

Catasto, professionisti: 'facciamo noi la riforma'

di Alessandra Marra

I progettisti chiedono di essere delegati dalla PA ad informatizzare le banche dati catastali



Foto: Cathy Yeulet ©123RF.com

09/07/2019 – È necessario affiancare la riforma della fiscalità immobiliare alla riforma del catasto, delgando la realizzazione di banche dati informatizzate ai professionisti.

Questa la richiesta della Rete Professioni Tecniche (RPT) nel corso dell'audizione sul [ddl 1429](#) che istituisce la 'nuova Imu' presso la VI Commissione Finanze della Camera. Nella stessa occasione la Rete ha proposto **come attuare la riforma del catasto**.

Riforma del catasto: il valore reale degli immobili

Secondo RPT il disegno di legge dovrebbe interessarsi del cuore del problema, ossia la riforma del catasto, basandosi sul presupposto per cui il conferimento **dell'effettivo valore dell'immobile** debba provenire da un'esigenza di aggiornamento dal privato. Infatti, mentre il catasto dei terreni è stato oggetto di un continuo adeguamento ed aggiornamento delle mappe ad opera dei privati coadiuvati dai professionisti, il catasto dei fabbricati, in particolar modo dal punto di vista della rendita catastale, è rimasto immutato non rappresentando la reale situazione del valore del mercato immobiliare.

Per i Professionisti, lo stallo dell'attuale sistema è rappresentato dalla totale assenza di dinamicità ed aggiornamento del settore: ad esempio, taluni immobili di categoria catastale A1 (abitazioni di tipo signorile), così classificati diversi decenni fa, oggi, dato il mutamento dell'assetto **urbanistico, non rispecchiano più tale data categoria**, ma, nonostante ciò, l'acquisto di un immobile categoria A1 paga lo scotto dell'impossibilità di poter godere di alcuni incentivi fiscali (come quelli per gli acquisti di prime abitazioni).

Problema analogo si ripropone con le **categorie immobiliari A2 ed A3** che nascono come abitazioni di espansione a carattere civile e/o economico ma che si trovano ad essere considerate come di particolare pregio.

Catasto: la creazione di una banca dati efficace

Secondo RPT, per dare avvio alla riforma basterebbe utilizzare **una banca dati catastale** che individui per ogni immobile il foglio, il mappale e la particella di riferimento, aggiungendo la possibilità di collezionare, per singolo immobile, un'ulteriore rosa di dati quali: la rendita catastale, la certificazione energetica e quella sismica.

L'elemento fondamentale è rappresentato, quindi, dal **conferimento alle banche dati di informazioni vere ed oggettive** da parte del privato, che diano la possibilità di superare l'arretratezza di un sistema che massifica le rendite utilizzando il "vano" e non il "mq" come unità di misura di un immobile. In tale ottica, in capo all'ufficio pubblico residuerebbe esclusivamente l'onere negativo di effettuare controlli.

In questa direzione si sono mossi i geometri; il Consiglio Nazionale dei Geometri e la SOGEI, infatti, hanno collaborato ai fini della creazione di una società chiamata Geoweb S.p.A il cui scopo è quello di sviluppare e **diffondere servizi informatici e telematici per quei professionisti** che si interfacciano con le pubbliche amministrazioni: implementare questo tipo di sistema potrebbe essere un ottimo punto di partenza nel solco della digitalizzazione e semplificazione dei processi.

Riforma del catasto: il ruolo dei professionisti

Nell'attuazione della riforma del catasto, la Rete ha evidenziato il ruolo centrale dei professionisti; come stabilito dal Jobs Act Autonomi ([Legge 81/2017](#)), al fine di semplificare l'attività delle amministrazioni pubbliche e di ridurne i

tempi, il Governo deve dare attuazione al **principio di sussidiarietà, delegando alcuni atti pubblici alle professioni** organizzate in ordini o collegi.

In tale ordine di idee, secondo RPT, le pubbliche amministrazioni potrebbero **demandare una quota parte dei propri oneri ai singoli professionisti presenti sul territorio** che, essendo caratterizzati da un'estrema capillarità, garantirebbero un'immediata ed efficace realizzazione della riforma.

In conclusione, proprio il **ruolo di intermediario del singolo professionista** farebbe sì che, contestualmente all'accatastamento di un nuovo intervento edilizio, si procederebbe anche ad una rivisitazione della classificazione dell'immobile.

© Riproduzione riservata