



COMMISSIONE PARLAMENTARE DI VIGILANZA SULL'ANAGRAFE TRIBUTARIA

INDAGINE CONOSCITIVA

*L'ANAGRAFE TRIBUTARIA NELLA PROSPETTIVA DI UNA RAZIONALIZZAZIONE
DELLE BANCHE DATI PUBBLICHE IN MATERIA ECONOMICA E FINANZIARIA.
POTENZIALITA' E CRITICITA' DEL SISTEMA
NEL CONTRASTO ALL'EVASIONE FISCALE*

AUDIZIONE DEL DIRETTORE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Dott.ssa Rossella Orlandi

Roma, 7 ottobre 2015, ore 8.30

Palazzo San Macuto, via del Seminario n. 76

Sommario

1. PREMESSA.....	3
2. LA CONOSCENZA DELLE INFORMAZIONI IN MERITO AL PATRIMONIO IMMOBILIARE QUALE STRUMENTO PER IL CONTRASTO DELL'EVASIONE FISCALE	3
2.1 Accatastamento delle unità immobiliari	4
2.2 Imposte sui redditi immobiliari	8
2.3 Imposte sui trasferimenti	9
2.4 Imposte patrimoniali ricorrenti (IMU e Tasi).....	11
3. COLLABORAZIONE TRA AGENZIA ED ENTI LOCALI PER IL CONTRASTO DELL'EVASIONE FISCALE IN AMBITO IMMOBILIARE. IL PROBLEMA DEGLI IMMOBILI CHE NON RISULTANO DICHIARATI AL CATASTO (COSIDDETTI "IMMOBILI FANTASMA").....	12
4. STRUMENTI E CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI METRI QUADRATI DEGLI IMMOBILI PRIVI DI PLANIMETRIA CATASTALE OVVERO CON PLANIMETRIE NON RIPORTATE IN SCALA	14
4.1 Incoerenze nelle superfici catastali – Segnalazioni e correzioni	15
4.2 Dati di superficie mancanti – Segnalazioni e correzioni	16
4.3 Utilizzo delle superfici catastali nell'ambito della Tari (Tassa sui rifiuti).....	17
5. STATO DI REALIZZAZIONE DELL'ARCHIVIO NAZIONALE DEGLI STRADARI E DEI NUMERI CIVICI.....	18
6. L'ANAGRAFE IMMOBILIARE INTEGRATA: STATO DI ATTUAZIONE DEL PROGETTO E I SERVIZI EROGABILI A CITTADINI, PROFESSIONISTI E ALTRE AMMINISTRAZIONI PUBBLICHE.....	20

1. PREMESSA

Signor Presidente, Signori Deputati e Senatori,

Vi ringrazio per l'odierna occasione di incontro che mi consente di fornire un contributo nell'ambito dell'indagine conoscitiva in materia di Anagrafe tributaria, nella prospettiva di razionalizzazione delle banche dati pubbliche in materia economica e finanziaria, sulle questioni relative a:

1. la conoscenza delle informazioni in merito al patrimonio immobiliare quale strumento per il contrasto dell'evasione fiscale;
2. la collaborazione tra l'Agenzia delle Entrate e gli Enti locali per il contrasto dell'evasione fiscale in ambito immobiliare. Il problema degli immobili che non risultano dichiarati al Catasto (cosiddetti "immobili fantasma");
3. gli strumenti e i criteri per la determinazione dei metri quadrati degli immobili privi di planimetria catastale, ovvero con planimetrie non riportate in scala (secondo il Consiglio nazionale del Notariato quest'ultimo problema si porrebbe, in particolare, con riferimento ai trasferimenti immobiliari avvenuti agli inizi degli anni '70, per in quali in un'unica scheda sono indicati più immobili con diverse planimetrie, spesso non in scala);
4. lo stato di realizzazione dell'Archivio Nazionale degli Stradari e dei numeri Civici;
5. l'Anagrafe Immobiliare Integrata: stato di attuazione del progetto e i servizi erogabili a cittadini, professionisti e altre Amministrazioni pubbliche.

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

Il contrasto all'evasione in campo immobiliare attiene sostanzialmente a quattro ambiti:

1. quello relativo all'accatastamento delle unità immobiliari al fine di renderle conosciute agli archivi catastali determinandone conseguentemente la rendita catastale quale elemento per il calcolo delle basi imponibili per una molteplicità di imposte;
2. quello relativo alle imposte sui redditi immobiliari, cioè in sostanza sull'accertamento degli effettivi canoni di locazione percepiti o delle plusvalenze realizzate;
3. quello relativo alle imposte sui trasferimenti in generale (IVA, imposta di registro, imposte ipotecarie e catastali, successioni) nei casi in cui, soprattutto, l'imponibile è costituito dal corrispettivo o dal valore in comune commercio;
4. quello relativo al pagamento delle imposte patrimoniali ricorrenti (come l'IMU e la Tasi) il cui accertamento è demandato ai Comuni.

2.1 Accatastamento delle unità immobiliari

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

L'attività corrente è quella relativa all'accertamento delle rendite proposte per nuovi accatastamenti o per atti di aggiornamento.

Al riguardo, gli accertamenti effettuati dall'inizio del 2015 fino al mese di agosto sono stati pari a circa 290.000 unità immobiliari urbane, con un incremento della rendita complessiva di circa **81 milioni di euro**;

L'attività periodica e/o straordinaria in ordine all'accatastamento e all'accertamento della rendita catastale proposta fa riferimento a tre filoni.

Il primo è quello sperimentato con successo tra il 2007 ed il 2011 relativamente ai cosiddetti "**immobili fantasma**", che ha consentito di attribuire una rendita e di far emergere oltre 1,2 milioni di unità immobiliari, per una rendita complessiva di circa **825 milioni di euro**; un'attività che si sta nuovamente programmando di svolgere per il prossimo triennio, divenendo così una espressione periodica di controllo, i cui esiti probabilmente possono avere effetti positivi, non solo sul piano del contrasto all'evasione, ma anche più in generale in ordine agli aspetti concernenti le regolarità urbanistiche spettanti ai Comuni.

Il secondo filone concerne l'attuazione delle disposizioni di cui ai commi 335 e 336 dell'articolo unico della legge finanziaria 2005, ossia la "revisione del classamento delle unità immobiliari private site in microzone comunali" e l' "aggiornamento del classamento catastale per intervenute variazioni edilizie".

In merito al processo di *revisione dei classamenti delle unità immobiliari urbane ricomprese in specifici ambiti territoriali*, attivabile su iniziativa degli Enti locali,¹ sono stati **17** i Comuni che hanno richiesto l'avvio della procedura di riclassamento delle unità immobiliari, site in alcune microzone, sulla base dei criteri previsti dalla norma, tra cui i capoluoghi di Roma, Milano, Bari, Lecce e Ferrara.

Complessivamente questa attività ha generato un incremento complessivo della rendita di circa **184 milioni di euro**. È evidente il ristretto numero di Comuni che hanno richiesto l'avvio di questo procedimento. Anche in questo caso, sussiste una complessità attuativa dovuta alla incerta collocazione, nell'ambito della normativa che regola il Catasto, a questa specifica revisione parziale dei classamenti.

Riguardo, invece, alla *procedura di revisione puntuale dei classamenti incoerenti*, attivabile su richiesta degli Enti locali,² sono stati coinvolti, in misura più o meno intensa, circa 1.300 Comuni, su un totale potenziale di 7.774, pari quindi al 17% dei Comuni totali.

¹ L'articolo 1, comma 335, della legge 30 dicembre 2004, n. 311, (*Revisione del classamento delle unità immobiliari private site in microzone comunali*) ha l'obiettivo di recuperare fasce generalizzate di elusione fiscale e rappresenta, soprattutto uno strumento previsto dal Legislatore per la revisione "massiva" dei classamenti degli immobili di proprietà privata, ubicati in un medesimo Comune, al fine di perequare le rendite e rimuovere significative differenze rinvenibili fra ambiti territoriali diversi, rappresentati da costruzioni di massima omogenee, con riferimento alle caratteristiche tecnico-economiche della destinazione d'uso individuata come prevalente. Tali sperequazioni sono evidenziate dal confronto tra i valori medi catastali ed i valori medi di mercato rilevati nelle diverse microzone in cui risulta suddiviso il territorio comunale e attribuibili, sostanzialmente, a variazioni del contesto urbano verificatesi nel tempo, che nella maggior parte dei casi interessano le zone centrali o zone di particolare pregio di ciascun Comune.

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

La procedura ha dato luogo a circa 94.500 notifiche da parte dei Comuni (si escludono i cosiddetti avvisi bonari) e per il 67% dei casi è stata accertata la necessità di procedere ad un aggiornamento catastale, con conseguente incremento della rendita complessiva, pari a circa **181 milioni di euro**.

Vorrei ricordare che la segnalazione del Comune assume la forma della notifica al contribuente di procedere ad un diverso classamento. In caso di inadempimento del contribuente, l'Agenzia procede per surroga ad effettuare un nuovo classamento, ove si riscontri la sussistenza della pretesa del Comune.

La procedura di revisione puntuale dei classamenti incoerenti ha determinato, tuttavia, risultati non sempre soddisfacenti, sia per la scarsa adesione da parte dei Comuni, sia per la complessità operativa dovuta, da un lato, alle difficoltà incontrate dagli Enti locali nell'utilizzo di archivi non completamente informatizzati e di complessa consultazione e, dall'altro, a criticità correlate agli adempimenti di competenza degli uffici provinciali dell'Agenzia, la cui tempestiva attuazione non è stata sempre possibile per la ridotta disponibilità di personale tecnico, da dedicare allo scopo. In ogni caso, come si è detto, sono stati recuperati circa 181 milioni euro di maggiori rendite.

Il terzo filone, infine, concerne gli **“immobili rurali”**. Al riguardo il Decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201, ha innovato la disciplina relativa al censimento in Catasto dei fabbricati rurali, stabilendo che le domande di variazione della categoria catastale,³ fino alla data di entrata in vigore della legge di conversione (28 dicembre 2011), producono gli effetti previsti in relazione al riconoscimento del requisito di ruralità, fermo restando, in ogni caso, il classamento originario del bene.⁴ Il termine del 28 dicembre 2011 è stato poi da ultimo prorogato al 30 settembre 2012.⁵

Il Decreto legge n. 201 del 2011 dispone inoltre che *“I fabbricati rurali iscritti nel catasto dei terreni, con esclusione di quelli che non costituiscono oggetto di inventariazione ai sensi dell'articolo 3, comma 3, del Decreto del Ministro delle finanze 2 gennaio*

³ già presentate ai sensi dell'abrogato art. 7, comma 2-bis, del Decreto legge n. 70 del 2011.

⁴ L'art. 13, commi 14 e seguenti del Decreto legge n. 201 del 2011, convertito, con modificazioni, dalla L. 24 marzo 2012, n. 27.

⁵ Art. 29, comma 8, del Decreto legge 29 dicembre 2011, n. 216, convertito con modificazioni dalla legge 24 febbraio 2012, n. 14, come modificato dall'art. 3, comma 19, del Decreto legge 6 luglio 2012, n. 95.

1998, n. 28, devono essere dichiarati al catasto edilizio urbano entro il 30 novembre 2012, con le modalità stabilite dal Decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701".⁶

Con il Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 26 luglio 2012 è previsto che "Ai fabbricati rurali destinati ad abitazione ed ai fabbricati strumentali all'esercizio dell'attività agricola è attribuito il classamento, in base alle regole ordinarie, in una delle categorie catastali previste nel quadro generale di qualificazione".⁷ "Ai fini dell'iscrizione negli atti del catasto della sussistenza del requisito di ruralità in capo ai fabbricati rurali..., diversi da quelli censibili nella categoria D/10 (Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole) è apposta una specifica annotazione".⁸

Pertanto, ai fini dell'iscrizione in Catasto della specifica annotazione, i contribuenti hanno presentato e presentano agli uffici provinciali - Territorio dell'Agenzia, i seguenti documenti, corredati delle specifiche autocertificazioni:

- **domande di ruralità** (termine per la presentazione scaduto il 30 settembre 2012), in relazione alle quali è stata apposta in corrispondenza di ciascuna unità immobiliare la seguente annotazione: "*Dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot. n. del* ";⁹
- **richieste di ruralità**, riguardanti i fabbricati per i quali si chiede il riconoscimento dei requisiti di ruralità senza variazione di classamento e rendita, a seguito delle quali è apposta la seguente annotazione: "*Dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità ex art.2, comma 6, DM 26/07/2012, con richiesta prot. n del* ";
- **dichiarazioni con procedura Docfa**, da presentare in tutti gli altri casi, a seguito delle quali è apposta, in sede di registrazione in atti, l'annotazione: "*richiesta ruralità - classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)*".

⁶ Art. 13, commi 14-ter del Decreto legge n. 201 del 2011. Cfr. circolare dell'Agenzia del Territorio n. 2 del 7 agosto 2012.

⁷ Articolo 1, comma 1, del D.M. 26 luglio 2012.

⁸ Articolo 1, comma 2, del D.M. 26 luglio 2012.

⁹ Art. 13, commi 14-bis del Decreto legge n. 201 del 2011.

In definitiva, queste norme hanno un senso solo come strumenti per eliminare le distorsioni più evidenti dei classamenti catastali, in attesa dell'attuazione di una revisione/riforma più organica del Catasto medesimo.

Private di questo orizzonte, rischiano anche di poter produrre nel tempo ulteriori sperequazioni¹⁰.

Per una analisi di dettaglio, sia normativo sia attuativo di queste due norme, si rinvia comunque alla relazione presentata il 18 giugno 2015 alla Conferenza Stato-Città ed autonomie locali congiuntamente dall'ANCI, dall'Agenzia delle Entrate e dal Segretariato generale - Segreteria della Conferenza della Presidenza del Consiglio che allego alla presente relazione.

2.2 Imposte sui redditi immobiliari

Con riferimento ai redditi dei fabbricati derivanti da contratti di locazione di unità immobiliari, il sistema dei controlli prevede l'incrocio dei dati contenuti nelle seguenti banche dati:

- Banca dati del registro
- Modelli annuali di dichiarazione delle persone fisiche: Unico-PF e 730.

La banca dati registro è composta da una serie di informazioni derivanti dalla registrazione dei contratti di locazione degli immobili ad uso abitativo e commerciale.

I destinatari degli avvisi di accertamento sono rappresentati dalle persone fisiche, residenti e non residenti, soggetti passivi dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e delle relative addizionali, i quali risultino danti causa in contratti di locazione non finanziaria di fabbricati, ma che non abbiano dichiarato, in tutto o in parte, tali redditi ovvero che non abbiano presentato la dichiarazione dei redditi. E', inoltre, necessario che, tali redditi, per essere considerati accertabili a titolo di redditi di fabbricati, siano posseduti al di fuori dell'esercizio dell'impresa.

¹⁰ Tra singole unità immobiliari di una stessa zona nel caso del comma 336, o tra zone di una città nel caso del comma 335.

A decorrere dall'anno 2011, il canone di locazione relativo a contratti aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo, può essere assoggettato, per opzione esercitata dal locatore, ad un'imposta operata nella forma della cedolare secca, sostitutiva dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e delle relative addizionali, nonché delle imposte di registro e di bollo. Tale sistema di tassazione alternativo a quello ordinario, prevede che i redditi assoggettati al regime della cedolare secca non concorrono alla formazione del reddito complessivo.

In questo caso, i controlli prevedono, altresì, la verifica dei requisiti normativi richiesti ai fini dell'applicabilità del regime della cedolare secca.

Sempre con riferimento ai redditi accertabili ai fini delle imposte dirette si rappresenta che l'Agenzia procede periodicamente alla segnalazione ai competenti uffici periferici dei soggetti che, tramite l'incrocio dei dati in possesso dell'Amministrazione, risultano non aver dichiarato:

- plusvalenze derivanti da cessioni di aree edificabili, assoggettabili a tassazione separata ex art. 67, comma 1, lett. b);
- plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili acquistati da non più di cinque anni, esclusi quelli per i quali risulta versata l'imposta sostitutiva, ovvero quelli acquisiti per successione e nonché quelli adibiti ad abitazione principale per la maggior parte del tempo intercorso tra acquisto e cessione dell'immobile medesimo.

2.3 Imposte sui trasferimenti

Per quanto riguarda le imposte sui trasferimenti immobiliari, l'attività di controllo è rivolta soprattutto a quelli per i quali la base imponibile è costituita dal corrispettivo, come gli atti soggetti ad IVA, o dal valore in comune commercio, come gli atti soggetti alle imposte di registro, ipotecaria e catastale e, sia pure in misura minore, all'imposta sulle successioni e donazioni.

Le modalità di controllo sono diverse a seconda dell'imposta interessata: nel caso dei trasferimenti soggetti ad IVA, l'azione di contrasto all'evasione è diretta ad individuare

situazioni di occultazione del corrispettivo, che viene condotta anche mediante l'utilizzo dello strumento delle indagini finanziarie.

Per quanto riguarda i trasferimenti soggetti all'imposta di registro, come le compravendite tra privati, il controllo è innescato dalla verifica della corrispondenza tra il valore dichiarato dalle parti e quello in comune commercio, secondo quanto previsto dall'art. 51 del decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131 (Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro).

Sono, invece, escluse dall'accertamento di valore le cessioni di abitazioni a favore di privati – diverse da quelle soggette a IVA – per le quali si rende applicabile la regola del c.d. “prezzo-valore”, ovvero la base imponibile viene determinata in base alla rivalutazione della rendita catastale del bene trasferito, indipendentemente dal corrispettivo pattuito ed indicato nell'atto.

In tutti i casi, il criterio principale per l'individuazione delle situazioni maggiormente a rischio di evasione è costituito dallo scostamento significativo tra il corrispettivo o il valore dichiarato e le quotazioni presenti nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per immobili che hanno caratteristiche simili e sono ubicati nella medesima zona di quello trasferito.

Tale banca dati costituisce, infatti, una rilevante fonte d'informazioni relativamente al mercato immobiliare nazionale, ponendosi come un utile strumento non solo per tutti gli operatori del mercato, ma anche per i ricercatori e gli studiosi del settore immobiliare, per gli istituti di ricerca pubblici e privati, per la pubblica amministrazione e, più in generale, per il singolo cittadino.

Tuttavia, in proposito occorre evidenziare che la rettifica dei valori dichiarati dalle parti non viene eseguita esclusivamente sulla base dei valori contenuti nella banca dati dell'OMI, che hanno la valenza di un dato medio, di carattere generale.

Infatti, secondo i criteri stabiliti dal citato art. 51 del decreto del Presidente della Repubblica n. 131 del 1986, il valore venale del bene va determinato facendo riferimento *“ai trasferimenti a qualsiasi titolo e alle divisioni e alle perizie giudiziarie, anteriori di non oltre tre anni dalla data dell'atto ... che abbiano avuto per oggetto gli stessi immobili o*

altri di analoghe caratteristiche e condizioni ... nonché ad ogni altro elemento di valutazione, anche sulla base dei dati eventualmente forniti dai comuni”.

Pertanto, in sede di accertamento, al fine di determinare correttamente l’effettivo valore venale in comune commercio del bene oggetto del trasferimento, le quotazioni risultanti dalla banca dati dell’OMI vengono integrate con altri elementi acquisiti dagli uffici dell’Agenzia, anche mediante il contraddittorio con il contribuente.¹¹

2.4 Imposte patrimoniali ricorrenti (IMU e Tasi)

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

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

Si tratta comunque di una elaborazione statistica in base al quale non tutto il differenziale si spiega con l’evasione, sussistendo molteplici forme agevolative, stabilite dai singoli Comuni, che incidono sul gettito effettivo e che non possono essere incluse nel calcolo del gettito teorico. Ciò non toglie che in diversi casi il differenziale è così ampio che

¹¹ Rif.to a articolo 5, comma 3 del decreto legislativo 14 settembre 2015, n. 147 (“disposizioni recanti misure per la crescita e l'internazionalizzazione delle imprese”) in base al quale viene chiarito che per le cessioni di immobili e di aziende nonché per la costituzione e il trasferimento di diritti reali sugli stessi, l’esistenza di un maggior corrispettivo rilevante ai fini delle imposte dirette e dell’IRAP non è presumibile soltanto sulla base del valore anche se dichiarato o accertato ai fini dell’imposta di registro ovvero ai fini delle imposte ipotecaria e catastale (“*Gli articoli 58, 68, 85 e 86 del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e gli articoli 5, 5-bis, 6 e 7 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, si interpretano nel senso che per le cessioni di immobili e di aziende nonché per la costituzione e il trasferimento di diritti reali sugli stessi, l'esistenza di un maggior corrispettivo non è presumibile soltanto sulla base del valore anche se dichiarato, accertato o definito ai fini dell'imposta di registro di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, ovvero delle imposte ipotecaria e catastale di cui al decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347.*”)

obiettivamente una parte significativa non può essere spiegata se non da fenomeni di evasione.

L'apporto che su questo versante può scaturire dalla conoscenza in merito al patrimonio immobiliare è sicuramente connesso alla qualità dei dati catastali in ordine alla esatta iscrizione degli intestatari catastali quali effettivi detentori di diritti reali sull'unità immobiliare.

Su tale aspetto vorrei porre l'attenzione sul fatto che ormai dal 2006 è stata introdotta la nota unica di registrazione, trascrizione e voltura, estesa nel tempo ad altre fattispecie e soggetti, con la quale in tempo reale viene sincronizzato l'aggiornamento dei registri di pubblicità immobiliare con quello degli archivi catastali ed in particolare degli intestatari catastali.

Permane, tuttavia, un problema di potenziale disallineamento relativo a tutte le unità immobiliari antecedenti a quel periodo e specie per quelle trasferite per via successoria, a cui si è lavorato da tempo, fin dalla costituzione delle Agenzie, anzitutto mediante la lavorazione del cospicuo arretrato esistente al 2001, la cui lavorazione si è conclusa nel 2005 con oltre 14 milioni di atti di vario genere inseriti negli archivi. Per il resto rimane il fatto che la potestà di accertamento dell'imposta è demandata ai Comuni.

3. COLLABORAZIONE TRA AGENZIA ED ENTI LOCALI PER IL CONTRASTO DELL'EVASIONE FISCALE IN AMBITO IMMOBILIARE. IL PROBLEMA DEGLI IMMOBILI CHE NON RISULTANO DICHIARATI AL CATASTO (COSIDDETTI "IMMOBILI FANTASMA")

L'attività di identificazione e regolarizzazione dei fabbricati non dichiarati al Catasto (cd. "immobili fantasma"), è disciplinata dall'art. 2, comma 36, del Decreto legge 3 ottobre 2006, n. 262,¹² dall'articolo 19 del Decreto legge 31 maggio 2010, n. 78¹³ e dal Decreto legge 29 dicembre 2010, n. 225.¹⁴

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

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

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

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

Si è partiti dalla sovrapposizione delle ortofoto digitali ad alta definizione (immagini aeree corrette geometricamente ed equivalenti a una mappa, rese disponibili dall'Agea - Agenzia per le erogazioni in agricoltura) alla cartografia catastale informatizzata gestita dall'Agenzia. Sono seguite, poi, ulteriori verifiche negli archivi censuari catastali per individuare le particelle del Catasto Terreni su cui sono stati riconosciuti immobili che non risultano dichiarati al Catasto.

La complessa attività di controllo sui fabbricati sconosciuti al Catasto, ha fatto emergere, su più di 2,2 milioni di particelle del Catasto Terreni individuate come *meritevoli di indagine*, oltre **1,2 milioni di unità immobiliari urbane non censite** nella base-dati catastale.

Di queste unità immobiliari, alla data del 30 novembre 2012, quasi **769mila hanno trovato una rendita catastale definitiva**, mentre è stata attribuita una **rendita presunta a circa 492mila** fabbricati.

Il Decreto legge n. 78 del 2010 ha previsto, infatti, in attesa dell'accatastamento definitivo, l'attribuzione d'ufficio di una rendita presunta agli immobili mai dichiarati e non ancora regolarizzati, associando agli stessi una rendita catastale provvisoria.

Per presumere le rendite catastali e associarle ai fabbricati, l'Agenzia si è basata su precisi parametri, acquisiti anche con sopralluoghi esterni agli edifici non in regola. I risultati conseguiti sono il frutto dell'attività di identificazione condotta dall'Agenzia nel periodo dal 2007 al 2010.

L'Agenzia, per riattivare il processo di identificazione e regolarizzazione dei fabbricati non dichiarati al Catasto, ha previsto un nuovo ciclo di indagini periodiche sull'intero territorio nazionale, da sviluppare a partire dal prossimo triennio.

4. STRUMENTI E CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI METRI QUADRATI DEGLI IMMOBILI PRIVI DI PLANIMETRIA CATASTALE OVVERO CON PLANIMETRIE NON RIPORTATE IN SCALA

La revisione del sistema estimativo catastale, prevista dalla legge delega per un sistema fiscale più equo, trasparente e orientato alla crescita,¹⁵ avendo come finalità quella di riscrivere le regole per la determinazione catastale dei redditi (e dei valori) del patrimonio immobiliare nazionale, contiene diversi elementi di novità tra le quali 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 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, correlandolo alle previsioni di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 138, posto che nelle analisi propedeutiche svolte ai fini dell'attuazione di quella ipotesi di riforma si è osservato che i parametri previsti da tale Decreto potevano essere ancora ritenuti sostanzialmente sostenibili.

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.

Con l'inserimento in banca dati del dato di superficie, l'Agenzia ha la disponibilità, per le unità immobiliari censite nei gruppi "A", "B" e "C", della superficie catastale calcolata secondo le disposizioni richiamate nel Decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 138 (che si affianca, per le categorie del gruppo "C", alla superficie che rappresenta la consistenza).

¹⁵ Legge 11 marzo 2014, n. 23.

A breve l’Agenzia renderà disponibili 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.¹⁶

4.1 Incoerenze nelle superfici catastali – Segnalazioni e correzioni

Sono già state realizzate le procedure informatiche che consentono a ciascun soggetto interessato di promuovere le proprie osservazioni, mediante forme di comunicazione strutturata, che saranno rese disponibili dall’Agenzia sul sito istituzionale.¹⁷

Il contribuente – nel caso in cui ritenesse non corretta la superficie calcolata dall’Ufficio sulla base della planimetria in atti (prodotta dalla parte) – potrà, comunque, presentare un’istanza all’Agenzia che avvierà 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 un “Docfa” (documento di aggiornamento catastale).

Su quest’ultimo aspetto, peraltro, la normativa prevede che 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”*.¹⁸

¹⁶ Saranno rese disponibili nelle visure delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria, iscritte in Catasto e corredate di planimetria, le superfici catastali calcolate in ottemperanza alle disposizioni richiamate nel Decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 138, e quelle relative all’applicazione della disciplina relativa al tributo comunale sui rifiuti e sui servizi TARI (Tassa Rifiuti), 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 comunicanti. Su quest’ultimo aspetto il Provvedimento del Direttore dell’Agenzia delle Entrate n. 39724 del 29 marzo 2013, ha disciplinato 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.

¹⁷ Le modalità con le quali il proprietario di un immobile può segnalare o correggere incoerenze sulle superfici catastali sono state evidenziate con riferimento alle criticità segnalate sul tema dal Consiglio Nazionale del Notariato.

¹⁸ Cfr. articolo 29, comma 1-bis, della legge n. 52 del 1985, (introdotto dall’art. 19, comma 14, del Decreto legge n. 78 del 2010, convertito dalla legge n. 122 del 2010).

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.

4.2 Dati di superficie mancanti – Segnalazioni e correzioni

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 Nuovo Catasto Edilizio Urbano, per diversi anni non è stato obbligatorio presentare le planimetrie in Catasto.

D'altra parte, 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 n. 138 del 1998.

Al 31 agosto 2015, la situazione (ad oggi sicuramente migliorata sia per l'evoluzione naturale derivante dalla presentazione dei nuovi atti di aggiornamento, sia per una azione di recupero tuttora in corso) si presenta nei seguenti termini:

1. su un totale di circa 61 milioni di unità immobiliari dei gruppi catastali ordinari ("A", "B" e "C"), 57,4 milioni sono le unità immobiliari con planimetria;
2. circa 3 milioni di unità immobiliari non risultano possedere la correlata planimetria;
3. per circa 0,3 milioni di unità con planimetria non è possibile calcolare la superficie.

In definitiva, sul totale di circa 61 milioni di unità immobiliari censite nei gruppi "A", "B" e "C", il 5,4% circa, pari a 3,3 milioni di unità, risultano prive di superficie.

Una soluzione al problema potrebbe 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.

4.3 Utilizzo delle superfici catastali nell'ambito della Tari (Tassa sui rifiuti)

L'inserimento in banca dati del dato di superficie, riguardante le unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria, oltre a essere correlato alle previsioni di cui al DPR 23 marzo 1998, n. 138, è connesso alla disciplina relativa al tributo comunale sui rifiuti e sui servizi TARI, quale componente della IUC - imposta unica comunale - la nuova imposta comunale istituita con legge di stabilità 2014.¹⁹

Con Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate n. 39724 del 29 marzo 2013, è stata dettata la disciplina delle 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.

Per tale tassa, infatti, è previsto che ai fini dell'accertamento dei Comuni, il valore della superficie di riferimento, per le sole destinazioni abitative, non ricomprenda le superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti e non comunicanti.

La disponibilità delle informazioni sui dati di superficie, da parte dei proprietari di immobili e degli utenti dei servizi catastali, già forniti ai Comuni, consentirà ai cittadini la verifica della base imponibile utilizzata ai fini della gestione 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.

¹⁹ Legge 27 dicembre 2013, n. 147.

5. STATO DI REALIZZAZIONE DELL'ARCHIVIO NAZIONALE DEGLI STRADARI E DEI NUMERI CIVICI

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

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

Per garantire il completamento dell'operazione nel rispetto dei tempi previsti dal censimento, l'Agenzia ha inoltre fornito gratuitamente, prima e durante l'attività di validazione da parte dei Comuni, il necessario supporto formativo ed informativo.

L'Archivio Nazionale degli Stradari e dei Numeri Civici è stato validato a settembre 2011, prima dell'avvio del 15° censimento, dai 7.585 Comuni non capoluogo di provincia con popolazione inferiore a 20.000 abitanti, e utilizzato dall'Istat per gli adempimenti connessi al censimento (il 99,6% dei Comuni con popolazione inferiore ai 20.000 abitanti ha completato la validazione degli stradari prima dell'avvio del 15° censimento della popolazione e delle abitazioni). Completato il censimento, l'Istat ha effettuato l'analisi e l'incrocio tra i dati toponomastici di origine comunale e utilizzati in occasione del censimento, al fine di rilevare eventuali disallineamenti, e con una nota del 15 gennaio 2014,²⁰ ha chiesto ai Comuni di verificare i disallineamenti riscontrati provvedendo, ove

²⁰ Nota Istat prot. n. 912/2014/P del 15 gennaio 2014.

necessario, a correggere, integrare e validare i dati forniti sul “Portale per i Comuni” dell’Agenzia delle Entrate, aggiornandoli alla situazione di fatto esistente alla data in cui il Comune effettua la validazione finale.

Le attività in corso consentiranno di elevare la qualità dell’archivio, che sarà utilizzato quale base di partenza, per la realizzazione dell’Archivio Nazionale dei Numeri Civici delle Strade Urbane (Annscu), i cui contenuti devono essere stabiliti dall’emanando DPCM, predisposto dall’Ufficio legislativo del Ministro per la Semplificazione e la pubblica amministrazione.²¹

All’attualità, circa 5.350 Comuni hanno completato le attività di verifica e certificazione dei toponimi e di numeri civici e, in attesa che venga emanato il sopraindicato DPCM, possono accedere su richiesta alle funzioni necessarie per l’aggiornamento a regime dell’archivio.

L’Agenzia ha già effettuato, alla fine del primo semestre 2015, dei corsi di formazione specifici destinati al personale degli Uffici Provinciali-Territorio che avranno il compito di formare i Comuni in merito al corretto utilizzo delle funzioni per l’aggiornamento a regime dell’archivio, nonché di fornire adeguato supporto ai Comuni medesimi nelle fasi operative connesse all’utilizzo delle procedure informatiche predisposte dall’Agenzia.

L’introduzione dell’Annscu (Archivio Nazionale dei Numeri Civici delle Strade Urbane) comporterà un abbattimento dei costi legato alla gestione degli indirizzi, in quanto, sfruttando un’economia di scala a livello nazionale, consentirà di disporre di un archivio informatizzato, codificato e certificato quale punto di riferimento per le Pubbliche amministrazioni, per i cittadini e per le imprese, e a garanzia, altresì, di un elevato grado di integrazione con altre banche dati di interesse nazionale, quali:

1. la banca dati catastale;²²
2. l’Anagrafe nazionale della popolazione residente (Anpr);²³
3. l’Anagrafe Tributaria;

²¹ Previsto dall’art. 3 del Decreto legge 18 ottobre 2012, n. 179, convertito con modificazioni dalla legge 17 dicembre 2012, n. 221.

²² Art. 59, comma 7-bis, del Decreto legislativo n. 82/2005.

²³ Art. 60, comma 3-bis, del Decreto legislativo n. 82/2005.

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

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

6. L'ANAGRAFE IMMOBILIARE INTEGRATA: STATO DI ATTUAZIONE DEL PROGETTO E I SERVIZI EROGABILI A CITTADINI, PROFESSIONISTI E ALTRE AMMINISTRAZIONI PUBBLICHE

In un'ottica generale di contrasto all'evasione e all'elusione fiscale nel settore immobiliare, l'Agenzia è da tempo impegnata in un processo graduale di implementazione e miglioramento dei livelli di correlazione delle informazioni degli archivi censuari, cartografici, planimetrici e di pubblicità immobiliare.

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

Il primo riferimento normativo che riguarda l'Anagrafe Immobiliare Integrata si rinviene nel Decreto Legislativo 30 luglio 1999, n. 300, che 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”*.²⁴

Oltre a 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”*.

Il concetto di integrazione viene successivamente rafforzato nel Decreto legge n. 78 del 2010, prevedendo l'attivazione dell'Anagrafe Immobiliare Integrata che *“attesta, ai fini*

²⁴ Art. 64, Decreto legislativo n. 300 del 1999.

*fiscali, lo stato di integrazione delle banche dati disponibili presso l’Agenzia del Territorio per ciascun immobile, individuandone il soggetto titolare di diritti reali”.*²⁵

Sono previsti, inoltre, l’accesso gratuito dei Comuni all’Anagrafe Immobiliare Integrata e la piena accessibilità ed 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. Si introduce, quindi, un nuovo documento, denominato “attestazione integrata ipotecario-catastale”, strettamente legato alla nuova infrastruttura informativa, prevedendo la progressiva implementazione di ulteriori informazioni e servizi.

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

L’Anagrafe Immobiliare Integrata (AII), dal punto di vista logico, è il luogo di integrazione delle basi dati dell’Agenzia, storicamente nate e gestite in forma separata. Dal punto di vista fisico, l’AII 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 regole di gestione di ciascun sistema nella fase di prima applicazione.

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’AII, 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 basato invece su un’infrastruttura distribuita a livello provinciale.

Tuttavia, al di là degli interventi tecnologici e di alcune integrazioni di processo, ancor oggi i diversi ambiti dell’anagrafe immobiliare - 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

²⁵ Art. 19, Decreto legge n. 78 del 2010.

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'AII significa:

- gestire il mondo della pubblicità immobiliare anche con l'obiettivo di sovrintendere all'aggiornamento delle intestazioni degli immobili catastalmente individuati, definendo nuovi processi che possano migliorare la qualità dei dati (successioni telematiche, collegamento con registro delle imprese, 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.

Dal 2011 sono state avviate le attività propedeutiche alla realizzazione dell'AII suddividendola in due componenti informative e tecnologiche:

1. un sistema informativo, Anagrafe dei Titolari (in origine denominata Banca Dati Integrata), contenente le informazioni presenti nei registri di pubblicità immobiliare, in cui vengano anche rappresentate le relazioni fra gli immobili ed i soggetti titolari di diritti reali;
2. un Sistema Integrato del Territorio (Sit), evoluzione del sistema informativo catastale verso un modello georeferenziato, specializzato alla 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.

La componente Anagrafe dei titolari 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.

Infatti, il piano delle attività, integralmente realizzato all'interno dell'Agenzia, necessita della collaborazione e dell'interscambio con soggetti esterni (in particolare con gli Enti locali) che possono fornire gli elementi informativi utili a completare, correggere e aggiornare, sulla base di regole condivise, l'Anagrafe dei Titolari, nonché con 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*).

La componente Sistema Integrato Territorio 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, nonché il valore commerciale calcolato sulla base dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Il Sit 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.

L'elemento "chiave" fra le due componenti informative è l'immobile, che costituisce pertanto l'elemento di base dell'AII, nell'ambito della quale, come nuovo servizio di accesso alle informazioni, è stata realizzata la "consultazione integrata", che espone in modo unitario le informazioni desumibili dagli archivi catastali ed ipotecario ed ha valore di "visura". La consultazione integrata fornisce le informazioni contenute nelle banche dati catastale 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 sulla base di regole condivise.