

## QUALITÀ DEI DATI PER LA RIFORMA DEL CATASTO

di **Ernesto A. Baragetti**

**C** è un paradosso che accompagna da decenni il dibattito sulla fiscalità immobiliare: tutti concordano che il catasto sia invecchiato, nessuno è riuscito finora a ringiovanirlo.

Il sistema estimativo poggia su una legge del 1939 e sull'ultima revisione generale degli estimi, ferma al biennio 1988-89. Misuriamo ancora le abitazioni in vani, un'unità che dice poco del valore reale: un vano in periferia e uno affacciato su una piazza storica pesano allo stesso modo, mentre il mercato li separa di multipli. Eppure la norma per passare al metro quadrato catastale esiste dal 1998, l'articolo 3 del Dpr 138: attende solo di essere applicata.

Non che siano mancati i tentativi. La delega fiscale del 2014 (legge 23, articolo 2) disegnava una revisione organica degli estimi: fu lasciata scadere nel giugno 2015, salvando le sole commissioni censuarie. Ci riprovò il governo Draghi nel 2021 con una logica prudente: cinque anni di mappatura, nuovi valori esclusi da ogni uso fiscale, decisioni rinviata a censimento concluso. Quei valori sarebbero stati disponibili dal 1° gennaio di quest'anno; la norma passò per un voto in commissione e cadde con la legislatura. In entrambi i casi non fu la tecnica a fermare tutto, ma il timore che aggiornare i valori significasse aumentare le tasse.

Gli strumenti, però, esistono. L'Anagrafe immobiliare integrata, istituita nel 2010 dall'articolo 19 del Dl 78, collega le banche dati catastali e di pubblicità immobiliare e può accogliere dati urbanistici, edilizi, energetici e sismici. Sperimentata in un centinaio di Comuni, va estesa a tutto il Paese e aperta a Comuni, professioni tecniche e cittadini.

Conoscere conviene a tutti: secondo la relazione del ministero dell'Economia e delle Finanze sull'evasione fiscale 2025, ogni anno sfuggono ai Comuni circa cinque miliardi di Imu, oltre un quinto di quanto dovrebbero incassare, con punte sopra il 30% nel Mezzogiorno.

Il punto delicato è il metodo. Le riforme calate dall'alto si sono arenate. La strada più solida, indicata dall'indagine conoscitiva della Commissione parlamentare di vigilanza sull'anagrafe tributaria, è quella opposta: un censimento che parte dal basso, con dichiarazioni dei contribuenti sul modello della precompilata, asseverate dai professionisti abilitati ai servizi catastali o confermate dal proprio cassetto fiscale, sostenute da una detrazione per il rilievo asseverato e da convenzioni con ordini e collegi per l'assistenza ai cittadini. I geometri, presenti in ogni Comune d'Italia, conoscono quel patrimonio edificio per edificio: una rete che la riforma farebbe bene a considerare un'infrastruttura, al pari di quella digitale.

Quanto al timore dell'aggravio, l'intuizione del

2021 resta valida e va completata: attribuire i nuovi valori mantenendo per un periodo transitorio i vecchi estimi e l'attuale tassazione, simulando in parallelo il prelievo sulle nuove basi imponibili. Solo così si calibrano le aliquote garantendo l'invarianza di gettito prima dell'entrata in vigore. Aggiornare le basi imponibili senza definire prima l'assetto del prelievo significherebbe ripetere gli errori del passato.

Un catasto aggiornato non serve solo al fisco: serve alla semplificazione amministrativa, alla gestione delle emergenze, alla prevenzione sismica, al governo del territorio. Il catasto non è una macchina per tassare: è lo specchio in cui il Paese guarda il proprio patrimonio, e da troppo tempo quello specchio restituisce un'immagine di quarant'anni fa. Il compito della politica è decidere se e come tassare; quello dei tecnici è far sì che decida su dati veri. Noi siamo pronti.

*Consigliere nazionale del Consiglio nazionale dei geometri e dei geometri laureati, con delega al catasto*

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Peso: 16%