

Rappresentanti delle associazioni immobiliari nelle commissioni censuarie

Catasto apre ai contribuenti

Valori e rendite controllabili e impugnabili

DI CORRADO SFORZA FOGLIANI

Il nuovo catasto attribuirà, anzitutto, a ogni unità immobiliare, un valore patrimoniale (novità assoluta) e anche una rendita (rappresentativa del reddito ritraibile dall'immobile).

La seconda novità (assoluta, anch'essa) è che rendite e valori patrimoniali saranno individuati attraverso algoritmi (e cioè, attraverso funzioni statistiche), che serviranno ad applicare valori e redditi rilevati alla consistenza delle singole unità immobiliari. Che, terza novità, non sarà più espressa in vani catastali come è oggi (differenti da zona censuaria a zona censuaria), ma in metri quadrati. Con effetti, da questo punto di vista e salvo che per gli immobili storico-artistici (caratterizzati da grandi spazi), indubbiamente perequativi. Gli anni di riferimento sui quali dovranno lavorare le commissioni censuarie provinciali (ed, eventualmente, la commissione censuaria centrale) per stabilire il valore patrimoniale (che servirà per la tassazione delle transazioni) e le rendite (su

cui si baseranno le imposte reddituali), sono quelli del 2011, 2012 e 2013.

È impossibile, in questo momento, stabilire se col nuovo catasto si andrà a pagare di più o di meno. Per farlo, occorrerebbe sapere quali redditi e quali valori patrimoniali saranno accertati, tenendo in ispecie presente la caduta nel mercato che si è realizzata particolarmente negli ultimi due anni. In ogni caso, il discorso in questione dovrà essere all'evidenza col-

legato al livello delle aliquote impositive e soprattutto dovrà essere rispettoso del principio dell'invarianza del gettito stabilito dalla legge delega, invarianza da calcolarsi, come suggerito da Confedilizia, a livello comunale (e, quindi, facilmente controllabile).

Le garanzie per un catasto in contraddittorio delle parti interessate sono comunque precise, finché saranno rispettate (o non modificate).

Le funzioni statistiche, anzitutto, andranno pubblicate. Lo si è ottenuto, ed è un risultato assolutamente inedito. Anche gli studi di settore, infatti, sono redatti con algoritmi, che peraltro non vengono assolutamente resi pubblici.

Ancora, i rappresentanti delle associazioni del mondo immobiliare (e, in particolare, della proprietà edilizia) saranno chiamati a far parte delle commissioni censuarie (che fra i primi loro compiti hanno proprio quello della validazione degli algoritmi).

Da ultimo, valori patrimoniali e rendite saranno impugnabili nel merito (nella congruità, cioè). Ed è, questa, cosa assolutamente, anch'essa, inedita (finora, le rendite erano impugnabili meramente per

motivi di legittimità). L'importanza del rimedio di merito, che si è finalmente ottenuto, dopo anni e anni di insistenza nelle sedi competenti, è stata sottolineata dal presidente della commissione finanze della camera onorevole Capezone, sia in dichiarazioni di stampa che al convegno del coordinamento legali della Confedilizia («I contribuenti avranno la possibilità di difendersi anche nel merito e di far valutare valori e rendite nella loro congruità. È un catasto per superare sperequazioni e situazioni incoerenti, costruito rafforzando gli elementi tipici di uno stato di diritto»).

Da ultimo. Il nuovo catasto sarà attivato, si ritiene, nel giro di quattro-cinque anni. Ma da dove si comincerà? Il governo, al proposito, ha accettato un positivo ordine del giorno dell'onorevole Pagano che impegna l'esecutivo ad avviare la revisione catastale «tenendo in maggior conto la redditività dei fabbricati e avviando da questo elemento la revisione del processo estimativo». Naturalmente, ai fini di un compiuto giudizio sulla riforma, molto dipenderà dai contenuti del decreto legislativo di attuazione. Il suo percorso dovrà essere attivamente monitorato perché pieno sia il rispetto dei principi stabiliti dalla legge delega.



Corrado Sforza Fogliani

Aumento Tasi, voce ai partiti

Il presidente confederale ha dichiarato: «Nell'incontro col governo, il partito della spesa locale l'ha avuta vinta. I comuni hanno ottenuto di poter aumentare la Tasi a carico di proprietari e inquilini nonostante le camere avessero, in sede di legge di stabilità, respinto questo aumento. L'alta burocrazia e il ministero

dell'economia hanno voluto la rivincita. Si tratta dell'ennesima misura che scoraggia, tra l'altro, l'affitto e aggrava quindi l'emergenza abitativa. Ora la parola è al parlamento e, in particolare, ai partiti della maggioranza e dell'opposizione che questo aumento hanno sempre combattuto, anche sulla base del principio che solo la spesa comunale non può essere per definizione incompressibile».



ALLUVIONI***Ripensare
la difesa
del suolo***

Il presidente confederale ha dichiarato: «Il sistema della difesa idrogeologica deve rispondere a un unico criterio e a uniche direttive. Va ripensato, visti i risultati: l'Italia è sott'acqua. I Consorzi di bonifica rappresentano un sistema dispersivo, incoerente, tremendamente costoso. Le loro competenze sulla pretesa difesa degli immobili urbani e relativi territori (essendo costituzionalmente impossibile la loro abolizione tout court, stante l'aspetto privatistico irriguo, al quale solo rispondono) vanno trasferite alle province o alle previste unioni dei comuni, già titolari del confermato tributo ambientale, e ciò unitamente alla relativa imposizione tributaria, peraltro da rivisitarsi in contraddittorio con le parti sociali, non riguardante il settore irriguo, imposizione che assomma a più di 200 milioni all'anno di euro e che sommata all'irrigua sfiora i 600 milioni di euro all'anno. Una seria commissione di inchiesta sulle responsabilità consortili per il paese dissesto di cui l'Italia è vittima in questi giorni, come già diverse altre volte, s'impone».