

CATASTO AI COMUNI

Considerazioni

La volontà di smembrare il catasto per assegnarlo ai Comuni nasce dal D.Lgs 112/'98 al fine di:

- Soddisfare richieste di autonomia invocate da alcuni partiti politici (Lega Nord);
- Dare ai Comuni la possibilità di gestire il patrimonio immobiliare in un periodo dove l'informatica era limitata a poche procedure;
- Combattere l'evasione – soprattutto ICI - tramite controllo incrociato catasto, banca dati ICI, banca dati RSU, ecc.;
- Far confluire nella banca dati dell'allora N.C.E.U. (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) quei fabbricati non censiti (fabbricati rurali che avevano perso la ruralità) o non più attinenti alla situazione di fatto (in seguito ad interventi edilizi).

Questa iniziativa non ha avuto grande successo per :

- Macchinosità e onerosità dell'operazione;
- Per il grande arretrato esistente in allora (D.V. inevase, variazioni cartacee presentate in seguito al condono dell'85 e mai classate, banche dati colme di errori, ecc.)

Alcuni comuni – soprattutto del Centro Italia – hanno già attuato – in via sperimentale – il decentramento riunendosi in consorzio.

L'esperimento più significativo viene dal Comune di S. Giovanni Persiceto - capogruppo di cinque Comuni per un totale di oltre 70.000 abitanti - che tramite l'attuazione puntuale della norma è riuscito a recuperare ICI evasa per oltre 125.000,00 Euro a fronte però di una spesa, per la gestione del personale, attrezzature, ecc., di quasi 175.000,00 Euro !

Negli ultimi decenni l'informatizzazione degli Enti Statali ha coinvolto fortemente anche il Catasto - oggi Agenzia del Territorio (in seguito denominata AdT) - infatti attualmente quasi tutte le attività sono informatizzate tramite:

- La procedura PRE.GEO. per la redazione e presentazione degli atti di aggiornamento cartografici;
- La procedura DO.C.FA. per la redazione e presentazione di pratiche di accatastamento e di variazione dei fabbricati;
- La procedura VOLTURA per la redazione e presentazione delle domande di voltura;
- La procedura DOC.TE. per la redazione e presentazione delle variazioni di coltura
- La procedura UNICO per la presentazione di Trascrizioni, RegISTRAZIONI e Volture degli atti di compravendita ecc;
- La procedura SISTER per le attività di visura a cura di professionisti, Associazioni, Comuni, ecc.
- La procedura di VISURA TELEMATICA su sito web [dedicata ai privati](#).
- Le procedure TELEMATICHE per la trasmissione degli atti di aggiornamento e la ricezione delle ricevute tramite Firma Digitale
- Le procedure di presentazione delle ISTANZE via POSTA ELETTRONICA
- Sito Web <http://www.agenziaterritorio.it> – strumento di divulgazione di tutto ciò che è inerente alle attività catastali.
- Procedure varie di scambio dati e informazioni tra Agenzia del Territorio e Comuni

E' intuitivo quindi che il livello di informatizzazione raggiunto (tuttora in forte crescita) fa decadere tutte le motivazioni che anni fa potevano supportare la richiesta di decentramento delle funzioni catastali ai Comuni.

Ad eliminare ogni esigenza di decentramento contribuiscono alcune norme recentissime che hanno fornito ai Comuni gli strumenti necessari per entrare nel merito dell'attribuzione delle rendite catastali.

- Legge 80/2006 art. 34 quinquies che permette ai Comuni di ottenere i file con i dati degli accatastamenti e variazioni presentati;
- Il “Portale per i Comuni” attraverso il quale i medesimi hanno la facoltà di inoltrare all'AdT osservazioni in merito ai classamenti proposti dai denunciati in occasione della presentazione di pratiche di accatastamento/variazioni di fabbricati entro il tempo di 120 giorni dalla presentazione della pratica (l'AdT di Cuneo ha concesso altri 20 giorni per un totale di 140) Tale facoltà è ben accolta e spesso sollecitata dall'AdT.
- Legge 311 del 31/12/'04 art. 1° comma 336 (Finanziaria 2005) con la quale il Comune può richiedere/imporre l'aggiornamento catastale per gli immobili non più coerenti con i classamenti in atto. A tale richiesta il contribuente deve procedere entro 90 giorni; in difetto è l'Agenzia del Territorio che procede d'ufficio addebitando le spese al contribuente inadempiente;
- Legge 311 del 31/12/'04 art. 1° comma 340 (Finanziaria 2005) con la quale il Comune può ottenere l'estrazione di tutti i dati metrici del catasto fabbricati, attualizzati alla data di produzione, ai fini della gestione della TARSU.

La legge Finanziaria 2007 (art. 1 comma 194 della Legge 296 del 27/12/'06) concede ai Comuni la facoltà di svolgere o meno le funzioni catastali.

Ai Comuni sono proposte quattro opzioni da esercitare o meno entro il 03/10/2007. I Comuni che aderiranno, dovranno gestire l'apparato catastale “comunale” fin dal 1/11/2007. Precisamente e in sintesi il Comune può optare per :

- **L'opzione 0** (zero) con la quale nulla cambia dallo stato attuale. L'attività catastale continua ad essere svolta dall'AdT. In tal caso il Comune può astenersi dal procedere nella delibera e nella comunicazione;
- **L'opzione A** con la quale vengono attribuiti al Comune il servizio di sportello di visure catastali, la correzione di piccoli errori di intestazione, ecc. e la ricezioni delle domande di volture in dipendenza delle successioni (per gli atti compravendita i notai le faranno sempre con il mod. “unico”);
- **L'opzione B** con la quale viene attribuito al Comune l'onere, oltre a quanto sopra, anche della ricezione e approvazione degli atti di aggiornamento catastale (pratiche Pregeo per tipi di frazionamento e mappali), pratiche Doc.te per le variazioni di coltura e pratiche Docfa per l'accatastamento dei fabbricati (nuove edificazioni e variazioni) sia in forma cartacea che telematica. Da notare che comunque l'attività di verifica e modifica delle rendite proposte rimane prerogativa esclusiva dell'AdT.
- **L'opzione C** conferisce al Comune tutte le funzioni – nessuna esclusa – oggi spettanti all'AdT. In pratica, l'Agenzia del Territorio trasmette tutta la documentazione cartacea e informatizzata – compresi arretrati, esposti, errori, banche dati da bonificare, ecc.- al Comune che dovrà provvedere in tutto e per tutto alla gestione del Catasto. L'AdT non avrà più alcuna competenza salvo la funzione di “controllo qualità”.

Ai fini pratici:

- Nel caso il Comune procedesse con una delle opzioni A, B o C non potrebbe più rescindere da tale convenzione. Con l'opzione 0, posticipa invece la decisione al giugno 2009. Ovviamente, nel frattempo potrebbe ottenere notizie in merito al funzionamento delle attività catastali gestite dai pochi Comuni che avranno aderito fin dalla prima scadenza.
- Con l'opzione A non si creano grandi cambiamenti. I contribuenti o i professionisti preposti possono recarsi, in alternativa agli uffici dell'AdT ed ai servizi telematici, presso il Comune per eseguire le visure dei beni immobili. (La maggior parte dei professionisti operano

attualmente dal proprio studio per eseguire tutte le visure su tutto il territorio italiano ed i privati cittadini hanno a disposizione un servizio gratuito di visura su internet).

- L'opzione B non riguarda direttamente il cittadino/contribuente poiché tratta le attività svolte dai professionisti (geometri per buona parte). Infatti con questa ipotesi il professionista dovrebbe necessariamente peregrinare da un Comune all'altro per svolgere il proprio lavoro con conseguente dispendio di tempo e lavoro necessariamente a carico poi del cittadino/contribuente.
- Con l'opzione C, oltre a quanto sopra indicato, il Comune dovrebbe farsi carico di tutta l'attività di Back-Office che nulla ha a che vedere con le rendite Catastali e con il GETTITO ICI, vale a dire di tutte quelle attività meno apparenti ma molto gravose di recupero arretrato, recupero errori, bonifica banche dati, gestione dell'archivio storico (aperto al pubblico), consulenza, evasione istanze, collaudi, attività cartografiche, attività geodetiche, ecc. ecc.
- Per gestire le attività previste dalle opzioni B e C, il Comune dovrà dotarsi di personale altamente qualificato e di provata esperienza. Oltre a non poter scegliere il personale che verrà distaccato dall'Agenzia, il Comune dovrà sicuramente assumerne altro e dovrà sicuramente attivare una macchina organizzativa ad hoc.
- Gli estimi catastali (base degli imponibili di imposta), a prescindere da qualsiasi opzione scelta, non potranno essere modificati in alcun modo dal Comune;
- I Comuni che decidessero di optare per le opzioni B e C dovranno rispettare la "Carta della Qualità dei Servizi" che prevede i livelli prestazionali minimi di riferimento. Ciò implica che i servizi emanati dai Comuni dovranno rispettare i tempi di erogazione dei servizi, ricezione ed approvazione delle pratiche stabiliti dal documento sopraindicato. L'attento monitoraggio da parte dell'Agenzia servirà a segnalare quei Comuni che non eserciteranno in modo corretto i servizi catastali e non rispetteranno le tempistiche stabilite. Nei confronti di quest'ultimi l'AdT interverrà secondo quanto stabilito dalla Legge.

=====

I Coordinatori della Commissione Catasto

(geom. C. Fino- geom. M. Pagliuzzi)