

Tra gli interventi più urgenti che Savoncelli segnala al governo c'è la riforma del catasto

# Rivediamo il sistema estimativo

## L'attuale fiscalità immobiliare è fonte di sperequazioni

DI MAURIZIO SAVONCELLI\*

**S**e il governo Conte intende assecondare le istanze di cambiamento che hanno configurato l'inedito assetto politico della XVIII legislatura, la direzione obbligata è quella della semplificazione amministrativa e della riduzione delle disuguaglianze economiche all'interno della società. Tra gli interventi più urgenti in tal senso, la categoria dei geometri ritiene doveroso riportare l'attenzione sulla riforma del catasto dei fabbricati, già dimenticata nonostante fosse contemplata dal Programma nazionale di riforma 2016 rientrante nel Documento di economia e finanza del Mef. La riforma del catasto dei fabbricati è una priorità per il Paese: promuovere un processo di revisione del sistema estimativo mediante la lettura aggiornata del patrimonio immobiliare e l'introduzione di una banca dati dinamica, è la sola via per correggere sperequazioni e iniquità che caratterizzano gli attuali meccanismi della fiscalità immobiliare, ancorati al valore di rendite catastali calcolate decenni addietro,

**I geometri ritengono doveroso riportare l'attenzione sulla riforma del catasto dei fabbricati, promuovendo l'introduzione di una banca dati dinamica, sola via per correggere sperequazioni e iniquità degli attuali meccanismi di fiscalità immobiliare ancorati al valore di rendite catastali sulla base di configurazioni urbane, sociali e reddituali delle quali oggi non vi è più traccia.**

sulla base di configurazioni urbane, sociali e reddituali delle quali oggi non vi è più traccia.

Un intervento di questa portata avrebbe due ordini di conseguenze: apporterebbe benefici in termini di equità fiscale e contributiva ad oltre 20 milioni di proprietari immobiliari; costituirebbe un tassello importante (per sua natura, l'unico imputabile esclusivamente alla volontà politica) del processo evolutivo di cui si è reso protagonista il catasto italiano, che nei passaggi da Ufficio tecnico erariale a Ufficio del territorio, poi da Agenzia del territorio ad Agenzia delle entrate, ha percorso non poche tappe che conducono all'eccellenza, in ambito nazionale e internazionale. Tra le più significative, l'introduzione delle procedure informatizzate Pregeo (Pretrattamento geometrico) e Docfa (Documenti catasto



fabbricati), la cui portata innovativa risiede principalmente nella capacità di aver «provocato» un cambio radicale del modus operandi dei professionisti, consentendo loro di andare nella direzione di una semplificazione resa possibile dalla digitalizzazione dei processi e delle procedure.

Dal canto loro, i professionisti tecnici sono stati parte attiva del cambiamento: grazie al coinvolgimento voluto nel tempo dai vertici di largo Leopardi, gli stessi hanno potuto dare un impulso significativo allo sviluppo di servizi finalizzati alla semplificazione degli adempimenti e all'utilizzo dei canali telematici. Valgono ad esempio l'anagrafe Immobiliare Integrata, capace di garantire la gestione omogenea delle banche dati attraverso la corretta determinazione degli immobili, della relativa base imponibile, dei soggetti d'imposta titolari di diritti reali; il nuovo Sistema integrato del territorio (Sit), che consente la geolocalizzazione di ciascun soggetto immobiliare, integrandone le informazioni identificative, tecniche, censuarie e reddituali ai fini fiscali; l'Anagrafe dei titolari, che identifica correttamente i soggetti titolari di diritti reali sugli immobili, basandosi sull'integrazione delle banche dati catastali e di pubblicità immobiliare.

In particolare i geometri, ai quali è riconosciuta la più ampia competenza in ambito catastale, hanno fornito contributi importanti nello sviluppo dei processi di implementazione e miglioramento degli archivi

cartografici, catastali e di pubblicità immobiliare; di gestione unitaria dell'infrastruttura tecnologica, di integrazione dei dati e dei processi, di controllo di qualità. Oggi, anche grazie a questa sinergia, l'Agenzia delle entrate è in grado di offrire un buon servizio pubblico, riducendo le criticità a livelli quasi fisiologici: i cittadini possono accedere, ad esempio, alla consultazione dinamica della cartografia catastale, alle informazioni reddituali degli immobili, alla dichiarazione di successione online, all'ispezione ipotecaria degli

immobili di cui si è titolari del diritto di proprietà o di altri diritti reali di godimento ecc. Senza dimenticare, poi, la specificità del modello organizzativo, divenuto un riferimento anche per altri settori della pubblica amministrazione. I risultati sin qui ottenuti, in negabilmente positivi, devono spingere ad una riflessione circa il metodo attraverso il quale imprimere una ulteriore spinta al cambiamento, rendendo finalmente strutturale la realizzazione di un sistema catastale adeguato alla realtà odierna, capace di cogliere

i segnali di trasformazione urbana e renderli intelligibili da tutti i soggetti che sono parte attiva nella gestione del territorio. In un contesto così delineato, potrebbe finalmente trovare piena operatività una banca dati flessibile e dinamica, adeguata e rispondente alle variazioni del mercato immobiliare, aggiornabile in tempo reale grazie al coinvolgimento dei cittadini e per il tramite dei professionisti tecnici. Soprattutto, capace di configurarsi come uno strumento al servizio di nuove politiche di fiscalità immobiliare, rispettose di quel principio di progressività stabilito dall'articolo 53 della Costituzione italiana. Per raggiungere gli obiettivi sopra citati sarà necessario investire prioritariamente nelle figure professionali di area tecnica, capaci sia di preservare lo straordinario patrimonio storico e tecnologico del catasto italiano (nel 2016, una grande mostra ne ha celebrato i 130 anni), sia di innalzare i livelli di innovazione e qualità dei servizi erogati e, più in generale, la competitività e l'efficacia dell'Agenzia. A ciò si aggiunga che la possibilità di disporre di risorse tecniche immediatamente operative reca con sé la valorizzazione di quelle amministrative, nonché un auspicabile equilibrio tra le due strutture.

\*Presidente Cngegl

Pagina a cura  
DEL CONSIGLIO NAZIONALE  
GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI

### LA FORZA DELLA PROPOSTA ELABORATA DAL CNCEGL NEL 2015

## Modifiche possibili in tempi brevi

La revisione del catasto dei fabbricati è una sfida cruciale per il paese: rappresenta lo strumento più efficace per correggere sperequazioni e iniquità diffuse che incidono negativamente sul rapporto tra il fisco e i contribuenti. Con l'obiettivo di fornire un contributo in questa direzione, già nel 2015 il Cngegl ha elaborato la «proposta metodologica di revisione degli estimi catastali», ispirata a quattro linee-guida: equità, aggiornamento dei dati, trasparenza, limitazione del contenzioso.

Da un punto di vista metodologico, la proposta (che impiega una funzione estimativa statistica e prevede un sistema di valutazione uniforme per la stima del valore patrimoniale e della rendita degli immobili ai fini catastali) presenta due punti di forza:

- soddisfa l'esigenza di attuare la riforma del catasto in tempi rapidi prevedendo, sin dalle prime fasi di revisione, l'ottimizzazione di un sistema interrelato di fonti, dati e informazioni già presenti nel mercato immobiliare e presso le banche dati, oltre che nel patrimonio conoscitivo dei professionisti di area tecnica;
- elimina le distorsioni insite nel calcolo della base imponibile, assegnando equi-

librio al sistema della fiscalità immobiliare: le linee guida prevedono il contrasto all'obsolescenza e alla staticità del sistema censuario attuale mediante la realizzazione di una banca dati capace di registrare tempestivamente le modifiche del territorio e del mercato immobiliare, nonché la ridefinizione dei criteri che concorrono alla determinazione della base imponibile secondo procedimenti uniformi e oggettivi, abbattendo l'ampia discrezionalità in essere.

Tuttavia, per rendere strutturali queste dinamiche, la sola bontà metodologica non basta: occorre prevedere la possibilità di operare la stima del patrimonio immobiliare italiano «sul campo», ossia sul territorio, e non «a tavolino». Questa modalità rappresenterebbe il più importante segnale di discontinuità con il passato: la revisione degli estimi operata nel 1992 (la prima dagli anni quaranta) si è rivelata fallimentare perché realizzata attraverso una rivalutazione esclusivamente monetaria, senza procedere ad una rilettura tecnico-estimativa del territorio, utile a ridurre l'incoerenza tra i valori catastali e la realtà dinamica del mercato immobiliare.