

Il passaggio è un'occasione anche per la qualità dei dati

Il decentramento semplifica i servizi

I vantaggi della gestione integrata

- Per i cittadini la possibilità di avere nel proprio comune i servizi
- Per le amministrazioni pubbliche la possibilità di avere una maggiore quantità di informazioni
- Per i comuni la possibilità di avere una base imponibile certa e meno sperequata
- Il decreto del presidente del consiglio dei ministri impone la osservanza, come minimo, degli standard qualitativi attuali
- Sono previsti interventi sostitutivi nel caso di mancata garanzia degli standard attuali

Con il decentramento ai comuni della gestione del catasto possono arrivare ai cittadini e alle amministrazioni pubbliche rilevanti vantaggi. Ai cittadini la possibilità di avere in modo più semplice i servizi, alle amministrazioni la possibilità di avere una mole maggiore di informazioni e con modalità di fruizione molto semplici. A cittadini e amministrazioni viene offerta inoltre la possibilità di cooperare per migliorare la qualità dei dati catastali, avvicinandoli cioè alla realtà effettiva. Ovviamente il miglioramento avviene sulla base delle attuali previsioni normative sui criteri di classamento, quindi si deve parlare essenzialmente di integrazione e verifica delle informazioni. La condizione perché questi vantaggi si concretizzino è costituita dall'effettiva realizzazione dell'integrazione tra la banca dati gestita dall'Agenzia del territorio e le attività messe in essere dalle singole amministrazioni municipali. L'integrazione è insomma l'altra faccia del decentramento, per cui non è corretto parlare di attribuzione ai comuni della gestione dell'anagrafe degli immobili, ma della realizzazione di un sistema

integrato. Un sistema nel quale i comuni esercitano compiti gestionali e amministrativi e l'Agenzia svolge essenzialmente funzioni di indirizzo, monitoraggio e controllo, avendo essenzialmente di mira il miglioramento della qualità dei dati e delle prestazioni erogate. Ed è questa l'indicazione che il legislatore ha voluto dare in più occasioni; basta ricordare la decisione di istituire il modello unico edilizio, cioè di dare vita a un modello unificato di dichiarazione da presentare nel caso in cui si richieda una qualunque autorizzazione. Tale modello deve contemporaneamente contenere le informazioni necessarie perché il municipio possa rilasciarla e perché si possa provvedere direttamente e immediatamente alle necessarie variazioni all'accatastamento. Vincolo che la norma di legge già stabilisce, che è reso di facile attuazione concreta dalle possibilità offerte dalla telematica, ma che non è ancora concretamente applicato. Per i cittadini i vantaggi del decentramento sono rappresentati dalla possibilità di potere disporre in modo ravvicinato, completo e senza oneri aggiuntivi dei servizi. Alcuni di questi vantaggi,

in particolare la visura, sono già fruibili in numerosi comuni, grazie alle intese realizzate con l'Agenzia del territorio. Con la scelta da parte dei comuni di svolgere direttamente alcune funzioni catastali, anche quelle più limitate previste nella prima opzione, aumenta la quantità dei servizi di cui possono fruire i cittadini, i professionisti e le imprese senza doversi recare presso gli sportelli dell'Agenzia ma direttamente presso gli uffici dei municipi. In particolare, sarà possibile richiedere e ottenere i certificati e pagare le relative imposte. Sarà inoltre possibile presentare direttamente le domande e i municipi saranno comunque chiamati a effettuare il loro esame formale.

Per le amministrazioni i vantaggi sono rappresentati dalla possibilità di poter disporre di una quantità maggiore di informazioni e dal fatto che esse vengono rese utilizzabili immediatamente. Sono vantaggi assai rilevanti per i comuni, basta pensare agli effetti positivi che se ne possono avere in termini di aumento delle entrate tributarie locali che hanno come propria base imponibile gli immobili e di ampliamento delle informazioni ai fini



della conoscenza del territorio, in particolare in quelle realtà in cui è già attivato o in fase di attivazione il sistema informativo territoriale. Per fare un esempio concreto, la partecipazione diretta dei comuni alla gestione del catasto rende molto più facile la possibilità di utilizzare i commi 335, 336 e 340 della legge finanziaria 2005, cioè le disposizioni che consentono ai comuni di intervenire nel caso di classamenti non conformi alla situazione di fatto esistente, di riportare l'onere della tassa sulla raccolta dei rifiuti alla dimensione catastale dell'immobile e di rivedere la microzonazione nel caso di anomalie.

È assai importante la scelta compiuta nel decreto del presidente del consiglio dei ministri 14 giugno in termini di garanzia di qualità delle prestazioni. Si stabilisce infatti che le Agenzie provinciali del territorio realizzino una carta di qualità dei servizi erogati, cioè

indichino la condizione attuale di erogazione delle prestazioni (per esempio tempi di attesa, tempi di trattazione di una pratica ecc.). La gestione da parte dei comuni non potrà peggiorare tali standard di qualità. Nel caso in cui ciò avvenisse si rende necessario l'intervento sostitutivo da parte della stessa Agenzia, cioè al comune viene sottratta la gestione del servizio fino a quando esso non sarà in condizione di poter garantire quella qualità minima. Tale accertamento avviene attraverso la partecipazione attiva degli stessi comuni o, meglio, dei loro rappresentanti nei comitati tecnici istituiti a livello regionale e nazionale e le decisioni sono rimesse alla Conferenza tra stato e autonomie locali, proprio al fine di offrire una garanzia agli enti e di rimarcare che non siamo in presenza di un intervento autoritativo, ma finalizzato al miglioramento della qualità dei servizi erogati.

Valore dei fabbricati in metri quadri

Nuovo slancio per la riforma delle tariffe d'estimo con effetti indiretti sulla tassazione Ici. Nel disegno di legge con cui si vorrebbe delegare il governo a un'ampia riforma del sistema fiscale non vi è solo l'innovazione riguardante i redditi di capitale, ma, tra gli altri punti, trova spazio anche l'ideazione di un nuovo sistema di stime da adottare da parte del catasto fabbricati.

L'obiettivo non è nuovo (se ne parla da anni) e vorrebbe giungere

a una revisione delle tariffe d'estimo: revisione che comporterebbe effetti non indifferenti sulla tassazione (nelle diverse forme) degli immobili. Ancora oggi infatti il dato catastale forma base imponibile (in molti casi) sia per l'Irpef che per l'Ici, l'Ires, il registro, le ipotecarie catastali e l'imposta sulle successioni e donazioni. Già dal numero di imposte interessate si capisce come tale revisione possa risultare incisiva.

La relazione tecnica al disegno di legge prevede che l'intervento dovrà prevedere entro tre anni «l'introduzione di meccanismi volti ad assicurare una sostanziale invarianza di gettito complessivo delle imposte erariali e comunali aventi per base imponibile i valori o i redditi immobiliari». È quasi scontato che però il passaggio non sarà indolore ma comporterà un deciso aumento dei valori catastali e conseguentemente un innalzamento dell'imposizione.

In modo esplicito l'obiettivo che si prefigge la riforma del catasto è quello di favorire il recupero dell'evasione e dell'elusione nel settore immobiliare.

Per raggiungere ciò la delega prevede che la nuova determinazione degli estimi si dovrà basare il parametro «metro quadrato di superficie». In sostanza si preannuncia il passaggio dal concetto di «vano» a quello di metro quadro quale unità di consistenza cui riferire gli estimi per le unità immobiliari abitative. Tale passaggio favorirà di certo una

equiparazione tra i metodi di valutazione catastali e quelli ordinariamente utilizzati dal mercato.

La relazione prevede che la riforma deve assicurare, a livello nazionale, l'omogeneità dei valori e dei redditi tra comuni e all'interno dei comuni. La commissione ha inoltre previsto l'introduzione di una franchigia per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale al fine di esentare, anche gradualmente, i primi 150 mq di superficie.

Sul punto non mancano i dubbi, ci si trova infatti di fronte a un bivio.

Da un lato si vorrebbe assicurare una invarianza di gettito delle imposte erariali e comunali. Dall'altro pare facile immaginare che una nuova valutazione catastale porti a un incremento dei valori. Quindi si potrebbe ipotizzare che un generalizzato aumento della base imponibile perché possa portare alla medesima imposte complessive debba prevedere semplicemente una redistribuzione degli introiti. E per giungere a ciò lo sconto Ici potrebbe portare all'invarianza complessiva ma con l'effetto che le entrate diminuiranno per i comuni ma si incrementeranno per l'erario.

Tale dubbio è quello avanzato dalla nota del servizio bilancio delle camere che esaminando il provvedimento sulla disposizione che introduce una franchigia ai fini Ici per le abitazioni principali, non si trova d'accordo con la relazione tecnica che afferma che «tale misura è compresa nell'ambito della sostanziale invarianza di gettito sancita dalla delega, per cui la relativa perdita di gettito dovrà essere recuperata sulle restanti tipologie di fabbricati». Il tutto non sembra di facile attuazione considerando la presenza di un tetto massimo dell'aliquota Ici applicabile, che porterebbe molti comuni ad avere difficoltà a compensare il costo dell'agevolazione con l'inasprimento della tassazione sulle restanti tipologie di fabbricati. (riproduzione riservata)

Norberto Villa

Catasto speciale in stand-by

Riclassificazione degli immobili a destinazione speciale ancora in stand-by. Nonostante le norme contenute nel decreto legge 262/2006 lo scorporo di bar, ristoranti, edicole e altri immobili commerciali dal gruppo catastale E non ha ancora dato i frutti sperati. Non sono pochi i casi in cui aeroporti, stazioni e fabbricati vedrebbero alcune loro parti fuoriuscire dalla categoria E con un grosso aggravio della tassazione. Ma nonostante i termini fissati dal decreto legge 262 che dava nove mesi di tempo per l'attuazione delle regole la procedura pare ancora bloccata.

L'intervento normativo aveva cercato di fare chiarezza con riguardo agli immobili del gruppo catastale E. Tra gli stessi sono compresi alcuni immobili «particolari» tra cui le stazioni, i porti, gli aeroporti, i fari, i cimiteri e altro ancora. Tali immobili godono di una esenzione generalizzata dall'Ici. Il problema era che tale esenzione era goduta anche da porzioni degli stessi che solo in quanto compresi nel perimetro della costruzione riuscivano a ottenere la medesima classificazione catastale. Per esempio il locale destinato a bar della stazione o dell'aeroporto era anch'esso classificato nella categoria E e quindi a differenza del bar situato nella piazza del paese non pagava Ici.

Prima del legislatore sul punto era già intervenuta la circolare 4 del 16 maggio 2006 della direzione dell'Agenzia del territorio che, tornando al nostro esempio, aveva sostenuto come era da ritenere più coerente comprendere nell'unità immobiliare stazione (e quindi da classificare come immobile di tipo E) solo gli immobili o le loro porzioni strumentali all'attività del trasporto.

Per evitare problemi interpretativi e futuri contenziosi il legislatore ha quindi deciso di intervenire in prima persona con il decreto legge 262 che ha stabilito espressamente che «nelle unità immobiliari censite nelle categorie catastali E/1, E/2, E/3, E/4, E/5, E/6 ed E/9 non possono essere compresi immobili o porzioni di immobili destinati a uso commerciale, industriale, a ufficio privato ovvero a usi diversi, qualora gli stessi presentino autonomia funzionale e reddituale».

La norma prevedeva che il nuovo classamento dovesse avvenire entro nove mesi dalla sua entrata in vigore ma fino a oggi anche per l'assenza del decreto attuativo che dovrebbe fissare le modalità della procedura la situazione non sembra aver compiuto progressi. A tutto vantaggio dei contribuenti che possono procrastinare l'incremento dei tributi. (riproduzione riservata)

Norberto Villa