

Rivalutazione delle rendite catastali e tasse per i cittadini: i termini della questione

Dr. Roberto Russo – Lega Servizi Patrimoniali s.r.l. società della Lega delle Autonomie Locali

La vicenda del Comune di Bologna in ordine alla rivalutazione delle rendite catastali e relativa applicazione dell'Ici retroattiva ripropone, al di là della questione specifica che necessita valutazioni proprie e di merito, la necessità inderogabile di riprendere con forza il processo di decentramento catastale per dare ai Comuni una vera autonomia operativa e finanziaria.

La possibilità da parte dei Comuni di avere la responsabilità del governo delle banche dati territoriali e di gestire direttamente l'aggiornamento catastale e' condizione fondamentale per poter garantire con efficacia la propria funzione di programmazione, governo del territorio, erogazione di servizi di qualità a cittadini ed imprese in una logica di equità fiscale.

Il Consiglio di Stato con sentenza 2174/2009 ha annullato, per un difetto di procedura, la sentenza Tar Lazio che bocciava il Dpcm 14/6/2008 relativa alle procedure di avvio del Catasto Federale. Si ritorna, quindi, alla situazione di un anno fa e si riportano in vigore tutti gli atti assunti in materia: tornano in gioco i 2374 Comuni che avevano deliberato l'assunzione di una forma di gestione diretta del catasto secondo le varie declinazioni previste dalle norme e come riportato nella mappatura approvata dalla Conferenza Stato/Città del 22/3/2008; torna esecutivo il Dpcm del 27/3/2008 relativo alle modalità di trasferimento del personale dell' Agenzia del Territorio ai Comuni; tornano operative le modalità attuative e di tempistica del Dpcm 14/6/2008.

La piena operatività del processo di decentramento catastale resta comunque legata alla derubricazione normativa da parte del TAR con tempi non determinabili. Sarebbe, quindi, auspicabile da parte del Governo un intervento legislativo in materia per accelerare i tempi e ricomporre il processo all'interno degli emanati provvedimenti in ordine al federalismo e degli annunciati interventi sull'autonomia finanziaria degli enti locali: aspetti non attuabili senza un ruolo attivo dei comuni nella gestione operativa del catasto e nel governo del territorio.

In questa fase e' opportuno da parte dei Comuni al fine di sollecitare la ripresa del processo attivare interventi per pianificare e sviluppare le attività propedeutiche al decentramento catastale (organizzazione procedimento unico dell'edilizia; qualificazione delle banche dati del territorio, revisione classamenti e anagrafe immobiliare, integrazione operativa tra ufficio tributi e servizio edilizia privata)

Tale attivazione, in previsione della nuovo pronunciamento sul merito della sentenza che il Tar dovrà esprimere, è funzionale anche a dare un segnale concreto, con la dimostrazione sul campo dei modelli organizzativi attivati, che la gestione diretta del catasto, da parte dei comuni, non ne inficia l'unitarietà e uniformità dei criteri applicativi, ma anzi valorizza la capacità di controllo della qualità e aggiornamento dei dati.

Nel merito del processo di revisione dei classamenti catastali va ribadito che, seppure con difficoltà dovute alla farraginosità della normativa applicativa e a volte ai problemi operativi di rapporti con Agenzia del Territorio, le modalità di intervento per qualificare la banca dati e attivare processi di equità fiscale da parte del Comune sono fattibili.

La verifica dei Docfa da parte dei Comuni, la gestione del Dlvo 662/96 in ordine alla segnalazione alla Agenzia del Territorio di classamenti incongrui, ma soprattutto l'applicazione del comma 336 (Legge 30/12/2004, n.311 - art. 1) sono gli interventi che i Comuni possono e debbono attivare per gestire la qualificazione delle banche dati.

Comma 336 - I comuni, constatata la 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 decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701. La richiesta, contenente gli elementi constatati, tra i quali, qualora accertata, la data cui riferire la mancata presentazione della denuncia catastale, è notificata ai soggetti interessati e comunicata, con gli estremi di notificazione, agli uffici provinciali dell'Agenzia del territorio. Se i soggetti interessati non ottemperano alla richiesta entro novanta giorni dalla notificazione, gli uffici provinciali dell'Agenzia del territorio provvedono, con oneri a carico dell'interessato, alla iscrizione in catasto dell'immobile non accatastato ovvero alla verifica del classamento delle unità immobiliari segnalate, notificando le risultanze del classamento e la relativa rendita. Si applicano le sanzioni previste per le violazioni dell'articolo 28 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249, e successive modificazioni.

Per applicazione di tali norme il rapporto di collaborazione con l'Agenzia del Territorio diventa strategico ed in tale senso è opportuno attivare protocolli operativi con la definizione dei piani di lavoro concordati.

Il punto delicato nella applicazione del comma 336 diventa la gestione della retroattività in ordine alla applicazione dell'ICI.

Il principio di riferimento diventa quello che non si può imputare al cittadino una responsabilità di non corretto classamento laddove questo non sia dovuto ad interventi modificatori dello status quo sul cespite prodotti dallo stesso cittadino a fronte di una precedente attribuzione di rendita da parte del catasto.

Tali interventi modificatori debbono essere dimostrabili sia in termini di entità di variazione di rendita sia in termini temporali dalla loro decorrenza. Questa è la condizione per la corretta applicazione del comma 336 e quindi di gestione degli anni di retroattività nella applicazione dell'ICI.

Non sussistendo i sopracitati elementi dimostrativi per la gestione della retroattività a fronte anche di situazioni non congrue di classamento da parte del Comune resta allo stato attuale che la segnalazione all'Agenzia del Territorio con richiesta di adeguamento in cui l'applicazione dell'ICI è operativa solo dall'anno successivo alla notifica di variazione. Nel caso di prima casa quindi non attivabile.

A fronte di questa situazione risulta evidente come da parte del Comune per attivare un proficuo lavoro di collaborazione con Agenzia del Territorio sia necessario attivare preventive e propedeutiche attività di verifica e qualificazione delle proprie banche dati funzionali ad avere gli elementi giustificativi necessari per una corretta applicazione del comma 336. L'obiettivo strategico diventa quello di costituire l'anagrafe delle unità immobiliari per avere per avere lo strumento di piena gestione e governo del territorio.

Come fase intermedia e funzionale alla costituzione di una banca dati unitaria dei cespiti immobiliari con valenza catastale diventa indispensabile sviluppare iniziative operative di integrazione delle banche dati tra il settore edilizia privata e settore tributi per mantenere



● Lega ● Servizi ● Patrimoniali ● S.r.l. ●

La società Operativa delle Autonomie Locali



legautonomie
associazione autonomie locali

l'aggiornamento delle variazioni in corso e nel contempo attivare i processi di recupero dei dati pregressi.

Tale processo risulta utile per gestire oggi i processi di revisione dei classamenti e mettere nelle condizioni il comune domani per gestire direttamente la funzione catastale

Lega Servizi Patrimoniali srl - Società operativa delle Autonomie Locali

00186 Roma - Via della Colonna Antonina, 41

40122 Bologna (BO) - Via delle Lame n. 58

tel. 051 524834 - Fax 051 5283224 - e-mail: info@autonomielocali.it