



**Senato della Repubblica**  
**Commissione 6<sup>a</sup> (Finanze e tesoro)**  
**seduta n. 107 del 1.7.2014**

***Indagine conoscitiva sugli organismi della fiscalità  
e sul rapporto tra contribuenti e fisco***

**Audizione del Consiglio Nazionale degli Ingegneri e  
della Rete delle Professioni Tecniche in merito alla  
revisione del catasto (Legge delega 23/2014, art. 2)**

## **Consiglio Nazionale degli Ingegneri (CNI)**

E' l'organismo nazionale di rappresentanza istituzionale della categoria. Istituito e disciplinato da leggi e regolamenti Statali, è un ente di diritto pubblico vigilato dal Ministero della Giustizia. Tra i compiti istituzionali è compresa l'espressione di pareri in merito a proposte di legge e regolamenti riguardanti la professione.

## **Rete delle professioni dell'area tecnica e scientifica (RPT)**

E' un'associazione di diritto privato che raggruppa i rappresentanti istituzionali di nove professioni ordinistiche dell'area tecnica: ingegneri, geologi, periti agrari e periti agrari laureati, chimici, dottori agronomi e dottori forestali, geometri e geometri laureati, periti industriali e periti industriali laureati, architetti pianificatori paesaggisti e conservatori, tecnologi alimentari. Tra gli obiettivi è compreso quello di coordinarne la presenza a livello istituzionale e di rappresentarle nei confronti delle istituzioni.

## **Gruppo di lavoro «CATASTO»**

E' stato appositamente costituito dal Consiglio Nazionale degli Ingegneri per approfondire l'art. 2 della Legge 23/2014 e fornire supporto tecnico nelle attività legislative e regolamentari.

### **E' composto da:**

*Ing. Gianni MASSA, V. Pres. CNI*

*Ing. Angelo VALSECCHI, Cons. CNI*

*Ing. Piermassimo PAVESE, V. Pres. Ordine Ing. Asti*

*Ing. Flavio TRESOLDI, Ordine Ing. Milano*

*Ing. Maurizio MICHELINI, Pres. Federazione Ordini Ing. Liguria*

*Avv. Stefano BETTI, Pres. Ass. Master Diritto Tributario Università Genova*

### **E' coordinato da:**

*Ing. Armando Zambrano, Pres. CNI e Coord. RPT*

**Senato della Repubblica - Commissione 6<sup>a</sup> (Finanze e tesoro) - seduta del 1.7.2014 - Audizione del Consiglio Nazionale degli Ingegneri e della Rete delle Professioni Tecniche in merito alla riforma del catasto (ex art. 2 Legge 23/2014)**

## Premessa

La legge delega 23/2014 ha uno scopo molto ambizioso: **reformare il sistema fiscale per renderlo più «equo, trasparente e orientato alla crescita»**. Questi importanti principi devono essere tenuti presenti in ogni fase dell'azione di riforma, dai decreti legislativi ai regolamenti e, per ultimo, ai sistemi finali di interfaccia tra la pubblica amministrazione e i cittadini (moduli, procedure telematiche, ecc.), che sovente complicano quello che il legislatore ha inteso semplificare.

Il contributo del gruppo di lavoro non intende limitarsi alle brevi considerazioni e proposte contenute in questo intervento, ma si offre come punto di riferimento per fornire chiarimenti e consentire al legislatore di affrontare quegli aspetti maggiormente tecnici che, per la loro ostilità, vengono sovente lasciati «*in bianco*», per poi essere colmati dalle circolari o, addirittura, dai manuali dei software applicativi.

## Commissioni censuarie (art. 2, comma 3, lettera a)

Vengono proposte alcune lievi modifiche allo schema di decreto legislativo diramato dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri (DAGL 5866 19.6.2014).

### Articolo 2

#### *(Commissioni censuarie locali)*

3. Il presidente della commissione censuaria locale è nominato dal presidente del tribunale nella cui circoscrizione essa ha sede i magistrati ordinari o amministrativi, ~~o tra~~ ~~ipresidenti o ipresidenti di sezione~~ delle commissioni tributarie provinciali diverse da quella competente in relazione agli atti della medesima commissione censuaria.

**Sostituire le parole «o tra i presidenti o i presidenti di sezione» con «preferibilmente tra i componenti».**

Nella delega si fa riferimento alle giurisdizioni ordinaria e amministrativa; le parole utilizzate fanno pensare ad una terza giurisdizione tributaria, che non è indicata nella legge delega. Inoltre, si ritiene opportuno non limitare la scelta ai soli Presidenti.

**Aggiungere le parole «con esperienza nel settore immobiliare».**

(es. esecuzioni immobiliari, procedure concorsuali, controversie catastali, titoli edilizi, ecc.)

## Articolo 3

### *(Composizione delle commissioni censuarie locali)*

3. I componenti di ciascuna sezione sono scelti dal presidente del tribunale tra un numero almeno doppio di soggetti, designati nel rispetto della seguente composizione:

- a) due, fra quelli designati dall'ufficio dell'Agenzia delle entrate territorialmente competente tra i dipendenti di ruolo della stessa Agenzia;
- b) uno, fra quelli designati dall'Associazione Nazionale dei Comuni Italiani (ANCI), nel rispetto dei criteri fissati con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze d'intesa con la Conferenza Stato-città ed autonomie locali;

**Aggiungere le parole «è richiesta la laurea e l'esperienza di settore».**

Lo scopo è quello di evitare che le competenze della Commissione siano inferiori a quelle dei ricorrenti e dei loro consulenti.

~~c) tre, fra quelli designati dal Prefetto, su indicazione degli Ordini e Collegi professionali e delle associazioni di categoria operanti nel settore immobiliare, tra gli ingegneri, gli architetti, i geometri, i periti edili, i dottori agronomi, gli agrotecnici iscritti nei relativi albi, i docenti qualificati in materia di economia e di estimo urbano e in materia di economia ed estimo rurale e tra gli esperti in materia di statistica e di econometria.~~

**Sostituire con il seguente testo:**

**«c) due, fra quelli designati dal Prefetto, scelti tra i professionisti iscritti all'albo, indicati dagli Ordini e Collegi professionali competenti nelle materie tecniche afferenti al catasto.**

**d) uno, fra quelli designati dal Prefetto, su indicazione delle associazioni di categoria operanti nel settore immobiliare, scelti tra i tecnici e i docenti qualificati in materia di economia e di estimo urbano e rurale e tra gli esperti di statistica e di econometria.»**

Gli Ordini e i Collegi professionali sono enti pubblici vigilati dal Ministero della Giustizia e, pertanto, sono portatori di interessi collettivi; l'art. 19, comma 5, punto 3 del D.P.R. 650/1972 prevedeva già la presenza di due professionisti. Si ritiene opportuno mantenere questa scelta, in assonanza con quanto previsto per dall'Agenzia delle Entrate. Per le associazioni di categoria si prevede un componente, in assonanza con quanto previsto per l'Associazione Nazionale dei Comuni Italiani.

## Articolo 7

### *(Composizione delle sezioni della commissione censuaria centrale)*

5. Fanno parte di ciascuna sezione:

- a) un ingegnere con funzioni dirigenziali appartenente al ruolo dall'Agenzia delle entrate, da questa designato;
- b) un magistrato ordinario ed un magistrato amministrativo, designati dai rispettivi organi di autogoverno.

**Aggiungere le parole «con esperienza nel settore immobiliare».**

(es. esecuzioni immobiliari, procedure concorsuali, titoli edilizi, ecc.)

6. Fanno parte inoltre:

- a) della sezione competente in materia di catasto terreni, due docenti universitari in materia di economia ed estimo rurale, designati dal Ministero dell'Istruzione, dell'Università e della Ricerca;
- b) della sezione competente in materia di catasto urbano, due docenti universitari in materia di economia ed estimo urbano, designati dal Ministero dell'istruzione, dell'università e della ricerca;

**Sostituire con il seguente testo:**

**«a) della sezione competente in materia di catasto terreni, un docente universitario in materia di economia ed estimo rurale, designato dal Ministero dell'Istruzione, dell'Università e della Ricerca, e un professionista, designato dal Ministero della Giustizia sentito i Consigli Nazionali competenti nelle materie tecniche afferenti al catasto.**

**b) della sezione competente in materia di catasto urbano, un docente universitario in materia di economia ed estimo urbano, designato dal Ministero dell'Istruzione, dell'Università e della Ricerca, e un professionista, designato dal Ministero della Giustizia sentito i Consigli Nazionali degli Ordini e Collegi professionali competenti nelle materie tecniche afferenti al catasto.»**

In assonanza con quanto previsto nelle commissioni censuarie locali, occorre prevedere la presenza dei professionisti.

## **Ruolo degli Ordini e Collegi professionali per garantire le rilevazioni (art. 2, comma 3, lettera c)**

La legge 23/2014 parla di convenzioni tra l'Agenzia delle Entrate e il sistema ordinistico professionale per impiegare, senza nuovi o maggiori oneri per il bilancio dello Stato, ai fini delle rilevazioni, **tecnici indicati dagli Ordini e dai Collegi professionali**, nonché di utilizzare i dati e le informazioni sugli immobili fornite direttamente dai contribuenti.

A tale scopo, si propone che la convenzione venga stipulata con i Consigli Nazionali e abbia valenza cogente per gli Ordini e Collegi territoriali deputati all'indicazione dei professionisti, così da garantire la necessaria uniformità a livello nazionale.

Per quanto riguarda i dati e le informazioni sugli immobili, si ritiene che tale procedura debba avvenire mediante segnalazione certificata di inizio attività (SCIA, ex art. 19, Legge 241/1990), corredata dall'asseverazione del tecnico abilitato, intendendo che l'attività conseguente sia quella della revisione della situazione catastale.

In questo modo si semplifica la procedura e si responsabilizzano tutti i soggetti coinvolti rispetto a false dichiarazioni (per le quali è prevista la pena da uno a tre anni non obblazionabile, oltre alle sanzioni disciplinari per i professionisti).

**Nella convenzione potranno essere previsti e disciplinati, tra l'altro:**

- **I requisiti professionali e le competenze**, così da evitare contenziosi legati all'affidamento dell'incarico ad un soggetto non abilitato per la specifica attività.
- **Un accordo sul limite massimo di compenso** per tipologia di intervento (quello minimo non si può fissare, essendo state abolite le tariffe).
- **Un percorso formativo comune a tutte le professioni tecniche interessate.**

## Le paure del contribuente: pagare più tasse sugli immobili

Il timore generalizzato dei contribuenti è quello che siano adottate funzioni statistiche e algoritmi di aggiornamento automatico del valore patrimoniale e della rendita in aumento rispetto alla già elevata tassazione degli immobili.

Anche per la quota di immobili la cui consistenza è ancora espressa in vani potrebbe essere possibile applicare un algoritmo di trasformazione o di calcolo automatico, con analogo rischio, amplificato dalla presenza diffusa di errori nelle planimetrie catastali che, molte volte, neppure rispondono alla reale conformazione dell'immobile (raramente i proprietari lo sanno).

Tali automatismi, da un lato portano il contribuente a risparmiare qualche centinaio di Euro rispetto ad un rilievo eseguito ex novo ma, dall'altro, non consentono di capire se quello che si paga sia realmente congruo con la realtà dei luoghi.

- **Si ritiene opportuna una disposizione che imponga che le funzioni e gli algoritmi, in ogni caso, non determinino una pressione fiscale superiore a quella precedente e siano una mera presunzione iuris tantum, vincibile da una perizia ad hoc sull'immobile .**

Ad esempio, ad ogni proprietario immobiliare, potrebbe giungere una nota dell'Agenzia delle Entrate in cui si comunicano i valori patrimoniali e di rendita aggiornati, calcolati in automatico, fissando un congruo periodo di tempo entro il quale poter presentare un calcolo alternativo mediante la procedura di SCIA di cui al punto precedente; superato tale termine, il calcolo proposto diviene definitivo per il contribuente.

## **Il «cassetto fiscale degli immobili» per pagare meno tasse e conoscere meglio la proprietà**

L'art. 2, comma 3, lettera p della Legge 23/2014 dispone che sia previsto un **regime fiscale agevolato che incentivi la realizzazione di opere di adeguamento degli immobili** alla normativa in materia di sicurezza e di riqualificazione energetica e architettonica.

Per quanto attiene alla fase esecutiva, esistono già incentivi fiscali notevoli per l'esecuzione delle opere, specialmente per quelle di efficientamento energetico.

**Manca, invece, un impulso incentivante nella fase di diagnosi dell'immobile per l'individuazione delle opere più convenienti da realizzare in termini di costi / benefici.**

Le due azioni congiunte porterebbero alla cantierizzazione di opere che, senza agevolazioni, non verrebbero realizzate, con una ripercussione positiva in termini di PIL e di gettito fiscale.

L'idea è quella di utilizzare il «cassetto fiscale», già previsto nel sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate, e dividerlo in due sezioni:

- ***Cassetto fiscale della persona fisica o giuridica.***
- ***Cassetto fiscale degli immobili.***

Oltre ai dati tradizionali già esistenti (scheda di dichiarazione D.P.R. 1142/1949), possono essere indicati quelli desumibili dal «***check up volontario dell'immobile***». Ad esempio:

- **Attestato di prestazione energetica** con l'indicazione degli interventi di miglioramento e i tempi di rientro della spesa in ragione dei risparmi conseguenti alla riduzione dei consumi.
- **Dichiarazione di conformità o di rispondenza degli impianti.**
- **Indicazione dei titoli che attestano la legittimità edilizia.**
- **Indicazioni sul grado di accessibilità rispetto alle barriere architettoniche** e indicazione delle opere eventualmente necessarie per l'adeguamento.
- **Valutazioni preliminari di idoneità strutturale e antisismica.**

## La proposta incentivante:

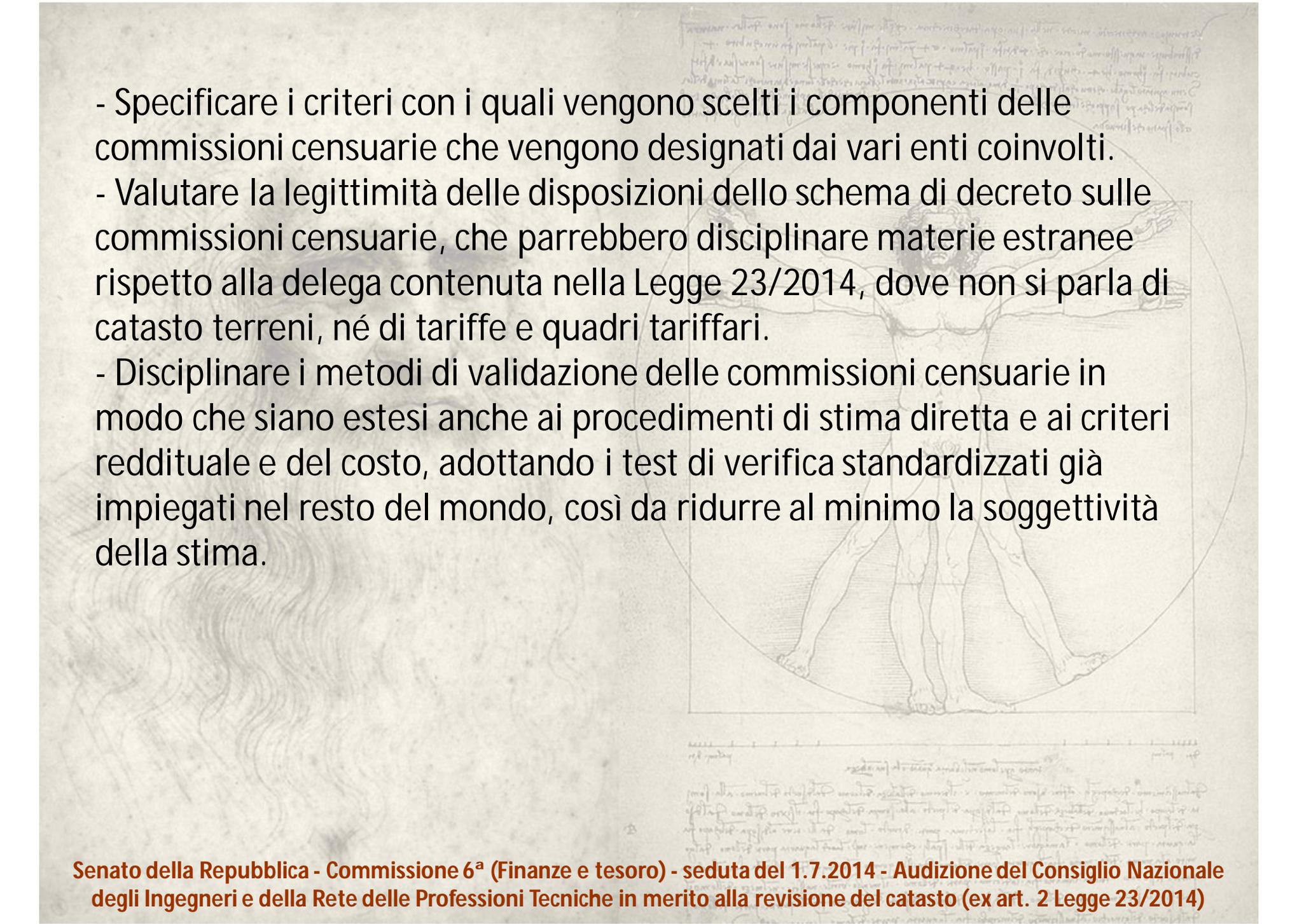
- **Riduzione del 5% della rendita e del valore patrimoniale per chi decide di compilare la sezione del cassetto fiscale destinata al «*check up volontario dell'immobile*».**

Nell'occasione del sopralluogo, il proprietario avrà la possibilità di usufruire di uno o più professionisti che opereranno una diagnosi completa e interdisciplinare dell'immobile. Potranno essere corretti gli errori planimetrici, molto diffusi, operando un rilievo diretto dei luoghi, anche ai fini del passaggio da vani a metri quadrati per il calcolo della consistenza. Potranno essere segnalati gli eventuali pericoli connessi alla sicurezza e alla salubrità degli ambienti (si ricorda che, ogni anno, sono molti gli incendi e i crolli dovuti a semplici inosservanze, superabili senza spendere denari per opere di adeguamento: conoscere i rischi e adottare comportamenti corretti per evitarli o ridurli).

Il sistema ordinistico garantirà il rispetto della deontologia da parte dei professionisti, sia in termini di costi che di essenzialità ed efficacia dell'intervento di diagnosi.

## Altre proposte

- Delegare alle commissioni censuarie l'attività di mediazione e conciliazione, evitando il contenzioso di tipo tributario classico.
- Disporre che le banche dati dei comuni e degli altri enti pubblici interessati siano in grado di scambiare dati con la banca catastale in modo da attivare il vero e proprio sistema informatico geografico.
- Confermare e aggiornare il concetto di valore normale (art. 1, comma 307, finanziaria 2007), eventualmente considerando coefficienti di vetustà.
- Definire meglio cosa si intenda per immobile a destinazione speciale, specificando bene il significato degli aggettivi «patrimoniale», «medio» ed «ordinario».
- Definire meglio il concetto di «mercato», ossia, se si intendano i valori della Camera di Commercio, i valori OMI, quelli delle agenzie immobiliari o altro.

- 
- Specificare i criteri con i quali vengono scelti i componenti delle commissioni censuarie che vengono designati dai vari enti coinvolti.
  - Valutare la legittimità delle disposizioni dello schema di decreto sulle commissioni censuarie, che parrebbero disciplinare materie estranee rispetto alla delega contenuta nella Legge 23/2014, dove non si parla di catasto terreni, né di tariffe e quadri tariffari.
  - Disciplinare i metodi di validazione delle commissioni censuarie in modo che siano estesi anche ai procedimenti di stima diretta e ai criteri reddituale e del costo, adottando i test di verifica standardizzati già impiegati nel resto del mondo, così da ridurre al minimo la soggettività della stima.

***Mai come oggi occorre liberare le energie latenti, per superare, con ingegno e dinamismo, il battente di staticità culturale che sta imprigionando il Paese.***

***I professionisti dell'area tecnica possono essere determinanti in questa sfida epocale, dove occorre anteporre l'etica professionale alle logiche di mercato.***

**GRAZIE**

**Senato della Repubblica - Commissione 6<sup>a</sup> (Finanze e tesoro) - seduta del 1.7.2014 - Audizione del Consiglio Nazionale degli Ingegneri e della Rete delle Professioni Tecniche in merito alla revisione del catasto (ex art. 2 Legge 23/2014)**