

**COMMISSIONE PARLAMENTARE
DI VIGILANZA SULL'ANAGRAFE TRIBUTARIA****RESOCONTO STENOGRAFICO****INDAGINE CONOSCITIVA****14.****SEDUTA DI MERCOLEDÌ 13 OTTOBRE 2021****PRESIDENZA DEL PRESIDENTE UGO PAROLO****INDICE**

	PAG.		PAG.
Sulla pubblicità dei lavori		Barone Diego, <i>consigliere nazionale del Consiglio Nazionale del Notariato</i>	3, 14
Parolo Ugo, <i>presidente</i>	3	Fenu Emiliano (M5S)	12
INDAGINE CONOSCITIVA « DIGITALIZZAZIONE E INTEROPERABILITÀ DELLE BANCHE DATI FISCALI »		Gunnella Vincenzo, <i>consigliere nazionale del Consiglio Nazionale del Notariato</i>	6
Audizione di rappresentanti del Consiglio Nazionale del Notariato – CNN e dell'Associazione dei Geometri Fiscalisti – AGEFIS		Marino Mauro Maria (IV-PSI)	13
Parolo Ugo, <i>presidente</i> ...	3, 8, 12, 13, 14, 15, 16	Mion Mirco, <i>presidente dell'Associazione dei Geometri Fiscalisti</i>	8, 15

PAGINA BIANCA

PRESIDENZA DEL PRESIDENTE
UGO PAROLO

La seduta comincia alle 8.35.

Sulla pubblicità dei lavori

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

Audizione di rappresentanti del Consiglio Nazionale del Notariato – CNN e dell'Associazione dei Geometri Fiscalisti – AGEFIS

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca l'audizione del Consiglio Nazionale del Notariato – CNN, rappresentato dai consiglieri nazionali Diego Barone e Vincenzo Gunnella, responsabili rispettivamente del settore tributario e informatico, e dell'Associazione dei Geometri Fiscalisti – AGEFIS, rappresentata dal suo presidente Mirco Mion.

Con tale audizione la Commissione mira ad acquisire il punto di vista delle suddette strutture sui servizi digitali del fisco, con particolare riferimento alle banche dati della fiscalità immobiliare, nonché ogni elemento di conoscenza utile alla materia dell'indagine, acquisito nell'esercizio delle rispettive attività.

Ringrazio, quindi, del contributo che i nostri ospiti ci vorranno rendere. Prima di cedere loro la parola saluto il senatore Fenu e il senatore Marino, che sono collegati con noi in videoconferenza, oltre na-

turalmente all'onorevole Giacometto, che è qui presente. Cedo la parola al Consiglio Nazionale del Notariato, nella persona del consigliere Diego Barone per primo. Prego.

DIEGO BARONE, *consigliere nazionale del Consiglio Nazionale del Notariato (intervento da remoto)*. Grazie, presidente. Buongiorno a tutti. Innanzitutto, a nome del Consiglio Nazionale del Notariato, insieme al collega Vincenzo Gunnella vogliamo esprimere il nostro ringraziamento per l'opportunità che ci viene data di partecipare ai lavori di questa Commissione parlamentare di vigilanza nell'ambito dell'indagine conoscitiva che state conducendo, in tema proprio di digitalizzazione e interoperabilità delle banche dati fiscali. Io, presidente, non so quanto tempo ho a disposizione. D'altra parte non voglio neanche troppo tediarvi. In gran parte abbiamo mandato già un contributo scritto.

PRESIDENTE. Consigliere, abbiamo visto, avete fatto un ottimo lavoro. Sarebbe importante fare una sintesi, anche perché poi abbiamo l'audizione successiva dell'AGEFIS, anche per lasciare spazio poi per eventuali interventi dei colleghi parlamentari e l'eventuale vostra replica. Tenga conto che dobbiamo chiudere entro le 9,30.

DIEGO BARONE, *consigliere nazionale del Consiglio Nazionale del Notariato (intervento da remoto)*. Cercherò veramente, signor presidente, di essere estremamente sintetico. In prima battuta voglio richiamare l'audizione del direttore dell'Agenzia delle entrate, l'avvocato Ruffini, che proprio richiamandosi alla riforma del fisco, di cui in questi giorni abbiamo visto anche gli ultimi sviluppi, ha voluto puntualizzare quelli che sono gli obiettivi ai quali la

riforma del fisco deve cercare di puntare progressivamente, e sono: la massima valorizzazione del patrimonio informativo disponibile, attraverso un esteso utilizzo e una piena interoperabilità delle banche dati; la semplificazione degli adempimenti per i cittadini e le imprese; la digitalizzazione dei servizi. Ebbene, questi obiettivi non possono che essere condivisi dal Consiglio Nazionale del Notariato.

D'altra parte, se guardiamo proprio anche al nostro settore di maggiore elezione, i trasferimenti immobiliari, la nostra esperienza maturata in questi anni con il modello unico informatico ha dimostrato in maniera totale l'utilità dell'integrazione e della razionalizzazione delle banche dati. Attraverso il modello unico informatico noi oggi, a distanza di venti anni dalla prima fase sperimentale, siamo in grado in maniera simultanea, contemporanea, automatica, con un solo *click*, come oggi si usa dire, di eseguire i tre principali adempimenti che sono collegati ai trasferimenti immobiliari, e cioè: la registrazione dell'atto, e quindi la liquidazione — che avviene attraverso un'autoliquidazione compiuta dal notaio — delle imposte legate al trasferimento immobiliare; la trascrizione, e quindi l'adempimento sui registri immobiliari, l'esecuzione di quella che è la pubblicità immobiliare del trasferimento, infine la voltura catastale.

Questo lo facciamo in maniera simultanea, in modo da avere contemporaneamente allineate le tre banche dati, che sono quella tributaria, ma anche quella dei registri immobiliari e del catasto. Tutto questo è avvenuto in questi anni in maniera da non intaccare minimamente quella che è la caratteristica essenziale di un pubblico registro, che è quella della certezza e dell'affidabilità dei dati che sono immessi nel sistema. Questa certezza, questa attendibilità, questa verificabilità, è garantita ovviamente attraverso l'intervento del notaio sulla contrattazione immobiliare.

Il nostro ragionamento è quello di utilizzare e valorizzare l'esperienza fatta con il modello unico informatico in tutto il settore della filiera immobiliare. A questo proposito il decreto-legge n. 78, la norma-

tiva che per noi notai ha introdotto la disciplina sulla conformità catastale, sia oggettiva che soggettiva, ha previsto anche l'introduzione dell'Anagrafe immobiliare integrata. È una banca dati che si compone sostanzialmente di due elementi. Il primo è una componente tecnologica, che nel sito della Sogei (Società generale d'informatica), braccio armato informatico dell'Agenzia delle entrate, viene definita come Sistema integrato del territorio (SIT). Si tratterebbe di un'evoluzione del sistema catastale e cartografico deputato proprio alla gestione delle informazioni immobiliari, realizzato in architettura *web*, che consente la navigazione e la ricerca, su base geografica, di tutte le informazioni territoriali gestite dall'Agenzia, cioè di tutte quelle informazioni oggettive sulle caratteristiche degli immobili, e quindi classificazione, descrizione, dati reddituali, geo-localizzazione, valori medi di mercato. A questa componente tecnologica si aggiunge una componente informativa, che è rappresentata dall'Anagrafe dei titolari (AdT). Anche questa è una banca dati nazionale dei titolari di diritti reali sugli immobili, con un unico archivio centralizzato.

Nonostante il decreto-legge n. 78/2010 avesse previsto una rapida entrata in vigore di questo meccanismo, a distanza di undici anni ancora il percorso è lungo da realizzarsi. Io opero nel territorio siciliano. Anche di recente il sistema territoriale integrato è stato avviato con riferimento alle prime tre province siciliane. Proprio la settimana scorsa e da ieri è possibile fare le nuove visure catastali nel territorio della provincia di Ragusa, Agrigento e Trapani.

Vuol dire che ancora la strada da percorrere è abbastanza lunga. Ma la proposta che, peraltro, anche già in altre occasioni abbiamo formulato è quella di poter utilizzare l'Anagrafe immobiliare integrata non come un archivio di secondo livello così come è stato costruito dalla legislazione, e cioè un archivio che prende i dati dalle altre banche dati per poi rielaborarle. L'idea è quella, invece, di poter strutturare, e quindi, far evolvere questa Anagrafe immobiliare integrata attraverso un archivio centralizzato direttamente e automatica-

mente alimentato tramite il modello unico informatico, che ha dimostrato nel corso degli anni di poter fornire tutta una serie di dati aggregati della contrattazione immobiliare e riuscire, contemporaneamente, ad arricchire e implementare i vari settori della pubblica amministrazione.

Io pocanzi richiamavo l'aspetto fiscale della registrazione dell'atto, della trascrizione e della voltura, ma non si può neanche dimenticare che i dati contenuti nel modello unico informatico hanno innanzitutto eliminato un adempimento, che era quello della comunicazione delle cessioni dei fabbricati alla Questura. Ha eliminato l'obbligo della dichiarazione annuale di variazione ICI. Si trattava di circa 6 milioni di adempimenti da fare ogni anno. Ma, soprattutto, ha consentito anche di dare all'Agenzia delle entrate un importante strumento nel campo nel contrasto all'evasione attraverso l'individuazione dei valori reali di mercato degli immobili.

Considerate che a partire dal 2005, con il decreto Bersani, negli atti di compravendita di immobili di natura residenziale indichiamo il cosiddetto prezzo-valore, cioè siamo tenuti a indicare il prezzo reale della compravendita e l'individuazione del valore catastale ai fini dell'applicazione delle imposte, cosa che certamente ha consentito all'Agenzia delle entrate di implementare la banca dati fiscale. Ma, ad esempio, anche nel campo della mediazione immobiliare, l'adempimento unico serve a segnalare la presenza — ed è una segnalazione obbligatoria — dell'Agenzia immobiliare nella contrattazione.

Secondo il punto di vista del Consiglio Nazionale del Notariato, l'opportunità di implementare l'Anagrafe immobiliare integrata può passare attraverso lo sviluppo del modello unico informatico, cioè un'ulteriore implementazione dei dati forniti attraverso quel modello unico informatico che venga quindi ad alimentare automaticamente e in maniera contestuale alle altre banche anche l'anagrafe immobiliare, attraverso un esatto collegamento tra la titolarità del diritto reale sull'immobile e l'identificazione dell'immobile oggetto della contrattazione.

Ma da questo punto di vista l'anagrafe immobiliare integrata potrebbe evolversi ulteriormente, per poter anche essere la piattaforma sulla quale sono chiamati a operare e ad accedere tutti gli operatori del settore e tutti gli enti portatori di interesse di carattere istituzionale. Nella relazione scritta noi facciamo anche l'esempio della possibilità che lo stesso comune, nel momento in cui autorizza un determinato intervento di natura edilizia, può anche poi verificare se viene eseguito il necessario aggiornamento della planimetria catastale, eventualmente anche provvedendo di ufficio.

Secondo noi questo è un percorso virtuoso. Tra l'altro consentirebbe anche di realizzare quegli stessi obiettivi che il Governo ha introdotto nella legge di delega fiscale perché, con riferimento alla revisione del catasto, vengono riprodotti gli stessi principi, gli stessi obiettivi, le stesse esigenze che tutti noi conosciamo di revisione del catasto, che già erano indicate nella legislazione e quindi nel decreto-legge n. 78/2010.

Volevo anche, brevemente, fare un accenno alle problematiche legate alle dichiarazioni di successione telematiche. Anche su queste il Consiglio Nazionale del Notariato ha accolto con estremo favore la scelta di avviare il progetto di trasmissione telematica della dichiarazione di successione. Noi sappiamo che ormai dal 2017 le dichiarazioni di successione si presentano esclusivamente in formalità *online*. Anzi, di recente l'Agenzia delle entrate ha anche attivato un sistema, una versione *web* della dichiarazione di successione, che prevede una sorta di precompilazione, cioè di acquisizione automatica da parte dell'Agenzia delle entrate di quei dati, che possono essere ad esempio i riferimenti catastali degli immobili oggetto della successione, nella dichiarazione.

Il favore con il quale il Consiglio Nazionale del Notariato ha accolto questa novità, al pari di come era già avvenuta con il modello unico, offrendo la piena disponibilità a sperimentare e ad aiutare la realizzazione di un *software* sempre più adeguato alle esigenze degli operatori, non

toglie che la dichiarazione di successione telematica presenti ancora delle criticità. In realtà noi siamo perfettamente consapevoli che in gran parte le criticità sono legate allo stesso sistema, sia codicistico che fiscale, delle successioni. Però, nello stesso tempo, probabilmente sono state compiute delle scelte, in sede di creazione del *software* di dichiarazione di successione, forse eccessivamente rigide.

Noi assistiamo, purtroppo, frequentemente alla realizzazione dei cosiddetti « errori bloccanti », che impediscono la presentazione e la trasmissione telematica della dichiarazione di successione, tra l'altro anche su fattispecie che lasciano talvolta perplessi per la scelta operata in sede di creazione del *software*. Sono problematiche che erano già emerse durante la sperimentazione del modello unico informatico, e che era stato risolto attraverso la creazione degli errori forzabili, che consentiva all'operatore di indicare degli ulteriori dati che permettevano l'esecuzione totale della formalità.

Anche di recente abbiamo visto delle risposte a interpellato da parte dell'Agenzia delle entrate, che in qualche maniera confermano queste criticità da un punto di vista applicativo della dichiarazione di successione telematica. Ma ciò che a noi è sembrato un peccato è che in questa sede non si sia prestata particolare attenzione al problema della trascrizione delle formalità immobiliari degli acquisti *mortis causa*.

Sappiamo che è prevista la trascrizione della dichiarazione di successione, che infatti è il titolo per la trascrizione del cosiddetto « certificato di avvenuta presentazione della dichiarazione di successione ». Ma questo, purtroppo, è un adempimento che ha carattere soltanto di « pubblicità notizia », cioè di informare dell'esistenza dell'avvenuta presentazione della dichiarazione di successione. Non risolve il problema della continuità delle trascrizioni, voluta dal codice civile all'articolo 2650, il che costringe gli eredi a dover, successivamente, comunque compiere un ulteriore atto e formalità di trascrizione per far rispettare il principio della continuità delle

trascrizioni attraverso l'accettazione della eredità nelle due forme espressa o tacita.

Ecco che allora la nostra riflessione parte dalla possibilità di affiancare alla dichiarazione di successione telematica anche l'applicazione del cosiddetto « certificato successorio interno ». Nel nostro ordinamento è stato introdotto il certificato successorio europeo, cioè con riferimento a quelle successioni che prevedono dei requisiti e degli elementi di internazionalità. Abbiamo sempre sostenuto l'opportunità di estendere l'applicazione del certificato successorio anche alle successioni meramente interne, e quindi attraverso un documento affidato al notaio, esattamente come avviene per il certificato successorio europeo, con il notaio che attraverso la ricostruzione della vicenda ereditaria individua con esattezza i criteri e i principi che regolano la devoluzione ereditaria, eventualmente anche procedendo all'applicazione delle imposte legate alla successione.

Questo meccanismo consentirebbe ancora una volta, sull'esempio esatto del modello unico informatico per i trasferimenti immobiliari *inter vivos*, di realizzare una situazione con gli stessi benefici anche nei trasferimenti *mortis causa*, quindi un certificato successorio che riesca a mettere insieme quelle esigenze di applicazione delle imposte, di pubblicità immobiliare dell'acquisto *mortis causa* e della voltura catastale.

Questo sarebbe un ulteriore passo in avanti, sempre in quell'ottica di interoperabilità e razionalizzazione degli adempimenti di natura fiscale. Io credo di essere stato abbastanza sintetico. Lascerei la parola al collega Vincenzo Gunnella, che farà invece delle importantissime riflessioni *de iure condendo* su ulteriori prospettive di interazione tra le varie banche dati.

VINCENZO GUNNELLA, *consigliere nazionale del Consiglio Nazionale del Notariato (intervento da remoto)*. Grazie, Diego. Grazie, onorevole. È un'ottima opportunità quella di presentare anche gli aspetti di evoluzione informatica del nostro sistema Notariato. Vorrei fare una prima riflessione sul fatto che i dati forniti dal Notariato al sistema informatico dell'Agenzia

delle entrate e, comunque, all'amministrazione finanziaria, sono dati dotati di particolare forza perché sono i dati che derivano dai nostri atti pubblici. Questa peculiarità fa sì che i registri pubblici alimentati dai nostri atti siano registri assolutamente affidabili. Su questo la raccomandazione del Notariato è di valorizzare questo patrimonio informativo come patrimonio informativo di grande qualità.

La Commissione informatica, che coordina al Consiglio Nazionale del Notariato, si occupa, altresì, di antiriciclaggio, perché il Notariato già da diversi anni ritiene che la lotta al riciclaggio non possa prescindere dall'utilizzo di sistemi informatici. Il Notariato ha sottoscritto con la Direzione nazionale antimafia un protocollo ormai risalente, che impegna il Notariato e la Direzione nazionale antimafia nello sviluppo e nell'analisi di sistemi informatici in ausilio alla lotta al riciclaggio.

Sulla base di questo è stata fatta una sperimentazione che ha coinvolto anche lo SCICO, che è il sistema informativo della Guardia di finanza, sistema informativo interforze che comprende anche l'Arma dei carabinieri, la DIA (Direzione investigativa antimafia), l'Unità di informazione finanziaria e il MEF (Ministero dell'economia e delle finanze). In base a questa sperimentazione, fu introdotta nel decreto legislativo n. 231 del 2007 una norma che prevedeva la costituzione di una base dati centralizzata nella quale potessero confluire i dati di tutti gli atti notarili, in modo da poter ottenere un risultato da questa unica base dati che comprendesse sia l'attività contrattuale immobiliare che l'attività contrattuale societaria del soggetto e gli atti principali, che quindi passano dal notaio.

Purtroppo questa norma, che era stata introdotta nel 2009, non è stata riprodotta nell'ultima versione del decreto legislativo n. 231, ed è qui che il Notariato ha presentato al Ministero una proposta per la reintroduzione di una norma analoga. In questa maniera noi pensiamo di poter dare un buon contributo al sistema, perché il risultato della costituzione di questa base dati potrebbe essere quello, sì, di dare un ausilio al notaio nelle sue attività di analisi

della fattispecie, ma soprattutto alle istituzioni preposte alla lotta al riciclaggio, sia sotto il profilo delle analisi dei flussi contrattuali, sia sotto il profilo delle indagini vere e proprie, e intendo la Direzione investigativa antimafia e la Guardia di finanza.

Un sistema analogo esiste già da anni in Spagna, e il GAFI (Gruppo d'azione finanziaria internazionale) ha indicato questa modalità di accentramento dei dati derivanti dall'attività notarile come una prassi virtuosa da imitare per gli altri Paesi e, proprio per questo noi, partendo da questa idea originaria, riteniamo che oggi siano maturi i tempi per costituire questa base dati.

Tra l'altro, l'osservazione che mi viene da fare è che limitarsi al patrimonio informativo del singolo notaio nell'analisi delle fattispecie da attenzionare (il termine che usa la Guardia di finanza) è assolutamente inefficace, perché il soggetto che intendesse porre in essere un'operazione di riciclaggio articolata su più atti notarili avrebbe l'accortezza di cambiare notaio per i vari atti, e quindi nessuno dei notai interessati potrebbe avere una visione complessiva dell'operazione. Accentrando i dati in un'unica base dati e rendendola interrogabile, l'operazione verrebbe segnalata in automatico dalla base dati come operazione critica, e quindi tutti i notai interessati avrebbero un *feedback* e potrebbero effettuare la segnalazione.

Altra utilità che si potrebbe ricavare da un sistema accentrato di questo tipo è la possibilità, sostanzialmente, di preinterrogare la base dati. Se l'investigatore vuole essere messo a conoscenza nel momento in cui Mario Rossi si presenta dal notaio in futuro per stipulare un atto, deve semplicemente inserire un *alert* nel sistema e il sistema, nel momento in cui il soggetto si presenta per una stipula, restituisce l'informazione all'investigatore.

Un sistema di questo genere non avrebbe alcun costo per la pubblica amministrazione, in quanto è un sistema totalmente gestito a carico del Consiglio Nazionale del Notariato. Sappiamo che dal Ministero stanno analizzando la nostra proposta, che

ha già avuto un primo vaglio dai soggetti interessati, un vaglio positivo. Confidiamo che a breve potremo anche mettere a disposizione del sistema una modalità più performante di analisi informatica in materia di antiriciclaggio.

Io sono a disposizione, come credo anche il collega Barone, per qualche domanda che gli onorevoli senatori e deputati volessero porci su quanto abbiamo esposto. Poi rinvio alla relazione, che sicuramente è più esauriente di quello che abbiamo potuto dire in pochi minuti.

PRESIDENTE. Grazie, consiglieri Barone e Gunnella, per l'importante contributo che ci avete fornito e per la sintesi che avete saputo fare in maniera molto chiara ed efficace. Ora cediamo la parola al presidente dell'Associazione dei Geometri Fiscalisti, dottor Mirco Mion, che credo vorrà aggiungere importanti considerazioni sull'Anagrafe immobiliare integrata. Ho visto che nel contributo che ci avete fornito ne fate cenno in maniera importante. Prego, presidente Mion.

MIRCO MION, *presidente dell'Associazione dei Geometri Fiscalisti (intervento da remoto).* Grazie, presidente Parolo. Grazie a tutti i commissari per l'invito a questa tornata di audizioni su un tema importante come l'interoperabilità delle banche dati fiscali. Tema assai caldo, soprattutto ora, dopo la presentazione da parte del Governo, che è avvenuta la scorsa settimana, del testo della legge delega per la revisione del sistema fiscale e, in particolare, su un tema a noi molto caro che è la cosiddetta « riforma del catasto ».

Sicuramente la digitalizzazione dell'amministrazione finanziaria e centrale, così come l'interoperabilità tra i relativi sistemi e i sistemi delle amministrazioni locali, costituiscono gli aspetti fondamentali di quella transizione digitale che è posta tra le priorità del PNRR (Piano nazionale di ripresa e resilienza). Nel programma di questa indagine conoscitiva, a cui siamo onorati di partecipare — vi ringrazio nuovamente — correttamente viene sottolineata l'importanza di dare attuazione a quanto

già previsto dal nostro quadro legislativo, ad esempio, in materia di Anagrafe immobiliare integrata. Come ha detto lei, presidente, questo sarà proprio il *focus*, l'argomento principe del mio intervento.

È mia opinione che soltanto con una compiuta attuazione degli sviluppi tecnologici sarà possibile realizzare quegli obiettivi di efficienza, di contrasto all'evasione, e dall'altra parte la semplificazione degli adempimenti a carico dei cittadini. Su questi temi si innesta benissimo il percorso di modernizzazione degli strumenti di mappatura degli immobili e della revisione del catasto che sono stati prefigurati nell'articolo 7 del disegno di legge delega che poco fa ho citato, che è stato approvato lo scorso 5 ottobre dal Consiglio dei ministri.

In quell'articolo, l'articolo 7, a mio avviso, troviamo due sentieri differenziati e potenzialmente paralleli. Il primo sentiero è quello della modernizzazione degli strumenti di controllo della consistenza dei terreni e dei fabbricati, con la finalità della rettifica delle anomalie e della condivisione delle informazioni tra l'amministrazione finanziaria centrale e i comuni. Il secondo sentiero è l'integrazione delle informazioni presenti nel catasto dei fabbricati.

In questa audizione noi come AGEFIS vogliamo offrire un contributo di carattere squisitamente tecnico. Non abbiamo la pretesa di dettare alcuna prescrizione di carattere assoluto, ma vorremmo proporre alcune riflessioni, sia nel mio intervento e sia in un documento più dettagliato che abbiamo fornito negli scorsi giorni, anche rispetto a quello che può essere il coinvolgimento dei professionisti tecnici, e anche alcune riflessioni sulla compiuta attuazione dell'infrastruttura tecnologica, che può dare all'intera collettività degli utenti notevoli risultati positivi.

Infatti è nostra convinzione che la transizione digitale non rappresenti solamente una formidabile opportunità per migliorare il funzionamento della pubblica amministrazione, ma anche per incidere sulle regole e le procedure a cui devono andare a uniformarsi i professionisti da una parte, i contribuenti e i cittadini dall'altra. Riteniamo che il vero obiettivo debba essere

quello di eliminare le distanze e le barriere tra i cittadini e l'amministrazione, rendendo disponibili le informazioni a tutti i livelli.

Come ho detto in premessa, l'argomento principe della nostra audizione è l'Anagrafe immobiliare integrata. Anche l'intervento che mi ha preceduto ha sottolineato la composizione di questo grande archivio, che è composto di due sottoinsiemi: la cosiddetta BDI (Banca dati integrata) e il SIT (Sistema integrato del territorio).

La BDI, in sintesi — mi permetto di ribadire alcuni concetti — è l'archivio centralizzato che, integrando le banche dati catastali e di pubblicità immobiliare, consente di individuare i soggetti titolari dei diritti reali sugli immobili censiti in catasto, mentre il cosiddetto SIT deve curare l'aggiornamento delle informazioni sugli immobili censiti in catasto, e ha l'obiettivo di costituire una sorta di catalogo nazionale degli immobili permettendo la corretta localizzazione sullo spazio geografico di ciascun immobile.

Obiettivo primario dell'Anagrafe immobiliare integrata è quello di andare a fornire un efficace supporto alla fiscalità immobiliare, per andare a individuare correttamente sia l'oggetto sia il soggetto di imposta. Nasce con una forte vocazione fiscale, dal momento che vuole essere lo strumento fondamentale per la fiscalità immobiliare, sia erariale che locale.

Una brevissima cronistoria, perché ne vale la pena a mio avviso: nasce con un decreto legislativo del 30 luglio 1999, il numero 300, dove si fa riferimento alla necessità di costituire un'anagrafe dei beni immobiliari. Possiamo dire che l'Anagrafe immobiliare integrata è più che maggiorenni da un punto di vista legislativo, perché ha compiuto ben oltre i 18 anni.

Nel contesto della sua nascita, l'Anagrafe immobiliare integrata voleva essere un archivio informatizzato di beni e di immobili costituiti e gestiti dall'allora Agenzia del territorio. Poi, con un successivo decreto-legge, citato anche dal notaio Barone che mi ha preceduto, il 31 maggio 2010, n. 78, in particolare l'articolo 19 che reca l'aggiornamento del catasto, il legisla-

tore torna dopo un decennio a occuparsi di Anagrafe immobiliare integrata.

L'Anagrafe immobiliare integrata si pone l'obiettivo di andare a descrivere compiutamente gli immobili e i loro legami con i diritti e i soggetti, e vuole garantire il costante aggiornamento anche attraverso l'integrazione nativa dei processi e dei dati sempre in modo dinamico. Lo scopo dell'Anagrafe immobiliare integrata è di far diventare l'immobile la chiave fondamentale di correlazione biunivoca tra quei due sottoinsiemi che abbiamo citato, cioè il SIT e la BDI. Ciò potrebbe consentire di fatto, a regime, di individuare la posizione geografica dell'immobile partendo dalla consultazione della banca dati e, viceversa, arrivare a definire i diritti sull'immobile identificandolo attraverso la navigazione geografica dello stesso, pervenendo così di fatto a un completo sistema di informazione integrato da un punto di vista immobiliare.

In prospettiva, l'Anagrafe immobiliare integrata potrà anche diventare quel luogo in cui tutti gli *stakeholder*, i cosiddetti « portatori di interesse con carattere istituzionale », potranno andare a rappresentare gli elementi di loro interesse connessi agli immobili anche al di là della loro vocazione fiscale. Quindi l'Anagrafe immobiliare integrata può diventare la piattaforma su cui realizzare altri servizi che potranno essere richiesti dalle amministrazioni, dai cittadini e dall'intero universo dei cosiddetti « portatori di interesse ». Ma vorrei puntualizzare alcune criticità e alcune potenzialità dell'Anagrafe immobiliare integrata, sempre nell'ottica della riforma del catasto o, come è stato detto, della riformulazione del catasto.

Prendo spunto anch'io da quanto affermato il 5 maggio del 2021 dal direttore dell'Agenzia delle entrate, il dottor Ernesto Maria Ruffini, nel corso del presente ciclo di audizioni. Il direttore ci ha indicato che la piattaforma SIT, che è stata perfezionata nel 2020, sarà attivata su tutte le province italiane entro la fine di quest'anno. Ci ha detto che alcune province erano già state attivate, come Rimini. Qualcuna era in fase sperimentale a maggio, come Brescia. Ma ci

dice che entro la fine dell'anno dovrebbero essere tutte attivate.

Una volta completata l'attivazione del SIT, sarà possibile implementare nuove funzionalità di consultazione integrata dei dati che potrebbero permettere di fornire all'utenza nuovi servizi, come ad esempio la consultazione ipocatastale. Ma qui ci scontriamo ancora, tra il dire e il fare, con una diffusa carenza di operatività da parte degli enti locali, che sono gli attori fondamentali per la buona riuscita dell'intera operazione.

I comuni, a nostro avviso, devono andare a potenziare e ottimizzare le attività del recupero dei dati, ricorrendo anche eventualmente al supporto di professionisti abilitati. Da una parte la bonifica, in primo luogo, e la messa in rete, in secondo, delle banche dati sarà possibile soltanto se tutti i protagonisti e tutti coloro i quali lavorano alla filiera dell'apporto di questi dati andranno a svolgere correttamente e con efficacia il ruolo che sono chiamati a ricoprire, siano essi i comuni che ho citato, sia l'Agenzia delle entrate, siano i professionisti coinvolti nelle varie fasi dei processi, come noi geometri, come i notai.

I vantaggi per l'utenza derivanti dall'attivazione dell'anagrafe immobiliare sarebbero molteplici, come ad esempio la possibilità di ottenere tutte quelle informazioni disponibili sul fabbricato dell'immobile, sui soggetti, sui diritti, partendo da una delle possibili modalità di consultazione delle banche dati. Cioè, si potrebbe partire dall'immobile, o dal soggetto, o dall'indirizzo, o dalla posizione geografica.

Potrà poi diventare l'anagrafe l'elemento probante — ricordiamo che oggi il catasto non lo è — grazie all'integrazione tra Conservatoria e Catasto. Si potrà arrivare addirittura alla nascita di un vero e proprio — cosa che abbiamo citato anche in precedenti audizioni — cassetto immobiliare, analogo a quello che oggi conosciamo tutti, ormai, come il cassetto fiscale, che già è stato messo a disposizione dei contribuenti. Con un cassetto immobiliare tutti i proprietari potranno avere sempre sotto controllo ogni aspetto legato ai propri immobili.

Proprio nella nostra audizione che sicuramente il presidente e i commissari ricorderanno, il 19 giugno del 2019, segnalavamo che l'anagrafe immobiliare dovesse concretizzarsi come un nuovo archivio informatico contenente i dati catastali, quelli del registro immobiliare, urbanistici, i dati relativi alla classificazione energetica, sismica, acustica, e i dati legati alla presenza di eventuali vincoli come quelli paesaggistici. Quindi un grande contenitore che permetta sia all'istituzione, sia al cittadino, sia ai professionisti, di andare a leggere una quantità di informazioni legate all'immobile.

Ma a queste informazioni di carattere statico relative alla situazione dell'unità immobiliare se ne potrebbero affiancare anche altre di tipo dinamico, riferibili ad esempio all'utilizzo concreto dell'unità, sia sotto il profilo fiscale — ad esempio se l'immobile è a disposizione oppure se è locato — sia dal punto di vista fattuale, quelle che possono essere le utenze. L'anagrafe immobiliare potrà, a questo punto, diventare a regime uno strumento ideale per consentire di acquisire, ma soprattutto mantenere nel tempo, quindi in modo dinamico, una precisa conoscenza della situazione immobiliare anche per il controllo, oltre che della perequazione fiscale, anche del territorio. Questo permetterebbe una semplificazione e un servizio al contribuente e, dall'altra parte, per quanto riguarda l'istituzione, anche una lotta all'evasione fiscale.

Su questo discorso si è innestata benissimo l'operazione prefigurata dall'articolo 7 del disegno di legge delega per la riforma fiscale, quello che ho citato inizialmente. Al momento non conosciamo, rispetto chiaramente alla legge delega, quali saranno nel dettaglio gli strumenti e i moduli organizzativi che verranno posti in essere, ma sicuramente posso rilevare come la loro rapida implementazione sarebbe coerente con la rimozione di molte delle principali difficoltà che hanno finora frenato il compiuto sviluppo dell'Anagrafe immobiliare integrata che, come dicevo, ormai ha compiuto oltre venti anni.

Particolarmente opportuno, credo, sia in questo senso il riferimento all'individuazione di specifici incentivi e forme di trasparenza e valorizzazione delle attività di accertamento svolte dai comuni nell'ambito degli immobili abusivi, anche qui elemento inserito nel testo del disegno di legge delega.

Noi come AGEFIS abbiamo già avuto modo di esprimere la nostra soddisfazione per la decisione presa dal Governo Draghi, ritenendo non più rimandabile la revisione del catasto, che ha avuto una lunga vicissitudine. L'ultima accadde nel 2015 a causa dei timori dell'aumento della pressione fiscale. Non è sicuramente questa la sede per entrare nel dettaglio della modalità con cui verrà effettuata la riforma, anche perché sarà necessario attendere i decreti legislativi delegati che verranno emanati dal Governo, ma vedremo quanto meno un'indicazione che ci porterà ad attribuire ai fabbricati, in una prima fase, oltre alla rendita, anche al cosiddetto valore patrimoniale e, altresì, come previsto dalla legge delega, un meccanismo di adeguamento periodico.

Per tornare all'Anagrafe immobiliare integrata, è chiaro tuttavia che sarà per noi — ma anche dalle parole dei notai ho avuto modo di apprendere che hanno la stessa nostra linea — l'elemento fondante di un moderno sistema catastale. Infatti non sarebbe possibile immaginare un radicale ripensamento del catasto, fino ad arrivare al federalismo catastale, senza fornire agli enti locali gli strumenti moderni e aggiornati che consentano una proficua gestione del territorio.

Ancora un ultimo accenno rispetto a quello che potrà essere il ruolo dei tecnici nel perfezionamento dell'Anagrafe immobiliare integrata nel nuovo catasto: se è vero che l'attuazione compete sostanzialmente alla pubblica amministrazione, è altrettanto vero che da un lato i professionisti potrebbero giocare un ruolo rilevante, dall'altro i cittadini dovrebbero essere messi nella condizione di poter sfruttare concretamente i benefici dell'Anagrafe immobiliare integrata.

Vorrei esaminare, brevemente, le opportunità del coinvolgimento della parte privata, perché viene spesso rilevata la scarsa qualità di alcuni dati nelle banche dati pubbliche immobiliari. Per scarsa qualità intendo il mancato allineamento tra la situazione reale e quanto viene rappresentato nelle banche dati. A seconda dei casi può trattarsi di un mancato allineamento di intestazione planimetrico, di consistenza e così via. Mi preme sottolineare che molti di questi inconvenienti potrebbero essere superati incentivando i soggetti titolari dei diritti reali ad autodichiarare le situazioni effettive avvalendosi di tecnici iscritti agli ordini, i quali potrebbero assumere l'incarico di tecnico accertatore, asseverando di fatto la veridicità dei dati comunicati.

Mi rifaccio anche al documento conclusivo approvato proprio da questa Commissione nella seduta del 20 febbraio del 2020, secondo cui, ricordo, occorre affiancare alle correnti attività interne alla pubblica amministrazione finalizzate al censimento del patrimonio immobiliare un ruolo per il cittadino, affinché diventi parte attiva nel processo di completamento del cassetto dell'immobile.

In particolare, sempre secondo il documento conclusivo di questa Commissione, il cittadino sarebbe invitato attraverso strumentazioni informatiche e di facile uso a una raccolta dei dati mancanti o errati relativi alla proprietà, asseverati da un tecnico professionista accreditato dall'Agenzia delle entrate. I dati da censire potrebbero riguardare, ad esempio, la superficie in metri quadri, le caratteristiche posizionali ed edilizie che, come ricordiamo, sono citate all'interno di quel decreto legislativo per avviare la riforma del catasto nel 2015. Questo potrebbe avvenire compilando un'apposita modulistica messa a disposizione del cittadino, debitamente asseverato dal professionista abilitato al servizio catastale o in alternativa dai comuni. Oppure, come avevamo già proposto, in autonomia. Cioè, l'Agenzia delle entrate propone al contribuente possessore di immobile una sorta di precompilata rispetto all'immobile e, laddove il possessore dell'immobile trovi coerenti i dati inseriti, accettarla; un po' come

oggi viene fatto con il modello 730, con la cosiddetta « precompilata ».

Mi accingo a concludere il mio intervento, perché si potrebbe anche pensare di dare l'opportunità di un'agevolazione fiscale particolare per le spese legate alle asseverazioni da parte di professionisti abilitati. Questa è anche un'ipotesi che noi abbiamo già avanzato in passato e che si ritiene utile riproporre in questa sede. D'altro canto, l'importanza di una rappresentazione delle diverse situazioni è emersa in modo assolutamente evidente in questo ultimo anno, con la necessità di asseverare il cosiddetto « stato legittimo dell'immobile » per potere beneficiare del cosiddetto « Superbonus » del 110.

In conclusione, ritengo che sia di primaria importanza, quindi, che alla parte privata venga garantita la piena accessibilità alle informazioni in una logica di trasparenza e di parità di accesso. Sono certo che questo approccio potrebbe favorire nel medio periodo l'aggiornamento spontaneo delle informazioni, come ho detto attraverso la contribuzione dei cittadini, e ciò sarebbe l'imprescindibile modello per assicurare una maggiore trasparenza anche a livello di mercato e di circolazione dei beni.

Presidente, commissari, i temi sono molti, lo spazio è poco, e comprendo. Vi lascio, quindi, alla lettura del nostro documento che vi abbiamo inviato, nel quale abbiamo inserito in maniera dettagliata e circostanziata alcune linee di intervento anche rispetto all'applicazione nell'Anagrafe immobiliare integrata in ambito IMU (imposta municipale unica) e di contratti di locazione. Vi ringrazio per l'attenzione.

PRESIDENTE. Grazie, presidente Mion. Grazie anche per aver citato l'importante lavoro svolto da questa Commissione nella precedente indagine conoscitiva e, soprattutto, per aver ricordato quell'obiettivo che era stato condiviso unanimemente, cioè di favorire certamente il completamento dei lavori per quanto riguarda la possibilità di attivare l'Anagrafe immobiliare integrata e l'aggiornamento del catasto attraverso il coinvolgimento dal basso di professionisti e cittadini. È esattamente quello che avete auspicato oggi sia voi come AGEFIS, sia il

Consiglio Nazionale del Notariato. Sarebbe importantissimo, a nostro modo di vedere, che questo potesse avvenire e ci auguriamo francamente che nella legge delega questi principi possano essere recepiti, perché potrebbero certamente consentire anche il superamento di paure e diffidenze che si sono manifestate anche in questi giorni.

Saluto il senatore Fenu e il senatore De Bertoldi, che ci ha raggiunto a inizio audizione, che non ho avuto modo di salutare prima, e cedo la parola al senatore Fenu che vuole intervenire. Prego.

EMILIANO FENU. Grazie, presidente. Io ringrazio gli auditi, quindi il Consiglio Nazionale del Notariato e l'Associazione dei Geometri Fiscalisti, perché hanno dato atto di alcuni principi che, in realtà, abbiamo affermato. Secondo me è bene ricordarlo, ogni tanto. Ci sono delle questioni e dei principi che abbiamo posto noi in Commissione anagrafe tributaria, uno tra tutti – lo ha ricordato prima il Consiglio Nazionale del Notariato – è la questione, che sembrava banale, della dichiarazione di successione, quindi della necessità che alcuni dati venissero forniti automaticamente dal *software*, proprio su *web*. Non so se ricordate, ma la risposta è stata che non era possibile per una questione anche di *privacy*. In realtà pochi mesi dopo l'Agenzia delle entrate, evidentemente su nostra sollecitazione, lo ha fatto.

Alla fine dobbiamo dare merito a quello che abbiamo fatto in questi due anni in Commissione anagrafe tributaria. Io condivido assolutamente larga parte degli interventi degli auditi e leggerò con attenzione anche e soprattutto il documento dei geometri fiscalisti, perché è molto interessante. Secondo me può proporre delle soluzioni di modifica per la delega fiscale. Io sono d'accordo assolutamente con i principi che abbiamo stabilito noi stessi, quindi con la necessità di incentivare le autodichiarazioni e di rendere partecipi i cittadini e i propri tecnici nell'aggiornamento e nel controllo dei dati, quelli mancanti e quelli eventualmente da correggere.

Un altro principio molto importante di cui abbiamo parlato qua mesi fa e che è entrato anche nella relazione conclusiva

dell'indagine conoscitiva Irpef è la parità di accesso, quindi il diritto alla simmetria informativa, tra amministrazione finanziaria e contribuente, che credo sia un principio fondamentale proprio per stimolare l'adempimento spontaneo, come è stato detto, sia in materia catastale sia in materia fiscale in generale. Quello è un principio che dobbiamo ribadire e cercare di portare avanti, di sviluppare.

Vado alla domanda, che in realtà è una richiesta di un parere che possa aiutare anche noi a trovare una soluzione sulla parte più controversa della delega fiscale. Noi nell'indagine conoscitiva che abbiamo chiuso a febbraio del 2020 — quindi voglio evidenziare che l'abbiamo chiusa prima dell'esplosione della pandemia — assolutamente condividevamo, così come condividiamo, la necessità di aggiornare il sistema catastale, di concludere il progetto del sistema territoriale integrato e di digitalizzare il catasto, cose che abbiamo detto e che abbiamo ripetuto.

La perplessità, ovviamente, nasce sul secondo comma del famigerato articolo 7, dove si introduce la possibilità di affiancare a tutti i dati che è necessario aggiungere nel cassetto immobiliare anche la possibilità di inserire il valore patrimoniale di mercato, la rendita attualizzata legata al valore di mercato e quindi al valore normale.

Io chiedo che cosa pensano il Consiglio Nazionale del Notariato e l'Associazione dei Geometri Fiscalisti su questo. La perplessità è questa: in realtà già allo stato embrionale, con le quotazioni OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), anche contestate in parte, c'è già una rilevazione di quelli che sono i prezzi di mercato; e la rilevazione è su atti di compravendita, quindi su atti realmente stipulati. Non c'è il rischio che un messaggio di questo tipo possa essere pericoloso o destabilizzante in un periodo come questo in cui si cerca faticosamente di uscire dalla crisi pandemica, e si sta riuscendo a uscirne anche soprattutto grazie agli incentivi, alle misure di agevolazione, di recupero, di efficientamento energetico del patrimonio edilizio, e quindi anche di rilancio del mercato edilizio immobiliare?

Un messaggio di questo tipo era necessario? Chiedo quale potrebbe essere la soluzione che possa accontentare l'Unione europea, perché alla fine sappiamo che questo è un messaggio per l'Unione europea per cercare di fluidificare l'arrivo degli ulteriori fondi del PNRR, ma allo stesso tempo tranquillizzare il mercato edilizio, che tanto ancora può fare per aiutarci a uscire dalla crisi pandemica. Grazie.

PRESIDENTE. Grazie, senatore Fenu. Saluto la vicepresidente, la senatrice Gaudiano, che è collegata ma non può intervenire. Ha chiesto la parola il senatore Marino.

MAURO MARIA MARINO (*intervento da remoto*). Grazie, presidente. Innanzitutto ringrazio tantissimo gli auditi, perché penso che ci abbiano dato riflessioni stimolanti anche rispetto al lavoro che noi abbiamo fatto precedentemente. Anzi, devo dire che siamo chiamati noi a questo punto ad agire perché è evidente che i temi che abbiamo affrontato in sede di Commissione di vigilanza sull'anagrafe tributaria hanno la loro trasversalità che, partendo dall'indagine sulla situazione immobiliare, hanno però seguito il corso degli eventi con l'approfondimento proprio sul 110 per cento, e arrivando a completezza con questa analisi. Quindi non un intervento *spot*, ma devo dire che c'è una *vision* in tutto questo.

Io apprezzo moltissimo il fatto che noi ora siamo nella condizione di poter dire che possiamo svolgere un ruolo importante e significativo, perché siamo nella fase *de iure condendo*, e quindi, questi stimoli li dobbiamo tradurre in elementi pratici.

Ultima cosa, considererei questo un punto di svolta rispetto a un percorso — se lo ricorderà bene il presidente Mion — che si iniziò sette anni fa, quando si parlava ancora della delega fiscale, della legge n. 23/2014, dove noi analizzammo tutta una serie di elementi molto importanti.

Le domande sono fondamentalmente due, più rivolte forse al presidente Mion. La prima: noi sappiamo che nel corso degli anni ci sono state valutazioni diverse sulla tempistica necessaria per arrivare alla re-

visione del catasto. Qui apro una parentesi: io spero che noi possiamo dare un contributo di verità, perché la narrazione giornalistica che viene fatta di questo provvedimento è sicuramente scollegata dalla realtà. E in quelle analisi tempistiche c'erano considerazioni che partivano dall'allora Agenzia del territorio, che parlavano di dieci anni, quando invece più di un professionista — parlo dei Master in diritto tributario di Genova ma anche dell'AGEFIS — aveva evidenziato che la tempistica, anche con il contributo dei professionisti poteva essere assolutamente inferiore.

Noi adesso abbiamo un *time limit* che è il 2026, vorrei avere una valutazione sull'applicazione di questa tempistica. Seconda cosa, invece — io ho un approccio un po' diverso rispetto al senatore Fenu — vi chiedo: anche alla luce delle considerazioni che ha fatto il Ministro Franco in sede di audizione, quando diceva, a fronte della richiesta di proroga del 110 per cento — che io personalmente ritengo assolutamente necessaria, anche perché sappiamo tutti quali sono i problemi degli aumenti di costo delle materie prime, del reperimento delle risorse necessarie in questa fase — deve essere a tempo limitato, perché è un provvedimento estremamente costoso, anche se stiamo vedendo che sta dando un forte contributo alla ripresa del nostro Paese.

Io mi chiedo se, nell'obiettivo del raggiungimento del cassetto dell'immobile e dell'adeguamento dei prezzi di mercato per il progetto complessivo dell'Anagrafe immobiliare integrata, non si potesse prendere in considerazione, cosa che sarebbe secondo me positiva per lo Stato, una rivalutazione — quindi dovrebbe essere un *work in progress* — degli stessi immobili in funzione degli interventi fatti sul 110 per cento. Tradotto: lo Stato apre molto ai cittadini, però contemporaneamente penso che sia anche giusto che, una volta che ci sono degli interventi che penso che possano rappresentare un notevole salto di qualità per gli immobili presi in considerazione, lo Stato non debba anche, in funzione antievasiva e in funzione generale, poter godere di ritorno di questi elementi, che permetterebbero di rinnovare un patrimonio im-

mobiliare italiano che è assolutamente vetusto, ma anche di un rapporto di diritti e doveri tra Stato e cittadino, che penso che sarebbe molto utile.

Mi rendo conto che, naturalmente, questo potrebbe dilatare i tempi della valutazione stessa della revisione del catasto, però li vedo come due facce della stessa medaglia, e mi interesserebbe sapere il vostro parere da questo punto di vista. Grazie per l'attenzione.

PRESIDENTE. Grazie, senatore Marino. Se non ci sono altre richieste di interventi lascerei la replica al rappresentante del Consiglio Nazionale del Notariato, il dottor Barone, e poi al presidente Mirco Mion dell'AGEFIS. Prego, notaio Barone.

DIEGO BARONE, *consigliere nazionale del Consiglio Nazionale del Notariato (intervento da remoto)*. Innanzitutto apprezzo l'intervento del presidente Mion. Si vede che come professionisti abbiamo la stessa visione della riforma del catasto. La domanda che è stata fatta è se queste linee indicate nella legge delega sulla riforma del catasto possano rappresentare una sorta di minaccia di un aumento dell'imposizione sugli immobili. È ovvio che sulle scelte di politica fiscale il Consiglio Nazionale ha sempre avuto una posizione abbastanza neutra, nel senso che si tratta di scelte che spettano al decisore politico, al Parlamento, sotto questo profilo.

Non c'è dubbio, ma dalle parole di stamattina risulta chiaro che l'attuale sistema catasto non è in grado di fotografare la reale consistenza del patrimonio immobiliare. Non lo fa sia perché ancora, purtroppo, continua a sfuggire un buon numero di fabbricati, tra l'altro in gran parte anche esito di edificazione abusiva, ma anche perché il sistema attuale non riesce nemmeno a cogliere con la classificazione per vani, per categorie, per zone censuarie, l'esatto valore di mercato.

Da cittadino ho pienamente la consapevolezza che parlare di valore patrimoniale, di aumento delle rendite catastali, suona come il rischio di un aumento della tassazione sulle compravendite immobiliari, ma

anche di aumento di tassazione per quanto riguarda i tributi locali, quindi IMU, TARI (tassa sui rifiuti) eccetera. Nello stesso momento, l'auspicio è di riuscire a realizzare un bilanciamento, da una parte, dell'esigenza di una fotografia reale del patrimonio immobiliare. Ad esempio, condivido in pieno l'indicazione del presidente Mion, secondo cui in questa Anagrafe immobiliare integrata debbano risultare anche tutti gli altri dati sull'esistenza di vincoli, vincoli della Soprintendenza, vincoli paesaggistici, vincoli urbanistici sull'edificabilità che richiamava lo stato legittimo dei fabbricati.

Un'altra riforma, che non si sa veramente dove andrà a portarci, perché è rimasta in questo momento quasi nell'incertezza della documentazione e della normazione. Nello stesso tempo, giustamente, si richiamavano le audizioni e gli interventi nella fase precedente di un altro ciclo di audizioni da parte di questa Commissione. Anche in quell'occasione il Notariato aveva sottolineato l'opportunità di misure fiscali che riuscissero, da una parte, a contenere il consumo del suolo e, dall'altro, soprattutto il recupero, quindi il riuso del suolo edificato. Se vi ricordate, immediatamente dopo abbiamo avuto con il decreto « crescita » la possibilità di operazioni immobiliari con misure agevolative di acquisto di intero fabbricato da demolire, o comunque ristrutturare per poi rivendere. Queste sono misure che per il Consiglio Nazionale del Notariato sono sempre state una linea guida per quelli che possono essere veramente meccanismi di incentivo anche al mercato immobiliare, soprattutto in un'ottica di rispetto del nostro territorio che talvolta, purtroppo, viene dimenticato.

La risposta è: ovviamente l'esigenza di una riforma del catasto è ormai così sentita che ce lo ripetiamo ormai da decenni, perché quello che è l'attuale sistema non è in grado di recuperare effettivamente la fotografia del nostro patrimonio immobiliare. Certamente l'auspicio è che questo non si traduca semplicemente in un aumento dell'imposizione fiscale, perché finirebbe con il rappresentare una sorta di disincentivo dello stesso mercato e, quindi, un giusto bilanciamento tra le esigenze contrapposte.

Non so se il mio collega voleva aggiungere qualcos'altro.

PRESIDENTE. Io direi, dottor Barone, se è d'accordo, di lasciare la parola al presidente Mirco Mion, anche per questioni di tempo. Grazie mille.

MIRCO MION, *presidente dell'Associazione dei Geometri Fiscalisti (intervento da remoto)*. Grazie, presidente. Devo dire che questa tornata di audizioni è estremamente interessante anche per gli auditi, nel senso che ricordare quanto ha fatto la Commissione aiuta un po' a riavvolgere il nastro di quanto è stato fatto e di quanto sia importante questo argomento. I clamori degli ultimi 15 giorni e l'effetto mediatico della bozza della nuova legge delega ce lo hanno spiegato con grande intensità. Cercherò di rispondere in modo articolato sia alle sollecitazioni del senatore Marino che del senatore Fenu, partendo dalla questione legata ai timori del nuovo valore patrimoniale. Di fatto è necessario, perché teniamo conto che oggi tutte le imposte vengono calcolate su un valore che è di fatto fittizio, cioè utilizzando dei moltiplicatori che non fanno nient'altro che distorcere ciò che è già distorto per sua stessa natura, che è la rendita. Non andiamo a ricordare quali sono gli elementi che dal '39 e poi nei primi anni Novanta hanno reso questo elemento vetusto.

L'elemento legato al valore patrimoniale sarà un elemento dinamico già dall'inizio, perché andrà a rilevare anche quelli che sono di fatto gli elementi edilizi attorno all'immobile. Ed è qui che rispondo al senatore Marino, dicendo che effettivamente concordo: da una parte lo Stato dà al cittadino un'opportunità per effettuare dei lavori in forma praticamente gratuita con il 110 per cento e, quindi, di migliorare oltre che l'efficienza anche il valore patrimoniale del proprio immobile, dall'altra parte, però, questi elementi devono essere tenuti in debita considerazione come un aumento del valore.

Ritengo, quindi, di fatto che si debba avviare questa riforma, tenendo conto di quello che era già stato fatto molto bene, a

mio avviso. Non c'è nulla di nuovo di andare a scoprire per questa prima fase. Sicuramente non occorreranno dieci anni, ma in tre o cinque anni con la collaborazione di tutti gli attori si potrà attuare.

Era già stato scritto un decreto legislativo molto articolato, molto preciso, frutto della legge n. 23 del 2014 che ricordava il senatore Marino, e nel 2015 era pronto il decreto legislativo che aveva istituito le Commissioni censuarie. Io credo che quel modello sia un modello mutuabile per avviare in fretta quella che è questa prima fase prodromica, che è la fotografia dello *stock* immobiliare italiano, che ci restituirebbe una fotografia plastica di quella che è la situazione immobiliare italiana, non solo da un punto di vista dei valori fiscali, come ho detto, ma anche da un punto di vista di quelle che possono essere poi eventuali altre implementazioni. Di fatto è da

avviare e, sicuramente, lo si può fare in tempi ragionevolmente brevi e che non debbano preoccupare il cittadino.

PRESIDENTE. Grazie, presidente Mion, per queste considerazioni. Grazie al consigliere Barone e al consigliere Gunnella. Credo che oggi ci abbiate dato un ulteriore contributo importante per i lavori che stiamo svolgendo. Sono sicuro che riusciremo a produrre una sintesi che sarà molto utile per il Parlamento e per il Governo.

Grazie anche a tutti i colleghi intervenuti.

Dichiaro conclusa l'audizione.

La seduta termina alle 9.45.

*Licenziato per la stampa
il 22 dicembre 2021*

STABILIMENTI TIPOGRAFICI CARLO COLOMBO



18STC0160840