

# Intervento

*Antonio de Santis*<sup>1</sup>

Agenzia del Territorio

## 1. PREMESSA

La tematica scelta dal CeSET per questo trentottesimo incontro di studio sottolinea e conferma la grande sensibilità del Centro nei confronti delle problematiche connesse alla valorizzazione delle risorse territoriali in una prospettiva di gestione efficace ed efficiente del territorio e dell'ambiente, ed in particolare del ruolo dell'istituto catastale - quale attore istituzionale preposto alla gestione del principale sistema informativo territoriale nazionale - nelle politiche di fiscalità immobiliare e nelle attività di governo del territorio. Ciò anche alla luce dell'accresciuta attenzione del governo, del legislatore e delle istituzioni ai suddetti profili. L'Agenzia del territorio ha accettato con grande piacere di partecipare a questi lavori, portando una testimonianza diretta della rilevante evoluzione registrata dal sistema Catasto negli ultimi anni e delle sfide che ancora l'attendono. Al riguardo è stato già sottolineato come questo incontro cada esattamente a dieci anni di distanza da una precedente riflessione comune che, nel 1998, permise di tracciare un percorso di efficientamento dei servizi informativi e di miglioramento dell'equità della fiscalità immobiliare, anche attraverso approfondite analisi connesse alla riforma del sistema degli estimi catastali che, tra l'altro, già all'epoca, negli indirizzi normativi, prefigurava uno scenario innovativo di cooperazione con i Comuni. Peraltro al fine di garantire elevati livelli di qualità del sistema e certezza giuridica delle iscrizioni, in quella occasione fu manifestato anche il forte auspicio dell'avvio di un processo destinato ad attribuire al sistema stesso caratteri di probatorietà (Figura 1). La partecipazione a questo incontro, assieme ad autorevoli esponenti del mondo scientifico e professionale, mi offre, quindi, l'opportunità di ripercorrere il cammino fatto e le principali innovazioni introdotte nel sistema catastale nazionale, fare un primo bilancio rispetto agli auspici formulati dieci anni or sono e, soprattutto, confrontarmi con gli altri partecipanti sugli aspetti più rilevanti ancora da sviluppare e le connesse criticità, anche in risposta alle nuove istanze rivolte dalla collettività al catasto e più in generale al sistema informativo dell'Agenzia del Territorio.

1 Direttore Centrale Sviluppo Tecnico Scientifico e Relazioni Internazionali.

**XXVIII incontro di studio Ce.S.E.T.**  
(Roma, Protomoteca del Campidoglio, 19 ottobre 1998)

... rilevante momento di riflessione e dibattito culturale sul progetto di  
**RIFORMA CATASTALE finalizzato a creare i presupposti per:**

- **servizi informativi più efficienti per cittadini, imprese ed Enti;**
- **un efficace supporto alla gestione del territorio;**
- **un “percorso” verso un catasto probatorio;**
- **una fiscalità immobiliare più equa.**

... il tutto, nell'innovativo contesto di cooperazione con i Comuni

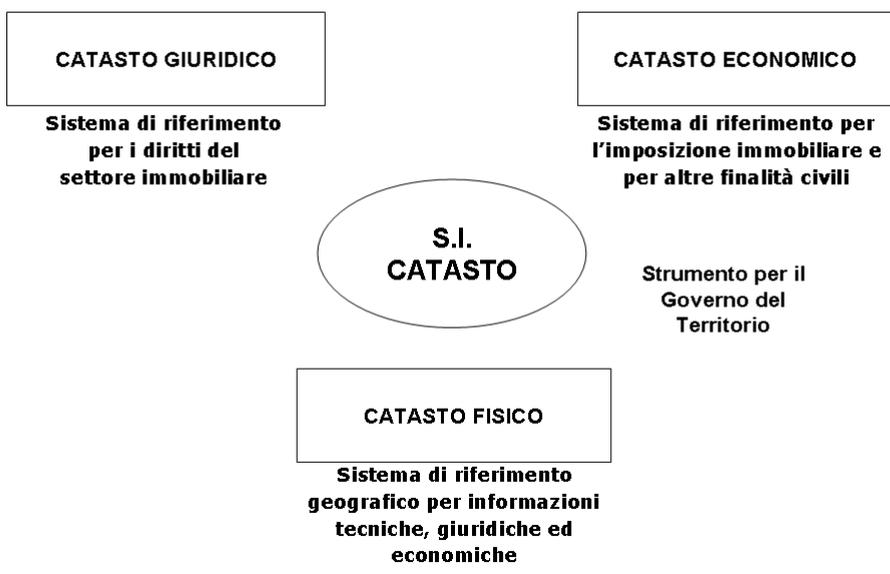
## 2. I PROCESSI INNOVATIVI SVILUPPATI NELL'ULTIMO DECENNIO

Preliminarmente appare opportuno ricordare come nei Paesi più moderni il sistema informativo catastale – integrando informazioni di natura fisica, giuridica e economica, relative ad ogni oggetto immobiliare, e permettendone selezioni ed interazioni ai diversi livelli amministrativi locali e nazionali – contribuisce in maniera rilevante all'efficace governo del territorio, all'efficienza della sua vita amministrativa e quindi allo sviluppo socio-economico (Figura 2). I benefici pubblici e privati risultano chiaramente direttamente correlati al livello di efficienza di ciascun sistema, in termini di integrata conoscenza del territorio, di certezza del diritto ed equità fiscale nel settore immobiliare, e di qualità dei servizi erogati.

Al fine di assicurare tale efficienza e fornire una idonea risposta a dette istanze, l'ultimo decennio è stato caratterizzato dall'introduzione di rilevanti innovazioni, connesse in particolare (Figura 3):

- all'assetto organizzativo/istituzionale;
- alla completezza e qualità dei contenuti informativi;
- al sistema tecnologico ed ai processi integrativi;
- alla qualità dei servizi erogati.

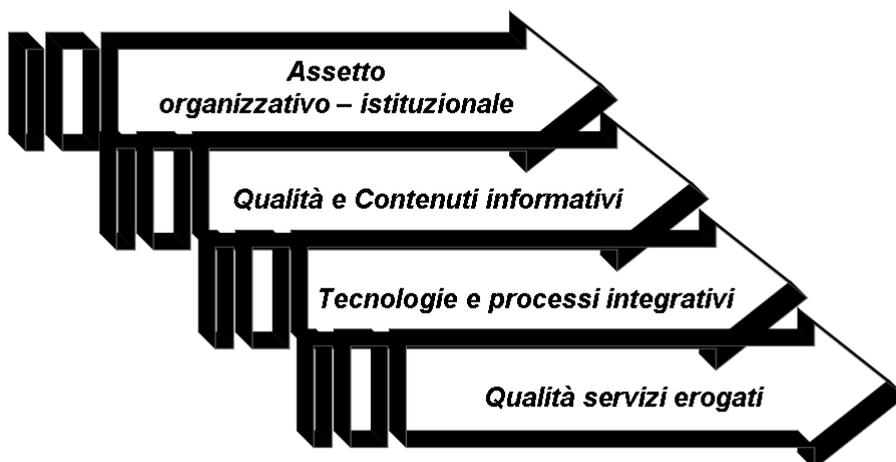
L'attuale assetto istituzionale e gestionale, così come delineato dal D.Lgs. 300/99, istitutivo delle Agenzie fiscali, ha permesso, infatti, una più efficiente gestione delle



Ing. Antonio de Santis

XXXVIII Incontro Ce.S.E.T – Viterbo, 11 ottobre 2008

... una evoluzione realizzata a diversi livelli:



Ing. Antonio de Santis

XXXVIII Incontro Ce.S.E.T – Viterbo, 11 ottobre 2008

risorse umane e finanziarie. Ciò è stato possibile, in particolare, attraverso l'adozione di un sistema contabile basato sul modello civilistico, lo sviluppo di un sistema di pianificazione e controllo con l'integrazione della pianificazione strategica, del budget e della valutazione delle prestazioni dirigenziali, nonché la riorganizzazione delle strutture centrali e periferiche dell'Agenzia.

Circa la qualità complessiva del sistema non è dubbio che la realizzazione di un sistema che risponda efficacemente alle istanze dei diversi utilizzatori, sia pubblici che privati, passa necessariamente attraverso il soddisfacimento di diverse condizioni, tra cui assumono particolare rilevanza la completezza, la correttezza, l'accessibilità e l'integrabilità delle informazioni conservate. Sono certamente aspetti diversi ma che convergono verso un unico concetto: la qualità del sistema. Da questo punto di vista notevoli sono state le realizzazioni e gli sviluppi messi in campo dall'Agenzia.

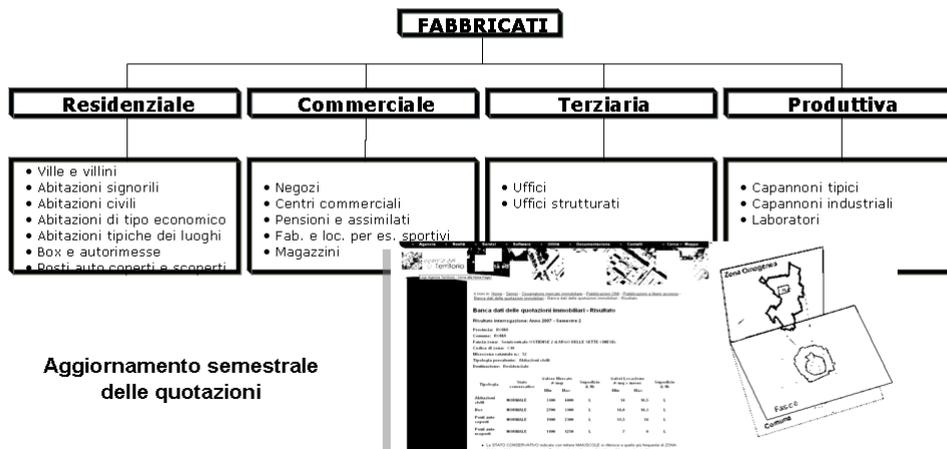
Con riferimento al contenuto informativo, dopo un lungo processo che ha permesso il sostanziale azzeramento dell'arretrato documentale (circa 15,5 milioni di pratiche), l'Agenzia in sinergia con altri Enti pubblici sta provvedendo alla fotoidentificazione dei fabbricati esistenti sul territorio, ma non registrati nelle mappe catastali, operazione destinata peraltro ad evidenziare possibili aree di abusivismo edilizio (non rilevati dai comuni) e di evasione fiscale. In questi anni la base informativa del Catasto Fabbricati si è inoltre arricchita, per le unità a destinazione ordinaria, del dato di consistenza catastale espresso in "metri quadrati", determinata secondo le previsioni del d.p.r. 138/98.

La qualità della base informativa catastale è stata incrementata anche attraverso l'incrocio con altre banche dati esterne: al riguardo appare sufficiente ricordare l'allineamento dei codici fiscali degli intestatari catastali con quelli presenti nell'Anagrafe Tributaria, la normalizzazione ed il progressivo allineamento dei toponimi catastali con quelli comunali e l'aggiornamento delle qualità di coltura dei terreni attraverso l'integrazione con i dati Agea.

È stata, infine, completata l'informatizzazione delle banche dati attraverso l'acquisizione dell'intera cartografia catastale in formato vettoriale del ricco patrimonio costituito dalle planimetrie delle unità immobiliari urbane (circa 50 milioni), nonché delle note e degli atti traslativi e/o costitutivi di diritti reali.

Accanto alle basi informative catastali ed in corso di integrazione con le stesse, particolare rilievo è stato attribuito alla trasformazione ed al potenziamento dell'"osservatorio dei valori immobiliari". Nato con finalità di ausilio all'attività estimale interna degli uffici, in seguito all'attivazione dell'Agenzia del Territorio, ha assunto rilevanza esterna ponendosi come strumento in grado di contribuire alla trasparenza del mercato immobiliare nazionale, attraverso la registrazione e la diffusione di significativi indicatori per diversi segmenti funzionali e tipologici del mercato (prezzi, flussi e volumi delle transazioni, ecc.), e come riferimento di crescente interesse per molteplici esigenze fiscali, civili e sociali. Si tratta di una base informativa – oggi denominata Osservatorio del Mercato Immobiliare - di notevole rilievo, contenendo oltre 170.000 valori immobiliari, differenziati per circa 31.000 zone di osservazione omogenee e per 19 differenti tipologie edilizie, che, aggiornati con cadenza semestrale, interessano gli 8.100 comuni di Italia (Figura 4).

- Osservate circa 31.000 zone omogenee negli 8.100 comuni dell'intero territorio nazionale;
- Definite n. 170.000 quotazioni di valore per 19 Tipologie Edilizie:



Ing. Antonio de Santis

XXXVIII Incontro Ce.S.E.T. – Viterbo, 11 ottobre 2008

Nello stesso periodo fondamentali sono state anche l'evoluzione tecnologica e la reingegnerizzazione delle basi e delle procedure, che hanno permesso di realizzare, dapprima, la completa informatizzazione e, quindi, la telematizzazione dei processi di aggiornamento del sistema catastale e della pubblicità immobiliare (Pregeo, Docfa, Voltura, Docte ed Unidoc), che saranno a breve integrati, per quanto attiene al servizio di pubblicità immobiliare, anche con l'invio telematico del titolo (Figura 5).

Tali procedure, ed in particolare quelle che consentono il contestuale aggiornamento di più archivi attraverso un unico documento informatico, hanno creato le condizioni per una progressiva integrazione e coerenza tra le basi informative (terreni, fabbricati, cartografia e conservatoria) nate originariamente distinte ed autonome.

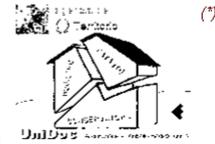
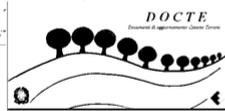
Per quanto attiene all'accessibilità delle basi informative, come già anticipato, sono stati realizzati servizi per la consultazione e l'aggiornamento delle stesse direttamente via web. Sono state, in particolare, realizzate specifiche soluzioni in relazione alle esigenze delle differenti utenze: cittadini, professionisti e pubbliche amministrazioni.

In particolare, attraverso la realizzazione del portale "Sister" è oggi possibile, da parte dei notai e dei tecnici professionisti, la consultazione delle banche dati catastale ed ipotecaria nonché l'invio telematico degli atti di aggiornamento di competenza (Figura 6).

Analogamente, le basi informative dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare sono oggi navigabili su internet attraverso l'esposizione delle quotazioni sulla piattaforma GeoPOI (Figura 7).



**COMPLETA INFORMATIZZAZIONE  
DELLE PROCEDURE DI  
AGGIORNAMENTO**



(\*) In corso di predisposizione il completamento della procedura con l'invio telematico del titolo e l'estensione a tutti gli Uffici roganti

Ing. Antonio de Santis

XXXVIII Incontro Ce.S.E.T – Viterbo, 11 ottobre 2008



Completata la fase di informatizzazione degli archivi si è entrati ormai nella fase telematica, con servizi di aggiornamento e consultazione erogati direttamente tramite la rete

PORTALE SISTER  
(professionisti)

*Sistema  
Inter  
Scambio  
Territorio*

VISURE CATASTALI E  
ISPEZIONI IPOTECARIE ON-LINE

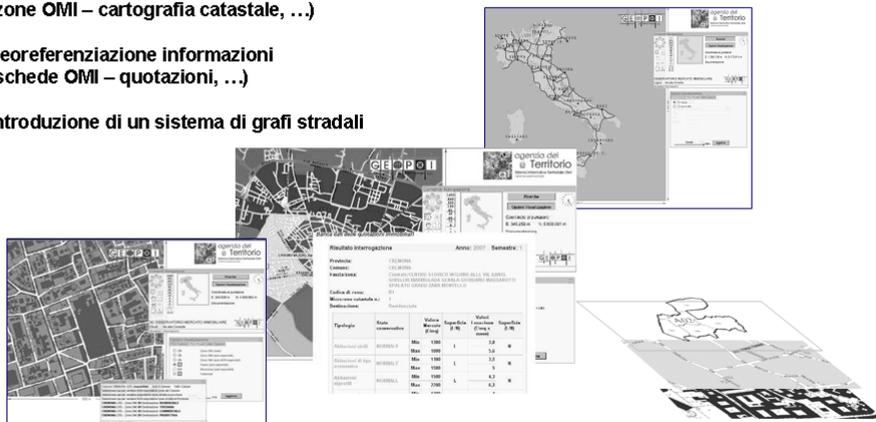
TRASMISSIONE ON-LINE  
DEGLI ATTI DI AGGIORNAMENTO

Ing. Antonio de Santis

XXXVIII Incontro Ce.S.E.T – Viterbo, 11 ottobre 2008

**POTENZIAMENTO BANCA DATI OMI CON NAVIGAZIONE SU INTERNET**

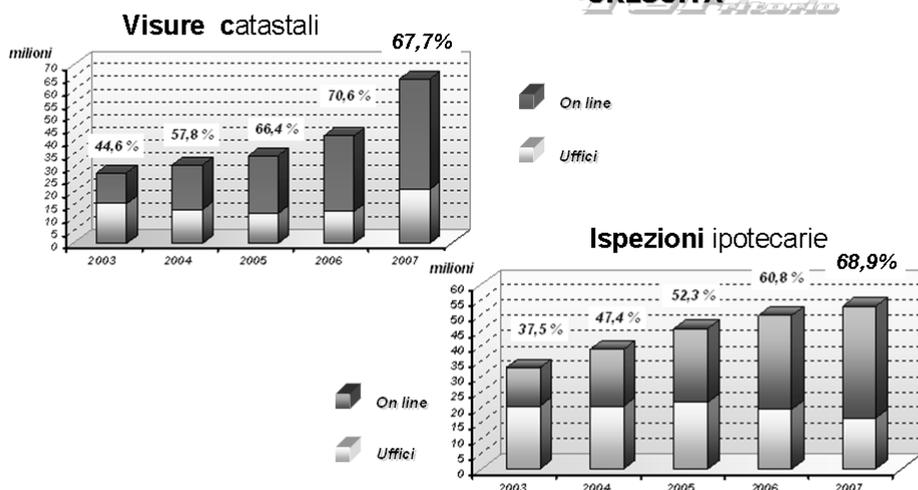
- sovrapposizione di più strati d'informazione cartografica (zone OMI – cartografia catastale, ...)
- georeferenziazione informazioni (schede OMI – quotazioni, ...)
- introduzione di un sistema di grafi stradali



Ing. Antonio de Santis

XXXVIII Incontro Ce.S.E.T – Viterbo, 11 ottobre 2008

**L'USO DEL CANALE TELEMATICO REGISTRA UN TREND IN CONTINUA CRESCITA**



Ing. Antonio de Santis

XXXVIII Incontro Ce.S.E.T – Viterbo, 11 ottobre 2008



Ing. Antonio de Santis

XXXVIII Incontro Ce.S.E.T – Viterbo, 11 ottobre 2008

L'uso del canale telematico registra un trend in continua crescita. Circa il 70% delle visure catastali e delle ispezioni ipotecarie sono oggi effettuate attraverso internet. Gli atti di aggiornamento dei registri della pubblicità immobiliare (Unidoc) inviati telematicamente attraverso il portale Sister sono passati dal 25% del totale degli aggiornamenti registrati nel 2003 a circa il 70% di oggi (Figura 8).

Analoga tendenza si registra anche per gli atti di aggiornamento della componente tecnico/fisica dell'informazione catastale (Pregeo e Docfa), nonostante l'invio telematico di tali atti sia stato introdotto solo da poco tempo.

Quanto appena esposto afferisce, in particolare misura, al contesto professionale. Per i cittadini sono stati invece resi disponibili servizi di consultazione delle basi informative catastale (in modo gratuito) ed ipotecaria (a fronte del pagamento dei diritti previsti dalle norme) con punti di accesso disponibili sul sito web dell'Agenzia.

Per le pubbliche istituzioni, infine, sono stati realizzati il portale dei Comuni, che permette a questi ultimi di scaricare intere porzioni della banca dati catastale, nonché il Sistema di Interscambio per soddisfare le esigenze di tutte quelle pubbliche amministrazioni che, dotate di sistemi informatici evoluti, sono interessate allo scambio automatico dei dati (Figura 9).

Le innovazioni tecnologiche e funzionali sopra descritte, superando le tradizionali criticità – in termini di tempi e costi – connessi con l'accesso alle sedi degli uffici ed alla documentazione cartacea, hanno favorito un incremento esponenziale delle ispezioni catastali ed ipotecarie, che nel corso del 2008 hanno superato il numero di 150.000.000!

### 3. LE PROSPETTIVE DI SVILUPPO DEL SISTEMA CATASTALE INTEGRATO

Come è emerso anche da questo incontro, lo scenario evidenzia soprattutto un percorso: più precisamente quello che porta alla realizzazione di sistemi informativi territoriali integrati, nei quali, il livello informativo catastale rappresenta una irrinunciabile componente e la naturale piattaforma su cui integrare ulteriori livelli informativi (strumenti urbanistici, sistemi infrastrutturali, vincoli ambientali, ecc), a supporto della vita amministrativa e delle politiche di governo del territorio. In tale contesto, il processo di decentramento, laddove fondato su modelli di cooperazione e di interoperabilità Agenzia/Comuni, potrà indubbiamente favorire la realizzazione di tali sistemi integrati e portare contributi significativi allo sviluppo del Paese (Figure 10-11).

In questa direzione sono già molteplici gli esempi di integrazione di basi informative territoriali che producono servizi a valore aggiunto: si pensi, ad esempio, al rilascio dei certificati di destinazione urbanistica, alla realizzazione del catasto degli incendi boschivi, a quello del demanio marittimo e così via (Figure 12-15).

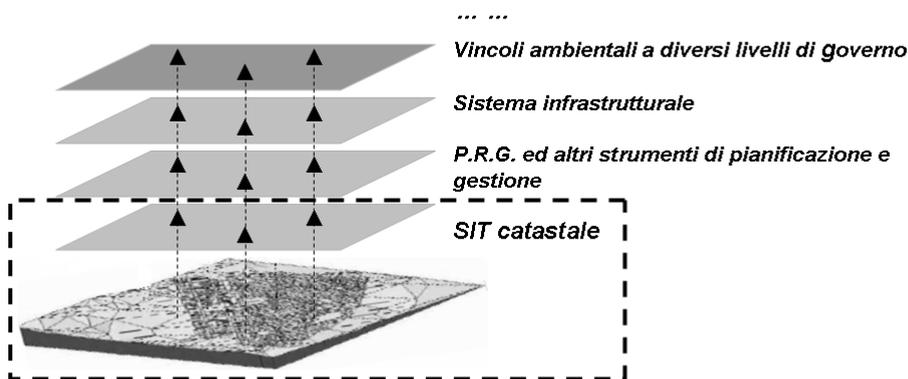
Durante il precedente incontro di studio del 1998, richiamato in premessa, si è dibattuto anche su un altro percorso, auspicato da molti, e mirato alla probatorietà del sistema Catasto. Su tale argomento, in questi ultimi anni, le tematiche giuridiche e procedurali connesse a tale percorso sono state oggetto solo di sporadici approfondimenti e proposizioni, verosimilmente anche a causa della loro delicatezza e complessità. Certo è che lo sforzo tecnico e tecnologico sviluppato in questi ultimi anni



agenzia del  
Territorio

**CATASTO E SISTEMI INFORMATIVI TERRITORIALI** Fig. 10

**IL LIVELLO INFORMATIVO CATASTALE APPARE LA NATURALE PIATTAFORMA PER LA COSTRUZIONE DI UN SISTEMA INFORMATIVO TERRITORIALE INTEGRATO, ANCHE A SUPPORTO DELLE POLITICHE DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

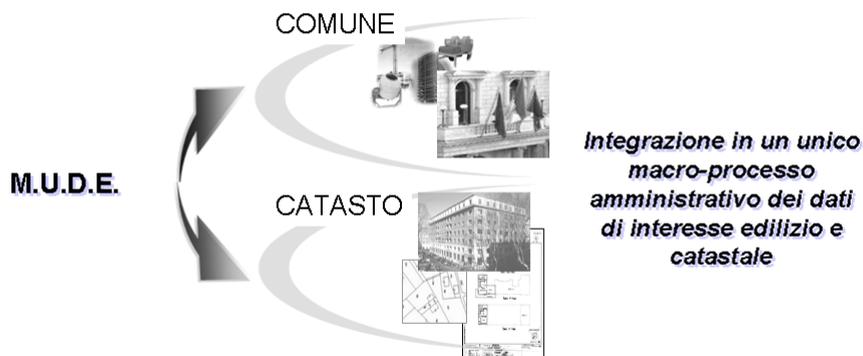


**IL PROCESSO DI DECENTRAMENTO PUO' FAVORIRE LA COSTITUZIONE DI SISTEMI INFORMATIVI TERRITORIALI INTEGRATI**

Ing. Antonio de Santis

XXXVIII Incontro Ce.S.E.T. - Viterbo, 11 ottobre 2008

**MODELLO UNICO DIGITALE PER L'EDILIZIA (M.U.D.E.)**  
(art.1 comma 34 quinquies L.80/2006)



Ing. Antonio de Santis

XXXVIII Incontro Ce.S.E.T – Viterbo, 11 ottobre 2008

**INTERSCAMBIO AGENZIA DEL TERRITORIO – A.G.E.A.**



**DTM – Ortofoto – cartografia vettoriale catastale (particelle rurali e fabbricati in elevazione)**

Ing. Antonio de Santis

XXXVIII Incontro Ce.S.E.T – Viterbo, 11 ottobre 2008

UN ESEMPIO: IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

The image shows a software interface for urban planning. On the left, a map displays various layers including 'PRG' (Urban Planning Regulation) and 'mappa catastale' (Cadastral map). On the right, a technical certificate is shown, titled 'COMUNE DI SAN GIULIANO TERME'. The certificate details the 'IL DISCENDEnte' (the subject) and provides technical specifications for the 'Foglio di Mappa 0104'. The certificate includes the following data:

Comune	San Giuliano Terme	Int. Cata.	0104
Comune %	000000000	Int. Cata.	0104_01
Subdivisione Topografica		Int. Cata.	
Comune %	000000000	Int. Cata.	0104_01
1000 37 00 00 00000 - Estratto recente		Int. Cata.	0104_01
1000 37 00 00 00000 - Linea agricola ordinaria		Int. Cata.	0104_01
USO		Int. Cata.	
Comune %	000000000	Int. Cata.	0104_01
1000 37 00 00 00000 - SAN GIULIANO TERME		Int. Cata.	0104_01
Composizione Programmazione Urbanistica		Int. Cata.	
Comune %	000000000	Int. Cata.	0104_01
1000 37 00 00 00000 - A - Aggregato urban. 10		Int. Cata.	0104_01
Comune %	000000000	Int. Cata.	0104_01

Ing. Antonio de Santis

XXXVIII Incontro Ce.S.E.T – Viterbo, 11 ottobre 2008

The image shows the S.I.D. Sistema Informativo Demanio marittimo software interface. It features a map of a coastal area with various urban planning layers. The interface includes a menu bar with options like 'Primo piano', 'Caratteristiche', 'Visuali P.U.A. - Visuali', 'Documentazione', 'Gestione di Utilizzazione', 'Rappresentazione Cartografica', 'Rappresentazione Catastrale', 'Rappresentazione Stato di Uso', 'Rappresentazione Visuale', 'Rappresentazione P.U.A.', 'Rappresentazione Visuale', 'Fili Aeree', 'Mappe Punt. Cost.', 'Frontali', and 'Report Plasma'. The main window displays a map with a grid and various data points. The bottom right corner shows a technical certificate with the following data:

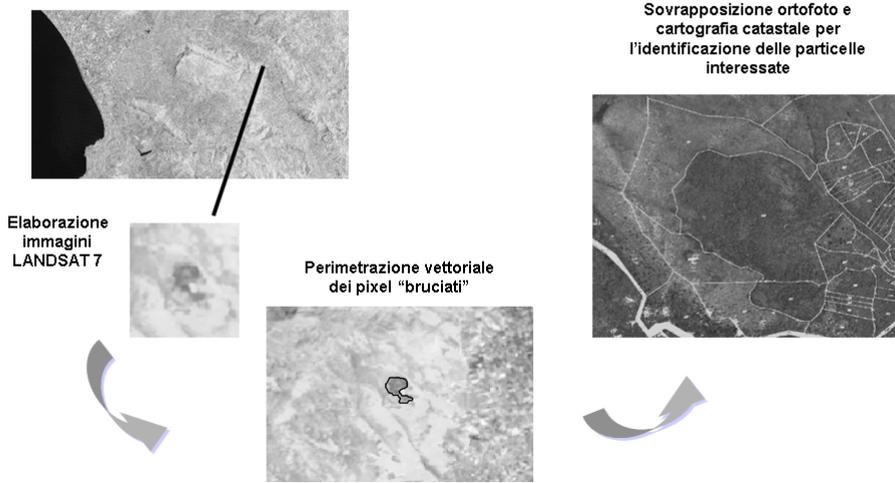
Comune	San Giuliano Terme	Int. Cata.	0104
Comune %	000000000	Int. Cata.	0104_01
Subdivisione Topografica		Int. Cata.	
Comune %	000000000	Int. Cata.	0104_01
1000 37 00 00 00000 - Estratto recente		Int. Cata.	0104_01
1000 37 00 00 00000 - Linea agricola ordinaria		Int. Cata.	0104_01
USO		Int. Cata.	
Comune %	000000000	Int. Cata.	0104_01
1000 37 00 00 00000 - SAN GIULIANO TERME		Int. Cata.	0104_01
Composizione Programmazione Urbanistica		Int. Cata.	
Comune %	000000000	Int. Cata.	0104_01
1000 37 00 00 00000 - A - Aggregato urban. 10		Int. Cata.	0104_01
Comune %	000000000	Int. Cata.	0104_01

Ing. Antonio de Santis

XXXVIII Incontro Ce.S.E.T – Viterbo, 11 ottobre 2008

**UN ESEMPIO: IL CATASTO DEGLI INCENDI BOSCHIVI**

*... dalle immagini satellitari alla individuazione delle particelle catastali interessate*



Ing. Antonio de Santis

XXXVIII Incontro Ce.S.E.T – Viterbo, 11 ottobre 2008

**IN QUESTI ULTIMI ANNI, LE DIFFICILI TEMATICHE GIURIDICHE PER UNA EVOLUZIONE VERSO UN CATASTO PROBATORIO SONO STATE OGGETTO SOLO DI SPORADICI APPROFONDIMENTI E PROPOSIZIONI**

**... però ...**

**TUTTO L'ENORME SFORZO TECNICO E TECNOLOGICO SVILUPPATO PER UNA EVOLUZIONE DEL SISTEMA COSTITUISCE L'INDISPENSABILE PRESUPPOSTO PER:**

**UN SISTEMA INFORMATIVO DI QUALITA' (A.I.I.)**

**UN SISTEMA DI FATTO PROBATORIO**

**UN SISTEMA GIURIDICAMENTE PROBATORIO**

Ing. Antonio de Santis

XXXVIII Incontro Ce.S.E.T – Viterbo, 11 ottobre 2008

per l'evoluzione del sistema, attraverso la realizzazione di una struttura informativa (Anagrafe Immobiliare Integrata) di elevata attendibilità, nel prefigurare un sistema probatorio "di fatto", costituisce l'indispensabile presupposto anche per uno "giuridicamente" tale (Figura 16).

Fin qui tutto quanto in sintesi è stato realizzato nel corso dell'ultimo decennio. Ma cosa è mancato rispetto a quanto prefigurato dal disegno riformatore del 1998? Sicuramente la riforma della componente economica del sistema catastale.

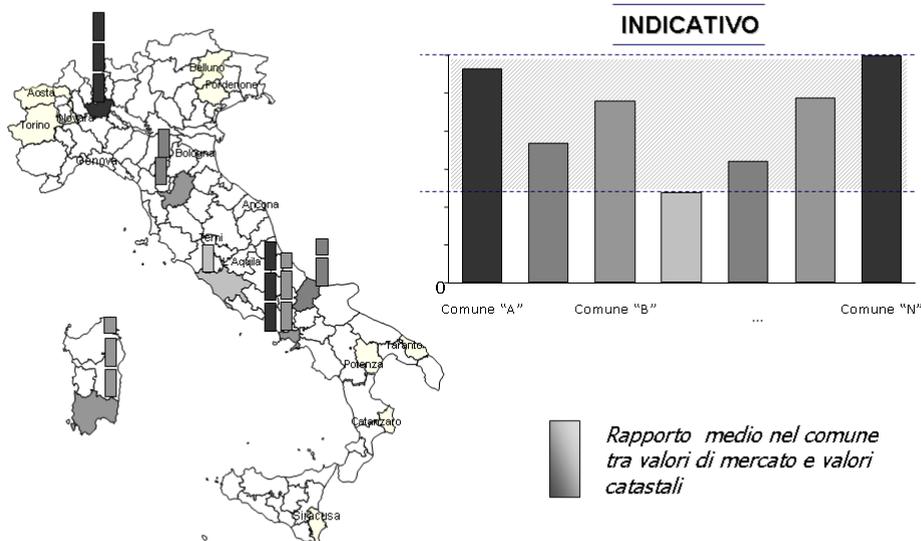
L'attuale sistema estimativo, come è noto, risulta ancora fondato su modelli disegnati dalle leggi del 1939 (riformatrice del catasto Terreni ed istitutiva del Catasto Edilizio), e fotografa sostanzialmente una realtà socio-economica (quella a cavallo della seconda guerra mondiale) molto lontana da quella attuale. L'assenza inoltre di significativi processi revisionali di aggiornamento, richiesti dalle profonde modifiche socio-economiche e produttive del settore agricolo, ma soprattutto dall'evoluzione tecnica e tecnologica del settore edilizio e dalle radicali trasformazioni urbanistiche e di mercato, sviluppatasi successivamente all'epoca di formazione e di attivazione del c.e.u. (1962), ha prodotto un progressivo e disomogeneo scollamento tra i valori espressi dal mercato immobiliare reale e quelli rappresentati in Catasto, provocando distorsioni sempre più profonde nella valutazione della base imponibile e, quindi, una profonda iniquità nella tassazione (Figure 17-18).

Per questi motivi, negli ultimi anni, da parte dell'Agenzia del Territorio è stato sviluppato, anche con riferimento alle più significative esperienze di altri Paesi dell'U. E., un progetto di riforma fondato su modelli metodologici fortemente innovativi,



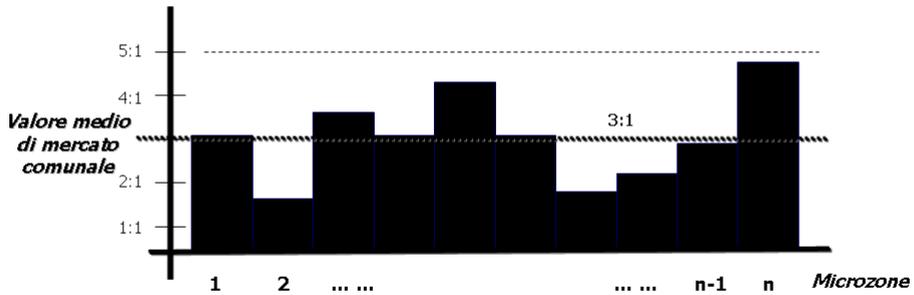
### SPEREQUAZIONI TRA COMUNI

Fig. 17



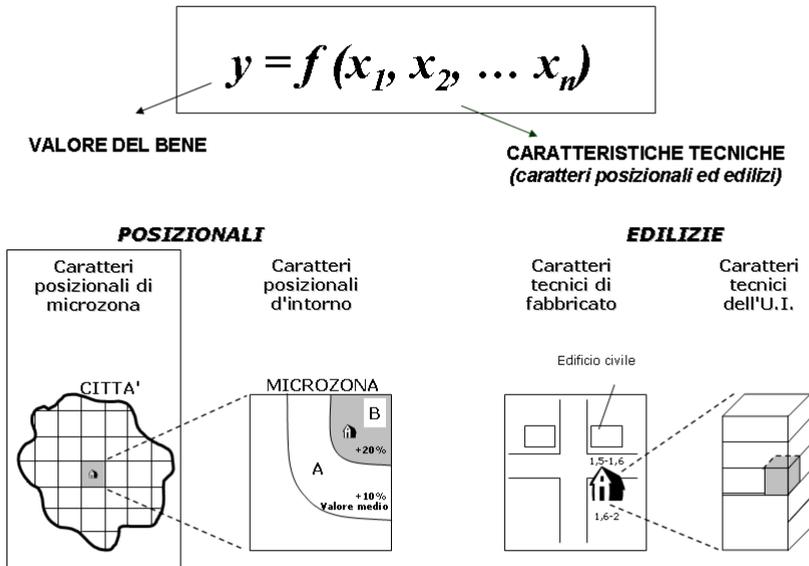


### ANDAMENTO DEL RAPPORTO TRA VALORI DI MERCATO E VALORI CATASTALI



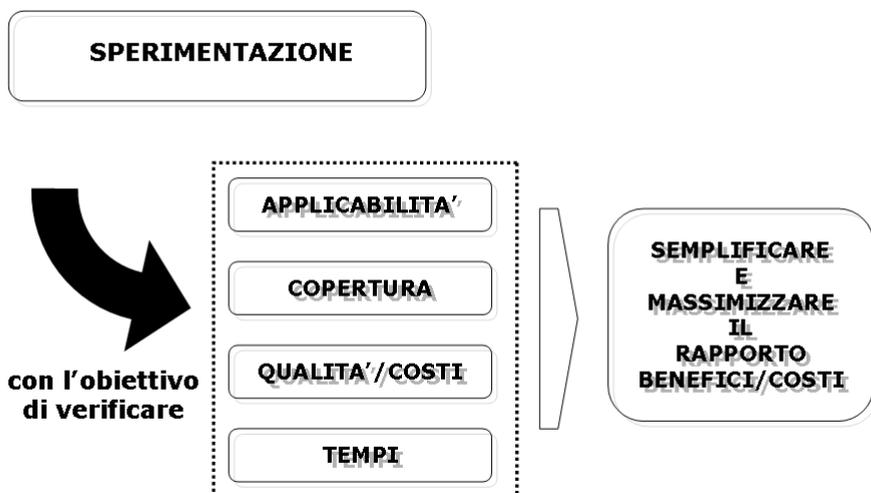
Ing. Antonio de Santis

XXXVIII Incontro Ce.S.E.T – Viterbo, 11 ottobre 2008



Ing. Antonio de Santis

XXXVIII Incontro Ce.S.E.T – Viterbo, 11 ottobre 2008



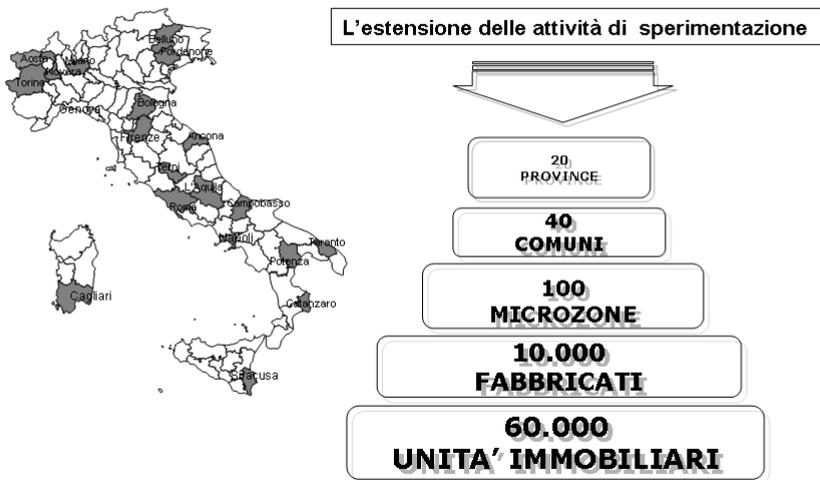
Ing. Antonio de Santis

XXXVIII Incontro Ce.S.E.T – Viterbo, 11 ottobre 2008

supportato da una vasta attività di sperimentazione sul campo che ha coinvolto diverse decine di comuni e diverse decine di migliaia di unità rurali ed economiche (Figure 19-20-21). Attesa la rilevanza economica-fiscale dette attività sono state indirizzate in particolare al Catasto Fabbricati.

Per quanto in precedenza esposto, la riforma del sistema estimativo del Catasto Fabbricati, quale riferimento centrale dell'imposizione immobiliare, dovrebbe quindi avere, come obiettivo primario (fiscale), il superamento delle forti iniquità generate dallo stesso. Ma come ulteriore rilevante obiettivo (civile), quello di integrare il sistema con un aggiornato livello informativo di natura economica indispensabile per le politiche di governo del territorio (Figura 22). Ciò sarà possibile solo attraverso un radicale rinnovamento dell'attuale sistema, idoneo ad assicurare al Paese uno strumento che soddisfi i requisiti di *equità, trasparenza e dinamicità* attraverso la standardizzazione e l'automazione dei processi.

Un aspetto in particolare in questi anni è stato oggetto di particolare attenzione da parti del mondo politico, accademico e delle istituzioni, talvolta nella percezione di una presunta coincidenza tra sistema di inventariazione del dato economico immobiliare (catasto) e sistema di imposizione: l'opzione tra un nuovo catasto fondato su valori patrimoniali o il mantenimento dell'attuale base reddituale. Al riguardo l'Agenzia ha fornito una risposta mirata a conciliare le diverse esigenze fiscali e civili, attraverso la proposizione di un Catasto caratterizzato nel futuro da entrambe le basi. Ma è certo che se il Catasto fosse riguardato – come nella maggiore parte dei Paesi esteri - come



Ing. Antonio de Santis

XXXVIII Incontro Ce.S.E.T – Viterbo, 11 ottobre 2008



Una riforma che possa coniugare

**FINALITA' FISCALI**



**PEREQUAZIONE,  
TRASPARENZA E  
QUALITÀ**  
*del sistema impositivo*

**ALTRE FINALITA' CIVILI**

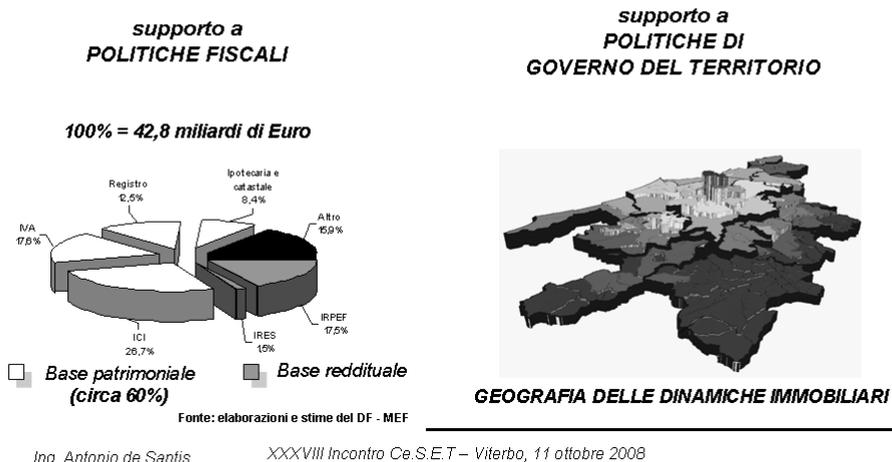


**POLITICHE DI  
GOVERNO DEL TERRITORIO**  
**MAGGIORE TRASPARENZA  
DEL MERCATO IMMOBILIARE**

Ing. Antonio de Santis

XXXVIII Incontro Ce.S.E.T – Viterbo, 11 ottobre 2008

## **UN CATASTO REDDITUALE ? ... O UN CATASTO DI REDDITI E VALORI ?**



un sistema informativo comprensivo anche di una componente economica (valori/reddito), determinante per molteplici finalità civili e non come un mero sistema impositivo, molte delle contrapposizioni perderebbero di significato (Figura 23).

Desidero chiudere pertanto questo mio intervento esprimendo il forte auspicio che si creino le condizioni per l'avvio del suddetto processo riformatore, nella piena consapevolezza dei rilevanti benefici civili e fiscali che lo stesso produrrebbe per il Paese; che a tal fine si sviluppi una leale e proficua collaborazione con i comuni, il mondo scientifico e le organizzazioni professionali, e che possa instaurarsi un confronto corretto anche con le organizzazioni rappresentative della proprietà e con i singoli cittadini.

Solo attraverso una progressiva convergenza tra le diverse posizioni, nell'interesse superiore del Paese, si potrà realizzare anche in Italia una RIFORMA da tempo attesa, per la rilevanza sul piano socio-economico e per le imperative esigenze di equità contributiva nei confronti di oltre venticinque milioni di proprietari immobiliari.