

La manovra. Il direttore Gabriella Alemanno spiega i nuovi compiti dell'agenzia del Territorio in base al Dl 78

Nasce l'anagrafe degli immobili

Saranno allineate le informazioni del catasto e quelle di pubblicità immobiliare

Saverio Fossati

L'agenzia del Territorio ritrova il suo ruolo. Con la manovra si formalizza una virata funzionale che era già nei fatti ma che adesso trova una sanzione ufficiale e, soprattutto, gli strumenti legislativi per una lavoro di ampia prospettiva. Il catasto resta saldamente in mano all'agenzia (e l'attribuzione della rendita esce dalla sfera d'influenza comunale) e il Territorio vede fortemente valorizzato il suo ruolo, come spiega al Sole 24 Ore il direttore Gabriella Alemanno.

Il Dl 78/2010, all'articolo 19, dedica il primo comma alla nascita dell'Anagrafe immobiliare: «Si tratta di un work in progress - dice Gabriella Alemanno - che consiste nel realizzare un allineamento tra le banche dati del catasto e quelle della pubblicità immobiliare. È in atto una semplificazione che, in prospettiva, rappresenta un progetto di grande respiro e interesse». L'Anagrafe verrà messa a disposizione dei comuni ma, afferma: «si devono creare nuove regole per l'accesso, dato che è un soggetto nuovo. Per

questo si dovrà pensare anche ai dati planimetrici, magari riservati al solo proprietario o titolare di diritti reali».

Concretamente, dice Gabriella Alemanno, sarà «una misura con valenza fiscale e non solo civilistica. L'immobile sarà identificato sia con i dati catastali che con quelli dei proprietari o intestatari dei diritti reali di godimento».

Cambia radicalmente la prospettiva del "catasto ai comuni", sorretta soprattutto dal Dpcm del 14 giugno 2007, arenatosi da mesi sulla questione della partecipazione dei comuni all'attribuzione delle rendite. «Il Dpcm - dice il direttore Alemanno - era un provvedimento attuativo: questa è una norma primaria, che incide sui meccanismi delle funzioni catastali. Di fatto il Dpcm può ritenersi superato, perché da una parte le procedure sono state informatizzate e nello stesso tempo l'ultima sentenza del Tar Lazio impone regole e principi, applicazione di sanzioni e attività di controllo per il rispetto di queste regole. E ora c'è una precisa impostazione su co-

me si vogliono gestire le funzioni catastali. Ma si deve attendere il decreto dell'Economia per le regole tecnico giuridiche». In ogni caso il Territorio deve provvedere a quasi tutto: dai rilievi topografici al controllo della qualità delle informazioni catastali, alla gestione delle banche dati, dell'infrastruttura tecnologica per il Mud (modello unico digitale per l'edilizia) e dell'Anagrafe tributaria, alla vigilanza sulla fase di registrazione accettazione degli atti, l'unica che sarà svolta in forma partecipata con i comuni. «Ma per i comuni più evoluti - dice Gabriella Alemanno - c'è anche la possibilità di partecipare alla determinazione della rendita proprio attraverso questa fase. Certo ci vorrà una nuova opzione da parte dei comuni. Comunque porremo in essere regole condivise per la gestione partecipata. Noi vogliamo che i comuni abbiano la possibilità di proporre dei miglioramenti». Certo, in questo contesto, la "devoluzione" ai comuni del personale dell'agenzia (prevista dal Dpcm del 2007) sembra davvero improbabile.

Il Dl 78/2010 stabilisce una regolarizzazione per gli immobili "fantasma", che il Territorio ha rilevato con i rilievi aerofotogrammetrici. Il termine è il 31 dicembre. «Chi adempirà in forma spontanea avrà la sanzione in misura minima» assicura il direttore del Territorio. Se invece l'agenzia dovrà fare l'accatastamento d'ufficio ci sarà («e questo è un fatto nuovo») la rendita presunta. «Stiamo studiando sulle convenzioni con le associazioni di categoria, per raggiungere al meglio l'obiettivo».

Ma il direttore lascia intendere che l'agenzia potrebbe farcela da sola: «Il Dl 78 attribuisce al Territorio gli stessi poteri delle Entrate, ma l'accesso all'immobile domicilio fiscale può essere autorizzato solo dall'autorità giudiziaria. Però il calcolo della rendita presunta si può fare anche dall'esterno, saranno poi i contribuenti a presentare aggiornamenti». I tempi rischiano di essere lunghi. Ma il direttore è fiduciosa: «Dobbiamo confrontarci con gli adempimenti spontanei, il trend, già adesso buono, migliorerà sicuramente molto».



Il catasto in cifre

2.076.593

Le «particelle»

Sono quelle individuate dal catasto come non risultanti sulle mappe. La media è di 1,4 unità immobiliari a particella

322.784

Le unità accertate

Si tratta delle unità immobiliari finora accertate d'ufficio dal catasto e dotate di rendita

208.964

Gli adempimenti spontanei

Sono le denunce finora presentate dai proprietari dopo essere stati avvisati dal catasto

257 milioni

Le rendite

Il totale delle rendite finora attribuite alle ex case fantasma

IL QUADRO

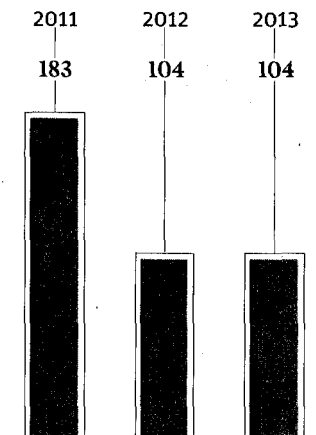
Viene superato il Dpcm che assegnava il Catasto ai comuni anche se occorre attendere le regole dell'Economia

BASE IMPONIBILE

Per le case-fantasma non regolarizzate si procederà d'ufficio con l'attribuzione della rendita presunta

Gettito atteso

Importi in milioni di euro



Controlli incrociati. Le fotorilevazioni saranno inviate ai comuni