

L'intervento

Riformare il Catasto, un'esigenza di civiltà

Corrado Sforza Fogliani *

Rifare il Catasto fabbricati (che entrerà in vigore, comunque, all'incirca fra cinque anni) è nell'interesse di tutti, ma dei proprietari anzitutto. A patto, però, che esso censisca i reali redditi ed i reali valori immobiliari.

Le attuali "rendite" dovrebbero rappresentare i redditi ordinariamente ritraibili (quindi, i canoni percepibili depurati di spese, imprevisti e così via, per un coacervo di voci pari - così i catastisti hanno sempre stimato - al 30 per cento dei canoni stessi). Non li rappresentano per niente, invece; la revisione del '90, infatti, censì paradossalmente solo i valori, trasformati poi in (finte) "rendite" con elementari, per non dire altro, coefficienti di - pretesa - fruttuosità (addirittura: 1, 2 e 3, rispettivamente per case, uffici e negozi). Un procedimento assurdo, con coefficienti uguali per tutta Italia e per ogni zona censuaria. Tanto assurdo che tutti - anche sedenti su importanti, pubbliche cattedre politiche - credono oggi, non del tutto inopportuno, che si paghi sul valore degli immobili. Un procedimento tanto assurdo che fu inesorabilmente, e clamorosamente, bocciato - su ricorso della Confedilizia - da Tar e Consiglio di Stato. Senonché, dopo la sua "legificazione" da parte del Governo Andreotti (sembrano tempi giurassici, ma erano solo vent'anni fa), la Corte costituzionale li lasciò sopravvivere "provvisoriamente" perché era annunciata come imminente la realizzazione della riforma fiscale del nuovo Fisco. Così imminente che quelle rendite bislacche sono ancora in vigore oggi (si sa, in Italia non c'è niente di più

definitivo del provvisorio).

Ma questo, non è ancora tutto. Quelle "rendite", infatti, sono state - tutte, in un sol colpo - aumentate del 5 per cento dal Governo Prodi e di recente, smodatamente, dal Governo Monti (60 per cento per le case e così via).

Dire che rendite come queste meritino di essere mandate subito nel dimenticatoio, è poco. Non rappresentano niente, se non il crescente assatanamento per i soldi che accomuna oggi (a differenza di ieri) politici e burocrati, categorie entrambe preoccupate - salvo alcune eccezioni - dei propri privilegi e dei propri stipendi. Tanto più che gli indiscriminati aumenti delle rendite varate da Prodi e

Monti non hanno fatto altro - furono infatti varate pur di incassare sempre di più - che esaltare le già esistenti sperequazioni esistenti da zona a zona, da categoria a categoria, inevitabilmente sortite da un procedimento che più superficiale non poteva certo essere.

Rifare il Catasto è un'esigenza di civiltà, dunque, oltre che un'adesione all'invito (indiretto, ma chiaro) di un qualificante organo come la Corte costituzionale. Ma occorre, però, che il nuovo Catasto - per essere "equo e trasparente", come dice la legge delega - ricerchi fino in fondo la realtà (e non, di fare cassa e basta).

Farlo - anche ammesso che lo si voglia - non sarà facile. Intanto, dovrà per forza di cose essere un Catasto algoritmico (così prescrivono la legge delega e i tempi stessi), con un margine di errore - come è avvenuto in Spagna, con conseguente rivolta popolare - del 20-25 per cento (che con le tasse al livello attuale non è proprio poco) e quindi - giacché non si è per demagogia voluto considerare l'esempio spagnolo, come avevamo proposto - si dovrà fare dopo ciò che si poteva (e doveva) fare prima. In secondo luogo, sarà un Catasto non di vani, ma di metri quadrati: con conseguente penalizzazione, se non si studierà un correttivo che per ora neppure si intravede, di tutti gli immobili storico artistici, ma soprattutto di ogni proprietario che abbia ereditato un'unità immobiliare di ampia superficie senza poterlo oggi vendere perché nessuno l'acquisterebbe.

Lo stesso discorso (l'aggancio alla realtà, cioè) vale per i valori, che saranno - come detto - censiti accanto ai redditi, sempre come per gli stessi (algoritmi e superfici in metri).

Il problema, dunque, non è "riforma sì, riforma no". Il problema è che si voglia davvero fare un Catasto equo (come si proclama) e ad invarianza di gravame dei tributi (ed invarianza a livello comunale - come abbiamo ottenuto - e non, nazionale e quindi - come sempre finora - incontrollabile).

La partenza del Governo - con lo schema di decreto legislativo sulle Commissioni censuarie - non è stata buona. La Commissione Finanze del Senato (col presidente Marino in prima persona) ha sudato le fatiche di Ercole solo per ottenere la certezza che il mondo immobiliare sia rappresentato, e in tutte le sezioni: rappresentato, comunque, nella proporzione - ad es., nella Commissione centrale catastale - di 1 a 10 (essendo questi ultimi tutti di parte pubblica o

parapubblica o governativa, quindi in assoluta maggioranza). Ed altrettanta fatica ha dovuto - paradossalmente - fare la Commissione Finanze della Camera (presidente Capezzone, che pure ha dovuto battersi in prima persona per ottenere il solo rispetto dei principi liberali fissati dalla legge delega) per ottenere che la sostituzione dei componenti della Commissione sia prevista non per la sola rappresentanza pubblica, ma anche per i componenti privati. Altrettanto, perché il ricorso contro le decisioni delle Commissioni

locali sia possibile non solo per l'Agenzia delle entrate, ma anche per le rappresentanze dei contribuenti.

Se - in uno Stato pretesamente di diritto - si sono dovute strappare coi denti previsioni di questo genere - che avrebbero dovuto essere pacifiche -, se - insomma - il buon giorno si vede dal mattino, la partenza non è stata confortante (ed è bene che il Governo lo sappia). La palla, infatti, in questo momento è proprio all'Esecutivo.

** Presidente Confedilizia*

