



CONFEDERAZIONE PICCOLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE

CONVEGNO AL POLITECNICO DI TORINO

DEL 28 MARZO 2015

La Riforma delle commissioni censuarie

A distanza di sei mesi dalla predisposizione della prima bozza/ schema di Decreto Legislativo - del giugno 2014 - in data 13/1/2015 è stato pubblicato in G.U. il D.lgs 17/12/2014, n. 198, recante “composizione, attribuzioni e funzionamento delle commissioni censuarie, a norma dell’art. 2, comma 3, lettera a, della L. 11/3/2014, n. 23”. Come noto, la Legge delega 23/2014 prevedeva l’emanazione di decreti legislativi, entro dodici mesi dal 28 marzo 2014, in materia di revisione del sistema fiscale. In particolare, con riferimento alla Riforma del catasto, il Governo era chiamato, nello stesso termine, ad emanare alcuni decreti legislativi, di cui il primo diretto a ridefinire le competenze e il funzionamento delle Commissioni Censuarie Provinciali e della Commissione Censuaria Centrale, in essa compresa la validazione delle funzioni statistiche, in relazione al valore di mercato, alla localizzazione e alle caratteristiche edilizie dei beni per ciascuna destinazione catastale, introducendo procedure deflattive del contenzioso.

Il Dlgs doveva provvedere anche alla modifica della composizione delle commissioni censuarie assicurando la presenza in esse di rappresentanti della Agenzia delle entrate, degli enti locali, di professionisti, di tecnici e di docenti qualificati in materia di economia e di estimo urbano e rurale, di esperti di statistica e di econometria, anche indicati dalle associazioni di categoria del settore immobiliare (tra cui Confappi, Uppi etc.); di magistrati appartenenti alla giurisdizione ordinaria e amministrativa.

In tale contesto, il Dlgs 198/2014 ha provveduto alla riforma delle commissioni censuarie stabilendone le funzioni - anche nel rispetto di quelle già in precedenza esercitate, a norma del Decreto del Presidente della Repubblica 650/1972, tuttora vigente - e le composizioni, attribuendo per la prima volta alle associazioni di categoria operanti nel settore immobiliare, un ruolo non solo consultivo (di

Sito web: www.confappi.it

DIREZIONE NAZIONALE: 20149 Milano - Via R. di Lauria, 9 - Telefono 02/33105242

CENTRO STUDI: 20145 Milano - Via Rossetti, 17

P.I. Codice Fiscale 10912370151

e-mail: segreteria@confappi.it e info@confappi.it



CONFEDERAZIONE PICCOLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE
“designazione dei membri”) ma anche operativo e di controllo. Alle associazioni di categoria - unitamente ai Comuni e all’Agenzia delle Entrate - è stato ad esempio riconosciuto il diritto di impugnazione, avanti alla commissione censuaria centrale, delle decisioni delle commissioni censuarie locali in merito ai prospetti delle qualità e classi dei terreni e dei fabbricati e ai rispettivi prospetti delle tariffe d’estimo (articolo 15).

E’ apprezzabile, in ogni caso, lo sforzo di dare un “*timing*” all’insediamento delle nuove commissioni censuarie - entro un anno dal 28 gennaio 2015 - e ai tempi delle designazioni con poteri sussidiari/sostitutivi in capo ai presidenti dei Tribunali, nonché di prevedere, in un’ottica di “*spending review*”, il costo zero per l’opera prestata dai componenti, salvo i rimborsi spese.

La circolare Agenzia delle Entrate 18 febbraio 2015, numero 3/E.

In relazione al decreto legislativo 17/12/2014 n. 198, è stata emanata la circolare 3/E in data 18/2/2015, della Agenzia delle entrate, finalizzata a dare una prima interpretazione, a titolo di “prassi”, sul funzionamento delle commissioni censuarie. Intento dell’Agenzia delle entrate è quello di fornire «...*le prime indicazioni operative sugli adempimenti da effettuare per l’insediamento delle medesime...*».

La circolare in questione si è attenuta ad una diligente e puntuale disamina, articolo per articolo, del testo del Dlgs 198/2014, mettendo in evidenza, come elementi qualificanti: i poteri sostitutivi delle commissioni censuarie centrali, in caso di inerzia di quelle locali, nonché i poteri dei Presidenti di Tribunale, su segnalazione del direttore dell’Agenzia delle entrate di disporre lo scioglimento (e il conseguente rinnovo), delle commissioni censuarie che non deliberino nei termini previsti.

L’Agenzia delle entrate ha anche sottolineato, la funzione amministrativa delle commissioni stesse, nella quali è prevista – oltre alla presenza di magistrati, professionisti, docenti ed esperti della materia – anche di rappresentanti delle amministrazioni coinvolte (Comuni e Agenzia delle entrate)¹.

¹ Le organizzazioni della proprietà immobiliare non sono direttamente componenti delle commissioni censuarie locali, salvo che per il tramite dei nominativi comunicati al Prefetto e soggetti alla scelta da parte del presidente del Tribunale.



CONFEDERAZIONE PICCOLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE

Si legge ancora, nella circolare 3/E/2015: «...tra gli elementi di novità si segnala peraltro l'estensione ai comuni e alle organizzazioni maggiormente rappresentative operanti nel settore immobiliare della possibilità di ricorrere contro le decisioni delle commissioni censuarie locali in merito ai prospetti delle qualità e classi dei terreni, ai quadri di qualificazione e di classificazione delle unità immobiliari urbane, nonché ai rispettivi prospetti tariffari».

La designazione e la nomina avranno ora avvio – ricorda l'Agenzia delle entrate – con la comunicazione da parte dell'Agenzia delle entrate centrale e da parte di quelle regionali alle Agenzie delle entrate provinciali, ai Prefetti e all'Anci. Per opportuna conoscenza la comunicazione sarà inviata anche ai presidenti dei Tribunali.

Le commissioni censuarie locali e quella centrale.

L'articolo 2 del Dlgs 198/2014 divide le commissioni censuarie in "locali" (con sede nelle città individuate nella tabella allegato numero 1 (esemplificativamente, in Piemonte: Alessandria, Asti, Biella, Cuneo, Novara, Torino, Verbania e Vercelli) e "centrale", con sede a Roma.

La composizione delle commissioni censuarie locali e di quella centrale.

Le commissioni censuarie locali sono articolate in sezioni di cui una competente in materia di catasto terreni, una competente in materia di catasto urbano e una, in fase di prima attuazione, specializzata in materia di revisione del sistema estimativo del catasto dei fabbricati.

Il numero delle sezioni di ciascuna commissione può essere modificato con decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze.

Il Presidente della commissione censuaria locale è nominato dal Presidente del Tribunale nella cui circoscrizione ha sede la commissione, tra i magistrati ordinari o amministrativi, o tra i presidenti o tra i presidenti di sezione delle commissioni

Anche nelle commissioni censuarie centrali le organizzazioni della proprietà immobiliare hanno solo il potere di indicare nominativi di candidati. La designazione spetta al Ministro dell'economia e delle finanze.

Sito web: www.confappi.it

3

DIREZIONE NAZIONALE: 20149 Milano - Via R. di Lauria, 9 - Telefono 02/33105242

CENTRO STUDI: 20145 Milano - Via Rossetti, 17

P.I. Codice Fiscale 10912370151

e-mail: segreteria@confappi.it e info@confappi.it



CONFEDERAZIONE PICCOLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE
tributarie provinciali diverse da quella competente, in relazione agli atti della medesima commissione censuaria.

Per l'articolo 3 del Dlgs 198/2014, le sezioni delle commissioni censuarie locali sono composte da sei componenti effettivi e sei componenti supplenti. I componenti di ciascuna sezione sono scelti dal presidente del Tribunale, tra un numero almeno doppio² di soggetti³, meglio indicati nella norma (per esempio, un componente effettivo e un supplente su indicazione delle associazioni di categoria).

Le designazioni dei membri dell'Agenzia delle Entrate, dell'Anci, dei Prefetti, anche su indicazione delle associazioni di categoria, devono essere comunicate al presidente del Tribunale entro 60 giorni dalla richiesta del competente direttore regionale dell'Agenzia delle entrate. Entro trenta giorni dalla scadenza del termine di sessanta giorni, di cui si è detto, il Presidente del Tribunale sceglie e quindi il direttore dell'Agenzia delle entrate provvede alla nomina, con decreto. In mancanza di designazione o in caso di designazione incompleta, il Presidente del Tribunale, con poteri "sostitutivi", sceglie i membri tra i soggetti iscritti all'albo dei consulenti tecnici (cfr. articolo 4, Dlgs in commento).

La commissione censuaria centrale è composta invece dal presidente e da venticinque componenti effettivi e ventuno supplenti. La commissione è articolata in tre sezioni (una competente in materia di catasto terreni, due competenti in materia di catasto urbano, tra le quali - in fase di prima attuazione - una specializzata in materia di riforma del sistema estimativo del catasto dei fabbricati). La commissione censuaria centrale è presieduta da un magistrato ordinario o

² Il testo normativo è di difficile interpretazione. Secondo l'Agenzia delle entrate deve intendersi per "...un numero almeno doppio...", almeno doppio rispetto ai componenti effettivi e supplenti da nominare (cfr. Circolare Agenzia Entrate 3/E del 2015).

³ a) due effettivi e due supplenti, fra quelli designati dall'ufficio dell'Agenzia delle entrate territorialmente competente tra i dipendenti di ruolo della stessa agenzia; b) uno effettivo ed uno supplente fra quelli designati dall'associazione nazionale dei comuni italiani nel rispetto dei criteri fissati con decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze d'intesa con la Conferenza stato-città ed autonomie locali con il coinvolgimento del consorzio dei Comuni della Provincia autonoma di Bolzano; c) tre effettivi e tre supplenti, fra quelli designati dal prefetto, di cui due effettivi e due supplenti su indicazione degli ordini e collegi professionali ed uno effettivo e un supplente su indicazione dell'associazione di categoria operanti nel settore immobiliare, tra gli ingegneri, gli architetti, i geometri, i periti edili, i dottori agronomi, i



CONFEDERAZIONE PICCOLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE 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 (articolo 6 del Dlgs in commento).

Per l'articolo 7 del richiamato Dlgs, ciascuna sezione della commissione censuaria centrale è composta da undici componenti effettivi e da sette supplenti.

Il presidente della commissione attribuisce ad un componente effettivo le funzioni di presidente di sezione⁴.

Entro novanta giorni dalla richiesta del direttore della Agenzia delle entrate, i soggetti di cui all'articolo 7, commi 5, lettere b e c e 6, del Dlgs 198/2014 (cioè, il magistrato ordinario, i due componenti effettivi e i due supplenti dell'Anci, il docente universitario in materia di economia e estimo rurale, l'esperto nominato dal

periti agrari e 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 (articolo 3, Dlgs 198/2014).

⁴ Fanno parte di tutte le sezioni delle commissioni censuarie centrali come membri di diritto: **a)** il direttore della Agenzia delle entrate o, in caso di sua assenza o impedimento, il vice direttore-territorio; **b)** il direttore centrale della direzione centrale catasto e cartografia; **c)** il direttore centrale della direzione centrale osservatorio del mercato immobiliare e servizi estimativi; **d)** il direttore centrale della direzione centrale pubblicità immobiliare affari legali.

Fanno parte di ciascuna sezione: **a)** un ingegnere con funzioni dirigenziali appartenente al ruolo della agenzia delle entrate e il relativo supplente, da questi designati; **b)** un magistrato ordinario ed un magistrato amministrativo e i relativi supplenti, designati dai rispettivi organi di autogoverno; **c)** due componenti e relativi supplenti designati dall'Anci (associazione nazionale comuni italiani) nel rispetto dei criteri fissati con il decreto di cui all'articolo 3, comma 3, lettera b. Fanno inoltre parte della commissione censuaria centrale della sezione competente in materia di catasto terreni: un docente universitario in materia di economia ed estimo rurale, designato dal ministro dell'istruzione dell'università e della ricerca ed un esperto qualificato dal ministero dell'economia e delle finanze su indicazione delle associazioni di categoria operanti nel settore immobiliare tra professionisti e tecnici iscritti in albi o collegi professionali o tra gli esperti di economia e di estimo rurale e i relativi supplenti.

Fanno parte della sezione competente in materia di catasto urbano: un docente universitario in materia di economia ed estimo urbano, designato dal ministero dell'istruzione, dell'università e della ricerca ed un esperto qualificato, designato dal ministero dell'economia e delle finanze su indicazione delle associazioni di categoria operanti nel settore immobiliare tra i professionisti o tecnici iscritti in albi o collegi professionali e/o tra gli esperti di economia e di estimo urbano e i relativi supplenti.

Fanno parte della sezione specializzata in materia di riforma del sistema estimativo del catasto dei fabbricati: un docente universitario in materia di statistica e di econometria designato dal ministero dell'istruzione, dell'università e della ricerca ed un esperto qualificato, designato dal ministero dell'economia e delle finanze su indicazione delle associazioni di categoria operanti nel settore immobiliare tra i professionisti o tecnici iscritti in albi o collegi professionali o tra gli esperti di statistica e di econometria e i relativi supplenti (articolo 7 del Dlgs 198/2014).

Sito web: www.confappi.it

DIREZIONE NAZIONALE: 20149 Milano - Via R. di Lauria, 9 - Telefono 02/33105242

CENTRO STUDI: 20145 Milano - Via Rossetti, 17

P.I. Codice Fiscale 10912370151

e-mail: segreteria@confappi.it e info@confappi.it



CONFEDERAZIONE PICCOLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE
Ministero dell'economia etc.) comunicano le rispettive designazioni al Ministero dell'economia e delle finanze e al direttore della Agenzia delle entrate.

Al Ministro dell'economia e delle finanze spetta poi, con decreto, la nomina dei membri effettivi (articolo 8 Dlgs in commento).

La segreteria e il supporto tecnico.

Le funzioni di segreteria delle commissioni censuarie locali competono a membri appartenenti “...ai ruoli dell’Agenzia delle entrate...”, nominati dal direttore regionale dell’Agenzia delle entrate (articolo 5, del Dlgs in commento).

Le funzioni di segreteria della commissione censuaria centrale sono assicurate dal segretario, nominato dal direttore dell’Agenzia delle entrate, mentre quelle di supporto tecnico dal cosiddetto “ufficio di segreteria tecnica”, individuato nell’ambito degli uffici centrali della stessa Agenzia delle entrate (articolo 9 del Dlgs in commento).

Requisiti dei commissari, incompatibilità, decadenza e durata dell’incarico.

Per l’articolo 10, i componenti delle commissioni censuarie devono possedere i seguenti requisiti: a) essere cittadini italiani; b) avere l'esercizio dei diritti civili e politici; c) non aver riportato condanne per delitti non colposi o per contravvenzioni punite con pena detentiva o per reati tributari e non essere stati sottoposti a misure di prevenzione o di sicurezza; d) non aver superato al momento della nomina 70 anni di età'.

Sono incompatibili con il ruolo di componente delle commissioni censuarie (articolo 11): a) i membri del Parlamento nazionale e del Parlamento europeo; b) i consiglieri regionali, provinciali, comunali e circoscrizionali e i componenti del Governo e delle giunte regionali e comunali; c) coloro che ricoprono incarichi direttivi o esecutivi nei partiti o movimenti politici; d) i prefetti; e) gli appartenenti al Corpo della Guardia di finanza; f) gli appartenenti alle Forze armate ed i funzionari civili dei Corpi di polizia; g) coloro che esercitano abitualmente l'assistenza o la rappresentanza di contribuenti nei rapporti con l'Amministrazione finanziaria o con i Comuni nell'ambito di controversie di natura tributaria o tecnico estimativa.

Sito web: www.confappi.it

DIREZIONE NAZIONALE: 20149 Milano - Via R. di Lauria, 9 - Telefono 02/33105242

CENTRO STUDI: 20145 Milano - Via Rossetti, 17

P.I. Codice Fiscale 10912370151

e-mail: segreteria@confappi.it e info@confappi.it



CONFEDERAZIONE PICCOLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE

Il componente di una commissione censuaria non può far parte di altre commissioni censuarie. Non possono essere contemporaneamente componenti della stessa sezione: i coniugi, i parenti e gli affini entro il secondo grado.

I motivi di decadenza sono elencati nell'articolo 12 del Dlgs 198/2014⁵ (es. aver conseguito condanna penale per delitti non colposi o per contravvenzioni punite con pena detentiva o per reati tributari).

Per l'articolo 13 del Dlgs in commento, la durata dei commissari è quinquennale.

Le funzioni delle commissioni censuarie e il loro funzionamento.

Le commissioni censuarie locali esercitano in materia di catasto terreni le seguenti funzioni: **a)** esaminano ed approvano, entro il termine di trenta giorni dalla data di ricezione, i quadri delle qualità e classi dei terreni e i prospetti delle tariffe dei comuni della propria circoscrizione; **b)** concorrono alle operazioni di revisione e di conservazione del catasto terreni, nei limiti e modi stabiliti dalle disposizioni di legge e di regolamento per l'esecuzione delle predette operazioni. Nel solo caso di revisione generale degli estimi tale approvazione resta condizionata, ai fini della perequazione, alla ratifica da parte della commissione censuaria centrale.

Le commissioni censuarie locali, in materia di catasto edilizio urbano – come già in precedenza – continuano ad esercitare le seguenti funzioni: **a)** esaminano ed approvano, entro il termine di trenta giorni dalla data di ricezione, i prospetti integrativi dei quadri tariffari per le unità immobiliari urbane dei comuni della propria circoscrizione; **b)** concorrono alle operazioni di revisione e di conservazione del catasto edilizio urbano, nei limiti e modi stabiliti dalle disposizioni di legge, di

⁵ Il testo dell'articolo 12, del Dlgs 198/2014, dispone che: “Decadono dall'incarico i componenti delle commissioni censuarie i quali: a) perdono uno dei requisiti di cui all'articolo 10, lettere a), b) e c); b) incorrono in uno dei motivi di incompatibilità previsti dall'articolo 11; c) omettono, senza giustificato motivo, di assumere l'incarico entro trenta giorni dalla comunicazione del decreto di nomina; d) non partecipano, senza giustificato motivo, a tre sedute consecutive, ovvero, se presidenti, omettono ripetutamente di convocare la commissione per l'esercizio delle funzioni di cui agli articoli 14 e 15, ostacolandone il regolare funzionamento; e) perdono l'idoneità fisica o psichica all'incarico. La decadenza è dichiarata con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, su proposta del Direttore dell'Agenzia delle entrate, per i componenti della commissione censuaria centrale, e dal presidente del tribunale, su proposta del Direttore regionale dell'Agenzia delle entrate, per i componenti delle commissioni censuarie locali”.



CONFEDERAZIONE PICCOLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE
regolamento per l'esecuzione delle anzi dette operazioni (articolo 14 Dlgs in commento).

Per l'articolo 15 del Dlgs 198/2015, la commissione censuaria centrale, in materia di catasto terreni, esercita invece le seguenti funzioni: **a)** decide, entro novanta giorni dalla loro ricezione, sui ricorsi della agenzia delle entrate, dei comuni direttamente interessati e delle associazioni di categoria maggiormente rappresentative operanti nel settore immobiliare, individuate con apposito decreto del ministero dell'economia e delle finanze, contro le decisioni delle commissioni censuarie locali in merito ai prospetti delle qualità e classi dei terreni e ai rispettivi prospetti delle tariffe d'estimo di singoli comuni; **b)** provvede nel caso di revisione generale delle tariffe d'estimo – al fine di assicurare la perequazione degli estimi nell'ambito dell'intero territorio nazionale – alla ratifica o alle variazioni delle tariffe relative alle qualità e classi dei terreni, entro il termine di novanta giorni dalla ricezione dei prospetti delle tariffe stesse da parte degli uffici competenti.

In materia di catasto edilizio urbano, la commissione censuaria centrale decide, entro novanta giorni dalla loro ricezione, sui ricorsi dell'Agenzia delle entrate, dei comuni direttamente interessati e delle associazioni di categoria maggiormente rappresentative operanti nel settore immobiliare, contro le decisioni delle commissioni censuarie provinciali⁶ o di quelle locali in merito al quadro delle categorie delle classi delle unità immobiliari urbane e dei rispettivi prospetti delle tariffe d'estimo di singoli comuni.

La commissione censuaria centrale ha anche poteri sussidiari ove le commissioni censuarie locali non abbiano provveduto all'approvazione dei quadri e classi di terreni e unità immobiliari.

E' anche previsto un interscambio tra le commissioni censuarie, ai fini istruttori e l'Agenzia delle entrate nel senso che le prime possono richiedere dati e informazioni ed ogni altro chiarimento (articolo 16).

⁶ La norma è di difficile interpretazione, laddove si riferisce ai ricorsi delle "commissioni censuarie provinciali e locali", nel senso che le commissioni censuarie locali sono quelle provinciali, di cui all'allegato 1.



CONFEDERAZIONE PICCOLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE

Le commissioni censuarie – a tenore dell'articolo 17 - sono in genere convocate a sezioni semplici. Possono essere tuttavia convocate a sezioni unite nei casi di validazione dei saggi di redditività media determinati dall'Agenzia delle Entrate ovvero qualora il presidente lo ritenga opportuno per l'importanza delle materie trattate e per necessità di adottare uniformi criteri di massima.

Le sedute delle commissioni censuarie sono valide in presenza della maggioranza dei componenti. In mancanza del numero di componenti necessario, il presidente può designare componenti di altre sezioni. Le decisioni sono assunte a maggioranza e in caso di parità prevale il voto del presidente (articolo 18).

Quando le commissioni censuarie locali non si riuniscono o non deliberano nei termini fissati, il presidente può scioglierle e può rinnovarle per la totalità dei membri (articolo 19).

L'articolo 22 del Dlgs 198/2014 ha abrogato – con decorrenza di un anno dal 28 gennaio 2015 - il titolo terzo e gli articoli 41 e 42 del Titolo quarto, del DPR 650/1972, in materia di revisione e perfezionamento del sistema catastale, nonché l'articolo 2, comma 1, octies, del DL 16/1993, in materia di revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo, delle rendite delle unità immobiliari urbane e dei criteri di classamento⁷.

a cura dell'avv. Matteo Rezzonico

Presidente commissione legale FNA Confappi

⁷ L'articolo 2, comma 1, octies del Decreto Legge 23 gennaio 1993, numero 16, dispone che: “1- octies. Sono soppresse le commissioni censuarie distrettuali di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 650. I compiti delle commissioni censuarie distrettuali sono trasferiti alle commissioni censuarie provinciali di cui all'art. 19 del citato decreto del Presidente della Repubblica n. 650 del 1972. Ai componenti delle commissioni censuarie provinciali compete per ogni seduta un gettone di presenza di lire cinquantamila”.