

Il progetto di riforma dell'Istituto Catastale

Antonio de Santis*

Sono lieto da parte del Signor Ministro di un cordiale saluto ed augurio di proficui lavori agli organizzatori e partecipanti a questo Incontro di studio, promosso dal Ce.S.E.T. sul ruolo della disciplina estimativa nell'ambito dell'ordinamento delle professioni.

Sono peraltro anche testimone dei sentimenti di sincero rammarico della stesso, a causa dell'impossibilità di partecipare o presenziare anche brevemente all'apertura dei lavori. Questo è certamente da correlare alla centralità della disciplina estimativa, e al ruolo della platea dei cultori della materia ed operatori professionali del settore, nella più vasta, incisiva ed ampia rivisitazione dell'istituto catastale dalle epoche ormai storiche della formazione del catasto terreni (C.T.) e del catasto edilizio urbano (C.E.U.)

Ci si riferisce chiaramente al progetto - peraltro già in fase di avanzata elaborazione - di finalizzare il processo revisionale, previsto dal legislatore con l'art. 2, della L.75/93 e con l'art. 9, della L. 133/94, alla creazione di un **catasto parametrico** caratterizzato da moduli spazio-temporali idonei a garantire un aggiornamento dinamico nel tempo, nonchè adeguati livelli di coerenza con la realtà del mercato immobiliare.

Ma ci si riferisce anche e soprattutto al progetto generale di rivisitazione dell'istituto, attraverso percorsi idonei a fornire alle amministrazioni centrali e periferiche dello Stato, alle amministrazioni ed enti che gestiscono il territorio, ai comuni in particolare, agli operatori professionali ed alla collettività, una struttura profondamente rinnovata ed un servizio rispondente, per qualità ed efficienza, alle vecchie e nuove istanze rivolte all'istituto con sempre maggiori pressioni e talora con forti tensioni.

* Direttore Centrale del Catasto, dei Servizi Geotopocartografici e della Conservazione dei Registri immobiliari

Quali i parametri cui commisurare la "qualità" e "l'efficienza" della banca dati catastale?

- la completezza dell'inventario, comprensiva di tutti gli oggetti immobiliari siti sul territorio nazionale;
- l'allineamento tra le informazioni concernenti gli oggetti con quelle dei relativi soggetti titolari di diritti reali;
- l'aggiornamento in tempo reale dei suddetti archivi (informatizzazione totale degli archivi e dei flussi procedurali);
- la coerenza delle informazioni conservate,
 - geometriche/geografiche
 - tecnico/estimati
 - tipologiche e descrittive
 - giuridiche

allo stato di fatto e di diritto degli immobili censiti;

- la qualità dell'accesso alle informazioni.

A questo progetto di qualità totale, il dipartimento del territorio si è dedicato con un impegno eccezionale, sin dal momento della sua nascita (maggio 1993) perchè eccezionale era e rimane la portata dello stesso. E' sufficiente richiamare alcune entità in gioco:

- 40 milioni di unità immobiliari e di soggetti intestati al C.E.U.;
- 75 milioni di particelle rurali e 40 milioni di soggetti intestati al C.T.;
- 300.000 fogli di mappa;
- 40 milioni di planimetrie.

Perchè straordinaria era e rimane l'esigenza di una rivisitazione ed, oserei dire, rigenerazione strutturale e funzionale del Catasto. Anzi l'istituzione dell'imposta comunale sugli immobili (ICI), ha fatto emergere in modo diffuso sul territorio nazionale una pressante istanza di una corretta e completa inventariazione dei beni immobili, mirata sia ad incrementare i flussi della finanza locale, che ad una maggiore equità fiscale.

Quanto sopra trova peraltro ampio riscontro nel dibattito politico, che si è sviluppato in questi giorni, intorno alla facoltà dei comuni, prevista dalle norme collegate alla legge finanziaria, di variare nell'ambito del dieci per cento, i valori imponibili dei fabbricati ai fini dell'ICI.

Provvedimento chiaramente non suggerito dal dipartimento del territorio, in quanto lo stesso considera affatto pregiudiziale per lo sviluppo e la completa realizzazione del progetto di rinnovamento del Catasto - unitamente ad adeguate risorse finanziarie, tecnologiche e di personale - una duplice condizione:

- la invarianza, ove non sia possibile una riduzione, del gettito derivante dal settore immobiliare;
- la invarianza delle regole di realizzazione del progetto e dei soggetti competenti alla realizzazione della stessa, almeno per la durata dei "lavori";

Per raggiungere questo obiettivo strategico, - cioè un'alta qualità del servizio come sopra indicato - l'Amministrazione sta percorrendo essenzialmente quattro strade:

- a) una forte semplificazione strutturale degli archivi per permettere una reale ed efficace gestione;
- b) l'integrazione funzionale degli archivi catastali con quelli delle conservatorie dei RR.II.;
- c) l'informatizzazione completa degli archivi e dei flussi procedurali anche di interconnessione tra i due archivi;
- d) la rivisitazione tecnico-estimale del territorio, sulla base di nuovi criteri di lettura, di inventariazione e di classamento degli oggetti immobiliari.

Il regolamento che disciplina le revisioni generali:

- delle zone censuarie
- della qualificazione e classificazione
- delle tariffe d'estimo
- del classamento

da tempo predisposto dall'Amministrazione, è all'esame del Consiglio di Stato per l'acquisizione del relativo parere.

Di contro è in corso di predisposizione il regolamento sui nuovi criteri di classamento, per la cui definizione sono state promosse ed avviate attività di studio, ricerca e sperimentazione, in collaborazione anche con due istituti specializzati nel settore immobiliare.

L'obiettivo, come già sottolineato in premessa, è la creazione di un sistema parametrico o, più precisamente, semiparametrico, che permetta in tempo reale l'inventariazione di ogni immobile denunciato al catasto dei fabbricati, con l'attribuzione della relativa rendita.

Non solo, ma l'obiettivo è anche e soprattutto quello di un aggiornamento dinamico del sistema stesso, che dovrà recepire con le frequenze desiderate le modificazioni territoriali e del mercato immobiliare.

Il salto logico e metodologico è evidente: da un Catasto statico, correlato a determinate epoche censuarie ad un Catasto dinamico, correlato ad un sistema di monitoraggio continuo delle dinamiche territoriali.

Come raggiungere questi obiettivi?

Le linee di forza del progetto prevedono che il sistema di Catasto parametrico si incentri e si articoli in tre fondamentali sottosistemi e precisamente:

- il sottosistema delle microzone omogenee censuarie, che identificheranno di norma porzioni del territorio comunale, caratterizzate da una significativa omogeneità urbanistica e del mercato immobiliare;
- il sottosistema dei prezzi e costi osservati nel mercato immobiliare, referenziati temporalmente, tipologicamente e geograficamente al sottosistema di microzone;
- un sottosistema parametrico, idoneo a ponderare con le necessarie tolleranze i caratteri della singola unità immobiliare, nonché del fabbricato e dell'intorno territoriale nel quale la stessa è ubicata.

A conclusione di questo brevissimo intervento, che spero comunque sia risultato utile a fornire delle corrette informazioni sulle prospettive anche a breve e medio termine dell'istituto catastale, mi sia permessa un'ultima riflessione, per sottolineare nuovamente la eccezionale portata del progetto di rinnovamento catastale: lo stesso costituisce, come già è stato fatto in precedenza cenno, la più rilevante sfida per l'Amministrazione, dall'epoca della formazione stessa dei Catasti.

Una sfida sul piano progettuale, finanziario e temporale, soprattutto una sfida sul piano culturale.

A questo progetto innovativo, l'Amministrazione auspica la partecipazione di istituti universitari, istituti specializzati in ricerche economiche e territoriali, nonché cultori della materia.

Il professor Carrer oggi, per profili di carattere generale, ed il professor Miccoli ieri, per profili più specifici, hanno fornito sul tema catastale degli spunti di grande interesse, che meritano indubbiamente di essere approfonditi.

Da un lato modelli e programmi valutativi che presentano requisiti di semplicità, trasparenza e gestibilità, oltre che di correttezza sul piano tecnico, dall'altro un subsistema qualificato e georeferenziato di alimentazione della intera struttura, costituiranno nei prossimi anni un'immensa area di confronto teorico e di concreta sperimentazione, che permetterà progressivamente di attingere idonei livelli di definizione e funzionalità del futuro catasto parametrico.

Questo in grandissime linee il progetto per il catasto 2000, ma i cui primi risultati sul piano inventariale e civilistico potranno essere ottenuti già nei prossimi anni.

La sfida - si ripete - è di eccezionale portata. Ma l'Amministrazione pensa di poterla vincere, soprattutto se in questa battaglia avrà al suo fianco, e ne siamo sicuri, i tanti cultori della materia e la intera platea professionale, che opera in questo settore. Questa, se da un lato non può non condividere l'esigenza e l'urgenza di un progetto mirato ad un profondo rinnovamento dell'Istituto catastale, dall'altro percepisce chiaramente i forti rischi derivanti da una eventuale commistione dei profili tecnico e fiscale, rischi anche di blocco e di sgretolamento del sistema, se qualche ardita ipotesi (prospettata e riportata proprio in questi giorni sui mezzi di informazione) avesse un seguito concreto.

Anche in relazione alle sempre più ampie competenze e responsabilità che l'Amministrazione sta attribuendo ai professionisti esterni in materia catastale, e più segnatamente estimale, a chiusura del mio intervento sento l'esigenza di rivolgere un vivo elogio a quanti hanno organizzato con estrema cura questo incontro e di formulare un auspicio: che l'evoluzione dell'istituto catastale possa essere al centro di uno dei prossimi, qualificati Incontri, organizzati dal Ce.S.E.T.

There aren't abstracts in english language and in french language because they aren't furnished by the Author; so we are sorry.

Il n'y a pas les résumés en anglais et français pas envoyés par l'A.; nous Vous prions de nous excuser.

Mancano i sommari in lingua inglese e francese non forniti dall'Autore; ci scusiamo vivamente di ciò.