

Nuovo Catasto, l'autocertificazione non piace ai progettisti

Confedertecnica: 'si rischia di sanare gli abusi'. I Geometri propongono rilevazioni sul campo con i tecnici in veste di pubblici ufficiali

di [Paola Mammarella](#)

19/02/2015 - Il nuovo Catasto lascia spazio all'autocertificazione dei dati inerenti agli immobili da parte dei proprietari. È quanto emerge dalla bozza di decreto legislativo sui nuovi criteri estimativi, che dovrebbe approdare domani in Consiglio dei Ministri.

La misura preoccupa i professionisti dell'edilizia, che temono la possibilità di far passare sotto silenzio una serie di abusi, anche se la **bozza di decreto del 22 dicembre 2014**, prevede che l'Agenzia delle Entrate possa stipulare delle convenzioni con gli ordini e i collegi professionali per la realizzazione di rilevazioni e sopralluoghi. A ciò si aggiungono le proposte dei geometri per andare oltre le misure contenute nella riforma e arrivare ad un sistema trasparente e libero dal rischio di contenziosi



Le anticipazioni sulla riforma

Le unità immobiliari ad **uso abitativo** saranno inserite nella **categoria ordinaria O/1**, mentre un successivo decreto del Ministero delle Finanze chiarirà i criteri per l'identificazione di ville, castelli e immobili signorili. Ci sarà inoltre una riduzione dei valori patrimoniali e delle rendite degli edifici di interesse storico e artistico.

Nel **nuovo catasto fabbricati** dovranno essere iscritte le costruzioni o porzioni di esse ancorate in modo fisso al suolo, gli edifici sospesi o galleggianti assicurati in modo fisso al suolo, i prefabbricati usati stabilmente nel tempo, i beni comuni a più unità immobiliari. Vanno poi iscritti senza attribuzione della

rendita, le costruzioni in fase di realizzazione, gli immobili degradati, le aree urbane e i beni comuni a più unità immobiliari idonei ad utilizzazioni produttive di reddito, i lastrici solari, gli immobili di culto.

Non vanno iscritti invece i manufatti con superficie coperta inferiore a otto metri quadri, le vasche per l'acquacoltura e l'irrigazione, i manufatti privi di copertura, le tettoie di altezza utile inferiore a 1,80 metri e i manufatti precari senza fondazioni e non stabilmente infissi al suolo.

La **consistenza** degli immobili sarà espressa in **metri quadri** e non più in vani. Per la determinazione delle rendite e dei valori patrimoniali saranno inoltre presi in considerazione la zona, lo stato di conservazione, il piano, l'affaccio e la presenza di un ascensore.

Il passaggio al nuovo sistema **non comporterà un aumento del gettito** complessivo. Ciò significa che, anche se potranno cambiare le singole voci, il totale di Imu, Tasi, imposte sul reddito, imposte di registro, ipotecarie e catastali, imposte di successione e donazione non dovrà subire grosse variazioni. Per evitare caos, nel primo anno di applicazione delle nuove regole, le prime rate di acconto saranno calcolate solo sull'aliquota base.

La rilevazione delle caratteristiche degli immobili

Per avere un quadro complessivo sulle caratteristiche degli immobili, saranno utilizzate le banche dati dell'Agenzia delle Entrate e dei Comuni, che predisporranno piani operativi uniformi. I proprietari potranno partecipare trasmettendo i dati in loro possesso in modalità telematica. Altre informazioni potranno anche essere richieste dall'Agenzia delle Entrate con l'invio di appositi questionari. Ad ogni modo, l'Agenzia delle Entrate potrà stipulare convenzioni con ordini e collegi professionali per effettuare i sopralluoghi e le rilevazioni necessarie.

Le preoccupazioni dei professionisti

Il fatto che la mappatura degli immobili venga effettuata anche con la comunicazione dei dati in possesso dai proprietari si traduce in una sorta di **autocertificazione**. Possibilità che preoccupa i professionisti. In un comunicato diramato nei giorni scorsi, Calogero Lo Castro, presidente di **Confedertecnica**, Confederazione sindacale delle professioni tecniche, ha affermato che, mettendo in condizione i proprietari e gli amministratori di condominio di autocertificare tutto, il Governo ha attuato una finta riforma “in un Paese dove sin troppi abusi vengono oggi largamente tollerati”.

“Mentre l’Europa privilegia le certificazioni puntuali e **premia la professionalità** dei tecnici - ha sottolineato Lo Castro - da noi si riafferma un vecchio modo di fare ‘all’italiana’, improntato alla scarsa precisione e alla responsabilità dei singoli proprietari, con controlli inficiati dalle scarse risorse e Comuni incaricati di svolgere attività su cui non hanno alcuna autorità”.

Le proposte dei Geometri

Attraverso il proprio canale Facebook, il **Consiglio nazionale geometri** e geometri laureati propone di attribuire un valore equo al patrimonio immobiliare, con un metodo ispirato ai principi di gradualità, equità, trasparenza, semplicità e attendibilità, ma soprattutto orientato alla crescita.

A detta del Cng, non bisogna fermarsi alla rettifica dei valori patrimoniali e delle rendite catastali perché per arrivare ad una determinazione attendibile della base imponibile bisogna cambiare metodo di calcolo. Necessarie quindi procedure uniformi, adottando funzioni statistiche estimative basate, per il **patrimonio**, sul **valore di mercato** e per la **rendita** sul probabile canone di locazione al quale l’immobile può essere affittato. Si tratta, assicurano i geometri, di un sistema veloce, attuabile anche con pochi dati sugli immobili, ma soprattutto trasparente e semplice, quindi in grado di ridurre i contenziosi.

Per realizzarlo, il Cng ritiene indispensabili **l’universalità degli accertamenti**, l’attribuzione di nuove competenze e dello status di pubblici ufficiali ai tecnici per lo svolgimento di indagini sul campo e non a tavolino, e il riconoscimento di incentivi fiscali ai proprietari degli immobili per l’aggiornamento catastale.

(riproduzione riservata)