

Sintesi dell'emendamento

L'emendamento intende costituire le basi normative per una razionalizzazione complessiva del catasto urbano oltre che attraverso l'individuazione di principi fondamentali tecnici ed economici da seguire per dare maggiore omogeneità al sistema, anche attraverso adeguate innovazioni organizzative che comportano specifiche attribuzioni di compiti ai soggetti interessati (Agenzia del territorio, comuni, professionisti e cittadini). Vengono recuperati in particolare i concetti di microzona e di invarianza di gettito nonché previste modalità sintetiche per la definizione del valore e del reddito delle singole unità immobiliari.

L'articolo 4 dell'A.C. 1762 è sostituito dal seguente:

Art. 4.

(Delega per la riforma del catasto dei fabbricati e per la redazione del testo unico delle disposizioni in materia di catasto edilizio urbano).

1. Il Governo è delegato ad adottare, **entro ventiquattro mesi** dalla data di entrata in vigore della presente legge, uno o più decreti legislativi per la riforma generale del catasto dei fabbricati e per la redazione del testo unico delle disposizioni in materia di catasto edilizio urbano al fine di favorire il progressivo miglioramento della qualità dei dati e della trasparenza delle rilevazioni con conseguente recupero dell'evasione e dell' elusione nel settore immobiliare, nel rispetto dei seguenti principi e criteri direttivi:

a)- Distinzione in catasto tecnico geometrico urbano e catasto economico reddituale e patrimoniale urbano;

b)-Individuazioni di compiti, sinergie e livelli di collaborazione tra l'Agenzia del territorio, quale l'organo centrale di rilevazione del catasto geometrico e di raccordo per quello economico nonché quale fornitore di servizi alle istituzioni ed agli utenti, con particolare riferimento agli atti di conservazione del catasto, e gli enti locali chiamati a collaborare con l'Agenzia del territorio ai fini della definizione in sede locale del catasto economico;

c) individuazione dei titolari della rappresentanza in giudizio nel caso di contestazioni sulle rilevazioni geometriche ovvero sulla definizione del catasto economico;

d) determinazione delle tipologie immobiliari omogenee ed assimilate oggetto di rilevazione negli ambiti territoriali delimitati sul territorio dall'ente locale;

e) determinazione del catasto economico e dei relativi valori reddituali e patrimoniali attraverso:

1) utilizzo dei parametri di superficie orizzontale e di estensione verticale rilevati ai fini della formazione del catasto geometrico per la definizione delle unità convenzionali di consistenza cui riferire gli estimi catastali per le unità immobiliari a destinazione ordinaria;

2) segmentazione territoriale e funzionale del mercato immobiliare;

3) applicazione di metodi di valutazione matematico-statistici o comparativi ;

4) individuazione di parametri di equivalenza tra l'elemento reddituale e quello patrimoniale riferiti ad ambiti territoriali delimitati ai fini della determinazione del catasto economico;

5) definizione delle modalità e dei termini di aggiornamento periodico e conservazione del catasto geometrico e di quello economico;

f) individuazione di strutture territoriali di coordinamento di livello regionale ai fini dell'espletamento dei rapporti di collaborazione tra l'Agenzia del territorio e gli enti locali chiamati a collaborare con ai fini della definizione in sede locale del catasto economico con contestuale abrogazione delle commissioni censuarie;

g) utilizzo di adeguati strumenti di comunicazione, anche telematici, in aggiunta all'affissione all'albo pretorio o in alternativa alle modalità previste dall'articolo 74 della legge 21 novembre 2000, n. 342; per portare a legale conoscenza degli intestatari i dati disponibili presso l'Agenzia del territorio e le loro modificazioni anche ai fini della possibile instaurazione della fase contenziosa;

h) regolamentazione delle modalità telematiche di inserimento dei dati del catastali, delle loro modifiche d'ufficio o su istanza di parte nonché della manutenzione e conservazione dei dati geometrici ed economici;

i) individuazione, con periodicità almeno triennale, del valore normale delle singole tipologie di fabbricati negli ambiti territoriali individuati ai fini della determinazione del catasto economico ai sensi della precedente lettera e);

l) introduzione di misure specifiche nelle singole leggi di imposta volte ad assicurare una tendenziale invarianza del gettito complessivo relativo alle imposte erariali e comunali la cui base imponibile tiene in considerazione le risultanze catastali o i parametri ad esse collegati ivi compresa la revisione e l'assestamento dei tributi dovuti in relazione alle operazioni catastali.

m) abrogazione delle norme e dei regolamenti incompatibili con il testo unico delle disposizioni in materia di catasto edilizio urbano.

Relazione

Il problema della migliore perequazione dei valori e delle rendite catastali è ormai presente da vari anni e non ha trovato in effetti vere soluzioni ancorché vari tentativi siano stati effettuati in passato anche attraverso interventi normativi che andavano sempre più ad orientarsi verso la ricerca di elementi tecnici i quali, se è vero che sotto il profilo geometrico potevano essere considerati del tutto condivisibili, spesso non tenevano conto della variabilità della rappresentazione economica o reddituale del bene in funzione di elementi soggettivi e territoriali che ne determinavano la forte volatilità.

Il testo della delega che ora si propone e che prevede una distinzione tra catasto geometrico e catasto economico nasce sul presupposto che la pregressa produzione normativa non ha portato a risultati coerenti nel corso dei vari anni e che pertanto si rende necessario un intervento in profondità che torni a dare coerenza ed unità al sistema avvalendosi anche di ciò che di positivo viene dalle passate esperienze ed in particolare di quanto di positivo è possibile recuperare dall'impostazione del primo impianto del NCEU o dall'idea di suddividere il territorio dell'ente locale in microzone omogenee fino ad arrivare ad acquisire definitivamente sia le positività delle nuove e più vaste competenze degli enti locali anche alla luce dei riflessi del sistema catastale sull'imposizione di loro competenza, come pure non trascurando di porre a regime le modalità di utilizzazione delle moderne tecnologie.

A tale proposito è da dire, tra l'altro, che la pregressa normativa prevedeva che le tariffe d'estimo fossero determinate con riferimento all'unità di superficie e, quindi, al metro quadro e che tuttavia tale sistema non ha trovato applicazione pratica sostanziale ma anzi che se ripreso come elemento portante della riforma esso potrebbe determinare contenziosi fondati su speciose questioni di misurazione. Sul punto specifico si è, quindi, ritenuto di dover proporre una formulazione della delega che possa consentire, specie grazie alla predisposizione del testo unico, di trovare momenti di sintesi in materia ad es. attraverso la definizione convenzionale di taluni parametri (evidentemente non di quelli geometrici) evitando così che eccessi analitici impediscano la costruzione del catasto economico; una cosa è infatti determinare il valore o la rendita per metro quadro, altra cosa è dare un'indicazione chiaramente convenzionale del valore di un vano definito a sua volta in maniera convenzionale da un rapporto dimensionale derivato dalla consistenza geometrica del bene.

In particolare stante la disponibilità di una pluralità di fonti di conoscenza e della loro possibile elaborazione massiva relativamente ad elementi quali i redditi ed valori medi (utilizzando a tal fine ad es. le banche dati delle borse immobiliari o le rilevazioni dell'Osservatorio dei valori immobiliari) al fine di ricavare standards adeguati per la definizione in via comparativa del valore o del reddito dell'immobile è stato ritenuto utile prevedere che tra le modalità di definizione del valore o del reddito riferito a singola unità immobiliare si possa far ricorso non solo a metodi di valutazione matematico-statistici ma a sistemi di valutazione comparativi di relativa semplicità applicativa nella gran parte dei casi specie nel caso in cui il mercato immobiliare risulti sia particolarmente sviluppato

Del pari è sembrato utile prevedere oltre ad un adeguato ruolo dei comuni e dell'Agenzia del territorio, che dovrebbero garantire una adeguata perequazione delle rilevazioni nell'ambito delle microzone definite in ambito comunale, anche una nuova struttura di livello regionale di coordinamento. La nuova organizzazione e la ricerca della perequazione nell'ambito delle microzone o al più nell'ambito del territorio comunale comporta, peraltro, anche l'abrogazione delle Commissioni censuarie che verrebbero superate grazie al rapporto di sinergia instaurato tra

Agenzia del territorio ed enti locali mantenendosi comunque un livello regionale di coordinamento attraverso apposite strutture amministrative dedicate.

Al fine di dare migliore certezza ai rapporti giuridico tributari si è previsto, infine, che venga elaborato e pubblicizzato per aree territoriali un elemento convenzionale utile ai fini della definizione di tali rapporti in quanto richiamato in molteplici leggi di imposta e cioè il cosiddetto “valore normale” che, superando in ciò l’ormai obsoleto concetto di valore catastale, consentirebbe appunto, laddove adeguatamente pubblicizzato, di addivenire più facilmente alla definizione di molteplici rapporti giuridico tributari evitando in radice anche l’appesantimento delle possibili fasi contenziose.

A quest’ultimo proposito è stato ritenuto opportuno, infatti, affiancare, come si è detto in precedenza, ai metodi di valutazione matematico-statistici anche i più empirici metodi comparativi di stima. Quanto precede tenuto conto che nella pratica quotidiana questi ultimi trovano una sostanziale accettazione da parte dei soggetti interessati..

Appunto

La proposta di modifica dell'attuale formulazione dell'articolo 4 dell'atto camera 1762 intende costituire il fondamento per una razionalizzazione complessiva del catasto urbano i cui pilastri fondamentali sono i seguenti.

- coesistenza di un catasto geometrico (risultante da misurazioni di superficie e di altezza) con quello economico definito attraverso l'individuazione, nell'ambito di microzone, di elementi di valutazione media del vano catastale inteso come rappresentazione sintetica di consistenza geometrica ai fini della determinazione della consistenza patrimoniale dell'immobile cui applicare parametri di redditività media omogenei per tipologia immobiliare considerata nella microzona interessata.
- instaurazione di rapporti di sinergia tra l'Agenzia del territorio e d enti locali al fine di garantire economie di scala nella gestione delle informazioni catastali.
- previsione di un testo unico che salvaguardando la pregressa normativa ancora funzionale, provveda a dare omogeneità alla materia coordinando l'esistente e provvedendo, altresì, agli aggiornamenti della stessa secondo i principi previsti dalla delega ivi compresi quelli relativi alle modalità di applicazione delle nuove tecnologie.
- previsione della invarianza di gettito attraverso adeguati interventi nelle singole leggi di imposta ad evitare effetti moltiplicatori sui singoli tributi conseguenti alla applicazione della nuova normativa recata dal previsto testo unico.
- previsione di adeguate garanzie di difesa per il contribuente attraverso l'individuazione di ulteriori strumenti legali finalizzati a portare a conoscenza di esso le eventuali modifiche delle risultanze catastali.
- previsione della determinazione periodica di un "valore normale" inteso come valore medio degli immobili collegato alla consistenza e qualità degli stessi da rendere pubblico ai fini delle sole applicazioni di natura tributaria (la determinazione avrebbe effetto sulle imposte dirette, sull'IVA e sulle imposte sui trasferimenti estinguendo sul nascere possibili controversie concernenti il valore degli immobili ai fini fiscali).
- previsione del superamento delle commissioni censuarie in quanto sostituite dal rapporto di sinergia tra Agenzia delle entrate ed enti locali coordinati a livello regionale dalle previste strutture amministrative dedicate.