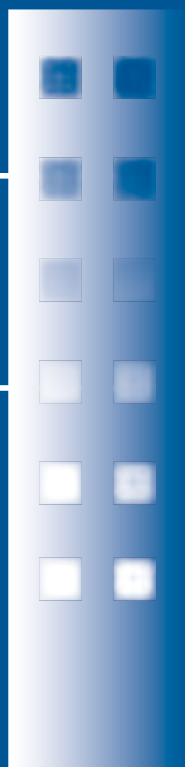


APPENDICE AL VOLUME

L'INVENTARIO CATASTALE:
IL RECUPERO DELLA QUALITÀ DEI
DATI AMMINISTRATIVI





APPENDICE AL VOLUME

L'INVENTARIO CATASTALE: IL RECUPERO DELLA QUALITÀ DEI DATI AMMINISTRATIVI

Il sistema informativo territoriale dell'Agenzia delle Entrate¹ si fonda sulle componenti istituzionali del Catasto, della Pubblicità Immobiliare, dei Servizi tecnico-estimativi e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). A supporto dell'erogazione dei servizi, l'Agenzia ha reso disponibile il proprio sito *web* e il portale di servizi telematici ("Sister" e "Portale per i Comuni"), tramite i quali colloquia con cittadini, professionisti, amministrazioni locali ed altri Enti.

L'Agenzia delle Entrate ha sempre posto molta attenzione alle innovazioni tecnologiche e alla possibilità di sviluppare nuovi servizi per il **miglioramento della qualità dei dati**, la semplificazione degli adempimenti, il controllo del territorio, ritenendo la propria infrastruttura tecnologica - nelle sue componenti catastali e cartografiche - evoluta e progettata per rispondere ai volumi crescenti di richieste dal mondo istituzionale e professionale, oltre che dai singoli cittadini.

Un'infrastruttura tecnologica orientata allo sviluppo di servizi sempre più progrediti e tendenzialmente in grado di ospitare anche le eventuali applicazioni necessarie a sostenere il processo generale di riforma del sistema estimativo del Catasto dei Fabbricati.

Un patrimonio informativo indispensabile allo svolgimento di tutte le fasi di un complesso e articolato progetto di riforma.

Pertanto, dare garanzia e continuità nel tempo di un elevato livello di qualità dei propri dati entro una piattaforma tecnologica evoluta, rappresenta da molti anni uno degli obiettivi che l'Agenzia persegue regolarmente, anche al fine immediato di fornire servizi ai cittadini, ai professionisti e alle istituzioni attraverso la produzione e la consultazione dei dati immobiliari. Sviluppando applicativi informatici di elevata qualità per l'utenza professionale che collabora direttamente all'aggiornamento delle banche dati catastali, cartografiche e ipotecarie, in piena autonomia e sulla base sia di rigorosi principi etico-professionali sia di controlli da parte dell'Agenzia attraverso i più avanzati standard scientifici.

Il miglioramento costante della qualità dei dati immobiliari è parte essenziale delle politiche che governeranno, nel prossimo futuro, l'innovazione metodologica, tecnologica ed organizzativa dei dati immobiliari gestiti dall'Agenzia delle Entrate.

Il potenziamento e il consolidamento delle attività e le risorse messe in campo per il governo della qualità, all'interno di un quadro coerente ed organico, ma entro i vincoli delle risorse consentite, determinerà tra l'altro una maggiore efficienza dei processi di servizio e una crescita della qualità dei dati immobiliari prodotti e consultabili dalla collettività.

A.1 L'ANAGRAFE IMMOBILIARE INTEGRATA

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

In sintesi, sono state poste le premesse per trasformare un sistema autoreferenziale e separato in un sistema aperto, integrato, interoperabile, che condivide le informazioni con gli enti destinati alla gestione del territorio e della fiscalità immobiliare.

In tale contesto, l'Anagrafe Immobiliare Integrata² 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.

Con la costituzione dell'Anagrafe Immobiliare Integrata e dunque l'integrazione delle banche dati disponibili, l'Agenzia delle Entrate riconsidera il proprio patrimonio informativo in una visione unitaria, avvalendosi di una infrastruttura informativa che connetta la rappresentazione e la gestione dei dati alla descrizione degli immobili e dei loro riferimenti a diritti e soggetti.

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

A.1.1 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.

Alcune attività propedeutiche allo sviluppo dell'Anagrafe Immobiliare Integrata sono state avviate fin dalla nascita delle Agenzie fiscali:

- il completo aggiornamento degli archivi informatizzati catastali (evasione dell'arretrato documentale);
- la costituzione di nuovi archivi di dati informatizzati (archivio planimetrie e archivio cartografia digitale);
- la costituzione e gestione della banca dati delle quotazioni immobiliari;
- la reingegnerizzazione delle architetture logiche delle basi dati delle Conservatorie dei Registri Immobiliari e delle infrastrutture di servizio;
- l'informatizzazione delle note di conservatoria di oltre un ventennio ante automazione, con acquisizione ottica dei documenti cartacei e validazione dei dati anagrafici dei soggetti in esse presenti, nonché, per sopperire alla mancata integrazione ex-ante dei dati, la generazione delle correlazioni fra i dati di Catasto e di Pubblicità Immobiliare.

Già in sede di progettazione del nuovo sistema informativo di Pubblicità Immobiliare, basato su un'architettura centrale e flessibile, è stato possibile creare il primo nucleo dell'Anagrafe Immobiliare Integrata, intesa come archivio centralizzato contenente, oltre ai dati afferenti la Pubblicità Immobiliare, anche i dati del Catasto censuario a livello nazionale, replicati quotidianamente dal sistema informativo catastale, quest'ultimo impostato invece su un'infrastruttura distribuita a livello provinciale.

Tuttavia, al di là dei menzionati interventi tecnologici e di alcune integrazioni di processo, ancor oggi i diversi ambiti dell'Anagrafe Immobiliare Integrata - quello del Catasto censuario e cartografico, della Pubblicità Immobiliare e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - procedono in modo sostanzialmente autonomo; tant'è vero che i processi di aggiornamento delle basi informative vengono comunque portati a termine, pur in presenza di incoerenze e disallineamenti, ed i servizi erogati sono rigidamente distinti.

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:

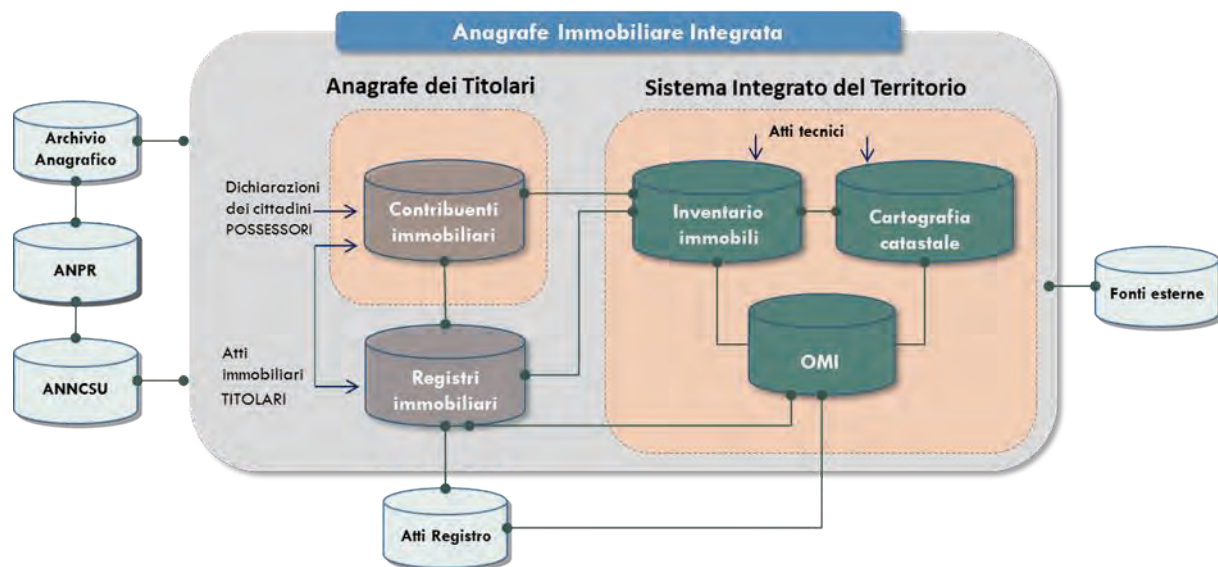
- gestire il mondo della Pubblicità Immobiliare anche con l'obiettivo di sovrintendere all'aggiornamento delle intestazioni degli immobili catastalmente individuati, sviluppando nuovi processi che possano migliorare la qualità dei dati (successioni telematiche, collegamento con registro delle imprese 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 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 - BDI), 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 figura seguente illustra il punto di arrivo del processo di evoluzione del sistema informativo catastale, attraverso la razionalizzazione delle banche dati all'interno della nuova infrastruttura logica dell'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).

Figura A.1 – Evoluzione del sistema informativo catastale. L'Anagrafe Immobiliare Integrata



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.

In tal senso, non si potrà prescindere dal potenziamento delle attività di collaborazione e di interscambio informativo con i notai e gli altri *stakeholder*, come sarà chiarito nel prosieguo del documento. Tali attività consentiranno il riscontro delle informazioni possedute dall'Agenzia con quelle presenti in domini esterni a essa, favorendone la verifica e l'aggiornamento.

La componente AdT ha l'obiettivo di costituire l'anagrafe dei titolari di 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.

A.1.2 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, separati sono anche i processi di aggiornamento in genere confinati all'interno dell'ambito riferibile alla singola componente del sistema catastale. Questo modello di gestione degli archivi del patrimonio immobiliare, ormai consolidato, si è avviato con l'entrata in conservazione del Catasto (1956 Catasto Terreni; 1962 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 31 maggio 2010, n. 78 è stato definito per l'Agenzia un ruolo di riferimento e sussidio per le Pubbliche Amministrazioni centrali e locali nella gestione del territorio.

In questo contesto, i dati del dominio "Territorio" dell'Agenzia delle Entrate assumono un'importanza strategica negli ambiti applicativi della imposizione immobiliare, del contrasto all'evasione e all'elusione fiscale, del controllo e governo dei fenomeni di trasformazione 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 (cfr. paragrafo successivo) 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. Nei casi sopra indicati, impediscono il posizionamento dell'unità immobiliare, censita al Catasto Edilizio Urbano, ma non allineata, sulla particella rappresentata in Cartografia.

Tali disallineamenti non hanno effetti sul vigente sistema estimativo catastale, tuttavia la mancata bonifica degli stessi rappresenta una criticità per un'efficace rappresentazione degli "oggetti" e dei "soggetti" immobiliari nonché l'implementazione di nuovi modelli di valutazione catastale delle proprietà immobiliari, in quanto impediscono una completa correlazione tra le banche dati catastali e di conseguenza, limitatamente a tali casi, la "navigazione" fra i diversi *data base*.

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.

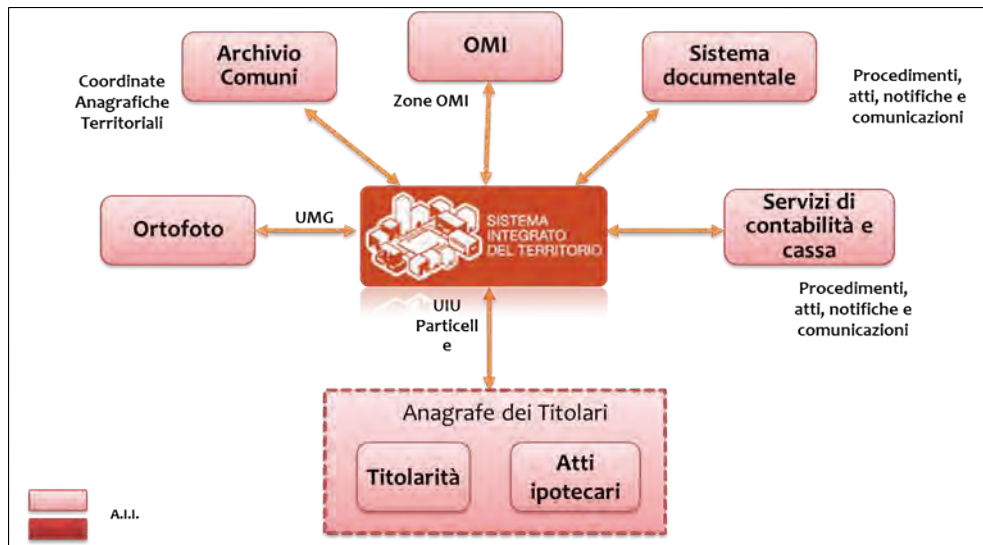
Il Sistema Integrato del Territorio (SIT), in via di sviluppo, è un sistema informativo territoriale che integra informazioni grafiche (elementi geometrici, posizionali e rappresentazioni del territorio) con informazioni alfanumeriche (attributi censuari), caratterizzato dalla georeferenziazione dei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

Con il SIT è possibile, inoltre, 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.

Figura A.2 – Le relazioni del Sistema Integrato del Territorio con altre banche dati



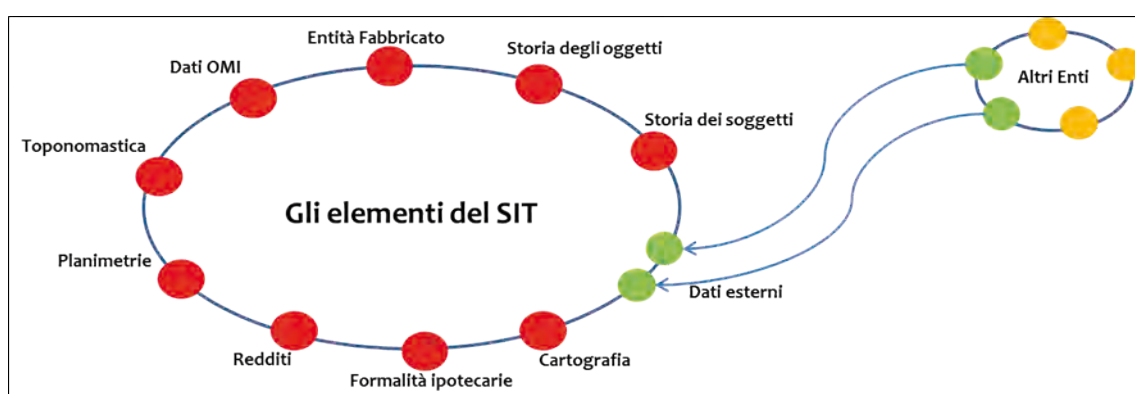
Di seguito i criteri fondamentali su cui si basa il SIT:

- **comprensibilità:** le informazioni devono avvicinarsi al linguaggio naturale del richiedente; ad esempio i cittadini utilizzano gli indirizzi, mentre coloro che eseguono analisi o monitoraggio del territorio preferiscono la localizzazione o zonizzazione su base geografica o cartografica;
- **accessibilità:** è importante la circolazione dell'informazione per ottenere, in un processo virtuoso di ritorno, conferme sulla loro qualità e completezza;
- **interoperabilità:** i dati devono poter essere utilizzabili in altri sistemi (anche in attuazione delle direttive comunitarie INSPIRE) e permettere la partecipazione di altri Enti alla loro manutenzione e validazione.

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.

Figura A.3 – Gli elementi del Sistema Integrato del Territorio





Dalla definizione del SIT e dalle sue regole di qualità è possibile derivare i seguenti **principi fondamentali**:

- la rappresentazione cartografica di base del SIT è quella del Catasto Terreni;
- l'identificativo degli immobili (particelle, fabbricati ed unità immobiliari) è univoco e derivato dalla mappa del Catasto Terreni;
- il SIT è alimentato con informazioni di alta qualità che si riferiscono ad oggetti immobiliari descritti in documenti formali predisposti nell'ambito dei processi di trasformazione del territorio;
- in fase di "costituzione", il SIT contiene tutti i dati preesistenti nel sistema informativo catastale dell'Agenzia, comprese le tabelle che permettono oggi la loro correlazione (integrazione *ex-post*), riorganizzati secondo le logiche previste dal nuovo modello concettuale;
- in fase di "conservazione", il SIT contiene i dati previsti nel nuovo modello concettuale e che sono nativamente integrati (integrazione *ex-ante*);
- il "*fabbricato*" è una entità geometrica sovraordinata alle unità immobiliari ed il SIT potenzialmente potrebbe, se integrato con adeguati flussi di informazioni esterne, anche gestire il suo ciclo di vita (una sorta di fascicolo di fabbricato);
- i processi di aggiornamento delle banche dati devono sempre garantire la consistenza dell'identificazione catastale e la piena correlazione con i soggetti titolari di diritti reali gestiti attraverso la componente Anagrafe dei Titolari;
- tutte le informazioni relative agli immobili devono essere gestite dal SIT e ogni atto deve far riferimento a immobili conosciuti dal SIT;
- i processi di aggiornamento gestiscono l'informazione rappresentata dal livello di integrazione, sia registrandone il grado raggiunto da ogni singolo dato, che impedendone il degrado;
- qualsiasi informazione estraibile dal SIT è corredata da specifici valori del suo livello di qualità intrinseca e di affidabilità.

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.

NAVIGAZIONE DEL SISTEMA INTEGRATO DEL TERRITORIO

Figura A.4 – Gli attuali strati informativi (layers) del Sistema Integrato del Territorio

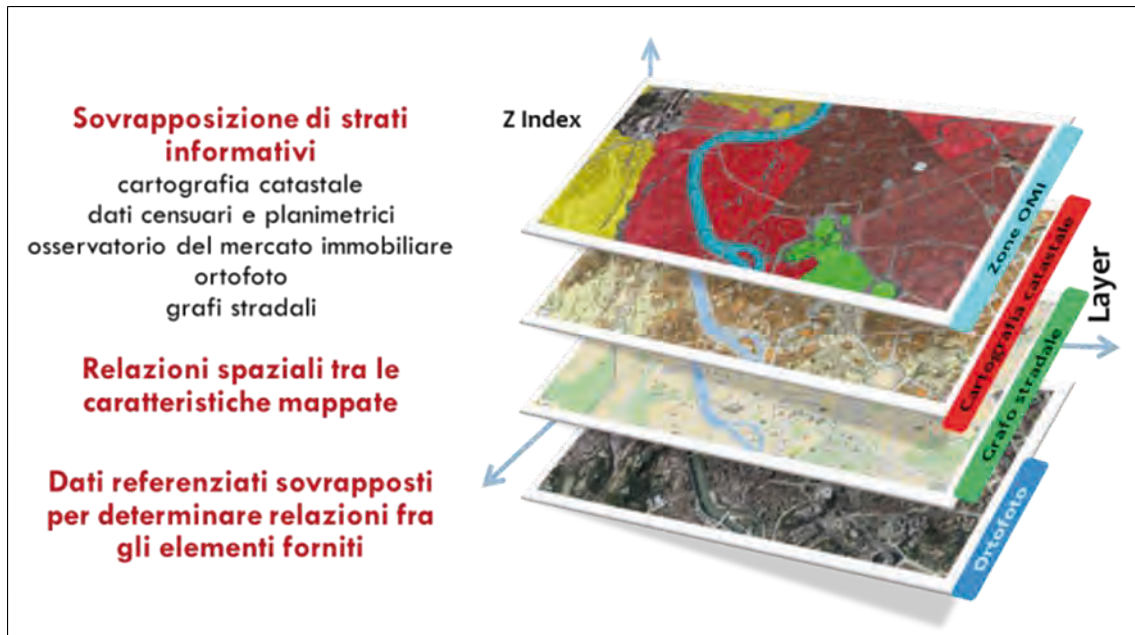


Figura A.5 – La rappresentazione integrata delle informazioni del Sistema Integrato del Territorio – il fabbricato

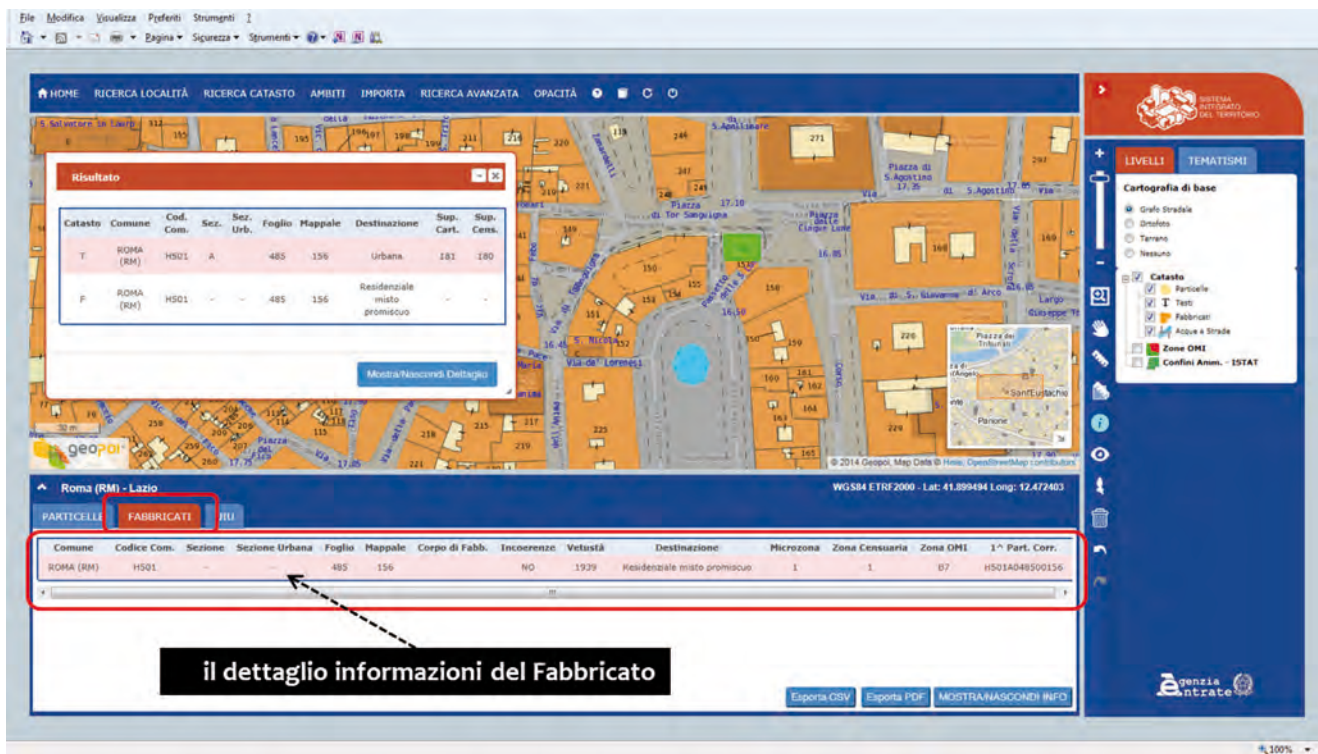


Figura A.6 – La rappresentazione integrata delle informazioni del Sistema Integrato del Territorio – le unità immobiliari urbane

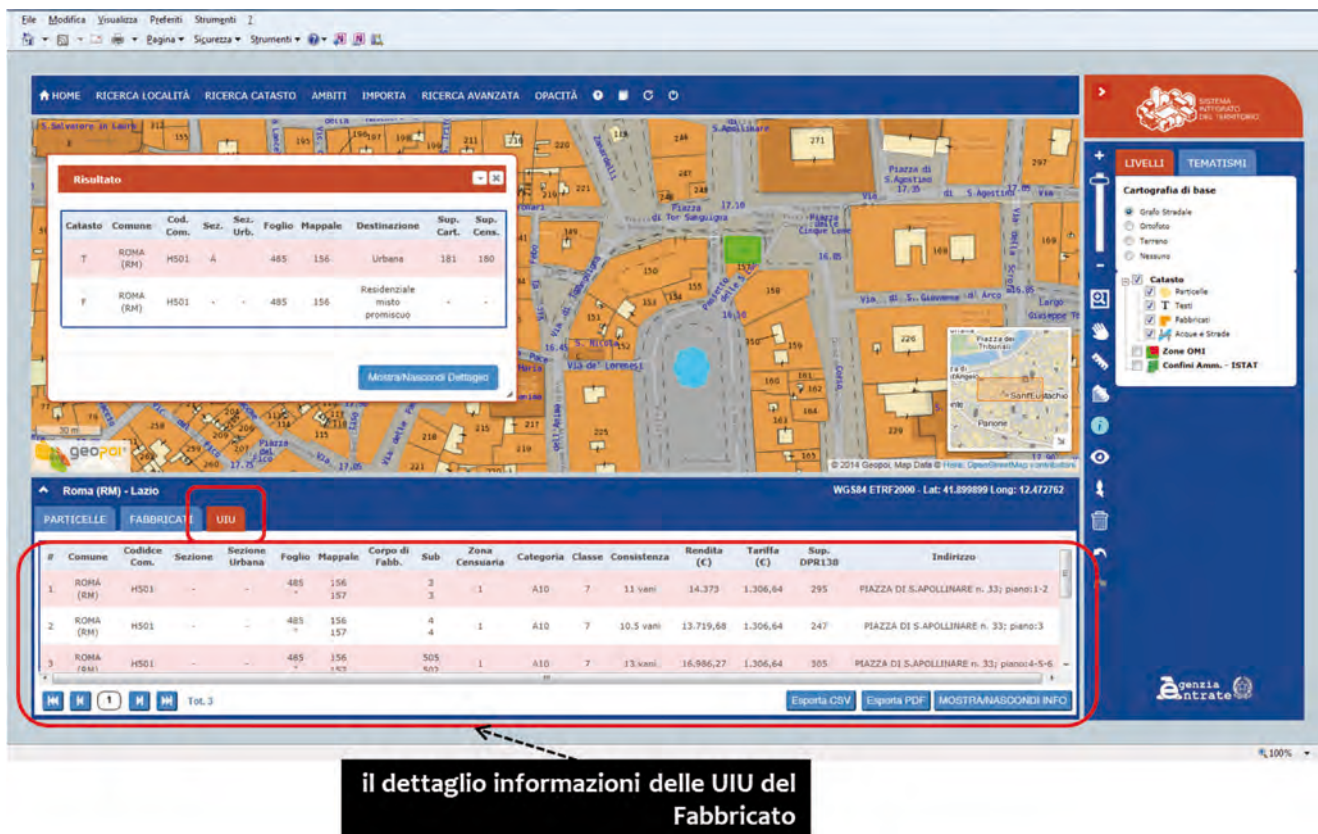
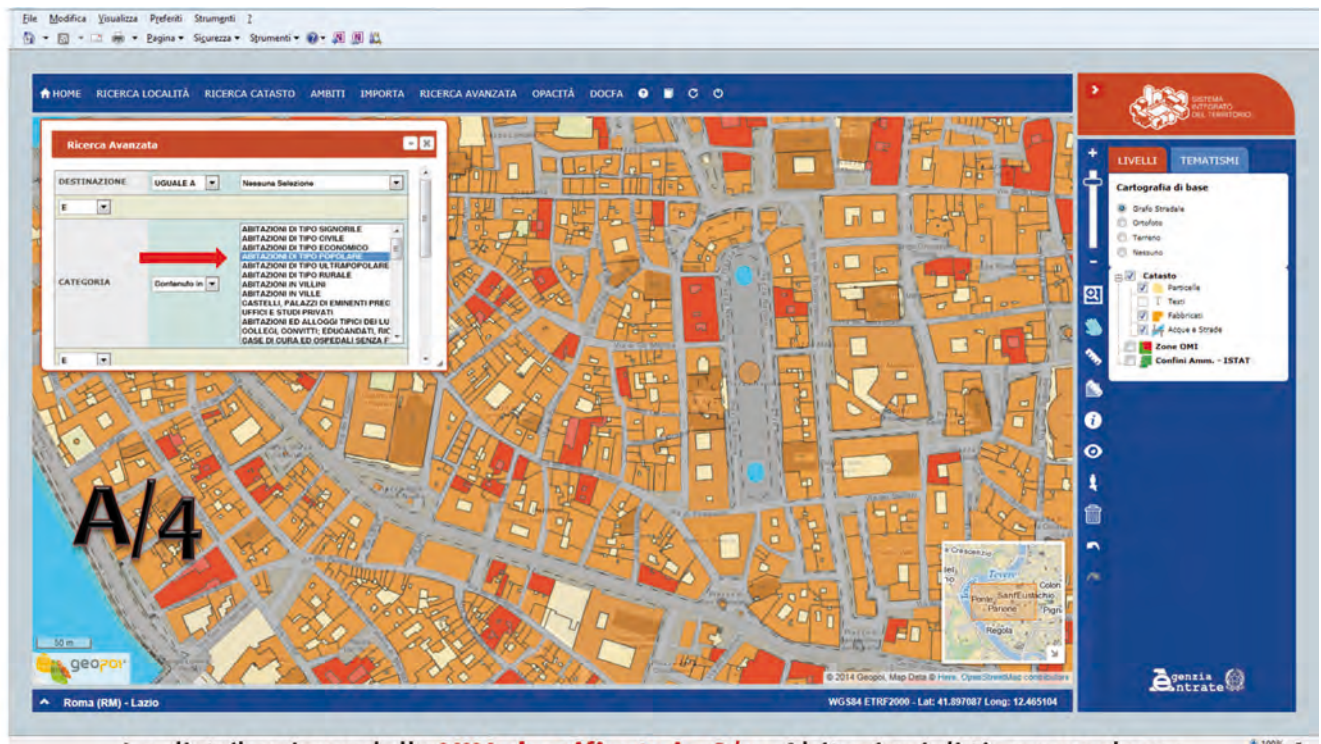


Figura A.7 – Le analisi territoriali del Sistema Integrato del Territorio – le categorie catastali



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

Figura A.8 – Le analisi territoriali del Sistema Integrato del Territorio – 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 A.9 – L'integrazione con le informazioni extra-dominio del Sistema Integrato del Territorio

Street View di Google integrato nel SIT

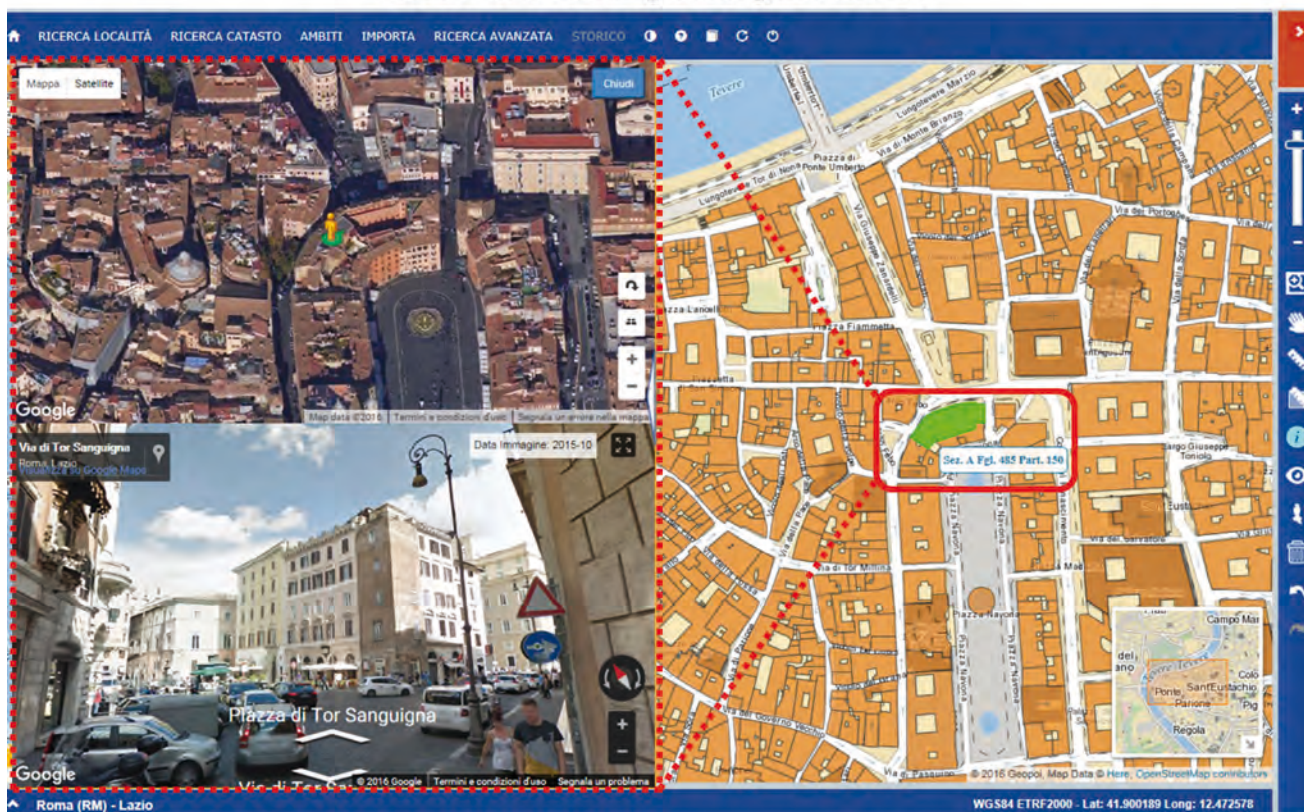
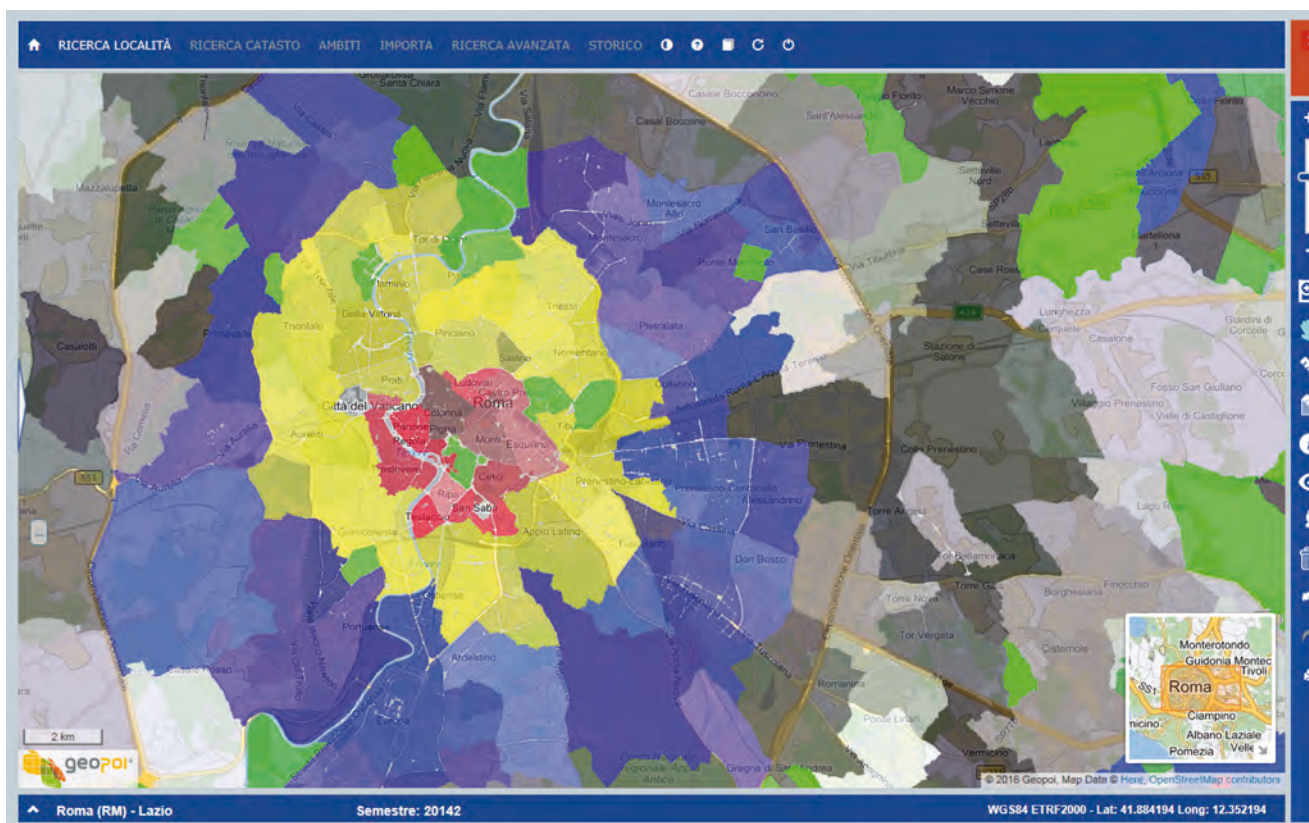


Figura A.10 – La rappresentazione economica (zone OMI) del Sistema Integrato del Territorio



A.1.3 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 giudiziari³.

Soprattutto in passato, le "*domande di volture*" non venivano 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 certezza che gli intestatari catastali siano 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 derivano⁴.

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, 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);
- coinvolgere gli intermediari (professionisti, CAF, notai, geometri, 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.

E' necessario cioè attivare e consolidare un ciclo virtuoso, di miglioramento continuo della qualità dei dati, come sintetizzato nella figura seguente.

Figura A.11 – Il processo di miglioramento della qualità dei dati



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, vale a dire 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.

E' 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 es.: Anagrafe Nazionale della Popolazione Residente, dichiarazioni dei redditi, ecc.) e alla collaborazione con altri soggetti istituzionali (per es.: Comuni, ecc.).

Con specifico riguardo a tale 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** – ambito finalizzato alla corretta identificazione degli intestatari catastali degli immobili e da realizzarsi:
 - con interventi di verifica e associazione delle informazioni delle basi dati catastali e ipotecaria, con modalità automatiche o semi-automatiche;
 - 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** – ambito 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** – ambito finalizzato alla realizzazione di nuovi servizi di consultazione integrata dei dati di Catasto e Pubblicità Immobiliare con esposizione dei livelli di integrazione.

BONIFICA DEI DATI PREESISTENTI

Per quanto attiene alla bonifica dei dati finalizzata alla corretta identificazione, ai fini fiscali, degli intestatari di immobili, la prima fase di lavoro ha riguardato l'impianto della cosiddetta "marcatura delle titolarità".

Nell'ambito dell'infrastruttura tecnologica dell'Anagrafe Immobiliare Integrata, sono state sviluppate specifiche procedure automatiche finalizzate al colloquio tra le basi dati del Catasto censuario e di Pubblicità Immobiliare e all'attribuzione del livello di affidabilità delle intestazioni catastali, inteso come riferibilità certa e coerente con l'atto legale o la dichiarazione di successione da cui le stesse intestazioni derivano⁵.

Gli interventi mirati alla costituzione dell'archivio dell'Anagrafe dei Titolari, al momento, si sono basati nel riscontrare i soggetti intestatari degli immobili censiti al Catasto negli archivi di Pubblicità Immobiliare.

Tali interventi sono stati realizzati con l'espletamento di attività, sia massive (cioè con l'impiego di procedure informatiche) sia puntuali, che hanno consentito di stabilire il livello di integrazione fra le informazioni presenti nei due archivi.

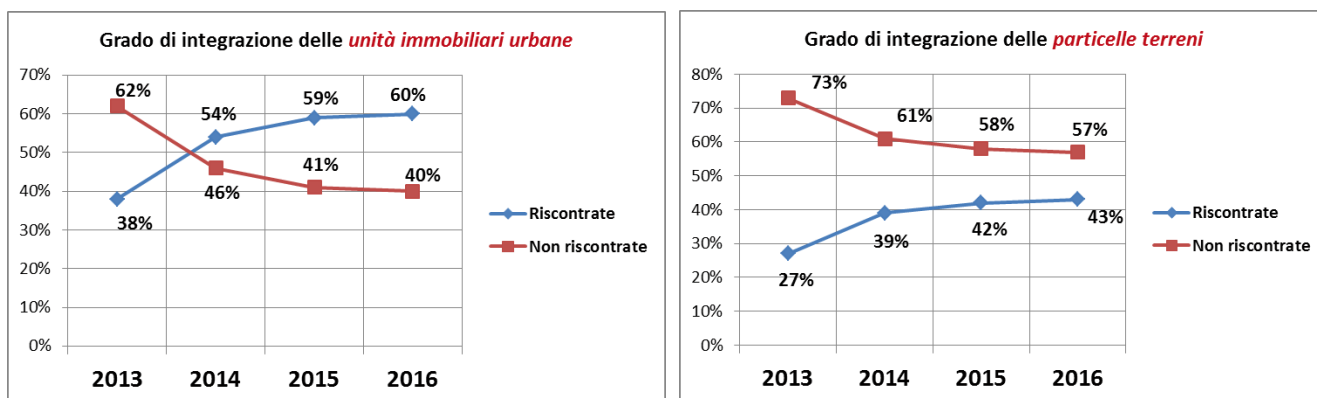
Tra le attività messe in campo per migliorare tali livelli di integrazione, vi è l'acquisizione dei soggetti da note redatte prima dell'automazione degli archivi di Pubblicità Immobiliare (disponibili solo in formato cartaceo). E' allo studio la bonifica delle intestazioni catastali, laddove siano riscontrabili delle anomalie sanabili.

La prima "marcatura" ha elaborato esclusivamente le note di Pubblicità Immobiliare del periodo informatizzato, poiché risultano le sole per le quali sono disponibili gli identificativi catastali dei beni immobili, ed ha permesso di censire il livello di affidabilità delle intestazioni catastali di tutti gli immobili (63 milioni di unità immobiliari urbane e 85 milioni di particelle di terreni).

Nella prima fase di lavoro (2013) è emerso che il 38% delle unità immobiliari urbane e il 27% delle particelle dei terreni censiti in Catasto presentavano una situazione degli intestati catastali perfettamente riscontrata con le formalità di Pubblicità Immobiliare.

Nei successivi interventi di perfezionamento delle procedure automatiche (2014) unitamente allo sviluppo di specifiche applicazioni di cosiddetta "marcatura manuale", utilizzate dagli Uffici Provinciali-Territorio per correlare i dati catastali con le informazioni reperibili dalle note del periodo di pre-automazione delle Conservatorie, acquisite in formato ottico, si è potuto migliorare il livello di affidabilità delle intestazioni che, al 31 dicembre 2014, si attestava al 54% per le unità immobiliari urbane e al 39% per i terreni.

Figura A.12 - Livello di affidabilità degli immobili – anni 2013-2016



Nei due anni successivi (2015-2016), in virtù delle attività, tuttora in corso, il grado di correlazione delle basi dati catastali e di Pubblicità Immobiliare si è incrementato di un ulteriore 11% per le unità immobiliari urbane e del 10% per i terreni.

Contestualmente, si sta dando nuovo impulso alle attività propedeutiche (acquisizione dei soggetti da note ottiche) al fine di disporre di una più ampia base informativa di riferimento per migliorare i livelli di integrazione.

Come già accennato in precedenza, per il piano delle attività sopra esposto, realizzato integralmente all'interno dell'Agenzia, sono fondamentali la crescita e il consolidamento delle attività di interscambio nonché la collaborazione con forme ancor più strutturate con i soggetti esterni, in *primis* gli Enti locali, che forniscono gli elementi informativi utili a completare, correggere e aggiornare, sulla base di regole condivise, l'Anagrafe dei Titolari, nonché gli altri *stakeholders*, come i notai, principali alimentatori della banca dati di Pubblicità Immobiliare.

Altrettanto importante è l'apporto che potrà essere fornito dai cittadini mediante istanze e segnalazioni da formularsi con modalità semplificate utilizzando i canali telematici dell'Agenzia (Fisconline, Entratel, Contact Center).

NUOVO PROCESSO DI AGGIORNAMENTO

Su questo fronte l'Agenzia delle Entrate è impegnata, in ottica di unificazione e semplificazione, a rivedere il processo di aggiornamento delle intestazioni catastali. A tal fine si sta procedendo lungo due direttrici, secondo un piano di interventi che riguarda:

1. la definizione di nuovi processi che riducono drasticamente il numero delle domande di volture presentate, perché collegano gli aggiornamenti delle intestazioni catastali ai documenti da cui derivano (dichiarazione unica di successione e di voltura catastale);
2. la revisione del processo di gestione della "domanda di volture" collegato ai servizi dell'Anagrafe dei Titolari, al fine di ridurre i casi di volture non eseguite o eseguite in modo non corretto.

Quanto alla *dichiarazione unica di successione e voltura catastale*, si segnala che da gennaio 2017 è disponibile il nuovo modello "online" e la dichiarazione di successione può essere presentata direttamente da casa, dai contribuenti in possesso del codice Pin, tramite i servizi telematici della Agenzia delle Entrate.

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

Con riferimento alla gestione delle domande di volture, sono in corso di sviluppo le procedure informatiche che sostituiranno gli strumenti - e relativa modulistica - attualmente a disposizione degli Uffici e degli utenti per l'aggiornamento delle intestazioni catastali, in un'ottica di integrazione con le informazioni reperibili nei registri di Pubblicità Immobiliare.

Il processo unificato di aggiornamento delle intestazioni catastali prevede regole e strumenti automatici di controllo, sia nella fase di predisposizione che in quella di accettazione del documento di aggiornamento, mutate dal "Modello Unico Informatico". Ciò garantisce l'integrazione nativa dei dati e l'automatica attribuzione del livello di integrazione ad avvenuta registrazione della voltura.

Il presupposto del corretto aggiornamento delle intestazioni è la prevalenza degli atti legali e del loro contenuto rispetto al contenuto delle domande di volture, eliminando la possibilità di aggiornare le intestazioni in sede di dichiarazione di nuova costruzione, al fine di garantire l'evidenza della continuità della titolarità nel passaggio dell'immobile da terreni a fabbricati.

L'infrastruttura di riferimento è quella dell'Anagrafe dei Titolari e le applicazioni informatiche gestiscono tutte le tipologie di aggiornamento degli intestati:

- domanda di volture per la creazione di una nuova intestazione catastale;
- istanza di correzione di errori sull'intestazione catastale corrente commessi dagli Uffici nella fase di aggiornamento;
- istanza di rettifica di errori commessi dal contribuente nelle domande che hanno dato luogo all'intestazione catastale;
- istanza di allineamento relativa ad atti di aggiornamento pregressi non ancora registrati in banca dati;
- segnalazione di incoerenze da parte di soggetti terzi rispetto ai soggetti obbligati alla presentazione della domanda di volture (ad es. con l'utilizzo delle informazioni derivate dal modello 730 precompilato).

L'obiettivo è migliorare la qualità dei dati immessi nelle basi informative attraverso la possibilità di un riscontro automatico delle informazioni (anche da Anagrafe Tributaria) e ridurre i tempi di trattazione degli aggiornamenti utilizzando strumenti, canali di contatto e processi innovativi.

NUOVI SERVIZI

Riguardo ai nuovi servizi di accesso alle informazioni costruiti sull'Anagrafe Immobiliare Integrata, questi si suddividono in:

1. **consultazione integrata**, che espone in modo unitario le informazioni desumibili dagli archivi catastali e ipotecario ed ha valore di "visura";
2. **attestazione integrata**, che attesta ai fini fiscali l'oggetto ed il soggetto passivo di imposta mediante la verifica di integrazione tra tutti gli archivi disponibili presso l'Agenzia ed ha pertanto valore di "certificato".

La consultazione integrata fornisce le informazioni contenute nelle banche dati catastali ed ipotecaria, con il relativo livello di integrazione, lasciando all'utente il compito di decidere se le informazioni ricevute siano sufficienti a determinare lo stato e la situazione di possesso dei beni immobili o se vi sia la necessità di effettuare ulteriori indagini attraverso le visure catastali e le ispezioni ipotecarie tradizionali.

Si tratta di un servizio che può soddisfare, in particolare, le istanze delle Amministrazioni locali, perché dà una serie di "indizi" preziosi per chi svolge attività di accertamento, utili ad ottimizzare gli sforzi di indagine.

All'attualità, la consultazione integrata è disponibile e ampiamente verificata negli Uffici Provinciali-Territorio.



Per quanto attiene all'utilizzo del servizio da parte degli utenti esterni, l'Agenzia, dopo una fase sperimentale condotta con 119 Comuni, ha realizzato i nuovi servizi di consultazione integrata da rendersi disponibili sulla piattaforma SISTER, che replicano le medesime funzionalità per le interrogazioni puntuali (per immobili e per soggetto) e le interrogazioni massive (liste selettive).

L'obiettivo è di avviare una ulteriore sperimentazione coinvolgendo, in prima istanza, un numero limitato di Comuni disponibili a collaborare alla verifica della fruibilità dei servizi realizzati e alla loro efficacia per le funzioni di accertamento proprie degli Enti locali. Ulteriore ambito di collaborazione previsto è quello dell'interscambio di informazioni volte a completare, correggere e aggiornare la banca dati sulla base di regole condivise.

L'accesso al servizio di consultazione dell'Anagrafe Immobiliare Integrata - che dovrà essere esteso a tutti i Comuni tramite uno o più decreti del Ministro dell'Economia e delle Finanze, previa intesa con la Conferenza Stato-città ed autonomie locali - rappresenterà non solo un significativo passo avanti nell'efficienza dei servizi offerti dall'Agenzia, ma anche un forte contributo al dialogo fra le diverse Amministrazioni pubbliche, a vantaggio di tutti i cittadini, dei professionisti e delle imprese. Allo stato attuale, il servizio è utilizzato da alcuni Comuni che effettuano la sperimentazione.

Con l'utilizzo del servizio, gli Enti locali disporranno di dati il cui livello di affidabilità sarà noto, con la conseguente possibilità di semplificare gli adempimenti a carico del contribuente.

Da ultimo, l'attestazione integrata, l'altro servizio previsto dall'articolo 19, comma 1, del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78, in fase di sviluppo e strettamente correlato al raggiungimento di un elevato grado di integrazione degli archivi, dovrà necessariamente soddisfare alcuni requisiti fondamentali di completezza dei dati e di semplicità di linguaggio per rispondere coerentemente al dettato normativo ed alle aspettative degli utenti.

A.2 LE ATTIVITÀ DI MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ DELLE BANCHE DATI

Per quanto già ampiamente evidenziato al paragrafo precedente, è del tutto comprensibile che la realizzazione della componente tecnologica del Sistema Integrato del Territorio (SIT) nonché quella più strettamente informativa dell'Anagrafe dei Titolari (AdT), che costituiranno l'Anagrafe Immobiliare Integrata prevista dalla norma, necessitano del prioritario raggiungimento del più elevato grado di affidabilità dei dati catastali, planimetrici e cartografici e di integrazione con le informazioni contenute nelle banche dati ipotecarie.

Inoltre, come è noto, il Parlamento ha approvato la legge delega 11 marzo 2014, n. 23, con l'esplicito obiettivo di rendere il sistema fiscale più equo, trasparente e orientato alla crescita. In particolare, l'articolo 2 ha delegato il Governo ad attuare in tutto il territorio nazionale una revisione della disciplina relativa al sistema estimativo del Catasto dei Fabbricati.

A tale riguardo l'Agenzia ha condotto specifici approfondimenti sulle varie tematiche definendo, in particolare, per quanto riguarda il piano operativo delle attività da porre in essere per l'intero processo di riforma, un orizzonte temporale di 5 anni. Tale intervallo era suddiviso sostanzialmente in due macro fasi; la prima consisteva nell'avviare e concludere alcune *attività propedeutiche* alla seconda fase che, tramite le metodologie di stima individuate, avrebbe permesso l'attribuzione e pubblicazione dei nuovi estimi catastali.

Nonostante la mancata emanazione dei decreti attuativi previsti dal processo di riforma, l'Agenzia non ha interrotto le *attività propedeutiche* che comunque migliorano la qualità delle banche dati catastali e sono funzionali alla completa realizzazione dell'*Anagrafe Immobiliare Integrata* ed alla costituzione delle sue componenti, il *SIT* e l'*AdT* investendo, negli ultimi anni, in maniera cospicua, sia in termini di risorse che di tecnologia, con l'obiettivo principale di migliorare il livello di qualità e d'integrazione dei dati disponibili nonché l'offerta di servizi erogati agli utenti.

In questo paragrafo si vuole mettere in evidenza la proceduralizzazione e lo stato di avanzamento di queste attività, distinguendo quelle più strettamente connesse alla realizzazione del *SIT* e dell'*AdT*, dalle altre, connesse ad una eventuale attuazione di una riforma del sistema estimativo del Catasto dei Fabbricati.

Le attuali incoerenze nelle banche dati derivano da ragioni storiche connesse ad una pregressa gestione indipendente del Catasto Terreni e del Catasto Edilizio Urbano (sistemi istituiti anche in tempi differenti) ed ha generato, fin dall'origine, un significativo disallineamento tra le informazioni registrate negli archivi catastali censuari e cartografico.

La necessità di una gestione del territorio in forma integrata (tipica dei sistemi informativi territoriali) è emersa, peraltro, solo in tempi recenti, dopo la completa informatizzazione degli archivi catastali cartacei, sia censuari (completata negli anni '90), che cartografici (terminata a fine decennio scorso).

Inoltre la situazione è stata aggravata dai residui dell'arretrato catastale accumulatosi fino agli anni '90, anche a seguito della grande quantità di pratiche presentate per il condono edilizio, e dalla presenza di errori introdotti nella fase di informatizzazione degli archivi.

La concentrazione numerica delle incoerenze su talune Province e la concomitante insufficienza di risorse tecniche dell'Agenzia non ha ancora permesso la completa definizione dei disallineamenti, nonostante l'azione di recupero sia stata avviata da tempo, in funzione della localizzazione delle risorse tecniche altamente qualificate disponibili.

Dal punto di vista prettamente operativo non si ritiene possibile, ad invarianza di condizioni, recuperare dappertutto nel breve periodo tali disallineamenti in quanto le attività da espletare, nella maggior parte dei casi, richiedono la necessità di consultare la documentazione cartacea e, pertanto, non possono essere delocalizzate.

Per superare le criticità sopraindicate e consentire l'allineamento tra le banche dati, sono state predisposte apposite tabelle di correlazione tra gli archivi cartografici e censuari; inoltre, nei casi di mancato aggiornamento degli archivi, occorre anche effettuare la ricerca in archivio della documentazione, la definizione degli atti tecnici pregressi, l'aggiornamento degli archivi cartografici e censuari.

Per tali motivi, quindi, non è possibile effettuare l'aggiornamento o la bonifica in modalità automatica e occorre predisporre piani di lavorazione, a cura degli Uffici Provinciali-Territorio, mediante le usuali procedure di aggiornamento.

Le attività di miglioramento della qualità delle banche dati riguardano:

- a) l'allineamento delle mappe Catasto Terreni - Catasto Edilizio Urbano;
- b) l'implementazione e la gestione dell'Archivio dei Fabbricati;
- c) la bonifica delle Superfici incoerenti.

Per quanto riguarda lo stato di avanzamento delle lavorazioni, completate all'attualità per i due terzi delle Province, occorre precisare che le attività si considereranno concluse solo quando gli immobili interessati dalle operazioni in argomento risulteranno in numero residuo, ovvero sia inferiore alla soglia fisiologica al di sotto della quale non risulta economicamente conveniente continuare le attività di bonifica, anche a causa di casistiche non sempre risolvibili con gli elementi in possesso dell'Agenzia.

a. ALLINEAMENTO MAPPE CATASTO TERRENI – CATASTO EDILIZIO URBANO

L'attività ha lo scopo di allineare tutte le particelle del Catasto Urbano con quelle del Catasto Terreni e di accertare che per esse sia riportata nella mappa catastale la corretta rappresentazione grafica, e consente il "dialogo" tra:

- l'archivio cartografico e censuario del Catasto Terreni, recuperando la corrispondenza tra la descrizione censuaria e cartografica (identificativo catastale, geometria del fabbricato e destinazione d'uso del terreno);
- l'archivio censuario del Catasto Terreni e del Catasto Edilizio Urbano, attribuendo un identificativo univoco all'immobile o correlando i diversi identificativi nei due archivi, nel caso in cui rendere unico l'identificativo risulti difficoltoso.

Bisogna precisare che il possibile disallineamento con cui un immobile è identificato nell'archivio del Catasto Terreni e del Catasto Edilizio Urbano è da ricondurre a motivi storici e, in particolare, al fatto che i due Catasti sono nati a distanza di circa 60 anni l'uno dall'altro.

L'attività, in via di completamento, con cui si elimina tale disallineamento permette, in virtù dei descritti legami fra i due archivi catastali, il corrispondente posizionamento geografico dell'unità immobiliare e, di conseguenza, la corretta attribuzione dei parametri dell'estimo secondo le modalità di stima individuate.

L'avanzamento delle operazioni di allineamento si misura sulla base dell'avanzamento di due distinte sub-attività:

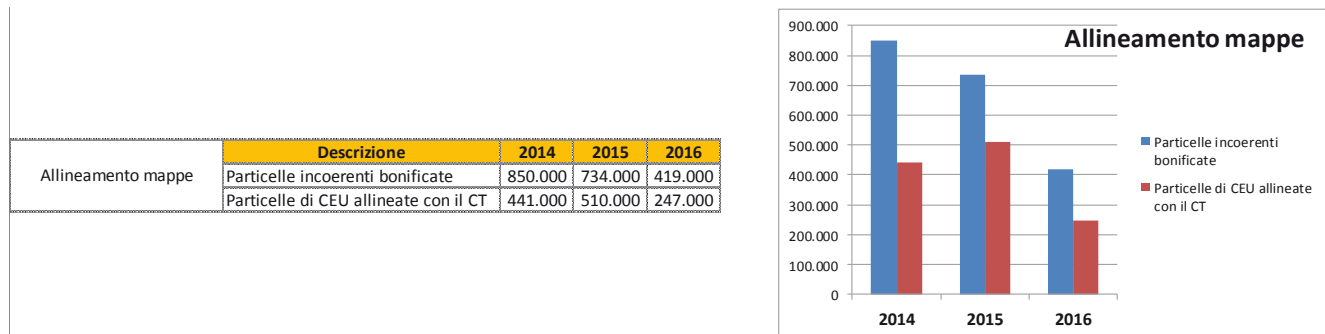
- **Bonifica delle particelle**

Alla data odierna, il valore dell'1%, ritenuto fisiologicamente sostenibile per il rapporto tra le particelle bonificate e le particelle totali censite nella banca dati, è stato già raggiunto a livello nazionale; tuttavia l'obiettivo è quello di migliorare tale livello per raggiungere la stessa percentuale a livello provinciale e, se possibile, comunale.

- **Correlazione tra le particelle del Catasto Terreni e del Catasto Edilizio Urbano**

La figura successiva riporta la produzione relativa al triennio 2014-2016.

Figura A.13 – “Attività propedeutiche”: allineamento mappe, 2014-2016



b. IMPLEMENTAZIONE E GESTIONE DELL'ARCHIVIO DEI FABBRICATI

L'attività è finalizzata al completamento, la raccolta e lo sviluppo di modalità di aggiornamento degli attributi necessari all'*Archivio dei Fabbricati* che, nella metodologia individuata, contiene l'entità logica *corpo di fabbrica* che rappresenta il “contenitore” delle unità immobiliari urbane (u.i.u.) cui sono riferite le funzioni di stima.

E' dal *corpo di fabbrica*, infatti, che vengono rilevate le caratteristiche con cui si qualificano le u.i.u. in esso contenute quali, ad esempio, la tipologia edilizia, la vetustà dell'edificio, lo stato di manutenzione, ecc.

L'attività consiste, in particolare, nel definire gli attributi di ciascuna u.i.u. a destinazione ordinaria (categorie A, B, C) presente all'interno della particella catastale, quali il *piano* e il *corpo di fabbrica* a cui appartiene.

L'avanzamento delle operazioni si misura sulla base dell'avanzamento di due distinte sub-attività:

- **u.i.u. associate al corpo di fabbrica (verifiche di edificio)**

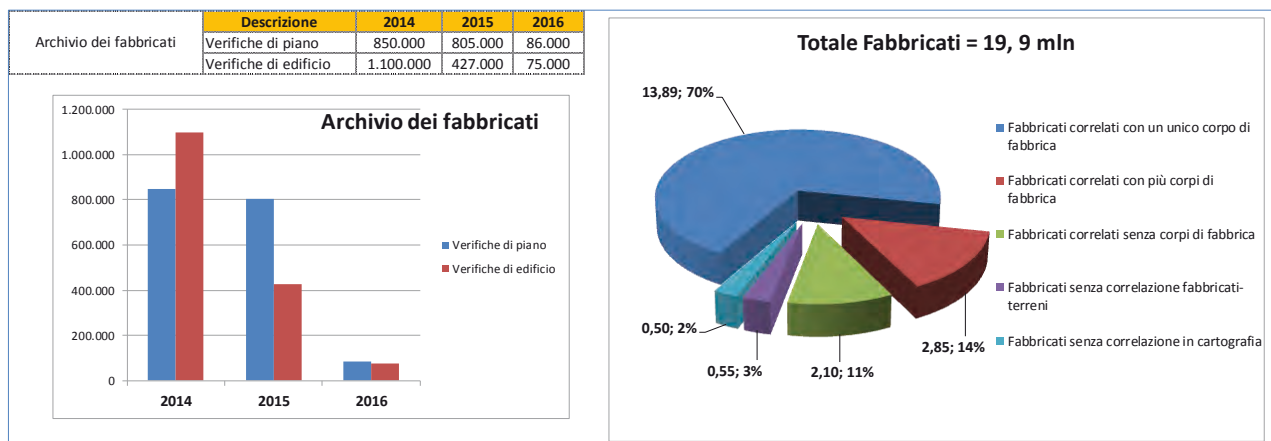
Tutte le particelle su cui ricadono delle u.i.u. cui associare il corpo di fabbrica di appartenenza sono state trattate completamente.

- **u.i.u. con livello di piano (verifiche di piano)**

A tutte le u.i.u. è stato attribuito il livello di piano, a meno di circa 300.000 u.i.u. cui non è attualmente possibile assegnarlo per indisponibilità dei documenti informativi (elaborato planimetrico o planimetria).

La figura successiva riporta la produzione relativa al triennio 2014-2016.

Figura A.14 – “Attività propedeutiche”: archivio dei fabbricati, 2014-2016



c. BONIFICA DELLE SUPERFICI INCOERENTI

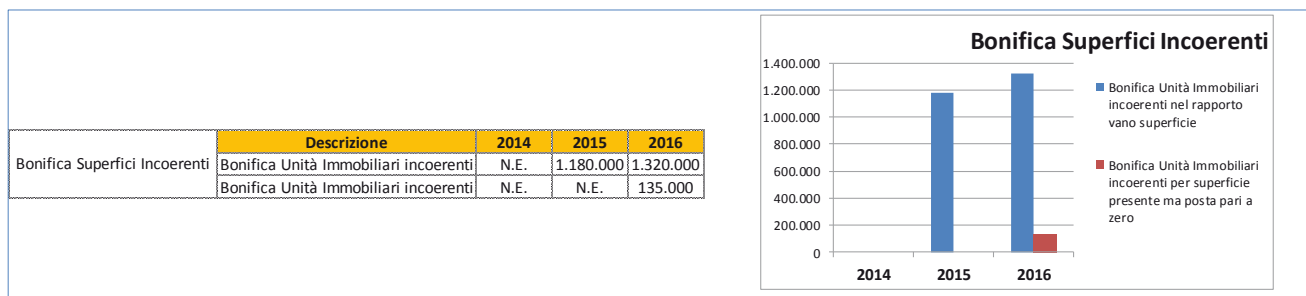
Ai fini dell’attribuzione dei nuovi estimi la *superficie catastale*⁶ dell’immobile assume un ruolo fondamentale. Per questo motivo è stata avviata l’attività di *Bonifica delle superfici incoerenti* con la quale sono state verificate tutte le u.i.u. censite al *Catasto Edilizio Urbano* individuando quelle che avevano un rapporto non “ordinario” fra la *superficie catastale* e la *consistenza catastale*⁷.

Con tale attività, quindi, si procede ad esaminare le cause che hanno determinato un rapporto anomalo *superficie/consistenza* della u.i.u. effettuando, nel caso di errori, la correzione della *superficie* o *consistenza* negli archivi catastali.

La mancata emanazione dei decreti attuativi del progetto di “revisione del sistema estimativo del Catasto Fabbricati” ha condotto ad affinare ulteriormente l’indagine delle anomalie, al fine di aumentare il livello di qualità della *superficie catastale*. Questo ha però comportato un incremento del magazzino delle u.i.u. da esaminare.

La figura successiva riporta la produzione relativa al triennio 2014-2016.

Figura A.15 – “Attività propedeutiche”: bonifica delle superfici incoerenti, 2014-2016



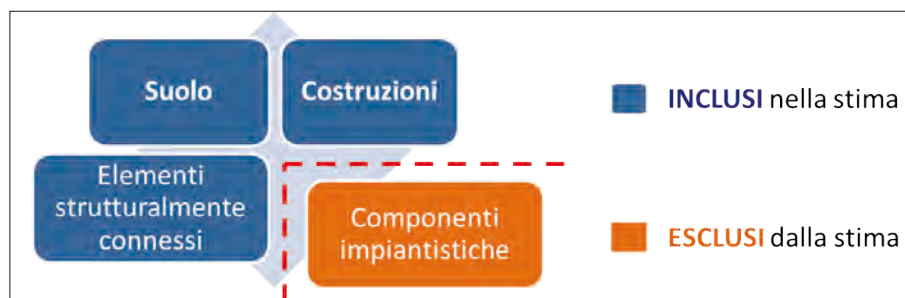
A.3 L'AGGIORNAMENTO DELLA RENDITA CATASTALE DEGLI IMMOBILI URBANI A DESTINAZIONE SPECIALE E PARTICOLARE

A.3.1 LA STIMA DEGLI IMMOBILI SPECIALI E PARTICOLARI E LE VARIAZIONI PER SCORPORO DEGLI «IMBULLONATI»

La Legge di Stabilità 2016⁸ ha introdotto forti innovazioni e sostanziali cambiamenti al pregresso quadro normativo di riferimento in tema di determinazione della rendita catastale dei fabbricati di categoria D ed E, ovvero le unità immobiliari urbane a destinazione “speciale” e “particolare”.

In particolare, con l'articolo 1, comma 21, è stato stabilito che dal 1° gennaio 2016⁹, nella determinazione della rendita catastale di tali immobili, effettuata tramite stima diretta¹⁰, occorre tenere conto 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”.

Figura A.16 - Le componenti immobiliari oggetto di stima catastale degli immobili speciali e particolari



Su tale 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.

Sempre a titolo di esempio sono esclusi dalla stima i pannelli fotovoltaici, ad eccezione di quelli integrati sui tetti e nelle pareti della struttura che non possono essere smontati senza rendere inutilizzabile la copertura o la parete cui sono connessi.

In merito alle singole componenti immobiliari oggetto di stima, da includere con le nuove modalità di calcolo della rendita catastale, la componente **suolo**, di norma, è il lotto di terreno su cui ricade l'unità immobiliare, costituito dal sedime delle costruzioni e dalle aree accessorie e pertinenziali, così come rappresentati nelle planimetrie catastali dell'unità immobiliare. In presenza di più unità immobiliari sul medesimo lotto di terreno, per suolo si intende la quota parte del lotto che compete a ciascuna unità, ovvero quale elemento, anche strutturale, su cui si sviluppa ciascuna unità (ad esempio la copertura di un fabbricato).

Le **costruzioni** sono le opere edili aventi i caratteri della *solidità*, della *stabilità*, della *consistenza volumetrica*, nonché della *immobilizzazione* al suolo, quest'ultima realizzata mediante qualunque mezzo di unione, e ciò indipendentemente dal materiale con cui tali opere sono realizzate. In tale categoria possono farsi rientrare i fabbricati, le tettoie, i pontili, le gallerie, le opere di fondazione e di supporto in genere, così come quelle di

sbarramento, approvvigionamento, contenimento e restituzione di materiali solidi, liquidi e gassosi, quali le dighe e le opere di presa e di scarico delle acque, i canali, i serbatoi, le cisterne e le vasche, le torri, le ciminiere e i pozzi.

Gli **elementi strutturalmente connessi** sono quelli che accrescono la *qualità* e *l'utilità del suolo* o delle costruzioni cui sono collegati, nei limiti dell'ordinario apprezzamento. Sono cioè le componenti che conferiscono all'unità immobiliare una *utilità trasversale*, indipendente dal processo produttivo svolto al suo interno.

A titolo esemplificativo, come già anticipato, rientrano in quest'ultima categoria gli impianti elettrici, idrico-sanitari, di areazione, di climatizzazione e condizionamento, di antincendio, di irrigazione, gli ascensori, i montacarichi, le scale, le rampe e i tappeti mobili. La stima catastale deve essere limitata alla condizione di *ordinaria apprezzabilità* sul mercato di tali componenti, senza prendere pertanto in considerazione un eventuale sovradimensionamento delle stesse, non rispondente alle ordinarie esigenze di una pluralità di eventuali utilizzatori.

Per ciò che riguarda, invece, le **componenti impiantistiche** escluse dalla stima della rendita catastale dell'immobile, il riferimento esclusivo è a quelle componenti, di natura essenzialmente impiantistica (macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti) che assolvono a specifiche funzioni nell'ambito di un determinato processo produttivo e che non conferiscono all'immobile una utilità comunque apprezzabile, anche in caso di modifica del ciclo produttivo svolto al suo interno. Tali componenti sono da escludere dalla stima, indipendentemente dalla loro rilevanza dimensionale o dal tipo di connessione.

Con la nuova norma vengono quindi meno le criticità interpretative a volte riscontrate 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, agli intestatari catastali degli immobili, la norma ha dato la possibilità di presentare atti di aggiornamento catastale (dichiarazioni di variazione per scorporo delle componenti impiantistiche¹¹ 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. Escludendo così gli stessi soggetti, per tali componenti, dal versamento dell'imposta municipale propria (IMU) già per l'anno 2016¹².

A.3.2 NUOVE METODOLOGIE DI INDIVIDUAZIONE E CARATTERIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI NEL SISTEMA CATASTALE

Considerata la sostanziale portata innovativa delle previsioni normative finora 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 reso necessario 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 24¹³, della legge citata.

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.

Rilevante risulta essere, per tali aspetti innovativi, 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 E¹⁴, 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.

Figura A.17 – Le correlazioni tra categoria catastale e destinazione d'uso

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)
D/2 Alberghi e pensioni	1701	Immobili destinati ad ospitare impianti per il trasporto e la distribuzione dell'energia
	0901	Alberghi e strutture simili
	0902	Residenze turistiche alberghiere, alloggi per vacanze e altre strutture per soggiorni brevi
D/3 Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili	0904	Alloggi per studenti e lavoratori con servizi accessori di tipo alberghiero
D/4 Case di cura e ospedali	1001	Teatri, cinema, sale per concerti e arene
	1201	Ospedali
D/5 Istituti di credito, cambio e assicurazione	1203	Strutture per l'assistenza sociale residenziale
	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

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

Con la nuova procedura Docfa sono state introdotte, inoltre, nuove modalità di individuazione spaziale degli immobili, attraverso una preliminare definizione delle diverse **Entità tipologiche** relative alle costruzioni e alle aree, che individuano, anche graficamente, le parti edificate rispetto a quelle non edificate, nell'ambito della medesima particella, prevedendone – in modo automatico – la correlazione con ogni singolo cespite, individuato da un identificativo catastale.

Le Entità tipologiche che correlano ai singoli cespiti sono individuate utilizzando specifiche metodologie e simbologie e sono così definite:

CF - Costruzione di fabbricato - Una qualsiasi costruzione, che delimita uno spazio atto allo svolgimento di attività, isolata da vie e spazi vuoti che si sviluppa fuori terra e può avere delle volumetrie entro terra, rappresentata nella mappa catastale con linea continua;

AL - Area libera - Area non edificata in elevazione che può ospitare unità immobiliari (ad esempio posti auto) o unità fittizie (ad esempio aree urbane in categoria F/1), ovvero beni comuni censibili (ad esempio aree condominiali adibite a parcheggio aventi autonoma redditività e costituenti utilità comuni a più unità immobiliari) e non censibili (come gli spazi aperti di utilizzo comune non aventi autonoma redditività). L'area libera è delimitata nella mappa catastale con linea continua;

AC - Area coperta - In genere area libera che ha delle coperture specifiche (tettoie, tensostrutture, etc.), con esclusione di balconi o delle parti aggettanti delle costruzioni, individuata nella mappa catastale con linea continua e tratteggiata;

CI - Costruzione interrata - Volume costruito entro terra, la cui area in superficie è calpestabile, che costituisce in genere un insieme di unità immobiliari o una sola unità, ovvero una sua porzione, rappresentato nella mappa catastale con linea puntinata. Le porzioni di Costruzioni interrata, ubicate all'interno del perimetro delimitante la Costruzione di fabbricato, non assumono valenza autonoma, identificandosi nella stessa Costruzione di fabbricato;

CS - Costruzione sovrastante - Identifica la costruzione posta al di sopra di una superficie con destinazione particolare (in genere Acque e Strade) che, pur essendo una unità immobiliare urbana o avendo altre destinazioni di rilevanza catastale, non costituisce Costruzione di Fabbricato. La Costruzione sovrastante è delimitata nella mappa catastale con linea continua e tratteggiata.

Soltanto per gli atti di aggiornamento relativi a dichiarazioni di nuova costruzione presentate in Catasto con la nuova procedura Docfa, ciascun cespite, in fase di redazione dell'atto da parte del tecnico professionista, è associato alle correlate *Entità tipologiche*, con l'inserimento nell'*Elenco Subalterni* e la rappresentazione grafica nell'*elaborato planimetrico*.

A.4 LE SUPERFICI CATASTALI IN VISURA

L'articolo 2 della già citata legge 11 marzo 2014, n. 23 - di delega al Governo, recante disposizioni per un sistema fiscale più equo, trasparente e orientato alla crescita – conteneva diversi elementi di novità riguardanti la revisione del sistema estimativo catastale. Fra queste novità, orientate a riscrivere le regole per la determinazione catastale dei redditi (e dei valori) del patrimonio immobiliare nazionale, si stabiliva il superamento dell'ormai obsoleto riferimento al "vano" catastale ed il passaggio al metro quadrato, per la misura della consistenza delle unità immobiliari appartenenti alle categorie ordinarie, specificando quindi i criteri di calcolo della superficie dell'unità immobiliare.

L'Agenzia delle Entrate ha pertanto effettuato, anche per quella finalità, il calcolo delle superfici per tutte le unità immobiliari ordinarie provviste di planimetria, sulla base delle regole fissate dal decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 138.

Di conseguenza, è stato realizzato l'impianto del dato relativo alle superfici delle unità immobiliari a destinazione ordinaria e sono state implementate le modalità per la loro gestione e conservazione, in coerenza con le procedure e la prassi catastale, al fine di garantire la contestualità, fra gli aggiornamenti della banca dati censuaria del Catasto Edilizio Urbano e quelli della banca dati planimetrica.

Dal novembre 2015, l'Agenzia ha reso disponibili, per oltre 57 milioni di immobili, i dati di superficie nelle consultazioni della banca dati catastale (visure) delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria, iscritte in Catasto e corredate di planimetria. Inoltre ha reso disponibili le superfici relative all'applicazione della disciplina relativa alla tassa sui rifiuti (TARI), istituito dalla legge 27 dicembre 2013, n. 147 (legge di stabilità per l'anno 2014) che, per le sole destinazioni abitative, non ricomprendono le superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti e non comunicanti¹⁶.

Per la **segnalazione e correzione di incoerenze** riscontrate nelle superfici catastali, sono state realizzate le procedure informatiche che consentono a ciascun soggetto interessato di promuovere le proprie osservazioni, mediante forme di comunicazione strutturata (modello di istanza per la rettifica/iscrizione della superficie negli atti catastali) rese disponibili sul sito istituzionale dell'Agenzia.

Il contribuente – nel caso in cui ritenesse non corretta la superficie calcolata dall'Ufficio sulla base della planimetria in atti (prodotta dalla parte) – può presentare una istanza all'Agenzia che avvia un processo di verifica.

D'altra parte, nel caso in cui la planimetria in atti risultasse incoerente con lo stato di fatto, il contribuente può presentare una nuova planimetria attraverso la procedura Docfa.

Su quest'ultimo aspetto, peraltro, è possibile richiamare quanto disposto dal comma 1-bis dell'articolo 29 della legge 27 febbraio 1985, n. 52 (introdotto dall'articolo 19, comma 14, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito dalla legge 30 luglio 2010, n. 122) in base al quale gli atti di trasferimento o modificazione di diritti reali su fabbricati *“devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale”*.

Il miglioramento della qualità dell'informazione planimetrica e della sua coerenza con lo stato di fatto, pertanto, oltre a rappresentare un interesse del contribuente, contribuisce alla certezza e trasparenza del mercato immobiliare, in quanto rende oggettivamente conoscibile il bene (e le sue misure) che si vuole acquistare o vendere.

Oltre alla possibilità di operare correzioni sui dati di superficie esistenti, sussiste poi il problema dei **dati mancanti**.

Come è noto, dal momento della costituzione del Catasto Edilizio Urbano, per alcune tipologie di immobili, non è stato obbligatorio presentare le planimetrie in Catasto.

D'altra parte, occorre anche evidenziare come in certi casi le condizioni relative alle modalità di redazione delle planimetrie presentate non consentono il calcolo della superficie, in base ai criteri del decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 138.

Una soluzione transitoria a tale problema può essere quella di assegnare alle unità immobiliari prive di superficie una superficie “convenzionale”, calcolata cioè moltiplicando la consistenza catastale per un parametro di conversione, determinato per ciascuna categoria ordinaria.

Tale superficie “convenzionale” non rappresenta, per definizione, l'esatta misura della superficie dell'unità immobiliare.

Il contribuente, laddove dovesse ritenere errato il valore della superficie convenzionale eventualmente attribuita, dovrà necessariamente presentare la planimetria in Catasto secondo le modalità consuete. Si ritiene, pertanto, più favorevole per il contribuente questa ipotesi rispetto a quella di rendere obbligatoria la presentazione di un documento di aggiornamento catastale (Docfa) nel caso di planimetrie mancanti.

In generale, si ribadisce che la disponibilità, oltre ai dati identificativi dell'immobile (Comune, sezione urbana, foglio, particella, subalterno), delle informazioni sui dati di superficie, già forniti ai Comuni, consentirà ai cittadini di conoscere gli elementi della base imponibile utilizzati dai Comuni ai fini dell'accertamento del tributo comunale “TARI”, nonché la possibilità, per ciascun soggetto interessato, in caso di incoerenza tra la rappresentazione planimetrica e la superficie calcolata, di partecipare al miglioramento della qualità della banca dati inviando le proprie osservazioni, mediante le forme di comunicazione strutturata disponibili.



Note all'appendice

¹ Per effetto dell'art. 23-*quater* del decreto legge n. 95 del 2012, inserito nella legge di conversione del 7 agosto 2012, n. 135, dal 1° dicembre 2012, l'Agenzia del Territorio è stata incorporata nell'Agenzia delle Entrate, che, dalla predetta data, esercita le funzioni ed i compiti facenti capo all'Ente incorporato.

² 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*". 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.

³ Per i trasferimenti "*mortis causa*" si è realizzato un nuovo Modello Unico delle Successioni 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.

⁴ 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.

⁵ Lo scopo del processo di "marcatura" è quello di definire il livello di affidabilità dell'intestazione catastale degli immobili tenendo presente che, con riferimento ad un singolo immobile, essa è costituita dall'insieme dei soggetti che vantano un diritto reale sull'immobile. Se si definisce come titolarità l'unità elementare costituita dall'insieme immobile-soggetto-documento (diritto/quota), l'intestazione di ciascun immobile ad una determinata data sarà composta dall'insieme di una o più titolarità, trasferite mediante un documento legalmente valido. Per definire l'affidabilità di questa informazione, è necessario confrontare i dati del Catasto censuario con quelli dei registri di Pubblicità Immobiliare. Tale operazione termina con l'attribuzione, per ciascuna titolarità, di uno specifico valore che indica il livello d'integrazione fra i dati ipotecari e quelli catastali (marcatura). La procedura informatica di marcatura delle titolarità opera il raffronto delle intestazioni catastali e con dati di Pubblicità Immobiliare, costituiti dalla terna: "Soggetto, Immobile, Documento che li contiene" con il controllo aggiuntivo sul "Diritto negoziato nel documento".

Vengono analizzate le titolarità di ogni immobile all'attualità presente al Catasto nel seguente modo:

1. se la terna "Soggetto - Immobile - Documento" è presente sia al Catasto che in Pubblicità Immobiliare, si controlla la corrispondenza del diritto negoziato nel documento;
2. se non sussiste una corrispondenza della terna tra Catasto e Pubblicità Immobiliare, si effettuano verifiche più approfondite "in cascata" in relazione alle coppie "Soggetto-Documento", "Immobile-Docu-

mento” e “Soggetto-Immobile” al fine di determinare riscontri parziali della titolarità;

3. ad ogni titolarità si attribuisce un livello di integrazione, che va da LO (livello massimo d'integrazione) a L5 (livello minimo di integrazione). Le titolarità non marcate sono quelle con assenza totale di integrazione (-).

⁶ La definizione di *superficie catastale* di una u.i.u. è quella indicata nel DPR del 23 marzo 1998, n. 138.

⁷ La consistenza catastale di una u.i.u., in funzione delle categoria di appartenenza, può essere misurata, attualmente, in vani o metri quadrati.

⁸ 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).

⁹ 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. 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.

¹⁰ 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”*.

¹¹ 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.

¹² 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.

¹³ 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 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”*.

¹⁴ 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.

¹⁵ 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, disponibili sul sito internet dell’Agenzia.

¹⁶ Con il Provvedimento del Direttore dell’Agenzia delle Entrate, n. 39724 del 29 marzo 2013, sono state disciplinate le modalità di interscambio tra l’Agenzia delle Entrate e i Comuni dei dati inerenti la superficie delle unità immobiliari a destinazione ordinaria iscritte nel Catasto Edilizio Urbano. Già dal 2013 i Comuni possono segnalare errori di superficie riscontrati su immobili presenti nella banca dati catastale.

