

La riforma del catasto dei fabbricati contenuta nella delega fiscale intende ripristinare un sistema trasparente di determinazione delle basi imponibili di natura catastale.

Le principali novità in materia di determinazione del valore patrimoniale sono costituite da: i) l'introduzione di un catasto dei valori oltre al catasto delle rendite; ii) il superamento per i fabbricati ordinari del sistema a categorie e classi mediante l'utilizzo di funzioni statistiche che mettano in relazione valore di mercato, localizzazione e caratteristiche dell'immobile; iii) l'omogeneità dei criteri di misurazione delle consistenze, con l'utilizzo del metro quadro come unità di superficie (per esempio, in luogo dei 'vani' nel sistema vigente per le abitazioni). E' assicurato il coinvolgimento dei Comuni nel processo di riforma, con particolare riferimento alla rilevazione delle caratteristiche dei fabbricati.

A Novembre 2014 il Consiglio dei Ministri ha approvato in via definitiva il decreto legislativo¹⁸ concernente la composizione, le attribuzioni e il funzionamento delle commissioni censuarie, a norma dell'art. 2 della legge di delega fiscale. Il provvedimento è propedeutico alla riforma del Catasto prevista dalla delega.

Le nuove commissioni censuarie locali saranno 103, secondo gli ambiti territoriali indicati dal decreto stesso, a cui si aggiunge la commissione censuaria centrale con sede a Roma che ha funzione di 'supervisore'. Le commissioni si dovranno insediare entro un anno dall'entrata in vigore del decreto legislativo (ossia Novembre 2015).

Alle commissioni censuarie locali spetta il compito, tra l'altro, di validare le funzioni statistiche determinate dall'Agenzia delle Entrate, che sono alla base della revisione del sistema estimativo del catasto dei fabbricati. Tali funzioni statistiche, in base alla legge delega, devono esprimere la relazione tra il valore di mercato, la localizzazione e le caratteristiche edilizie dei beni per ciascuna destinazione catastale e per ciascun ambito territoriale, anche all'interno di uno stesso comune.

La Commissione censuaria centrale decide sui ricorsi dell'Agenzia delle Entrate e dei Comuni contro le decisioni delle commissioni censuarie locali in materia di qualità, classi e tariffe d'estimo dei terreni e in materia di categorie, classi e tariffe d'estimo dei fabbricati. Inoltre la Commissione centrale esercita poteri sostitutivi nel caso in cui le commissioni locali non provvedano alla validazione delle funzioni statistiche.

Sia le commissioni censuarie locali che quella centrale sono articolate in tre sezioni : una competente in materia di catasto dei terreni, una competente in materia di catasto urbano e un'altra specializzata in materia di revisione del sistema estimativo del catasto dei fabbricati.

La nomina dei componenti delle commissioni censuarie locali, 6 effettivi e 6 supplenti, spetta al Presidente del Tribunale nella cui circoscrizione ha sede la commissione, sulla base di designazioni fatte pervenire dall'Agenzia delle Entrate, dall'Anci e dal Prefetto. Faranno parte delle commissioni i rappresentanti delle amministrazioni coinvolte, magistrati, professionisti, docenti qualificati in materia di economia e di estimo urbano e rurale, esperti di statistica e di econometria. La composizione della commissione locale di Trento e Bolzano sarà integrata da un componente scelto tra i dipendenti di ruolo della Provincia autonoma.

La Commissione censuaria centrale prevede 25 componenti effettivi (di cui 4 di diritto) e 21 supplenti, più il presidente. Per i componenti di diritto (il direttore dell'Agenzia delle Entrate e 3 direttori centrali dell'Agenzia) non sono previsti i supplenti perché ad essi è riconosciuta la possibilità di conferire apposita delega per la partecipazione alle sedute. Le nomine degli altri componenti avviene con un decreto del ministro dell'Economia sulla base delle designazioni pervenute dall'Anci, dagli organi di autogoverno della magistratura e di alcuni ministeri.

Il decreto legislativo fissa i motivi di incompatibilità per i componenti delle commissioni

¹⁸ D. Lgs. n. 198/2014, pubblicato a gennaio 2015.

censuarie. Non possono essere componenti delle commissioni i parlamentari, i membri del governo e delle giunte regionali e comunali, soggetti che ricoprono incarichi direttivi o esecutivi nei movimenti politici, i prefetti. Tra i motivi di incompatibilità vi sono anche l'appartenenza alla Guardia di Finanza, ai Corpi di polizia, alle Forze armate, la rappresentanza di contribuenti nei rapporti con l'amministrazione finanziaria o con i Comuni nell'ambito di controversie tributarie.

I presidenti e i componenti delle commissioni censuarie durano in carica 5 anni, non rinnovabili, e il loro operato deve essere ispirato ai principi di terzietà, imparzialità e neutralità.