

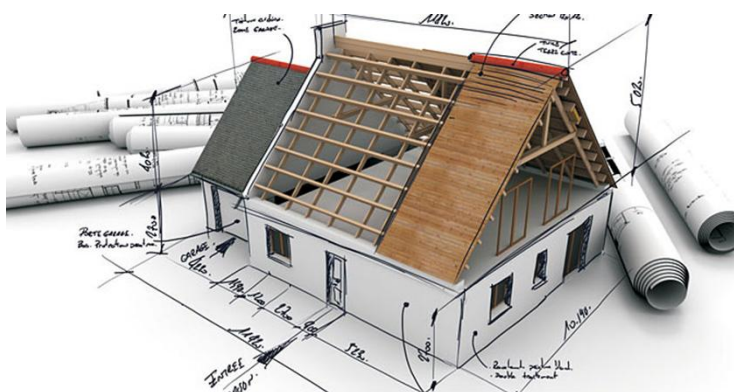
Il Sole **24 ORE**

Norme e tributi

Diminuiscono i controlli catastali

di Saverio Fossati

26 agosto 2016



Calano i controlli catastali ma una volta tanto non è una scelta obbligata, connessa al calo dell'organico che da tempo affligge le strutture dell'ex agenzia del Territorio. Anzi, è anche la conseguenza di un comportamento virtuoso dei professionisti.

La Corte dei conti (si veda la tabella in fondo all'articolo) ha infatti evidenziato, nell'ambito della relazione sul rendiconto generale dello Stato, una serie di dati (provenienti dall'agenzia delle Entrate) che mostrano una curva verso il basso, di circa il 60% in meno, dal 2012 al 2015. Il dato, comunque, che colpisce è quello dei controlli nel merito eseguiti sul **classamento delle unità immobiliari**: da 912.587 nel 2012 a 999.967 nel 2013, poi 792.248 e infine solo 420.234 nel 2015 (i dati sono dell'agenzia delle Entrate). Anche per i sopralluoghi effettuati sulle unità immobiliari presentate con **Docfa** (il documento informatico con il quale i professionisti determinano categoria, classe e rendita catastale in base ai dati dell'immobile) si passa dai 162.369 del 2012 ai 157.274 del 2013 ai 111.667 del 2014 ai 63.620 del 2015.

Le ragioni, spiegano alle Entrate, sono diverse. Anzitutto per la presentazione degli atti di aggiornamento, determinata dalla corrispondente riduzione del numero di atti presentati: «Nell'esercizio 2012 il numero di unità immobiliari urbane presentate con procedura Docfa è risultato pari a circa 2.130.000 (compresi gli immobili fantasma e i fabbricati rurali, i cui termini scadevano in quell'anno), a fronte di 1.360.000 unità presentate nel 2014: circa il 40% in meno».

Anche la vicenda degli **immobili fantasma**, che ha tanto impegnato l'ex agenzia del Territorio, portando alla luce milioni di particelle di terreno fabbricati mai dichiarati o incrementi di edifici mai denunciati, sta andando a esaurirsi: dai 235.579 controlli del 2012 ai 16.755 del 2015. E le unità immobiliari con rendita presunta, attribuita cioè dall'Agenzia proprio a seguito dell'emersione dei fabbricati fantasma, sono state passate al setaccio: le ultime sono state le 147.284 del 2012. «La riduzione - precisano le Entrate - è stata effettuata salvaguardando comunque il presidio del territorio e focalizzando l'attenzione su quelle **casistiche di controllo dei Docfa** presentati maggiormente meritevoli di accertamento, anche mediante l'utilizzo di parametri gestionali

innovativi». In sostanza l'Agenzia «ha dovuto orientare la propria attività accertativa in una logica di efficientamento dei processi di controllo tenendo conto anche dei fattori di “rischio”. E la maggiore efficacia dei controlli è infatti documentata dai risultati raggiunti». Per **Maurizio Savoncelli**, presidente del Consiglio nazionale geometri , va anche valutato il lavoro dei professionisti: «Ormai, dopo molti anni e grazie all'interscambio di idee tra geometri e Catasto - il software conduce il professionista a rendere quasi inutili le verifiche, data l'alta qualità del prodotto. L'oggettività del percorso è infatti tale che è quasi impossibile sbagliare: nella procedura informatica non sono permessi elementi di soggettività. E anche le sospensioni dei Docfa da parte dell'ufficio sono ormai molto limitate».

Inoltre, per quanto riguarda le verifiche per mancata presentazione degli atti di aggiornamento, la riduzione, concludono le Entrate «Deriva anche dalla conclusione delle verifiche sui mai dichiarati a seguito dell'attribuzione della rendita presunta, che hanno rappresentato la parte più significativa degli accertamenti d'Ufficio. Nel 2015, poi, in previsione dell'attuazione della riforma del sistema estimativo del catasto dei fabbricati, le risorse disponibili sono state orientate alle attività propedeutiche finalizzate ad allineare le banche dati catastali e ad integrarle con quelle di pubblicità immobiliare e dell'Omi».

Va anche registrata uno stop delle rettifiche “massive” in intere microzone catastali, l'ultima delle quali è stata fatta a Roma nel 2013: è uno strumento molto utile per perequare le rendite in base agli sviluppi urbanistici e ai valori reali delle case (e quindi a incrementare Imu e Tasi) ma l'iniziativa deve partire dai Comuni. Che inspiegabilmente, nel 2014 e 2015, non ne hanno richieste.

I DATI SUI CONTROLLI

Attività	2012			2015***		
	Numero controlli eseguiti	Risorse umane impiegate (anni/uomo)	Variazioni di rendita (in milioni di euro)	Numero controlli eseguiti	Risorse umane impiegate (anni/uomo)	Variazioni di rendita (in milioni di euro)
Numero classamenti delle Uiu* verificati nel merito	912.587			420.234		
Controlli in sopralluogo sulle Uiu* a seguito di Docfa **	162.369	954	207	63.620	397	134
Numero di particelle trattate a seguito degli elenchi pubblicati in GU al 31/12/2009 relative a fabbricati non presenti in catasto o ad ampliamenti non registrati	235.579	37	33	16.755	6	3
Numero di unità immobiliari	147.284	238	82	-	-	-

urbane con attribuzione di rendita presunta						
Numero di particelle trattate contenute negli elenchi pubblicati in Gazzetta ufficiale al 31/12/2009 relative a fabbricati che hanno perso i requisiti di ruralità	38.325	27	25	12.380	7	0,82
Numero microzone revisionate ai sensi dell'articolo 1, comma 335, della Finanziaria 2005	3microzone	31	7,8	Nel corso del 2015 non sono stati attivati procedimenti ex articolo 1, comma, 335 della legge 311/2014		
Revisione puntuale del classamento (articolo 1 , comma 336, della Finanziaria 2005)	6.604	15	24	5.546	11	6,7
Verifica all'attualità dell'appartenenza delle Uiu* alle categorie F3-F4 (in corso di costruzione o definizione)	205.152	125	27	Attività non pianificata nel 2015 (si veda la Convenzione 2015-2017)		

Nota: (*) Unità immobiliari urbane ; (**) Documento informatico con attribuzione di rendita presentato dai professionisti abilitati ; (***) dati provvisori

Fonte: elaborazione del Sole 24 Ore su dati dell'Agenzia delle Entrate