undefined

SISTEMA INTEGRATO DEL TERRITORIO

Stretta su evasione e basi imponibili Imu

In ambito catastale nasce una infrastruttura unica, non più frammentata tra cartografia, censuario terreni e urbano, che consente di navigare in un continuo geografico territoriale anche con foto satellitari e stradari

Con il Sit una spinta a riforma del Catasto e fisco dei Comuni

Antonio Iovine

Comuni con strumenti efficienti per riordinare la fiscalità sulla casa, colpendo l'evasione e individuando le basi imponibili troppo basse. Il provvedimento del direttore dell'agenzia delle Entrate n. 24383/2021 del 26 gennaio 2021, oltre a disciplinare le modalità di visura e consultazione degli atti e degli elaborati catastali, sia presso gli uffici dell'Agenzia, sia per via telematica, sia per interscambio telematico con sistemi informatici di altre pubbliche amministrazioni, ha previsto l'attivazione progressiva, a decorrere dal 1° febbraio 2021, di un nuovo servizio, il cosiddetto Sistema Integrato del Territorio (Sit), che raccoglie gli atti e gli elaborati catastali registrati nel sistema informativo dell'agenzia delle Entrate integrati con altre informazioni.

Nella seconda parte del provvedimento è quindi illustrata la rilevante novità costituita dall'attivazione del Sit, su tutto il territorio nazionale a eccezione dei territori nei quali il catasto è gestito, per delega dello Stato, dalle Province Autonome di Trento e di Bolzano.

L'attivazione del nuovo servizio al momento non ha effetto su imprese, professionisti e cittadini, essendo possibile solo per le pubbliche amministrazioni.

Come funziona

Entrando nei dettagli, il Sit è una piattaforma tecnologica Web ideata per lo svolgimento delle funzioni di competenza dell'Agenzia delle entrate relative al catasto e ai servizi geotopocartografici, nonché per supportare una anagrafe immobiliare integrata con i dati delle Conservatorie Immobiliari. I dati presenti negli archivi del Sit, al momento, costituiscono l'informazione primaria e originale informatizzata degli atti ed elaborati catastali.

Si tratta di un sistema informativo territoriale che integra informazioni grafiche (elementi geometrici, posizionali e rappresentazioni del territorio) con informazioni alfanumeriche (attributi censuari).

I dati sono georeferenziati e organizzati per layer con sovrapposizione selezionabile dei vari livelli informativi e quindi con possibilità di svolgimento di operazioni mirate di analisi territoriali e di costruzione di mappe tematiche. Inoltre è possibile la gestione di data base relazionali, che consentono di aggiungere all'elemento spaziale una molteplicità di altre informazioni.

La nuova infrastruttura

Il Sit realizza in ambito catastale un'infrastruttura unica, non più frammentata tra cartografia, censuario terreni e urbano, che consente una navigazione in un continuo geografico territoriale, agevolata dalla presenza come livello orientativo sottostante di elementi utili come foto satellitari, stradari, eccetera. E permette la corretta localizzazione, su base geografica, di ciascun bene immobile censito in catasto, integrandone le informazioni identificative, tecniche, censuarie e reddituali ai fini fiscali, nonché rendendo possibile la consultazione dei dati elaborati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, nell'ottica di una corretta e moderna gestione del territorio e della fiscalità immobiliare.

Attualmente, gli strati informativi previsti per la gestione del Sit sono: cartografia catastale, particelle, fabbricati, unità immobiliari urbane e relative planimetrie, grafi stradali, ortofoto, zone Omi, ma gli stessi possono essere arricchiti da altre informazioni provenienti da fonti di dati esterne, proprie della Pubblica Amministrazione che attivi il servizio.

Il modello prevede anche il dialogo in casa Entrate tra le due componenti dell'Anagrafe Immobiliare Integrata (catasto-conservatorie) tenendo distinti i ruoli dei processi di aggiornamento: il Sit, naturale evoluzione del sistema catastale, assume quello di attestare le caratteristiche fisiche-economiche degli immobili; l'Anagrafe dei Titolari con l'onere di destinatario dell'aggiornamento catastale dei soggetti.

La riforma del catasto

Il Sit nasce come uno strumento interno all'Agenzia delle entrate per armonizzare e semplificare l'aggiornamento delle banche dati istituzionali nell'ottica della gestione del quotidiano, ma soprattutto in vista del processo di riforma del sistema estimativo catastale di cui si aspetta da decenni l'attuazione.

La sovrapposizione dei vari livelli informativi sulla base catastale e la possibilità di relazionare le informazioni con banche dati di altre Amministrazioni consente infatti una flessibilità operativa, teoricamente infinita, di allineamento e accesso immediato a diverse informazioni. E consente alle Entrate l'elaborazione di un algoritmo davvero inattaccabile per elaborare in modo massivo i nuovi valori estimali.

Fiscalità locale

Lo strumento, oltre che alle Pa che devono gestire informazioni territoriali, per questioni fiscali, tutela ambientale paesaggistica, assetto idrogeologico, pubblica sicurezza, lavori pubblici, urbanistica, beni di interesse culturale, è di rilevante utilità per i Comuni nella lotta all'evasione/elusione fiscale in ambito immobiliare e nella cogestione partecipata Catasto-Comuni al posto del decentramento totale dei servizi catastali, in passato ipotizzato dal legislatore.

Anzitutto il Sit facilita l'aggiornamento del classamento (articolo 3, comma 58, della legge 662/1996), per cui il Comune può segnalare al catasto gli immobili il cui classamento risulta non aggiornato o incongruo rispetto a fabbricati simili e con le medesime caratteristiche.

Il Comune (articolo 34-quinquies del Dl 4/2006) può anche verificare la coerenza delle caratteristiche dichiarate dalla proprietà nelle variazioni o nuove costruzioni di unità immobiliare (pratiche Docfa) con le informazioni disponibili e segnalare eventuali incoerenze all'Agenzia.

Viene poi enormemente facilitato l'uso dei commi 335 e 336 dell'articolo unico della legge 311/2004, riguardanti il primo la possibilità, su iniziativa del Comune, di eseguire la revisione parziale del classamento delle unità immobiliari per microzone "anomale" e il secondo di potere avanzare una diffida da parte dei Comuni verso i proprietari a provvedere, nel caso di omissioni di accatastamento di immobili o di mancata dichiarazione di variazione di quelli esistenti, alla dichiarazione in catasto.

È evidente come il Sit potrà essere uno strumento potentissimo nella gestione dell'Imu e della Tari per rafforzare e meglio orientare i controlli oltre che essere la base di partenza per la compilazione del bollettino precompilato per il pagamento delle imposte.

Ma l'impiego del Sit può risultare anche utile per molti altri servizi Comunali, primi fra tutti il rilascio delle certificazioni di destinazione urbanistica e la gestione delle occupazioni di suolo pubblico e delle altre concessioni comunali.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IN SINTESI

Come funziona
Permette la localizzazione, su base geografica, di ciascun bene immobile censito in catasto, integrandone le informazioni identificative, tecniche, censuarie e reddituali ai fini fiscali, nonché rendendo possibile la consultazione dei dati Omi

Come usarlo
Consentirà di elaborare i dati per la riforma del Catasto e, ai Comuni, di ottenere facilmente la revisione del classamento massiva e individualizzata

Le mappe non bastano più. La sovrapposizione dei vari livelli informativi sulla base catastale e la possibilità di relazionarsi con banche dati di altre Pa, grazie al Sit, consentirà anche di arrivare a nuovi estimi

Il Sit potrà essere uno strumento potentissimo nella gestione dell'Imu e della Tari e dei relativi controlli