

I dossier fiscali

Riforma del catasto
D.Lgs. 17 dicembre 2014 n.198
Composizione, attribuzioni e funzionamento delle
Commissioni censuarie
- I contenuti e le valutazioni dell'ANCE -

Gennaio 2015

SOMMARIO

PREMESSA	3
1 COMMISSIONE CENSUARIA CENTRALE	4
1.1 <i>Composizione</i>	4
1.2 <i>Funzionamento</i>	5
2 COMMISSIONI CENSUARIE LOCALI	6
2.1 <i>Composizione</i>	6
2.2 <i>Funzionamento</i>	8

PREMESSA

Il Decreto Legislativo 17 dicembre 2014, n.198, in vigore dal 28 gennaio 2015, riscrive le modalità di costituzione e funzionamento delle Commissioni censuarie che, nell'ambito della riforma del catasto, dovranno rivedere le rendite ed i valori degli immobili.

Come noto, il D.Lgs. dà attuazione all'art.2, co.3, lett.a, della legge 23/2014 (cd. "*legge delega fiscale*")¹ che, nell'ambito della generale revisione del sistema estimativo del catasto dei fabbricati, detta i criteri generali per il funzionamento delle Commissioni censuarie.

Si ricorda, infatti, che la riforma del catasto degli immobili avverrà mediante l'attribuzione di un valore patrimoniale e di una rendita catastale, più in linea sia con le reali caratteristiche degli stessi, sia con i relativi valori di mercato, al fine di correggere le attuali sperequazioni causate dalle rendite in vigore.

In pratica, si perverrà ad una nuova classificazione delle unità immobiliari, superando l'attuale sistema (fondato su categorie e classi), e «*correlando il valore dell'immobile, ovvero il reddito dello stesso, alla localizzazione ed alle caratteristiche edilizie del fabbricato*».

Al riguardo, lo Schema di D.Lgs. definisce la composizione e le attribuzioni delle:

- Commissione censuaria centrale, con sede a Roma,
- Commissioni censuarie locali, dislocate nelle città individuate in allegato al medesimo D.Lgs..

Accogliendo le istanze formulate anche dall'ANCE, il D.Lgs. 198/2014 conferma la presenza obbligatoria delle associazioni di categoria del settore immobiliare in tutte le articolazioni delle Commissioni censuarie (centrale e locali), che dovranno rivedere le rendite ed i valori degli immobili.

Si precisa, inoltre, che i **componenti** delle Commissioni censuarie (esclusi quelli di diritto) restano in **carica per cinque anni**, con incarico non rinnovabile (art.13) ed a titolo gratuito (salvo eventuali rimborsi spese per viaggio e soggiorno - art.20).

Il medesimo D.Lgs. disciplina, inoltre, i requisiti per la nomina (cittadinanza italiana, esercizio dei diritti civili e politici, età massima, ecc...), le cause di incompatibilità e di decadenza (artt.10,11 e 12).

In particolare, si evidenzia che il componente di una Commissione censuaria non può far parte di altre Commissioni censuarie. Pertanto, in base al dato letterale della disposizione, si ritiene che uno stesso componente possa comunque far parte di più sezioni nell'ambito della medesima Commissione censuaria provinciale.

¹ Cfr. ANCE "*Legge Delega fiscale – Le misure d'interesse per il settore*" - ID n.15281 del 13 marzo 2014.

1 COMMISSIONE CENSUARIA CENTRALE

1.1 Composizione

L'art.6 del D.Lgs. stabilisce che la Commissione censuaria centrale è composta dal presidente², nonché da venticinque componenti effettivi e ventuno supplenti, ed è suddivisa in tre sezioni³ competenti, rispettivamente, una in materia di catasto terreni e due in materia di catasto urbano (di queste ultime una, in fase di prima attuazione, è specializzata in materia di riforma del catasto dei fabbricati).

Ciascuna sezione della Commissione censuaria centrale è composta da undici componenti effettivi e da sette supplenti. Uno dei componenti effettivi svolge le funzioni di presidente di sezione, su incarico del presidente della Commissione censuaria centrale.

Circa la **composizione** della **Commissione**, l'art.7 del D.Lgs. stabilisce che ciascuna sezione è composta da:

- **Direttore dell'Agenzia delle entrate** o, in caso di sua assenza o impedimento, il Vicedirettore-Territorio;
- **Direttore** centrale della **Direzione Centrale Catasto e Cartografia**;
- **Direttore** centrale della **Direzione Centrale Osservatorio del Mercato Immobiliare** e Servizi Estimativi;
- **Direttore** centrale della **Direzione Centrale Pubblicità Immobiliare** e Affari Legali;
- **un ingegnere** con funzioni dirigenziali in forza presso l'**Agenzia delle entrate**, e il relativo supplente, da questa designati;
- **un magistrato ordinario ed un magistrato amministrativo**, ed i relativi supplenti, designati dai rispettivi organi di autogoverno;
- **due componenti** ed i relativi supplenti, designati dall'**ANCI**;
- **un docente universitario**, nonché il relativo supplente, designati dal Ministero dell'istruzione, dell'università e della ricerca, e **due esperti qualificati** (uno effettivo e l'altro supplente), designati dal Ministero dell'economia e finanze, **su indicazione delle associazioni di categoria operanti nel settore immobiliare** tra i professionisti, o tecnici, iscritti in Albi o Collegi professionali, o

² Si tratta di un magistrato ordinario o amministrativo con qualifica non inferiore a magistrato di cassazione o equiparata, nominato con decreto del Presidente della Repubblica. previa deliberazione del Consiglio dei Ministri, su proposta del Ministro dell'economia e delle finanze.

³ Il numero delle sezioni della Commissione censuaria centrale può essere modificato con Decreto del Ministro dell'economia e finanze, anche in relazione allo stato di attuazione del riforma del catasto dei fabbricati.

tra gli esperti in economia ed estimo urbano⁴, ovvero in statistica ed econometria⁵.

Come è evidente, in accoglimento anche delle istanze dell'ANCE, viene prevista la partecipazione diretta di rappresentanti delle Associazioni del comparto immobiliare.

In particolare, le predette **associazioni di categoria potranno comunicare i nominativi di tali esperti al Ministero dell'economia e finanze, entro novanta giorni dall'apposita richiesta del Direttore dell'Agenzia delle Entrate** (art.8 del D.Lgs.).

La nomina di tali componenti, effettivi e supplenti, avverrà con Decreto dello stesso Ministro dell'economia e finanze che, in caso di mancata o incompleta designazione, procederà d'ufficio.

La nomina verrà comunicata ai componenti da parte del Direttore dell'Agenzia delle Entrate.



1.2 Funzionamento

In materia di **catasto edilizio urbano**, l'art.15 del D.Lgs. 198/2014 stabilisce che la Commissione censuaria centrale eserciti le **funzioni** di:

- **decisione sui ricorsi** dell'Agenzia delle entrate, dei Comuni e **delle associazioni di categoria maggiormente rappresentative del settore**

⁴ Per la sezione specializzata in catasto urbano. Resta ferma la presenza di rappresentanti del mondo immobiliare anche nella sezione competente in materia di catasto terreni, nella quale tali componenti possono essere, tra le altre qualifiche, degli esperti in economia ed estimo rurale.

⁵ Gli esperti in statistica ed econometria vengono scelti, tra i rappresentanti del mondo immobiliare, come componenti della sezione specializzata in materia di riforma del sistema estimativo del catasto dei fabbricati.

immobiliare⁶, contro le decisioni delle Commissioni censuarie provinciali o di quelle **locali**, in merito al quadro delle categorie e delle classi delle unità immobiliari urbane ed ai rispettivi prospetti delle tariffe d'estimo dei singoli comuni⁷;

- **validazione** delle **funzioni statistiche** ai fini della stima del valore dei fabbricati, e dei relativi ambiti di applicazione, nell'ipotesi in cui a tale attività non abbia provveduto la Commissione censuaria locale, in base alle proprie funzioni, e l'Agenzia delle entrate non si sia conformata alle sue osservazioni.

Tale decisione deve avvenire entro novanta giorni dalla ricezione dei prospetti relativi alle funzioni statistiche da parte della medesima Agenzia delle Entrate;

- **validazione**, a sezioni unite, dei “*saggi di redditività media*” determinati dall'Agenzia delle Entrate;
- **esercizio del potere sostitutivo nei confronti delle Commissioni censuarie locali** nell'ipotesi in cui queste non adottino le decisioni di loro competenza entro i termini previsti⁸.

L'attività in sostituzione delle Commissioni censuarie locali può avvenire sia in via autonoma, sia a seguito di richiesta da parte dell'Agenzia delle Entrate, che può trasmettere gli atti alla Commissione censuaria centrale, entro novanta giorni dalla scadenza dei termini entro i quali le Commissioni locali devono decidere in base alle loro competenze.

In tale seconda ipotesi, la Commissione censuaria centrale provvede entro i successivi novanta giorni;

- **attività consultiva**, ossia risposta a pareri dietro richiesta dell'Amministrazione finanziaria, ovvero degli organi istituzionali competenti (in ordine, ad esempio, ad operazioni catastali, ovvero per l'utilizzo dei dati catastali a fini tributari).

In tale ipotesi, il parere deve essere fornito entro novanta giorni dalla ricezione della richiesta.

2 COMMISSIONI CENSUARIE LOCALI

2.1 Composizione

L'art.2 del D.Lgs. 198/2014 prevede che ciascuna Commissione sia articolata in via ordinaria in tre sezioni⁹, rispettivamente competenti in materia di catasto terreni, catasto urbano ed in materia di revisione del sistema estimativo del catasto dei fabbricati, quest'ultima operativa in fase di prima attuazione della riforma¹⁰.

⁶ A tal fine, le associazioni sono individuate mediante Decreto del Ministero dell'economia e finanze.

⁷ Le medesime funzioni vengono esercitate anche in materia di catasto terreni.

⁸ Si tratta dei termini stabiliti dall'art.14 del medesimo D.Lgs. (*cf.* il paragrafo successivo).

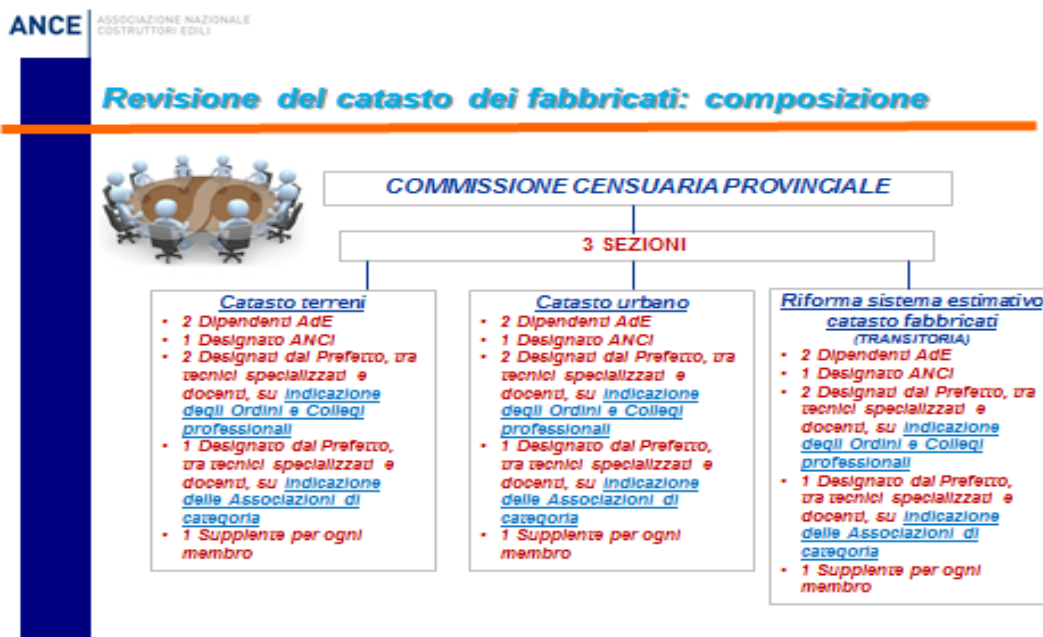
⁹ Analogamente a quanto previsto per la Commissione censuaria centrale, il numero delle sezioni può essere modificato con Decreto del Ministro dell'economia e finanze, anche in relazione allo stato di attuazione del riforma del catasto dei fabbricati.

¹⁰ In attuazione dell'art.2 della legge 23/2014.

Ciascuna sezione è composta da sei componenti effettivi (dei quali uno è il presidente) e sei supplenti, scelti dal Presidente del Tribunale competente per territorio, tra un numero almeno doppio di soggetti, designati¹¹ nel rispetto della seguente composizione (art.3):

- **due effettivi e due supplenti**, scelti fra quelli individuati dall'ufficio dell'**Agenzia delle entrate** territorialmente competente tra i dipendenti di ruolo della stessa Agenzia;
- **uno effettivo e uno supplente**, scelti fra quelli individuati dall'Associazione Nazionale dei Comuni Italiani (**ANCI**);
- **tre effettivi e tre supplenti**, scelti fra quelli designati dal Prefetto, dei quali due effettivi e due supplenti su indicazione degli **Ordini e Collegi professionali** e **un effettivo ed un supplente su indicazione delle associazioni di categoria operanti nel settore immobiliare**.

In particolare, tali soggetti devono essere scelti 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.



¹¹ Al riguardo, l'art.4 del D.Lgs. 198/2014 stabilisce che, entro sessanta giorni dalla richiesta del Direttore regionale dell'Agenzia delle entrate, i soggetti che propongono i membri di ciascuna Commissione censuaria provinciale (ad es. il Prefetto), devono comunicare i nominativi al Presidente del Tribunale, nonché al medesimo Direttore regionale richiedente. Entro trenta giorni dalla scadenza del termine riferito a tale comunicazione, il Presidente del Tribunale procede alla scelta dei nominativi (in pratica, il Presidente del Tribunale decide al massimo entro 90 giorni dalla richiesta dei nominativi formulata dal Direttore regionale dell'Agenzia delle entrate).

Accogliendo le istanze formulate anche dall'ANCE, il D.Lgs. 198/2014 assicura la presenza obbligatoria, in ciascuna sezione delle Commissioni censuarie locali, di un rappresentante delle associazioni del comparto immobiliare.

Viene, così, rispettata la ratio della Delega che garantisce letteralmente la presenza di "esperti di statistica ed econometria anche indicati dalle associazioni di categoria del settore immobiliare".

In merito, si invitano le Associazioni aderenti al sistema ANCE a valutare l'opportunità di segnalare al Prefetto, in sede locale, un rappresentante ANCE, che possa far parte delle Commissioni censuarie provinciali in via di costituzione.

Resta fermo che deve trattarsi di soggetti in possesso degli specifici requisiti professionali sopradetti.

Tali segnalazioni potranno essere inviate già a partire dal 28 gennaio 2015, data di entrata in vigore del Decreto Legislativo.

I componenti delle nuove Commissioni censuarie potranno anche essere scelti, previo accordo in sede locale, tra i Coordinatori o componenti dei "Coordinamenti provinciali interassociativi" per la riforma del catasto che, come noto, coinvolgono sul territorio tutte le Associazioni di categoria del mondo immobiliare.

Tale modalità consentirebbe, infatti, una migliore collaborazione con le Commissioni censuarie in via di definizione, al fine di confrontare i nuovi valori immobiliari con i dati raccolti nei singoli Coordinamenti provinciali, relativi alle compravendite e locazioni di fabbricati nel triennio 2011-2013.

2.2 Funzionamento

Con riferimento al **catasto edilizio urbano**, l'art.14 del D.Lgs. 198/2014 prevede che le Commissioni censuarie locali esercitino le **funzioni**¹² di:

- **esame ed approvazione**, entro il termine di trenta giorni dalla data di ricezione, dei **prospetti integrativi dei quadri tariffari per le unità immobiliari urbane dei comuni della propria circoscrizione**;
- **revisione e conservazione del catasto edilizio urbano**;
- **validazione**, nell'ambito della revisione del sistema estimativo del catasto dei fabbricati, delle **funzioni statistiche**¹³ individuate dall'Agenzia delle Entrate, e dei relativi ambiti di applicazione, entro il termine di sessanta giorni dalla data di ricezione delle stesse da parte della medesima Agenzia.

Le funzioni di esame ed approvazione dei valori vengono esercitate anche in materia di catasto dei terreni.

¹² Si tratta delle medesime funzioni già previste ai sensi del D.P.R. 650/1972.

¹³ Ai sensi dell'art.2, co.1, lett. h, n.1.2) e lettera i, n.1) della legge 23/2014.