



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati

presso
Ministero della Giustizia

Prot n° 0010257 del 01/10/2013

Serv. PL Area 4-DG

Rif. del

Allegati come da testo

Ai sig.ri Presidenti
dei Consigli dei Collegi dei Geometri
e Geometri Laureati

Ai sig.ri Presidenti
dei Comitati Regionali Geometri
e Geometri Laureati

Ai sig.ri Consiglieri Nazionali

Alla Cassa Italiana di Previdenza
ed Assistenza Geometri Liberi Professionisti

Ai
Dirigenti di Categoria

LORO SEDI

Oggetto: Riforma Catasto – Disegno di legge AS 1058 (AC 282-950-1122-1339)
“Delega al Governo recante disposizioni per un sistema fiscale più equo,
trasparente e orientato alla crescita”.

Con riferimento al disegno di legge AS 1058, riguardante la “Delega al
Governo recante disposizioni per un sistema fiscale più equo, trasparente e
orientato alla crescita” – approvato in prima lettura dalla Camera dei Deputati (AC
282 + abbinati) e trasmesso al Senato della Repubblica il 26 settembre u.s. – si
informa che il 3 ottobre p.v. inizierà l’esame del testo presso la VI Commissione
Finanze del Senato, in sede referente.

Al riguardo, si evidenzia che il testo approvato dalla Camera dei Deputati -
sia nella versione licenziata dalla Commissione che in quella votata dall’Assemblea

Piazza Colonna, 361
00187 Roma

Tel. 06 4203161
Fax 06 48912336

www.cng.it
cng@cng.it

C.F. 80053430585



2° foglio – segue pagina

del Prot. N°
Prot n° 0010257 del 01/10/2013

– ha recepito le osservazioni e gli emendamenti presentati dal CNGeGL lo scorso 5 settembre, relativamente alla revisione del Catasto dei fabbricati (art. 2 - Allegato).

In particolare, come preannunciato nell'apposita sessione del Congresso di Rimini, le osservazioni e gli emendamenti proposti hanno avuto lo scopo di indirizzare la Revisione del Catasto, oltre che verso l'equità fiscale (richiesta dal Governo e da tutte le forze politiche), anche verso gli aspetti prettamente tecnici dell'operazione, ponendo un obbligo generalizzato per tutti i tipi di accatastamento, sia mancanti che da variare (indirizzo inserito nell'art. 2, comma 1), lett. b)).

Questo indirizzo permetterà di revisionare il Catasto dei fabbricati anche, e soprattutto, attraverso gli interventi tecnici di nostra competenza, trasformando la banca dati catastale da statica a dinamica, in continuo aggiornamento, rispettando la migliore qualità ed equità nell'effettuare l'inventariazione degli immobili.

Nella prevista ridefinizione del funzionamento e delle competenze delle commissioni censuarie, centrale e provinciali, è stata inserita nella norma in parola, l'obbligo alla presenza di *“professionisti, di tecnici e di docenti qualificati in materia di economia e di estimo urbano e rurale”*.

Per quanto riguarda i rilievi e le verifiche necessarie all'attuazione della revisione catastale, la norma approvata prevede, inoltre, che l'Agenzia delle Entrate possa incaricare *“mediante apposite convenzioni, ai fini delle rilevazioni, tecnici indicati dagli ordini e dai collegi professionali”*.

Si forniranno aggiornamenti sull'avanzamento dei lavori parlamentari.

Con i migliori saluti

IL PRESIDENTE

(Geom. Fausto Savoldi)

MG/



DISEGNO DI LEGGE

*approvato dalla Camera dei deputati il 25 settembre 2013,
in un testo risultante dall'unificazione dei disegni di legge*

d'iniziativa dei deputati CAUSI, MARCHI, BARGERO, BOCCUZZI, BONIFAZI, CAPOZZOLO, CARBONE, CARELLA, COLANINNO, COSCIA, DE MARIA, DE MENECH, Marco DI MAIO, D'INCECCO, FEDI, FIANO, Cinzia Maria FONTANA, FONTANELLI, FRAGOMELI, FREGOLENT, Giampaolo GALLI, GINATO, GNECCHI, Lorenzo GUERINI, GUTGELD, LEONORI, LODOLINI, MARANTELLI, MARTELLA, MISIANI, MOGHERINI, PELILLO, PETRINI, Salvatore PICCOLO, PISTELLI, RIBAUDO, ROSTAN, SANGA e ZAPPULLA (282); ZANETTI (950); CAPEZZONE, CAUSI, BERNARDO, SOTTANELLI, BARBANTI, BARGERO, BUSIN, CAPELLI e MAIETTA (1122); MIGLIORE, DI SALVO, BOCCADUTRI, MARCON, RAGOSTA, PAGLIA e LAVAGNO (1339)

(V. Stampati Camera, nn. 282, 950, 1122 e 1339)

*Trasmesso dal Presidente della Camera dei deputati alla Presidenza
il 26 settembre 2013*

Delega al Governo recante disposizioni per un sistema fiscale più equo, trasparente e orientato alla crescita

dei decreti legislativi medesimi, nel rispetto dei principi e criteri direttivi previsti dalla presente legge e con le modalità di cui al presente articolo.

9. Nei decreti legislativi di cui al comma 1, il Governo provvede all'introduzione delle nuove norme mediante la modifica o l'integrazione dei testi unici e delle disposizioni organiche che regolano le relative materie, provvedendo ad abrogare espressamente le norme incompatibili.

10. Il Governo è delegato ad adottare, entro il termine di cui al comma 1, nel rispetto dei principi e criteri direttivi previsti dalla presente legge e secondo la procedura di cui al presente articolo, uno o più decreti legislativi recanti le norme eventualmente occorrenti per il coordinamento formale e sostanziale tra i decreti legislativi emanati ai sensi della presente legge e le altre leggi dello Stato e per l'abrogazione delle norme incompatibili.

11. Le disposizioni della presente legge e quelle dei decreti legislativi emanati in attuazione della stessa si applicano nei confronti delle regioni a statuto speciale e delle province autonome di Trento e di Bolzano, nel rispetto dei loro statuti e delle relative norme di attuazione, e secondo quanto previsto dall'articolo 27 della legge 5 maggio 2009, n. 42, e successive modificazioni.

Art. 2.

(Revisione del catasto dei fabbricati)

1. Il Governo è delegato ad attuare, con i decreti legislativi di cui all'articolo 1, una revisione della disciplina relativa al sistema estimativo del catasto dei fabbricati in tutto il territorio nazionale, attribuendo a ciascuna unità immobiliare il relativo valore patrimoniale e la rendita, applicando, in particolare, per le unità immobiliari urbane censite nel

catasto dei fabbricati i seguenti principi e criteri direttivi:

a) assicurare, ai sensi della legislazione vigente, il coinvolgimento dei comuni ovvero delle unioni o delle associazioni di comuni, per lo svolgimento di funzioni associate, nel cui territorio sono collocati gli immobili, anche al fine di assoggettare a tassazione gli immobili ancora non censiti, assicurando il coordinamento con il processo di attivazione delle funzioni catastali decentrate, ai sensi della legislazione vigente in materia, nonché con quanto disposto dall'articolo 66, comma 1, lettera *a)*, del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112, e successive modificazioni, e dall'articolo 14, comma 27, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122, e successive modificazioni;

b) prevedere strumenti, da porre a disposizione dei comuni e dell'Agenzia delle entrate, atti a facilitare l'individuazione e, eventualmente, il corretto classamento degli immobili non censiti o che non rispettano la reale consistenza di fatto, la relativa destinazione d'uso ovvero la categoria catastale attribuita, dei terreni edificabili accatastati come agricoli, nonché degli immobili abusivi, individuando a tal fine specifici incentivi e forme di trasparenza e valorizzazione delle attività di accertamento svolte dai comuni in quest'ambito, nonché definendo moduli organizzativi che facilitino la condivisione dei dati e dei documenti, in via telematica, tra l'Agenzia delle entrate e i competenti uffici dei comuni e la loro coerenza ai fini dell'accatastamento delle unità immobiliari;

c) incentivare ulteriori sistemi di restituzione grafica delle mappe catastali basati sulla sovrapposizione del rilievo areofotogrammetrico all'elaborato catastale e rendere possibile l'accesso al pubblico;

d) definire gli ambiti territoriali del mercato immobiliare di riferimento;

e) valorizzare e stabilizzare le esperienze di decentramento catastale comunale già avviate in via sperimentale, affinché possano costituire modelli gestionali flessibili e adattabili alle specificità dei diversi territori, nonché semplificare le procedure di esercizio delle funzioni catastali decentrate, ivi comprese le procedure di regolarizzazione degli immobili di proprietà pubblica, e le procedure di incasso e riversamento dei diritti e dei tributi speciali catastali;

f) operare con riferimento ai rispettivi valori normali, approssimati dai valori medi ordinari, espressi dal mercato nel triennio antecedente l'anno di entrata in vigore del decreto legislativo;

g) rideterminare le definizioni delle destinazioni d'uso catastali, distinguendole in ordinarie e speciali, tenendo conto delle mutate condizioni economiche e sociali e delle conseguenti diverse utilizzazioni degli immobili;

h) determinare il valore patrimoniale medio ordinario secondo i seguenti parametri:

1) per le unità immobiliari a destinazione catastale ordinaria, mediante un processo estimativo che:

1.1) utilizza il metro quadrato come unità di consistenza, specificando i criteri di calcolo della superficie dell'unità immobiliare;

1.2) utilizza funzioni statistiche atte ad esprimere la relazione tra il valore di mercato, la localizzazione e le caratteristiche edilizie dei beni per ciascuna destinazione catastale e per ciascun ambito territoriale anche all'interno di uno stesso comune;

1.3) qualora i valori non possano essere determinati sulla base delle funzioni statistiche di cui al presente numero, applica la metodologia di cui al numero 2);

2) per le unità immobiliari a destinazione catastale speciale, mediante un processo estimativo che:

2.1) opera sulla base di procedimenti di stima diretta con l'applicazione di metodi standardizzati e di parametri di consistenza specifici per ciascuna destinazione catastale speciale;

2.2) qualora non sia possibile fare riferimento diretto ai valori di mercato, utilizza il criterio del costo, per gli immobili a carattere prevalentemente strumentale, o il criterio reddituale, per gli immobili per i quali la redditività costituisce l'aspetto prevalente;

i) determinare la rendita media ordinaria per le unità immobiliari mediante un processo estimativo che, con riferimento alle medesime unità di consistenza previste per la determinazione del valore patrimoniale medio ordinario di cui alla lettera h):

1) utilizza funzioni statistiche atte ad esprimere la relazione tra i redditi da locazione medi, la localizzazione e le caratteristiche edilizie dei beni per ciascuna destinazione catastale e per ciascun ambito territoriale, qualora sussistano dati consolidati nel mercato delle locazioni;

2) qualora non vi sia un consolidato mercato delle locazioni, applica ai valori patrimoniali specifici saggi di redditività desumibili dal mercato, nel triennio antecedente l'anno di entrata in vigore del decreto legislativo;

l) prevedere meccanismi di adeguamento periodico dei valori patrimoniali e delle rendite delle unità immobiliari urbane, in relazione alla modificazione delle condizioni del mercato di riferimento e comunque non al di sopra del valore di mercato;

m) prevedere, per le unità immobiliari riconosciute di interesse storico o artistico, come individuate ai sensi dell'articolo 10 del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni, ade-

guate riduzioni del valore patrimoniale medio ordinario di cui alla lettera *h*) e della rendita media ordinaria di cui alla lettera *i*) del presente comma, che tengano conto dei particolari e più gravosi oneri di manutenzione e conservazione nonché del complesso dei vincoli legislativi alla destinazione, all'utilizzo, alla circolazione giuridica e al restauro.

2. Le funzioni statistiche di cui al comma 1, lettera *h*), numero 1.2), e lettera *i*), numero 1), tengono conto della complessità delle variabili determinanti i fenomeni analizzati, utilizzando metodologie statistiche riconosciute a livello scientifico.

3. Il Governo è delegato, altresì, ad emanare, con i decreti legislativi di cui al comma 1, norme dirette a:

a) ridefinire le competenze e il funzionamento delle commissioni censuarie provinciali e della commissione censuaria centrale, anche includendovi la validazione delle funzioni statistiche di cui al comma 1 e introducendo procedure deflative del contenzioso, nonché modificare la loro composizione, anche in funzione delle nuove competenze attribuite, assicurando la presenza in esse di rappresentanti dell'Agenzia delle entrate, di rappresentanti degli enti locali, i cui criteri di nomina sono fissati d'intesa con la Conferenza Stato-città ed autonomie locali, di professionisti, di tecnici e di docenti qualificati in materia di economia e di estimo urbano e rurale, di esperti di statistica e di econometria anche indicati dalle associazioni di categoria del settore immobiliare, di magistrati appartenenti rispettivamente alla giurisdizione ordinaria e a quella amministrativa, nonché, per le commissioni censuarie provinciali di Trento e di Bolzano, di rappresentanti delle province autonome di Trento e di Bolzano;

b) assicurare la cooperazione tra l'Agenzia delle entrate e i comuni, con particolare riferimento alla raccolta e allo scambio

delle informazioni necessarie all'elaborazione dei valori patrimoniali e delle rendite, introducendo piani operativi, concordati tra comuni o gruppi di comuni e l'Agenzia, che prevedano anche modalità e tempi certi di attuazione dei piani medesimi nonché al fine di potenziare e semplificare la possibilità di accesso da parte dei comuni, dei professionisti e dei cittadini ai dati catastali e della pubblicità immobiliare, attraverso l'integrazione dei dati immobiliari e l'interoperabilità dei sistemi informativi pubblici locali, regionali e centrali in materia catastale e territoriale; in assenza dei piani di cui alla presente lettera l'Agenzia delle entrate provvederà a determinare, in via provvisoria, valori e rendite che esplicheranno efficacia sino all'attribuzione definitiva, da parte della stessa Agenzia, con oneri da definire e suddividere adeguatamente;

c) prevedere per l'Agenzia delle entrate la possibilità di impiegare, mediante apposite convenzioni, ai fini delle rilevazioni, tecnici indicati dagli ordini e dai colleghi professionali, nonché di utilizzare i dati e le informazioni sugli immobili posseduti, forniti direttamente dai contribuenti;

d) garantire, a livello nazionale da parte dell'Agenzia delle entrate, l'uniformità e la qualità dei processi e il loro coordinamento e monitoraggio, nonché la coerenza dei valori e dei redditi rispetto ai dati di mercato nei rispettivi ambiti territoriali;

e) definire soluzioni sostenibili in materia di ripartizione delle dotazioni di risorse umane, materiali e finanziarie dei soggetti che esercitano le funzioni catastali, in coerenza con l'attuazione del nuovo catasto;

f) utilizzare, in deroga alle disposizioni dell'articolo 74 della legge 21 novembre 2000, n. 342, nel quadro della cooperazione tra i comuni e l'Agenzia delle entrate, adeguati strumenti di comunicazione, anche collettiva, compresi quelli telematici, per portare a conoscenza degli intestatari catastali le nuove rendite, in aggiunta alla notifica mediante affissione all'albo pretorio;

g) prevedere, al fine di garantire la massima trasparenza del processo di revisione del sistema estimativo, la pubblicazione delle funzioni statistiche di cui al comma 1, lettera h), numero 1.2), e di cui al comma 1, lettera i), numero 1), e delle relative note metodologiche ed esplicative;

h) procedere alla ricognizione, al rioridino, alla variazione e all'abrogazione delle norme vigenti che regolano il sistema catastale dei fabbricati, nonché alla revisione delle sanzioni tributarie previste per la violazione di norme catastali;

i) individuare, a conclusione del complessivo processo di revisione catastale, il periodo d'imposta dal quale sono applicati le nuove rendite e i nuovi valori patrimoniali;

l) garantire l'invarianza del gettito delle singole imposte il cui presupposto e la cui base imponibile sono influenzati dalle stime di valori patrimoniali e rendite, a tal fine prevedendo, contestualmente all'efficacia impositiva dei nuovi valori, la modifica delle relative aliquote impositive, delle eventuali deduzioni, detrazioni o franchigie, finalizzate ad evitare un aggravio del carico fiscale, con particolare riferimento alle imposte sui trasferimenti e all'imposta municipale propria (IMU), prevedendo anche la tutela dell'unico immobile non di lusso e tenendo conto, nel caso delle detrazioni relative all'IMU, delle condizioni socio-economiche e dell'ampiezza e della composizione del nucleo familiare, come rappresentate nell'indicatore della situazione economica equivalente (ISEE), anche alla luce dell'evoluzione cui sarà soggetto il sistema tributario locale fino alla piena attuazione della revisione prevista dal presente articolo;

m) prevedere un meccanismo di monitoraggio, attraverso una relazione del Governo da trasmettere alle Camere entro sei mesi dall'attribuzione dei nuovi valori catastali, nonché attraverso successive relazioni, in merito agli effetti, articolati a livello comunale, del processo di revisione di cui al

presente articolo, al fine di verificare l'invarianza del gettito e la necessaria gradualità, anche mediante successivi interventi correttivi;

n) prevedere, in aggiunta alle necessarie forme di tutela giurisdizionale, particolari e appropriate misure di tutela anticipata del contribuente in relazione all'attribuzione delle nuove rendite, anche nella forma dell'autotutela amministrativa, con obbligo di risposta entro sessanta giorni dalla presentazione della relativa istanza;

o) prevedere, contestualmente all'efficacia dei nuovi valori ai fini impositivi, l'aggiornamento delle modalità di distribuzione dei trasferimenti perequativi attraverso i fondi di riequilibrio e i fondi perequativi della finanza comunale;

p) prevedere un regime fiscale agevolato che incentivi la messa in sicurezza degli immobili;

q) per le unità immobiliari colpite da eventi sismici o da altri eventi calamitosi, prevedere riduzioni del carico fiscale che tengano conto delle condizioni di inagibilità o inutilizzabilità determinate da tali eventi;

r) prevedere che le funzioni amministrative di cui al comma 1 del presente articolo e al presente comma siano esercitate dalle province autonome di Trento e di Bolzano, ai sensi e per gli effetti del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 280, e dalla regione autonoma e dagli enti locali della Valle d'Aosta, ai sensi e per gli effetti del decreto legislativo 3 agosto 2007, n. 142;

s) riformare, d'intesa con la regione autonoma Friuli Venezia Giulia, la disciplina della notificazione degli atti tavolari.

4. Dall'attuazione dei commi 1 e 3 del presente articolo non devono derivare nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica. A tal fine, per le attività previste dai medesimi commi 1 e 3 devono prioritariamente essere utilizzate le strutture e le professionalità esistenti nell'ambito delle amministrazioni pubbliche.