



Circolare n.20 Prot. n. 219/2019 del 10/06/2019

Federazione Nazionale dei Chimici e dei Fisici
P.zza San Bernardo, 106
00183 Roma
cnc@chimici.it

Consiglio Nazionale dei Dottori
Agronomi e dei Dottori Forestali
Via Po, 22
00198 Roma
serviziogregreteria@conaf.it

Consiglio Nazionale dei Geologi
Via Vittoria Colonna, 40
00193 Roma
ufficioaffarigenerali@cngeologi.it

Consiglio Nazionale dei Geometri
e dei Geometri Laureati
P.zza Colonna, 361
00187 Roma
cng@cng.it

Consiglio Nazionale degli Ingegneri
Via XX Settembre n. 5
00187 Roma
segreteria@cni-online.it

Consiglio Nazionale dei Periti Agrari
e dei Periti Agrari Laureati
Via Principe Amedeo, 23
00185 Roma
info@peritiagrari.it

Consiglio Nazionale dei Periti Industriali
e dei Periti Industriali Laureati
Via in Arcione, 71
00187 Roma
cnpi@cnpi.it

Ordine Nazionale dei Tecnologi Alimentari
Via degli Uffici del Vicario, 49
00186 Roma
info@tecnologiaalimentari.it

CONSIGLI NAZIONALI:

ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI – FEDERAZIONE CHIMICI E FISICI - DOTTORI AGRONOMI E DOTTORI FORESTALI - GEOLOGI – GEOMETRI
E GEOMETRI LAUREATI - INGEGNERI - PERITI AGRARI E PERITI AGRARI LAUREATI - PERITI INDUSTRIALI E PERITI INDUSTRIALI LAUREATI - TECNOLOGI ALIMENTARI

Sede: Via Barberini 68, 00187 Roma – tel: 06.42017973 – info@reteprofessionitecniche.it – info@pec.reteprofessionitecniche.it

Associazione costituita con atto notarile in data 26/6/2013 - Rep. N° 79992 – Racc. N° 29562- CF 97767480581



Consiglio Nazionale degli Architetti,
Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori
Via di Santa Maria dell'Anima, 10
00186 Roma
direzione.cnappc@awn.it

Circolare n.20 Prot. n. 219/2019

Roma, 10/06/2019

Oggetto: Informativa su audizione RPT nell'ambito dell'esame sull'indagine conoscitiva «per una riforma della fiscalità immobiliare, equità, semplificazione e rilancio del settore».

Cari Presidenti,

mercoledì 17 aprile ha avuto luogo, presso la Commissione parlamentare di vigilanza sull'anagrafe tributaria, l'audizione della Rete Professioni Tecniche nell'ambito dell'esame sull'indagine **conoscitiva «per una riforma della fiscalità immobiliare, equità, semplificazione e rilancio del settore».**

La delegazione, coordinata dal Presidente Maurizio Savoncelli (CNGeGL) e composta dal Presidente Sabrina Diamanti (CONAF), e dal Dott. Antonio Barattin (CNPI), ha rappresentato l'esigenza di giungere ad una riforma organica che comprenda non solo strumenti legislativi di carattere urbanistico ma anche di natura fiscale e che parta dal coinvolgimento dei cittadini e degli enti locali attraverso il necessario contributo delle professioni, in particolare quelle tecniche, che dispongono di strumenti e competenze utili ad intervenire sugli aspetti più delicati ed urgenti. Infatti, dopo aver ribadito l'importanza e l'utilità del catasto italiano, sono state individuate le problematiche che affliggono, nello specifico, il catasto dei fabbricati che non riesce più a rappresentare la reale situazione dei valori del mercato soprattutto dopo la lunga crisi che ha colpito il settore.

La Rete Professioni Tecniche ha, quindi, evidenziato come al cittadino andranno forniti dati oggettivi al fine di una valutazione quanto più reale possibile che possa

CONSIGLI NAZIONALI:

ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI – FEDERAZIONE CHIMICI E FISICI - DOTTORI AGRONOMI E DOTTORI FORESTALI - GEOLOGI – GEOMETRI
E GEOMETRI LAUREATI - INGEGNERI - PERITI AGRARI E PERITI AGRARI LAUREATI - PERITI INDUSTRIALI E PERITI INDUSTRIALI LAUREATI - TECNOLOGI ALIMENTARI

Sede: Via Barberini 68, 00187 Roma – tel: 06.42017973 – info@reteprofessionitecniche.it – info@pec.reteprofessionitecniche.it

Associazione costituita con atto notarile in data 26/6/2013 - Rep. N° 79992 – Racc. N° 29562- CF 97767480581

consentirgli di misurarsi con la realtà del settore. Successivamente, abbiamo segnalato l'esigenza di aggiornare la normativa del catasto ancora troppo rigida e ferma ad un mercato immobiliare che ormai non esiste più ed, in conclusione, abbiamo chiarito che sarà necessario avere la possibilità di confrontarsi con l'Agenzia delle entrate in maniera diversa, secondo un metodo più dialogante con l'obiettivo di riuscire a determinare in modo corretto ed equo, quanto dovuto.

Inoltre, è il caso di sottolineare l'attenzione dei parlamentari che hanno contribuito, con osservazioni, al confronto istituzionale, in quanto stimolati dagli interventi dei delegati della Rete Professioni Tecniche ai quali va il nostro più sentito ringraziamento.

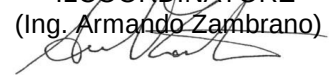
Infine si riporta, per opportuna conoscenza, il resoconto stenografico pubblicato sul sito istituzionale della Camera dei Deputati relativa all'audizione in oggetto e la memoria trasmessa alla Commissione parlamentare di vigilanza sull'anagrafe tributaria

Un cordiale saluto,

IL SEGRETARIO
(Dott. Chim. Nausicaa Orlandi)



IL COORDINATORE
(Ing. Armando Zambrano)



CONSIGLI NAZIONALI:

ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI – FEDERAZIONE CHIMICI E FISICI - DOTTORI AGRONOMI E DOTTORI FORESTALI - GEOLOGI – GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI - INGEGNERI - PERITI AGRARI E PERITI AGRARI LAUREATI - PERITI INDUSTRIALI E PERITI INDUSTRIALI LAUREATI - TECNOLOGI ALIMENTARI

Sede: Via Barberini 68, 00187 Roma – tel: 06.42017973 – info@reteprofessionitecniche.it – info@pec.reteprofessionitecniche.it

Associazione costituita con atto notarile in data 26/6/2013 - Rep. N° 79992 – Racc. N° 29562- CF 97767480581

XVIII LEGISLATURA

Commissione parlamentare di vigilanza sull'anagrafe tributaria

Resoconto stenografico della Camera dei Deputati

Audizione Rete Professioni Tecniche

Seduta n. 3 di Mercoledì 17 aprile 2019

Delegazione RPT: Maurizio Savoncelli, Sabrina Diamanti, Antonio Daniele Barattin

MAURIZIO SAVONCELLI, *presidente del Consiglio nazionale dei geometri e dei geometri laureati*. Grazie, presidente. Buongiorno a tutti. Rappresento questa mattina la **Rete delle professioni Tecniche**, **l'associazione che comprende nove consigli nazionali delle professioni tecniche: degli ingegneri, degli architetti, dei geometri, dei periti industriali, dei periti agrari, dei geologi, dei chimici, dei dottori agronomi forestali e dei tecnologi alimentari**. Ovviamente, nella Rete sono rappresentate anche tutte le categorie che si occupano di fiscalità immobiliare, soprattutto di tematiche catastali.

Rappresento io oggi la Rete, perché ovviamente la categoria dei geometri è quella più vicina alle tematiche del mondo immobiliare, soprattutto dal punto di vista della fiscalità.

Vi ringrazio veramente perché quello trattato questa mattina è un tema di grandissima valenza, e anche contestualizzato in un momento storico in cui il mercato immobiliare ha bisogno di una scossa, ha bisogno di strumenti importanti, anche nell'ambito di quel percorso che il nostro Paese dovrà fare, che speriamo parta prima possibile, di rigenerazione di un tessuto urbano, di riqualificazione delle nostre città, di rivisitazione delle nostre periferie.

Per fare questo c'è bisogno, oltre che degli strumenti legislativi di carattere urbanistico, di carattere giuridico – qualcosa mi sembra che anche nell'ultimo provvedimento del Governo sia emerso, e lo salutiamo molto positivamente – c'è bisogno anche di un accompagnamento di carattere fiscale. Un'impresa, un'iniziativa immobiliare sta in piedi, infatti, se oltre alle misure di carattere urbanistico e di carattere legislativo, ci sono anche le misure fiscali che possano consentire questo tipo di attività.

Abbiamo avuto occasione di seguire l'audizione che recentemente avete fatto con il direttore dell'Agenzia delle entrate, sulla quale devo dire che ci troviamo in grande sintonia per tutto l'*excursus* che il direttore ha fatto relativamente al catasto italiano. Lo chiamo ancora così perché è un termine noto a tutti. Conoscete le vicissitudini: un tempo, era l'Ufficio tecnico erariale, poi Agenzia del territorio, ora inglobato nell'Agenzia delle entrate.

Faccio un inciso, per quello che può servire, ma penso che sia importante dirlo. Dobbiamo salvaguardare quell'istituzione. Dobbiamo salvaguardare le professionalità interne dell'Agenzia delle entrate area territorio, perché là dentro ci sono gli strumenti, ci sono tutte le conoscenze, tutte le competenze per mettere a regime un sistema fiscale importante.

Voi sapete che la cosiddetta rendita catastale che accompagna ogni unità immobiliare è l'elemento a cui

CONSIGLI NAZIONALI:

ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI – FEDERAZIONE CHIMICI E FISICI - DOTTORI AGRONOMI E DOTTORI FORESTALI - GEOLOGI – GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI - INGEGNERI - PERITI AGRARI E PERITI AGRARI LAUREATI - PERITI INDUSTRIALI E PERITI INDUSTRIALI LAUREATI - TECNOLOGI ALIMENTARI

Sede: Via Barberini 68, 00187 Roma – tel: 06.42017973 – info@reteprofessionitecniche.it – info@pec.reteprofessionitecniche.it

Associazione costituita con atto notarile in data 26/6/2013 - Rep. N° 79992 – Racc. N° 29562- CF 97767480581

si fa riferimento in tutte le imposizioni fiscali. Sulla base della rendita catastale si calcola l'IMU, si calcolano tutte le diverse imposte, si calcola soprattutto il valore nelle transazioni immobiliari. È importante, quindi, che questo sia un elemento reale.

Relativamente all'*excursus* fatto dal direttore, devo dire che insieme alle professioni tecniche, alle categorie tecniche, negli ultimi trent'anni l'ufficio del territorio prima, il catasto, come lo chiamiamo tutti, ha fatto percorsi enormi. Il nostro è uno dei migliori catasti a livello mondiale, costruito negli anni Trenta-Quaranta con un impianto caratterizzato proprio dalla presenza sul territorio. Trent'anni fa è poi partita questa riforma epocale che ha accompagnato la digitalizzazione.

Il catasto dei terreni con la circolare n. 2/88 ha praticamente trasferito l'iniziativa, l'attività storica dell'ufficio, con le famose lustrazioni, al cittadino. Oggi, quindi, il catasto dei terreni è aggiornato dal cittadino tramite i propri professionisti. A ogni passaggio di proprietà, a ogni frazionamento afferente a una divisione ereditaria, a ogni accatastamento di nuovo fabbricato, il cittadino in autonomia con il proprio professionista provvede all'adeguamento e all'aggiornamento della mappa catastale.

Voi capite che, se il cittadino è consapevole di quello che sta facendo, si rende anche più disponibile. Legge la cosa molto meno come una vessazione, perché è un'attività propria finalizzata a qualcosa che deve fare.

Il risultato di questi trent'anni di attività sul catasto dei terreni è che le mappe sono sostanzialmente rifatte completamente, sono verificate sul posto. Ora, non entro nei dettagli, però ogni punto fiduciale è verificato, ogni triangolo è verificato di volta in volta da professionisti diversi, che verificano anche il lavoro fatto da quello precedente. È, quindi, un sistema che funziona. È una maglia che si sta componendo.

Rimarranno dei buchi, ovviamente, nei territori dove non si opera. Mi riferisco ai territori boschivi, dove ovviamente o passa un elettrodotto o una galleria, sennò nessuno ci mette mano, però la parte più importante è sicuramente molto aggiornata.

Abbiamo anche tolto un po' di quelle vecchie lacune ascrivibili a situazioni complesse, dove magari c'era un'eredità con cinquanta eredi, uno in Canada, uno in America, uno nel Venezuela. Abbiamo anche fatto questa pulizia. Si chiama allineamento nei soggetti, tecnicamente. Rimane ancora, ovviamente, qualche situazione da sistemare, perché ci sono le usucapioni, le morti presunte, ma la pulizia è stata molto efficace.

Il problema, e vado al cuore del tema, è il catasto dei fabbricati. Lì nasce il problema della rendita catastale. Lì nasce il *vulnus*. Purtroppo, una delega che il Parlamento aveva assegnato al Governo nella precedente legislatura è morta lì, non è stata attuata, ed è stato un peccato. Oggi, infatti, il catasto dei fabbricati non rappresenta la reale situazione dei valori – parliamo di catasto dei valori – del mercato immobiliare.

Pensate che questa crisi che attanaglia il nostro Paese ormai da più di dieci anni, che ha fatto registrare un crollo sostanziale dei valori immobiliari, dal catasto non è stata misurata, non è stata osservata, perché siamo ancora alle norme del 1939 e agli estimi degli anni Novanta, in pieno *boom* economico, ancora con i valori altissimi. Il catasto, avendo questo sistema rigido, non dinamico, è rimasto lì. Per assurdo, succede spesso che la transazione avvenga a una cifra inferiore, se non dimezzata, rispetto alle valutazioni ascrivibili e dedotte dalla rendita catastale. C'è bisogno di una riforma che possa consentire al cittadino di misurarsi con la realtà del mercato. Noi riteniamo che questa riforma, però, debba essere improntata a un elemento di novità, e quindi non una riforma calata dall'alto. Nella precedente legislatura c'era stato un approccio alla riforma, poi bloccata, come ancora calata dall'alto, basata su algoritmi, su trasformazioni da vano a superficie non ben comprese dal cittadino.

Il cittadino, se si comincia a parlare di algoritmo, va in crisi, e invece deve avere la possibilità di

CONSIGLI NAZIONALI:

ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI – FEDERAZIONE CHIMICI E FISICI – DOTTORI AGRONOMI E DOTTORI FORESTALI – GEOLOGI – GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI – INGEGNERI – PERITI AGRARI E PERITI AGRARI LAUREATI – PERITI INDUSTRIALI E PERITI INDUSTRIALI LAUREATI – TECNOLOGI ALIMENTARI

Sede: Via Barberini 68, 00187 Roma – tel: 06.42017973 – info@reteprofessionitecniche.it – info@pec.reteprofessionitecniche.it

Associazione costituita con atto notarile in data 26/6/2013 - Rep. N° 79992 – Racc. N° 29562- CF 97767480581

confrontarsi con l'Agenzia non come con un nemico, ma come con un elemento con il quale collaborare per riuscire a determinare in modo corretto, equo, il proprio dovuto. In questo momento, abbiamo cittadini che pagano di più e cittadini che pagano meno.

Questa riforma dovrebbe essere fatta, come dicevo, dal basso, con un'iniziativa che parta dal cittadino, che spontaneamente vada a conferire, come è successo un po' nell'ambito del catasto terreni, il valore del proprio immobile.

Poi capite bene che, a fronte di un'attività di questo tipo, si potrebbe creare per esempio la situazione per cui in un condominio di quaranta unità immobiliari venti fanno quest'attività, e allora diventa più facile per tutti, soprattutto per l'Agenzia, fare degli accertamenti e sostituire, surrogare l'attività del cittadino inadempiente dicendogli: guarda che il tuo vicino di casa ha dichiarato questo valore, quello sopra di te quest'altro, quello sotto uguale, quindi il valore evidentemente è questo.

Ci sono altre caratteristiche che questa riforma dovrebbe avere, come quella di cui dicevo prima, la dinamicità. A fronte, per esempio, di una crisi come quella che stiamo vivendo, l'attuale sistema catastale non la registra. Vi faccio degli esempi ancora molto evidenti.

Abbiamo ancora nel quadro normativo una categoria catastale, che è la categoria A1, i fabbricati di lusso, ascrivibili a unità immobiliari che sicuramente nel primo dopoguerra, in epoche diverse, potevano avere quelle caratteristiche. Abbiamo molte città, come Milano, Genova, che è la città con il maggior numero di unità immobiliari classificate in categoria A1. Oggi, avere un'unità immobiliare classificata in categoria A1 è come avere una malattia.

L'A1, infatti, non sconta la prima casa: se vendo, il mio acquirente non ha il beneficio della prima casa. Soprattutto, non posso accedere all'incentivo fiscale. Questo provoca l'abbandono addirittura di interi condomini, perché gli immobili sono di fatto invendibili, o difficilmente collocabili. Capite bene la scelta di un acquirente che cerca un immobile e in partenza sa che non può avere l'agevolazione fiscale per la prima casa rispetto a quella ordinaria e che, se fa l'intervento, non può neppure accedere all'incentivo fiscale.

Un'altra cosa importantissima che dovrebbe essere inserita in questa riforma è una lettura aggiornata del territorio. Noi abbiamo pezzi di città ascrivibili prevalentemente all'espansione delle città degli anni Settanta e Ottanta, quando quei territori erano ancora periferici, spesso anche non infrastrutturati. Oggi, al contrario, quei territori – non faccio esempi, perché ce ne sarebbero tantissimi – sono di grande pregio, e magari sono ancora classificati in categoria A2, in categoria A3, perché allora, quando sono stati censiti, quel territorio, quella zona di città non era di pregio. Al contrario, abbiamo centri storici o zone marginali del centro storico importanti magari quarant'anni fa, cinquant'anni fa che sono svalutati, perché quei territori non hanno più quelle caratteristiche.

Stiamo parlando di una normativa che ha settant'anni. Oggi, trattiamo ancora le unità immobiliari quando le classiamo con l'unità tipo. Quando presentiamo i classamenti, l'ufficio ci può revisionare quelli proposti portando a comparazione unità tipo che sono magari a 2 chilometri di distanza, che hanno caratteristiche diverse. Sapete bene che la valutazione di un immobile dovrebbe essere condizionata in modo molto importante soprattutto spesso dall'affaccio. Il catasto non considera questa cosa. Pensate a un affaccio a mare, su un canale o su una zona di retro fabbricato, roba che il catasto non considera, perché non c'è proprio la possibilità di farlo nella declinazione.

C'è bisogno di un intervento molto importante, ma ripeto improntato a un'azione dal basso. Il cittadino deve essere coinvolto in quest'attività, sennò succede, come spesso è successo, che viene considerata un'ulteriore gabella, un ulteriore aumento. Purtroppo, non passa correttamente il messaggio per cui l'imposizione fiscale non dipende esclusivamente e direttamente dalla rendita catastale, ma dalla determinazione che poi assumono i comuni o il Governo. L'IMU si paga in base a una aliquota.

CONSIGLI NAZIONALI:

ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI – FEDERAZIONE CHIMICI E FISICI - DOTTORI AGRONOMI E DOTTORI FORESTALI - GEOLOGI – GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI - INGEGNERI - PERITI AGRARI E PERITI AGRARI LAUREATI - PERITI INDUSTRIALI E PERITI INDUSTRIALI LAUREATI - TECNOLOGI ALIMENTARI

Sede: Via Barberini 68, 00187 Roma – tel: 06.42017973 – info@reteprofessionitecniche.it – info@pec.reteprofessionitecniche.it

Associazione costituita con atto notarile in data 26/6/2013 - Rep. N° 79992 – Racc. N° 29562- CF 97767480581

È ovvio che, se avessimo un quadro normativo aggiornato afferente e aderente perfettamente alla realtà del mercato immobiliare, ci potrebbe essere forse un approccio anche diverso rispetto alle aliquote applicate. È importante per noi che questa sia una riforma avviata. Ci vorrà del tempo, non sarà una cosa velocissima, però deve essere avviata. In queste condizioni, diventa complicato gestire un patrimonio immobiliare.

Noi siamo a disposizione per contributi. Vorremmo capire qual è il taglio che si vuole dare a quest'audizione, poi siamo disponibili anche a presentare memorie, contributi scritti. Mi fermerei qui. Spero di avere anche suscitato qualche interesse nella Commissione per poter dare qualche risposta.

ANTONIO DANIELE BARATTIN, *consigliere del Consiglio nazionale dei periti industriali*. Il sistema, davvero obsoleto, come ricordato, mette in rilievo purtroppo delle situazioni, dei paradossi, per cui ci sono fabbricati o appartamenti nuovi che hanno rendite catastali che comportano valori di gran lunga inferiori a quelli di mercato e fabbricati datati e in cattive condizioni dai valori esageratamente alti.

Mi permetto solo di sottolineare che un percorso di questo tipo deve coinvolgere il cittadino, ma anche, così come era stato fatto a cavallo del secolo, il mondo degli enti locali. Allora, c'è stato un approccio forte e determinato del legislatore, ma non ha funzionato il meccanismo, vuoi per gelosie da entrambe le parti, vuoi perché i comuni di catasto generalmente capiscono poco o niente. Il catasto generalmente capisce poco delle dinamiche urbanistico-edilizie. Là si è affossato il tutto.

C'è stata qualche esperienza comunque virtuosa, che ha fatto sì che la collaborazione portasse un aiuto concreto nella digitalizzazione per esempio delle mappe catastali, facendo in modo che l'Agenzia destinasse risorse interne proprie a migliorare la qualità della banca dati del catasto fabbricati. Ancora c'è moltissimo da fare, ma laddove ci sono stati esempi virtuosi, soprattutto implementando e gestendo in maniera efficace, sistemi informativi territoriali che oggi aiutano in maniera significativa a leggere in maniera davvero nuova il territorio, insieme si può davvero lavorare.

Io penso che i professionisti e i rispettivi ordini debbano davvero collaborare in maniera puntuale con il Governo e il legislatore, ma anche coinvolgendo il mondo degli enti locali, altrimenti manca un passaggio. Alla fine, la fiscalità locale purtroppo è molto impegnativa da gestire sotto tutti i profili. Come è successo con l'IMU, non basta, invece che moltiplicare per 1,05, aumentare al 60 per cento ed è risolto il problema. Così non funziona. Inoltre, come si diceva, in maniera del tutto condivisibile, sulla categoria A1, si mette in difficoltà in moltissimi casi il cittadino. Ritengo che non possiamo che essere a completa disposizione per lavorare assieme, perché il sistema oggi è davvero iniquo.

MAURIZIO SAVONCELLI, *presidente del Consiglio nazionale dei geometri e dei geometri laureati*. Aggiungerei solamente una battuta.

Si cerca sempre il responsabile: in questo rimpallo di responsabilità, il responsabile è l'Agenzia che sbaglia le rendite; se si sente un interlocutore diverso, il responsabile è il comune, che aumenta l'aliquota. Questa è una riforma che metterebbe anche al riparo da responsabilità tutti i soggetti coinvolti. Ciò a cui faceva riferimento il collega Barattin è l'esperienza del 335 e del 336 di qualche finanziaria fa, di qualche decennio fa ormai, che non è stata utilizzata dai comuni. I comuni non hanno la forza di fare questa cosa in autonomia, perché le amministrazioni intanto hanno questo grosso *gap* dovuto alla poca dimestichezza con la materia. Se c'è un ragioniere che conosce il tema, è già festa grande. Negli oltre 5 mila comuni con pochissimi abitanti, quindi con pochissime strutture, se c'è, c'è un dipendente a volte, e capite bene che non possono assolvere queste attività.

C'è bisogno che parta dall'alto un indirizzo chiaro con strumenti applicabili in modo diretto, in modo semplice a tutti quei piccoli comuni che vivono di queste risorse. Voi sapete che ci sono moltissimi borghi nel

CONSIGLI NAZIONALI:

ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI – FEDERAZIONE CHIMICI E FISICI - DOTTORI AGRONOMI E DOTTORI FORESTALI - GEOLOGI – GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI - INGEGNERI - PERITI AGRARI E PERITI AGRARI LAUREATI - PERITI INDUSTRIALI E PERITI INDUSTRIALI LAUREATI - TECNOLOGI ALIMENTARI

Sede: Via Barberini 68, 00187 Roma – tel: 06.42017973 – info@reteprofessionitecniche.it – info@pec.reteprofessionitecniche.it

Associazione costituita con atto notarile in data 26/6/2013 - Rep. N° 79992 – Racc. N° 29562- CF 97767480581

nostro territorio addirittura abbandonati, ormai, negli ultimi trent'anni, dove forse per l'iniziativa di qualche amministratore virtuoso o di qualche fatalità ci sono stati dei ripopolamenti, degli acquisti da parte di inglesi, di russi. Si sta cercando di recuperare anche quei borghi importanti. Ricordo a loro tutti che abbandonare un territorio vuol dire abbandonarlo alla mercé dell'insicurezza, del dissesto. Un territorio non più presidiato è un territorio a rischio quotidiano di tutti i rischi idrogeologici, idraulici e tutto il resto, soprattutto per la sicurezza.

Oggi, uno dei temi più importanti è la verifica, come dicevo in apertura, nell'ambito del classamento di un immobile. Oggi, quello della sicurezza urbana è un tema talmente nuovo, talmente vero, talmente presente che, nel considerarlo, non possiamo evitare di includere anche questo tipo di ragionamento.

Forse, presidente, si potrebbe fare anche un passo in più, buttare il cuore un po' oltre: in questa riforma auspicata, che penso tutti sappiano quanto sia necessaria, si potrebbe andare un po' oltre e forse utilizzare questa banca dati del nostro catasto, la cui caratteristica, come dicevo, è di essere geometrico-particellare, per cui ogni immobile è individuato per foglio mappale e particella, quindi ha un nome e un cognome nel gergo tecnico: in questa banca dati catastale, che esiste già, senza inventare niente – ogni tanto si legge qualcosa a proposito di creare altre banche dati, ma esiste già una banca dati catastale precisa, puntuale, dove è stato istituito l'archivio dei numeri civici, dove c'è lo stradario, strumenti importanti che funzionano – inseriamo, oltre alla rendita catastale in quel casellario, per esempio la certificazione energetica.

Oggi la certificazione energetica è un dato che viene utilizzato quando si affitta un immobile o quando si vende un immobile, e questo certificato rimane lì allegato all'atto, al contratto, e nessuno lo conosce. La classificazione energetica di un immobile è un elemento che deve essere determinante anche in questo caso. L'altro elemento che pensiamo che si debba portare nella banca dati catastali è la classificazione sismica.

Dall'anno scorso, abbiamo un decreto che stabilisce come si classifica un immobile dal punto di vista sismico. Quello deve essere un elemento dirimente. Spesso, la valutazione, il classamento di un immobile si fa in base a caratteristiche che non prendono in considerazione la sicurezza. Oggi, quando una persona investe la propria vita nell'acquisto di un immobile, deve conoscere anche, ovviamente con un margine di tollerabilità, il grado di sicurezza dal punto di vista sismico. Sono elementi che si possono inserire in questa banca dati a fattor comune, a beneficio di tutti, in modo che qualunque amministrazione, visto che questa banca dati è pubblica, qualunque amministrazione possa avere almeno un elemento anche dal punto di vista della sicurezza. Se facciamo una riforma, facciamola bene, facciamola completa. Questo è possibile, abbiamo gli strumenti: mettiamoci anche quest'elemento.

PRESIDENTE DI COMMISSIONE. Grazie. Io credo che siano stati forniti spunti molto interessanti di riflessione. Le lancia qualche ipotesi di chiarimento di lavoro rispetto al quale vorremmo approfondire i temi. Ci sembra di aver capito che la **Rete Professioni Tecniche** sostanzialmente lancia un'ipotesi di riforma del catasto che prende spunto proprio da una metodologia completamente diversa rispetto a quella che è stata sinora attuata. Voi dite: partiamo dal basso, riformiamo il catasto edilizio urbano, così come è stato riformato il catasto terreni, cioè attraverso la collaborazione con i cittadini, e ovviamente con il supporto della Rete delle professioni. Rispetto al catasto terreni, però, il catasto edilizio urbano presenta un aspetto importante in più – anche se in realtà ce l'ha anche il catasto terreni, ma è marginale – che è quello fiscale. Come pensate che sia possibile tenere in adeguata considerazione, nel rapporto con i cittadini e nei dati che i cittadini forniranno, quest'elemento dirimente rispetto alla riforma che si va a fare.

Vorrei anche chiederle, presidente, i dati che avete a disposizione sulla piattaforma Geoweb, quella messa a disposizione dalla SOGEI attraverso la società che avete istituito, possono essere resi più accessibili a tutti i cittadini? Come, eventualmente, in modo che possa essere favorito questo percorso di collaborazione tra cittadini e istituzioni? Lo scopo è di arrivare, nell'arco di qualche anno, nel caso dovesse essere attivata questa procedura, ad avere un catasto edilizio urbano effettivamente aggiornato, dinamico, come si diceva, e corrispondente alla realtà.

CONSIGLI NAZIONALI:

ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI – FEDERAZIONE CHIMICI E FISICI – DOTTORI AGRONOMI E DOTTORI FORESTALI – GEOLOGI – GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI – INGEGNERI – PERITI AGRARI E PERITI AGRARI LAUREATI – PERITI INDUSTRIALI E PERITI INDUSTRIALI LAUREATI – TECNOLOGI ALIMENTARI

Sede: Via Barberini 68, 00187 Roma – tel: 06.42017973 – info@reteprofessionitecniche.it – info@pec.reteprofessionitecniche.it

Associazione costituita con atto notarile in data 26/6/2013 - Rep. N° 79992 – Racc. N° 29562- CF 97767480581

MAURIZIO SAVONCELLI, *presidente del Consiglio nazionale dei geometri e dei geometri laureati*. Uno dei principi enunciati nella precedente legge delega era quello della cosiddetta invarianza di gettito. Invarianza è un termine che dovrebbe tutelare il cittadino. Come dicevo, oggi c'è chi paga di più e c'è chi paga di meno. L'obiettivo di questa riforma è proprio quello di riallineare entrambe le situazioni alla realtà.

La discussione sarà se si tratterà di un catasto dei valori o dei redditi. È una discussione di carattere accademico e professionale, però si può discutere. Il principio dell'invarianza di gettito è proprio la garanzia che il cittadino ha assolutamente.

Come dicevo in apertura, ci rendiamo conto che non funzionerebbe una situazione come quella già pensata nel passato di un'imposizione che arriva dall'alto, considerando con un algoritmo una formula che nessuno comprendeva. Presidente, la difficoltà che lei rappresenta è proprio questa: il cittadino deve comprendere, il cittadino deve capire dove sta andando e che cosa sta facendo.

La traduzione dei vani in metri quadrati che oggi esiste nella banca dati catastale, ma formalizzata con un dato medio, un vano di 22 metri quadrati, di 23 metri quadrati, non funziona. Capite bene che quattro vani degli anni '50-'60 facevano anche 100 metri quadrati. Oggi, quattro vani sono 50 metri. Questa traduzione non funziona, perché c'è sempre qualcuno che viene penalizzato o agevolato.

Allora, la prima cosa è il conferimento dei dati oggettivi. Deve essere il cittadino a portare all'ufficio la superficie. Noi abbiamo in banca dati, come dicevo, già anche l'espressione in metri quadrati, ma solamente per le unità immobiliari dotate di una certa procedura, che si chiama Docfa, quindi trattate con una certa procedura. Tutte quelle che sono state trattate prima, con le vecchie planimetrie, sono state tradotte in un certo modo empirico. A quelle che addirittura non avevano e non hanno ancora la planimetria catastale, sono stati assegnati i metri quadrati con un rapporto vano/metro quadrato, che magari non corrisponde. Se, infatti, non c'è la planimetria, l'ufficio non può capire che quello è un vano di una certa consistenza.

L'elemento fondamentale è, intanto, il conferimento di dati oggettivi e veri, rilevati e conferiti dal cittadino. Spesso, la contestazione nei classamenti catastali è anche sulla consistenza, non solo sulla rendita. La rendita catastale si ottiene moltiplicando la rendita di un vano per il numero dei vani. Se è sbagliata già la consistenza iniziale, voi capite che si trasferisce quest'errore, si moltiplica l'errore. Il primo elemento è che il cittadino dovrebbe conferire spontaneamente con la propria attività il dato iniziale, cioè la consistenza reale. Ripeto che un vano degli anni Sessanta è diverso rispetto a un vano odierno. Oggi, per una cameretta il progettista prevalentemente si limita alla superficie minima, che è 9 metri quadrati. Trovare una camera di 9 metri quadrati negli anni Cinquanta-Sessanta è impossibile. È cambiato proprio lo scenario, l'approccio. È cambiato anche il taglio. Voi sapete che la nostra città è cambiata radicalmente: single, giovani coppie, non c'è più la famiglia di un tempo, patriarcale, con cinque o sei persone. È cambiato proprio l'approccio anche al tipo di costruzione. Bisogna, partendo dal basso, partire da dati certi, non contestabili. Succede anche questo – ve lo dico in modo che si sappia bene – e cioè che, quando c'è una contestazione tra cittadino e Agenzia sui classamenti, in 90 casi su cento i cittadini si adeguano, perché non hanno la forza di reagire a una cosa del genere; il 10 per cento reagisce e magari va in commissione tributaria, dei quali a una percentuale va bene e a un'altra va male. È anche psicologicamente una posizione di debolezza del cittadino, perché deve difendersi, andare in commissione tributaria.

Se, invece, invertissimo il ragionamento e fosse il cittadino a conferire il dato, poi l'ufficio deve verificare e controllare, ci mancherebbe altro, e con il sistema che ho detto prima del controllo automatico. Se sulla verticale di un condominio ci sono dieci appartamenti tutti uguali, è ovvio che le superfici devono corrispondere. Poi andiamo nel dettaglio: se è un fabbricato in muratura anni Cinquanta o anche di prima della guerra, gli spessori dei muri sono diversi, ma dovremo andare a un ragionamento di consistenza catastale uguale a quello considerato nel mondo immobiliare, non più quello calpestabile, ma superficie lorda. Dovrebbero essere messe in piedi un po' di situazioni.

CONSIGLI NAZIONALI:

ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI – FEDERAZIONE CHIMICI E FISICI – DOTTORI AGRONOMI E DOTTORI FORESTALI – GEOLOGI – GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI – INGEGNERI – PERITI AGRARI E PERITI AGRARI LAUREATI – PERITI INDUSTRIALI E PERITI INDUSTRIALI LAUREATI – TECNOLOGI ALIMENTARI

Sede: Via Barberini 68, 00187 Roma – tel: 06.42017973 – info@reteprofessionitecniche.it – info@pec.reteprofessionitecniche.it

Associazione costituita con atto notarile in data 26/6/2013 - Rep. N° 79992 – Racc. N° 29562- CF 97767480581

Quanto all'altro argomento che mi ha sottoposto il presidente, si tratta di una realtà oggettivamente molto importante. Quindici anni fa, come Consiglio nazionale dei geometri abbiamo costituito con SOGEI questa società che si chiama Geoweb che fornisce servizi informatici, al momento ai nostri iscritti.

Noi abbiamo circa 40 mila iscritti a questa società, e praticamente Geoweb è diventato lo strumento con cui dialoghiamo con l'Agenzia, con la quale abbiamo una convenzione. I 40 mila geometri iscritti a questa società – ma stiamo estendendo ovviamente anche alle altre professioni – dialogano direttamente con gli uffici, possono inviare pratiche – sapete che c'è l'invio telematico per gli atti di aggiornamento – 24 ore al giorno per 365 giorni all'anno, quindi Geoweb si sostituisce completamente alla presenza allo sportello e agevola molto il lavoro.

Ben venga l'apertura anche ai cittadini. Ora, il cittadino ha già la possibilità tramite SISTER di fare queste consultazioni ma, più aperta è questa possibilità, meglio è. Io penso che con SOGEI non ci sarà nessun problema ad aprire a questa possibilità di utilizzazione della banca dati. Un tempo, ricorderete che al catasto si andava a fare le file, c'è stato un periodo in cui ci volevano i numerini, come al supermercato, i taglia code. Oggi, per fortuna, con l'informatizzazione non ci sono più queste realtà. Il cittadino che vuole andare ancora al catasto, ci va, con qualche difficoltà riferita al ragionamento che vi ho fatto all'inizio.

Vanno valorizzate, vanno mantenute le professionalità in quest'ufficio. Il pericolo è che si perda quella storia, quelle professionalità, quelle conoscenze. Se tu metti un amministrativo a trattare il catasto, è un disastro. Se il direttore dell'Agenzia venisse in questa Commissione a fare quest'appello, noi loosterremmo. C'è bisogno di professionalità catastali. Vediamo che cosa succederà nei prossimi mesi.

Si paventano all'Agenzia parecchi pensionamenti. È importante trasferire alle nuove leve, ai nuovi tecnici, le conoscenze di coloro che hanno fatto l'impianto, che hanno costruito il catasto, perché così si capisce anche la sensibilità che c'è stata nel momento in cui è stato rilevato un terreno, che cosa vuol dire arrivare a un poggio, a un confine, a un canaletto, un termine trigonometrico. Quelle professionalità vanno assolutamente considerate.

Noi siamo disponibili, presidente, anche a questo tipo di apertura su Geoweb.

ANTONIO DANIELE BARATTIN, *consigliere del Consiglio nazionale dei periti industriali*. È chiaro che ormai il legislatore è andato in quella direzione, in tutti i provvedimenti – ormai si parla di *open data* – della massima accessibilità e fruibilità dei dati anche, se non soprattutto, da parte del cittadino, dell'utente consumatore finale. Poi il cittadino non sempre riesce a capire. Qua parliamo di un mondo tecnico, quindi è chiaro che i professionisti sono i primi che devono interagire e fungere da collegamento con il cittadino e il legislatore. Ci sarebbero dei dati interessantissimi per cercare di raggiungere quel catasto dei valori per garantire e raggiungere davvero quell'equità fiscale cui tutti tendiamo. L'Agenzia delle entrate ha in Conservatoria una serie di dati, che sembrano anche abbastanza fruibili, tutto sommato, delle compravendite. Il problema è che sembra, almeno dagli incontri che abbiamo avuto coi vari dirigenti del catasto, ci sia forse un problema di *privacy*, ma sarebbero dei dati davvero interessanti. Se riusciamo a metterli in un sistema informativo e a leggerli in maniera intelligente, possono aiutare a creare quel catasto dei valori cui tutti tendiamo.

Gli strumenti ci sono. Si tratta di capire come mettere a posto i vari tasselli. Mettendo insieme tutti questi dati, probabilmente si riesce a puntare a quest'obiettivo, sperando che poi non si areni tutto, come ahimè è stato all'inizio del secolo, quando si è bloccato clamorosamente tutto. Sarà compito di chi è nella stanza dei bottoni, del nostro legislatore, dare un *input* relevantissimo alla questione.

MAURIZIO SAVONCELLI, *presidente del Consiglio nazionale dei geometri e dei geometri laureati*. Perdonatemi, ma l'occasione per noi è importante. Avere la vostra attenzione è determinante. C'è un concetto nel nostro Paese, enunciato anche in un provvedimento della primavera scorsa, che riguarda un

CONSIGLI NAZIONALI:

ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI – FEDERAZIONE CHIMICI E FISICI – DOTTORI AGRONOMI E DOTTORI FORESTALI – GEOLOGI – GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI – INGEGNERI – PERITI AGRARI E PERITI AGRARI LAUREATI – PERITI INDUSTRIALI E PERITI INDUSTRIALI LAUREATI – TECNOLOGI ALIMENTARI

Sede: Via Barberini 68, 00187 Roma – tel: 06.42017973 – info@reteprofessionitecniche.it – info@pec.reteprofessionitecniche.it

Associazione costituita con atto notarile in data 26/6/2013 - Rep. N° 79992 – Racc. N° 29562- CF 97767480581

termine molto importante: la sussidiarietà. In questo Paese il termine sussidiarietà è poco utilizzato, ma potrebbe essere utilizzato molto e in modo molto efficace. Questo è uno dei casi nei quali la sussidiarietà, quindi la sostituzione di funzioni un tempo ascrivibili allo Stato, ai professionisti per intenderci, potrebbe essere uno strumento importantissimo.

La sussidiarietà è stata utilizzata già nel catasto. Con l'invio telematico, con tutta l'attività che stiamo facendo noi da trent'anni, è già uno strumento di sussidiarietà. Moltissime attività anche nel campo edilizio, l'asseverazione, la certificazione, queste cose, sono già strumenti sussidiari. Perché la sussidiarietà? Come dicevo, moltissime amministrazioni non riescono più a fare quello che facevano un tempo. È evidente a tutti.

Sul campo catastale, sfruttando l'elemento della sussidiarietà, sicuramente si potrebbe avere una leva maggiore, si potrebbero fare convenzioni con gli ordini territoriali. Vi ricordo che le professioni ordinistiche, quelle tecniche soprattutto, hanno strutture periferiche, che sono gli ordini o i collegi provinciali o territoriali, che sono capillarmente diffusi sul territorio, che conoscono bene, che possono avere la possibilità di stipulare convenzioni con gli organi periferici dello Stato, con i comuni, con le amministrazioni. Con questa sussidiarietà, probabilmente, questa riforma sarebbe ancora più immediata e molto più efficace.

PRESIDENTE DI COMMISSIONE. Presidente, un'ultima considerazione che vorrei farle è su un tema che lei non ha toccato, ma probabilmente per questioni di tempo. In tutti questi elementi che ha citato, che dovrebbero entrare nella definizione della rendita catastale, quindi non solo l'aspetto dei metri quadri, ma anche l'affaccio, la certificazione energetica, il rischio sismico, quindi la sicurezza dei fabbricati in generale, c'è anche un altro tema: nel caso questo processo dovesse partire dal basso, potrebbe essere considerato l'aspetto urbanistico. Il nostro catasto non considera mai l'aspetto urbanistico, ma è evidente a tutti – lo sappiamo benissimo – che lo stesso tipo di immobile, se classificato dal punto di vista urbanistico in una determinata zona o in un'altra, può avere un valore completamente diverso. Addirittura, indipendentemente dal tipo di definizione urbanistica dell'immobile in oggetto, se ciò che sta attorno ha una certa destinazione urbanistica, evidentemente quell'immobile ha un determinato valore; se ciò che sta attorno ha un'altra destinazione urbanistica, può averne completamente un altro. Traduco: lo stesso immobile che ha di fronte un'area industriale, cioè che ha di fronte dei terreni che potrebbero diventare area industriale, può avere un certo valore; lo stesso immobile che ha di fronte terreni destinati a parco pubblico, evidentemente ha un altro valore.

Voi ritenete che questo percorso potrebbe essere facilitato anche in considerazione di quest'elemento?

MAURIZIO SAVONCELLI, *presidente del Consiglio nazionale dei geometri e dei geometri laureati.* Attualmente, la rendita catastale e la ripartizione catastale sono organizzate per zone censuarie, che nascono nel 1939. Da lì si è cristallizzato tutto, quindi la zona censuaria 1 del 1939 è ancora quella. L'argomento che lei tratta, presidente, è quindi assolutamente attuale e rientra in quella dinamicità cui facevo riferimento prima.

Nel momento in cui c'è una fabbrica magari dismessa, che viene abbandonata, con un problema di degrado, di sicurezza e così via, quest'elemento deve per forza incidere sulla rendita catastale dell'immobile, perché va a depauperare il valore, a ogni modifica urbanistica, a ogni situazione di cambiamento... Come dicevo in apertura, nei prossimi cinquant'anni dovremo occuparci, speriamo, della rigenerazione urbana, della riqualificazione, della trasformazione del nostro territorio. È ovvio che questo deve andare parallelamente, e quindi deve essere un catasto dinamico, proprio perché a ogni variazione sostanziosa e sostanziale del territorio, che possa anche essere equiparata alle modifiche urbanistiche – non è che apro un negozio e cambio la rendita catastale – ci deve essere per forza una rivisitazione.

Lo Stato, ovviamente – lo capite – non può pensare di occuparsi di queste cose. Parliamo di circa 60 milioni di unità immobiliari, di quasi 1 milione di condomini, nei quali c'è circa la metà delle unità immobiliari di cui stiamo parlando, perché 30 milioni di quei 60 sono unità immobiliari collocate nei condomini. È

CONSIGLI NAZIONALI:

ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI – FEDERAZIONE CHIMICI E FISICI – DOTTORI AGRONOMI E DOTTORI FORESTALI – GEOLOGI – GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI – INGEGNERI – PERITI AGRARI E PERITI AGRARI LAUREATI – PERITI INDUSTRIALI E PERITI INDUSTRIALI LAUREATI – TECNOLOGI ALIMENTARI

Sede: Via Barberini 68, 00187 Roma – tel: 06.42017973 – info@reteprofessionitecniche.it – info@pec.reteprofessionitecniche.it

Associazione costituita con atto notarile in data 26/6/2013 - Rep. N° 79992 – Racc. N° 29562- CF 97767480581



impensabile che lo Stato possa occuparsene. Servono dinamicità, attività del cittadino, sussidiarietà del professionista, che possa intervenire proprio a ogni variazione. Siccome alla fine dei lavori bisogna fare l'accatastamento e l'aggiornamento, nel momento in cui vado ad accatastare il nuovo intervento, e ce ne saranno pochi, l'intervento di rigenerazione, l'intervento di riqualificazione, di cambio d'uso, si potrebbe invocare quella dinamicità per cui io vado anche a rivedere la classificazione del mio immobile.

ANTONIO DANIELE BARATTIN, *consigliere del Consiglio nazionale dei periti industriali*. La partita politica non può che coinvolgere il mondo degli enti locali. Ci sono delle realtà in cui lo strumento urbanistico è stato informatizzato su base catastale, e quindi là si ha una lettura integrata. Lavorare con l'utilizzo di sistemi informativi, disporre di vari strati informativi che riesci a sovrapporre, con una lettura congiunta e intelligente, diventa indispensabile. I professionisti possono e devono avere un ruolo rilevante, ma altrettanto importante è quello che hanno fatto o che dovrebbero fare gli enti locali, che diventa di straordinaria rilevanza.

Ci sono degli esempi virtuosi. Io arrivo dal nord, e se ritenete possiamo chiedere di vederle assieme queste esperienze. Ci sono comuni e professionisti che anche con l'Agenzia delle entrate – territorio hanno messo in campo esperienze che possono davvero essere mutate in tutta la nostra straordinaria penisola.

PRESIDENTE DI COMMISSIONE. Vi ringrazio davvero per il contributo molto importante e significativo. Dichiaro conclusa l'audizione.
La seduta termina alle 9.20.

CONSIGLI NAZIONALI:

ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI – FEDERAZIONE CHIMICI E FISICI - DOTTORI AGRONOMI E DOTTORI FORESTALI - GEOLOGI – GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI - INGEGNERI - PERITI AGRARI E PERITI AGRARI LAUREATI - PERITI INDUSTRIALI E PERITI INDUSTRIALI LAUREATI - TECNOLOGI ALIMENTARI

Sede: Via Barberini 68, 00187 Roma – tel: 06.42017973 – info@reteprofessionitecniche.it – info@pec.reteprofessionitecniche.it

Associazione costituita con atto notarile in data 26/6/2013 - Rep. N° 79992 – Racc. N° 29562- CF 97767480581



**Audizione presso la Commissione parlamentare di
vigilanza sull'anagrafe tributaria**

INDAGINE CONOSCITIVA

**«PER UNA RIFORMA DELLA FISCALITÀ IMMOBILIARE, EQUITÀ,
SEMPLIFICAZIONE E RILANCIO DEL SETTORE»**

Roma, 17 aprile 2019

RETE NAZIONALE DELLE PROFESSIONI DELL'AREA TECNICA E SCIENTIFICA

**CONSIGLIO NAZIONALE ARCHITETTI,
PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI**

FEDERAZIONE NAZIONALE CHIMICI E FISICI

**CONSIGLIO DELL'ORDINE NAZIONALE DEI
DOTTORI AGRONOMI E DOTTORI FORESTALI**

**CONSIGLIO NAZIONALE GEOMETRI E GEOMETRI
LAUREATI**

CONSIGLIO NAZIONALE GEOLOGI

CONSIGLIO NAZIONALE INGEGNERI

**COLLEGIO NAZIONALE PERITI AGRARI E PERITI
AGRARI LAUREATI**

**CONSIGLIO NAZIONALE PERITI INDUSTRIALI E
PERITI INDUSTRIALI LAUREATI**

**CONSIGLIO DELL'ORDINE NAZIONALE
TECNOLOGI ALIMENTARI**

Riforma della fiscalità immobiliare, equità, semplificazione e rilancio del settore

La necessità di ripensare, innovare e riformare il mercato immobiliare si accompagna non soltanto a strumenti legislativi di carattere urbanistico, quali misure finalizzate alla rigenerazione e riqualificazione urbana, bensì soprattutto ad una particolare attenzione all'adeguamento del sistema fiscale.

1. Il vulnus del catasto dei fabbricati

Preliminarmente, la rendita catastale rappresenta il parametro sulla base del quale è possibile calcolare le diverse imposte che gravano sui beni immobili ovvero il valore nelle transazioni immobiliari. Il sistema catastale italiano è informato alla dicotomia fra terreni (NCT) e fabbricati (NCEU); dal 1939 ad oggi, mentre il catasto dei terreni è stato oggetto di una profonda revisione che si è sostanziata in un continuo adeguamento ed aggiornamento delle mappe ad opera dei privati coadiuvati dai professionisti, il catasto dei fabbricati, in particolar modo dal punto di vista della rendita catastale, è rimasto immutato: non rappresentando la reale situazione del valore del mercato immobiliare.

La ratio che dovrebbe muovere la riforma si basa essenzialmente sul presupposto per cui il conferimento dell'effettivo valore dell'immobile debba provenire da un'esigenza di aggiornamento dal privato, attraverso la quale sia possibile ottenere un quadro aggiornato afferente ed aderente alla realtà del mercato immobiliare. Lo stallo dell'attuale sistema è rappresentato dalla totale assenza di dinamicità ed aggiornamento del settore: ad esempio, taluni immobili di categoria catastale A1 (abitazioni di tipo signorile), così classificati diversi decenni fa, oggigiorno, dato il mutamento dell'assetto urbanistico, non rispecchiano più tale data categoria, ma, nonostante ciò, l'acquisto di un immobile categoria A1 paga lo scotto dell'impossibilità di poter godere degli incentivi fiscali previsti, ad esempio, per gli acquisti di prime abitazioni. Questo assetto ha comportato una sempre crescente difficoltà nel collocare sul mercato questi tipi di immobili. D'altronde, problema analogo si ripropone con le categorie immobiliari A2 ed A3 che nascono come abitazioni di

espansione a carattere civile e/o economico ma che, in progresso di tempo, si trovano ad essere considerate come di particolare pregio.

2. Il nuovo classamento immobiliare: professionisti ed enti locali

Come accennato, la riforma prende le mosse dall'inversione dell'iniziativa volta all'aggiornamento del catasto dei fabbricati; in tale ottica, i professionisti ed i rispettivi Ordini hanno il compito di collaborare in maniera puntuale con il legislatore coinvolgendo sempre più gli enti locali. La creazione ovvero l'utilizzo di una banca dati catastale già esistente, che individui per ogni immobile il foglio, il mappale e la particella di riferimento, risulterebbe innovativa e dirimente per la soluzione della problematica in oggetto. A ciò si aggiunga la possibilità di collezionare, per singolo immobile, un'ulteriore rosa di dati quali: la rendita catastale, la certificazione energetica e quella sismica. A tal riguardo, il Consiglio Nazionale dei Geometri e dei Geometri Laureati e la SOGEI S.p.A. hanno collaborato ai fini della creazione di una società chiamata Geoweb S.p.A il cui scopo è quello di sviluppare e diffondere servizi informatici e telematici per quei professionisti che si interfacciano con le pubbliche amministrazioni: implementare questo tipo di sistema potrebbe essere un ottimo punto di partenza nel solco della digitalizzazione e semplificazione dei processi.

L'elemento fondamentale è rappresentato, quindi, dal conferimento alle banche dati di informazioni vere ed oggettive da parte del privato, che diano la possibilità di superare l'arretratezza di un sistema che massifica le rendite utilizzando il "vano" e non il "mq" come unità di misura di un immobile. In tale ottica quindi, in capo all'ufficio pubblico residuerebbe esclusivamente l'onere negativo di effettuare controlli.

3. Il principio di sussidiarietà

Ai sensi dell'art. 5, co. 1, Legge 22 maggio 2017, n. 81, "Al fine di semplificare l'attività delle amministrazioni pubbliche e di ridurre i tempi di produzione, il Governo è delegato ad adottare, entro dodici mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, uno o più decreti legislativi in materia di rimessione di atti pubblici alle professioni organizzate in ordini o collegi, nel rispetto dei seguenti principi e criteri direttivi: a) individuazione degli atti delle amministrazioni pubbliche che possono essere rimessi anche alle professioni organizzate in ordini o collegi in relazione al carattere di terzietà di queste; b) individuazione di misure che garantiscano il rispetto della disciplina in materia di tutela dei dati personali nella gestione degli atti rimessi ai professionisti iscritti a ordini o collegi; c) individuazione delle circostanze che possano determinare condizioni di conflitto di interessi nell'esercizio delle funzioni rimesse ai professionisti ai sensi della lettera a)".

In tale ordine di idee, attraverso il principio di sussidiarietà, le pubbliche amministrazioni demanderebbero quota parte dei propri oneri ai singoli professionisti presenti sul territorio che, essendo caratterizzati da un'estrema capillarità, garantirebbero un'immediata ed efficace realizzazione della riforma.

In conclusione, proprio il ruolo di intermediario del singolo professionista farebbe sì che, contestualmente all'accatastamento di un nuovo intervento edilizio, si procederebbe anche ad una rivisitazione della classificazione dell'immobile.

In ragione di quanto sopra esposto, la RPT auspica il recupero della disciplina di cui all'articolo citato, ed il suo perfezionamento attraverso l'emanazione dei necessari decreti delegati.

4. Gli immobili speciali

Ai sensi dell'art. 2, co. 1 – lett. h), Legge 11 marzo 2014, n. 23, la determinazione del valore patrimoniale medio ordinario degli immobili speciali per le unità immobiliari a destinazione **catastale speciale**, sia fatta mediante un processo estimativo che:

*“2.1) opera sulla base di procedimenti di **stima diretta** con l'applicazione di metodi standardizzati e di parametri di consistenza specifici per ciascuna destinazione catastale speciale;*

2.2) qualora non sia possibile fare riferimento diretto ai valori di mercato, utilizza il criterio del costo, per gli immobili a carattere prevalentemente strumentale, o il criterio reddituale, per gli immobili per i quali la redditività costituisce l'aspetto prevalente.

Una corretta determinazione della base imponibile costituisce elemento fondante di un sistema fiscale trasparente ed equo. Pertanto, prima di ogni altra iniziativa di carattere fiscale sul settore immobiliare, occorre che lo Stato attui quanto già disposto con la legge delega richiamata.

In particolare, tenuto conto del considerevole numero di immobili speciali a destinazione agricola (circa 2 milioni) e l'impossibilità, per questi, di impiegare procedure basate su funzioni statistiche, è indispensabile avviare quanto prima i disposti legislativi.