

Funzioni e struttura del Catasto: alcune considerazioni Zarè Ercolin⁴

Il catasto italiano

Il catasto vive da molti anni una fase di lenta, ma inesorabile evoluzione. Evoluzione dettata dall'aumento della richiesta del cittadino di risposta in termini generali di servizio. Essenzialmente il cittadino si rivolge al catasto per due tipi di operazioni: dichiarare il cambiamento nello stato dei propri beni e richiedere informazioni sul valore ad essi attribuito. Il catasto viene visto dunque come l'inizio di una catena che alla fine porta alla tassazione sotto diverse forme.

Ma il catasto non applica né percepisce tasse: non è questo il suo compito. Suo compito primario è quello di avere sempre a disposizione una perfetta descrizione dei beni e solo in seconda istanza quello di attribuire a tali beni un valore catastale, valore che poco ha che fare con l'effettivo valore di mercato. Da quando il catasto è entrato nella fase di conservazione, molte cose sono cambiate, ma una sola è rimasta uguale, anzi è peggiorata: la qualità del servizio. Servizio sia al cittadino, sia, in maniera indiretta, allo Stato stesso. Sì, perché se i beni immobili degli italiani non sono perfettamente descritti, anche lo Stato ha dei ritorni negativi in quanto non riesce a perseguire una politica di equità fiscale.

Equità fiscale

Gli estimi del catasto vengono da troppo tempo e da troppe persone (anche addetti ai lavori) confusi con il valore dell'immobile. Ciò accade per una concomitanza di cause che trovano la loro radice in una serie di moltiplicatori ideati per trovare il valore imponibile ai fini delle tante, troppe, tassazioni che traviano la vita di un immobile. La causa determinante risiede nella difficoltà che un catasto delle rendite (perché così è stato pensato) possa tramutarsi in un catasto dei valori e possa costituire la base per una imposizione patrimoniale. L'introduzione di un valore dell'immobile rapportato alla rendita catastale, benché positivamente pensato per attenuare il contenzioso fra cittadino e finanza, è stato un elemento fuorviante nel pensiero di tutti in molte occasioni. Sembra che il vero valore di mercato sia quello costruito sulla rendita catastale e non quello effettivamente pattuito fra le parti. Con la revisione degli estimi attualmente in cantiere forse il Legislatore ha perso un'ottima occasione per passare ad un catasto dei valori, con regole nuove e più pertinenti alla odierna

4) Consiglio Nazionale degli Architetti.

società economica. Ecco il motivo per il quale poco ho capito e meno sottoscrivo certe campagne di stampa impostate sul concetto secondo cui il nuovo catasto tasserà anche i muri. Non ha senso! Chi tassa non è il catasto, ma il Ministero delle Finanze.

Proprio l'equità fiscale impone a mio parere una rigida distinzione dei compiti. Finalmente si sta lavorando per rimuovere una effettiva fonte di sperequazione: il vano catastale, unità di misura largamente opinabile e senza dubbio oramai obsoleta. Non parliamo poi degli altri concetti che ne discendono in cascata: vano principale, vano accessorio, accessorio diretto, accessorio indiretto, vano eccedente... Pare sia quasi giunta l'ora del funerale per questa unità di misura: evviva! Però non facciamo prendere da troppo entusiasmo: occorre non far rientrare dalla finestra certe perversioni che stiamo per far uscire dalla porta. Già si legge in giro che non tutti i locali dell'abitazione avranno lo stesso valore: le stanze ne avranno uno, i ripostigli un altro e così via. Voglio solo richiamare alla memoria il concetto di unità immobiliare: sono ben pochi i casi in cui si vende solo una stanza di un appartamento e comunque un appartamento si acquista con camere, cucina, bagni, ripostigli e quant'altro. Resta il fatto che anche per questa strada non si otterrà una consistenza reale dell'unità immobiliare. In alcuni casi, però, già oggi si applica un concetto più evoluto di valore catastale: nelle odierne categorie D si procede per stima diretta. Purtroppo, sia per troppa superficialità dei professionisti, che per mancanza di lungimiranza estimativa del tecnico catastale, ci si dibatte ancora su concetti marginali: sembra che l'unico problema sia il saggio di fruttuosità del bene. Ci sono addirittura correnti di pensiero: chi è fermamente convinto che debba essere il 2% e chi giura che sia il 3%. Allora cosa fanno i professionisti? Alzano od abbassano i valori unitari a seconda del risultato finale ottenuto dalla moltiplicazione per 50 della rendita catastale. E che dire poi delle categorie A10? Se si va a vedere cosa accade in questo campo, ci si accorge che i valori catastali sono completamente fuori mercato. Ecco: ho commesso anch'io l'errore di confondere il valore catastale con quello di mercato del bene.

Un altro grosso capitolo in tema di equità è riconducibile ad una banale domanda: se, come diceva un mio grande professore di estimo, un bene vale per quello che rende, l'abitazione in cui risiedo che reddito produce? E mi fermo qui.

Ma non abbiamo ancora parlato dell'altra categoria di immobili censiti in catasto: i terreni. Ha ancora senso applicare ad essi concetti molto profondi, ma obsoleti come il reddito dominicale ed il reddito agrario? Chi di noi si ricorda più cosa significhino veramente tali termini?

Insomma, una cosa è chiara a questo punto: tutti quei coefficienti ideati all'ultimo momento per attualizzare stime vecchie di decenni devono sparire e si deve mettere mano ad un'operazione di radicale revisione degli estimi su basi moderne. E stimare un bene talvolta può essere anche semplice: basta conoscerne il mercato. Allora è tempo che al tecnico catastale sia data la possibilità di ritornare sul territorio per esperire indagini di mercato sul vero valore degli immobili e, soprattutto, occorre che la grande esperienza maturata dal libero professionista sia tenuta in debito con-

to. E' l'ora di smetterla di adagiarsi supinamente su responsi forniti dalle procedure informatiche: l'esperienza di tutti questi anni ha insegnato che le rendite automatiche provengono da parti di programma che operano in modo spesso superficiale e grossolano e quindi il tecnico catastale che non accetta che la rendita automatica scaturita dalla procedura commette un grosso errore: dovrebbe accettare qualsiasi classamento proposto dal professionista e semmai uscire in sopralluogo per poi notificare alla parte il nuovo classamento a ragion veduta, anche perché questo è previsto nel Decreto 701/94.

Il catasto oggi

Da oltre un anno si parla sempre con maggiore disorientamento del passaggio dei catasti ai Comuni. Vi assicuro che ne sento di tutti i colori! Ci sono tecnici comunali entusiasti alla prospettiva di approvare frazionamenti e denunce catastali e di avere a disposizione una fonte informatica che permetterà loro di andare a verificare puntualmente il pagamento delle imposte locali, ma che affidabilità ha oggi la banca dati catastale? Quante note sospese ci sono ancora, quanti allineamenti sono ancora da evadere? Ci sono però altri tecnici che sono spaventati e sperano che ciò non accada mai. I tecnici catastali invece sono assillati da domande del tipo: "Dove andremo a finire? A fare cosa?"

Ma com'è oggi il catasto? E' un organismo che lavora con molta fatica tra mille scogli e quasi sempre in un mare tempestoso.

La prima meccanizzazione risale agli anni 69-70, mentre quella del catasto fabbricati ha solo una decina d'anni di vita. Da allora si sono fatti molti sforzi. Attenzione: voglio sottolineare il plurale della frase precedente. Se infatti il Ministero ha fatto un grosso sforzo economico (con i soldi dei cittadini) per dotarsi di mezzi moderni, anche l'utenza professionale ha fatto la sua parte, parte che nel tempo ha assunto proporzioni sempre più macroscopiche. Se, infatti, all'inizio si trattava solo di segnalare alcuni errori avvenuti nella trascrizione dei vecchi e polverosi libroni, oggi il professionista si trova ogni giorno in un ginepraio. Gli appalti di evasione dell'arretrato si sono succeduti nel tempo, quindi gli errori si sono stratificati e talvolta incattiviti, sono nate nuove procedure informatiche di colloquio fra catasto e professionista come Pregeo, Acquisiz, Do. C. Fa. 1 e la neonata Do. C. Fa. 2. Tutte queste procedure dovevano facilitare l'accesso dell'utenza, ma i risultati hanno deluso ampiamente. Ci mancava anche la rasterizzazione delle mappe catastali, per complicare il problema! Per fortuna solo alcuni catasti sono stati dotati di tale innovazione (lasciamo perdere il fatto che proprio in uno di questi il sottoscritto eserciti la professione)!

Se informatica deve essere, e non ho dubbi in merito, ebbene lo sia fino in fondo! Che senso ha continuare a compilare il mod. 51FTP quando le stesse informazioni sono presenti nel dischetto che diamo al catasto? Quando saremo dotati di una

nuova versione di Pregeo che contenga anche la possibilità di compilare il mod. 3SPC? Che senso ha continuare a disegnare su carta millimetrata le planimetrie delle unità immobiliari solo perché qualcuno non ha ancora dato il via alla scrittura di una procedura che accetti i disegni che già facciamo con l'uso del cad? In una parola: quando sarà finalmente decisa la firma informatica? Perché siamo ancora costretti ad andare di persona ad affliggerci ulteriormente alla vista di certi vecchi, cadenti ed insicuri palazzi quando da anni ormai usiamo Internet? Eppure il vecchio Decreto 701/94 prevedeva l'invio telematico delle informazioni da parte del professionista!

Tutto questo rischia di rendere vani gli encomiabili sforzi fatti da un certo ramo dell'Amministrazione per la messa a punto di procedure informatiche sempre più sofisticate. Fino a quando il professionista sarà costretto ad alzarsi ad ore antelucane per accaparrarsi il posto per accedere al catasto, fino a quando ci saranno appalti che vanno e tornano dall'Albania e poi le carte vengono nuovamente portate via perché ci si è accorti che contengono troppi errori, fino a quando si fa pagare la tassa per pagare le tasse (le 50.000 lire per ogni unità immobiliare denunciata, per ogni frazionamento, per ogni denuncia di tipo mappale sono a mio avviso un esempio di iniquità fiscale), il motore informatico del catasto, faticosamente messo a punto con il determinante apporto degli Ordini e Collegi professionali, continuerà a girare su un banco di prova. Deve essere messo a punto anche tutto il contorno: uffici, snellimento delle procedure, personale che adempia a quanto previsto dalla Direzione Centrale e, non ultimo, aggiornamento professionale sia degli operatori esterni (di questo se ne fanno già carico gli Ordini e Collegi professionali), che dei pubblici dipendenti.