



“Per attuare la riforma del catasto il cittadino deve diventare parte attiva”

“La riforma del catasto può essere attuata se il cittadino diventa parte attiva”. Lo ha detto a idealista news il presidente del Consiglio nazionale dei geometri e geometri laureati, Maurizio Savoncelli, il quale ha sottolineato che il catasto deve diventare uno strumento dinamico, in grado di cogliere le modifiche che si verificano periodicamente, e ha spiegato perché il provvedimento è importante, anche sul fronte del discusso tema legato alla fiscalità.

In molti temono che la riforma del catasto si traduca in una stangata sulla casa. Timori fondati?

“Bisogna spiegare che lo scorso giugno la bozza di decreto legislativo è stata in qualche modo sospesa perché non c'erano, a nostro avviso, le

condizioni di condivisione e soprattutto di conoscenza puntuale di quello che la riforma stava predisponendo.

La nostra posizione, da sempre, è quella per cui la riforma che oggi rivede la ripartenza – nel Documento di economia e finanza è scritto in modo molto chiaro che nel periodo 2016-2018 si dovrà avviare e concludere – deve essere intesa come uno strumento di equità fiscale. Ci sarà sicuramente chi oggi paga meno e dovrà essere allineato alle valutazioni corrette, ma ci sarà anche chi oggi paga di più e potrà vedere riconosciuto un giusto equilibrio a quella che è l'imposizione fiscale”.

Come è possibile garantire l'equità fiscale?

“E' importante che il cittadino, proprietario di immobile, sia informato e diventi parte attiva. Ciò l'anno scorso non era possibile in quanto la proposta era ancora legata a strumenti statistici, quindi a traduzione dei dati catastali attuali in dati aggiornati tramite algoritmi, formule di interscambio.

Da sempre noi abbiamo detto che questa riforma può essere attuata se il cittadino diventa parte attiva, quindi quasi volontariamente va a presentare un aggiornamento conosciuto, noto, discusso con il proprio professionista, in grado di alimentare una nuova banca dati”.

Adesso ci sono le condizioni perché ciò avvenga?

“Nel corso di questo anno si sono verificati alcuni passaggi importantissimi che possono in qualche modo agevolare la ripartenza e la definizione della riforma. Faccio alcuni esempi:

- la norma sugli imbullonati inserita nella legge di Stabilità prevede la possibilità di ritrattare tutti quegli immobili a destinazione speciale detraendo dalla consistenza tutto ciò che è funzionale alla produzione. Questa è una cosa che alleggerisce moltissimo la tensione, soprattutto per la parte produttiva;

- un altro intervento importante è legato alla possibilità di visualizzare in visura catastale le consistenze, quindi le superfici degli immobili. In questo modo il cittadino, tramite il suo tecnico, può fare anche una verifica. Prima questi dati non erano visibili: c'era il numero dei vani, ma non la superficie;

- l'abolizione della Tasi sulla prima casa ha poi asciugato tantissimo la platea dei soggetti interessati. Ricordiamo che la prima casa interessa per il 40% pensionati e per il 39/40% dipendenti pubblici, quindi una platea di soggetti deboli dal punto di vista fiscale. Aver abolito la Tasi ha allentato la preoccupazione di un salasso sull'immobile.

Ultimamente, inoltre, il vice ministro dell'Economia, Luigi Casero, ha ribadito il concetto dell'invarianza di gettito a livello locale. E questo è un punto fondamentale”.

Perché la riforma del catasto è importante?

“Innanzitutto, è importante aver capito che la riforma deve essere fatta. Basti pensare che la crisi del settore immobiliare, che ormai dal 2007 sta colpendo in modo pesantissimo le valutazioni, non è stata registrata dal catasto. Questo perché non è un catasto dinamico, che nelle valutazioni segue l'evolversi del mercato.

Con le normative attuali, che risalgono a settant'anni fa, il catasto fa ancora i classamenti in base alle unità tipo, che a volte sono a distanza di 1-2 km. Oggi la valutazione corretta di un immobile può cambiare, nel solito fabbricato, a seconda di un affaccio.

C'è bisogno di partire dalla conoscenza dell'immobile e gli elementi di cui abbiamo parlato aiutano sicuramente, dopodiché la procedura deve essere avviata con un'azione volontaria del proprietario che conferisce i propri dati di valore in questa banca dati”.

Perché l'azione del proprietario è necessaria?

“Faccio un esempio molto banale: se in un fabbricato di 40 unità immobiliari, anche il 50% dei proprietari si approccia a questo metodo, quindi conferisce volontariamente la propria valutazione tramite il suo tecnico, alla fine l’Agenzia si troverà un lavoro già fatto.

Avrà già valori conferiti da tecnici su incarico dei proprietari e diventerà più facile la comparazione, perché a quel punto i disvalori saranno molto evidenti, ma soprattutto sarà più facile andare a ricercare coloro i quali non hanno voluto o non hanno potuto attivarsi in quel senso. Ci sarà una banca dati oggettiva, portata dai proprietari.

Un approccio di questo tipo potrebbe evitare i ricorsi, i contenziosi che in altre occasioni hanno bloccato completamente ogni tipo di possibile riforma. Su questo tema, su questo approccio, mi sembra che anche le associazioni rappresentative del mondo delle proprietà stiano convergendo”.

Ci sono le condizioni perché questo avvenga?

“Sì, perché tutto è reso più agevole dall’esonazione della Tasi sulla prima casa, dall’intervento sugli imbullonati, che ha alleggerito l’aspetto burocratico, e dalla possibilità di consultazione delle superfici. I tempi devono essere adeguati, si parla di un triennio ed è il periodo giusto.

L’attuale situazione della banca dati catastali non è riuscita a registrare il crollo dei valori. Oggi ci sono casi che espongono valutazioni catastali addirittura molto più alte del valore effettivo di mercato e sono situazioni che pesano sulle tasche dei cittadini. Ci sono anche casi opposti, ma non dobbiamo dimenticare che esistono situazioni che penalizzano il cittadino.

E’ necessario un riallineamento. Il tema è: il catasto deve diventare uno strumento dinamico, in grado di cogliere le modifiche che si verificano periodicamente”.

Da parte della politica c'è l'impegno a rendere più chiaro il quadro fiscale relativo al settore immobiliare?

“Io penso di sì. Penso che ci possano essere le condizioni di maturazione anche dal punto di vista legislativo. Però bisogna avere il coraggio di affrontare il tema senza ambiguità.

Oggi, prima di tutto, c'è bisogno di trasparenza. Il cittadino deve capire cosa sta succedendo e cosa può fare. Non ultimo, serve l'incentivo fiscale.

Il cittadino che si presenta volontariamente ad arricchire la banca dati, quindi svolge anche un'attività per conto dello Stato, deve avere riconosciuta in qualche modo questa attività, ad esempio con uno sgravio fiscale di un anno o con uno sconto sul tributo erariale”.