

Catasto, i tecnici propongono la riforma dal basso

di Paola Mammarella

La richiesta dei progettisti: integrare le rendite catastali con i dati su certificazione energetica e classificazione sismica



Foto: Dmitriy Shironosov © 123RF.com

18/04/2019 – Tutto da rifare il Catasto fabbricati. Lo ha affermato il presidente del Consiglio Nazionale dei geometri, Maurizio Savoncelli, intervenuto come rappresentante della Rete delle Professioni Tecniche (RPT) in audizione in Commissione parlamentare di vigilanza sull'anagrafe tributaria nell'ambito dell'indagine conoscitiva per la riforma della fiscalità immobiliare.

Secondo i tecnici, la riforma del Catasto deve integrarsi con gli obiettivi di sostenibilità e messa in sicurezza del

territorio e, soprattutto, non deve essere calata dall'alto, ma portata avanti insieme a cittadini consapevoli.

Riforma del Catasto, Rpt: allinearsi al mercato

Il problema principale del Catasto dei fabbricati, ha sottolineato Savoncelli, è che non rappresenta più il reale valore degli immobili perché ancorato a norme vetuste del 1939 e ai valori attribuiti negli anni Novanta, in pieno boom economico.

È quindi necessaria una **riforma dinamica**, propone RPT, in grado di allineare il valore catastale degli immobili a quello di mercato, cogliendo le variazioni, come ad esempio la crisi immobiliare.

Ma non solo, perché la riforma del Catasto, sostiene Savoncelli, andrebbe inserita in una lettura aggiornata del territorio. L'idea è quella di legare il concetto di riforma del Catasto a quello della **sicurezza urbana**. Nella nuova banca dati ipotizzata da Savoncelli, oltre alla rendita catastale andrebbero infatti inseriti i dati sulla certificazione energetica e la classificazione sismica.

Fondamentale, ribadisce Savoncelli, è che nella riforma sia garantita l'**invarianza di gettito**, come era previsto nella legge delega presentata dalla precedente legislatura.

Riforma del Catasto, RPT: deve essere partecipata

Secondo Savoncelli, la revisione del Catasto è uno step fondamentale "in un momento storico in cui il mercato immobiliare ha bisogno di una scossa e di strumenti importanti, anche nell'ambito del percorso che dovrà essere affrontato dal nostro Paese di rigenerazione del tessuto urbano, delle città e delle periferie".

Per modernizzare il sistema, a detta di Savoncelli, si può prendere spunto dalla digitalizzazione del **catasto dei terreni**. Il processo ha coinvolto cittadini e professionisti, rendendoli consapevoli e disponibili. Una modalità considerata utile, perché contribuisce a non percepire l'Agenzia delle entrate come un nemico.

La riforma arenata e le intenzioni dell'attuale Governo

L'attività per correggere le sperequazioni delle rendite utilizzando il metro quadrato, anziché il vano, come unità di consistenza per la determinazione del valore patrimoniale degli immobili è iniziata nel 2014.

Gli immobili non sarebbero più stati raggruppati in categorie e classi, ma in due tipologie di fabbricati: quelli **ordinari** e quelli **speciali**. Gli **appartamenti** sarebbero stati inseriti tutti nella **categoria ordinaria O/1**, mentre ville, immobili signorili e artistici avrebbero avuto una regolamentazione diversa.

Per consentire una valutazione più oggettiva, il valore degli immobili doveva essere determinato dalla **superficie** e non più dai vani. A ogni unità immobiliare sarebbe stata attribuita una rendita e un valore patrimoniale stimati in base alle reali caratteristiche dell'immobile e alla zona di appartenenza.

Queste norme non hanno mai visto la luce. Nel 2016, il Programma nazionale di riforma (PNR) ha inserito la riforma del Catasto e la revisione delle rendite catastali tra le priorità, assicurando che sarebbero state completate entro il 2018. Ma neanche questa è stata la volta buona.

A ottobre 2018 il [Governo giallo-verde non ha inserito](#) la riforma del Catasto nella Nota di aggiornamento del DEF. Resta ora da capire se questa indagine conoscitiva in corso può portare ad una marcia indietro.

© Riproduzione riservata