



COMUNE DI LECCE - CENSIMENTO IMMOBILI 2008

In Italia, attualmente, vi sono oltre 34 milioni tra persone fisiche e giuridiche proprietari di circa 50 milioni di unità immobiliari urbane la cui rendita catastale iscritta in catasto risulta da più di un decennio essere notevolmente distante dall'effettivo valore venale dell'immobile. Inoltre, l'Agenzia del Territorio ha finora individuato nel territorio nazionale oltre 1,2 milioni di fabbricati sconosciuti al Fisco e non dichiarati in Catasto, che potrebbero superare facilmente i 2 milioni quando l'attività di verifica sarà conclusa.

Il legislatore nazionale, onde consentire alle amministrazioni comunali interessate alla rivalutazione degli estimi, in quanto destinatarie del gettito dell'ICI e della TARSU, di accertare direttamente la base imponibile, ha operato negli ultimi anni in due direzioni principali.

Una, prevista dalla finanziaria 2005 (Legge del 30/12/2004 N. 311), comprende alcuni provvedimenti tampone tesi a superare le più rilevanti forme di evasione, elusione e sperequazione fiscale derivanti dalla sopra citata inattendibilità dei classamenti catastali. Inattendibilità dovuta tanto alle mutate condizioni del mercato immobiliare, quanto all'omissione, da parte dei proprietari, di dichiarazioni catastali relative a nuove unità immobiliari o variazioni di quelle già censite ma variate nello stato, destinazione e consistenza.

L'altra, prevista dal D.L. 112 del 31/03/1998, modificato dalla Legge 296/2006 (Legge finanziaria 2007) prevede una profonda revisione del sistema catastale basata sul progressivo decentramento delle funzioni dall'Agenzia del Territorio ai Comuni riconosciuti come gli Enti che hanno maggiore contatto e cognizione del territorio dal punto di vista urbanistico.



Tale decentramento è stato previsto anche in considerazione del fatto che la finanza locale si basa ormai, non più sui riversamenti dello Stato centrale, bensì sul gettito delle imposte e tasse locali.

In conseguenza dell'evoluzione della normativa nazionale sopracitata, scaturisce l'esigenza da parte dell'Amministrazione Comunale di disporre direttamente di tutti i dati riguardanti il patrimonio immobiliare presente nel territorio.

A ciò si aggiunge la precisa volontà di perseguire e continuare una politica tributaria incentrata sull'equità e sulla tutela delle fasce deboli della popolazione, politica che ha portato il comune di Lecce ad essere uno dei comuni d'Italia con minore pressione fiscale.

Volendo scendere più in dettaglio, si deve considerare che i tributi comunali ICI e TARSU sono applicati con criteri diversi tra loro.

L'ICI ad esempio, riguarda i fabbricati, le aree edificabili ed i terreni agricoli e si basa sulla rendita censita in catasto o sui valori iscritti nei bilanci delle imprese.

La TARSU viene calcolata sulla base delle superfici e della destinazione d'uso dell'abitazione, dell'ufficio, del laboratorio, del negozio, ecc. compresi gli accessori e le pertinenze.

Per una corretta applicazione di questi tributi e per il rispetto della normativa nazionale sopra citata, l'Amministrazione Comunale sta costituendo una banca dati informatica appositamente progettata per perfezionare la conoscenza del territorio, attraverso l'integrazione di tutti i dati rilevati.



A tal fine è necessario partire da una rilevazione diretta che permetterà di individuare ed identificare tutte le unità immobiliari ed attribuire ad ognuna di esse le superfici dei locali che la compongono, la classificazione catastale, il proprietario, l'occupante (se diverso), ed il contribuente iscritto nei ruoli TARSU.

La disponibilità diretta da parte dell'Amministrazione dei dati riguardanti il patrimonio immobiliare del Comune consentirà inoltre di impostare politiche finanziarie attente e maggiormente equilibrate, nonché di ottimizzare la programmazione degli interventi sul territorio.

Per raggiungere questi risultati sarà indispensabile la collaborazione di tutti i cittadini per la realizzazione del

CENSIMENTO IMMOBILI 2008

Le rilevazioni avranno inizio nelle prossime settimane e prevederanno la compilazione di appositi questionari sulle caratteristiche e lo stato delle singole unità immobiliari corredati dalla documentazione comprovante le attestazioni rilasciate.

Saranno tenuti alla compilazione dei questionari tutti i soggetti che detengono a qualsiasi titolo (proprietà, uso, usufrutto, locazione, abitazione, ecc.) immobili nel Comune di Lecce.

Il personale incaricato di raccogliere i dati utili per la realizzazione del censimento si presenterà presso le abitazioni ed i locali commerciali con un tesserino riportante la foto dell'operatore e l'autorizzazione del Sindaco.



Il personale sarà tenuto all'obbligo tassativo sul segreto riguardo ai dati e le notizie di cui verrà a conoscenza.

L'elenco dei nominativi del personale autorizzato a compiere le operazioni di rilevamento sarà a disposizione presso la sede dell'Ufficio Tributi del Comune di Lecce, via M.Palumbo 4 – Nucleo Polizia Municipale.

I dati ottenuti con la rilevazione saranno trattati esclusivamente per i fini istituzionali, secondo quanto stabilito dal D.Lgs 196/03 (Codice in materia di protezione dei dati personali). Saranno evitati accessi non autorizzati alle informazioni acquisite o trattamenti dei dati non consentiti o non conformi alle specifiche finalità della raccolta.

Le attività di compilazione saranno facilitate da personale specializzato che, previo appuntamento telefonico, assisterà il cittadino presso gli sportelli preposti o presso il proprio domicilio.

Particolare attenzione dovrà essere prestata da quei soggetti che, seppure in buona fede, non abbiano presentato comunicazione di variazione in Catasto, a seguito di interventi edilizi sulle unità immobiliari che ne abbiano migliorato le caratteristiche.

Alla luce delle norme sopra citate e dell'ulteriore normativa corrente in materia, sarà indispensabile la regolarizzazione della posizione fiscale nei confronti del Comune e dell'Agenzia del Territorio.

Si invita pertanto il Contribuente ad esaminare la corrispondenza del classamento catastale della sua unità immobiliare con la reale situazione di fatto della stessa.



Nel caso di non corrispondenza delle due situazioni, il Contribuente sarà invitato a presentare all'Agazia del Territorio Ufficio Provinciale (ex Catasto – v.le Gallipoli 73100 Lecce) il relativo atto di aggiornamento (procedura DOCFA) con le indicazioni obbligatorie dell'anno in cui sono state eseguite le migliorie.

Copia del DOCFA dovrà essere presentata anche in Comune insieme alla Dichiarazione ICI.

L'Agazia del Territorio esaminerà la rendita e comunicherà l'esito della verifica.

Se da tale verifica dovesse risultare un aumento del valore della rendita catastale, il contribuente dovrà recarsi presso l'Ufficio Tributi del Comune per la liquidazione delle maggiori somme.

Se la situazione di fatto dell'unità immobiliare risultasse coerente con il classamento catastale nessuna comunicazione andrà fatta all'Agazia del Territorio, fermo restando per l'Agazia e per il Comune la facoltà di compiere le opportune verifiche.

Per coloro che regolarizzeranno spontaneamente la propria posizione, in base agli istituti previsti dalla normativa vigente e dai Regolamenti Comunali (ravvedimento operoso, accertamento con adesione), sono previste sanzioni ridotte.

Lecce, 30 Maggio 2008