



CONSIGLIO  
NAZIONALE  
DEL  
NOTARIATO

**Commissione Bicamerale di Vigilanza sull'Anagrafe Tributaria**

**Audizione del Consiglio Nazionale del Notariato**

*nell'ambito dell'indagine conoscitiva su "l'anagrafe tributaria nella prospettiva di una razionalizzazione delle banche dati pubbliche in materia economica e finanziaria. Potenzialità e criticità del sistema nel contrasto all'evasione fiscale"*

**10 giugno 2015**

Illustre Presidente, Onorevoli Senatori e Deputati,

il Consiglio Nazionale del Notariato esprime un particolare ringraziamento per questa occasione di intervenire ai lavori di questa Commissione Parlamentare di Vigilanza nell'ambito dell'indagine conoscitiva che la stessa sta conducendo in materia di Anagrafe Tributaria, nella prospettiva di una razionalizzazione delle banche dati pubbliche in materia economica e finanziaria.

In particolare, nella convocazione ricevuta per la presente audizione, veniva richiesto di esprimere la posizione del notariato sui seguenti temi:

1. valutazioni del Consiglio Nazionale sul funzionamento dell'Anagrafe Immobiliare Integrata (Banca Dati Integrata e Sistema Integrato del Territorio) e sulla qualità dei dati in essa contenuti. Eventuali criticità e proposte per possibili miglioramenti da apportare al sistema;
2. affidabilità delle intestazioni riportate nella Banca Dati Integrata;
3. il problema della correttezza dei dati riferiti agli immobili venduti intorno alla metà degli anni '60, prima dell'attribuzione degli identificativi catastali e con l'evidenziazione in rosso sulla planimetria della porzione di immobile oggetto della compravendita: proposte per una meccanizzazione anche di queste informazioni;
4. effetti della revisione degli estimi catastali e del passaggio dal sistema dei vani a quello dei metri quadri sull'accertamento della correttezza dei dati. Il problema della mancata corrispondenza tra planimetria e quanto dichiarato, anche sotto il profilo della metratura;
5. osservazioni sul funzionamento del modello denominato "Adempimento Unico", che consente da diversi anni ai notai di richiedere per via telematica la registrazione, trascrizione e voltura degli atti immobiliari;
6. valutazioni sulla procedura telematica di trasmissione della dichiarazione di successione.

\* \* \* \* \*

**1) – *Funzionamento dell'Anagrafe Immobiliare Integrata e qualità dei dati in essa contenuti.***

L'integrazione e la razionalizzazione delle banche dati pubbliche in ambito immobiliare sono tra i principali strumenti per la realizzazione di obiettivi prioritari per il nostro Paese: **le banche dati pubbliche immobiliari assolvono infatti una funzione caratteristica e fondamentale in ordine alla sicurezza giuridica nel mercato immobiliare** ed inoltre, anche per le evidenti implicazioni fiscali, costituiscono uno strumento idoneo a contrastare il fenomeno dell'evasione tributaria ed a ridurre gli adempimenti a carico dei cittadini.

Obiettivi, dunque, che il Notariato non può che condividere.

Caratteristica di ogni banca dati pubblica deve essere quella di eliminare le distanze e le barriere tra cittadini ed amministrazione, rendendo facilmente accessibili le informazioni contenute nelle banche dati stesse. Tuttavia, come è noto, nell'esperienza informatica "garbage in - garbage out" (GIGO in forma abbreviata) e, dunque, per evitare che l'immissione inesatta o incompleta di dati o l'introduzione di dati non integrati determini inefficienze nel sistema, producendo

informazioni frammentate o non attendibili, è necessario che l'immissione dei dati avvenga in modo sicuro, attraverso l'intervento di soggetti che ne possano garantire la qualità e l'affidabilità.

La previsione dell'art. 2657 cod. civ., che richiede la forma pubblica o autentica per gli atti soggetti a pubblicità immobiliare, tende proprio a tale obiettivo: in quest'ottica il notaio, pubblico ufficiale sottoposto a penetranti controlli riguardo agli atti da lui ricevuti o autenticati previo controllo di legalità, garantisce che i dati immessi nei pubblici registri catastali ed immobiliari siano "certi" e "verificati"; a nulla, infatti, servirebbe un riscontro sui dati risultanti dai pubblici registri ove questi non avessero alcuna garanzia di veridicità ed attendibilità.

Il Notariato ritiene che la generalizzata applicazione delle procedure telematiche per gli adempimenti in materia di registrazione, trascrizione, iscrizione, annotazione e voltura relativi agli atti aventi per oggetto immobili o diritti sugli immobili e per gli altri atti formati o autenticati dai notai (procedure attualmente disciplinate dal d.lgs. 18 dicembre 1997, n. 463, artt.3 bis - 3 sexies) costituiscano uno strumento privilegiato mediante il quale l'Anagrafe Tributaria e l'Anagrafe Immobiliare Integrata (istituita dall'art. 19, commi 1-3, del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122) possano venire rapidamente implementate, agevolando così, a costo zero per l'Amministrazione finanziaria, la gestione dei flussi di informazione sui contribuenti, con quell'assoluta garanzia quanto all'affidabilità, certezza e qualità dei dati che il Notariato può assicurare anche in conseguenza delle caratteristiche del sistema di adempimento unico, il quale è specificamente predisposto per la gestione di dati aggregati e al contempo disaggregabili, in ragione delle specifiche realtà negoziali (cfr. anche infra, paragrafo n. 5, "Osservazioni sul funzionamento del modello denominato <adempimento unico>").

Come è noto, mentre i Registri Immobiliari (cui è affidata la funzione di pubblicità immobiliare) costituiscono una banca dati su base "personale" o "soggettiva", i registri del Catasto (la cui funzione è prettamente tributaria) costituiscono, invece, una banca dati il cui impianto è fondato su base "reale" od "oggettiva".

Ebbene, l'Anagrafe Immobiliare Integrata (di seguito anche "A.I.I."), con l'intento di fornire un efficace supporto alla fiscalità immobiliare generale e locale, per individuare correttamente oggetto e soggetto di imposta, ha l'obiettivo primario di diventare lo strumento fondamentale per la fiscalità immobiliare, erariale e locale, in grado di individuare correttamente, attraverso la completa integrazione di tutte le banche dati disponibili presso l'Agenzia, oggetto e soggetto di imposta, con la prospettiva di fornire servizi di alta qualità a supporto del sistema tributario. **L'A.I.I. si pone l'obiettivo di descrivere compiutamente gli immobili ed i loro legami con diritti e soggetti, garantendone il costante aggiornamento, attraverso l'integrazione nativa dei dati e dei processi di aggiornamento di cui dovrà essere assicurata la consistenza intrinseca.**

Lo scopo dell'Anagrafe Immobiliare Integrata è quindi quello di essere di supporto alla fiscalità immobiliare, per individuare correttamente gli immobili, la relativa base imponibile ed il soggetto titolare di diritti reali, in quanto soggetto passivo d'imposta. Inoltre, si evidenzia la necessità di promuovere servizi di consultazione integrata, per permettere ad istituzioni, professionisti e cittadini di avere a disposizione, in un'unica soluzione, informazioni catastali (come ubicazione, consistenza, rappresentazione grafica e valore fiscale) e di pubblicità immobiliare (titolarità di diritti reali, ipoteche, etc.) in modo più immediato di quanto possa avvenire con le distinte modalità di visura.

Non può essere sottaciuto, peraltro, che a differenza di quanto prescritto nel decreto legge 31 maggio 2010, n. 78, e nella relativa legge di conversione 30 luglio 2010, n. 122, ovvero l'attivazione dell'Anagrafe Immobiliare Integrata a decorrere dal primo gennaio 2011, ciò è avvenuto, in via sperimentale e presso un numero limitato di comuni (117 Comuni), solamente a partire dal 26 luglio 2012.

Se, dunque, quello sopra descritto è l'obiettivo, certamente condivisibile, perseguito dal legislatore, appare evidente come il suo perseguimento potrebbe essere facilitato se, anziché costruire detta (nuova) banca dati integrata come un archivio "di secondo livello", alimentato mediante il prelievo dei dati dai registri catastali e da quelli di pubblicità immobiliare, si impostasse l'A.I.I. come una banca dati alimentata direttamente attraverso il modello unico informatico.

**In quest'ottica, il Notariato si rende disponibile a verificare con gli Uffici competenti eventuali modifiche di configurazione da apportare al Modello unico informatico, che - senza pregiudizio dell'affidabilità dei registri catastali e dei registri immobiliari - possano consentire un'implementazione diretta anche dell'Anagrafe Immobiliare Integrata.**

Non solo, ma merita di essere valutata l'opportunità di consentire ai notai l'accesso diretto all'A.I.I., ai fini di consultazione e di implementazione della stessa (come più avanti precisato, al punto 4bis).

Va sottolineato, peraltro, che già il ruolo affidato in via esclusiva al notaio dall'art. 19, comma 14, del citato decreto legge n. 78/2010, in sede di ricevimento o autenticazione di atti dispositivi di diritti reali immobiliari, è il primo passo verso la totale emersione della reale consistenza catastale degli immobili e costituisce un ingranaggio fondamentale per il funzionamento a regime dell'Anagrafe Immobiliare Integrata.

Infatti, il comma 1-bis all'art. 29 della legge 27 febbraio 1985 n. 52 (introdotto dall'art. 19, comma 14, del citato decreto legge n. 78/2010), nel quadro dell'intervento finalizzato al "contrasto all'evasione fiscale e contributiva", è volto a far emergere ogni variazione dell'imponibile catastale dei fabbricati urbani, sia essa totale o parziale, e si inserisce nell'ambito di una profonda revisione del funzionamento del catasto che, avviata fin dal 1° gennaio 2011, è destinata alla creazione dell'Anagrafe Immobiliare Integrata: *"Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti, ad esclusione dei diritti reali di garanzia, devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale. La predetta dichiarazione può essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale. Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari"*.

Per certi versi, quindi, il compito affidato in via esclusiva al notaio rogante o autenticante dal menzionato comma 14 tende ad affiancarsi all'attività di accertamento e monitoraggio che l'art. 19 del decreto legge n. 78/2010 riserva all'Agenzia del Territorio (ora Agenzia delle Entrate).

**In altri termini, accanto al preesistente obbligo primario del notaio di rendere possibile il funzionamento efficiente della pubblicità immobiliare (tale obbligo del notaio di curare la trascrizione degli atti da lui rogati/autenticati ha carattere pubblicistico ed, in quanto tale, è inderogabile e non dispensabile dalle parti), si è affiancato, a seguito del decreto legge n. 78/2010, anche quello inerente la c.d. conformità catastale, nel quale al notaio viene affidato anche il compito di curare l'aggiornamento dei dati catastali, non solo da un punto di vista oggettivo ma anche soggettivo.**

Il notaio dunque, alla luce delle finalità pubblicistiche individuate dalla disciplina richiamata, non può più essere dispensato dalle parti dell'atto dall'eseguire le visure ipo-catastali prima dell'atto, che divengono un passaggio fondamentale per operare (prima dell'atto) l'allineamento tra Catasto e Registri Immobiliari: tali compiti si giustificano in quanto nel nostro ordinamento il notaio, soggetto terzo ed imparziale, esercita istituzionalmente funzioni pubbliche delegate dallo Stato, e cioè l'attribuzione della pubblica fede ai documenti che forma e la conservazione obbligatoria di questi ultimi.

Sia consentito, in questa sede, evidenziare, sia pure per inciso, che l'eventuale approvazione da parte del Parlamento dell'art.28 del disegno di legge annuale di concorrenza, attualmente in discussione, con l'estensione della facoltà di autentica per determinati atti immobiliari anche a professionisti diversi dal notaio, i quali non sarebbero gravati dall'obbligo di eseguire le visure ipotecarie e catastali (espressamente affidate alle parti dal suddetto art.28), né sarebbero tenuti alle verifiche inerenti la conformità catastale e la corrispondenza tra l'intestazione catastale e le risultanze dei registri immobiliari (come detto imposte al notaio dal citato decreto legge n. 78/2010), finirebbe per impedire l'obiettivo dell'Anagrafe Immobiliare Integrata, mettendo altresì a forte rischio la stessa efficacia dell'attività amministrativa ormai avviata per la riforma del catasto.

Sarebbe opportuna, anche per le suddette ragioni, una riflessione critica ed un ripensamento dell'intenzione di superare la tradizionale scelta del legislatore di affidare l'implementazione dei pubblici registri immobiliari solo ad atti "autentici", che cioè provengano da pubblici ufficiali dotati di potere certificativo in quanto in posizione di terzietà rispetto alle parti dell'atto. Va infatti evidenziato che certezza ed affidabilità delle risultanze dei registri immobiliari costituiscono strumenti di protezione degli interessi coinvolti, i quali non sono solo quelli dei soggetti concretamente interessati alla singola formalità, ma anche quelli generali della collettività alla sicurezza dei traffici giuridici.

Si sottolinea, conclusivamente, come l'Anagrafe Immobiliare Integrata dovrebbe caratterizzarsi, quindi, come un nuovo archivio informatico, contenente sia i dati catastali che quelli dei registri immobiliari, capace di garantire, con un unico accesso al sistema, l'attestazione integrata ipotecario-catastale, a garanzia dell'assoluto allineamento tra i dati di possesso e l'identificazione degli immobili.

Ma l'Anagrafe Immobiliare Integrata potrà anche diventare il luogo in cui tutti i portatori di interesse con carattere istituzionale possono rappresentare i fenomeni connessi agli immobili: l'A.I.I. può quindi diventare la piattaforma su cui realizzare non solo i nuovi servizi integrati ai fini fiscali, ma anche altri servizi che potranno essere richiesti dalle pubbliche amministrazioni, dai cittadini e dall'intero universo dei portatori di interessi a carattere istituzionale.

## **2) - Affidabilità delle intestazioni riportate nella Banca Dati Integrata.**

L'Anagrafe Immobiliare Integrata è suddivisa in due sottosistemi denominati Banca Dati Integrata (BDI) e Sistema Integrato del Territorio (SIT), che l'Agenzia delle entrate ha sviluppato con due specifici progetti, tra loro strettamente connessi.

La Banca Dati Integrata è l'archivio centralizzato che, integrando le banche dati catastali e di pubblicità immobiliare, consente di individuare i soggetti titolari dei diritti reali sugli immobili censiti in catasto, mediante il confronto e il riscontro, nelle due banche dati, dei titoli da cui hanno origine le intestazioni.

Il Sistema Integrato del Territorio, invece, deve curare l'aggiornamento delle informazioni sugli immobili censiti in catasto, garantendo, attraverso i suoi processi, la piena e corretta correlazione con i soggetti gestiti nella Banca Dati Integrata. Il SIT ha l'obiettivo di costituire il catalogo nazionale degli immobili, permettendo la corretta localizzazione sullo spazio geografico di ciascun immobile censito in catasto e integrandone le informazioni identificative, tecniche, censuarie e reddituali ai fini fiscali, nonché il valore commerciale calcolato sulla base dei dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare.

La Banca Dati Integrata, quindi, è costituita dalle informazioni di correlazione tra "Catasto censuario terreni e fabbricati" e "Pubblicità immobiliare", contiene informazioni come il soggetto

titolare di diritti reali, l'unità immobiliare urbana e la particella catastale, ed è attualmente utilizzata per erogare un servizio sperimentale di consultazione integrata dei dati ipotecari e catastali. La stessa è costituita da un unico archivio centralizzato contenente tutti i dati di Pubblicità Immobiliare e tutti i dati del Catasto censuario, terreni e fabbricati, comprensivi della loro storia dall'impianto meccanografico catastale.

**Per la determinazione del livello di integrazione tra Catasto e Pubblicità immobiliare è stata realizzata l'applicazione denominata Marcatura delle titolarità, che agisce sui dati della BDI. Il grado di integrazione dell'immobile deriva dall'insieme delle titolarità marcate che dipendono dall'abbinamento in catasto e conservatoria della tripletta immobile – soggetto - documento.**

**Allo stato attuale pare evidente che l'attività di Marcatura della titolarità vada potenziata in primis attraverso una costante e puntuale verifica da parte delle Agenzie delle Entrate Provinciali, anche attraverso l'ausilio di risorse esterne, che possano accelerare il processo di verifica dello stato dell'arte e rendere quindi allineato il Catasto e la Pubblicità immobiliare allo stato di realtà.**

***3) - Il problema della correttezza dei dati riferiti agli immobili venduti intorno alla metà degli anni '60, prima dell'attribuzione degli identificativi catastali e con l'evidenziazione in rosso sulla planimetria della porzione di immobile oggetto della compravendita: proposte per una meccanizzazione anche di queste informazioni.***

Con il Decreto del Presidente della Repubblica del 1 dicembre 1949, n. 1142 veniva approvato il Regolamento per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano, in cui, all'articolo 57, venivano definite le modalità esecutive delle planimetrie, come segue: "Le planimetrie da presentare insieme alle dichiarazioni a norma dell'art. 7 della legge devono essere disegnate ad inchiostro in scala 1: 200 esclusivamente su fogli di carta millimetrata, di determinati tipi e formati, stampati dallo Stato e messi in vendita presso gli Uffici tecnici erariali, presso gli uffici dei Comuni e presso i rivenditori secondari di valori bollati. E' tollerato l'uso delle scale 1: 100, ovvero 1: 50. Le planimetrie devono essere eseguite secondo le regole correnti dei disegni edili. Devono inoltre contenere le seguenti indicazioni: a) numero della scheda con la quale l'unità immobiliare è stata dichiarata; [...]".

Da tale articolo si evince come non fosse imposto l'obbligo di produrre, per ogni U.I.U. una singola scheda e, quindi, **dal 1957 circa all'inizio degli anni '70 in catasto le planimetrie degli immobili venivano presentate in schede uniche che, spesso, riportavano disegni non in scala. Inoltre accadeva assai frequentemente che, nella stessa scheda, fossero presenti più unità immobiliari (U.I.U.), anche fino a dieci, evidenziate ciascuna in rosso (tratto a matita che evidenziava i contorni della singola unità immobiliare).**

Ad oggi l'Agenzia delle Entrate sta svolgendo attività di controllo e bonifica di questa criticità, anche se a macchia di leopardo e non quindi sull'intero territorio nazionale: attraverso l'indagine condotta si rileva che, allo stato attuale, siano circa dal 5% al 15% degli immobili del periodo a presentare questo problema. Al momento dell'attuazione della riforma del catasto, con la quale è previsto il passaggio dai vani ai metri quadri, ad ognuna di queste U.I.U. sarà assegnato un valore di superficie approssimato, ma per poter assegnare valori congrui sarà necessario "sganciare" ogni singola U.I.U. dalle altre evidenziate in rosso nella stessa scheda.

Sarà quindi indispensabile effettuare una verifica sottoponendo tutti gli immobili ad una valutazione con la quale sia confrontato il numero dei vani con il numero di metri quadri abbinato (tenendo presente il valore massimo per ogni vano di 30mq): in caso di evidenti asimmetrie e discrepanze fra il numero di vani e la superficie attribuita si renderà necessario intervenire con

sopralluoghi e verifiche in loco, così da avere certificata la corretta planimetria dell'immobile, evitando casi di iniquità evidenti nell'assegnazione delle superfici in metri quadri.

**Si rende quindi necessario, oggi, migliorare la qualità di questi dati per affrontare con maggiore serenità la revisione del Catasto, dal momento che la qualità dei dati è elemento imprescindibile per limitare le eventuali richieste di riesame in autotutela che potranno presentarsi con la riforma del Catasto, con il rischio più che concreto di ingolfare gli uffici.**

*4) - Effetti della revisione degli estimi catastali e del passaggio dal sistema dei vani a quello dei metri quadri sull'accertamento della correttezza dei dati. Il problema della mancata corrispondenza tra planimetria e quanto dichiarato, anche sotto il profilo della metratura.*

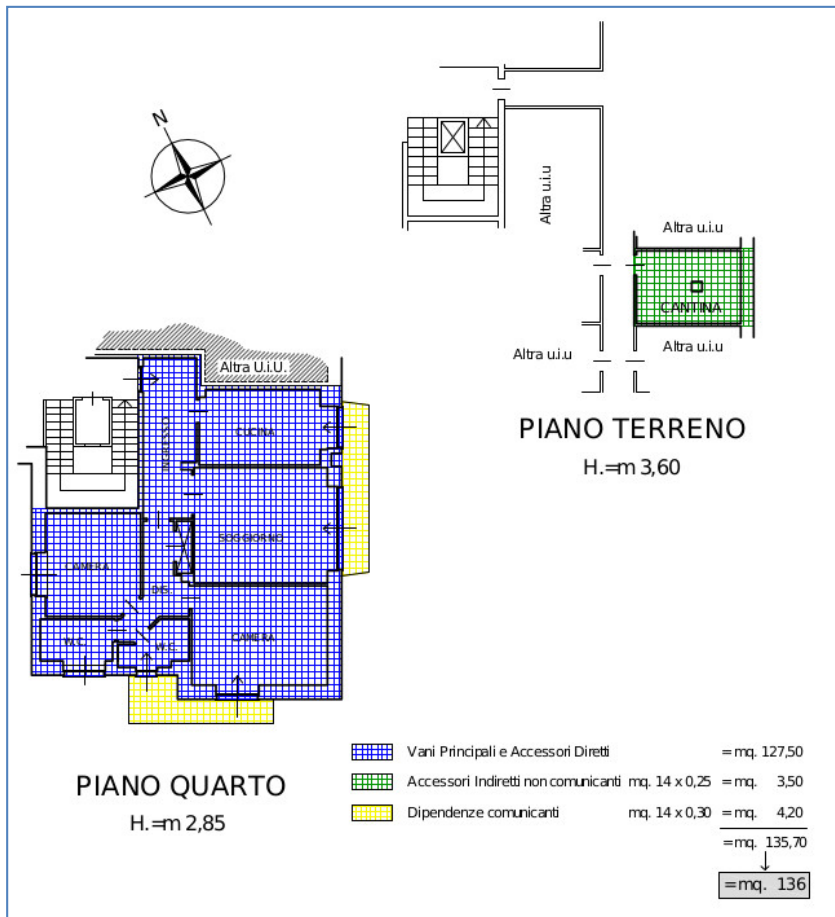
Allo stato attuale le rendite catastali presentano profondi elementi di vetustà e obsolescenza derivanti dal fatto che il sistema a categorie e classi non è mai stato modificato, rimanendo sostanzialmente quello dell'impianto formato sulla base della Legge 11 agosto 1939, n. 1249.

L'ultima revisione degli estimi catastali, operata nell'anno 1990 con riferimento al biennio precedente, ha infatti comportato soltanto una revisione "monetaria" delle tariffe d'estimo e non anche una revisione e adeguamento della qualificazione e del classamento delle singole unità immobiliari, correlato alle evoluzioni geografiche e alle mutate situazioni economiche post industrializzazione.

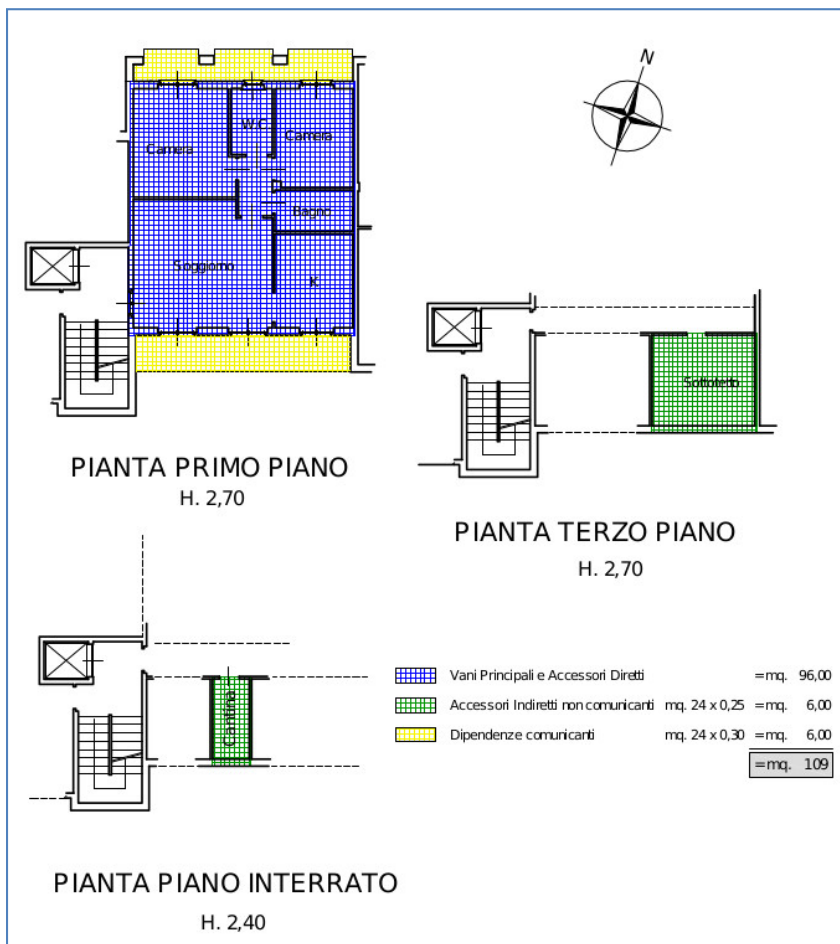
È evidente che **il mancato aggiornamento degli estimi catastali ha prodotto una conseguente staticità della corrispondente base imponibile rispetto ai prezzi mediamente applicati e ai redditi percepiti.** Staticità, peraltro, non superabile con il semplice utilizzo di moltiplicatori lineari che, come si è verificato per l'IMU, possono ridurre l'incidenza della tassazione sul valore di mercato effettivo al crescere della differenza tra valore catastale e valore di mercato. Naturalmente, in un sistema economico profondamente diverso da quello esistente al momento della formazione del catasto, la revisione degli estimi non può prescindere dal cambiamento dell'unità di consistenza alla quale riferirli, ovvero il **superamento del sistema dei vani catastali.**

È noto che, pur considerando il puntuale metodo di calcolo dei vani catastali oggi vigente, la nuova unità di consistenza rappresenterebbe un livello di dettaglio molto più elevato e soprattutto in linea con l'unità di consistenza comunemente utilizzata ai fini delle stime immobiliari e di tutte le operazioni commerciali che interessano le unità immobiliari a destinazione ordinaria. Per altro la nuova unità di consistenza consentirebbe una maggiore perequazione dei valori catastali utilizzati come base imponibile per tutto il sistema fiscale immobiliare correggendo le incongruenze che oggi si registrano in funzione dell'ampiezza dei singoli vani.

Se si prende ad esempio il seguente appartamento A censito in Cat. A/2, Cl. 3, di Vani 5,5, ai quali corrisponde una Rendita Catastale di € 695,93, la cui superficie catastale, calcolata ai sensi del DPR 138/98, risulta pari a mq. 136, e lo si raffronta con il seguente appartamento B situato nello stesso Comune e nella stessa zona censuaria ugualmente censito in Cat. A/2, Cl. 3 di Vani 5,5 al quale corrisponde la stessa rendita catastale di € 695,93, Si rileva che la Superficie Catastale di quest'ultimo, calcolata ai sensi del DPR 138/98, risulta essere di mq. 109.



### Appartamento B





Oggi, ai fini delle imposte dirette e indirette, queste due unità immobiliari producono la stessa base imponibile anche se tra le stesse si può riscontrare una notevole differenza di consistenza.

Naturalmente non si può relazionare la consistenza ad uno stesso valore unitario senza prescindere dalle caratteristiche posizionali ed edilizie di ciascuna unità immobiliare che sicuramente ne possono determinare una variabile anche sostanziale e pertanto la revisione degli estimi catastali e il passaggio dal sistema dei vani a quello dei metri quadrati non può prescindere da una riforma più profonda quale è quella prevista dall'art. 2 della Legge 11 marzo 2014 n° 24.

Le operazioni di accertamento dei dati relativi alla nuova unità di consistenza risultano peraltro essere già state attivate sin dall'anno 1986, con l'attivazione della circolare Finanze e Servizi Tecnici Erariali 29/07/1985 n. 15, la quale ha di fatto istituito i modelli di accertamento denominati 1N e 2N, mediante i quali venivano rilevate le superfici utili e lorde delle unità immobiliari trattate ai fini della conservazione del Catasto Fabbricati.

È presumibile che per tutte le Unità Immobiliari trattate dopo tale data i dati metrici possano contenere un elevato grado di attendibilità, derivante dal fatto che il loro accertamento sia stato eseguito mediante affidamento delle operazioni di accertamento a tecnici iscritti nei rispettivi ordini e albi professionali.

Per quanto riguarda invece le unità immobiliari oggetto di accertamento negli anni precedenti, ovvero in seguito all'attivazione del N.C.E.U. sulla base della Legge 11 agosto 1939, n° 1249 e successivo D.P.R. 1° dicembre 1949, n° 1142, è possibile che i dati metrici non possano essere accertati con lo stesso grado di attendibilità per vari fattori quali:

- la mancanza di planimetria;
- la planimetria redatta senza riferimento ad una scala grafica;
- la planimetria inadatta alla lettura meccanizzata delle superfici;
- la multiplanimetria, di cui già si è detto.

Anche l'introduzione di una formula empirica per la determinazione della "superficie convenzionale" ipotizzata dall'Agenzia delle Entrate e riportata sulla bozza di D.Lgs. di cui si riporta l'estratto:

<b>Cat.</b>	<b>A/1</b>	<b>A/2</b>	<b>A/3</b>	<b>A/4</b>	<b>A/5</b>	<b>A/6</b>	<b>A/7</b>	<b>A/8</b>	<b>A/9</b>	<b>A/10</b>	<b>A/11</b>
<b>Pc</b>	27	21	20	21	21	23	23	30	32	23	20

<b>Cat</b>	<b>C/1</b>	<b>C/2</b>	<b>C/3</b>	<b>C/6</b>	<b>C/7</b>	<b>B/8</b>
<b>Pc</b>	1,3	1,2	1,1	1,1	1,1	0,35

pur se apprezzabile dal punto di vista operativo, potrebbe contenere alcuni margini di errore che si possono evidenziare riprendendo l'esempio citato:

	Cat.	Vani	Pc	Sup. Conv.	Sup. Cat. (DPR 138/98)	Differenza
<b>U.I.U n° 1</b> Appartamento A	A/2	5,5	21	115	136	- 15,44%
<b>U.I.U. n° 2</b> Appartamento B	A/2	5,5	21	115	109	+ 5,5%

Sotto il profilo della correttezza dei dati presenti nella banca dati catastale emerge poi il problema della corrispondenza tra quanto rappresentato sulla planimetria catastale e l'effettiva consistenza presente sul territorio, problema riferito soprattutto alle unità immobiliari che non sono state oggetto di variazione in seguito a trasformazioni di carattere edilizio ovvero fusioni e scorpori, ovvero riferito a quelle unità o porzioni di unità "sfuggite all'accertamento", ovvero alle unità immobiliari ancora censite al Catasto Terreni o addirittura non ancora censite per inerzia del possessore.

**Tutti questi problemi potrebbero essere superati incentivando i soggetti titolari dei diritti reali ad auto dichiarare le reali consistenze** avvalendosi di tecnici iscritti agli ordini o agli albi professionali i quali potrebbero assumere l'incarico di "tecnico accertatore" asseverando di fatto la veridicità dei dati comunicati.

Percorrendo questa strada sarebbe possibile perseguire inoltre il concetto di "fisco amico" e ridurre sensibilmente l'eventuale rischio di contenzioso che inevitabilmente deriverà dall'aggiornamento degli estimi e più in generale dalla revisione del Catasto fabbricati.

**I proprietari di immobili, inoltre, potrebbero essere incentivati a dichiarare le reali consistenze delle unità immobiliari anche grazie ad eventuali agevolazioni fiscali** (è interesse del contribuente stesso che la superficie attribuita sia quanto più vicina alla realtà, per non rischiare che con i coefficienti di conversione venga attribuita una superficie maggiore; anche per l'amministrazione i vantaggi sarebbero notevoli, riducendo il rischio di contenzioso che potrebbe derivare dalle nuove attribuzioni).

**4 bis) - Postilla sul possibile utilizzo dell'Anagrafe Immobiliare Integrata in funzione del controllo sulla regolarità edilizia.**

Una delle criticità riscontrate nell'analisi dello stato dell'arte dell'Anagrafe Immobiliare Integrata è lo scarso coinvolgimento dei Comuni (e quindi dell'Anci); coinvolgimento che, però, è assolutamente necessario e che dovrà essere reale e fattivo, pena la mancata riuscita dell'intera operazione.

Sono infatti i Comuni, in particolare, e gli enti locali come regioni, province e città metropolitane più in generale, gli organi che debbono avere il reale e puntuale controllo e governo del proprio territorio. Ogni Comune dovrà "mappare" il proprio territorio, per avere un chiaro quadro dell'esistente e progettare con efficacia le azioni future, ai fini fiscali ma non solo. La soluzione al problema delle risorse necessarie per quest'attività di mappatura e rilievo potrà essere trovata grazie alla riforma del Catasto: i fondi stanziati per la revisione del Catasto potranno trovare

impiego anche in queste attività, essendo esse parte integrante di un processo di revisione sostanziale del Catasto Fabbricati.

Ad oggi l'accesso all'Anagrafe Immobiliare Integrata, nella sua fase embrionale, è limitato all'Agenzia delle Entrate ed a quei 117 comuni individuati nel 2012 sulla base del livello di integrazione delle banche dati già presente. Questi comuni possono accedere all'A.I.I. attraverso il Portale per i Comuni dell'Agenzia delle Entrate. Il Portale per i Comuni è un canale telematico di semplice fruizione per lo scambio di dati catastali tra l'Agenzia e i Comuni e le Comunità montane che ne facciano richiesta per fini istituzionali. I servizi del Portale sono forniti attraverso la piattaforma tecnologica Sister, che mette a disposizione degli enti convenzionati le funzioni di prelievo e trasmissione dati nell'apposita sezione "Servizi per i Comuni".

È già possibile, ma dovrà essere reso a norma, un controllo e quindi una certificazione puntuale della conformità edilizio/urbanistica degli immobili. Non è infrequente, infatti, che si presentino incoerenze che abbiano comportato ad esempio una modifica della consistenza dell'immobile, della rendita e del valore catastale e che dette modifiche di consistenza siano state eseguite in totale assenza di procedure tecniche e senza aggiornamenti in Catasto: Il controllo, peraltro, non si dovrà limitare alla verifica della puntualità dell'accatastamento, ma sarà doveroso verificare anche la situazione "di mappa", dove assai spesso le difformità grafiche sono ignorate. Queste difformità mappali, però, contribuiscono a determinare il disallineamento delle banche dati, oltre che lo scadimento della valenza cartografica delle mappe e della consistenza dei beni.

La bonifica delle banche dati e la loro integrazione rappresentano la più grande opportunità, per la pubblica amministrazione e per i cittadini, di affinare un archivio che potrà diventare il più importante dello Stato: rendendo conformi le planimetrie catastali al reale stato di fatto degli immobili si procederà verso quella necessaria crescita di tutti gli operatori, sia pubblici che privati, che si trovano ad avere a che fare con il mondo immobiliare, senza il timore di contenziosi, sanzioni e difficoltà burocratiche.

Si tratta, in sostanza, di utilizzare l'A.I.I., oltre che per implementare l'allineamento tra registri immobiliari e registri catastali, anche per la verifica della corrispondenza delle planimetrie catastali e degli elaborati planimetrici relativi ai titoli abilitativi edilizi. Potrebbe essere previsto, in particolare, che ogni qualvolta avvenga un fatto che determina una modifica dell'immobile l'ente che ne gestisce la pratica debba preoccuparsi di verificare l'aggiornamento della banca dati (ad esempio, dovranno essere gli stessi enti che ricevono la comunicazione di inizio lavori, cioè i Comuni ad intervenire nella A.I.I. per verificare l'aggiornamento e, in mancanza, provvedere d'ufficio all'aggiornamento della situazione catastale).

Analoghe considerazioni vanno fatte qualora si tratti di ridefinire nei pubblici registri assetti proprietari non rappresentati correttamente, valutando in tal caso di **consentire ai notai di intervenire nell'aggiornamento dei dati indipendentemente dalla stipula di un atto soggetto a pubblicità/voltura** (si pensi all'opportunità di consentire che attraverso certificati notarili vengano corrette/aggiornate le risultanze dell'A.I.I.)

***5) - Osservazioni sul funzionamento del modello denominato "Adempimento Unico", che consente da diversi anni ai notai di richiedere per via telematica la registrazione, trascrizione e voltura degli atti immobiliari.***

**Il "Modello Unico Informatico"**, introdotto nel 2001 a livello sperimentale e definitivamente entrato in esercizio nel 2007, ha comportato sia dal punto di vista tecnico che da quello dei risultati e delle conseguenze una profonda innovazione nella gestione delle banche dati della Pubblica Amministrazione.

**Esso consiste in una modalità unitaria e telematica per:**

- la registrazione fiscale**
- l'esecuzione di formalità ipotecarie (trascrizione, iscrizione e annotazione)**

**- la voltura catastale degli atti soggetti a registrazione.**

Ciò ha determinato notevolissimi benefici in termini di allineamento degli archivi della pubblica amministrazione, tempestività di aggiornamento dei medesimi, risparmi di risorse umane, tanto da essere preso ad esempio di modello virtuoso di e-government (per e-government si intendono i processi che tendono a informatizzare l'attività della Pubblica Amministrazione, consentendo di trattare documenti e gestire procedimenti con sistemi digitali, utilizzando tecnologie di informazione e comunicazione; scopo dell'e-government è consentire alla PA di offrire ai cittadini ed alle imprese servizi di migliore qualità o innovativi).

In dettaglio:

– i tre adempimenti in materia immobiliare (registrazione, trascrizione e voltura) vengono eseguiti in base ad un unico set di dati: non potrà più accadere che gli archivi dell'anagrafe tributaria, della conservatoria e del catasto riportino dati tra loro divergenti;

– i tre adempimenti vengono eseguiti contemporaneamente: non potrà più accadere che uno degli archivi rimanga temporalmente disallineato rispetto agli altri; ricordiamo ad esempio il cronico ritardo di aggiornamento del catasto rispetto alle risultanze della conservatoria;

– gli adempimenti vengono eseguiti automaticamente, senza alcun intervento umano del gestore dell'archivio: non potrà più accadere che una formalità non venga eseguita puntualmente per un sovraccarico di lavoro dell'ufficio.

L'Adempimento Unico ha costituito una svolta storica nella disciplina delle relative imposte e nel sistema della pubblicità immobiliare, poiché è stato introdotto:

- **il meccanismo dell'autoliquidazione delle imposte da parte del pubblico ufficiale** (prima erano gli uffici con dispendio di energie e perdite di tempo che dovevano quantificare le imposte da corrispondere per ogni singolo atto);

- **il meccanismo della compensazione tra i diversi tipi di imposte indirette relative ad un atto notarile, rendendo agile e snello l'eventuale recupero di imposte pagate in eccesso** (la possibilità di gestire in autonomia da parte del notaio eventuali errori di liquidazione senza costi amministrativi da parte degli uffici fiscali);

- **la necessità del preventivo pagamento di tutte le imposte per l'esecuzione delle formalità ipotecarie;**

- relativamente alla pubblicità immobiliare, l'esecuzione delle formalità ipotecarie con modalità totalmente telematiche (senza alcuna necessità di recarsi allo sportello), in piena attuazione della normativa generale in materia di documento informatico e della novella introdotta nella legge notarile nel 2010.

Il "Modello Unico Informatico" ha rivoluzionato completamente il ruolo delle parti: prima della sua adozione il Notaio presentava (all'Ufficio del Registro, in Conservatoria e al Catasto) documenti redatti da lui, ma che i funzionari dovevano valutare, accettare ed inserire nel sistema.

Il M.U.I., invece, è redatto dal Notaio e, se è vero che i funzionari degli uffici devono ugualmente verificarlo ed hanno la possibilità di rifiutare il suo inserimento nelle banche dati, è altrettanto vero che l'eventuale rifiuto da parte dei funzionari può avvenire solo in particolari casi e deve necessariamente essere motivato; quindi, in ultima analisi, è il Notaio che modifica le banche dati: da semplice utilizzatore (presentatore di domande) il Notaio è diventato attore principale del sistema.

**L'intenzione è stata quella di valorizzare la figura del Notaio – soggetto che l'ordinamento, in ragione della sua qualità di pubblico ufficiale, sottopone a penetranti controlli per gli atti da lui ricevuti o autenticati previo controllo di legalità, ed individua quale coobbligato ex lege al pagamento delle imposte per essi dovute - e di responsabilizzarlo, affidandogli:**

- **la possibilità di produrre direttamente la modificazione dell'archivio:** può quindi, quando occorre, eliminare l'arretrato, aggiornando l'archivio; i tre adempimenti vengono eseguiti sotto la responsabilità del notaio che effettua l'invio, il quale, nel caso di disallineamento degli archivi, può forzare il sistema, eseguendo, ad esempio, tutte le volture pendenti; la modifica

dell'archivio pubblico quindi non è più eseguita dall'amministrazione, ma viene prodotta direttamente dall'invio del notaio nella sua qualità di pubblico ufficiale;

• **le funzioni di tassazione in autoliquidazione:** per poter consentire alla procedura di eseguire gli adempimenti in maniera automatica si è dovuto affidare al notaio anche la responsabilità della liquidazione delle imposte, la quale rappresenta un'attività assai delicata (per il cui assolvimento il notaio deve risolvere tutte le relative questioni di fatto e di diritto) anche a causa delle inadeguatezze dell'ordinamento tributario rispetto alla sempre maggiore complessità degli strumenti negoziali richiesti dal mercato. Il relativo pagamento delle imposte all'erario avviene in modo semplice ed immediato attraverso l'addebito sul conto corrente del notaio. Il notaio risponde personalmente nei 60 giorni di eventuali errori od omissioni commessi nella liquidazione e conseguente riscossione ed è obbligato al pagamento delle integrazioni d'imposta nel brevissimo termine di 15 giorni dalla notifica dell'avviso di liquidazione.

Messo alla prova, **il sistema ha dimostrato una totale affidabilità con percentuali di recuperi effettuati sulle autoliquidazioni effettuate dai notai pressoché insignificanti. Infatti secondo i dati forniti dall'Agenzia delle entrate il totale delle imposte versate dai notai tramite il "Modello Unico Informatico" nell'anno 2014 è stato pari ad euro 3.446.551.431,60.**

**E di tale somma solo la frazione pari ad euro 47.662.867,71 (corrispondente all'1,38%) è stata riscossa a seguito dei controlli degli uffici delle Entrate.**

Si è così trasformato il ruolo dell'Amministrazione, nell'esecuzione di questi adempimenti, da soggetto tenuto ad effettuare il conteggio preventivo delle imposte a soggetto che esegue una verifica successiva: l'adempimento viene eseguito immediatamente, in prima battuta sotto la responsabilità del pubblico ufficiale, salva la facoltà di verifica della stessa amministrazione.

La sostanziale novità tecnica e giuridica della procedura ed il suo impatto sul sistema, sono stati in parte mitigati dall'ambito applicativo e dalle modalità di attuazione: infatti sono rimaste invariate le competenze dei vari uffici; in particolare gli Uffici delle Entrate hanno conservato le competenze in materia di accertamento e liquidazione di maggiori imposte relative all'imposta di registro, ipotecaria e catastale in quanto connesse, pertanto eventuali contenziosi vengono instaurati con l'ufficio (oggi direzione provinciale) che ha effettuato la registrazione; gli Uffici del Territorio conservano la competenza in materia di esecuzione delle formalità ipotecarie, senza alcuna variazione alla disciplina civilistica, e la competenza per le imposte ipotecarie e catastali ed i relativi contenziosi.

**L'Adempimento Unico è, pertanto, tale nella predisposizione e nell'esecuzione delle formalità in esso contenute, ma non realizza l'obiettivo, anch'esso auspicabile, dell'unificazione degli interlocutori nella pubblica amministrazione: i procedimenti amministrativi e tributari derivanti dall'esecuzione delle formalità rimangono distinti, sia nelle loro fasi fisiologiche che contenziose, distinti rimangono gli interlocutori nella pubblica amministrazione.**

Da questo punto di vista risultano delle criticità nei procedimenti catastali che hanno tutt'oggi delle particolarità rispetto alla pubblicità immobiliare – non essendo totalmente allineate le ipotesi di trascrizione con quelle di voltura ed essendo differenti le tabelle dei diritti trascrivibili da quelli volturabili: **manca, infatti, nelle ipotesi in cui sia prevista l'esecuzione della sola voltura (ad es. per gli atti societari che non comportano un trasferimento della proprietà) o nei casi in cui la trascrizione sia stata correttamente eseguita ed invece sia stata la sola voltura ad essere stata rifiutata (ad es. nei trasferimenti in cui sia il solo regime patrimoniale dei coniugi ad essere mutato in relazione al passaggio di proprietà precedente), un procedimento ad hoc che permetta l'impugnazione di eventuali dinieghi di volturazione opposti dal Catasto, essendo l'unico rimedio esperibile l'istanza in autotutela ed il successivo ricorso al TAR.**

**Inoltre problematiche sono anche le trascrizioni e le volture catastali relative ad atti che contengano riserve di diritti reali.**

L'unificazione riguarda i soli adempimenti rientranti nella competenza del Ministero dell'Economia e Finanze; restano infatti totalmente separate tutte le altre formalità pubblicitarie, come in particolare quelle relative al Registro delle Imprese (per la quale è stata anche necessaria un'apposita regolamentazione relativa all'imposta di bollo) e quelle relative ai trasferimenti di beni mobili registrati.

Obiettivi della riforma di Adempimento unico sono stati:  
semplificare e razionalizzare gli adempimenti interessati,  
risolvere situazioni di disagio e cronici ritardi (riguardanti soprattutto il Catasto ma anche taluni uffici delle Conservatorie) che, al momento dell'introduzione del nuovo sistema, duravano da decenni,

consentire l'esecuzione delle formalità da parte del pubblico ufficiale-responsabile d'imposta, affidandogli la qualificazione dell'atto e successiva liquidazione dell'imposta.

**L'obiettivo di semplificazione e razionalizzazione delle formalità di carattere tributario è stato raggiunto preservando la fondamentale esigenza della salvaguardia del valore legale e della qualità effettiva del servizio di pubblicità immobiliare (prova legale per eccellenza dei diritti reali e della proprietà tra privati e nei confronti di qualunque terzo, pubblico o privato), sfruttando l'ulteriore novità dell'introduzione nell'ordinamento giuridico del documento informatico**, che impatta in modo dirompente su tutte le forme di documentazione giuridica, ed a maggior ragione quindi sulle forme di pubblicità legale.

Il pieno riconoscimento nel nostro ordinamento del documento informatico, firmato digitalmente, con equiparazione della modalità informatica a quella cartacea per la redazione di atti, anche pubblici, e contratti, e delle relative copie ha consentito la definita informatizzazione di tutto il procedimento di pubblicità immobiliare.

L'adozione e la diffusione della firma digitale (o elettronica) in vasti ambiti della pubblica amministrazione e soprattutto nel notariato attraverso l'assunzione da parte del Consiglio nazionale del notariato delle funzioni di Certificatore delle firme digitali utilizzate dai notai italiani nell'esercizio delle loro funzioni ha reso praticamente attuabile la presentazione con modalità telematica delle formalità ipotecaria presso gli uffici del territorio, servizi della pubblicità immobiliare, senza necessità di produrre copie cartacee del titolo in base al quale si chiede la formalità.

Le Agenzie delle Entrate e del Territorio, infatti, hanno compreso le opportunità offerte dalla "verifica della funzione" contenuta nella firma digitale a norma rilasciata dal Consiglio Nazionale del Notariato: la firma digitale dei notai attesta contemporaneamente i dati personali del firmatario ma anche il ruolo svolto quale pubblico ufficiale.

Tale firma, adottata dal Notariato fin dal 2001 e realizzata inizialmente per gli adempimenti presso il Registro delle Imprese, ha, infatti, consentito, per la prima volta in Italia e, forse, nel mondo, di validare un documento non solo tra le parti ma anche nei confronti dei terzi ed in modo particolare della Pubblica Amministrazione.

Il nostro Paese è oggi uno dei pochi al mondo nei quali si può ottenere in poche (se non in pochissime) ore ed in perfetta sicurezza, il trasferimento di un immobile (con relativa trascrizione e voltura), come riconosciuto a livello internazionale dai Rapporti Doing Business sin dal 2011.

**Rimane però incompiuto il processo dal punto di vista della possibilità di prevalere quanto alla priorità di grado tra presentazione allo sportello e presentazione telematica in quanto attualmente chi si reca in ufficio negli orari di apertura prevale ancora su chi ha effettuato la trasmissione telematica del titolo.**

L'adempimento unico, inoltre, costituisce un significativo esempio di "Riuso di dati pubblici".

L'insieme dei dati raccolti, prodotti e gestiti dalla PA nell'ambito delle sue attività istituzionali, infatti, rappresenta una risorsa pubblica infrastrutturale: la valorizzazione di questo patrimonio informativo e tutte le attività volte a metterlo a disposizione sia degli altri settori della PA, che del mercato, va sotto il nome di "Riuso dei dati pubblici"; la materia è stata oggetto di una

direttiva comunitaria (2003/98/CE) che invita gli Stati membri a favorire il riutilizzo dei dati pubblici; è stata quindi emanata il D.Lvo 24.1.06 n.36, che recepisce la direttiva in oggetto, regolamentando peraltro principalmente la fattispecie del riutilizzo a fini commerciali dei dati in questione; la circolazione dei dati pubblici tra PA centrali e locali è anche prevista dall'art. 14 del CAD.

Il principio del riutilizzo del medesimo dato per soddisfare esigenze e adempimenti diversi è alla base della filosofia dell'AU e dei suoi successivi sviluppi: oltre ai tre adempimenti di base, oggi il flusso dei dati contenuti nell'adempimento è utilizzato:

- per alimentare le basi dati per i tributi locali dei Comuni,
- come fonte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare,
- per assolvere agli adempimenti ed ai pagamenti di imposta in materia di plusvalenze da cessioni immobiliari,

#### **6) - Valutazioni sulla procedura telematica di trasmissione della dichiarazione di successione.**

Se è sicuramente avvertita la necessità di procedere in tempi relativamente brevi all'approvazione del modello telematico di dichiarazione di successione (già a suo tempo previsto da una delega fiscale scaduta) e in armonia con la meccanizzazione avvenuta con successo degli atti tra vivi, non si può nascondere che due sono le considerazioni che paiono ogni volta mettere in crisi tale operazione: da un lato l'assoluta complessità e farraginosità del tributo successorio quale oggi si atteggia in Italia e dall'altro la commistione nel modello dell'aspetto ricostruttivo dell'attivo ereditario per la percezione delle imposte relative, ove dovute e della voltura catastale mirata alla attualizzazione della banca dati dell'amministrazione per la percezione delle imposte sugli immobili, dirette e indirette.

Già oggi la dichiarazione di successione presentata in via cartacea costituisce il titolo per la trascrizione nei registri immobiliari del certificato di avvenuta successione (che non costituisce, peraltro, titolo valido per la continuità delle trascrizioni) e per la voltura catastale. Peraltro la trascrizione è oggi effettuata dagli Uffici della Agenzia delle Entrate, mentre la voltura viene verificata dai funzionari del catasto prima di essere inserita in banca dati.

**Il modello di procedura telematica di trasmissione della dichiarazione di successione attualmente allo studio prevede che l'accesso ai registri immobiliari sia ora esteso a tutti i soggetti abilitati al sistema ENTRATEL (e quindi il privato che sia titolare dei codici relativi potrà, senza preparazione o controllo alcuno, modificare i registri immobiliari e catastali): se può sembrare coerente con l'intento di semplificazione dei rapporti con la PA, tuttavia ciò contraddice l'esigenza di evitare l'immissione inesatta o incompleta di dati nel sistema, che metterebbe a rischio l'efficienza e la funzione stessa delle banche dati pubbliche.**

**In quest'ottica si ritiene meriti seria considerazione la possibilità di estendere anche alle successioni "interne" (non caratterizzate, cioè, da elementi di internazionalità) l'istituto del "certificato di successione", di recente introduzione nell'ordinamento in recepimento della normativa comunitaria (Regolamento UE n.650/2012, in vigore nel nostro Paese dal 17 agosto 2015): si tratta di affidare al notaio la redazione (a seguito di un percorso di indagine che lo stesso alla luce della legge e della sua professionalità e preparazione deve necessariamente svolgere) di un documento che inquadri la devoluzione dell'eredità, con conseguente assunzione di responsabilità della correttezza dei dati da inserire nei pubblici registri.**

Il punto della "responsabilità" appare nodale in un momento in cui la società si orienta a un generale "snellimento" e "semplificazione" delle procedure. Non può sfuggire il fatto che allargare l'accesso ai pubblici registri a una platea generalizzata di soggetti toglie ogni possibilità di certezza ed affidabilità agli stessi.

La scelta invece di mantenere un controllo, almeno per la fase relativa ai dati da validare prima dell'inserimento nei registri verrebbe a evitare errori, superfetazioni, imprecisioni e la inevitabile necessità di ulteriori atti "correttivi".

**Detto certificato successorio verrebbe a costituire titolo idoneo per l'immissione dei dati nelle banche dati catastale ed ipotecaria e costituirebbe titolo per fare valere in Italia ed all'estero la propria qualifica di erede o legatario per i conseguenti adempimenti ed atti dispositivi.**

Chiaramente **sarebbe ancora più utile per il cittadino che il certificato successorio costituisse al tempo stesso il veicolo per la sottoposizione alle imposte di legge dell'attivo ereditario**, cosa che potrebbe essere prevista quanto meno in via opzionale.

Tornando alla procedura telematica per la trasmissione della dichiarazione di successione, il notariato ha già esaminato i modelli sin qui predisposti dalla Agenzia delle Entrate, che sono stati migliorati grazie al comune e sinergico apporto. Nonostante ciò il modello non è stato ad oggi ancora approvato proprio per le criticità legate a una imposta assai farraginosa nella sua struttura, che rende difficile la riduzione a modulo informatico della dichiarazione medesima.

Bisognerebbe pensare ad un sistema di imposta di successione estremamente semplificato nella individuazione e valorizzazione dei cespiti, confermando alcune delle scelte legislative già operate (la "catastalizzazione" dei valori immobiliari, l'ancoraggio dei valori societari a quelli contabili possono fare pensare a una diminuzione di gettito, ma in realtà si sono rivelati preziosi per la totale eliminazione del contenzioso e dei notevoli costi relativi).

Si potrebbe, così, giungere ad una drastica semplificazione del sistema impositivo dei trasferimenti ereditari (fermi restando gli attuali sistemi di aliquote-detrazioni e franchigie), riforma alla quale potrebbe essere accompagnata l'introduzione del certificato successorio, con benefici effetti paragonabili a quelli ottenuti con l'introduzione del modello unico informatico per gli atti immobiliari.