

## ALCUNE RIFLESSIONI SULLA RIFORMA DEL CATASTO

L'attuale normativa prevede la revisione dei parametri del Catasto dei fabbricati con l'obiettivo di attribuire a ciascuna unità immobiliare il relativo valore patrimoniale e la rendita, con criteri omogenei ed oggettivi su tutto il territorio nazionale. Tale revisione è stata effettuata dall' Agenzia del Territorio (oggi incorporata dall'Agenzia delle Entrate) in collaborazione con i rispettivi comuni di riferimento in ambito provinciale.

Quanto sopra riportato rappresenta, in sintesi, la proposta legislativa per la riforma catastale ed è certamente un importante passo avanti per un Catasto più equo e di più facile applicazione.

Cosa di non poco conto se si considera che, sostanzialmente, la normativa di riferimento si protrae, seppure con modifiche, dal 1939.

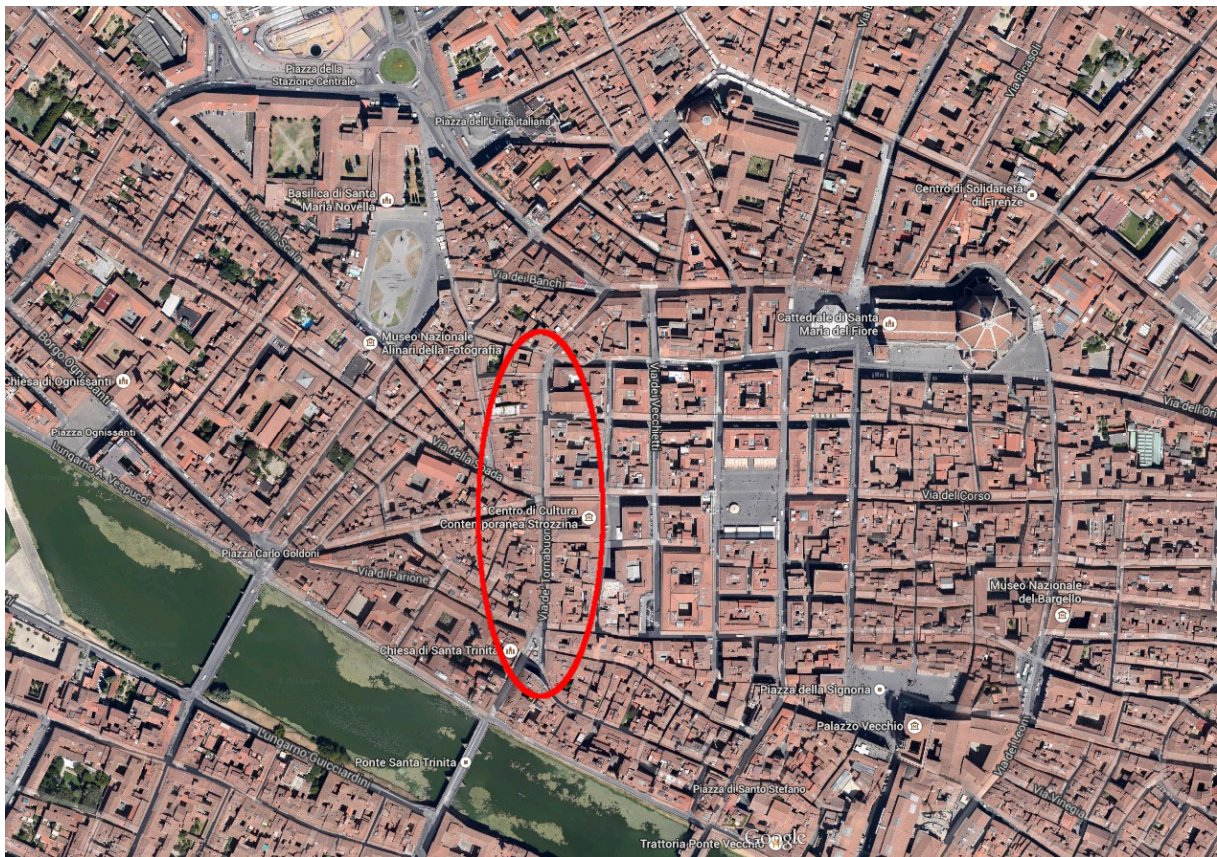
Il Legislatore ha individuato quindi, quale fase principale, quella della determinazione della cosiddetta "tariffa d'estimo" che cerca di realizzare sulla base di un procedimento algoritmico. In sostanza, si tratta di individuare quel parametro matematico che rappresenterà adeguatamente la categoria e la classe dell'unità immobiliare presa in considerazione e determinare per questa la rendita catastale. Ma come si effettua il calcolo? La definizione "rendita catastale", sotto il profilo storico, tendeva ad individuare il reddito ordinario retraibile al netto di spese e perdite ed al lordo delle sole imposte, cioè del canone di locazione percepito a cui si sottraggono tutte le spese con esclusione delle imposte Irpef, tari, Irap ed altro. Dividendo questo "reddito" per la superficie catastale dell'immobile, si ottiene la tariffa d'estimo dell'unità con quella determinata categoria e classe, ovvero il reddito per metro quadro di superficie catastale. E' evidente che tale tariffa consentirà di calcolare tutte le rendite catastali delle unità immobiliari urbane appartenenti alla stessa categoria e classe. Basterà, pertanto, moltiplicare la tariffa stessa per la superficie catastale di ciascun immobile.

Sicuramente ed apparentemente semplice ma certamente non corretto e soprattutto non equo.

Con il nuovo criterio, viene disapplicata una importante norma che prevede la valutazione dei singoli cespiti considerati nella propria "ordinarietà", che equipara quindi gli immobili "simili" ma a prescindere dallo stato di manutenzione del bene. I costi per le manutenzioni possono e devono essere possibili detrarre dai redditi siano essi riferibili ad aziende o a privati. Con gli abbattimenti IVA del caso, in funzione che si tratti di immobili strumentali (in uso ad aziende o professionisti) oppure "prima casa" oppure ancora di immobili "notificati" o sottoposti al vincolo paesaggistico ed altro.

Inoltre verrà adottato un nuovo parametro che creerà vere e proprie sperequazioni: la cosiddetta "microzona". Detto parametro, infatti, tenderà a circoscrivere in un ridotto ambito territoriale, immobili magari confinanti ma con valori paradossalmente diversi. E' il caso di fabbricati o interi "isolati", parte dei quali presentano magari l'affaccio su una Via importante mentre un'altra parte affaccia invece (e magari ha pure l'accesso) su una via minore, posta immediatamente alle spalle della Via importante. Un esempio per tutti, Via Tornabuoni a Firenze, la "strada della moda" per antonomasia e via dell'Inferno, poco più di un vicolo, di modeste dimensioni e con scarsa luminosità su cui affacciano alcune unità che magari accedono dai numeri civici compresi dal n. 3 al n. 13 della Via Tornabuoni (ma anche unità autonome costituenti piccoli condomini, inseriti tipo

mosaico nello stesso “isolato” ma con ingresso esclusivo dalla Via dell’Inferno). Unità che niente hanno a che fare con quelle che invece affacciano direttamente sulla Via Tornabuoni. Stessa microzona ma certamente con valore commerciale completamente diverso. Tanto per capirsi siamo nell’ordine del 30 – 40% di valore in meno. E parlo ovviamente delle unità ad uso abitativo o ad uso ufficio. A livello commerciale il valore dei locali posti al piano terreno di Via Tornabuoni è almeno da decuplicare rispetto a quelli su Via dell’inferno.



VEDUTA AEREA DEL CENTRO DI FIRENZE



FIRENZE - VIA TORNABUONI



FIRENZE - VIA TORNABUONI



FIRENZE - VIA DELL'INFERNO ANGOLO VIA DELLA VIGNA NUOVA

E allora la domanda sorge spontanea. Esiste una soluzione a questo tipo di problema?

La risposta è di una semplicità unica. In netto contrasto con la filosofia della norma che cerca una soluzione con l'utilizzazione di parametri statistico – algoritmici di difficile applicazione e di ancor più difficile possibilità di adozione nel paragone “diretto” tra due unità simili. Ora dovrei parlare di Inferenza statistica e del fatto che questa materia spiegherebbe tecnicamente il perché il tipo di operatività scelta dal legislatore è quantomeno sconsigliabile, ma rischieremmo di perderci per strada.

Semplice, dicevo, come la stima di una unità immobiliare effettuata dallo stesso Professionista che è incaricato di realizzare la pratica utilizzando la procedura Docfa. Questo Professionista, per predisporre la planimetria catastale ha rilevato le dimensioni dell'unità in esame e in sede di sopralluogo ha obbligatoriamente acquisito i “fattori intrinseci ed estrinseci” ed accertato lo stato generale di manutenzione ed il grado di finitura. Basterà completare la scheda Docfa acquisendo i dati forniti gratuitamente dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), che oggi è all'avanguardia in tema di indicatori dei valori medi (minimo e massimo in funzione della destinazione d'uso), addirittura in alcuni casi sulla base dell'indirizzo specifico dell'unità oggetto di “valutazione”. Il Professionista, così come è obbligato dalla modulistica ad indicare la superficie ed il volume del cespite, dovrebbe fornire, direttamente e sulla stessa modulistica anche il valore “proposto”, allegando una piccola nota che giustifichi il proprio operato in termini di scelta del valore base al metro quadrato utilizzato per la valutazione ed allegghi una piccola, ma esaustiva, documentazione fotografica a supportare il proprio assunto. Soprattutto è da evidenziare il fatto che, l'Ordine o il Collegio cui deve essere iscritto il professionista incaricato del rilievo e della compilazione della modulistica Docfa, per Legge, dipende funzionalmente dal Ministero della Giustizia .

Entro due anni dalla data di presentazione della procedura Docfa da parte del contribuente, l'Ufficio ha la possibilità di proporre la variazione del valore con propria relazione scritta ed opportunamente “motivata”, portando unità a paragone nella stessa zona specifica se non nello stesso edificio condominiale (il concetto delle microzone così come delle attuali zone censuarie è superato e fuorviante), effettuata comunque a seguito di sopralluogo.

In caso di “disaccordo” La Commissione Censuaria, che secondo la proposta di Legge, dovrebbe essere costituita da Professionisti, rappresentanti dell'Agenzia delle Entrate – Territorio, rappresentanti delle Associazioni Sindacali dei Contribuenti ecc., esamina le pratiche ed una volta ascoltati professionista e rappresentante dell'Ufficio cerca una soluzione al problema sulla base della banca dati scaturente dai rilevamenti statistici in possesso dell'Agenzia delle Entrate – Territorio e secondo i dettami delle norme che regolano la “mediazione civile”, fermo restando che laddove non vi siano possibilità di accordo, il giudizio vero e proprio passa in automatico nelle aule della Giustizia Tributaria.

Da notare come l'Agenzia del Territorio fosse già “avanti” rispetto alla Legge Delega, avendo previsto una specifica modulistica da presentarsi a cura del Contribuente anche nei casi per i quali non sono previste modifiche da apportare alla planimetria catastale esistente. Ed è questa la carta vincente per effettuare una sorta di nuovo censimento generale della proprietà immobiliare urbana, previo presentazione, in via telematica presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di un modello uguale a quello oggi vigente per la procedura informatica prevista dalla Docfa (DM 701/94

– Circolare 2T/97), aggiungendo due “spazi” in più: uno per la valutazione proposta dal professionista ed una per la nota tecnica nella quale il professionista stesso, allegando fotografie, documentazione amministrativa, ecc., motiva il parametro “valore/metro quadrato” adottato per la stima, giustificando con possibilità di immediato riscontro oggettivo da parte del Catasto, eventuali scostamenti dai valori minimi e massimi indicati dall’OMI.

Ci sono già gli strumenti, c’è già la professionalità dei “professionisti privati” e di quelli che operano da anni, ad altissimo livello, all’interno dell’Agenzia nella formazione e nell’aggiornamento degli atti catastali di riferimento.

Basterebbe una semplice operazione di “ammodernamento” della procedura informatica Docfa per poterla fare “incrociare”, in automatico, con i dati dell’OMI e con quelli delle Commissioni Censuarie provinciali che, ogni anno, sulla base dell’andamento reale del mercato, dovrebbero incrementare o addirittura “ridurre” i valori delle singole unità previo applicazione dell’indice Istat, zona per zona (qui si potrebbero individuare “zone omogenee” di più ampio respiro rispetto alle “microzone”). E la banca dati chiamiamola “catastale” che ne deriva dovrebbe poter essere messa a disposizione dei Comuni interessati, che dovrebbero poter effettuare un controllo diretto, tra lo stato rappresentato (dichiarato) nella planimetria catastale “a variazione” dopo l’effettuazione dei lavori di ristrutturazione o altro e lo stato che risulta quale “di progetto” nella documentazione amministrativa depositata dal tecnico incaricato in allegato alla Dia o Scia o permesso a costruire, presso il Comune di riferimento. Così da avere in automatico un riscontro oggettivo sull’applicazione corretta dei dettami di cui al D. L. 78/2010 convertito con modificazioni nella Legge 122/2010, all’articolo 19, comma 14, il quale stabilisce che:

“All’articolo 29 della legge 27 febbraio 1985, n. 52, è aggiunto il seguente comma: «1-bis. Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti, ad esclusione dei diritti reali di garanzia devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all’identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale. La predetta dichiarazione può essere sostituita da un’attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale». Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari”.

Con riferimento invece alle locazioni, una novità è stata inserita dalla citata normativa al successivo comma 15 il quale stabilisce che:

“La richiesta di registrazione di contratti, scritti o verbali, di locazione o affitto di beni immobili esistenti sul territorio dello Stato e relative cessioni, risoluzioni e proroghe anche tacite, deve contenere anche l’indicazione dei dati catastali degli immobili. La mancata o errata indicazione dei dati catastali è considerata fatto rilevante ai fini dell’applicazione dell’imposta di registro ed è punita con la sanzione prevista dall’articolo 69 del decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131 (“Chi omette la richiesta di registrazione degli atti e dei fatti rilevanti ai fini dell’applicazione dell’imposta, ovvero la presentazione delle denunce previste dall’articolo 19 è punito con la sanzione amministrativa dal centoventi al duecentoquaranta per cento dell’imposta dovuta.”)”

Ogni tre anni, le parti interessate, potranno presentare una revisione del valore delle unità immobiliari in funzione del variare del valore riscontrabile sul “mercato immobiliare”, previo presentazione telematica di breve “nota estimativa”, sottoscritto da professionista abilitato

## NOTA A MARGINE

***Nota sintetica su una proposta normativa di carattere tributaria***, da adottare nei confronti di coloro i quali, per accertamenti effettuati dall’Agenzia del territorio, detengono, a qualunque titolo, immobili, porzioni di immobili o comunque unità immobiliari che rientrano tra quelle denominate “immobili fantasma” e cioè che non sono state denunciate presso le Agenzie del Territorio competenti per territorio.

Il tutto si basa su uno studio effettuato a suo tempo (che allego per doverosa conoscenza) in relazione ad alcune problematiche catastali che scaturivano dalle modalità operative di intervento, sia per i tempi ristretti per effettuare i prescritti accertamenti, sia per ipotizzare una sanzione su base annuale, in attesa della possibile sanatoria, in virtù delle norme urbanistiche esistenti nei comuni dove hanno sede le unità fantasma. Non si tratta di applicare alcun tipo di condono, ma semplicemente far pagare una imposta annua, commisurata al tipo di abuso, fino a quando, a seguito di azioni legali oppure di semplice carattere amministrativo, l’unità in questione venga legittimata o meno. Solo quando dovesse venire effettivamente demolita, la stessa cesserà di pagare l’imposta. Detta imposta terrà conto del periodo che va dalla data presunta di costruzione, alla data della eventuale demolizione oppure se non sarà possibile demolire l’unità al fine di evitare danni a terzi o confinanti, la stessa pur rimando illegittima continuerà ad esistere ed a pagare la sanzione (imposta) annuale.