

IMU E TRIBUTI LOCALI

Primi steps della riforma del Catasto: la Circolare n. 3

di Maria Paola Cattani

Con la **Circolare n. 3** dell'Agenzia delle entrate, pubblicata ieri, vengono fornite le prime indicazioni operative sulle **nuove commissioni censuarie**, sull'insediamento e sulle funzioni delle medesime, incaricate della rideterminazione delle tariffe d'estimo del Catasto e recentemente riordinate dal **D. Lgs. n. 198/2014** pubblicato nella **G.U. n. 9 del 15.01.2015**, in attuazione della Legge delega n. 23/2014.

Si ricorda che la revisione della composizione e del funzionamento delle commissioni censuarie fa parte del più ampio intervento di **completa revisione della disciplina del sistema estimativo del Catasto**, iniziata appunto con la Legge n. 23/2014.

La riforma si fonda su sei principi cardine:

1. **Nuove rendite catastali**, calcolate da un algoritmo che assume come base i valori di locazione annui OMI;
2. **Valore patrimoniale legato al valore di mercato** reale degli immobili, anch'esso corretto per una serie di coefficienti;
3. **Federalismo catastale**, basato su un attivo coinvolgimento dei Comuni;
4. Revisione degli **immobili storici**, il cui valore tenga conto anche dell'eventuale sfruttamento commerciale degli stessi;
5. Possibilità di **stime dirette**, nei casi in cui l'applicazione degli algoritmi non possa essere automatica ed, appunto,
6. **Nuove commissioni censuarie**, cui vengono assegnate specifiche competenze nell'ambito della revisione del sistema estimativo.

La Circolare in esame ripercorre le previsioni del decreto sulle nuove commissioni, evidenziandone gli elementi di novità e fornendo le prime linee di indirizzo, in relazione ad attribuzioni, composizione, requisiti, modalità di nomina e di funzionamento.

Rimane in vigore la **suddivisione tra commissione centrale, con sede a Roma, e commissioni provinciali**, il cui numero viene aumentato a **106**. L'attuale articolazione in **due sezioni**, rispettivamente competenti per il **catasto terreni** e per il **catasto edilizio urbano**, viene integrata da una **terza sezione** specializzata in **riforma del sistema estimativo**.

Rispetto alle **competenze** previste dal sistema previgente, le commissioni censuarie **locali** rimangono incaricate della **formazione, revisione e conservazione del catasto** terreni e del catasto edilizio urbano; la commissione **centrale** della **ratifica e del controllo** delle operazioni

delle commissioni provinciali, nonché di decidere sui **ricorsi contro le decisioni** delle commissioni locali, i quali, in virtù del nuovo decreto, potranno essere **ora promossi anche dai Comuni e dalle organizzazioni operanti nel settore immobiliare.**

Ad integrazione di tali funzioni, il decreto prevede che le commissioni provinciali provvedano anche alla **validazione delle funzioni statistiche**, finalizzate appunto alla revisione del sistema estimativo, e che la commissione centrale, a sezioni unite, validi i **saggi di redditività media** determinati dall'Agenzia.

Per perseguire questi scopi, le **Commissioni censuarie provinciali** potranno essere convocate a **sezioni unite o a sezione semplice** e saranno composte da **sei membri per ogni sezione** (con relativi supplenti), ai quali spetterà **esclusivamente il rimborso per le spese** di viaggio e di soggiorno.

I componenti delle commissioni saranno **selezionati dal Presidente del Tribunale** competente territorialmente, scegliendo da tre elenchi di **nominativi forniti**, in numero doppio rispetto a quelli da nominare, rispettivamente, dagli **Uffici territoriali** dell'Agenzia delle Entrate, dall'**Anci** e dal **Prefetto**, a seguito di richiesta scritta di provvedere in tal senso, inviata tramite pec, da parte della Direzione regionale dell'Agenzia delle entrate.

Precisamente, due membri dovranno provenire dall'elenco fornito dall'Agenzia delle entrate, uno dalla lista presentata dall'Anci e tre dagli esperti indicati dal Prefetto, il quale proporrà nominativi di iscritti agli Ordini Professionali ed alle Associazioni di categoria del settore immobiliare. Sarà invece a cura del Presidente stesso del tribunale, la nomina del **Presidente della commissione**, scelto **tra magistrati ordinari o amministrativi**, o tra i Presidenti delle Commissioni tributarie provinciali, diverse da quella competente.

Il procedimento, una volta avviato, dovrebbe terminare in novanta giorni: **sessanta giorni** sono infatti concessi **per la presentazione degli elenchi**, a seguito della ricezione dei quali il Presidente del tribunale dovrà procedere alla **scelta nel termine di trenta giorni**, comunicando poi l'elenco definitivo al Direttore regionale, competente della nomina. Sarà sempre su segnalazione del Direttore regionale dell'Agenzia che il Presidente del **tribunale potrà disporre lo scioglimento** delle commissioni censuarie locali e il rinnovo della totalità dei relativi membri, laddove le stesse non si riuniscano o non deliberino nei termini previsti.

La **Commissione censaria centrale**, sempre articolata in tre sezioni, sarà invece composta da **venticinque membri** (di cui **quattro di diritto**, che sono i Direttori, rispettivamente, dell'Agenzia, del Catasto, dell'OMI e della Pubblicità Immobiliare e Affari Legali) **presieduti da un magistrato di Cassazione**. E' previsto che facciano parte di tutte le sezioni un **ingegnere dirigente** dell'Agenzia, un **magistrato ordinario**, uno **amministrativo** ed **due componenti dell'ANCI**. Per ogni singola sezione, invece, è prevista la presenza di un **docente universitario di estimo rurale** (per la sezione terreni), di **estimo urbano** (per la sezione urbana) e di **statistica ed econometria** (per la sezione di riforma), proposti dal Ministero dell'istruzione.

La **nomina** dei componenti effettivi e supplenti, al termine del procedimento di designazione avviato su impulso del Direttore dell'Agenzia, è effettuata con **decreto del Ministro dell'economia e delle finanze**.

Il Decreto legislativo individua specificamente anche i requisiti per la nomina a componente effettivo e supplente delle commissioni censuarie, i motivi di incompatibilità e le cause di decadenza dall'incarico, con la specifica previsione che il componente di una commissione censuaria non possa far parte di altre commissioni censuarie. La durata degli incarichi è prevista in **cinque anni** dal relativo insediamento, **senza** possibilità di **rinnovo**.

L'**insediamento dei nuovi organismi**, tuttavia, non sarà immediato: per espressa disposizione normativa, infatti, le nuove commissioni saranno insediate con provvedimento del Direttore dell'Agenzia, **entro un anno dalla data di entrata in vigore del decreto n. 198/2014** e, pertanto, entro la fine di gennaio dell'anno prossimo. Nel frattempo, continueranno ad operare le commissioni, secondo l'assetto previgente.