

GLI IMMOBILI IN ITALIA. DIALOGHI TRA BANCHE DATI: CONOSCERE PER DECIDERE

IL CONTESTO

Il volume *Gli immobili in Italia. Dialoghi tra banche dati: conoscere per decidere* costituisce la prima realizzazione della mappatura del patrimonio immobiliare italiano.

Tale mappa, espressione della collaborazione tra l'Agenzia del Territorio, il Dipartimento delle Finanze del Ministero dell'Economia e delle Finanze e la Sogei, partner tecnologico dell'Amministrazione finanziaria, è stata realizzata, attraverso l'uso di sofisticate tecnologie informatiche, nell'ambito delle attività di sviluppo della gestione integrata del sistema informativo della fiscalità.

Il tema è di particolare rilevanza strategica per il governo del territorio, che impone una conoscenza della realtà e del patrimonio informativo, in quanto, solo in tal modo, si possono sviluppare politiche territoriali, ambientali, abitative capaci di cogliere le esigenze di un sistema-paese.

Inoltre, lo studio in questione potrà essere di ausilio per il consolidamento e lo sviluppo dei rapporti con i Comuni, potenziando l'interscambio di informazioni.

Del resto, la materia è di particolare attualità anche in considerazione della recente presentazione del disegno di legge per la delega al Governo in materia di federalismo fiscale, che esige una conoscenza sempre più approfondita e aggiornata dei dati territoriali.

Un contributo specifico e distinto è offerto dall'avv. Morris Lorenzo Ghezzi, professore ordinario di Filosofia e Sociologia del Diritto dell'Università degli Studi di Milano, che, sui dati esposti nel volume, elabora alcuni spunti di riflessione di rilevante valore scientifico e sociologico.

GLI OBIETTIVI

Nel contesto descritto, l'Agenzia del Territorio, il Dipartimento delle Finanze e la Sogei hanno avviato uno studio della mappa del patrimonio immobiliare italiano, ritenuta funzionale e strumentale all'approfondimento di specifiche tematiche di riferimento.

Anche se le competenze in materia di normativa e regolamentazione urbanistica rimangono una prerogativa degli assetti regionali e comunali, permane di pertinenza dello Stato l'obbligo di acquisire e detenere tutte le informazioni inerenti i beni immobili esistenti nel Paese, di conoscerne gli utilizzi ed il valore economico e fiscale degli stessi.

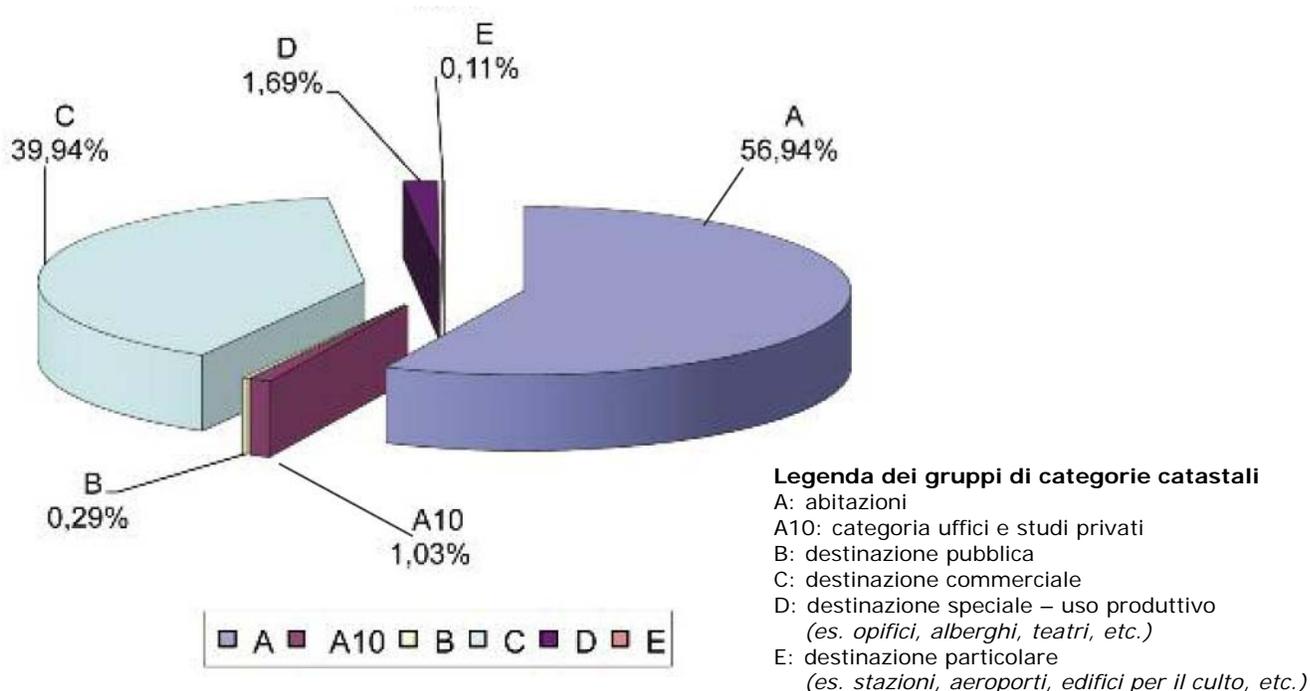
L'obiettivo perseguito è quello di rendere disponibili a tutti gli operatori interessati informazioni statistiche di qualità sull'utilizzo degli immobili, per la conoscenza, la salvaguardia e la valorizzazione del territorio.

IL PROGETTO

Ai fini della costituzione della mappa del patrimonio immobiliare, le attività progettuali sono state condotte attraverso fasi successive, partendo dall'iniziale quadro conoscitivo della banca dati del Catasto Edilizio Urbano, che contiene l'inventario dei beni immobili edificati sul territorio nazionale, con le relative informazioni sui titolari di diritti reali e con quelle concernenti gli elementi di classamento, riferito agli anni 2006 e 2007.

Il grafico di seguito riportato evidenzia la ripartizione delle oltre 55 milioni di unità immobiliari presenti nella banca dati catastale, suddivise tra i diversi gruppi di categorie

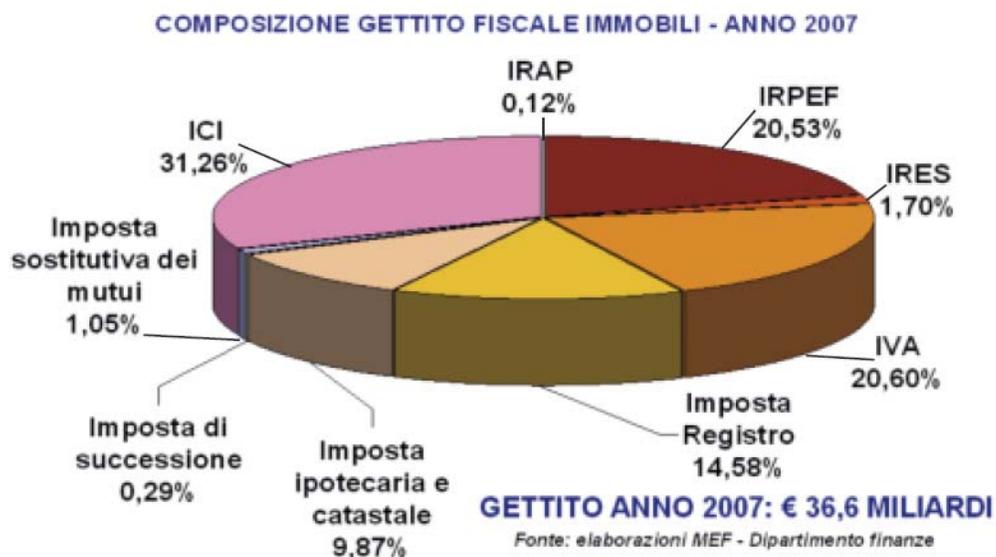
in cui le unità stesse sono classificate e che riguardano 39 milioni di intestatari, di cui 1,8 milioni persone non fisiche.



Nella fase successiva, sono state acquisite le informazioni sulle modalità di utilizzo degli immobili presenti negli archivi delle dichiarazioni dei redditi, relative agli anni di imposta 2006 e 2007. Si è proceduto, quindi, ad analizzare i modelli di dichiarazione Unico Persone fisiche, Modello 730, Unico Società di Persone, Unico Enti non Commerciali, che contengono i quadri per la liquidazione dei redditi da fabbricati, nonché il modello Unico Società di Capitali e le Certificazioni Uniche dei redditi di lavoro Dipendente (CUD), presentate dai sostituti di imposta.

Sono state oggetto di elaborazione le dichiarazioni dei redditi riguardanti 19 milioni di contribuenti che hanno compilato i quadri RB e B - reddito dei fabbricati, 14 milioni di persone fisiche che hanno presentato il CUD e due milioni di persone non fisiche, che non sono tenute alla compilazione dei medesimi quadri.

È da evidenziare che il gettito complessivo relativo ai tributi gravanti sui cespiti immobiliari è risultato, nell'anno di imposta 2007, pari a 36,6 miliardi di euro.

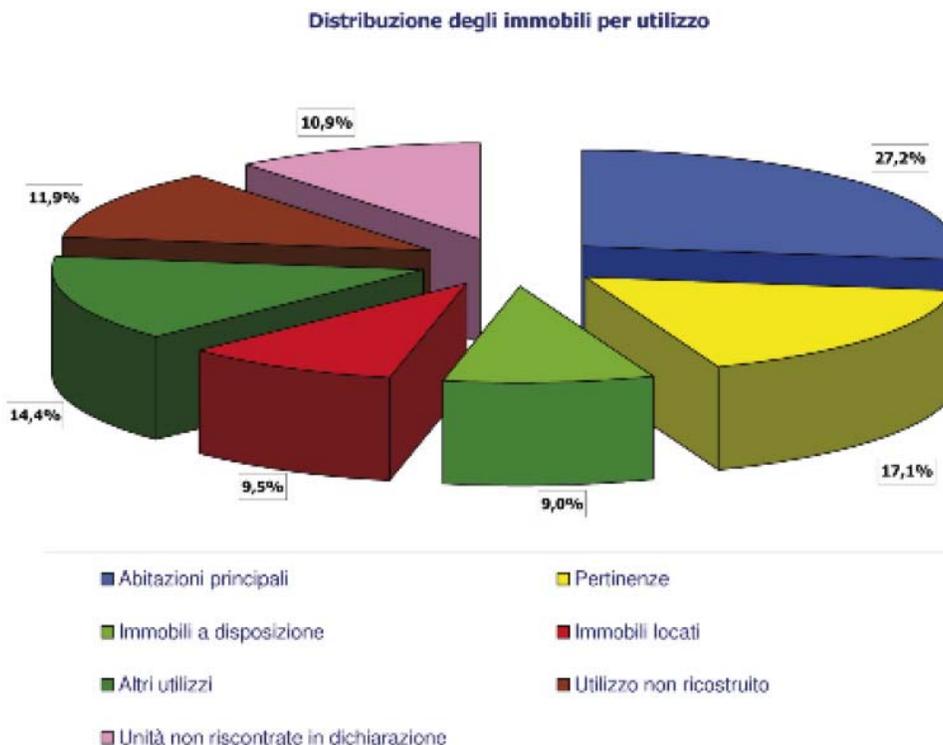


(Il dato ICI, relativo al 2007, non considera l'esenzione ICI per la prima casa, intervenuta nel 2008)

È stato, dunque, effettuato l'incrocio delle informazioni presenti nei "due universi" dell'archivio censuario catastale e dell'archivio dichiarativo dei redditi, reso possibile dall'evoluzione tecnologica delle singole fonti informative, che ha consentito l'elaborazione della mappa del patrimonio immobiliare italiano.

I RISULTATI

I risultati ottenuti, pur rappresentando un primo stadio di integrazione informativa, rendono possibile una lettura del patrimonio immobiliare in termini di "utilizzi", secondo le modalità previste nelle dichiarazioni dei redditi.



In particolare, si evidenzia che circa il 45 per cento degli immobili è adibito ad abitazione principale o sue pertinenze, il 9 per cento è a disposizione dei proprietari, il

9,5 per cento risulta locato, di cui solo lo 0,60 per cento affittati ad equo canone. Altri utilizzi si riscontrano nel 14,4 per cento dei casi, mentre non si è pervenuti alla ricostruzione dell'utilizzo per una parte di immobili pari al 10,9 per cento, in quanto riconducibili, prevalentemente, a diverse fattispecie fiscali per le quali non sussiste l'obbligo di dichiarazione.

GLI SCENARI EVOLUTIVI

I risultati conseguiti rappresentano il primo passo verso la costruzione di una banca dati a valenza statistica del patrimonio immobiliare fruibile, in prospettiva, ad ogni livello di governo del territorio.

Lo studio, attualmente finalizzato all'analisi e comprensione dei comportamenti e delle dinamiche connesse al tema della fiscalità immobiliare, si presta ad una evoluzione verso un "osservatorio" permanente, che potrà fornire, a tutti i soggetti interessati, ulteriori elementi informativi sempre più efficaci, strumentali all'esercizio delle rispettive funzioni istituzionali in ambito immobiliare e a supporto delle decisioni in materia economico-fiscale.

In termini operativi, uno scenario evolutivo di breve periodo è rappresentato dal miglioramento della integrazione delle informazioni catastali con quelle della banca dati della pubblicità immobiliare, che consente di collegare le caratteristiche tipologiche di un immobile ai diritti reali sottostanti.

Le prospettive future possono prevedere, altresì, ambiti innovativi alla luce degli obiettivi che si vorranno raggiungere.

Un percorso praticabile può essere rappresentato dalla valorizzazione dei dati disponibili presso l'Anagrafe Tributaria per una maggiore conoscenza statistica delle informazioni già presenti nella mappa.

Per fare un esempio, una integrazione delle elaborazioni con altri elementi desumibili dai contratti di locazione registrati, dalle utenze attivate o dalle risultanze dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, permette di perfezionare e valorizzare i dati già esistenti.

Altre forme di indagini conoscitive possono essere rappresentate da integrazioni, incroci o dialoghi tra banche dati gestite da Istituzioni o enti diversi dall'Amministrazione finanziaria.

In tal senso, un ruolo determinante potrebbe essere assunto dai Comuni attraverso la trasmissione delle informazioni connesse alle realtà territoriali, finalizzata ad una corretta gestione dei tributi locali.

Ne deriva, pertanto, un uso della mappa flessibile e strumentale alle scelte che l'Autorità politica e le Istituzioni preposte vorranno intraprendere.

In tutti i casi, un valore acquisito è rappresentato dalla circostanza che strutture diverse del Ministero dell'Economia e delle Finanze siano riuscite, grazie anche alla presenza di qualificate competenze professionali, a far dialogare, con un uso sofisticato e innovativo della tecnologia, un patrimonio di dati e informazioni funzionale alla conoscenza del sistema immobiliare italiano.

Roma, 14 gennaio 2009

Palazzo Montecitorio – Sala della Lupa

Per informazioni Ufficio Stampa Agenzia del Territorio:

dc_agl_asd_uc@agenziaterritorio.it

tel. 06 47775573 – 574 - 518