996 non aveva l'efficacia della notifica richiamata al comma 336, in quanto l'ordinamento tributario non consentiva all'Agenzia di porre a carico del soggetto inadempiente le spese necessarie per la predisposizione della dichiarazione catastale.

Sul tema sono stati emanati il provvedimento del direttore dell'Agenzia del 16 febbraio 2005, nonché le circolari n. 9 del 2005 e n. 1 del 2006, che hanno fornito specifici chiarimenti sull'ambito di applicazione dell'innovativa disciplina di settore.

Di norma le irregolarità delle risultanze riportate negli atti catastali sono segnalate dal comune, che ha la facoltà di accedere anche alle planimetrie depositate in catasto e verificare la non coerenza tra la documentazione agli atti catastali e lo stato di fatto.

Il provvedimento da ultimo richiamato richiede la verifica delle intervenute variazioni edilizie quale elemento prodromico a ogni richiesta di regolarizzazione da notificare al soggetto obbligato alla dichiarazione catastale.

Le concrete fattispecie possono individuarsi fra quelle rinvenibili nell'archivio edilizio comunale, nell'archivio delle licenze commerciali, ovvero nei verbali di accertamento di violazioni edilizie, nella cartografia tecnica, nelle immagini territoriali o tratti da ogni altra documentazione idonea allo scopo.

Il procedimento di cui al citato comma 336 è avviato dal comune, inoltrando ai soggetti intestatari iscritti o da iscrivere in catasto, quali titolari di diritti sugli immobili, la richiesta di presentazione dell'atto di aggiornamento.

Al ricevimento della comunicazione, i soggetti obbligati alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale sono tenuti in solido, entro 90 giorni, a espletare tutti gli adempimenti richiesti, ossia a incaricare un professionista per procedere nei rilievi e negli adempimenti prodromici e in quelli necessari per la presentazione delle dichiarazioni di aggiornamento del catasto terreni e del catasto urbano, secondo le modalità di cui al decreto ministeriale n. 701 del 1994.

In caso di omissione degli adempimenti menzionati nel termine previsto, gli uffici, verificati i presupposti per l'attivazione del procedimento e l'obbligo della dichiarazione, provvedono all'aggiornamento in surroga.

Nell'ipotesi in cui, a seguito della verifica dei richiamati documenti, nonché di quelli eventualmente fatti pervenire dai soggetti interessati, si accerti che non sussiste l'obbligo, l'ufficio competente ne dà comunicazione al comune.

Le spese per l'accertamento catastale sono quantificate nel provvedimento del direttore dell'Agenzia del 2007, successivamente modificato il 29 settembre 2009.

Le modalità di scambio delle informazioni sono codificate secondo i programmi informatici resi disponibili dall'Agenzia. I risultati degli accertamenti sono notificati a tutti i soggetti interessati e le spese occorrenti sono poste a loro carico.

Sotto il profilo operativo, gli uffici provinciali-territorio dell'Agenzia procedono alla verifica puntuale di tutte le rendite proposte nell'ambito del procedimento di cui al citato comma 336 con carattere di priorità rispetto agli ordinari accertamenti.

Nel caso in cui gli interventi edilizi effettuati siano tali da giustificarne la modifica del classamento e della connessa rendita, i medesimi uffici procedono alla variazione catastale.

Alla data del 31 dicembre 2016 i comuni che hanno attivato almeno una volta il procedimento, utilizzando le applicazioni informatiche appositamente realizzate, sono stati circa 1.500, su un totale potenziale di 7.774, pari al 19 per cento dei comuni totali.

Le segnalazioni complessive monitorate dal sistema informativo dell'Agenzia ammontano a circa 108.500 e hanno interessato 38.500 immobili del catasto terreni, quindi che non erano neanche dichiarati, e circa 69.000 immobili già censiti al catasto edilizio urbano.

L'Agenzia, a partire dell'emanazione della legge n. 311 del 2004, ha concluso l'accertamento relativo a circa 101.300 richieste di regolarizzazione e ha in corso l'accertamento di circa 7.200 richieste di regolarizzazione, quelle degli ultimi sei mesi dell'ultimo anno.

Delle circa 101.500 richieste accertate, per circa 63.400 i soggetti interessati hanno prodotto un atto di aggiornamento, per circa 4.900 l'ufficio ha prodotto un atto di aggiornamento in surroga del soggetto inadempiente e per circa 33.000 si è verificato che non era necessario produrre l'atto di aggiornamento.

L'incremento di rendita catastale complessivo è risultato pari a circa 191,5 milioni di euro. Le risultanze conseguite a livello generale possono ritenersi comunque più che soddisfacenti.

Nell'allegato 1 alla presente relazione è possibile visualizzare anche il *trend* di richieste notificate dai comuni. Osservando i dati degli ultimi quattro anni, si vede che le richieste sono stabilizzate in circa 6.000 all'anno.

Le richieste sono prevalentemente prodotte dalle regioni del nord, in particolare da Piemonte, Toscana, Emilia-Romagna e Lombardia. A quest'ultima regione spetta il primato delle richieste con circa 19.200 segnalazioni.

PRESIDENTE. Siccome alle 9 dobbiamo interrompere i lavori, le chiedo, rispetto a quello che manca della relazione, di concentrarsi sulle parti che ritiene più importanti.

FRANCO MAGGIO, *Direttore Centrale Catasto Cartografia e Pubblicità Immobiliare*. Benissimo.

Riguardo allo stato di realizzazione dell'Archivio nazionale degli stradari e dei numeri civici (ANSC) e all'avvio dell'Archivio nazionale dei numeri civici delle strade urbane (ANNCSU), posso rapidamente accennare che – con il censimento del 2011 – l'Agenzia, attraverso una convenzione con ISTAT, ha organizzato una banca dati apposita per gestire a livello centrale lo stradario dei comuni.

Fino al censimento del 2011 ogni comune si creava il proprio stradario prevalentemente cartaceo e lo inviava all'ISTAT, però questo era di difficilissima gestione. Con il censimento del 2011, utilizzando il Portale per i comuni dell'Agenzia, è stata creata l'infrastruttura che ha consentito ai comuni di caricare tutti i dati e di validare i nomi delle vie e all'Agenzia e all'ISTAT di disporre a livello nazionale per la prima volta di un sistema unitario dove sono

inserite tutte le denominazioni, quindi uno stradario unico nazionale che non esisteva.

Con una norma più recente, dall'Archivio nazionale dei numeri civici, già realizzato, si passa all'Archivio nazionale dei numeri civici e delle strade urbane (ANNCSU), che è un ulteriore sviluppo che, collegato all'Anagrafe nazionale della popolazione residente, consente di agevolare il censimento permanente della popolazione, sulla base delle nuove norme.

Qui è descritto nel dettaglio, quindi non mi soffermerei su questo paragrafo che può essere letto e analizzato separatamente.

Abbiamo poi alcuni elementi essenziali sull'Anagrafe immobiliare integrata, sullo stato di attuazione del progetto e sui servizi erogabili. È già prevista nel decreto legislativo n. 300 del 1999 e poi nel decreto-legge n. 78 del 2010 la costituzione dell'Anagrafe immobiliare integrata da parte dell'Agenzia.

L'Agenzia fino a oggi ha gestito banche dati separate, quali catasto terreni, catasto urbano, cartografie, banca dati della pubblicità immobiliare dell'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI). Queste banche dati, pur rimanendo tecnicamente distinte, vengono correlate e, quindi, si ha la possibilità di utilizzare le informazioni tutte insieme.

L'Anagrafe immobiliare integrata ha la finalità di razionalizzare e assicurare una gestione omogenea delle banche dati in ambito immobiliare, fornendo un efficace supporto operativo per la corretta individuazione degli immobili, della relativa base imponibile, nonché dei soggetti titolari di diritti reali in quanto soggetti di imposta.

Inoltre, l'Anagrafe immobiliare integrata è caratterizzata da una forte vocazione fiscale, con l'obiettivo primario di diventare lo strumento di riferimento a supporto della gestione della fiscalità immobiliare, erariale e locale, poiché è in grado di individuare correttamente, attraverso l'integrazione delle banche dati, oggetto e soggetto di imposta.

Questa integrazione di banche dati, oltre a essere una base di riferimento essenziale anche per la riforma, lo è comunque per la gestione del territorio, sia a livello fiscale che a livello di gestione, da parte delle amministrazioni pubbliche.

L'Anagrafe immobiliare integrata è costituita da un Sistema integrato del territorio (SIT), dove ci sono le informazioni tecniche, la cartografia, i dati e le caratteristiche dei fabbricati, e da un'altra componente, definita Anagrafe dei titolari, dove vengono collegati i dati dei titolari prelevandoli dalla banca dati della pubblicità immobiliare, quella dei titoli e delle note di trascrizione.

Ciò ci consente di avere un'informazione più precisa e più puntuale rispetto a quella catastale. Integrando le due banche dati interne all'Agenzia, abbiamo la possibilità di avere una precisione maggiore per l'identificazione del soggetto.

Un'altra componente che è inserita nell'ambito del SIT è l'Osservatorio del mercato immobiliare, che viene a essere inglobato in questo sistema integrato del territorio.

La finalità è rendere disponibili tutte le informazioni a chiunque ne abbia necessità. Dovranno essere valutate al momento a livello interno, ma comunque è un sistema informativo che consente di acquisire anche informazioni esterne all'ambito dell'Agenzia, all'ambito catastale e della pubblicità immobiliare, quali diversi livelli informativi oltre a quelli nostri, con eventuali vincoli, eventuali indicazioni...

PRESIDENTE. Pignoramenti, ipoteche e cose di questo tipo.

FRANCO MAGGIO, *Direttore Centrale Catasto Cartografia e Pubblicità Immobiliare*. Sì. Queste sono già nostre come impostazione, ma si acquisiranno anche vincoli esterni sul fabbricato e altre informazioni relative alle certificazioni che caratterizzano i fabbricati. In prospettiva ciò fornirà un utile supporto per un monitoraggio completo delle caratteristiche degli immobili.

Ovviamente si stanno definendo tutti i processi di aggiornamento, perché sarebbe stato pressoché impossibile attivare una riforma di così grandi dimensioni, che in-

teressa oltre 60 milioni di unità immobiliari, senza uno strumento informativo adeguato, cioè gestendola per settori.

Un altro elemento che abbiamo inserito in questo contesto è l'entità fabbricato. L'Agenzia fino a oggi per legge gestisce le unità immobiliari, che sono 63 milioni. Abbiamo costituito l'entità fabbricato, raggruppando le unità immobiliari di ogni singola particella. Da una certa data erano già definite con l'elaborato planimetrico, ma per quelle precedenti non esisteva. Questa gestione si semplifica, perché si va da 63 milioni a 18 milioni di fabbricati. È logico attualmente gestire il fabbricato.

Un'altra innovazione che è già stata attuata dall'Agenzia è l'attribuzione della superficie catastale alle unità immobiliari urbane. Abbiamo pubblicato già a fine 2015 in visura tutte le superfici per 57 milioni di unità immobiliari e si stanno verificando le ultime. Per le unità delle categorie ordinarie che hanno la planimetria abbiamo calcolato la superficie che è stata resa disponibile, che è l'elemento sostanziale di ogni possibile riforma.

Faccio un accenno allo sviluppo dei servizi. Contestualmente al miglioramento della banca dati, abbiamo sviluppato i servizi per il mondo esterno. Abbiamo reso disponibili i dati catastali e ipotecari *online* gratuiti per tutti gli intestatari degli immobili. L'intestatario dell'immobile, anche in quota, accedendo alle banche dati con Fisconline o Entratel direttamente sulla propria posizione, può scaricarsi, oltre che le misure, le planimetrie, l'estratto di mappa, il titolo se è stato fatto l'atto con un titolo telematico, la nota di trascrizione. Tutti i documenti che riguardano la propria posizione sono scaricabili gratuitamente.

Lo scorso anno l'abbiamo estesa anche agli enti e alle società, col controllo delle persone delegate ad accedere. Da agosto 2016, quindi, la visura gratuita può essere fatta anche dalle società.

Le mappe si acquistano *on line* e le visure catastali si possono rilasciare anche in formato elaborabile. I comuni possono accedere alle planimetrie per controlli puntuali, una per una.

Abbiamo messo un'integrazione delle visure catastali con i dati di superficie, quindi queste sono già disponibili per i comuni dal 2013 e per i cittadini da fine 2015. Fatta eccezione per le unità che non hanno la planimetria, che comunque il cittadino dovrà presentare quando dovrà fare un atto, le unità sono state dotate di questa superficie catastale.

Ricordo inoltre le richieste tramite SISTER (Sistema interscambio territorio) dei certificati ipotecari.

Abbiamo anche modificato le procedure di aggiornamento. Dal 2015 è obbligatorio l'aggiornamento telematico anche per i documenti tecnici, cioè per i frazionamenti e i mappali, cosa che già avveniva da tempo per gli atti di compravendita. Ovviamente abbiamo concordato con le categorie professionali la data e le modalità.

È previsto anche l'invio telematico degli atti alle conservatorie dei registri immobiliari. Tramite i canali Entratel è possibile verificare la cancellazione dell'ipoteca a fine mutuo per i cittadini.

Inoltre, con un provvedimento interdirigenziale tra Agenzia delle entrate e Ministero della giustizia del 20 ottobre 2016, dal 31 ottobre 2016 l'Agenzia conserva digitalmente tutti i documenti di pubblicità immobiliare prodotti da quella data. Per quelli catastali ciò avviene già dall'anno precedente. Pertanto, stiamo anche sostituendo gli archivi da cartacei a informatizzati. Ovviamente abbiamo gli archivi cartacei antecedenti, ma nel settore della pubblicità immobiliare si sta andando a ritroso per acquisire le immagini delle note già dagli anni 1970.

Ricordo inoltre la dichiarazione di successione *on line*, che, attivata sperimentalmente per quest'anno, diventerà obbligatoria per l'anno prossimo. Per agevolare il lavoro dei professionisti, abbiamo attivato una scrivania del territorio, dove mettiamo a disposizione del professionista tutte le informazioni relative agli immobili che deve gestire, mentre prima se le doveva recuperare accedendo alle varie banche dati con diverse modalità.

Questo è un *software* che assiste i professionisti per le pratiche di aggiorna-

mento. Nello stesso tempo, forniamo le informazioni corrette, per evitare che in una dichiarazione di nuova costruzione ci finisca un nome che non è quello del proprietario del terreno o che in una variazione subentri un'intestazione non corretta. Il professionista, quindi, è agevolato, perché ha la possibilità di fare tutti i controlli *on line* prima di presentare la pratica.

Questa è una panoramica complessiva delle attività svolte dall'Agenzia, che potranno essere utilizzate comunque a supporto di qualunque riforma si voglia attuare.

PRESIDENTE. Io penso di parlare anche a nome dei colleghi che si sono dovuti allontanare a causa di altri impegni parlamentari. Il materiale che avete prodotto, sia la relazione sia gli allegati, è cospicuo, di assoluto interesse e credo di poter dire anche di estrema attualità, nel senso che chiaramente il dibattito politico ha cominciato in qualche modo a interessarsi a queste proposte di intervento per quanto riguarda il catasto e il patrimonio immobiliare.

In realtà, c'è una *moral suasion* che arriva dagli ambienti della Commissione europea, che da tempo gira attorno al tema del ribilanciamento della pressione fiscale sui patrimoni piuttosto che sui redditi eccetera. È chiaro che prima o poi qualcuno dovrà affrontare questo tema e dovrà farlo nel modo migliore.

Gli sforzi che ha fatto l'Agenzia delle entrate per quanto riguarda la possibilità di creare le condizioni affinché il legislatore possa intervenire rispetto a qualche anno fa sono oggettivamente significativi, quindi credo che si stia mettendo lì tutto quello che serve per poter intervenire.

Propongo ai nostri ospiti di rivederci su questo argomento. Naturalmente i colleghi avranno avuto il tempo di leggere, documentarsi e vedere anche l'evoluzione del dibattito politico. Vi chiedo se possiamo aggiornare questa audizione a tra un mese circa.

Naturalmente non bisogna decidere adesso, ci sentiamo e definiamo le modalità. Lasciamo digerire la relazione, poiché spesso si tratta di mattoni, quindi la digestione non è semplicissima, e poi faremo una seduta *ad hoc*, magari con approfondimenti e richieste di precisazione sui punti.

Ringrazio il direttore Franco Maggio per il suo intervento e per la documentazione consegnata, della quale autorizzo la pubblicazione in allegato al resoconto stenografico della seduta odierna *(vedi allegati)*.

Rinvio il seguito dell'audizione ad altra seduta.

**La seduta termina alle 8.55.**

*Licenziato per la stampa*
*il 29 settembre 2017*

STABILIMENTI TIPOGRAFICI CARLO COLOMBO

ALLEGATO 1

**Relazione.**

**COMMISSIONE PARLAMENTARE PER L'ATTUAZIONE DEL FEDERALISMO FISCALE**

# LA SITUAZIONE DEL CATASTO IMMOBILIARE, IL PROCESSO DI REVISIONE E I SUOI EFFETTI SULLA FINANZA COMUNALE

**AUDIZIONE DEL DIRETTORE CENTRALE CATASTO, CARTOGRAFIA E PUBBLICITA' IMMOBILIARE**

**Ing. Franco Maggio**

*Roma, 12 aprile 2017*

## Sommario

**PREMESSA** ..... 3

**CONSISTENZA E RENDITE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI DEL CATASTO EDILIZIO URBANO** ..... 5

**LA CONOSCENZA DELLE INFORMAZIONI IN MERITO AL PATRIMONIO IMMOBILIARE QUALE STRUMENTO PER IL CONTRASTO DELL'EVASIONE FISCALE** ..... 6

**L'AGGIORNAMENTO DELLA RENDITA CATASTALE DEGLI IMMOBILI URBANI A DESTINAZIONE SPECIALE E PARTICOLARE** ..... 12

**COLLABORAZIONE TRA AGENZIA ED ENTI LOCALI PER IL CONTRASTO DELL'EVASIONE FISCALE IN AMBITO IMMOBILIARE** ..... 16

**STATO DI REALIZZAZIONE DELL'ARCHIVIO NAZIONALE DEGLI STRADARI E DEI NUMERI CIVICI (ANSC) E AVVIO DELL'ARCHIVIO NAZIONALE DEI NUMERI CIVICI DELLE STRADE URBANE (ANNCSU)** ..... 24

**L'ANAGRAFE IMMOBILIARE INTEGRATA: STATO DI ATTUAZIONE DEL PROGETTO E I SERVIZI EROGABILI** ..... 26

**PARTECIPAZIONE DEI COMUNI ALLA GESTIONE DELLE FUNZIONI CATASTALI** ..... 34

**LO SVILUPPO DEI SERVIZI EROGATI** ..... 36

**ALLEGATI** ..... 42

## PREMESSA

Ringrazio il Signor Presidente e la Commissione per questa audizione concernente "la situazione del Catasto immobiliare, il processo di revisione e i suoi effetti sulla finanza comunale".

In merito al processo di revisione del catasto immobiliare l'Agenzia, per quanto di diretta competenza, ha realizzato un nuovo sistema informativo e messo in atto numerose attività propedeutiche che potranno costituire, comunque, un essenziale supporto per eventuali ipotesi di riforma che dovessero interessare il catasto immobiliare.

In particolare, come illustrato di seguito, l'attività in corso è finalizzata a proseguire l'aggiornamento del patrimonio informativo catastale, che consiste nel miglioramento della qualità delle banche dati e nella loro correlazione, nell'assicurare la georeferenziazione del patrimonio immobiliare sulla cartografia catastale, nell'introduzione dell'entità "fabbricato" e nella determinazione della superficie catastale per tutte la unità immobiliari delle categorie ordinarie, dotate di planimetria.

Il miglioramento della rappresentatività e dell'affidabilità delle basi dati, oltre a consentire una valutazione più oggettiva degli immobili, correlata ai dati di mercato reali ed aggiornati, è comunque necessario per valutare accuratamente gli effetti distributivi sui contribuenti di un nuovo sistema estimativo catastale.

Nel dettaglio, fornirò un contributo sulle seguenti questioni:

- la consistenza e le rendite delle unità immobiliari del Catasto Edilizio Urbano;
- la conoscenza delle informazioni in merito al patrimonio immobiliare quale strumento per il contrasto dell'evasione fiscale;
- la collaborazione tra Agenzia ed Enti locali per il contrasto dell'evasione fiscale in ambito immobiliare, con particolare riferimento alle attività sugli immobili che non risultano dichiarati al Catasto (cosiddetti "immobili fantasma"), le attività di revisione del classamento degli immobili relative all'attuazione di quanto previsto dai commi 335 e 336 dell'articolo unico della legge n. 311/2004 su iniziativa dei Comuni e dall'articolo 1, comma 277 della legge n. 244/2007, su iniziativa d'ufficio;

- lo stato di realizzazione dell'Archivio Nazionale degli Stradari e dei numeri Civici (ANSC) e dell'Archivio Nazionale dei Numeri Civici e delle Strade Urbane (ANNCSU);
- l'Anagrafe Immobiliare Integrata: lo stato di attuazione del progetto e i servizi erogabili a cittadini, professionisti e altre amministrazioni pubbliche;
- la partecipazione dei Comuni alla gestione delle funzioni catastali;
- lo sviluppo dei servizi erogati.

---

L'Allegato 1 alla presente relazione contiene le tabelle e i grafici di supporto ai contenuti dei paragrafi.

L'Allegato 2 è rappresentato dall'opuscolo "Il Sistema Catastale", con informazioni generali sul sistema informativo, le procedure di aggiornamento, i servizi erogati e le principali attività progettuali in materia catastale.

## CONSISTENZA E RENDITE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI DEL CATASTO EDILIZIO URBANO

Con riferimento al 31 dicembre 2016, le unità immobiliari iscritte al Catasto Edilizio Urbano sono circa 72,9 milioni, di cui circa 63 milioni censite nelle categorie "ordinarie" e "speciali" con rendita catastale attribuita complessivamente pari a 36,2 miliardi di euro.

Le rimanenti unità immobiliari sono costituite da oltre 6,4 milioni di immobili di "beni comuni non censibili" (cioè beni di utilità comune a più unità immobiliari, che non producono un reddito proprio) e da oltre 3,2 milioni di immobili censiti 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) | 52,6% |
| Gruppo C (attività commerciali/artigiane, pertinenze) | 39,8% |
| 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) | 4,9% |

La maggior parte dello stock immobiliare italiano è censito nel gruppo A (abitazioni, uffici e studi privati - circa il 53%) e nel gruppo C (attività commerciali/artigiane, pertinenze - circa il 40%).

Gli immobili dei gruppi A e C rappresentano il 66,2% del totale della rendita catastale (per un importo pari a 24 miliardi di euro).

Si evidenzia, inoltre, che gli immobili del gruppo D, a destinazione speciale (es. opifici, capannoni industriali, alberghi, 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 a circa il 28% (circa 10,2 miliardi di euro).

# LA CONOSCENZA DELLE INFORMAZIONI IN MERITO AL PATRIMONIO IMMOBILIARE QUALE STRUMENTO PER IL CONTRASTO DELL'EVASIONE FISCALE

In merito al contrasto all'evasione in campo immobiliare si fa qui riferimento sostanzialmente ai due ambiti:

1. quello relativo all'accatastamento delle unità immobiliari al fine di renderle conosciute agli archivi catastali, determinandone conseguentemente la rendita catastale quale elemento per il calcolo delle basi imponibili per una molteplicità di imposte;
2. quello relativo al pagamento delle imposte patrimoniali ricorrenti (come l'Imu e la Tasi) il cui accertamento è demandato ai Comuni.

## Accatastamento delle unità immobiliari

In ordine all'accatastamento e all'accertamento della rendita catastale proposta, si può distinguere tra un'attività corrente ed una periodica e/o straordinaria.

a) L'attività corrente è quella relativa all'accertamento delle rendite proposte per nuovi accatastamenti o per atti di variazione; al riguardo, gli accertamenti effettuati nel corso dell'anno 2016 hanno interessato 451.407 unità immobiliari urbane, con un incremento della rendita complessivamente pari a circa 122 milioni di euro;
b) L'attività periodica e/o straordinaria fa riferimento a quatto procedimenti di accertamento:

   **b.1** Il primo è quello relativo all'attuazione del decreto legge n. 262/2006, effettuato con successo tra il 2007 ed il 2012 relativamente ai cosiddetti "immobili fantasma", che ha consentito di far emergere e attribuire la rendita a oltre 1,2 milioni di unità immobiliari per una rendita complessiva di circa 825 milioni di euro (cfr. comunicato stampa del 4 ottobre 2013); questa attività potrà essere nuovamente programmata per il futuro, divenendo così una espressione periodica di controllo, i cui effetti possono probabilmente essere positivi, non solo sul piano del contrasto all'evasione fiscale, ma anche più in generale in ordine al controllo degli aspetti concernenti le regolarità urbanistiche demandate ai Comuni;

**b.2** Il secondo è quello relativo all'attuazione delle norme contenute nei commi 335 e 336 dell'articolo unico della legge n. 311/2004.

Per quel che riguarda il comma 335[1], concernente – come noto – il processo di revisione dei classamenti delle unità immobiliari urbane ricomprese in specifici ambiti territoriali, attivabile su iniziativa degli Enti locali, sono stati 17 i Comuni che hanno richiesto l'avvio della procedura di riclassamento delle unità immobiliari site in alcune microzone sulla base dei criteri previsti dalla norma, tra cui i capoluoghi di Roma, Milano, Bari, Lecce, Ferrara e Perugia. Complessivamente questa attività ha generato un incremento complessivo della rendita per circa 184 milioni di euro. E' evidente il ristretto numero di Comuni che hanno richiesto l'attivazione di questo procedimento. Anche in questo caso, sussiste una complessità attuativa, che limita la possibilità di ricorrere a tale modalità di revisione.

Riguardo, invece, al comma 336[2], concernente – come noto – la procedura di revisione puntuale dei classamenti incoerenti, attivabile su richiesta degli Enti locali, a seguito di interventi edilizi sull'unità immobiliare, sono state trattate circa 108.500 richieste di regolarizzazione catastale, notificate ai soggetti interessati dai Comuni che ad oggi si sono avvalsi della procedura (si escludono i cosiddetti *avvisi bonari*) e per circa il 63% degli immobili si è accertata la necessità di procedere ad un aggiornamento catastale che ha determinato un incremento della rendita complessiva di circa 191,5 milioni di euro.

---

[1] L'articolo 1, comma 335, della legge 30 dicembre 2004, n. 311, ha l'obiettivo di recuperare fasce generalizzate di elusione fiscale e rappresenta, soprattutto uno strumento previsto dal Legislatore per la revisione "massiva" dei classamenti degli immobili di proprietà privata, ubicati in un medesimo Comune, al fine di perequare le rendite e rimuovere significative differenze rinvenibili fra ambiti territoriali diversi, rappresentati da costruzioni di massima omogenee, con riferimento alle caratteristiche tecnico-economiche della destinazione d'uso individuata come prevalente.

Tali sperequazioni sono evidenziate dal confronto tra i valori medi catastali ed i valori medi di mercato rilevati nelle diverse microzone in cui risulta suddiviso il territorio comunale e attribuibili, sostanzialmente, a variazioni del contesto urbano verificatesi nel tempo, che nella maggior parte dei casi interessano le zone centrali o zone di particolare pregio di ciascun Comune.

[2] L'articolo 1, comma 336, della legge 30 dicembre 2004, n. 311, è finalizzato a meglio disciplinare l'intervento dei Comuni nella segnalazione delle unità immobiliari che necessitano di una variazione del classamento. La disposizione normativa evidenzia che, in presenza "*di immobili di proprietà privata non dichiarati in catasto ovvero la sussistenza di situazioni di fatto non più coerenti con i classamenti catastali per intervenute variazioni edilizie, richiedono ai titolari di diritti reali sulle unità immobiliari interessate la presentazione di atti di aggiornamento redatti ai sensi del regolamento di cui al D.M. 19 aprile 1994, n. 701 del Ministro delle finanze*". La norma prevede che la richiesta, contenente gli elementi constatati, tra i quali, qualora accertata, la data cui riferire la mancata presentazione della dichiarazione catastale, è notificata ai soggetti interessati e comunicata, con gli estremi di notificazione, agli Uffici Provinciali-Territorio dell'Agenzia. Tale comunicazione consente all'Agenzia di procedere nell'esecuzione degli adempimenti previsti per la dichiarazione catastale, attribuendo le spese e i tributi previsti a carico del soggetto coinvolto, se inadempiente.

Sull'attuazione di tali norme si rimanda agli approfondimenti illustrati in un successivo paragrafo della presente relazione.

**b.3** Il terzo è quello relativo all'attuazione del comma 277 dell'articolo 1 della legge n. 244/2007, che prevede: *"Fatto salvo quanto previsto dal comma 336 dell'articolo 1 della legge 30 dicembre 2004, n. 311, gli uffici provinciali dell'Agenzia del territorio, qualora rilevino la mancata presentazione degli atti di aggiornamento catastale da parte dei soggetti obbligati, ne richiedono la presentazione ai soggetti titolari. Nel caso in cui questi ultimi non ottemperino entro il termine di novanta giorni dalla data di ricevimento della suddetta richiesta, gli uffici dell'Agenzia del territorio provvedono d'ufficio, attraverso la redazione dei relativi atti di aggiornamento, con applicazione, a carico dei soggetti inadempienti, degli oneri stabiliti in attuazione del comma 339 dell'articolo 1 della legge 30 dicembre 2004, n. 31".* L'Agenzia, a partire dal 2007, ha sottoposto a tale modalità di accertamento circa 97.500 immobili, distribuiti sull'intero territorio nazionale, e per circa il 55% di essi si è accertata la necessità di effettuare un aggiornamento catastale.

**b.4** Il quarto procedimento, infine, è quello concernente le norme relative ai cosiddetti "immobili rurali". Al riguardo, l'articolo 13, comma 14 e seguenti del decreto legge n. 201/2011, ha innovato la disciplina relativa al censimento in Catasto dei fabbricati rurali.

In applicazione delle disposizioni di legge sono stati emanati, quindi, il decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze 26 luglio 2012 e la circolare dell'Agenzia del Territorio n. 2 del 7 agosto 2012.

L'articolo 1, comma 1, del citato decreto ministeriale prevede che "*Ai fabbricati rurali destinati ad abitazione ed ai fabbricati strumentali all'esercizio dell'attività agricola è attribuito il classamento, in base alle regole ordinarie, in una delle categorie catastali previste nel quadro generale di qualificazione*".

Il comma 2 del medesimo articolo stabilisce che: "*Ai fini dell'iscrizione negli atti del catasto della sussistenza del requisito di ruralità in capo ai fabbricati rurali…, diversi da quelli censibili nella categoria D/10 (Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole) è apposta una specifica annotazione*".

Ai fini dell'inserimento in Catasto della citata annotazione, i contribuenti hanno presentato e presentano, agli Uffici Provinciali-Territorio dell'Agenzia delle Entrate, i seguenti documenti, corredati delle specifiche autocertificazioni:

• **domande di ruralità**, ai sensi dell'articolo 13, comma 14-*bis*, del decreto legge n. 201/2011 (termine per la presentazione scaduto il 30 settembre 2012);

• **richieste di ruralità**, ai sensi dell'articolo 2, comma 6, del decreto ministeriale sopra citato, riguardanti i fabbricati per i quali si chiede il riconoscimento dei requisiti di ruralità senza variazione di classamento e rendita;

• **dichiarazioni con procedura "Docfa"**[3], da presentare in tutti gli altri casi, a seguito delle quali è apposta, in sede di registrazione in atti, l'annotazione: "*richiesta ruralità - classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)*".

**Dati segnaletici Rurali**

Alla data del 31 dicembre 2016 le unità immobiliari del Catasto Edilizio Urbano cui è stata apposta l'annotazione di ruralità ammontano complessivamente a 422.160, delle quali 317.446 sono state interessate dalla presentazione delle "domande". Alla stessa data, le unità immobiliari del Catasto Edilizio Urbano in categoria D/10 (Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole) censite in banca dati sono 389.527.

A seguito della presentazione delle citate istanze, corredate delle previste autocertificazioni rese ai sensi del DPR n. 445 del 2000, gli Uffici Provinciali-Territorio dell'Agenzia verificano, a campione, la sussistenza dei requisiti, soggettivi e oggettivi, di ruralità, anche attraverso scambi di informazioni e dati in possesso di altre Amministrazioni, inviando ai soggetti interessati, in caso di esito negativo, la notifica del relativo atto di accertamento.

In particolare lo scambio delle informazioni con gli Enti Locali avviene attraverso il "Portale per i Comuni", che costituisce una piattaforma informatica realizzata per gestire lo scambio dei dati relativi al patrimonio immobiliare di ogni Comune.

**Immobili iscritti al Catasto Terreni con destinazione rurale da dichiarare al CEU**

Come noto, l'articolo 13, comma 14-*ter*, del decreto legge n. 201/2011, prevede che "*i fabbricati rurali iscritti nel catasto dei terreni, con esclusione di quelli che non*

[3] "Documenti Catasto Fabbricati": atto di aggiornamento informatico predisposto da un professionista abilitato.

*costituiscono oggetto di inventariazione ai sensi dell'art. 3, comma 3, del decreto del Ministro delle finanze 2 gennaio 1998, n. 28, devono essere dichiarati al catasto edilizio urbano entro il 30 novembre 2012, con le modalità stabilite dal decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701*". Inoltre, lo stesso articolo 13, comma 14-*quater* prevede, tra l'altro, che "*in caso di inottemperanza da parte del soggetto obbligato, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 1, comma 336, della legge 30 dicembre 2004, n. 311, salva l'applicazione delle sanzioni previste ... omissis*".

Il conseguente compito degli Uffici, a valle delle azioni previste ed eventualmente promosse dai Comuni mediante l'attivazione di una richiesta di aggiornamento ai sensi dell'art. 1, comma 336, della legge n. 311/2004, è quello, in una prima fase, di individuare gli immobili da censire al Catasto Edilizio Urbano; successivamente di avviare il processo di aggiornamento ai sensi dell'art. 1, comma 277, legge n. 244/2007, provvedendo all'applicazione delle previste sanzioni per l'omessa dichiarazione al Catasto Edilizio Urbano dell'immobile rurale.

Tutto ciò premesso si rileva che, a livello nazionale, vi sono circa 1,8 milioni di immobili nella banca dati che risultano censiti come fabbricati rurali e per i quali gli Uffici Provinciali-Territorio dell'Agenzia procederanno, entro il 31 dicembre 2017, alle opportune verifiche. Le sperimentazioni effettuate nello scorso esercizio hanno evidenziato che, nel 40% dei casi (valore medio nazionale), si tratta di immobili per i quali si deve procedere alla dichiarazione al Catasto Edilizio Urbano fatte salve, inoltre, le eventuali sanzioni da irrogare. Per la restante parte si tratta di semplici operazioni di bonifica della banca dati che possono condurre all'attribuzione di una nuova qualità colturale di Catasto Terreni.

---

In definitiva, le norme relative ai primi tre punti (b.1, b.2 e b.3) sono utili quali strumenti per eliminare le distorsioni più evidenti dei classamenti catastali, nelle more dell'attuazione di una riforma più organica del Catasto medesimo[4].

[4] Per una analisi di dettaglio sia normativo che attuativo dei commi 335 e 336, si rinvia, comunque, alla relazione presentata il 18 giugno 2015 alla Conferenza Stato-Città ed autonomie locali congiuntamente dall'ANCI, dall'Agenzia delle Entrate e dal Segretariato generale - Segreteria della Conferenza della Presidenza del Consiglio.

## Imposte patrimoniali ricorrenti (Imu e Tasi)

Con riferimento all'Imu e alla Tasi, passi in avanti sono stati effettuati da tempo in ordine alla messa a disposizione dell'intero archivio catastale ai singoli Comuni mediante il "Sistema di interscambio" e il "Portale per i Comuni".

Il Dipartimento delle Finanze, nell'ultimo volume pubblicato degli "Immobili in Italia", ha comunque messo in evidenza la sussistenza, per l'Imu e la Tasi, di significativi differenziali tra il gettito teorico calcolato sulla base delle rendite iscritte in Catasto e delle aliquote fissate dal Comune, ed il gettito dell'Imu e della Tasi riscontrato per ogni specifico Comune.

Si tratta, comunque, di una elaborazione statistica in base alla quale non tutto il differenziale si spiega con l'evasione, sussistendo molteplici forme agevolative, stabilite dai singoli Comuni, che incidono sul gettito effettivo e che non possono essere incluse nel calcolo del gettito teorico.

Ciò non toglie che, in diversi casi, il differenziale è così ampio che, obiettivamente, una parte significativa non può essere spiegata se non da fenomeni di evasione. L'apporto che su questo versante può scaturire dalla conoscenza del patrimonio immobiliare è sicuramente connesso alla qualità dei dati catastali in ordine all'esatta iscrizione degli intestatari catastali quali effettivi detentori di diritti reali sull'unità immobiliare.

Su tale aspetto, è opportuno specificare tre fatti:

**1)** in primo luogo, è ormai dal 2006 che è stata introdotta la nota unica di registrazione, trascrizione e voltura, estesa nel tempo ad altre fattispecie di atti e ad altri soggetti, con la quale, in tempo reale, è sincronizzato l'aggiornamento dei registri di Pubblicità Immobiliare con quello degli archivi catastali ed in particolare degli intestatari catastali;

**2)** permane un problema di potenziale disallineamento relativo a tutte le unità immobiliari antecedenti a quel periodo (es. mancata presentazione delle domande di volture) e specie per quelle trasferite per via successoria, a cui si è lavorato da tempo, fin dalla costituzione delle Agenzie, anzitutto mediante la lavorazione del cospicuo arretrato esistente al 2001 (la cui lavorazione si concluse nel 2005 con oltre 14 milioni di atti di vario genere inseriti negli archivi informatizzati).

Per quanto riguarda la dichiarazione di successione è doveroso segnalare le rilevanti opportunità offerte dalle nuove modalità di presentazione e trasmissione del modello dichiarativo, messe a disposizione dall'Agenzia delle Entrate in attuazione del decreto legge n. 2/2006.

In ossequio al disposto dell'articolo 1, comma 3, del decreto legge che prevede l'estensione delle procedure telematiche alle dichiarazioni, è stata data la possibilità di effettuare l'adempimento dichiarativo attraverso i sistemi telematici dell'Agenzia delle Entrate, con semplici passaggi direttamente dal proprio computer.

Contestualmente alla presentazione del nuovo modello di successione è possibile chiedere anche la voltura catastale degli immobili, che verrà eseguita automaticamente senza dover compiere ulteriori adempimenti. Al termine delle attività di voltura, i servizi telematici restituiscono all'utente una ricevuta con gli esiti delle attività espletate in relazione all'intestazione degli immobili caduti in successione.

**3)** per il resto rimane il fatto che la potestà di accertamento dell'Imu e della Tasi è demandata ai Comuni.

## L'AGGIORNAMENTO DELLA RENDITA CATASTALE DEGLI IMMOBILI URBANI A DESTINAZIONE SPECIALE E PARTICOLARE

### La stima degli immobili speciali e particolari e le variazioni per scorporo degli «imbullonati»

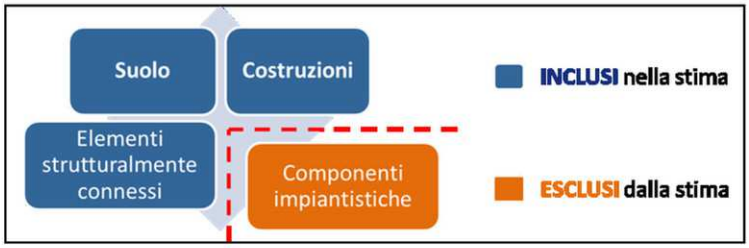
La Legge di Stabilità 2016[5] ha introdotto forti innovazioni e sostanziali cambiamenti al pregresso quadro normativo di riferimento in tema di determinazione della rendita catastale dei fabbricati delle categorie D ed E, ovvero le unità immobiliari urbane a destinazione "speciale" e "particolare".

L'articolo 1, comma 21, ha stabilito che, dal 1° gennaio 2016[6], nella determinazione della rendita catastale di tali immobili, effettuata tramite stima diretta[7], occorre tenere conto

[5] Legge 28 dicembre 2015, n. 208 - Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (pubblicata nella Gazzetta Ufficiale, Serie Generale n. 302 del 30 dicembre 2015 - Supplemento Ordinario n. 70).

[6] Le disposizioni di cui all'articolo 1, comma 21, della legge n. 208/2015 si applicano a decorrere dal 1° gennaio 2016. Restano salve le disposizioni previgenti per le stime riferibili a date antecedenti al 1° gennaio 2016. Le previgenti disposizioni in materia di individuazione delle componenti immobiliari oggetto di stima catastale per le unità immobiliari a destinazione "speciale" e "particolare" sono, sostanzialmente, rinvenibili nel paragrafo 3 nella circolare n.

del suolo e delle costruzioni e degli elementi ad essi strutturalmente connessi che ne accrescono la qualità e l'utilità, nei limiti dell'ordinario apprezzamento, ed escludere dal calcolo i macchinari, i congegni, le attrezzature ed altri impianti, funzionali ad uno specifico processo produttivo, ovvero i cosiddetti "imbullonati".




Su questo tema l'Agenzia delle Entrate ha emanato la circolare n. 2/E del 1° febbraio 2016, che fornisce i necessari chiarimenti sulle modalità operative da seguire nel processo estimativo, ad esempio, di industrie, di centrali o stazioni elettriche, nelle quali non saranno più incluse le turbine, gli aerogeneratori, i grandi trasformatori, gli altoforni, così come tutti gli impianti che costituiscono le linee produttive presenti nell'unità immobiliare, indipendentemente dalla tipologia, dalla rilevanza dimensionale o dalla modalità di connessione.

Con la nuova norma sono state quindi superate le criticità interpretative riscontrate a volte nel processo tecnico-estimativo di determinazione della rendita dei fabbricati produttivi, grazie a una definizione univoca delle tipologie di macchinari e impianti escluse dalla stima diretta.

Al fine di realizzare uniformità nei riferimenti estimativi catastali tra le unità immobiliari già iscritte in Catasto e quelle oggetto di dichiarazione di nuova costruzione o di variazione, per le unità già censite negli archivi catastali, la norma ha dato la possibilità,

6/T del 30 novembre 2012, indicata dall'articolo 1, comma 244, della legge 23 dicembre 2014, n. 190, quale strumento di interpretazione autentica delle modalità di applicazione dell'articolo 10 del regio decreto legge 13 aprile 1939, n. 652.

[7] A differenza di quanto avviene per le categorie degli immobili a destinazione "ordinaria" (gruppo "A" - unità abitative, uffici e studi privati; gruppo "B" - unità destinate ad uso collettivo; gruppo "C" - unità a destinazione ordinaria commerciale, pertinenze e varia) per le unità immobiliari urbane appartenenti alle categorie catastali dei gruppi "D"- immobili a destinazione speciale - ed "E" - immobili a destinazione particolare, l'articolo 8 del Regolamento per la formazione del Catasto Edilizio Urbano, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 1° dicembre 1949, n. 1142, prevede che non venga eseguita la suddivisione in "classi" e, a norma dell'articolo 30 dello stesso Regolamento è stabilito, inoltre, che "Le tariffe non si determinano per le unità immobiliari indicate nell'art. 8. Tuttavia la rendita catastale delle unità immobiliari appartenenti a tali categorie si accerta ugualmente, con stima diretta per ogni singola unità".

agli intestatari catastali degli immobili, di presentare atti di aggiornamento catastale (dichiarazioni di variazione per scorporo delle componenti impiantistiche[8] non connesse alla realizzazione di interventi edilizi sul bene ma solo per rideterminare la rendita catastale) escludendo dalla stessa eventuali componenti impiantistiche, entro il 15 giugno 2016 e con effetto fiscale fin dal 1° gennaio 2016. In tal modo gli stessi soggetti, per tali componenti, sono stati esclusi dal versamento dell'imposta municipale propria (Imu) già per l'anno 2016[9].

## Nuove metodologie di individuazione e caratterizzazione degli immobili nel sistema catastale

Considerata la sostanziale portata innovativa delle previsioni normative evidenziate, riguardanti la ridefinizione dell'oggetto della stima catastale per gli immobili in argomento ed il loro forte impatto sulle attività di aggiornamento delle banche dati catastali, si è dovuto anche adeguare la procedura informatica "Documenti Catasto Fabbricati" ("Docfa") per la dichiarazione delle unità immobiliari urbane al Catasto Edilizio Urbano. Ciò si è reso necessario anche per l'esigenza di dover monitorare tali variazioni da parte dell'Agenzia delle Entrate, al fine di effettuare le specifiche comunicazioni al Ministero dell'Economia e delle Finanze, previste dall'articolo 1, comma 24[10], della legge citata.

---

[8] Articolo 1, comma 22, della Legge 28 dicembre 2015, n. 208 - "A decorrere dal 1° gennaio 2016, gli intestatari catastali degli immobili di cui al comma 21 possono presentare atti di aggiornamento ai sensi del regolamento di cui al decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701, per la rideterminazione della rendita catastale degli immobili già censiti nel rispetto dei criteri di cui al medesimo comma 21".

Per la previsione di cui al comma 22 è stata introdotta una particolare fattispecie di dichiarazione di variazione catastale denominata "Dichiarazione resa ai sensi dell'art. 1, comma 22, L. n. 208/2015", non connessa alla realizzazione di interventi edilizi sul bene già censito in catasto, finalizzata a rideterminare la rendita catastale escludendo dalla stessa eventuali componenti impiantistiche che non sono più oggetto di stima diretta. A tale tipologia è automaticamente connessa la causale "Rideterminazione della rendita ai sensi dell'art. 1, comma 22, L. n. 208/2015", riportata in visura a seguito della registrazione nella banca dati catastale della dichiarazione di aggiornamento.

[9] Articolo 1, comma 23, della Legge 28 dicembre 2015, n. 208 – "Limitatamente all'anno di imposizione 2016, in deroga all'articolo 13, comma 4, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, per gli atti di aggiornamento di cui al comma 22 presentati entro il 15 giugno 2016 le rendite catastali rideterminate hanno effetto dal 1° gennaio 2016". Si tratta di una disposizione che, con riguardo all'imposta municipale propria, di cui all'articolo 13 del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 2016, anticipa, al 1° gennaio 2016, gli effetti fiscali delle variazioni catastali, rese ai sensi dell'articolo 1, comma 22, della Legge, per la rideterminazione della rendita catastale delle unità immobiliari già censite nelle categorie catastali dei gruppi D e E, laddove presentate in catasto entro il 15 giugno 2016, ancorché registrate in banca dati in data successiva al predetto termine.

[10] Articolo 1, comma 23, della Legge 28 dicembre 2015, n. 208 – "Entro il 30 settembre 2016, l'Agenzia delle entrate comunica al Ministero dell'Economia e delle Finanze, con riferimento agli atti di aggiornamento di cui al comma 23, i dati relativi, per ciascuna unità immobiliare, alle rendite proposte e a quelle già iscritte in catasto dal 1° gennaio 2016; il Ministro dell'Economia e delle Finanze, di concerto con il Ministro dell'interno, emana, secondo una metodologia

A tale scopo, con la nuova versione del "Docfa" sono stati introdotti ulteriori adeguamenti di carattere generale e nuove metodologie operative in tema di **identificazione** e **caratterizzazione** degli immobili nel sistema informativo catastale.

Per tali aspetti innovativi risulta essere rilevante l'integrazione dei dati descrittivi delle unità immobiliari a destinazione "speciale" e "particolare", oggetto di dichiarazione di nuova costruzione o di variazione, con un ulteriore elemento informativo, rappresentato dalla specifica "**destinazione d'uso**" dell'immobile.

Tale informazione è codificata all'interno dell'applicativo "Docfa" secondo un elenco di riferimento predefinito e individua una sotto-articolazione delle categorie catastali dei gruppi D ed E[11], consentendo all'Agenzia, attraverso una più dettagliata ripartizione delle diverse tipologie immobiliari censibili in una stessa categoria catastale, di disporre nelle proprie banche dati di informazioni sempre più complete per finalità statistiche, inventariali ed estimali.

In fase di prima applicazione, l'informazione relativa alla "destinazione d'uso", pur se disponibile all'interno delle banche dati, non è registrata negli atti del catasto e non è oggetto di consultazione in visura.

Le regole di compatibilità tra categoria catastale e "destinazione d'uso", introdotte dalla circolare n. 2/E del 1° febbraio 2016, sono rappresentate nell'Allegato 3 alla presente relazione e disponibili sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate nelle "istruzioni operative" della nuova versione 4.00.3 della procedura "Docfa".

adottata sentita la Conferenza Stato-città ed autonomie locali, entro il 31 ottobre 2016, il decreto per ripartire il contributo annuo di 155 milioni di euro attribuito ai comuni a titolo di compensazione del minor gettito per l'anno 2016. A decorrere dall'anno 2017, il contributo annuo di 155 milioni di euro è ripartito con decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze, di concerto con il Ministro dell'interno e secondo una metodologia adottata sentita la Conferenza Stato-città ed autonomie locali, da emanare, entro il 30 giugno 2017, sulla base dei dati comunicati, entro il 31 marzo 2017, dall'Agenzia delle entrate al Ministero dell'Economia e delle Finanze e relativi, per ciascuna unità immobiliare, alle rendite proposte nel corso del 2016 ai sensi del comma 22 e a quelle già iscritte in catasto al 1° gennaio 2016".

[11] Ciascuna destinazione d'uso contenuta nell'elenco di riferimento è compatibile con una sola categoria catastale, mentre a ciascuna categoria catastale può corrispondere una pluralità di destinazioni d'uso.

## COLLABORAZIONE TRA AGENZIA ED ENTI LOCALI PER IL CONTRASTO DELL'EVASIONE FISCALE IN AMBITO IMMOBILIARE

Negli ultimi 20 anni il Legislatore ha introdotto significativi spazi di intervento che consentono una ampia collaborazione tra l'Agenzia e i Comuni per promuovere gli aggiornamenti degli atti del Catasto, che si vanno aggiungere a quelli ordinari già previsti.

- **L'articolo 38 del D.P.R. 917 del 1986**

Si richiama innanzitutto l'attenzione sulle modalità ordinarie di attivazione delle revisioni parziali del classamento dettate all'articolo 38 del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 e successive integrazioni. La norma citata prevede che, nel caso siano interessate al processo revisionale molteplici unità immobiliari della medesima zona, il Comune può sollecitarne il procedimento di attivazione, che è comunque subordinato al parere della Commissione censuaria centrale ed alla valutazione politica del Ministro dell'Economia e delle Finanze.

- **L'aggiornamento del classamento ai sensi dell'articolo 3, comma 58, della legge n. 662/1996**

Un ruolo significativo e attivo dei Comuni in tema di Catasto è stato introdotto dall'articolo 3, comma 58, della legge n. 662/1996, secondo cui: "*Gli uffici tributari dei comuni partecipano alla ordinaria attività di accertamento fiscale in collaborazione con le strutture dell'amministrazione finanziaria*", di cui si è fatto cenno. La partecipazione è estesa all'elaborazione dei dati fiscali risultanti da operazioni di verifica operata dagli addetti all'accertamento. In tale contesto l'ufficio Provinciale-Territorio dell'Agenzia, incaricato della gestione degli atti del Catasto, ha un ruolo specifico in quanto è chiamato a verificare prioritariamente la rendita degli immobili il cui classamento risulta non aggiornato ovvero palesemente non congruo rispetto a fabbricati similari e aventi le medesime caratteristiche.

- **La verifica dei classamenti ai sensi dell'articolo 34-*quinquies* del D.L. 4 del 2006**

Con il decreto legge n. 4/2006, convertito con modificazioni dalla legge n. 80/2006, emanato in materia di organizzazione e funzionamento della Pubblica Amministrazione e in particolare con l'articolo 34-*quinquies*, il Legislatore ha stabilito, fra l'altro, che l'Agenzia del Territorio deve inviare ai Comuni, per via telematica, le dichiarazioni di variazione e di nuova costruzione ("Docfa") presentate a partire dal 1° gennaio 2006 e i Comuni ne

verificano la coerenza, confrontando le caratteristiche dichiarate per ciascuna unità immobiliare con le informazioni disponibili. Eventuali incoerenze riscontrate dai Comuni sono segnalate all'Agenzia che provvede agli adempimenti di competenza.

Con decreto del direttore dell'Agenzia, sentita la Conferenza Stato-città ed autonomie locali, sono state poi regolamentate le procedure attuative e sono stati stabiliti tipologia e termini per la trasmissione telematica dei dati ai Comuni e per la segnalazione delle incongruenze all'Agenzia del Territorio, nonché le relative modalità di interscambio. Tale decreto, emanato in data 6 dicembre 2006 (Gazzetta Ufficiale del 12 dicembre 2006, n. 288) ha previsto fra l'altro le procedure attuative, le tipologie e i termini per la trasmissione telematica ai Comuni delle dichiarazioni di variazione e di nuova costruzione e le relative modalità di interscambio.

A tutt'oggi, in ottemperanza della richiamata previsione dirigenziale, i Comuni ricevono dall'Agenzia delle Entrate tutti gli atti di aggiornamento catastale delle rendite tramite il "Portale per i Comuni". L'inoltro delle comunicazioni è stato esteso anche agli atti di aggiornamento cartografico e alle dichiarazioni al Catasto Edilizio Urbano connesse alle segnalazioni di cui al comma 336, oggetto nel seguito di più approfondito esame.

Gli esiti dei controlli di incoerenza delle dichiarazioni "Docfa" sono, tuttavia, ancora poco significativi sotto il profilo quantitativo e può essere opportuno un approfondimento per verificare gli eventuali ostacoli di tipo tecnico e procedurale da rimuovere al fine di accrescere l'interesse degli Enti locali alla partecipazione nei processi di controllo delle dichiarazioni rese dai professionisti e assicurarne l'utilità e l'efficacia.

- **I commi 335 e 336 dell'articolo unico della legge n. 311/2004**

Nell'attesa di una complessiva riforma del sistema estimativo, il Legislatore ha cercato di porre rimedio ad alcuni limiti dell'attuale sistema – quali quelli connessi al mancato aggiornamento catastale cui i proprietari di immobili sono tenuti in caso di nuove costruzioni, ristrutturazioni o riqualificazioni edilizie.

Le norme, che fino ad oggi, hanno consentito un più ampio intervento da parte dell'Agenzia e dei Comuni in ambito catastale sono quelle dettate dalla legge n. 311/2004 (legge finanziaria 2005) ed in particolare dai commi 335 e 336 dell'articolo 1 di cui si darà ampia informazione nel prosieguo della relazione.

## Gli immobili che non risultano dichiarati al catasto (cosiddetti "immobili fantasma")

L'attività di identificazione e regolarizzazione dei fabbricati non dichiarati al Catasto (cd. "immobili fantasma"), è disciplinata dall'art. 2, comma 36, del decreto legge n. 262/2006[12], dall'articolo 19 del decreto legge n. 78/2010[13] e dal decreto legge n. 225/2010[14]. Gli immobili fantasma sono stati individuati attraverso un processo articolato e complesso che ha riguardato tutto il territorio nazionale, con l'esclusione delle Province Autonome di Trento e Bolzano.

Si è partiti dalla sovrapposizione della cartografia catastale informatizzata alle ortofoto digitali ad alta definizione del territorio nazionale (immagini aeree corrette geometricamente e corrispondenti a una mappa) rese disponibili dall'Agea - Agenzia per le erogazioni in agricoltura.

Con tale operazione sono state individuate le particelle del Catasto Terreni su cui sono stati riconosciuti immobili che non risultano dichiarati al Catasto.

La complessa attività di identificazione dei fabbricati sconosciuti al Catasto, condotta nel periodo 2007-2012, ha fatto emergere, su circa 2,2 milioni di particelle del Catasto Terreni, oltre 1,2 milioni di unità immobiliari urbane non censite nella base-dati catastale.

Di queste, alla data del 30 novembre 2012, erano 769 mila le unità immobiliari urbane cui era stata attribuita spontaneamente una rendita catastale definitiva perché dichiarate al Catasto dai soggetti interessati, mentre erano 492 mila le unità immobiliari urbane cui l'Agenzia aveva attribuito una rendita presunta, in quanto non ancora regolarizzate.

Il decreto legge n. 78/2010 ha previsto, infatti, in attesa dell'accatastamento definitivo, l'attribuzione d'ufficio di una rendita presunta agli immobili mai dichiarati e non ancora regolarizzati. Per definire le rendite, seppur presunte, degli immobili, l'Agenzia si è basata su precisi parametri, acquisiti anche con verifiche in sopralluogo degli immobili stessi.

L'Agenzia, potrà riattivare il processo di identificazione, previsto dalla normativa citata in premessa, con un nuovo ciclo di indagini periodiche sull'intero territorio nazionale.

[12] Convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2006, n. 286.

[13] Convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122.

[14] Convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 2011, n. 10.

## Le attività inerenti il comma 335 dell'articolo 1 della legge n. 311/2004

Nel contesto dell'avvenuta articolazione territoriale in microzone prevista dal decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 138, si è venuta ad inserire la disciplina introdotta dalla "legge finanziaria" per l'anno 2005 in materia di revisione del classamento delle unità immobiliari situate all'interno delle stesse microzone.

L'articolo 1, comma 335, della legge n. 311/2004 ha l'obiettivo di recuperare fasce generalizzate di elusione fiscale e rappresenta, soprattutto uno strumento previsto dal Legislatore per la revisione "massiva" dei classamenti degli immobili di proprietà privata, ubicati in un medesimo Comune, al fine di perequare le rendite e rimuovere significative differenze rinvenibili fra ambiti territoriali diversi, rappresentati da costruzioni di massima omogenee, con riferimento alle caratteristiche tecnico-economiche della destinazione d'uso individuata come prevalente.

Tali sperequazioni sono evidenziate dal confronto tra i valori medi catastali ed i valori medi di mercato rilevati nelle diverse microzone in cui risulta suddiviso il territorio comunale e attribuibili, sostanzialmente, a variazioni del contesto urbano verificatesi nel tempo, a seguito delle quali si è incrementata la redditività dei fabbricati, che nella maggior parte dei casi interessano le zone centrali o zone di particolare pregio di ciascun Comune.

La sperequazione in ambito comunale, che la norma intende rimuovere, è pertanto connessa ad incrementi differenziali della redditività avvenuta dopo l'entrata in vigore delle attuali tariffe d'estimo (1° gennaio 1992) e, quindi, alla perdita di uniformità nella correlazione tra i valori catastali e valori di mercato degli immobili ubicati nelle diverse microzone della città, condizione che, per taluni ambiti territoriali, si traduce in basi imponibili non coerenti con i valori espressi dal mercato immobiliare di riferimento.

E' abbastanza chiaro, anche al Legislatore, che l'intervento ex comma 335 è da qualificarsi come "transitorio", in quanto può essere considerato migliorativo nel risolvere in parte le criticità presenti nelle microzone "anomale", non intervenendo sulle microzone restanti.

L'iniziativa per l'attivazione del procedimento revisionale compete ai Comuni. L'attività volta alla revisione vera e propria e al conseguente riclassamento, invece, rientra

nelle competenze dell'Agenzia del Territorio (ora Agenzia delle Entrate). Il citato comma 335 dispone infatti che la revisione di cui trattasi "*è richiesta dai comuni agli Uffici provinciali dell'Agenzia del territorio... L'Agenzia del territorio, esaminata la richiesta del comune e verificata la sussistenza dei presupposti, attiva il procedimento revisionale con provvedimento del direttore dell'Agenzia medesima.*".

A tal fine, l'Agenzia del Territorio ha emanato la circolare n. 9 del 1° agosto 2005, che ha disciplinato la complessa macro-fase di individuazione delle microzone per le quali, ricorrendo le condizioni previste dalla legge, può essere attivato il processo revisionale (ed in particolare il processo operativo per la determinazione del rapporto caratterizzante le microzone anomale, la gestione delle comunicazioni e delle richieste inoltrate dai Comuni interessati all'attivazione e il monitoraggio delle attività più propriamente operative).

In particolare, attraverso le "linee guida" allegate al Provvedimento del 16 febbraio 2005, sono state stabilite le modalità di aggiornamento del valore medio di mercato, come disposto dal comma 335, secondo periodo, dello stesso articolo, nonché l'individuazione della soglia minima di significatività (pari al 35%, eventualmente innalzabile da ciascun Comune) dello scostamento, fra il rapporto del valore medio di mercato e il corrispondente valore medio catastale, rispetto all'analogo rapporto relativo all'insieme delle microzone comunali.

Per il calcolo dei rapporti previsti dai criteri operativi, il periodo di riferimento dei valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia è quello relativo al secondo semestre 2004. L'Agenzia, una volta accertata la sussistenza dei presupposti (l'esistenza di almeno tre microzone nelle città e lo scostamento fra valore medio di mercato e quello medio catastale maggiore o minore almeno del 35% rispetto all'analogo rapporto riferito all'insieme delle microzone comunali), avvia l'attività di riclassamento e revisione delle rendite catastali.

La nuova rideterminazione del classamento e la conseguente attribuzione della nuova rendita catastale è notificata ai soggetti intestatari mediante un apposito avviso di accertamento catastale.

A fronte di un potenziale di 1.725 Comuni con più di tre microzone (corrispondenti a circa 8.000 microzone totali) e circa 399 Comuni in cui l'analisi dei parametri ha rilevato la

presenza di microzone "anomale" (650), le attività di riclassamento ex comma 335 avviate dall'Agenzia sul territorio nazionale, a richiesta dei singoli Comuni, hanno riguardato 17 città, per un totale di 38 microzone revisionate.

L'attività di riclassamento realizzata nei Comuni che hanno aderito, ai sensi del comma 335, ha generato un incremento complessivo della rendita catastale computabile in oltre 183 milioni di euro.

I principali dati segnaletici (n. di microzone revisionate, n. di UIU variate) e gli effetti dell'attività di riclassamento, in termini di incremento di rendita, realizzati nei 17 Comuni sopracitati, sono rappresentati nell'Allegato 1 alla presente relazione.

## Le attività inerenti il comma 336 dell'articolo 1 della legge n. 311/2004

L'applicazione del comma 336 dell'articolo 1, della legge n. 311/2004, ha costituito per i Comuni un'occasione di estrema importanza. Il potere attribuito agli Enti locali di intervenire in materia di classamento e di sollecitare i cittadini ad effettuare le dovute dichiarazioni per l'aggiornamento dei dati catastali, nonché la previsione in caso di inottemperanza, dell'intervento sostitutivo dell'Agenzia poi, ha comportato una serie di conseguenze positive, contro l'evasione fiscale e a favore del miglioramento della qualità dei dati catastali. È noto infatti che molte unità immobiliari risultavano (e molte ancora oggi risultano) iscritte nei richiamati atti con categorie e classi non corrispondenti allo stato di fatto e che, fino all'entrata in vigore del comma 336 della finanziaria 2005, gli strumenti a disposizione dei Comuni per intervenire in queste situazioni anomale erano di scarsa efficacia. Infatti la collaborazione, prevista dal menzionato comma 58 della legge n. 662/1996, non aveva l'efficacia della notifica richiamata al comma 336, in quanto l'ordinamento tributario non consentiva all'Agenzia di porre a carico del soggetto inadempiente le spese necessarie per la predisposizione della dichiarazione catastale.

Sul tema sono stati emanati il provvedimento del direttore dell'Agenzia del Territorio del 16 febbraio 2005, nonché le circolari n. 9 del 1° agosto 2005 e n. 1 del 3 gennaio 2006, che hanno fornito specifici chiarimenti sull'ambito di applicazione dell'innovativa disciplina di settore.

Di norma le irregolarità delle risultanze riportate negli atti catastali sono segnalate dal Comune che ha la facoltà di accedere anche alle planimetrie depositate in Catasto e verificare la non coerenza tra la documentazione agli atti catastali e lo stato di fatto. Il provvedimento da ultimo richiamato, richiede la verifica delle intervenute variazioni edilizie, quale elemento prodromico, ad ogni richiesta di regolarizzazione da notificare al soggetto obbligato alla dichiarazione catastale. Le concrete fattispecie possono individuarsi fra quelle "*rinvenibili nell'archivio edilizio comunale, nell'archivio delle licenze commerciali, ovvero nei verbali di accertamento di violazioni edilizie, nella cartografia tecnica, nelle immagini territoriali o tratti da ogni altra documentazione idonea allo scopo*".

Il procedimento di cui al citato comma 336 è avviato dal Comune, inoltrando ai soggetti intestatari iscritti o da iscrivere in Catasto, quali titolari di diritti sugli immobili, la richiesta di presentazione dell'atto di aggiornamento.

Al ricevimento della comunicazione, i soggetti obbligati alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale sono tenuti in solido, entro 90 giorni, ad espletare tutti gli adempimenti richiesti, ossia ad incaricare un professionista per procedere nei rilievi e negli adempimenti prodromici e in quelli necessari per la presentazione delle dichiarazioni di aggiornamento del Catasto Terreni e del Catasto Edilizio Urbano, secondo le modalità di cui al decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701.

In caso di omissione degli adempimenti menzionati nel termine previsto, gli Uffici, verificati i presupposti per l'attivazione del procedimento e l'obbligo della dichiarazione, provvedono all'aggiornamento in surroga.

Nell'ipotesi in cui, a seguito della verifica dei richiamati documenti, nonché di quelli eventualmente fatti pervenire dai soggetti interessati, si accerti che non sussiste l'obbligo della dichiarazione in Catasto, l'ufficio competente ne dà comunicazione al Comune.

Le spese per l'accertamento catastale sono quantificate nel provvedimento del direttore dell'Agenzia del Territorio del 13 agosto 2007, successivamente modificato con provvedimento del 29 settembre 2009.

Le modalità di scambio delle informazioni sono codificate, secondo i programmi informatici resi disponibili dall'Agenzia. I risultati degli accertamenti sono notificati a tutti i soggetti interessati e le spese occorrenti sono poste a loro carico.

Sotto il profilo operativo gli Uffici Provinciali-Territorio dell'Agenzia procedono alla verifica puntuale di tutte le rendite proposte nell'ambito del procedimento di cui al citato comma 336 con carattere di priorità rispetto agli ordinari accertamenti. Nel caso in cui gli interventi edilizi effettuati siano tali da giustificarne la modifica del classamento e della connessa rendita, i medesimi Uffici procedono alla variazione catastale.

Alla data del 31 dicembre 2016, i Comuni che hanno attivato almeno una volta il procedimento, utilizzando le applicazioni informatiche appositamente realizzate, sono stati circa 1.500, su un totale potenziale di 7.774, pari al 19% dei Comuni totali.

Le segnalazioni complessive monitorate dal sistema informativo dell'Agenzia ammontano a circa 108.500 e hanno interessato, in particolare, circa 38.500 immobili del Catasto Terreni (pari al 36%) e circa 69.000 immobili già censite al Catasto Edilizio Urbano (pari al 69%).

L'Agenzia, a partire dell'emanazione della legge 311/2004, ha concluso l'accertamento relativo a circa 101.300 richieste di regolarizzazione catastale (pari al 93%) e ha in corso l'accertamento di circa 7.200 richieste di regolarizzazione (pari al 7%).

Delle circa 101.500 richieste accertate, per circa 63.400 (pari al 63%) i soggetti interessati hanno prodotto un atto di aggiornamento; per circa 4.900 (pari al 5%) l'ufficio ha prodotto un atto di aggiornamento in surroga del soggetto inadempiente per circa 33.000 (pari al 32.9%) non è stato necessario produrre l'atto di aggiornamento catastale.

L'incremento di rendita catastale complessivo è risultato pari a circa 191,5 milioni di euro.

Le risultanze conseguite a livello generale possono ritenersi comunque più che soddisfacenti.

Nell'Allegato 1 alla presente relazione è possibile visualizzare il trend di richieste di regolazione catastale notificate dai Comuni. Osservando i dati relativi agli ultimi quattro anni, le richieste sono ormai stabilizzate in circa 6.000 all'anno, dopo i picchi rilevati a ridosso dell'emanazione della norma.

Le richieste di regolarizzazione sono prodotte in numero maggiore dalle regioni del nord ed in particolare da Piemonte, Toscana, Emilia Romagna e Lombardia. A quest'ultima regione spetta il primato delle richieste con circa 19.200 segnalazioni.

## STATO DI REALIZZAZIONE DELL'ARCHIVIO NAZIONALE DEGLI STRADARI E DEI NUMERI CIVICI (ANSC) E AVVIO DELL'ARCHIVIO NAZIONALE DEI NUMERI CIVICI DELLE STRADE URBANE (ANNCSU)

L'Agenzia del Territorio, ora incorporata nell'Agenzia delle Entrate, e l'Istat, sulla base di una convenzione stipulata il 21 giugno 2010, hanno costituito, in occasione delle attività propedeutiche al "15° censimento della popolazione e delle abitazioni", l'Archivio Nazionale degli Stradari e dei Numeri Civici (ANSC), che è un archivio informatizzato e codificato contenente gli stradari (elenco delle denominazioni delle aree di circolazione) ed i numeri civici di tutti i Comuni italiani.

Per facilitare l'informatizzazione degli stradari comunali, che, nel caso dei piccoli Comuni, spesso erano gestiti in modo cartaceo, l'Agenzia ha predisposto degli stradari digitali, costituiti sulla base delle denominazioni delle aree di circolazione presenti negli indirizzi delle unità immobiliari contenute nella banca dati catastale. Tali denominazioni sono state modificate o integrate da ciascun Comune tramite le applicazioni messe gratuitamente a disposizione dall'Agenzia sulla piattaforma informatica denominata "Portale per i Comuni"; ciò ha anche consentito di agevolare gli Enti locali medesimi negli adempimenti previsti dal Regolamento Anagrafico, inerenti la tenuta e l'aggiornamento dei propri stradari e indirizzari, nonché il conferimento degli stessi all'Istat.

L'Archivio Nazionale degli Stradari e dei Numeri Civici è stato validato a settembre 2011, prima dell'avvio del 15° censimento, dai 7.585 Comuni non capoluogo di Provincia con popolazione inferiore a 20.000 abitanti, e utilizzato dall'Istat per gli adempimenti connessi al censimento (il 99,6% dei Comuni con popolazione inferiore ai 20 mila abitanti ha completato la validazione degli stradari prima dell'avvio del 15° censimento della popolazione e delle abitazioni).

Completato il censimento, l'Istat ha effettuato l'analisi e l'incrocio tra i dati toponomastici di origine comunale e utilizzati in occasione del censimento, al fine di

rilevare eventuali disallineamenti, e con una nota del 15 gennaio 2014[15] ha chiesto ai Comuni di verificare i disallineamenti riscontrati provvedendo, ove necessario, a correggere, integrare e validare i dati forniti sul "Portale per i Comuni" dell'Agenzia delle Entrate, aggiornandoli alla situazione di fatto esistente alla data in cui il Comune effettua la validazione finale.

Al 31 dicembre 2016 i Comuni che avevano completato le attività di verifica e certificazione dei toponimi e di numeri civici erano 7.141 e 6.397 di questi, avendo già partecipato ad uno specifico corso organizzato gratuitamente dall'Agenzia delle Entrate, potevano anche accedere alle funzioni necessarie per l'aggiornamento a regime dell'archivio.

Le attività in corso consentiranno di elevare la qualità dell'archivio che sarà utilizzato quale base di partenza per la realizzazione dell'Archivio Nazionale dei Numeri Civici delle Strade Urbane (ANNCSU), i cui contenuti sono stabiliti dal DPCM 12 maggio 2016,[16] recante "*Censimento della popolazione e archivio nazionale dei numeri civici e delle strade urbane*".

L'ANNCSU, come previsto dall'articolo 4 del DPCM in argomento, "*realizzato dall'Istat e dall'Agenzia delle Entrate, costituisce, dalla data di attivazione, il riferimento nazionale per gli stradari e indirizzari comunali*".

L'introduzione dell'ANNCSU comporterà un abbattimento dei costi legato alla gestione degli indirizzi, in quanto, sfruttando un'economia di scala a livello nazionale, consentirà alle Pubbliche Amministrazioni, 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:

1. la banca dati catastale (articolo 59, comma 7-*bis*, del decreto legislativo n. 82 del 2005);

2. l'Anagrafe Nazionale della Popolazione Residente (ANPR) (articolo 60, comma 3-*bis*, del decreto legislativo n. 82 del 2005);

3. l'Anagrafe Tributaria;

[15] Nota Istat prot. n. 912/2014/P del 15 gennaio 2014.

[16] Previsto dall'articolo 3 del decreto legge 18 ottobre 2012, n. 179, convertito con modificazioni dalla legge 17 dicembre 2012, n. 221.

4. le basi dati utilizzate dall'Istat per lo svolgimento del censimento permanente della popolazione.

Per poter dare concreta attuazione a quanto previsto dal DPCM sull'ANNCSU è necessario che vengano emanate le specifiche tecniche che sono in corso di definizione da parte di un Tavolo tecnico, istituito a livello centrale, tra l'Istat, l'Agenzia delle Entrate e l'ANCI.

Per un'analisi di dettaglio delle attività effettuate, si rimanda allo specifico Allegato 4 alla presente relazione.

## L'ANAGRAFE IMMOBILIARE INTEGRATA: STATO DI ATTUAZIONE DEL PROGETTO E I SERVIZI EROGABILI

Nell'ottica prioritaria di contrasto all'evasione e all'elusione fiscale nel settore immobiliare, l'Agenzia delle Entrate è da tempo fortemente impegnata in un graduale processo di implementazione e miglioramento dei livelli di correlazione delle informazioni degli archivi amministrativo-censuari, cartografici, planimetrici e di Pubblicità Immobiliare. Processo dalle ovvie ricadute non solo fiscali, ma anche di natura civilistica e di trasparenza del mercato immobiliare.

In proposito, è attualmente in corso di realizzazione una nuova piattaforma tecnologica per la gestione del Catasto, per dare soluzione alla maggior parte delle criticità che, nel tempo e per diversi fattori, si sono create.

L'evoluzione in atto segue un percorso di cambiamento che ha posto l'accento su alcuni temi:

- l'integrazione dei dati (Anagrafe Immobiliare Integrata[17]);

[17] L'articolo 64 del decreto Legislativo 30 luglio 1999 n. 300, assegna all'Agenzia delle Entrate "*il compito di costituire l'anagrafe dei beni immobiliari esistenti sul territorio nazionale sviluppando, anche ai fini della semplificazione dei rapporti con gli utenti, l'integrazione fra i sistemi informativi attinenti alla funzione fiscale ed alle trascrizioni ed iscrizioni in materia di diritti sugli immobili*". Oltre ciò, viene stabilito il principio fondamentale di collaborazione con gli Enti locali al fine di "*favorire lo sviluppo di un sistema integrato di conoscenze sul territorio*".

L'articolo 19, comma 1 del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010 n. 122, recante Misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica, stabilisce l'attivazione dell'Anagrafe Immobiliare Integrata che "*attesta, ai fini fiscali, lo stato di integrazione delle banche dati disponibili presso l'Agenzia del Territorio per ciascun immobile, individuandone il soggetto titolare di diritti reali*".

- l'integrazione dei processi;
- il controllo di qualità (dati e processi);
- la gestione unitaria dei dati e dell'infrastruttura tecnologica (affidata all'Agenzia).

In tale contesto, l'Anagrafe Immobiliare Integrata ha la finalità specifica di razionalizzare ed assicurare una gestione omogenea delle banche dati in ambito immobiliare, fornendo un efficace supporto operativo per la corretta individuazione degli immobili, la relativa base imponibile, nonché i soggetti titolari di diritti reali in quanto soggetti d'imposta.

In più, l'Anagrafe Immobiliare Integrata è caratterizzata da una forte "vocazione" fiscale, con l'obiettivo primario di diventare lo strumento di riferimento a supporto della gestione della fiscalità immobiliare, erariale e locale, poiché in grado di individuare correttamente, attraverso l'integrazione delle banche dati, oggetto e soggetto di imposta.

## Le componenti informative dell'Anagrafe Immobiliare Integrata

Sotto il profilo logico, l'Anagrafe Immobiliare Integrata è il luogo di connessione delle basi dati dell'Agenzia, storicamente nate e gestite in forma separata. Dal punto di vista fisico, invece, l'Anagrafe Immobiliare Integrata è una nuova infrastruttura informativa che utilizza i sistemi preesistenti - i sistemi informativi del Catasto e della Pubblicità Immobiliare - intesi come insieme di strumenti, dati e regole, e ne correla le informazioni mantenendo sostanzialmente inalterate le specifiche modalità di gestione di ciascun sistema.

Una delle innovazioni del nuovo sistema è la netta separazione, sia nell'organizzazione dei dati che nei relativi processi di aggiornamento, tra l'inventario degli immobili (che ne conserva nel tempo le caratteristiche tecniche e reddituali) e la registrazione dei diritti reali vantati dai soggetti, siano essi Persone Fisiche che Persone Non Fisiche.

In tale contesto di riferimento, passare da una gestione tradizionale degli immobili (identificazione, rappresentazione, descrizione, valorizzazione) e dei diritti reali sugli stessi (soggetti, titolarità, vincoli) a quella dell'Anagrafe Immobiliare Integrata significa:

---

Nei commi successivi è previsto l'accesso gratuito dei Comuni all'Anagrafe Immobiliare Integrata e la piena accessibilità e interoperabilità applicativa relativamente ai dati catastali, sulla base di un sistema di regole tecnico-giuridiche, anche al fine di contribuire al miglioramento ed aggiornamento della qualità dei dati.

Il comma 3 disciplina l'introduzione di un nuovo documento denominato "*attestazione integrata ipotecario-catastale*" strettamente legato alla nuova infrastruttura informativa e la progressiva implementazione di ulteriori informazioni e servizi.

- gestire il mondo della Pubblicità Immobiliare anche con l'obiettivo di sovrintendere all'aggiornamento delle intestazioni degli immobili catastalmente individuati, sviluppando nuovi processi che possano migliorare la qualità dei dati (successioni telematiche, collegamento con registro delle imprese e con il sistema della giustizia);
- gestire i processi di aggiornamento degli immobili in modo integrato all'interno (tra cartografia e catasto censuario, tra cartografia e zone dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI) ed all'esterno, arricchendo la banca dati con informazioni più complete.

Le attività propedeutiche alla realizzazione di questo progetto sono state avviate nel 2011, distinguendo principalmente due componenti, una tecnologica e l'altra informativa:

1) un **Sistema Integrato del Territorio** (*SIT*) evoluzione del sistema informativo catastale verso un modello georeferenziato, specializzato per la gestione delle informazioni oggettive degli immobili, quali la classificazione, la descrizione, il valore fiscale, e la localizzazione sul territorio, nonché i valori medi di mercato necessari alla validazione ed aggiornamento del valore fiscale;
2) un sistema informativo, **Anagrafe dei Titolari** (*AdT* - in origine denominata Banca Dati Integrata), contenente le informazioni presenti nei registri di Pubblicità Immobiliare, in cui vengano anche rappresentate le relazioni fra gli immobili ed i soggetti titolari di diritti reali.

La componente SIT ha l'obiettivo di costituire il nuovo catalogo nazionale degli immobili, permettendo la corretta localizzazione sullo spazio geografico di ciascun immobile censito in Catasto, integrandone le informazioni identificative, tecniche, censuarie e reddituali ai fini fiscali, oltre a consentire una migliore disponibilità dei dati utili alla formazione della base dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

La componente AdT ha l'obiettivo di costituire l'anagrafe dei titolari dei diritti reali sugli immobili mediante la ricerca degli atti da cui hanno origine le intestazioni in Catasto ed il loro confronto con i registri di riferimento, in prima istanza con quelli della Pubblicità Immobiliare e, in futuro, anche con altre banche dati.

L'elemento chiave fra le due componenti informative è l' "immobile", che costituisce pertanto l'elemento di base dell'Anagrafe Immobiliare Integrata.

## Il Sistema Integrato del Territorio (SIT)

Come già anticipato, l'attuale sistema informativo catastale è caratterizzato dalla presenza di banche dati nate in tempi diversi per gestire in modo separato le varie componenti del sistema catastale (cartografia, censuario terreni, censuario urbano, planimetrie). Inoltre, sono separati anche i processi di aggiornamento in genere circoscritti all'interno dell'ambito riferibile alla singola componente del sistema catastale. Questo modello di gestione degli archivi sul patrimonio immobiliare, ormai consolidato, si è avviato con l'entrata in conservazione del Catasto (1956[18] Catasto Terreni; 1962[19] Catasto Edilizio Urbano).

Oggi però questo modello non è più adeguato al ruolo che il Legislatore, da qualche anno, sta assegnando all'informazione territoriale gestita dall'Agenzia. In particolare, proprio con il decreto legge n. 78/2010 è stato definito per l'Agenzia un ruolo di riferimento e sussidio per le Pubbliche Amministrazioni centrali e locali nella gestione del territorio.

Appare del tutto ovvio che, per raggiungere e realizzare un nuovo modello, è necessario portare a compimento tutte le attività poste in essere per rimuovere le incoerenze presenti nelle banche dati catastali e cartografica, derivanti dal mancato aggiornamento della cartografia e dal disallineamento degli identificativi catastali (fogli di mappa con diversa numerazione e particelle con differente identificativo tra Catasto Terreni e Catasto Edilizio Urbano), che non consentono un completo incrocio delle banche dati. I casi sopra indicati, possono impedire il posizionamento dell'unità immobiliare, censita al Catasto Edilizio Urbano, ma non allineata, sulla particella rappresentata in cartografia.

La completezza e la coerenza delle informazioni è peraltro anche necessaria per predisporre la banca dati integrata a un eventuale avvio del processo di revisione degli estimi urbani per il riconoscimento dell'immobile e l'attribuzione della nuova rendita/valore.

Il Sistema Integrato del Territorio (SIT), in via di sviluppo, è un sistema informativo territoriale che integra informazioni grafiche (elementi geometrici, posizionali e rappresentazioni del territorio) con informazioni alfanumeriche (attributi censuari), caratterizzato dalla:

[18] Anno di completamento dell'entrata in Conservazione.

[19] Ad eccezione della Provincia di Trieste, entrata in Conservazione nel 1965.

- georeferenziazione dei dati, organizzati per opportuni *layer* informativi (ciò permette la sovrapposizione degli stessi livelli informativi e quindi di effettuare operazioni di analisi e di costruzione di mappe tematiche);
- dalla gestione di *data base* relazionali, che consentono di aggiungere all'elemento spaziale una molteplicità di altre informazioni.

L'impianto del SIT è basato sulla realizzazione di un'infrastruttura unica in architettura *web*, non più frammentata tra cartografia, censuario terreni e urbano, dove tutte le entità, come detto, sono georiferite agli oggetti cartografici e distribuite in un continuo geografico unitario.

Il SIT permette la corretta localizzazione, su base geografica, di ciascun bene immobile censito in Catasto, integrandone le informazioni identificative, tecniche, censuarie e reddituali ai fini fiscali, nonché la consultazione dei dati elaborati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, nell'ottica di una corretta e moderna gestione del territorio e della fiscalità immobiliare.

Nel nuovo sistema informativo è definita anche l'entità "fabbricato", che costituisce un elemento di semplificazione dell'inventario catastale, nonché un primo riferimento per una eventuale attuazione della riforma del sistema estimativo e, più in generale, del sistema di valutazione.

La nuova entità "fabbricato" consente di superare e rendere completamente allineate, in fase di acquisizione delle informazioni da dichiarazioni di variazione delle unità immobiliari (ad esempio indirizzo, categoria catastale), le disomogeneità nei dati spesso presenti tra unità immobiliari appartenenti allo stesso fabbricato.

Attualmente, gli strati informativi previsti per la gestione del SIT sono i seguenti: cartografia catastale, particelle, fabbricati, unità immobiliari urbane e relative planimetrie, grafi stradali, ortofoto, zone OMI, ma lo stesso può essere arricchito da altre informazioni provenienti da fonti di dati esterne.

Per quanto attiene alle funzioni disponibili, il sistema consente attualmente la navigazione su cartografia catastale ed ortofoto, la visualizzazione delle informazioni relative alle banche dati catastali dei terreni e dei fabbricati e la zonizzazione OMI.

Il modello a tendere prevede che le due componenti dell'Anagrafe Immobiliare Integrata siano **distinte** in tema di responsabilità e processi di aggiornamento: il SIT,

naturale evoluzione del sistema catastale, è l'unico responsabile dell'aggiornamento degli immobili; l'Anagrafe dei Titolari è l'unico destinatario dell'aggiornamento catastale dei soggetti.

Nell'Allegato 5 alla presente relazione vi sono alcuni esempi di navigazione *web* del SIT.

## L'Anagrafe dei Titolari (AdT)

Il Catasto, tra gli altri compiti, ha quello di registrare le variazioni dei soggetti portatori di diritti reali cui gli immobili sono intestati. In base alla legislazione vigente il Catasto italiano non è probatorio; le intestazioni catastali hanno valore ai fini fiscali, ma non dal punto di vista civilistico. All'occorrenza, l'accertamento delle proprietà immobiliari viene fatto, di norma, attraverso l'accesso ai Registri Immobiliari, che conservano la raccolta di tutti gli atti che riguardano gli immobili.

Gli aggiornamenti sono richiesti dai Pubblici ufficiali che redigono gli atti di trasferimento (notai, tribunali, segretari comunali, ecc.) o dai diretti interessati tramite le "domande di volture".

Per motivi legati all'evoluzione nel tempo delle modalità di formazione e gestione degli archivi catastali, ancora oggi non sempre è possibile associare correttamente un immobile ai soggetti che detengono gli effettivi diritti reali.

Dal 2001, con l'introduzione del cosiddetto "Adempimento unico telematico", con il quale i Pubblici ufficiali, tramite l'invio telematico di un file firmato digitalmente, effettuano contemporaneamente la registrazione degli atti, il pagamento delle imposte, la richiesta di trascrizione dei Registri Immobiliari e la voltura catastale, l'aggiornamento del Catasto derivante dai trasferimenti volontari "inter vivos" viene eseguito con regolarità, mentre permangono ritardi e incoerenze nei trasferimenti "mortis causa" o derivanti da atti giudiziari. Per i trasferimenti "mortis causa" è stato realizzato il nuovo modello unico delle successioni, attivato con provvedimento del direttore dell'Agenzia del 27 dicembre 2016, con il quale registrazione, trascrizione nei registri immobiliari e aggiornamento delle intestazioni catastali sono effettuati tempestivamente ed in sequenza, utilizzando i medesimi dati; ciò permette di eliminare i ritardi nell'aggiornamento del Catasto.

Soprattutto in passato, le "domande di volture" potevano non essere regolarmente presentate ovvero erano eseguite con notevole ritardo o in qualche caso non eseguite affatto.

Di conseguenza, soprattutto per gli immobili non negoziati negli ultimi 15 anni, non si ha la certezza che gli intestatari catastali siano esattamente quelli corretti. Inoltre, vi è anche l'incidenza di errori nelle banche dati, quali:

- soggetti con dati anagrafici incompleti o non corretti;
- diritti reali e quote non ben identificati (diritti non codificati, quote assenti o non congruenti);
- assenza degli estremi degli atti legali di riferimento.

L'obiettivo dell'Agenzia, che ha avviato sul tema uno specifico progetto, è quello di elevare il livello di qualità delle intestazioni catastali, in primo luogo creando l'unico archivio che registra i diritti reali vantati sugli immobili dai soggetti fisici e non fisici.

L'idea portante è che si possa verificare l'affidabilità degli intestatari di ciascun immobile attraverso il riscontro con altri pubblici registri, in particolare con quelli immobiliari, verificando in tal modo la coerenza delle intestazioni catastali con gli atti legali da cui derivano[20].

In secondo luogo, considerando il valore fiscale e non probatorio del Catasto, in coerenza con le norme di riferimento, è tuttavia possibile, in assenza degli atti legali di riferimento, individuare i "possessori" degli immobili, vale a dire i soggetti che dichiarano di avere il possesso dei beni e che pagano le relative imposte.

All'interno di questo scenario, anche al fine di attivare e consolidare un ciclo virtuoso di miglioramento continuo della qualità dei dati, sono state individuate alcune iniziative da mettere in campo per una rapida evoluzione della situazione:

- facilitare l'accesso alle informazioni su "titolari" e "possessori", sia ai contribuenti sia agli intermediari e agli enti interessati;
- rendere rigorosi i controlli sui dati in ingresso (codici fiscali, identificativi catastali);
- favorire le richieste di nuovi aggiornamenti o di correzione degli errori da parte dei contribuenti, attraverso la revisione e semplificazione degli attuali processi di aggiornamento (modalità totalmente telematica, gratuità delle richieste);

[20] L'integrazione automatica dei dati è però possibile solo se l'atto di trasferimento è successivo alla data di automazione dei servizi di Pubblicità Immobiliare, compresa tra il 1986 ed il 1997 a seconda degli uffici; gli atti trascritti tra il 1970 e la data di automazione sono disponibili in formato immagine, gli atti antecedenti al 1970 sono solo su carta.

- coinvolgere gli intermediari (professionisti, notai, geometri, CAF, amministratori di condominio, ecc.) e gli Enti centrali e locali che controllano le situazioni patrimoniali dei contribuenti (Comuni, Equitalia, INPS, ecc.) nelle segnalazioni delle situazioni corrette, da trasmettere per via telematica ed in forma strutturata;
- effettuare attività di bonifica dei dati errati.

L'AdT è, quindi, l'altra componente del sistema informativo il cui scopo è quello di costituire l'archivio dei soggetti titolari di diritti reali sugli immobili, quindi creare l'archivio nazionale dei contribuenti immobiliari, di fondamentale importanza per una efficiente ed efficace gestione della fiscalità immobiliare a qualsiasi livello istituzionale questa venga effettuata.

È costituita da tutte le informazioni reperibili all'interno degli archivi della Pubblicità Immobiliare. In tale sistema sono rappresentate le relazioni tra gli immobili catastalmente identificati e i soggetti titolari di diritti reali.

Le modalità di costituzione di tale archivio si ottengono oggi attraverso il confronto fra le informazioni disponibili nella banche dati dell'Agenzia delle Entrate di dominio Territorio (Catasto e Pubblicità Immobiliare). In prospettiva, si punta all'integrazione delle informazioni del dominio Entrate con quelle provenienti da altre fonti (per esempio, Anagrafe Nazionale della Popolazione Residente, dichiarazioni dei redditi, ecc.) e alla collaborazione con altri soggetti istituzionali (ad esempio, Comuni, ecc.).

Con specifico riguardo a questa componente - altamente innovativa per contenuti (livelli di integrazione delle titolarità) e modalità operative (associazione dei dati degli archivi catastali ed ipotecario) - sono stati definiti tre ambiti di intervento:

- **Bonifica dei dati preesistenti**: finalizzata alla corretta identificazione degli intestatari catastali degli immobili e da realizzarsi:
    1. con interventi di verifica e associazione delle informazioni delle basi dati catastali e ipotecaria, con modalità automatiche o semi-automatiche;
    2. con l'invio di segnalazioni in forma strutturata da parte di Comuni, altri Enti della PA, intermediari, ecc.;
    3. mediante collaborazioni con gli enti proprietari di grandi patrimoni per l'aggiornamento delle loro risultanze catastali;

4. facilitando l'accesso dei contribuenti ai dati che li riguardano e favorendo le richieste di aggiornamento.

- **Nuovo processo di aggiornamento**: finalizzato alla revisione e semplificazione dei processi di aggiornamento delle intestazioni catastali da realizzarsi separando i processi di gestione degli intestatari da quelli di aggiornamento delle caratteristiche degli immobili;
- **Nuovi servizi**: finalizzato alla realizzazione di nuovi servizi di consultazione integrata dei dati di Catasto e Pubblicità Immobiliare con esposizione dei livelli di integrazione.

## PARTECIPAZIONE DEI COMUNI ALLA GESTIONE DELLE FUNZIONI CATASTALI

**Le innovazioni del decreto legge n. 95/2012**

L'articolo 19, comma 1, del decreto legge n. 95/2012, convertito con modificazioni dalla legge n. 135/2012, ha apportato modifiche di rilievo all'articolo 14 del decreto legge n. 78/2010.

Nello specifico, le nuove disposizioni introdotte dal citato articolo 19, comma 1, sono dirette ad individuare le funzioni fondamentali dei Comuni, nonché le modalità di esercizio associato di funzioni e servizi comunali, da attuarsi nei Comuni di minori dimensioni demografiche.

La norma in argomento prevede che tra la le funzioni fondamentali dei Comuni, ai sensi dell'articolo 117, secondo comma, lettera p), della Costituzione, rientri, tra le altre anche il "catasto, ad eccezione delle funzioni mantenute allo Stato dalla normativa vigente".

Al riguardo si evidenzia che le modifiche normative introdotte dal decreto legge n. 95/2012 dovranno comunque essere coordinate con le disposizioni sulla materia contenute nel decreto legge n. 78/2010, nonché con quelle recate dalla legge delega n. 23/2014.

L'Agenzia ha assicurato all'Autorità politica, per il tramite dell'ufficio Legislativo – Finanze e del Dipartimento delle Finanze, il necessario supporto per la definizione della *governance* dei processi catastali, nell'ottica del federalismo fiscale. L'impianto normativo del processo di "decentramento di funzioni catastali" dovrà necessariamente salvaguardare il principio dell'unitarietà del sistema catastale nazionale e individuare un ruolo centrale per

lo Stato e per l'Agenzia delle Entrate, che ha incorporato l'Agenzia del Territorio, con riferimento a compiti di *governance* in primo luogo, ma anche di effettivo esercizio delle predette funzioni.

Va comunque evidenziato che l'Agenzia, anche in assenza delle disposizioni attuative in materia, al fine di consentire la fruizione dei dati catastali ai Comuni, rende disponibili, tramite il "Sistema di interscambio" e il "Portale per i Comuni", le informazioni contenute nelle banche dati catastali, anche nell'ambito di servizi specifici, che consentono ai Comuni medesimi di ricevere:

- informazioni utili per il controllo delle superfici degli immobili, ai fini della tassa sullo smaltimento dei rifiuti[21];
- gli esiti delle attività di riclassamento di singole unità immobiliari richieste dai Comuni[22];
- i dati sugli aggiornamenti catastali pervenuti nel mese, per favorire i conseguenti controlli di coerenza con le informazioni in possesso dei Comuni[23];
- i dati relativi a variazioni nella titolarità di un immobile, per la gestione dell'Imu (ex-ICI)[24];
- l'elenco degli immobili per i quali è stata presentata, dalla parte, una richiesta di ruralità;
- l'elenco delle particelle sulle quali insistono immobili non dichiarati in Catasto, oggetto di attribuzione della rendita presunta;
- i dati degli stradari comunali e dei modelli forniti nell'ambito del progetto per la costituzione dell'Archivio Nazionale delle Strade e dei Numeri Civici (ANSC/ANNCSU).

I Comuni, inoltre, attraverso il "Portale", possono trasmettere all'Agenzia informazioni sulle notifiche inviate agli interessati, per avviare le attività di accatastamento o di verifica

[21] Ai sensi dell'articolo 1, comma 340, della legge 30 dicembre 2004, n. 311.

[22] Ai sensi dell'articolo 1, comma 336, della legge 30 dicembre 2004, n. 311.

[23] Ai sensi dell'articolo 34-*quinquies* del decreto legge 10 gennaio 2006, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80.

[24] Dati derivanti dalle volture registrate a seguito di atti trascritti in conservatoria attraverso il Modello Unico informatico di registrazione, trascrizione e voltura.

sul corretto classamento di singole unità immobiliari[25], le eventuali segnalazioni, in esito ai controlli effettuati sugli aggiornamenti catastali pervenuti nel mese[26], nonché eventuali errori riscontrati sulle superfici catastali presenti nelle banche dati dell'Agenzia.

L'erogazione del servizio di visura catastale da parte dei Comuni, previa sottoscrizione di un apposito Protocollo d'intesa con l'Agenzia, rappresenta un'esperienza consolidata ormai da diversi anni, e consente, ai Comuni che ne fanno richiesta, di offrire un utile servizio ai propri cittadini, che non sono costretti a recarsi presso le sedi degli Uffici dell'Agenzia delle Entrate per il rilascio delle visure catastali.

## LO SVILUPPO DEI SERVIZI EROGATI

Il continuo miglioramento della qualità dei servizi offerti all'utenza rappresenta uno degli obiettivi principali per l'Agenzia, che promuove la trasparenza, la semplificazione dei processi e la facilità di accesso ai servizi, nonché l'interscambio di dati sul patrimonio immobiliare con altre Pubbliche Amministrazioni.

In tale ottica, attese le diverse esigenze dell'utenza interessata ai dati catastali e ipotecari (cittadini, imprese, liberi professionisti, Pubbliche Amministrazioni, ecc.), l'Agenzia, negli ultimi anni, ha realizzato specifici servizi ed attivato canali dedicati, privilegiando in particolare quello telematico.

### Servizi di consultazione delle banche dati (per il cittadino, professionisti, per i Comuni e le altre Istituzioni)

**Dati catastali e ipotecari online gratuiti per gli intestatari di immobili**

I contribuenti - persone fisiche - possono conoscere tutte le informazioni sugli immobili di cui risultano titolari, anche in parte, del diritto di proprietà o di altri diritti reali di godimento tramite i servizi telematici "Entratel" e "Fisconline", consultando gratuitamente, e comodamente dal proprio computer, le banche dati ipotecaria e catastale e verificare, ad esempio, la planimetria o la rendita, la classe e la categoria catastale. La procedura è attiva per gli immobili presenti su tutto il territorio nazionale (ad eccezione delle Province

[25] Ai sensi del sopra citato articolo 1, comma 336, della legge 30 dicembre 2004, n. 311.

[26] Ai sensi del sopra citato articolo 34-*quinquies* del decreto legge 10 gennaio 2006, n. 4.

autonome di Trento e Bolzano e, per le visure ipotecarie, delle zone dove vige il sistema tavolare) dei quali i contribuenti risultano titolari, anche in parte, del diritto di proprietà o di altri diritti reali di godimento.

**Dati catastali e ipotecari online gratuiti per enti e società**

Il servizio di consultazione online dei dati catastali e ipotecari è stato esteso, da agosto 2016, anche alle persone giuridiche, titolari del diritto di proprietà o di altri diritti reali di godimento sui beni immobili (società ed enti) registrate ai servizi telematici "Entratel" e "Fisconline". Il servizio consente anche a tali soggetti di consultare tutte le informazioni sul proprio patrimonio immobiliare, gratuitamente e senza recarsi in ufficio. Il servizio è attivo su tutto il territorio nazionale ad eccezione delle Provincie autonome di Trento e Bolzano e delle altre zone in cui vige il sistema tavolare.

**Acquisto delle mappe catastali online**

Il servizio è disponibile sul sito dell'Agenzia delle Entrate per gli utenti abbonati alla piattaforma web di "Sister" che possono richiedere le mappe relative a tutte le province italiane (escluse le Province autonome di Trento e Bolzano). L'acquisto on line ha gli stessi costi applicati alle riproduzioni delle mappe in formato digitale rilasciate presso gli Uffici.

**Visure catastali online – estrazione dati**

Con tale servizio le visure catastali sono disponibili anche in formato elaborabile per gli utenti abilitati al servizio "Sister", la piattaforma telematica dei servizi catastali e di Pubblicità Immobiliare. In particolare, è possibile ottenere i dati contenuti nelle visure, non solo in formato "Pdf", ma anche in formato "Xml", che consente di effettuare diverse elaborazioni. Questo nuovo servizio amplia le possibilità operative di Enti e professionisti che possono integrare i propri archivi gestionali con le informazioni presenti negli atti del Catasto Terreni e Catasto Edilizio Urbano. La visura catastale in formato elaborabile ha gli stessi costi applicati al formato "Pdf".

**Accesso puntuale alle planimetrie per attività di accertamento dei Comuni**

Il servizio consente ai Comuni di accedere gratuitamente alle planimetrie catastali degli immobili per i controlli urbanistici e la gestione della fiscalità immobiliare locale. Il servizio è disponibile attraverso la piattaforma telematica "Sister" e consente di visualizzare la planimetria di un immobile, con accesso diretto alle banche dati gestite dall'Agenzia delle

Entrate. Con questa funzione, gli Enti locali hanno a disposizione un ulteriore strumento per una migliore gestione della fiscalità immobiliare locale e dei controlli urbanistici ed edilizi.

**Integrazione delle visure catastali con i dati di superficie**

Con tale servizio l'Agenzia delle Entrate ha determinato e reso disponibile la superficie catastale nelle visure delle unità immobiliari censite nelle categorie dei Gruppi A, B e C (circa 57 milioni di immobili). In visura è inserita anche la superficie per il controllo della Tassa Rifiuti (Tari) da parte dei Comuni, per consentire ai cittadini di verificare con facilità i dati utilizzati dagli stessi Comuni per l'accertamento del tributo. In caso di incoerenza tra la planimetria conservata agli atti del Catasto e la superficie calcolata, i cittadini interessati possono inviare le proprie osservazioni, attraverso il sito dell'Agenzia, e contribuire quindi a migliorare la qualità delle banche dati. Per i Comuni la possibilità di segnalare errori di superficie riscontrati su immobili presenti nella banca dati catastale è già attiva dal 2013.

**Richiesta tramite Sister dei certificati ipotecari e copie di note e titoli**

Gli utenti privati, convenzionati sulla piattaforma web "Sister" alla consultazione telematica delle banche dati ipotecaria e catastale, possono richiedere direttamente on line, a tutti i Servizi di Pubblicità Immobiliare, i certificati ipotecari e le copie di note o titoli. Le nuove funzioni messe a disposizione nella piattaforma web consentono in particolare di richiedere certificati generali o speciali, copia delle note o dei titoli informatizzati, ricevere il documento firmato digitalmente dal conservatore, pagare i relativi tributi e scaricare le ricevute di pagamento.

## Servizi di aggiornamento delle banche dati catastali e ipotecarie (per i professionisti, per i Comuni e le altre Istituzioni)

La proposta di aggiornamento delle banche dati catastali è demandata prevalentemente all'azione dei proprietari degli immobili, attraverso i tecnici liberi professionisti abilitati alla predisposizione degli atti di aggiornamento catastale (prevalentemente geometri, ingegneri, architetti, dottori agronomi, periti agrari ed edili). Di seguito le principali novità sviluppate sui servizi negli ultimi tre anni.

**Aggiornamento del catasto terreni - nuove funzionalità di Pregeo 10**

Con la nuova versione della procedura di aggiornamento cartografico – "Pregeo" 10 - è avviata la trattazione automatica degli atti e degli aggiornamenti catastali dell'archivio

cartografico e censuario che diventano più rapidi, semplificati, automatici e trasparenti. La nuova versione consente di riconoscere e registrare le variazioni del Catasto Terreni in maniera automatica, senza alcun intervento manuale, partendo dalla proposta presentata dal professionista, dall'estratto di mappa e dal modello per il trattamento dei dati censuari. Con la nuova versione del software è garantito un più elevato grado di automazione nel trattare gli atti di aggiornamento, consentendo all'Agenzia di accelerare il processo di registrazione e risparmiare risorse. La nuova versione del Pregeo "versione 10.6.0 - APAG 2.08" di dicembre 2016 ha introdotto nuovi controlli ed è integrata con funzionalità migliorative.

**Obbligatorietà del canale telematico per gli atti di aggiornamento catastale**

In ottemperanza al provvedimento del direttore dell'Agenzia dell'11 marzo 2015, i professionisti iscritti agli Ordini e Collegi professionali, abilitati alla predisposizione e alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale, utilizzano per la loro trasmissione, dal 1° giugno 2015, solo il canale telematico.

Il servizio obbligatorio riguarda gli atti predisposti con le procedure telematiche di cui al provvedimento del direttore dell'Agenzia del Territorio 22 marzo 2005 ed, in particolare le dichiarazioni per l'accertamento delle unità immobiliari urbane di nuova costruzione, le dichiarazioni di variazione dello stato, consistenza e destinazione delle unità immobiliari già censite, le dichiarazioni di beni immobili non produttivi di reddito urbano, ivi compresi i beni comuni, e relative variazioni, i tipi mappali, i tipi di frazionamento, i tipi mappali aventi anche funzione di tipi di frazionamento, i tipi particellari.

**Invio telematico degli atti alle Conservatorie dei registri immobiliari**

In un'ottica di semplificazione è stata ampliata la platea di utenti che possono trasmettere per via telematica il titolo al Conservatore dei Registri immobiliari. La trasmissione telematica del titolo, già utilizzabile dai notai su tutto il territorio nazionale dal 2012, è stata estesa ad altri Pubblici Ufficiali (quali i segretari comunali e gli ufficiali roganti della Pubblica Amministrazione) e agli agenti della riscossione. Per coloro che si avvalgono di tale servizio non è più necessario recarsi presso gli uffici per richiedere le trascrizioni, le iscrizioni e le annotazioni.

Inoltre per tutte le formalità trasmesse per via telematica (anche senza il contestuale invio del titolo), il certificato di eseguita formalità, sottoscritto dal Conservatore ovvero da

suo delegato con firma digitale che ne attesta le relative funzioni, viene restituito al richiedente tramite il servizio telematico.

**Cancellazione dell'ipoteca a fine mutuo**

Tramite i canali dell'Agenzia, "Fisconline" e "Entratel", chi ha estinto un proprio debito può controllare lo stato della comunicazione di estinzione dell'obbligazione inviata dal creditore, come per esempio la banca, consultando gratuitamente il registro delle comunicazioni. Il servizio è attivo su tutto il territorio nazionale ad eccezione delle Provincie Autonome di Trento e Bolzano e delle altre zone in cui vige il sistema tavolare.

Accedendo al servizio, il debitore che ha estinto il mutuo può verificare se il creditore ha inviato la comunicazione, se questa è in lavorazione e se la pratica è andata a buon fine con la cancellazione dell'ipoteca. In caso contrario, può conoscere i motivi per cui l'iter si è eventualmente interrotto: per esempio, nel caso in cui manchino o siano errati i dati indispensabili alla cancellazione o nel caso in cui il creditore abbia chiesto la permanenza dell'ipoteca.

**Conservazione digitale dei Registri immobiliari**

Con il provvedimento interdirigenziale del 20 ottobre 2016, emanato dall'Agenzia delle Entrate di concerto con il Ministero della Giustizia e pubblicato il 31 ottobre 2016 nella Gazzetta Ufficiale n. 255, l'Agenzia conserva digitalmente i documenti di Pubblicità Immobiliare che interessano le trascrizioni, le iscrizioni ipotecarie, le cancellazioni e le altre formalità relative ai beni immobili.

La conservazione informatica dei registri (il registro generale d'ordine, i registri particolari, il registro delle comunicazioni) si inserisce nell'ambito del Sistema di Conservazione dei Documenti digitali (SCD), e porta notevoli vantaggi in termini di trasparenza, efficienza e *spending review* per l'Amministrazione.

**Dichiarazione di successione «online»**

Con il nuovo modello di successione la dichiarazione di successione può essere presentata direttamente da casa, dai contribuenti in possesso del codice Pin, tramite i servizi telematici delle Entrate oppure tramite i soggetti intermediari.

La presentazione telematica vale anche come domanda di volture catastali non essendo più necessario rivolgersi agli Uffici Provinciali-Territorio dell'Agenzia delle Entrate per perfezionare la pratica.

Il calcolo delle imposte ipotecarie e catastali in autoliquidazione è automatico ed è possibile versare il dovuto direttamente con addebito in conto corrente.

I contribuenti possono richiedere le copie conformi presso qualsiasi ufficio dell'Agenzia e la dichiarazione di successione presentata sarà disponibile sia nel "cassetto fiscale" del dichiarante, sia in quello di coeredi e chiamati.

**"Scrivania del Territorio", il software che assiste i professionisti con le pratiche di aggiornamento catastale**

Sul sito istituzionale dell'Agenzia è disponibile un'innovativa piattaforma web che facilita il lavoro dei professionisti nelle attività di compilazione e controllo degli atti di aggiornamento delle banche dati catastali e ipotecaria. Il servizio si inserisce nell'ambito delle proposte dell'Agenzia delle Entrate per la realizzazione dell'"Agenda della Semplificazione" e rientra tra le innovazioni operative previste nel nuovo Sistema Integrato del Territorio (SIT). La "Scrivania del Territorio" è un ambiente di lavoro che rende disponibili un insieme di servizi, per l'interscambio di informazioni con le banche dati centrali, finalizzati a semplificare le attività del professionista e a stimolarne la *compliance*. Con la scrivania è possibile accedere, da un'unica interfaccia, alla nuova generazione di applicazioni per la compilazione e il controllo destinate ai professionisti abilitati all'aggiornamento delle banche dati catastali e ipotecaria dell'Agenzia, a supporto della predisposizione degli atti, in coerenza con gli sviluppi della nuova piattaforma web catastale del Sistema Integrato del Territorio (SIT). La scrivania permetterà l'istallazione e l'aggiornamento on line dei pacchetti software utili per la compilazione e la trasmissione degli atti, senza dover più accedere per le singole operazioni al sito istituzionale dell'Agenzia.

## ALLEGATI

Allegati alla relazione:

1. Tabelle e grafici
2. Il Sistema Catastale
3. Le correlazioni tra categoria catastale e "destinazione d'uso"
4. Stato di realizzazione dell'ANSC e avvio dell'ANNCSU
5. Navigazione del Sistema Integrato del Territorio – SIT

ALLEGATO 2

**Tabelle e grafici.**

**Allegato 1 (Audizione del 12 aprile 2017)**

# Tabelle e Grafici

## CONSISTENZA E RENDITE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI DEL CATASTO EDILIZIO URBANO

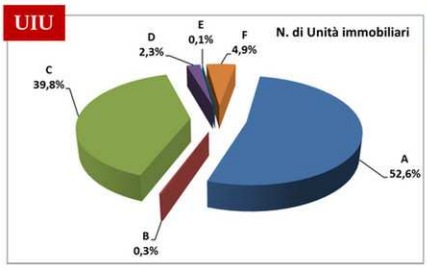
La maggior parte dello stock immobiliare italiano è censito nel gruppo A (abitazioni, uffici e studi privati - circa il 53%) e nel gruppo C (attività commerciali/artigiane, pertinenze - circa il 40%).

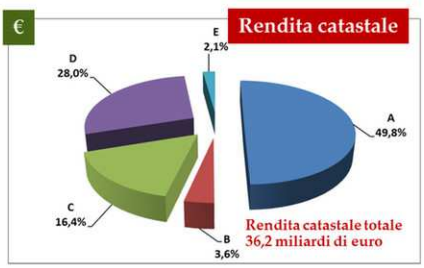
Gli immobili dei gruppi A e C rappresentano il 66,2% del totale della rendita catastale (24 miliardi di €).

Gli immobili del gruppo D, a destinazione speciale (es. opifici, capannoni industriali, alberghi, 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 a circa il 28% (circa 10,2 miliardi di euro).

| Categorie catastali | Stock |
|---|---|
| Gruppo A (abitazioni, uffici, studi privati) | 52,6% |
| Gruppo C (attività commerciali/artigiane, pertinenze) | 39,8% |
| 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) | 4,9% |

Nei grafici è rappresentata la distribuzione percentuale delle unità immobiliari urbane e delle relative rendite per gruppi di categorie[1].



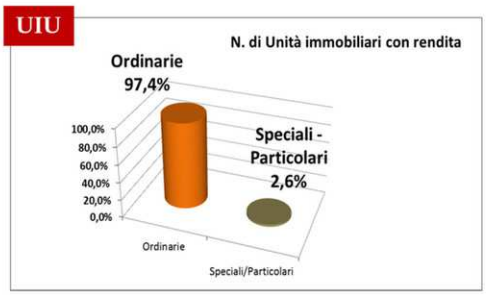



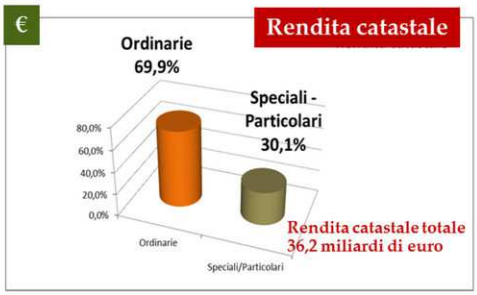

[1] A: abitazioni, uffici e studi privati
B: destinazione pubblica
C: destinazione commerciale e pertinenze
D: destinazione speciale-uso produttivo
E: destinazione particolare

Agenzia delle Entrate – Direzione Centrale Catasto, Cartografia e Pubblicità Immobiliare
Largo Leopardi, 5 – 00185 Roma - e-mail: at_direzionegenerale@pce.agenziaentrate.it

**Tabelle e Grafici**

Agenzia Entrate




## COLLABORAZIONE TRA AGENZIA ED ENTI LOCALI PER IL CONTRASTO DELL'EVASIONE FISCALE IN AMBITO IMMOBILIARE

### Le attività inerenti il comma 335 dell'articolo 1 della legge 30 dicembre 2004, n. 311

A fronte di un potenziale di 1.725 comuni con più di tre microzone (corrispondenti a circa 8.000 microzone totali) e circa 399 comuni in cui l'analisi dei parametri ha rilevato la presenza di microzone "anomale" (650), le attività di riclassamento *ex* comma 335 avviate dall'Agenzia sul territorio nazionale, a richiesta dei singoli Comuni, hanno riguardato 17 città, per un totale di 38 microzone revisionate.

| **Comuni** | |
|---|---|
| Con almeno 3 microzone | 1.725 |
| Che hanno richiesto i dati | 288 |
| Con dati validati dall'Ufficio | 1.176 |
| Che hanno richiesto la revisione del classamento [*] | **17** |
| Con *soglia di attivazione* diversa da quanto previsto dalla *Determinazione dell'Agenzia del Territorio 16/02/2005* | 0 |
| **Microzone** | |
| Totale *(appartenenti a Comuni con almeno 3 microzone)* | **8.307** |
| Anomale (relative a 399 Comuni) | 650 |
| Con *Valore medio catastale* nullo | 787 |
| Con *Valore medio di mercato* nullo | 907 |
| Revisionate ai sensi dell'*art. 1 comma 355 della Legge 311/2004* | **38** |

**Tabelle e Grafici**

Agenzia Entrate

| *[*] Comuni che hanno richiesto la revisione ai sensi dell'art. 1, comma 355, della Legge 311/2004* | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Determinazione AdT | Comune | Prov. | Microzone | Stato avanzamento |
| **Totali >** | **17** | **13** | **38** | |
| 30 novembre 2005 | Casale Monferrato | ALESSANDRIA | 2 | Completata |
| 30 novembre 2005 | Ferrara | FERRARA | 1 | Completata |
| 30 novembre 2005 | Milano | MILANO | 4 | Completata |
| 31 maggio 2006 | Bari | BARI | 1 | Completata |
| 31 maggio 2006 | Perugia | PERUGIA | 1 | Completata |
| 31 maggio 2006 | Spello | PERUGIA | 1 | Completata |
| 31 maggio 2006 | Spoleto | PERUGIA | 1 | Completata |
| 31 maggio 2006 | Cervia | RAVENNA | 1 | Completata |
| 31 maggio 2006 | Orvieto | TERNI | 1 | Completata |
| 30 novembre 2006 | Mirandola | MODENA | 1 | Completata |
| 30 novembre 2006 | Ravarino | MODENA | 1 | Completata |
| 31 maggio 2007 | Atri | TERAMO | 1 | Completata |
| 30 novembre 2007 | Todi | PERUGIA | 1 | Completata |
| 28 novembre 2008 | Castellaneta | TARANTO | 1 | Completata |
| 26 maggio 2010 | Bassano del Grappa | VICENZA | 1 | Completata |
| 29 novembre 2010 | Lecce | LECCE | 2 | Completata |
| 29 novembre 2010 | Roma | ROMA | 17 | Completata |

I principali dati segnaletici (n. di microzone revisionate, n. di UIU variate) e gli effetti dell'attività di riclassamento, in termini di incremento di rendita, realizzati nei 17 Comuni interessati dalle attività *ex* comma 335, sono rappresentati nella tabella seguente[2].

**Dati statistici revisione classamento per microzone (comma 335)**

| Regione | Provincia | Comune | n. microzone revisionate | u.i.u. presenti | u.i.u. variate | Incremento rendita catastale [euro] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| PIEMONTE | ALESSANDRIA | Casale Monferrato | 2 | 1.235 | 591 | -1.897 |
| EMILIA ROMAGNA | FERRARA | Ferrara | 1 | 32.724 | 26.798 | 5.385.546 |
| EMILIA ROMAGNA | MODENA | Mirandola | 1 | 4.322 | 1.979 | 354.440 |
| EMILIA ROMAGNA | MODENA | Ravarino | 1 | 176 | 47 | 8.600 |
| EMILIA ROMAGNA | RAVENNA | Cervia | 1 | 6.124 | 4.965 | 1.067.661 |
| LOMBARDIA | MILANO | Milano | 4 | 37.733 | 29.972 | 43.748.130 |
| UMBRIA | PERUGIA | Perugia | 1 | 9.027 | 2.029 | 198.769 |
| UMBRIA | PERUGIA | Spello | 1 | 1.506 | 436 | 30.827 |
| UMBRIA | PERUGIA | Spoleto | 1 | 4.718 | 1.420 | 101.454 |
| UMBRIA | PERUGIA | Todi | 1 | 2.946 | 522 | 45.336 |
| UMBRIA | TERNI | Orvieto | 1 | 5.360 | 2.780 | 541.213 |
| PUGLIA | TARANTO | Castellaneta | 1 | 1.116 | 1.108 | 446.159 |
| ABRUZZO | TERAMO | Atri | 1 | 1.681 | 632 | 43.626 |
| VENETO | VICENZA | Bassano del Grappa | 1 | 3.893 | 2.380 | 441.755 |
| PUGLIA | LECCE | Lecce | 2 | 76.578 | 73.155 | 7.341.301 |
| PUGLIA | BARI | Bari | 1 | 4.694 | 3.481 | 405.478 |
| LAZIO | ROMA | Roma Capitale | 17 | 224.285 | 175.354 | 123.603.654 |
| **TOTALI** | | | **38** | **418.118** | **327.649** | **183.762.051** |

[2] I dati non tengono conto del contenzioso amministrativo e tributario. Le attività relative alla revisione *ex* comma 335 di Roma Capitale (postalizzazione delle notifiche ai soggetti intestatari) sono state prodotte in modo massivo, nel biennio 2013-2014.

**Tabelle e Grafici**

## Le attività inerenti il comma 336 dell'articolo 1 della legge 30 dicembre 2004, n. 311

Nel grafico è riportato il trend (2008-2016) di richieste di regolazione catastale notificate dai Comuni.

Osservando i dati relativi agli ultimi quattro anni, le richieste di regolarizzazione sono ormai stabilizzate in circa 6.000 all'anno, dopo i picchi rilevati a ridosso dell'emanazione della norma.

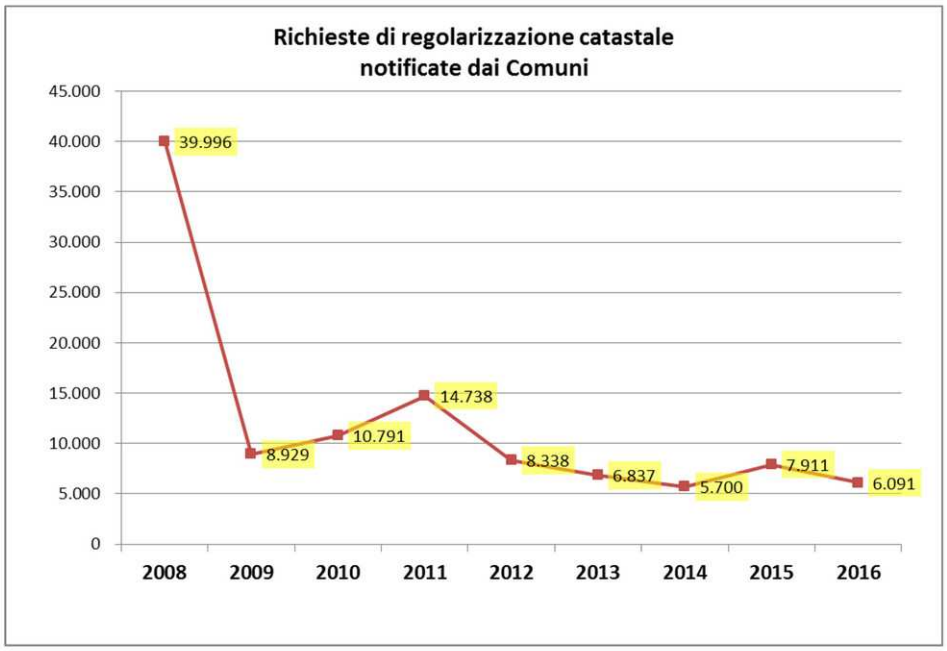


**Tabelle e Grafici**

Dal grafico seguente emerge come le richieste di regolarizzazione siano prodotte in numero maggiore dalle regioni del nord ed in particolare da Piemonte, Toscana, Emilia Romagna e Lombardia.

A quest'ultima regione spetta il primato delle richieste con circa 19.200 segnalazioni.

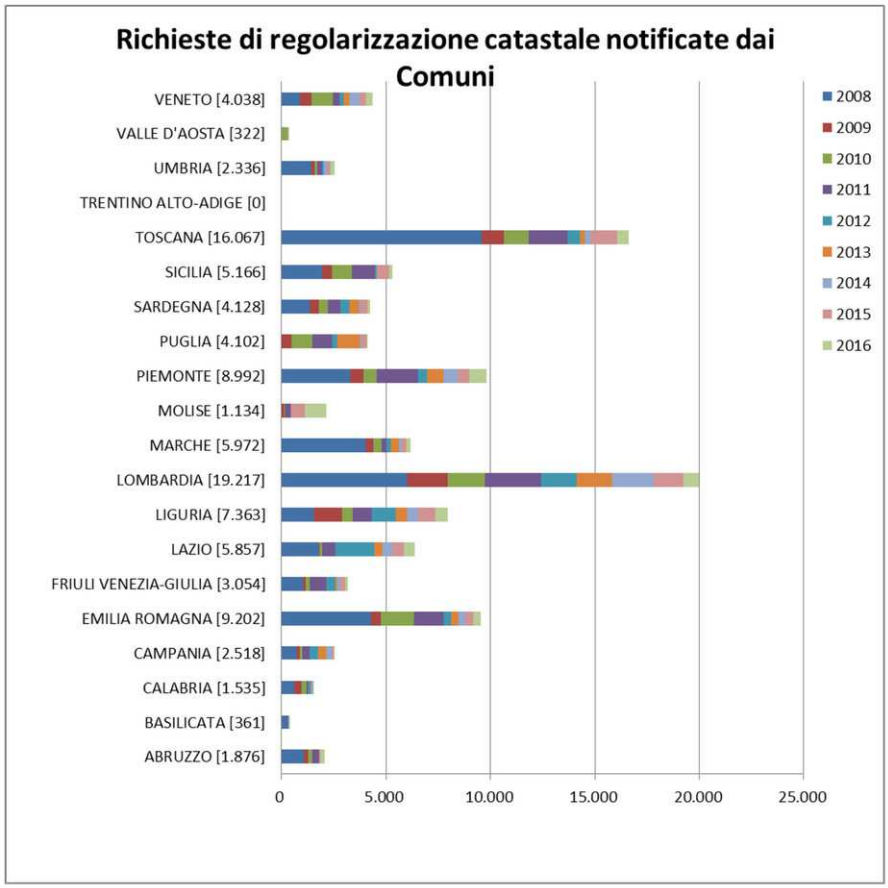


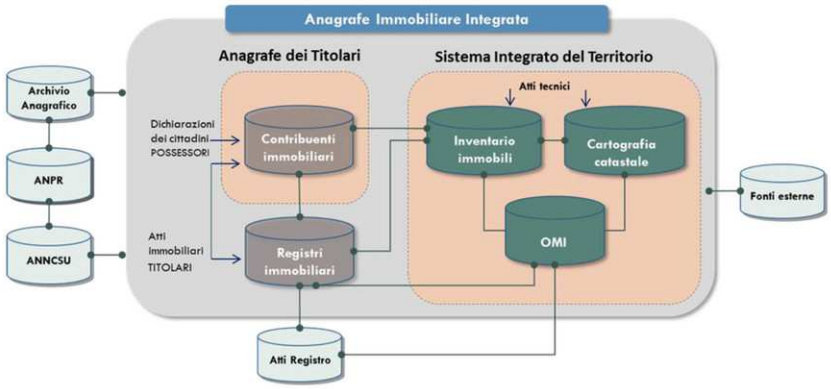
**Tabelle e Grafici**

Agenzia Entrate

## L'ANAGRAFE IMMOBILIARE INTEGRATA: STATO DI ATTUAZIONE DEL PROGETTO E I SERVIZI EROGABILI

Il processo di evoluzione del sistema informativo catastale prevede la razionalizzazione delle banche dati all'interno della nuova infrastruttura logica della "Anagrafe Immobiliare Integrata", che dialoga con le altre banche dati di interesse nazionale, ad esempio, ANPR (Anagrafe Nazionale della Popolazione Residente), ANNCSU (Archivio Nazionale dei Numeri Civici delle Strade Urbane).

**Evoluzione del sistema informativo catastale. L'Anagrafe Immobiliare Integrata**




La componente tecnologica dell'Anagrafe Immobiliare Integrata è costituita dal Sistema Integrato del Territorio (SIT).

Con il SIT è possibile garantire l'integrazione spaziale dei domini informativi dell'Agenzia delle Entrate con oggetti territoriali provenienti da fonti dati esterne, come sezioni di censimento Istat, zone del piano regolatore, strade dei data base topografici, civici dei Comuni italiani o con qualsiasi altro tematismo espresso su base geografica.

**Le relazioni del Sistema Integrato del Territorio con altre banche dati**

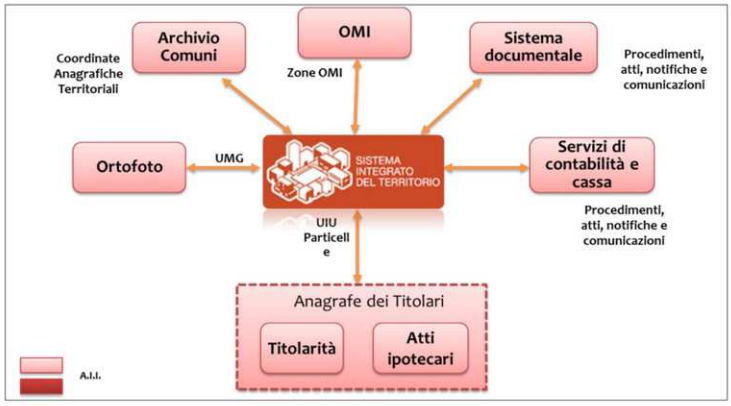
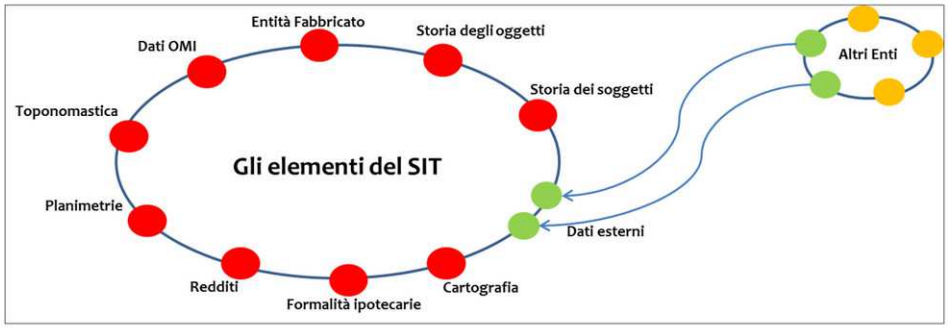


**Tabelle e Grafici**

Agenzia Entrate

**Gli elementi del Sistema Integrato del Territorio (SIT)**



ALLEGATO 3

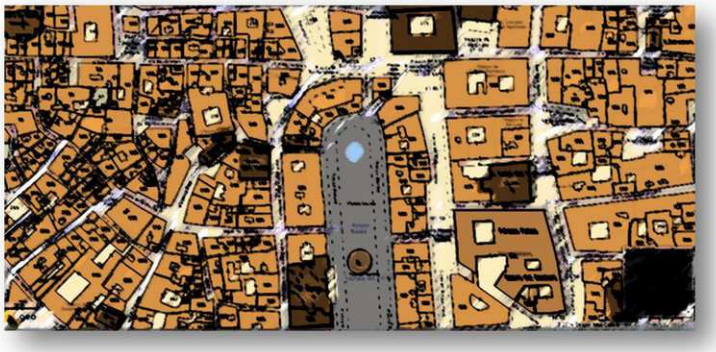
**Il sistema catastale 2016.**

2016

Agenzia delle Entrate

Direzione Centrale Catasto, Cartografia e Pubblicità Immobiliare

# Il Sistema Catastale



**Marzo 2017**

*(dati al 31.12.2016)*

**INDICE**

1. GENERALITA' ..... 2

2. I CONTENUTI DEL SISTEMA INFORMATIVO CATASTALE ..... 3

2.1 L'archivio cartografico ..... 3
2.2 L'archivio censuario del Catasto Terreni ..... 4
2.3 L'archivio censuario del Catasto Edilizio Urbano ..... 5
2.4 L'archivio delle planimetrie degli immobili urbani ..... 7
2.5 L'archivio dei Fabbricati ..... 8

3. LE PROCEDURE DI AGGIORNAMENTO ..... 8

3.1 La procedura PREGEO per il Catasto Terreni ..... 9
3.2 La procedura DOCFA per il Catasto Edilizio Urbano ..... 10
3.3 La procedura VOLTURA ..... 11
3.4 La procedura DOCTE ..... 11

4. I SERVIZI EROGATI ..... 12

4.1 Servizi per i CITTADINI ..... 12
4.2 Servizi per i PROFESSIONISTI ..... 14
4.3 Servizi per i COMUNI e le ISTITUZIONI ..... 15

5. LE PRINCIPALI ATTIVITÀ PROGETTUALI ..... 16

5.1 Attività di identificazione delle "case fantasma" ..... 16
5.2 Revisione parziale del classamento ex comma 335 ..... 17

6. IL SISTEMA ESTIMATIVO DEL CATASTO EDILIZIO URBANO ..... 18

7. IL SISTEMA ESTIMATIVO DEL CATASTO TERRENI ..... 20

ALLEGATO ..... 22

## 1. GENERALITA'

Il catasto italiano, inventario dei beni immobili presenti nel territorio nazionale, è stato realizzato attraverso la costituzione di due successivi distinti sub-sistemi: il primo – denominato *Catasto Terreni* - comprendente l'elenco di tutti i terreni di natura agricola ovvero comunque inedificati, il secondo – denominato *Catasto Edilizio Urbano* - costituito dalle costruzioni di natura civile, industriale e commerciale.

La "*formazione*" del Catasto Terreni, disposta con la legge 1° marzo 1886, n. 3682, è stata completata nel 1956. Il regolamento per la "*conservazione*" del Catasto Terreni è stato approvato con Regio Decreto 8 dicembre 1938, n. 2153.

Il Catasto Terreni è di tipo geometrico - particellare, in quanto recante informazioni sia sulla natura geometrica (topografia - forma e consistenza) che sulle caratteristiche tecnico-economiche (caratteristiche tecnico-fisiche e redditi) dell'elemento minimo inventariato e rappresentato in mappa, costituito dalla "particella catastale".

La "*formazione*" del Catasto Edilizio Urbano, successiva a quella del Catasto Terreni, fu disposta con la legge 11 agosto 1939, n. 1249, di conversione del regio decreto legge 13 aprile 1939, n. 652, modificata dal decreto legislativo 8 aprile 1948, n. 514. Il relativo regolamento di attuazione è stato approvato con decreto del Presidente della Repubblica 1° dicembre 1949, n. 1142. Il Catasto Edilizio Urbano è entrato in "*conservazione*", con regole unitarie in tutto il territorio dello Stato, dal 1° gennaio 1962.

Il Catasto dei Fabbricati, istituito con l'emanazione del decreto legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito con modificazioni dalla legge n. 133 del 26 febbraio 1994, è l'evoluzione del Catasto Edilizio Urbano; si occupa di tutte le costruzioni, sia urbane che rurali. Il Catasto dei Fabbricati non sostituisce ad oggi il Catasto Edilizio Urbano, ma lo integra e ne estende la competenza.

Censire le proprietà immobiliari, tenerne evidenti le mutazioni e realizzare i presupposti per una equa imposizione fiscale rappresentano le finalità istitutive del catasto.

La gestione delle banche dati catastali e lo svolgimento dei relativi servizi sono stati affidati all'Agenzia del Territorio, istituita con il decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300, di riforma dell'Amministrazione finanziaria, che ha ereditato le competenze del Dipartimento del Territorio del Ministero delle Finanze.

L'Agenzia del Territorio, dal 1° dicembre 2012, è stata incorporata nell'Agenzia delle Entrate a norma dell'art. 23-*quater*, comma 1, del decreto-legge 6 luglio 2012, n. 95, convertito, con modificazioni, dall'art. 1, comma 1, della legge 7 agosto 2012, n. 135 «Disposizioni urgenti per la revisione della spesa pubblica con invarianza dei servizi ai cittadini nonché misure di rafforzamento patrimoniale delle imprese del settore bancario».

Con decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze dell'8 novembre 2012 è stato attuato, a decorrere dal 1° dicembre 2012, il trasferimento delle funzioni, delle risorse umane, strumentali e finanziarie dell'Agenzia del Territorio, incorporata nell'Agenzia delle Entrate.

## 2. I CONTENUTI DEL SISTEMA INFORMATIVO CATASTALE

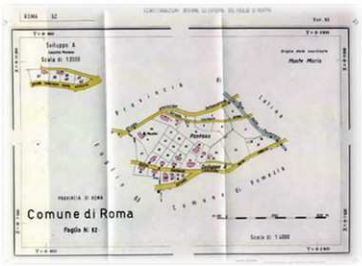
Il sistema informativo catastale consta di 4 archivi, differenti per natura (alfanumerica ovvero grafica), ma correlati tra loro:

- l'archivio cartografico;
- l'archivio censuario del Catasto Terreni (alfanumerico);
- l'archivio censuario del Catasto Edilizio Urbano (alfanumerico);
- l'archivio delle planimetrie degli immobili urbani;
- l'archivio dei Fabbricati (in fase di realizzazione).

Il modulo inventariale di base del Catasto Terreni è rappresentato dalla *particella catastale,* definita dalla norma come porzione di terreno continua, ubicata nello stesso Comune, posseduta da uno o più soggetti fisici o giuridici, omogenea per qualità di coltura e grado di produttività (classe).

Il modulo inventariale di base del Catasto Edilizio Urbano è rappresentato dall'*unità immobiliare urbana*, definita dalla norma come porzione di fabbricato (ad esempio un'abitazione, un negozio, un ufficio, ecc.), intero fabbricato (ad esempio un ospedale, un albergo, ecc.) o gruppi di fabbricati (ad esempio un'industria), ovvero area urbana, suscettibile di autonomia funzionale e di redditività.

### 2.1 *L'archivio cartografico*




L'archivio cartografico, attraverso le mappe catastali, definisce la forma, la superficie e la posizione sul territorio delle particelle catastali.

Specifica finalità della cartografia catastale è, quindi, la rappresentazione dei beni immobili secondo i differenti diritti sugli stessi insistenti, tematismo che, nel panorama delle cartografie ufficiali dello Stato, è presente solo nelle mappe catastali. La mappa catastale è stata formata, di regola, per Comune amministrativo[1] e suddivisa in fogli, individuati con un numero progressivo.

La cartografia catastale può essere classificata come rappresentazione a "grande scala", essendo stata originariamente realizzata prevalentemente nella scala 1:2.000[2].

[1] *In taluni casi, i comuni amministrativi risultano divisi in sezioni censuarie e la mappa catastale formata in relazione a queste ultime.*

Il patrimonio cartografico catastale italiano, che realizza la copertura totale del territorio nazionale (circa 300.000 $Km^2$), è costituito da 277.000 Fogli di mappa e 20.000 allegati, ai quali corrispondono circa 344.000 *file* cartografici.

La cartografia catastale, oggi interamente disponibile nel formato vettoriale, è gestita mediante un'applicazione di classe GIS, denominata WEGIS (*Web Enable Gis*), unica per tutto il territorio nazionale ed operante in ambiente *web*. Le funzionalità di tale applicazione consentono di effettuare interrogazioni dei dati cartografici, di predisporre estratti di mappa vettoriale catastale a fronte di richieste dell'utenza (tecnici professionisti, cittadini), di aggiornare la cartografia catastale in formato vettoriale, sia utilizzando funzionalità proprie di digitalizzazione, sia attraverso l'integrazione degli atti di aggiornamento presentati dai tecnici liberi professionisti.

La cartografica catastale costituisce una delle carte ufficiali dello Stato italiano[3].

## 2.2 *L'archivio censuario del Catasto Terreni*

Nell'archivio censuario del Catasto Terreni sono registrati dati di natura tecnico-fisica, giuridica ed economica, associati ad ogni *particella catastale*. Tra questi, in particolare, si riportano:

- ***identificazione*** *catastale* (nome Comune, codice Sezione, numero di mappa, numero di particella);
- ***località*** (indirizzo o denominazione della zona di ubicazione);
- ***qualità*** *di coltura praticata* (informazione codificata che fa riferimento ad un quadro generale di qualificazione nazionale);
- ***classe*** *di produttività* (indicazione codificata che esprime differenti livelli di potenzialità produttiva del suolo;
- ***consistenza*** (espressa in ettari, are e centiare di superficie);
- ***redditi*** *catastali* (distinto in reddito dominicale[4] e reddito agrario);
- ***ditta*** *catastale* (codice fiscale e dati anagrafici delle persone fisiche, ovvero denominazione delle persone giuridiche, titolari di diritti reali sulla particella, con l'indicazione della tipologia e quota di diritto reale goduto).

Ad ogni particella sono associati, altresì, i dati identificativi degli atti che hanno determinato un cambiamento nello stato dei soggetti intestatari (ad esempio, un atto di trasferimento di diritti reali), ovvero nello stato tecnico-fisico dell'oggetto. Attraverso la evidenziazione di tali mutazioni, i dati

[2] *Nel patrimonio cartografico catastale sono presenti, in misura minore, anche mappe realizzate in scale differenti (1:4.000, 1:1.000 e 1:500).*

[3] *La legge 2 febbraio 1960, n. 68, ha individuato l'Amministrazione del Catasto e dei servizi tecnici erariali (oggi Agenzia delle Entrate) come uno dei cinque organi cartografici dello Stato.*

[4] *Che tiene conto di eventuali "deduzioni alle tariffe di reddito dominicale per opere permanenti di difesa, scolo e bonifica e per spese di irrigazione".*

censuari della particella catastale sono storicizzati per stadi successivi, in modo da permetterne una consultazione anche con riferimento ad un periodo temporale pregresso.

L'archivio censuario del Catasto Terreni, al 31 dicembre 2016, è costituito da oltre 85,5 milioni di particelle catastali, di cui circa 60 milioni produttive di reddito[5].

L'archivio censuario del Catasto Terreni è oggi totalmente informatizzato ed organizzato in un *database Oracle*.

### 2.3 *L'archivio censuario del Catasto Edilizio Urbano*

Analogamente al Catasto Terreni, nell'archivio censuario del Catasto Edilizio Urbano sono registrati dati di natura tecnico-fisica, giuridica ed economica, associati ad ogni *unità immobiliare urbana*. Tra questi, in particolare:

- ***identificazione** catastale* (nome Comune, codice Sezione, numero di mappa, numero di particella, numero di subalterno);
- ***indirizzo*** (utilizzando, di norma, gli stradari ufficiali delle Amministrazioni comunali inseriti nell'Archivio Nazionale degli Stradari e dei Numeri Civici, gestito dall'Agenzia e dall'Istat);
- ***categoria*** (informazione codificata, connessa alla destinazione d'uso dell'unità immobiliare urbana, che fa riferimento ad un quadro generale di qualificazione che comprende differenti categorie organizzate in 5 gruppi identificati con le lettere A - funzioni residenziali e uffici, B - funzioni pubbliche, C - funzioni commerciali e pertinenze, D - funzioni industriali e commerciali speciali ed E - funzioni di interesse collettivo. Particolari unità immobiliari che, per loro natura o condizione edilizia, non hanno capacità di produrre reddito - aree urbane inedificate, unità in corso di costruzione, ecc. - sono censite, per finalità inventariali civilistiche, con categorie "fittizie" del gruppo F, senza indicazione di rendita catastale);
- ***classe** di redditività* (espressa solo per le unità immobiliari censite in una delle categorie dei gruppi A, B e C, è una indicazione codificata, che esprime differenti livelli di potenzialità reddituale);
- ***consistenza*** (espressa in modo differente in relazione alla categoria di censimento dell'unità immobiliare urbana. Per le unità censite nelle categorie afferenti il gruppo A è espressa in numero di vani utili. Per le unità censite nelle categorie afferenti il gruppo B è espressa in $m^3$, mentre per quelle censite nelle categorie del gruppo C è espressa in $m^2$ di superficie netta. Per le unità censite nelle categorie dei gruppi D ed E, la consistenza non è espressa.
  In aggiunta ai dati di consistenza originariamente previsti dalla legge istitutiva del Catasto Edilizio Urbano, con riferimento a quanto previsto dal decreto del Presidente della

[5] *Le residue particelle concernono aree occupate da fabbricati censiti al Catasto Edilio Urbano e altre aree esenti da estimo catastale. Fonte dati: DWH Agenzia delle Entrate (al 31/12/2016).*

Repubblica 23 marzo 1998, n. 138, per le unità censite nelle categorie afferenti ai gruppi A, B e C è stata determinata anche la consistenza in $m^2$ di superficie lorda sviluppata).

- ***rendita catastale*** (definita come il reddito ordinario potenzialmente ritraibile dall'unità immobiliare urbana, calcolato al netto delle spese ordinarie di conservazione e perdite eventuali ed al lordo delle imposte).

L'indicazione degli intestatari, dei diritti reali goduti e delle relative quote, nonché la registrazione delle mutazioni dei diritti e dello stato delle unità immobiliari urbane, avviene in modo del tutto analogo a quanto già descritto in relazione alle particelle catastali censite nell'archivio del Catasto Terreni.

## Patrimonio Immobiliare Urbano

Lo *stock* immobiliare censito negli archivi del Catasto italiano al 31 dicembre 2016 consiste complessivamente in circa 72,9 milioni di immobili o loro porzioni. Di questi, circa 63 milioni sono censiti nelle categorie catastali "ordinarie" e "speciali", con attribuzione di rendita catastale (rendita catastale totale pari a circa 36,2 miliardi di €).

Oltre 6,4 milioni di immobili costituiscono i "*beni comuni non censibili*" (cioè beni di utilità comune a più unità immobiliari, che non producono un reddito proprio).

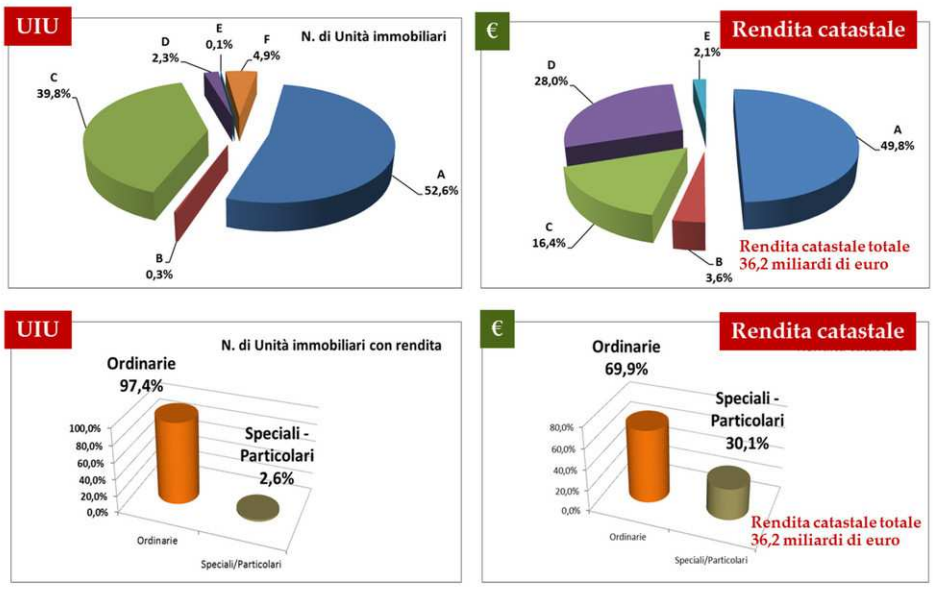
Oltre 3,2 milioni di immobili sono censiti nelle categorie catastali del gruppo F, come unità non idonee a produrre un reddito (aree urbane, lastrici solari, unità in corso di costruzione o di definizione, collabenti).

| Categorie catastali | Stock |
|---|---|
| Gruppo A (abitazioni, uffici, studi privati) | 52,6% |
| Gruppo C (attività commerciali/artigiane, pertinenze) | 39,8% |
| Gruppo D (destinazione speciale) | 2,3% |
| Gruppo E (destinazione particolare) | 0,1% |
| Gruppo B (uso collettivo) | 0,3% |
| Gruppo F (entità urbane) | 4,9% |

La maggior parte dello *stock* immobiliare italiano è censito nel gruppo A (abitazioni, uffici e studi privati - circa il 53%) e nel gruppo C (attività commerciali/artigiane, pertinenze - circa il 40%).

Gli immobili dei gruppi A e C rappresentano il 66,2% del totale della rendita catastale (24 miliardi di €).

Gli immobili del gruppo D, a fronte di un contenuto numero di unità immobiliari, pari al 2,3% del totale, rappresentano una rilevante quota di rendita del patrimonio immobiliare, pari a circa il 28% (10,2 miliardi di €).




Così come il Catasto Terreni, anche l'archivio censuario del Catasto Edilizio Urbano è oggi totalmente informatizzato ed organizzato in un database Oracle.

## 2.4 *L'archivio delle planimetrie degli immobili urbani*

Il sistema informativo del Catasto Edilizio Urbano include, oltre alle informazioni di carattere censuario sopra descritte, anche informazioni di tipo grafico. In particolare, ogni unità immobiliare urbana è corredata di una rappresentazione planimetrica eseguita, di norma, in scala 1:200.

Le unità per le quali non è previsto l'accertamento della rendita catastale, sono rappresentate esclusivamente in uno speciale elaborato grafico (denominato *elaborato planimetrico*) che ne individua la forma e la posizione all'interno del fabbricato in cui sono inserite.

L'archivio delle planimetrie degli immobili urbani, correlato attraverso i dati di identificazione catastale delle unità immobiliari urbane all'archivio dei dati censuari, è oggi completamente informatizzato. In particolare, mentre le planimetrie già esistenti in formato cartaceo sono state introdotte nel sistema mediante acquisizione delle rispettive immagini *raster*, a partire dalla fine degli anni '90, con l'informatizzazione delle procedure di aggiornamento, le nuove unità immobiliari (nuove costruzioni o variazioni di quelle esistenti) vengono registrate nel sistema informativo corredate della rappresentazione planimetrica già fornita in formato elettronico da parte dei tecnici liberi professionisti.

### 2.5 *L'archivio dei Fabbricati*

L'Agenzia, nell'ambito dell'Anagrafe Immobiliare Integrata *(l'AII è prevista dall'art. 19 del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78, ed è un archivio informatizzato dei beni immobili costituito e gestito dall'Agenzia che attesta, ai fini fiscali, lo stato di integrazione dei suoi archivi amministrativo-censuari, cartografici, planimetrici e di pubblicità immobiliare)* è impegnata anche nella costituzione di nuovo archivio catastale unificato denominato "Sistema Integrato del Territorio" (SIT).

Il SIT consentirà di migliorare la localizzazione, su base geografica, di ciascun bene immobile censito in catasto, integrandone le informazioni identificative, tecniche, censuarie e reddituali ai fini fiscali, nonché il valore calcolato sulla base dei dati OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) nell'ottica di una corretta e moderna gestione del territorio e della fiscalità immobiliare.

Il nuovo archivio, ad integrazione di quanto previsto nell'attuale ordinamento del catasto nazionale, fondato sulle particelle e sulle unità immobiliari urbane, contiene informazioni relative alla entità "*fabbricato*", finora mai considerato, in via autonoma, negli atti del catasto.

La nuova entità "*fabbricato*" consente di superare e rendere completamente allineate, in fase di acquisizione delle informazioni da dichiarazioni di variazione delle unità immobiliari (ad esempio indirizzo, categoria catastale) le disomogeneità nei dati spesso presenti tra unità immobiliari appartenenti allo stesso fabbricato.

A partire dal 2011 sono state avviate le prime applicazioni operative per la gestione del fabbricato nelle banche dati, anche in considerazione di alcune sperimentazioni effettuate per i processi revisionali.

In particolare, le attività, tutt'ora in corso, sono state indirizzate prioritariamente all'individuazione del livello di piano e alla associazione del corpo di fabbrica alle singole unità immobiliari in esso presenti.

## 3. LE PROCEDURE DI AGGIORNAMENTO

Mentre la "*formazione*" del catasto è stata curata dallo Stato, il suo aggiornamento è demandato prevalentemente all'azione dei proprietari degli immobili, attraverso i tecnici liberi professionisti abilitati alla predisposizione degli atti di aggiornamento catastale (prevalentemente geometri, ingegneri, architetti, dottori agronomi e forestali, periti edili ed agrari).

Sono di piena competenza dello Stato, oltre alla gestione degli inventari, le attività di:

- formazione di nuova cartografia;
- rilevazione topografica di interesse pubblico;
- accertamento e collaudo degli aggiornamenti proposti dalla parte;
- verificazioni ordinarie (lustrazioni) e straordinarie.

Con l'avvenuta informatizzazione degli atti catastali, l'ex Agenzia del Territorio ha adottato, progressivamente nel tempo, procedure per la presentazione su supporto informatico o per la trasmissione telematica delle richieste di variazione delle informazioni catastali da parte dell'utenza, finalizzate alla registrazione in tempo reale nelle banche dati degli esiti degli aggiornamenti proposti[6].

I pacchetti applicativi realizzati dall'*Agenzia*, scaricabili direttamente dal sito internet www.agenziaentrate.gov.it, sono unici ed obbligatori per l'intero territorio nazionale e sono messi a disposizione dell'utenza gratuitamente.

L'archiviazione degli atti di aggiornamento catastale è effettuata, da maggio 2016, in modalità totalmente digitale, nell'ambito del Sistema di conservazione dei documenti digitali SCD.

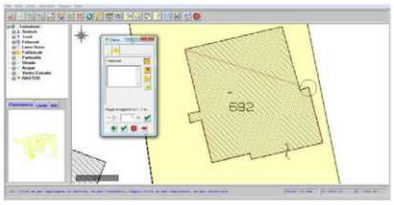
Con tale sistema di conservazione "a norma" degli atti di aggiornamento catastale si attua quanto previsto dal Codice dell'amministrazione digitale con notevoli vantaggi sia per l'Agenzia che per le categorie professionali e i cittadini, in un'ottica di trasparenza, efficienza e di *spending review*.

Relativamente al catasto terreni, sono conservati digitalmente gli atti di aggiornamento redatti con la procedura Pregeo (cfr. par. 3.1), insieme all'eventuale documentazione integrativa, nonché gli attestati di approvazione e di annullamento degli stessi, firmati digitalmente dal direttore dell'Ufficio o da un suo delegato.

Per gli atti del catasto fabbricati, redatti con la procedura Docfa (cfr. par. 3.2) la conservazione digitale è effettuata direttamente dalle applicazioni informatiche, che gestiscono i documenti firmati digitalmente. Gli Uffici, entro i termini previsti dalle vigenti disposizioni, provvedono a effettuare i successivi controlli.

## 3.1 *La procedura PREGEO per il Catasto Terreni*

Per quanto concerne il Catasto Terreni, le mutazioni nello stato delle particelle catastali (consistenza, forma o destinazione) sono attivate, a cura dei privati interessati, attraverso la presentazione dei seguenti atti di aggiornamento:




- *tipo frazionamento*, finalizzato alla divisione di una o più particelle per generare nuove particelle geometricamente diverse;
- *tipo mappale*, previsto quando su una particella

[6] *In ottemperanza al Provvedimento del Direttore dell'Agenzia dell'11 marzo 2015, i professionisti iscritti agli Ordini e Collegi professionali, abilitati alla predisposizione e alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale, utilizzano per la loro trasmissione, dal 1° giugno 2015, solo il canale telematico.*
*Il servizio obbligatorio riguarda gli atti predisposti con le procedure telematiche di cui al provvedimento del Direttore dell'Agenzia del territorio 22 marzo 2005 ed, in particolare le dichiarazioni per l'accertamento delle unità immobiliari urbane di nuova costruzione, le dichiarazioni di variazione dello stato, consistenza e destinazione delle unità immobiliari già censite, le dichiarazioni di beni immobili non produttivi di reddito urbano, ivi compresi i beni comuni, e relative variazioni, i tipi mappali, i tipi di frazionamento, i tipi mappali aventi anche funzione di tipi di frazionamento, i tipi particellari.*

viene edificato un nuovo fabbricato o altra stabile costruzione, ovvero un ampliamento del preesistente.

Tali atti sono redatti con la procedura informatizzata denominata PREGEO (PREtrattamento GEOmetrico) che consente, attraverso la gestione di dati amministrativi, tecnici e geografici relativi al rilievo, l'aggiornamento dell'archivio cartografico e dell'archivio censuario del Catasto Terreni.

L'applicativo *software* PREGEO consente la trattazione automatica degli atti e degli aggiornamenti catastali, presentati dai professionisti, che diventano più rapidi, semplificati, automatici, trasparenti e non richiedono alcun intervento dell'operatore.

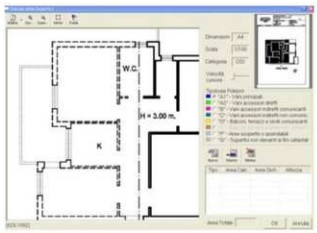
La nuova versione di "Pregeo 10.6.0", da dicembre 2016, ha reso più semplice la predisposizione degli atti di aggiornamento cartografico da parte dei tecnici professionisti, consentendo all'Agenzia di risparmiare risorse e di accelerare notevolmente i processi di aggiornamento. Le principali funzionalità introdotte riguardano la possibilità di scaricare, via web, gli archivi della Tabella Attuale dei Punti Fiduciali (TAF) e delle Mutue Distanze misurate tra Punti Fiduciali (DIS) e una nuova procedura per importare i dati misurati con tecnologia satellitare GPS nel formato Pregeo.

Per l'esercizio 2016 il numero di atti approvati è risultato pari a circa 319.000. La media del triennio 2014-2016, relativamente agli atti tecnici del catasto terreni trattati con tale procedura, è pari a circa 325.000.

## 3.2 *La procedura DOCFA per il Catasto Edilizio Urbano*

Con riferimento al Catasto Edilizio Urbano, gli atti di aggiornamento tecnico concernono:

- *nuove costruzioni*, previste in caso di nuova edificazione di un fabbricato o di altra stabile costruzione. L'atto di aggiornamento include, per ogni unità immobiliare urbana presente nel nuovo fabbricato, sia i dati amministrativo-censuari (consistenza, categoria, classe, rendita catastale) che le planimetrie;
- *variazioni* nello stato o nella consistenza di unità immobiliari preesistenti già censite, in seguito a trasformazioni edilizie.




Per la redazione di tali atti di aggiornamento, il professionista abilitato si avvale della procedura denominata DOCFA (DOcumenti Catasto FAbbricati) che consente di creare i *file* contenenti le informazioni grafiche (planimetrie ed elaborati planimetrici) ed alfanumeriche (caratteri tecnico-fisici e reddituali) relative alle unità immobiliari oggetto di accatastamento o denuncia di variazione. L'innovazione introdotta con la procedura è da considerarsi radicale in quanto la stessa contiene le funzionalità per la proposta, da parte del dichiarante, di attribuzione della categoria, della classe e della consistenza (e, quindi, della relativa rendita catastale) alle unità immobiliari dichiarate, definibile anche sulla base di uno specifico algoritmo che prende a riferimento le caratteristiche dichiarate dell'unità immobiliare influenti sul reddito. Tale rendita rimane negli atti catastali come "rendita proposta"

fino a quando l'Ufficio non provvede con mezzi di accertamento informatici o tradizionali, anche a campione, e comunque entro dodici mesi (il termine è ordinatorio e non perentorio) dalla presentazione, ad effettuare le operazioni di controllo ed eventuale rettifica, con notifica dell'avviso di accertamento all'interessato.

Per l'esercizio 2016 il numero di unità registrate in banca dati è risultato pari a circa 1.370.000. La media del triennio 2014-2016, relativamente alle unità immobiliari urbane (UIU), trattate con tale procedura, è pari a circa 1.330.000.

### 3.3 *La procedura VOLTURA*

Le mutazioni relative ai soggetti riguardano principalmente le domande di variazione per il cambiamento degli intestati in catasto (domande di volture), presentate da coloro che sono tenuti alla registrazione degli atti civili o giudiziali che danno luogo al trasferimento di diritti censiti in catasto (notai, pubblici ufficiali roganti, cancellieri dei tribunali, ecc.). Parimenti, chi ha l'obbligo di presentare la dichiarazione di successione deve provvedere alla presentazione della domanda di volture in conseguenza di trasferimenti per causa di morte.

Per tale adempimento è disponibile la procedura informatizzata denominata VOLTURA che consente la redazione, in formato digitale, delle domande di volture derivanti, di norma, da trasferimenti per causa di morte (successioni, riunioni di usufrutto, ecc.), per favorire l'immediata acquisizione a sistema delle variazioni dei soggetti e conseguire il diretto e puntuale aggiornamento della banca dati catastale.

Tale procedura completa il quadro delle modalità di presentazione ed acquisizione delle volture catastali in forma automatizzata. Si affianca infatti a quelle che prevedono l'aggiornamento degli intestatari catastali attraverso l'automatica acquisizione dei dati relativi ai trasferimenti di diritti reali registrati negli Uffici della Pubblicità immobiliare (voltura automatica da nota di trascrizione – procedura Nota – e da modello unico informatico – procedura Unidoc).

Per l'esercizio 2016 sono state presentate in Catasto circa 841.000 volture. La media del triennio 2014-2016 è pari a circa 830.000 volture.

### 3.4 *La procedura DOCTE*

I soggetti che effettuano variazioni della coltura praticata su una particella di terreno, rispetto a quella censita nella banca dati del Catasto Terreni, hanno l'obbligo di dichiarare queste variazioni, utilizzando il *Software* DOCTE 2.0 oppure uno specifico modello di Dichiarazione di variazione di coltura (modello 26) che va presentata al competente Ufficio Provinciale - Territorio dell'Agenzia.
Da gennaio 2007 questo adempimento non è più necessario, nel caso in cui un soggetto dichiari correttamente l'uso del suolo sulle singole particelle catastali a un Organismo pagatore, riconosciuto ai fini dell'erogazione dei contributi agricoli.
Sulla base di tali dichiarazioni l'Agea (Agenzia per le erogazioni in agricoltura) ogni anno propone all'Agenzia delle Entrate l'aggiornamento della banca dati del Catasto Terreni.

In seguito all'aggiornamento, l'Agenzia delle Entrate pubblica nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana un comunicato con l'elenco dei Comuni interessati dalle variazioni colturali.
Per i sessanta giorni successivi alla pubblicazione del comunicato, l'Agenzia rende disponibili gli elenchi delle particelle interessate dall'aggiornamento.
L'elenco delle particelle oggetto delle variazioni colturali è consultabile:

- presso gli Uffici Provinciali – Territorio;
- presso il Comune interessato, nei sessanta giorni successivi alla pubblicazione del comunicato nella Gazzetta Ufficiale;
- con il servizio di consultazione *online*.

Gli utenti possono segnalare eventuali incongruenze tra le informazioni da loro dichiarate e quelle presenti nella banca dati del Catasto Terreni, mediante una richiesta di rettifica.

## 4. I SERVIZI EROGATI

Il continuo miglioramento della qualità dei servizi offerti all'utenza rappresenta uno degli obiettivi principali per l'Agenzia, che promuove la trasparenza, la semplificazione dei processi e la facilità di accesso ai servizi, nonché l'interscambio di dati sul patrimonio immobiliare con altre Pubbliche Amministrazioni.

In tale ottica, attese le diverse esigenze dell'utenza interessata ai dati catastali (cittadini, imprese, liberi professionisti, Pubbliche Amministrazioni, ecc.), l'Agenzia ha realizzato specifici servizi ed attivato canali dedicati, privilegiando in particolare quello telematico.

### 4.1 *Servizi per i CITTADINI*

**A.** ***SERVIZI TELEMATICI.***

- ***Visure catastali on line***: esistono diverse tipologie di consultazione telematica per ottenere informazioni sugli immobili presenti nella banca dati catastale:
  - *consultazione rendite catastali (sulla base degli identificativi del bene)* - permette di ottenere gratuitamente informazioni sul reddito degli immobili. È sufficiente indicare il codice fiscale, gli identificativi catastali e la provincia di ubicazione degli immobili di interesse;
  - *risultanze catastali (ricerca dei dati catastali per codice fiscale)* - a differenza di quella per identificativi catastali, questa modalità di ricerca richiede una preventiva fase di accreditamento ma permette, sempre gratuitamente, di ottenere, oltre alle rendite e gli identificativi catastali, anche le caratteristiche censuarie e i dati riguardanti la titolarità e la relativa quota di

diritto per i beni immobili dell'intestatario (servizio fruibile tramite portale *fisconline*);

- *Certitel - documenti catastali* - è un servizio realizzato in collaborazione con Poste Italiane S.p.A., che permette di ricevere, a pagamento, via mail o a domicilio, i documenti catastali richiesti.

- ***Visure personali***: consente a tutti i contribuenti, abilitati preliminarmente ai servizi "*Fisconline*" ed "*Entratel*" dell'Agenzia, che risultano titolari, anche in parte, del diritto di proprietà o di altri diritti reali di godimento sugli immobili, di consultare gratuitamente le banche dati, ipotecaria e catastale, per verificare le planimetrie, le rendite catastali, la classe e la categoria catastale, la superficie catastale determinata con i criteri stabiliti dal Dpr n. 138/1998 (per gli immobili dei gruppi A, B e C dotati di planimetria) e, per le sole destinazioni abitative, anche la superficie (escluse le aree scoperte[7]) utilizzabile dai Comuni ai fini dei controlli della Tassa Rifiuti (TARI) la mappa con la particella terreni. La procedura è attiva per gli immobili presenti su tutto il territorio nazionale (ad eccezione delle Province Autonome di Trento e Bolzano);

  Il servizio di consultazione online dei dati catastali e ipotecari è stato esteso, da agosto 2016, anche alle persone giuridiche, società ed enti, titolari del diritto di proprietà o di altri diritti reali di godimento sui beni immobili, registrate ai servizi telematici "*Entratel*" e "*Fisconline*". Il servizio consente di consultare tutte le informazioni sul proprio patrimonio immobiliare, gratuitamente e senza recarsi in Ufficio. Consultando le banche dati catastali e ipotecaria è possibile ottenere la visura catastale sia per soggetto che per immobile; la mappa con la particella terreni; la planimetria del fabbricato; l'ispezione ipotecaria. Il servizio è attivo su tutto il territorio nazionale ad eccezione delle Provincie Autonome di Trento e Bolzano.

- ***Contact center***: il servizio è rivolto a coloro che riscontrano incoerenze nella situazione catastale dei propri immobili e consente di presentare, via *web*, richieste di rettifica dei dati catastali.

**B. *SERVIZI DI SPORTELLO.***

- ***Certificazioni catastali***. Con l'espressione "certificazione catastale" s'intende la rappresentazione certificata dei contenuti riportati negli atti catastali e dell'ulteriore documentazione giacente negli archivi. La certificazione catastale può riguardare sia l'estratto, riportante ciò che è rappresentato nella mappa e negli atti censuari del catasto, sia la rappresentazione autentica delle planimetrie e degli elaborati e degli altri documenti depositati. In particolare, la certificazione consente di acquisire in

[7] *Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).*

modo ufficiale i dati identificativi e reddituali dei beni immobili (terreni e fabbricati) e verificare se una determinata persona (fisica o giuridica) risulti intestataria di beni immobili;

- ***Visure catastali***. La consultazione degli atti e dei documenti catastali dà luogo, di norma, al rilascio di una copia in carta libera delle risultanze della banca dati. La stessa ha i medesimi contenuti della precedente, ma non ha valore di certificato.

## 4.2 *Servizi per i PROFESSIONISTI*

Tenuto conto del livello di coinvolgimento dei professionisti nel processo di aggiornamento delle banche dati catastali, l'Agenzia ha dato significativo impulso allo sviluppo di servizi finalizzati alla semplificazione dei connessi adempimenti, ed in particolare all'impiego del canale telematico. In tale ottica, ha realizzato uno specifico portale web, denominato **SISTER**, attraverso il quale è possibile accedere ai servizi di:

- ***visura catastale*:** comprende funzioni di ricerca avanzate (chiavi di interrogazione diversificate, consultazioni attuali e storiche, ecc.) dei dati del Catasto Terreni e del Catasto Edilizio Urbano (con relativa stampa dei dati). Il risultato della consultazione, prodotto in tempo reale, è identico, nel contenuto, a quanto si ottiene presso lo sportello;
- ***visura catastale in formato elaborabile:*** consente di disporre delle visure catastali (generalmente in formato non editabile pdf), anche in formato elaborabile "xml", per effettuare diverse attività. In tal modo i professionisti (e gli enti) possono integrare i propri archivi gestionali con le informazioni presenti negli atti del catasto terreni e urbano;
- ***richiesta/rilascio estratto di mappa digitale*** (finalizzato alla redazione degli atti di aggiornamento);
- ***presentazione documenti:*** permette di inoltrare telematicamente atti e documenti realizzati con i pacchetti applicativi rilasciati dell'Agenzia (PREGEO, DOCFA, ecc.) per l'aggiornamento delle basi informative catastali, il monitoraggio dello stato di elaborazione e la ricezione in via telematica delle risposte dell'Ufficio al mittente, attraverso l'invio telematico agli Uffici di competenza (Pubblicità Immobiliare, Registro, Catasto);
- ***mappe catastali online:*** il servizio consente agli utenti abbonati alla piattaforma web del sistema telematico territorio *Sister* di richiedere le mappe relative a tutte le province italiane, fatta eccezione per Trento e Bolzano. L'acquisto online ha gli stessi costi applicati alle riproduzioni delle mappe in formato digitale rilasciate presso gli Uffici Provinciali - Territorio *(Provvedimento del 19 marzo 2003*

*dell'Agenzia del Territorio, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 74 del 29 marzo 2003).*

- ***scrivania del Territorio*:** sul sito istituzionale dell'Agenzia è disponibile, da dicembre 2016, un'innovativa piattaforma *web* che facilita il lavoro dei professionisti nelle attività di compilazione e controllo degli atti di aggiornamento delle banche dati catastali e ipotecaria. Il servizio si inserisce nell'ambito delle proposte dell'Agenzia delle Entrate per la realizzazione dell'Agenda della Semplificazione e rientra tra le innovazioni operative previste nel nuovo Sistema Integrato del Territorio (SIT). La "Scrivania del Territorio" è un ambiente di lavoro che rende disponibili un insieme di servizi, per l'interscambio di informazioni con le banche dati centrali, finalizzati a semplificare le attività del professionista e a stimolarne la *compliance*. Con la scrivania è possibile accedere, da un'unica interfaccia, alla nuova generazione di applicazioni per la compilazione e il controllo destinate ai professionisti abilitati all'aggiornamento delle banche dati catastali e ipotecaria dell'Agenzia, a supporto della predisposizione degli atti, in coerenza con gli sviluppi della nuova piattaforma web catastale del Sistema Integrato del Territorio (SIT). La scrivania permetterà l'istallazione e l'aggiornamento *on line* dei pacchetti *software* utili per la compilazione e la trasmissione degli atti, senza dover più accedere per le singole operazioni al sito istituzionale dell'Agenzia.

### 4.3 *Servizi per i COMUNI e le ISTITUZIONI*

Con l'obiettivo di sviluppare la collaborazione e la cooperazione per migliorare la qualità dei dati, snellire i processi amministrativi e fornire strumenti per la fiscalità locale e per le politiche di gestione del territorio, l'ex Agenzia del Territorio ha realizzato il "**Portale per i Comuni**", accessibile alle Amministrazioni comunali su base convenzionale, per la fornitura telematica dei dati catastali secondo modalità:

- "*a richiesta*": forniture su specifica richiesta dell'Amministrazione richiedente, riguardanti - sia per il Catasto Terreni ed Edilizio Urbano che per la cartografia vettoriale - tutti i dati catastali attualizzati ad una data scelta dall'utente e/o gli aggiornamenti registrati in un determinato intervallo temporale;
- "*specifiche*": forniture periodiche concernenti i dati delle registrazioni di nuove unità immobiliari o di variazioni di quelle già esistenti, gli esiti delle attività di modifica delle rendite catastali delle singole unità immobiliari, i dati metrici del Catasto Edilizio Urbano ed i dati relativi al cambio di intestazioni catastali.

Inoltre, nell'ambito della ***Cooperazione Applicativa*** ed Amministrazione digitale, l'Agenzia ha definito le regole tecnico-economiche per l'utilizzo dei propri dati da parte di altre Pubbliche Amministrazioni. La fruizione dei dati avviene mediante i servizi del Sistema di **Interscambio (*Sistema Automatico di Scambio Dati*)** dell'Agenzia, in coerenza con le disposizioni che

disciplinano il Sistema Pubblico di Connettività (SPC). Il Sistema di Interscambio risponde alle esigenze di quegli Enti, dotati di sistemi informatici evoluti, che sono interessati ad uno scambio di dati automatico.

Da maggio 2015 i Comuni hanno a disposizione una nuova funzionalità per l'accesso puntuale e gratuito alle **planimetrie catastali urbane** degli immobili.

Il servizio, disponibile tramite la piattaforma telematica *Sister*, permette di visualizzare la planimetria di un immobile, con accesso diretto alle banche dati gestite dall'Agenzia, consentendo all'ente locale di migliorare i propri livelli di controllo ai fini delle operazioni urbanistiche nonché della gestione della fiscalità immobiliare locale.

## 5. LE PRINCIPALI ATTIVITÀ PROGETTUALI

Negli ultimi anni è apparsa sempre più fondamentale la puntuale conoscenza del patrimonio informativo catastale gestito dall'Agenzia, per il suo conseguente utilizzo strumentale alle scelte di politica fiscale nazionale e locale nel settore immobiliare.

Il costante ed efficace aggiornamento di tale patrimonio informativo, anche per la valenza fiscale e civilistica dello stesso, consente, altresì, di rendere disponibili archivi più aggiornati per un più efficace governo del territorio da parte degli Enti preposti.

L'Agenzia è stata più volte chiamata dal legislatore a svolgere una serie di interventi che si sono concretizzati nell'aggiornamento della banca dati catastale, migliorando la rappresentatività della situazione reale e, quindi, garantendo una affidabilità sempre maggiore dei dati rappresentati.

### 5.1 *Attività di identificazione delle "case fantasma"*

L'attività di identificazione e regolarizzazione dei fabbricati non dichiarati al catasto (cd. "case fantasma"), è disciplinata dall'art. 2, comma 36, del decreto-legge 3 ottobre 2006, n. 262 (convertito, con modificazioni, dalla legge n. 286 del 24 novembre 2006), dall'articolo 19 del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78 (convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122) e dal decreto-legge 29 dicembre 2010, n. 225.

Gli immobili fantasma sono stati individuati attraverso un processo articolato e complesso che ha riguardato tutto il territorio nazionale, con l'esclusione delle Province Autonome di Trento e Bolzano, nelle quali sono stati svolti interventi analoghi.

Si è partiti dalla sovrapposizione delle ortofoto digitali ad alta definizione (immagini aeree corrette geometricamente ed equivalenti a una mappa, rese disponibili dall'Agea - Agenzia per le erogazioni in agricoltura) alla cartografia catastale informatizzata gestita dall'Agenzia.

Sono seguite, poi, ulteriori verifiche negli archivi censuari catastali per individuare le particelle del Catasto Terreni su cui sono stati riscontrati immobili che non risultano dichiarati al catasto.

La complessa attività di controllo su tali immobili ha fatto emergere, su più di 2,2 milioni di particelle del Catasto Terreni, oltre 1,2 milioni di unità immobiliari urbane non censite nella base-dati catastale.

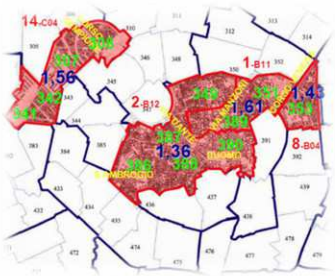
Di queste, quasi 769 mila hanno una rendita catastale definitiva, mentre a 492 mila ne è stata attribuita una presunta.

Il decreto-legge n. 78 del 2010 ha previsto, infatti, in attesa dell'accatastamento definitivo, l'attribuzione d'ufficio di una rendita presunta agli immobili mai dichiarati e non ancora regolarizzati, associando agli stessi una rendita provvisoria. Per presumere le rendite catastali e associarle ai fabbricati, l'Agenzia si è basata su precisi parametri, acquisiti anche con sopralluoghi esterni agli edifici non in regola.

Vale più di 825 milioni di euro la somma delle rendite catastali che sono state associate, durante le operazioni, agli immobili accertati e registrati nelle proprie banche dati. In particolare, 537 milioni di euro sono corrispondenti alle rendite definitive, cioè attribuite dopo che gli interessati hanno provveduto spontaneamente a presentare gli atti di aggiornamento del Catasto, mentre raggiungono il valore di 288 milioni di euro quelle presunte, cioè attribuite d'ufficio, perché gli immobili non erano stati accatastati volontariamente dai contribuenti alla data del 30 novembre 2012, giorno in cui si è chiusa l'attività di accertamento sui fabbricati non dichiarati.

L'intera operazione "case fantasma" è suscettibile di generare, nel caso in cui le rendite presunte fossero confermate, un maggior gettito complessivo quantificato dal Dipartimento delle Finanze in circa 589 milioni di euro.

## 5.2 *Revisione parziale del classamento ex comma 335*




La revisione parziale del classamento è disciplinata dalla "legge finanziaria" del 2005 (legge n. 311 del 2004) che, all'articolo 1, comma 335, ha previsto la possibilità, per i Comuni, di chiedere all'Agenzia del Territorio (ora incorporata nell'Agenzia delle Entrate) la revisione parziale del classamento degli immobili.

L'Agenzia, una volta accertata la sussistenza dei presupposti (l'esistenza di almeno tre microzone catastali nelle città e lo scostamento fra valore medio di mercato e quello medio catastale maggiore o minore almeno del 35% rispetto all'analogo rapporto riferito all'insieme delle microzone comunali), avvia l'attività di riclassamento e revisione delle rendite catastali.

La revisione, che può modificare la categoria e la classe dell'unità immobiliare, comporta anche la variazione della rendita catastale che viene comunicata ai soggetti intestatari mediante avvisi di accertamento.

I Comuni che hanno finora richiesto all'Agenzia la revisione parziale del classamento sono 17 (tra cui Roma, Milano, Ferrara, Perugia, Bari, Lecce).

Le microzone revisionate nelle 17 città sono state complessivamente 38, per un totale di 418.118 unità immobiliari presenti. Le UIU variate sono state 327.649 (circa il 78% delle UIU presenti nelle microzone "anomale"), cui è risultato un incremento della rendita catastale di oltre 183 milioni di euro.

L'operazione più recente e complessa è stata l'indagine per Roma Capitale, svolta dall'Agenzia, su *input* dell'Assemblea capitolina (delibera n. 5 dell'11 ottobre 2010), che ha interessato 175.354 unità immobiliari su complessive 224.285, ubicate in 17 microzone catastali della Capitale, risultate "anomale".

Le microzone interessate dall'attività di revisione del classamento sono state il Centro Storico, Aventino, Trastevere, Borgo, Prati, Flaminio 1, XX Settembre, Monti, San Saba, Testaccio, Gianicolo, Delle Vittorie-Trionfale, Flaminio 2, Parioli, Salario Trieste, Esquilino e Ville dell'Appia.

Tra le conseguenze più evidenti della attività è da evidenziare la sostanziale scomparsa di alcune categorie catastali non più attuali, come ad esempio quella ultrapopolare (A/5), e la forte riduzione delle abitazioni di tipo popolare (A/4) ed economico (A/3), ancora presenti in diverse zone del centro.

I soggetti intestatari interessati hanno ricevuto le notifiche degli avvisi di accertamento catastale, contenenti le opportune motivazioni della revisione del classamento e le informazioni circa l'aggiornamento dei dati riguardanti la categoria, la classe e la rendita dei propri immobili.

L'attività ha previsto un'adeguata assistenza ai cittadini interessati. Oltre al servizio di consultazione *online*, presente nell'home page del sito dell'Agenzia, sono stati attivati diversi canali di assistenza e informazione ai contribuenti attraverso:

- un *call center* dedicato (contattabile tramite numero verde gratuito) in cui è stato possibile prenotare direttamente un appuntamento all'Ufficio Provinciale - Territorio di Roma;
- l'Ufficio Provinciale - Territorio di Roma, presso gli sportelli dedicati all'utenza ex comma 335;
- un messaggio di posta elettronica all'indirizzo dedicato.

## 6. IL SISTEMA ESTIMATIVO DEL CATASTO EDILIZIO URBANO

Per quanto attiene alla determinazione massiva delle rendite catastali delle unità immobiliari urbane censite nel Catasto Edilizio Urbano, le norme catastali prevedono diversi approcci in relazione alla destinazione funzionale delle unità (categoria catastale).

In particolare, per le unità censite nelle categorie ordinarie dei gruppi A, B e C (cfr. Allegato), la norma prevede una metodologia comparativa (per classi e tariffe), mentre per le unità immobiliari urbane censite nelle

categorie dei gruppi D ed E, tenuto conto dei caratteri particolari e singolari di tali beni, è prevista la stima diretta, unità per unità.

Per le unità immobiliari censite nelle categorie dei gruppi A, B e C, quindi, si procede preliminarmente alla individuazione dell'elenco delle categorie presenti all'interno di ogni Comune[8] - operazione definita di qualificazione - con riferimento ad un quadro generale delle categorie predefinito (cfr. Allegato). Si procede quindi alla individuazione, per ogni categoria catastale elencata, di una o più classi di redditività (operazione definita di classificazione) in relazione a fattori connessi, in particolare, alla posizione dei beni all'interno del Comune (centro, periferia con relative dotazioni di servizi ed utilità pubbliche). Tra una classe e la successiva, la variazione di redditività risulterà, di norma, non inferiore al 15%.

Al termine di tale attività si rende disponibile, per ogni Comune, il prospetto di qualificazione e classificazione, contenente l'elenco delle categorie catastali e delle classi presenti nel territorio in esame.

Si procede, quindi, alla determinazione delle tariffe d'estimo (rendita catastale per unità di consistenza) da associare ad ogni categoria e classe presente nel quadro. Tale operazione consiste nel determinare, attraverso specifiche analisi economiche effettuate su unità immobiliari campione, dette "unità tipo", il reddito, per unità di consistenza, lordo medio ordinario (potenzialmente) ritraibile, previa detrazione delle spese di manutenzione e di ogni altra spesa o perdita eventuale, ad esclusione degli oneri fiscali.

La metodologia di determinazione della rendita catastale di ogni unità immobiliare urbana (UIU) censita nel Catasto Edilizio Urbano si completa, infine, attraverso l'attribuzione del "classamento", che consiste nell'associare ad ogni unità la categoria e la classe più pertinenti tra quelle presenti nel prospetto di qualificazione e classificazione del Comune in cui è ubicata, tenuto conto dei caratteri posizionali e tipologico-edilizi dell'UIU analizzata, nel determinarne la consistenza (in vani, $m^2$ o $m^3$ in relazione alla categoria di censimento) e, successivamente, nel moltiplicare la tariffa d'estimo accertata per la consistenza della unità immobiliare urbana.

**Procedimento di determinazione della rendita catastale**

[8] *Il territorio di taluni comuni può risultare suddiviso in più porzioni omogenee dal punto di vista delle caratteristiche ambientali ed edilizie (definite zone censuarie), ad ognuna delle quali corrisponde un differente prospetto di qualificazione e classificazione.*

Le tariffe d'estimo del Catasto Edilizio Urbano attualmente in vigore sono state determinate con riferimento al periodo economico 1988/1989.

E' appena il caso di sottolineare che, mentre il classamento è un'operazione frequente nell'attività di conservazione del Catasto Edilizio Urbano (dichiarazioni di nuove unità immobiliari urbane o variazione di quelle esistenti), le altre operazioni che portano alla definizione (o aggiornamento) del quadro di classificazione e delle relative tariffe d'estimo avvengono soltanto in seguito a disposizioni di legge e relativi decreti ministeriali.

La determinazione della rendita delle unità immobiliari urbane censite nelle categorie dei gruppi D ed E si effettua, caso per caso, attraverso le metodologie classiche dell'estimo urbano.

## 7. IL SISTEMA ESTIMATIVO DEL CATASTO TERRENI

Il vigente sistema estimativo del Catasto Terreni, prevede, per ciascuna particella catastale, la determinazione di un duplice dato economico: il reddito dominicale e il reddito agrario.

Tali redditi costituiscono rispettivamente il reddito fondiario attribuibile al proprietario della particella (reddito dominicale) ed il reddito ascrivibile all'imprenditore agricolo (reddito agrario).

L'operazione massiva di determinazione del reddito dominicale e del reddito agrario di tutte le particelle rurali è avvenuta attraverso una metodologia comparativa, definita per "classi e tariffe".

Tale metodologia prevede l'esecuzione delle seguente attività:

- qualificazione;
- classificazione;
- determinazione delle tariffe d'estimo;
- classamento;
- calcolo del reddito dominicale ed agrario.

L'operazione di qualificazione consiste nella definizione, per ciascun Comune, della lista delle tipologie di coltura presenti sul territorio, con riferimento ad una griglia di qualità colturali predefinita (106 distinte qualità colturali).

A tale operazione fa seguito quella di classificazione che consiste nel suddividere ogni qualità di coltura in una o più classi, corrispondenti a diversi livelli di produttività, in relazione a fattori agronomici, topografici ed economici. Tra una classe e la successiva, la variazione di redditività risulta pari a circa il 20%.

Il completamento delle due fasi sopra citate porta alla compilazione, per ogni Comune, del prospetto di qualificazione e classificazione, contenente l'elenco delle qualità e delle classi di coltura presenti nel territorio in esame.

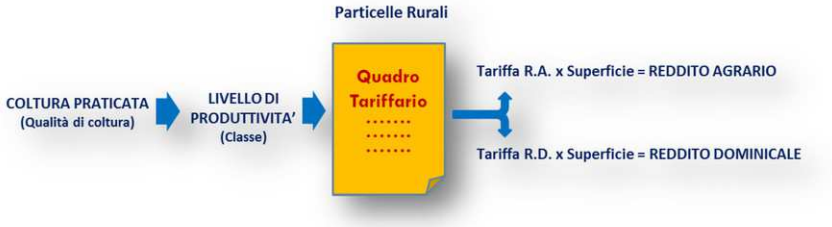
Si procede, quindi, con la definizione del quadro tariffario mediante la determinazione delle tariffe d'estimo. Tale operazione consiste nel determinare, attraverso specifiche analisi economiche

effettuate su aziende agrarie campione dette "aziende tipo", le tariffe d'estimo dominicali (reddito per unità di superficie ascrivibile al proprietario) e le tariffe d'estimo agrarie (reddito per unità di superficie ascrivibile all'imprenditore agricolo) per ogni qualità e classe presente nel prospetto di qualificazione e classificazione.

In alcune realtà vengono determinate anche le "deduzioni alle tariffe di reddito dominicale per opere permanenti di difesa, scolo e bonifica e per spese di irrigazione".

Le operazioni di determinazione del reddito dominicale e del reddito agrario di ogni particella rurale censita nel Catasto Terreni si completano con le attività di classamento, che consistono nell'associare ad ogni particella, con criteri sintetico-comparativi, la qualità e classe più pertinente tra quelle presenti nel prospetto di qualificazione e classificazione del Comune (o zona censuaria) in cui è ubicata, e successivamente nel moltiplicare le corrispondenti tariffe d'estimo (dominicale[9] ed agraria) per la superficie della particella.

**Procedimento di determinazione del reddito dominicale ed agrario**




Si osserva che, mentre il classamento è un'operazione frequente nell'attività di conservazione del Catasto Terreni (aggiornamento di una coltura praticata, creazione di una nuova particella per effetto di un frazionamento, ecc), le altre operazioni che portano alla definizione (o aggiornamento) del quadro di classificazione e delle relative tariffe d'estimo avvengono, esclusivamente, in seguito a disposizioni di legge o decreti ministeriali.

Le tariffe d'estimo del Catasto Terreni attualmente in vigore sono state determinate con riferimento al periodo economico 1978/1979[10] .

[9] *Tiene conto di eventuali "deduzioni alle tariffe di reddito dominicale per opere permanenti di difesa, scolo e bonifica e per spese di irrigazione".*

[10] *I redditi dominicali ed agrari determinati con riferimento all'epoca censuaria 1978/1979 sono stati oggetto di diverse rivalutazioni operate in relazione alle differenti imposte per le quali costituiscono il dato economico di riferimento per la determinazione delle basi imponibili.*
*In particolare, per effetto delle disposizioni di cui alla Legge 23 dicembre 1996 n. 662, dal 1997, i redditi dominicali ed agrari sono stati rivalutati, ai fini IRPEF, rispettivamente dell'80% e del 70%, mentre per tutte le altre imposte (ICI, REGISTRO, ecc.) il reddito dominicale è stato rivalutato del 25%.*

## ALLEGATO

### QUADRO GENERALE DELLE CATEGORIE

#### I) - IMMOBILI A DESTINAZIONE ORDINARIA

**GRUPPO A**
A/1 - Abitazioni di tipo signorile
A/2 - Abitazioni di tipo civile
A/3 - Abitazioni di tipo economico
A/4 - Abitazioni di tipo popolare
A/5 - Abitazioni di tipo ultrapopolare
A/6 - Abitazioni di tipo rurale
A/7 - Abitazioni in villini
A/8 - Abitazioni in ville
A/9 - Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici e storici
A/10 - Uffici e studi privati
A/11 - Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi

**GRUPPO B**
B/1 - Collegi e convitti; educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari e caserme
B/2 - Case di cure ed ospedali (quando per le loro caratteristiche risultano comparabili con le unità tipo di riferimento)
B/3 - Prigioni e riformatori
B/4 - Uffici pubblici
B/5 - Scuole, laboratori scientifici
B/6 - Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie, che non hanno sede in edifici della categoria A/9
B/7 - Cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico dei culti
B/8 - Magazzini sotterranei per deposito derrate

**GRUPPO C**
C/1 - Negozi e botteghe
C/2 - Magazzini e locali di deposito
C/3 - Laboratori per arti e mestieri
C/4 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi
C/5 - Stabilimenti balneari e di acque curative
C/6 - Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse
C/7 - Tettoie chiuse o aperte

#### II) - IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE

**GRUPPO D**
D/1 - Opifici
D/2 - Alberghi e pensioni
D/3 - Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili
D/4 - Case di cura ed ospedali (quando per le loro caratteristiche non sono comparabili con le unità tipo di riferimento)
D/5 - Istituti di credito, cambio ed assicurazione (quando per le loro caratteristiche non sono comparabili con le unità tipo di riferimento)
D/6 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi (quando per le loro caratteristiche non sono comparabili con le unità tipo di riferimento)

D/7 - Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni
D/8 - Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni
D/9 - Edifici galleggianti o sospesi, assicurati a punti fissi al suolo: ponti privati soggetti a pedaggio
D/10 - Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole

**III) - IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE**

**GRUPPO E**

E/1 - Stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi ed aerei
E/2 - Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio
E/3 - Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche
E/4 - Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche
E/5 - Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze
E/6 - Fari, semafori, torri per rendere l'uso pubblico l'orologio comunale
E/7 - Fabbricati destinati all'uso pubblico dei culti
E/8 - Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri, e le tombe di famiglia
E/9 - Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del gruppo E.

**CATEGORIE FITTIZIE**

**GRUPPO F**

F/1 - Area urbana
F/2 - Unità collabente
F/3 - Unità in corso di costruzione
F/4 - Unità in corso di definizione
F/5 - Lastrico solare
F/6 - Fabbricato in attesa di dichiarazione

ALLEGATO 4

**Immobili « Speciali » e « Particolari » – Le correlazioni tra categoria catastale e « destinazione d'uso ».**

**Allegato 3 (Audizione del 12 aprile 2017)**

## Immobili "Speciali" e "Particolari"

# Le correlazioni tra categoria catastale e "destinazione d'uso"

*L'informazione è codificata all'interno dell'applicativo Docfa[1] secondo un elenco di riferimento predefinito[2] e individua una sotto-articolazione delle categorie catastali dei gruppi D ed E[3]. Tale informazione consente all'Agenzia, attraverso una più dettagliata ripartizione delle diverse tipologie immobiliari censibili in una stessa categoria catastale, di disporre nelle proprie banche dati di informazioni sempre più complete per finalità statistiche, inventariali ed estimali.*

| REGOLE DI COMPATIBILITA' TRA CATEGORIA CATASTALE E DESTINAZIONE D'USO | | |
|---|---|---|
| CATEGORIA CATASTALE | DESTINAZIONE D'USO (COMPATIBILE) | |
| | COD. | DESCRIZIONE |
| D/1 *Opifici* | 0101 | *Immobili in uso a centrali termoelettriche e turbogas* |
| | 0102 | *Immobili in uso a centrali idroelettriche* |
| | 0103 | *Immobili in uso a centrali eoliche* |
| | 0104 | *Immobili in uso a centrali fotovoltaiche* |
| | 0105 | *Immobili in uso a centrali per la produzione di energia da altre fonti rinnovabili* |
| | 0201 | *Immobili per l'estrazione di minerali da cave e miniere* |
| | 0202 | *Immobili per l'estrazione di petrolio greggio e di gas* |
| | 0301 | *Capannoni industriali e costruzioni assimilabili* |
| | 0302 | *Siti industriali costituiti da aree occupate prevalentemente da impianti* |
| | 0503 | *Discariche per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani (con produzione annessa)* |
| | 0504 | *Immobili destinati al trattamento delle acque reflue (con produzione annessa)* |
| | 1701 | *Immobili destinati ad ospitare impianti per il trasporto e la distribuzione dell'energia* |
| D/2 *Alberghi e pensioni* | 0901 | *Alberghi e strutture simili* |
| | 0902 | *Residenze turistiche alberghiere, alloggi per vacanze e altre strutture per soggiorni brevi* |
| | 0904 | *Alloggi per studenti e lavoratori con servizi accessori di tipo alberghiero* |
| D/3 *Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili* | 1001 | *Teatri, cinema, sale per concerti e arene* |
| D/4 *Case di cura e ospedali* | 1201 | *Ospedali* |
| | 1203 | *Strutture per l'assistenza sociale residenziale* |
| D/5 *Istituti di credito, cambio e assicurazione* | 0602 | *Immobili destinati ad attività del settore terziario provvisti di specifiche dotazioni di sicurezza non classificabili in categoria ordinaria* |
| D/6 *Fabbricati e locali per esercizi sportivi* | 1101 | *Immobili destinati ad impianti sportivi* |
| | 1102 | *Palestre e piscine in fabbricati promiscui* |
| D/7 *Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni* | 0402 | *Magazzini e altre strutture di stoccaggio* |
| | 0403 | *Aree scoperte di stoccaggio* |
| | 0501 | *Discariche per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani (senza produzione annessa)* |
| | 0502 | *Immobili destinati al trattamento delle acque reflue (senza produzione annessa)* |
| | 1702 | *Immobili destinati ad ospitare ripetitori di segnali audiovisivi* |
| | 1703 | *Immobili destinati ad ospitare impianti per la regolazione dei fluidi* |
| | 1705 | *Altri immobili realizzati per le specifiche esigenze di una attività industriale* |

[1] "Documenti Catasto Fabbricati": atto di aggiornamento informatico predisposto da un professionista tecnico abilitato.
[2] La tabella delle "destinazioni d'uso", introdotte dalla circolare n. 2/E del 1° febbraio 2016, è contenuta nelle "istruzioni operative" allegate alla nuova versione 4.00.3 della procedura Docfa e disponibili sul sito internet dell'Agenzia.
[3] Ogni destinazione d'uso contenuta nell'elenco di riferimento è compatibile con una sola categoria catastale, mentre a ciascuna categoria catastale può corrispondere una pluralità di destinazioni d'uso.

Agenzia delle Entrate – Direzione Centrale Catasto, Cartografia e Pubblicità Immobiliare
Largo Leopardi, 5 – 00185 Roma - e-mail: at_direzionegenerale@pce.agenziaentrate.it

Agenzia Entrate

## Le correlazioni tra categoria catastale e "destinazione d'uso"

| CATEGORIA CATASTALE | DESTINAZIONE D'USO (COMPATIBILE) | |
|---|---|---|
| | COD. | DESCRIZIONE |
| D/8 *Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni* | 0401 | *Interporti e terminal portuali* |
| | 0601 | *Uffici strutturati* |
| | 0701 | *Centri commerciali* |
| | 0702 | *Immobili destinati a grande distribuzione organizzata in fabbricati autonomi* |
| | 0703 | *Altri immobili destinati al commercio all'ingrosso o al dettaglio* |
| | 0704 | *Immobili destinati ad attività fieristiche* |
| | 0705 | *Autorimesse pluripiano e autosilos* |
| | 0706 | *Autofficine meccaniche e carrozzerie ubicate in fabbricati industriali* |
| | 0801 | *Scuole* |
| | 0802 | *Istituti universitari e conservatori* |
| | 0803 | *Collegi e convitti, educandati e seminari* |
| | 0804 | *Accademie e scuole militari* |
| | 0903 | *Aree di campeggio e aree attrezzate per camper e roulotte* |
| | 1002 | *Discoteche, sale da ballo e simili* |
| | 1003 | *Sale da gioco* |
| | 1004 | *Parchi di divertimento, tematici e zoo* |
| | 1005 | *Orti e giardini botanici* |
| | 1006 | *Stabilimenti balneari* |
| | 1103 | *Immobili destinati ad impianti di risalita commerciali non finalizzati al trasporto pubblico* |
| | 1104 | *Porti turistici* |
| | 1105 | *Aeroporti turistici o per voli non di linea* |
| | 1202 | *Stabilimenti termali* |
| | 1301 | *Immobili militari* |
| | 1302 | *Caserme destinate ai Corpi preposti alla tutela dell'ordine e della sicurezza pubblica* |
| | 1501 | *Palazzi a destinazione terziaria o commerciale di pregio storico-artistico architettonico* |
| | 1704 | *Aree attrezzate per servizi ai veicoli* |
| D/9 *Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio* | 1601 | *Costruzioni galleggianti e strutture assimilabili* |
| D/10 *Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole* | 1401 | *Immobili destinati ad attività agrituristiche* |
| | 1402 | *Immobili destinati all'esercizio delle attività di coltivazione dei terreni e della silvicoltura* |
| | 1403 | *Immobili destinati all'attività di allevamento e ricovero di animali* |
| | 1404 | *Immobili destinati all'allevamento di prodotti di acquacoltura* |
| E/1 *Stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi e aerei* | 1801 | *Stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi e aerei* |
| E/2 *Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio* | 1806 | *Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio* |
| E/3 *Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche* | 1802 | *Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche* |
| | 1805 | *Impianti per la distribuzione dei carburanti* |
| E/4 *Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche* | 1803 | *Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche* |
| E/5 *Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze* | 1807 | *Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze* |
| E/6 *Fari, semafori, torri per rendere d'uso pubblico l'orologio comunale* | 1808 | *Fari, semafori, torri per rendere d'uso pubblico l'orologio comunale* |
| E/7 *Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti* | 1809 | *Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti* |
| E/8 *Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri, e le tombe di famiglia* | 1804 | *Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri, e le tombe di famiglia* |
| E/9 *Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del Gruppo E* | 1810 | *Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del Gruppo E* |

ALLEGATO 5

**Stato di realizzazione dell'archivio nazionale degli stradari e dei numeri civici (ANSC) e avvio dell'archivio nazionale dei numeri civici delle strade urbane (ANNCSU).**

**Allegato 4 (Audizione del 12 aprile 2017)**

**STATO DI REALIZZAZIONE DELL'ARCHIVIO NAZIONALE DEGLI STRADARI E DEI NUMERI CIVICI (ANSC) E AVVIO DELL'ARCHIVIO NAZIONALE DEI NUMERI CIVICI DELLE STRADE URBANE (ANNCSU)**

- **Attori del progetto**

- i Comuni, enti certificatori delle strade e dei numeri civici;
- l'Istat, che definisce le regole e i criteri di aggiornamento e di standardizzazione dei dati contenuti nell'Archivio, anche al fine di stabilire gli *standard* di qualità delle informazioni ivi contenute;
- l'Agenzia delle Entrate, che gestisce l'Archivio tramite il sistema informativo dell'Anagrafe tributaria, la quale ne garantisce la tenuta in sicurezza, l'accessibilità ai servizi e l'assistenza all'utenza, secondo gli standard di qualità già adottati dall'Agenzia.

- **Titolarità del dato**

L'archivio rispetta pienamente quanto previsto dalla normativa vigente ed in particolare dal Regolamento Anagrafico, che pone in capo ai Comuni la titolarità del dato, in quanto l'aggiornamento delle denominazioni delle aree di circolazione e dei numeri civici è effettuato direttamente dal Comune.

- **"Archivio Nazionale dei Numeri Civici delle Strade Urbane" (ANNCSU) e "Anagrafe nazionale della popolazione residente (ANPR)"**

L'istituenda Anagrafe nazionale della popolazione residente (ANPR), risponde all'esigenza di disporre, in tempo reale, di dati anagrafici certi e quindi non può che basarsi su indirizzi certificati, anche se al momento non esiste alcuna norma che preveda il collegamento tra ANPR e l'Archivio Nazionale dei Numeri Civici delle Strade Urbane (ANNCSU).

L'Agenzia delle Entrate ha già reso disponibili specifici servizi per la verifica degli indirizzi contenuti nell'istituenda "Anagrafe nazionale della popolazione residente

(ANPR)", che ai sensi dell'art. 60, comma 3-bis del Decreto legislativo n. 82/2005, (Cad) rientra tra le basi dati di interesse nazionale.

- **ANNCSU e censimento permanente della popolazione e degli edifici**

L'Archivio Nazionale dei Numeri Civici delle Strade Urbane (ANNCSU) costituisce uno strumento indispensabile per l'attuazione del censimento permanente della popolazione e delle abitazioni, previsto dall'art. 3, comma 1 del D. l. n. 179/2012. Tale censimento sarà effettuato dall'Istat con cadenza annuale e non più decennale, è pertanto indispensabile comprimere, portandole praticamente a zero, le tempistiche necessarie per la raccolta dei dati toponomastici propedeutici al censimento.

Sarebbe infatti impensabile effettuare i censimenti generali con cadenza annuale, se per il solo reperimento dei dati toponomastici fosse necessario impiegare, come è successo fino all'ultimo censimento, oltre un anno.

L'utilizzo dell'ANNCSU comporterà inoltre un abbattimento dei costi dei censimenti legati ai sopralluoghi. I censimenti, infatti, saranno basati sempre più sull'utilizzo dei dati certificati presenti in archivi amministrativi, piuttosto che sulla raccolta dei medesimi dati effettuata con costosi e laboriosi sopralluoghi sul campo.

- **Attività già effettuate**

L'impianto dell'Archivio Nazionale degli Stradari e dei Numeri Civici (ANSC), che contiene gli stradari di tutti i Comuni d'Italia, è stato inizialmente effettuato dall'Agenzia sulla base dei toponimi contenuti negli indirizzi delle unità immobiliari presenti nella banca dati catastale, integrati, per completezza, con fonti esterne di mercato.

In occasione delle attività propedeutiche al "15° censimento della popolazione e delle abitazioni", previste dal Regolamento Anagrafico (Decreto del Presidente della Repubblica n. 223 del 1989), l'Istat ha chiesto ai 7.585 Comuni non capoluogo di provincia con popolazione inferiore a 20.000 abitanti, di completare e certificare il proprio stradario presente nell'archivio (in ANSC), tramite le funzioni sviluppate dall'Agenzia sul Portale per i Comuni.

I restanti 509 Comuni capoluogo di provincia o con popolazione superiore ai 20.000 abitanti, che alla data della stipula della convenzione Agenzia-Istat stavano già procedendo

alla rilevazione puntuale dei numeri civici nell'ambito del progetto Istat "Rilevazione numeri civici (RNC)", hanno fornito i dati toponomastici direttamente all'Istat.

Al termine delle attività, per i 7.585 Comuni, è stata acquisita su ANSC la certificazione della quasi totalità delle strade (99,6 per cento) e i Comuni interessati dall'attività di certificazione, compresi quelli tecnologicamente meno evoluti, possono ora disporre di un proprio archivio degli stradari informatizzato e certificato.

A valle del censimento, l'Agenzia ha acquisito i dati certificati anche dei 509 comuni che hanno partecipato al progetto RNC e li ha inseriti all'interno dell'ANSC, in modo da facilitare le attività di certificazione dei dati dell'ANSC da parte di tali comuni.

Completato il censimento, l'Istat ha effettuato l'analisi e l'incrocio dei seguenti archivi contenenti dati toponomastici (stradari e numeri civici), forniti dai Comuni o comunque utilizzati in occasione del 15° censimento, al fine di evidenziare eventuali disallineamenti:

1. Sistema di gestione della rilevazione (SGR);
2. Archivio degli edifici (EDI);
3. Archivio nazionale delle strade e dei numeri civici (ANSC);
4. Rilevazione numeri civici (RNC) (solo per i 509 Comuni di maggiori dimensioni).

Con nota del 15 gennaio 2014, l'Istat ha chiesto a tutti i Comuni italiani di verificare i disallineamenti riscontrati, provvedendo, se necessario, a correggere, integrare e validare i dati forniti sul "Portale per i Comuni", aggiornandoli alla situazione di fatto esistente alla data in cui effettuerà la validazione finale.

L'operatività da parte dei Comuni è condizionata alla disponibilità dei dati elaborati dall'Istat, che preventivamente forniti all'Agenzia delle Entrate, vengono caricati sul "Portale per i Comuni".

Prima di iniziare le attività, i Responsabili della toponomastica dei Comuni devono partecipare ad un corso di formazione organizzato dall'Agenzia.

In questa fase, l'utilizzo del Portale si è reso necessario in quanto costituisce l'unica infrastruttura attualmente accessibile e fruibile da parte di tutti Comuni (con la sola esclusione di quelli presenti nelle Provincie Autonome di Trento e Bolzano, che forniranno i dati fuori linea). Completata la fase di impianto, ai servizi esistenti saranno affiancate delle

modalità di colloquio in cooperazione applicativa, per la consultazione e l'aggiornamento dell'Archivio.

I dati forniti dai Comuni in questa occasione consentiranno di completare l'impianto dell'Archivio Nazionale delle Strade e dei Numeri Civici, che sarà utilizzato per effettuare l'impianto e l'avvio a regime dell'Archivio Nazionale dei Numeri Civici delle Strade Urbane (ANNCSU).

- **Abbattimento dei costi legati alla gestione degli indirizzi per il sistema Paese**

Solo un numero molto limitato di Comuni rende disponibile il proprio stradario sul proprio sito istituzionale e ne assicura il periodico aggiornamento, pertanto molte pubbliche amministrazioni e imprese, compresa la stessa Agenzia e alcuni Comuni, nel trattare gli indirizzi, sono stati costretti ad utilizzare uno o più archivi interni, spesso non coerenti, funzionali ai singoli uffici utilizzatori, soggetti a onerose attività di bonifica periodica, effettuate anche mediante l'utilizzo di archivi di riferimento acquistati sul mercato.

Tali archivi inoltre non sono facilmente integrabili tra di loro, se non a seguito di specifici e costosi interventi, e soprattutto è molto difficile garantirne l'integrazione nel tempo.

L'ANNCSU risolverà tali problemi e il suo utilizzo non potrà che comportare, a livello nazionale, un abbattimento dei costi legato alla gestione degli indirizzi, in quanto, sfruttando un'economia di scala a livello nazionale, superando analoghe iniziative in ambito locale, effettuate a macchia di leopardo da alcune altre pubbliche amministrazioni, consentirà di disporre di un archivio codificato e certificato, che diventerà un punto di riferimento per le pubbliche amministrazioni, per i cittadini e per le imprese, garantendo un elevato grado di integrazione con altre banche dati di interesse nazionale, quali:

1. la banca dati catastale (art. 59, comma 7-*bis*, del Decreto legislativo n. 82/2005);
2. l'Anagrafe nazionale della popolazione residente (ANPR) (art. 60, comma 3-bis del Decreto legislativo n. 82/2005);
3. l'Anagrafe Tributaria;
4. le basi dati utilizzate dall'Istat per lo svolgimento del censimento permanente.

Inoltre, la realizzazione dell'ANNCSU non comporterà maggiori oneri a carico della finanza pubblica in considerazione del fatto che:

1. l'aggiornamento dell'ANNCSU da parte dei Comuni non comporta costi aggiuntivi per i Comuni che, utilizzando il "Portale per i Comuni" ed i relativi servizi, messi a disposizione gratuitamente dall'Agenzia delle Entrate, possono effettuare più agevolmente gli adempimenti in materia di onomastica già previsti dalle leggi vigenti ed, in particolare, dal Regolamento Anagrafico (Decreto del Presidente della Repubblica n. 223/1989);

2. gran parte delle applicazioni sono state già sviluppate o in corso di sviluppo, e comunque i relativi costi già rientrano nel *budget* assegnato all'Agenzia delle Entrate e all'Istat;

3. le applicazioni informatiche sviluppate saranno rese disponibili gratuitamente ai Comuni;

4. la formazione ai dipendenti comunali interessati sarà erogata gratuitamente da funzionari dell'Agenzia delle Entrate;

5. durante l'attività di "conferimento" e "attivazione" dell'ANNCSU, i Comuni riceveranno supporto dagli Uffici Provinciali dell'Agenzia delle Entrate;

6. eventuali costi eccezionali sostenuti dall'Agenzia per l'erogazione dei servizi evoluti dell'ANNCSU, potranno essere soggetti ad un rimborso spese, in linea con quanto previsto dal codice dell'amministrazione digitale.

- **Stato di avanzamento delle attività**

Dopo un primo ciclo di certificazione dei dati da parte dei Comuni avvenuto nella fase pre-censuaria (2010-2011), l'Istat ha chiesto ai Comuni[1] di effettuare un ulteriore verifica, integrazione e certificazione dei dati relativi alle denominazioni delle aree di circolazione ed alla numerazione civica fornita. Tale attività si compone delle seguenti fasi:

1. fornitura dei dati elaborati dall'Istat all'Agenzia delle Entrate, per il successivo inserimento degli stessi sulla piattaforma informatica denominata "Portale per i Comuni";

2. formazione erogata dall'Agenzia delle Entrate ai Comuni, in merito all'utilizzo delle funzioni per la gestione della toponomastica, presenti sul Portale per i Comuni;

[1] Nota Istat prot. n. 912/2014/P, del 15 gennaio 2014

3. inizio lavorazione dei toponimi da parte dei Comuni;

4. attestazione di completamento della lavorazione sui toponimi da parte dei Comuni;

5. nulla osta dell'Istat (indispensabile per consentire ai Comuni di iniziare la lavorazione dei numeri civici);

6. certificazione della numerazione civica da parte dei Comuni.

Alla data del 31 dicembre 2016, la situazione è la seguente [2]:

1. Comuni per i quali sono disponibili i dati forniti dall'Istat: 8.092;

2. Comuni che hanno partecipato al corso di formazione 7.705;

3. Comuni che hanno iniziato le attività 7.757;

4. Comuni che hanno effettuato l'attestazione di completamento della lavorazione dei toponimi 7.629;

5. Comuni per i quali l'Istat ha rilasciato il Nulla Osta 7.324;

6. Comuni che hanno effettuato l'attestazione di completamento della lavorazione sui civici 7.141.

I servizi di interrogazione dell'ANSC/ANNCSU sviluppati per l'ANPR consentono l'interrogazione dei dati relativi ai soli Comuni che hanno già effettuato l'attestazione dei civici (7.141).

In attesa del DPCM sull'ANNCSU[3], al fine di mantenere un elevato grado di qualità dell'archivio, sono state rese disponibili, ai soli Comuni che hanno effettuato l'attestazione di completamento delle attività sui numeri civici e che hanno partecipato allo specifico corso di formazione organizzato gratuitamente dall'Agenzia delle Entrate, le nuove funzioni per consentire l' aggiornamento dell'archivio. Alla data del 31 dicembre 2016 i Comuni abilitati alle funzioni per l'aggiornamento a regime erano 6.397.

- **Avvio dell'ANNCSU**

Per poter avviare l'ANNCU è necessario che vengano emanate le previste specifiche tecniche previste dall'art. 11 del DPCM, che sono in corso di definizione da parte di un

[2] Nella fase di "consolidamento" dell'ANSC il numero dei Comuni, come da accordi con Istat, è quello cristallizzato alla data del censimento, pari a 8.092.

[3] DPCM 12 maggio 2016, pubblicato nella G.U. S.G. n. 167 del 19 luglio 2016.

Tavolo tecnico, istituito a livello centrale, tra l'Istat, l'Agenzia delle Entrate e l'ANCI. Nell'ambito di tale tavolo saranno anche approfonditi gli aspetti relativi:

1. alle tipologie di dati contenuti nell'ANNCSU;
2. alle modalità di conferimento dei dati da parte dei Comuni e di attivazione dell'ANNCSU;
3. alla pianificazione temporale relativa al rilascio dei servizi dell'ANNCSU e lale modalità di accesso agli stessi

- **Allineamento degli indirizzi catastali agli indirizzi certificati dai Comuni**

L'Agenzia del Territorio, incorporata dal 2012 nell'Agenzia delle Entrate, ha utilizzato fin dal 2010 gli indirizzi certificati dai Comuni per bonificare gli indirizzi catastali.

Tale bonifica ha comportato un notevole valore aggiunto per i Comuni, in quanto ha consentito, ai Comuni medesimi, una migliore fruizione dei dati catastali, utilizzando, in misura crescente nel tempo, l'indirizzo catastale quale chiave alternativa di ricerca, rispetto alle classiche coordinate catastali (foglio, particella, subalterno) per l'individuazione dei beni immobili

Il processo di bonifica degli indirizzi catastali ha riguardato, in una prima fase, le sole denominazioni delle aree di circolazione e nell'ultimo anno ha interessato anche la numerazione civica, sfruttando le potenzialità del nuovo SIT (Sistema integrato territorio), sviluppato dall'Agenzia.

Alla data del 31 dicembre 2016 il 93,7% (pari a 68,3 milioni su 72,9 milioni) delle unità immobiliari iscritte al Catasto Edilizio Urbano, avevano un indirizzo catastale il cui toponimo risultava certificato dal Comune, mentre alla stessa data, solo il 38,3% (pari a 27,9 milioni su 72,9 milioni) delle unità immobiliari aveva indirizzo in cui anche il numero civico risultava certificato dai Comuni.

L'effettiva attuazione dell'ANNCSU, creerebbe certamente un circolo virtuoso, in quanto da un lato assicurerebbe un maggior dinamismo nell'aggiornamento dei dati da parte dei Comuni, e dall'altro consentirebbe a tutti gli utenti, compresi i professionisti esterni che presentano atti di aggiornamento catastale di conoscere ed utilizzare i toponimi ed i civici certificati dai Comuni, diminuendo lo sforzo che l'Agenzia deve effettuare per allineare gli indirizzi catastali ai dati presenti nell'ANNCSU.

ALLEGATO 6

**Navigazione del Sistema Integrato del Territorio – SIT.**

**Allegato 5 (Audizione del 12 aprile 2017)**

# Navigazione del Sistema Integrato del Territorio - SIT

**Figura 1: Gli attuali strati informativi (layers) del SIT**

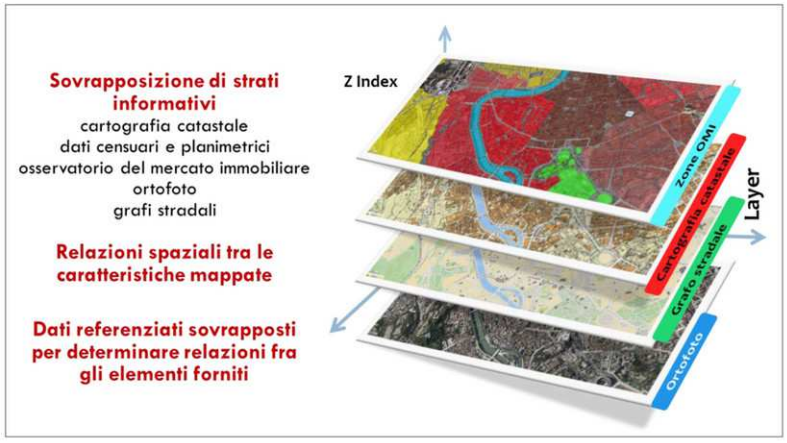



**Figura 2: Gli attuali strati informativi (layers) del SIT**

Agenzia delle Entrate – Direzione Centrale Catasto, Cartografia e Pubblicità Immobiliare
Largo Leopardi, 5 – 00185 Roma - e-mail: at_direzionegenerale@pce.agenziaentrate.it

**Figura 3: La rappresentazione integrata delle informazioni del SIT – il fabbricato**

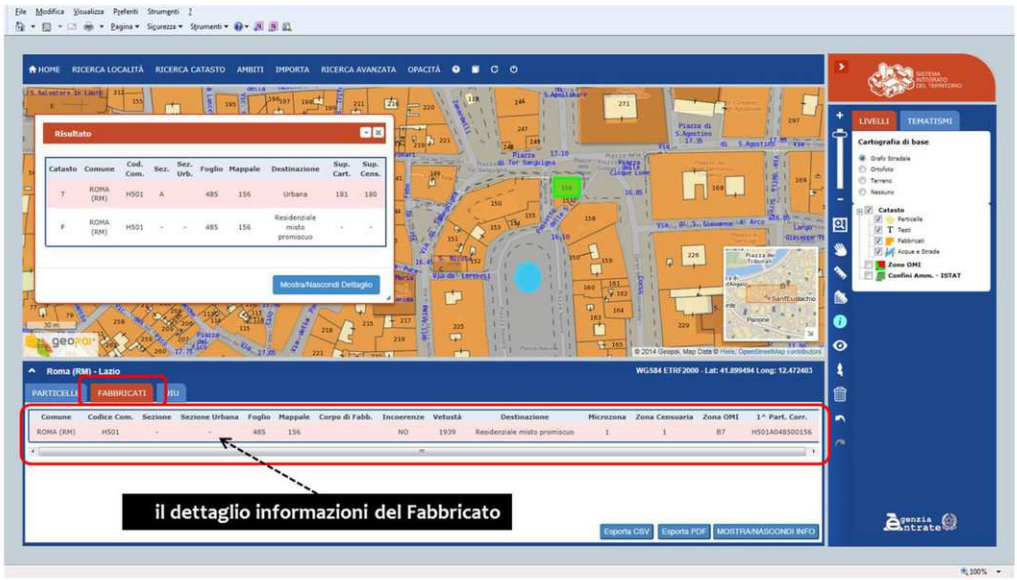
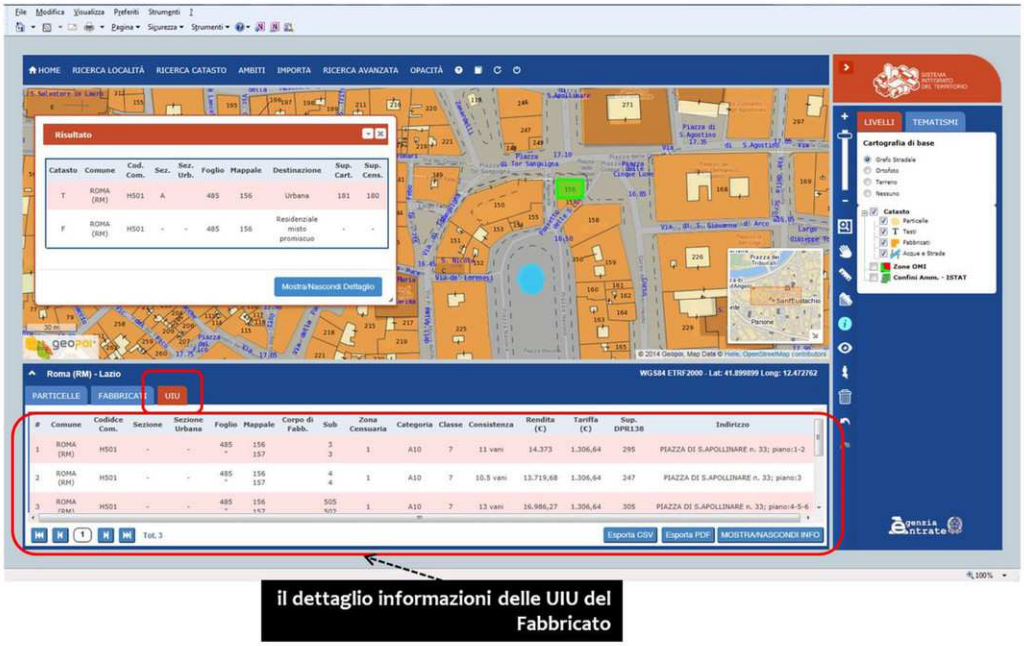



**Figura 4: La rappresentazione integrata delle informazioni del SIT – le unità immobiliari urbane**

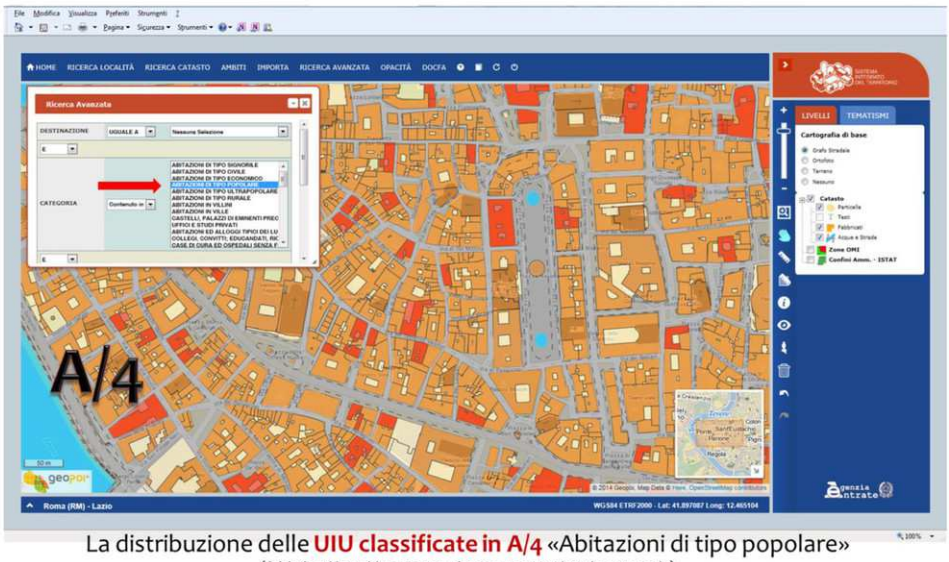


**Navigazione del Sistema Integrato del Territorio - SIT**

**Figura 5: Le analisi territoriali del SIT – le categorie catastali**

La distribuzione delle **UIU classificate in A/2** «Abitazioni di tipo civile»

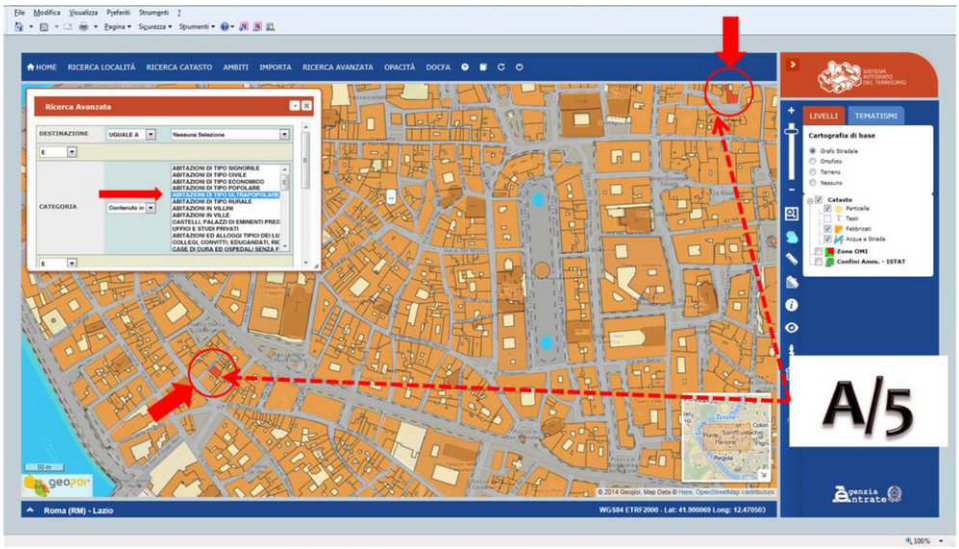
**Figura 6: Le analisi territoriali del SIT – le categorie catastali**




La distribuzione delle **UIU classificate in A/4** «Abitazioni di tipo popolare»

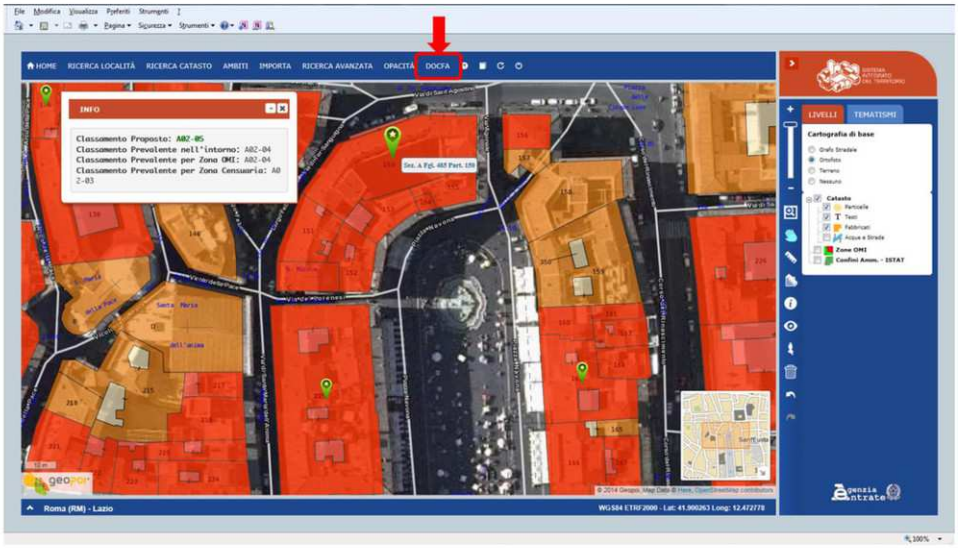
*(fabbricati in cui è presente almeno una UIU in tale categoria)*

**Figura 7: Le analisi territoriali del SIT – le categorie catastali**




La distribuzione delle **UIU classificate in A/5** «Abitazioni di tipo ultrapopolare»
*(fabbricati in cui è presente almeno una UIU in tale categoria)*

**Figura 8: Le analisi territoriali del SIT – coerenze nel classamento**



Le informazioni della sezione «**DOCFA**» permettono la comparazione tra i classamenti **proposti** e i classamenti **prevalenti** (dell'intorno dell'UIU, della zona OMI o della zona censuaria)

**Figura 9: I tematismi del SIT – la destinazione dei fabbricati**

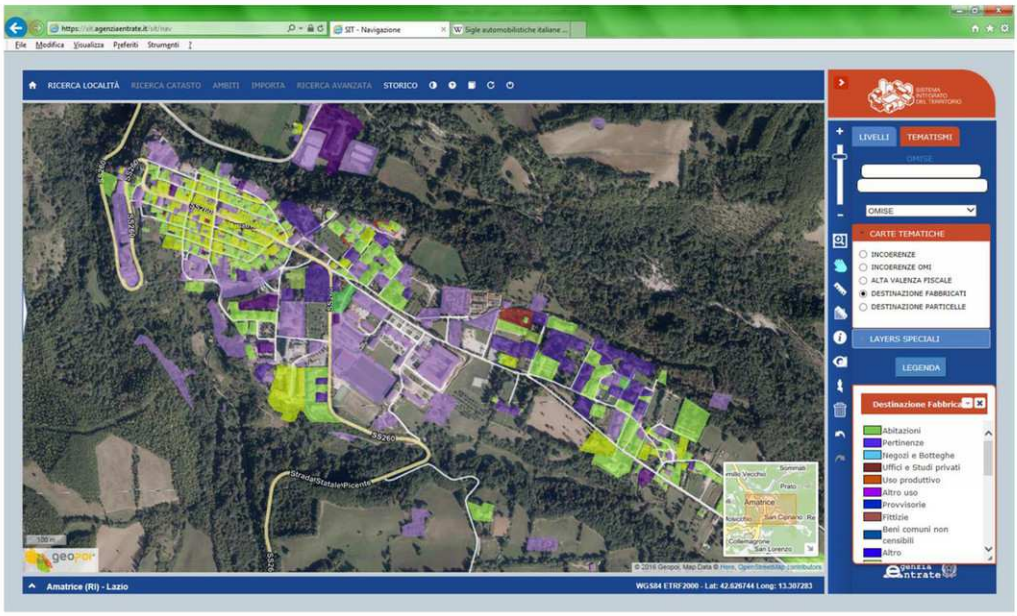



**Figura 10: I tematismi del SIT – la destinazione delle particelle**

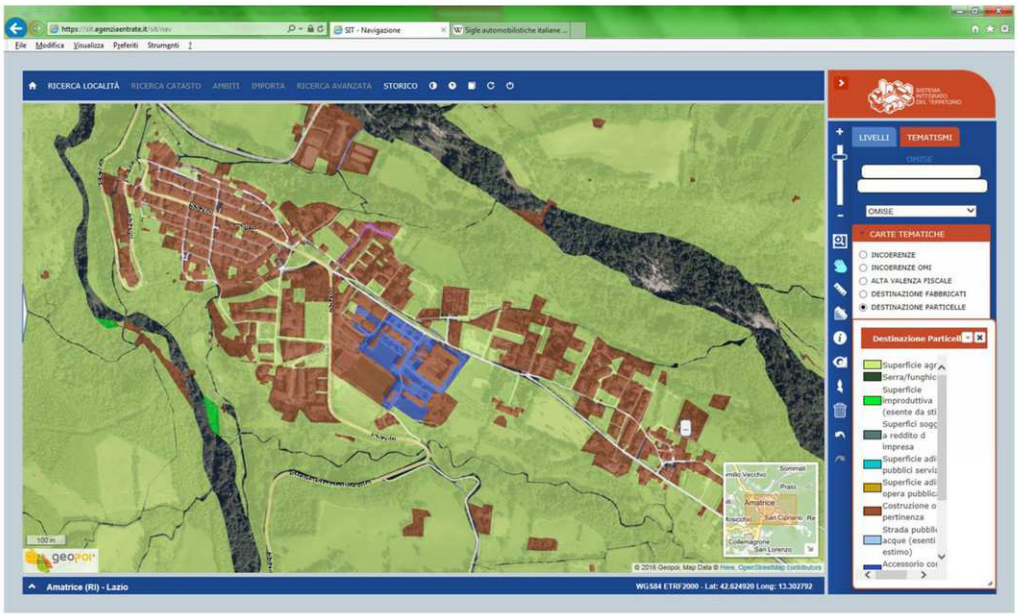


**Figura 11: La rappresentazione territoriale delle incoerenze del SIT**

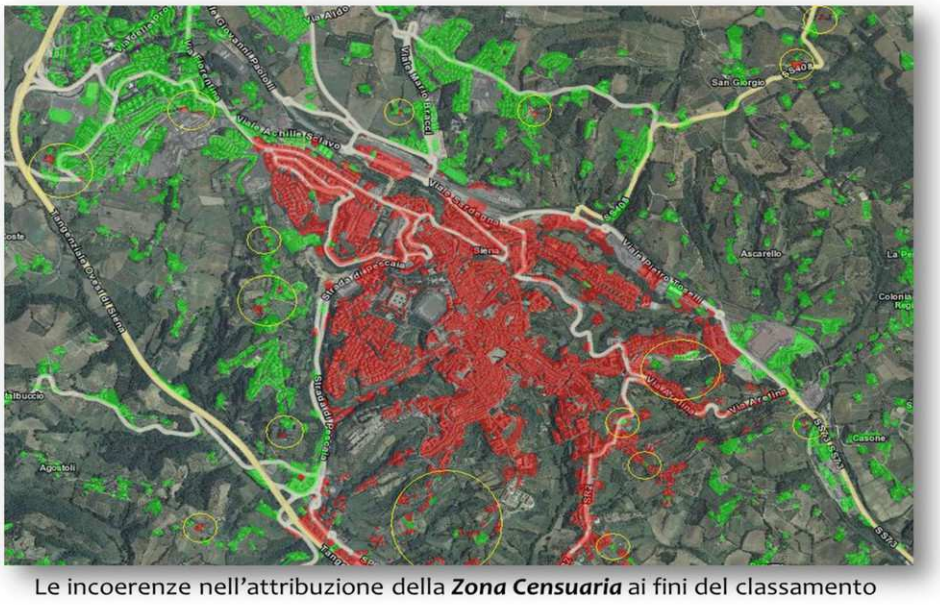



**Figura 12: L'integrazione con le informazioni extra-dominio del SIT**

***Street View* di Google integrato nel SIT**

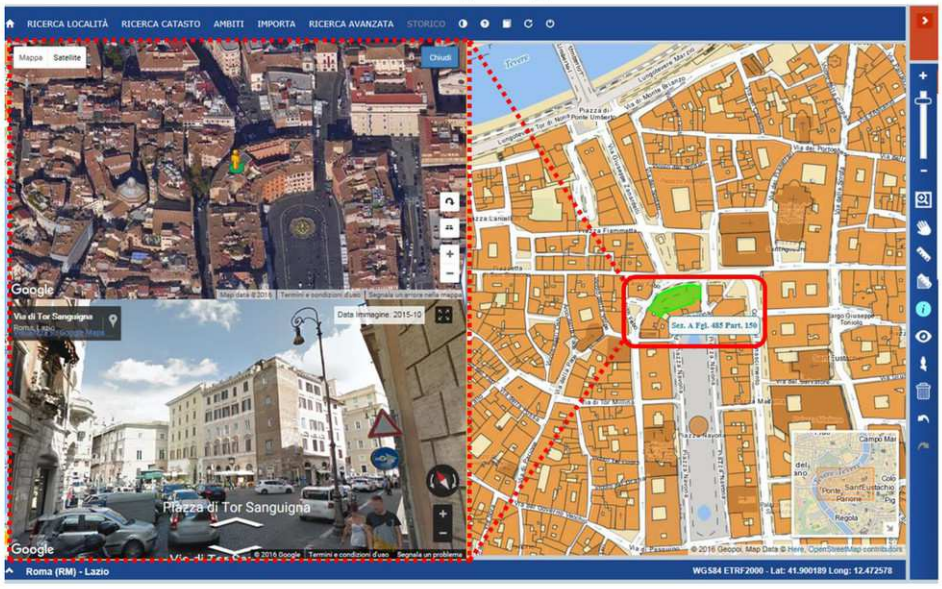
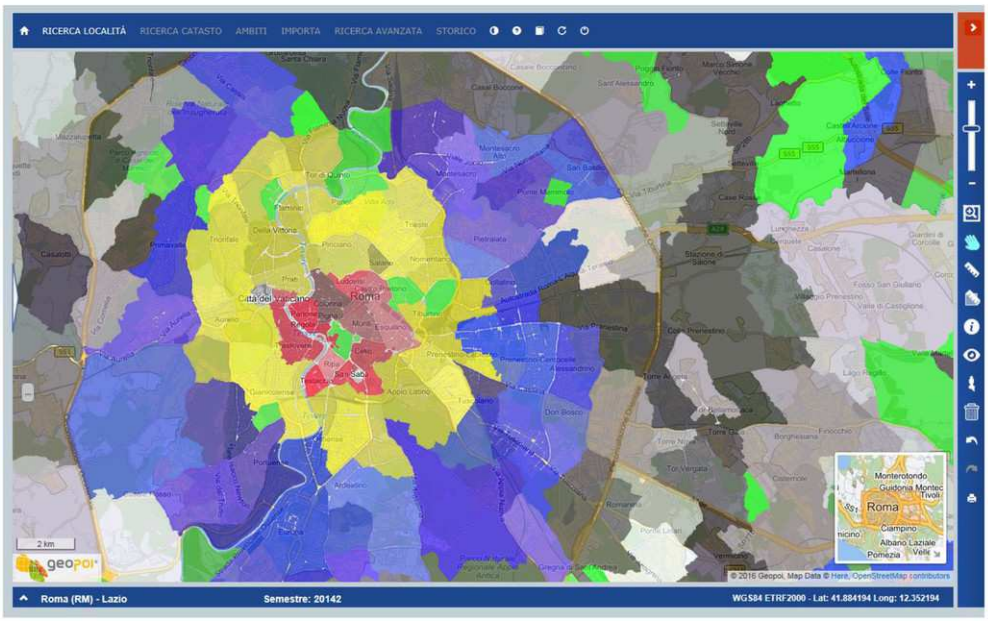


**Figura 13: La rappresentazione economica (zone OMI) del SIT**



PAGINA BIANCA

PAGINA BIANCA

*17STC0025270*