

Revisione generale degli estimi: il nuovo rapporto Comune-contribuente

Marco Bertoncini⁶

Ancora poche settimane, e i Comuni partiranno. Dovranno provvedere a individuare le microzone catastali, il primo passo per quella revisione generale del catasto che dovrebbe attuarsi entro l'anno 2000 (si vedano i servizi apparsi su ItaliaOggi⁷ del 26 gennaio); e si tratta solo della prima incombenza spettante ai Comuni in tema di catasto.

Infatti i Comuni parteciperanno alle conferenze di servizi indette dagli uffici periferici del Ministero delle Finanze per determinare le tariffe d'estimo. Se i Comuni non saranno soddisfatti, potranno far ricorso alle Commissioni censuarie provinciali, delle quali faranno parte quattro membri su dieci designati dal Consiglio provinciale "sentiti i Comuni". Ma, stando allo schema di decreto legislativo attuativo della riforma Bassanini I (legge 59/'97), che decentra competenze su competenze a Regioni ed enti locali, ai Comuni spetteranno addirittura le funzioni relative a "conservazione, utilizzazione e aggiornamento degli atti del catasto" e a "revisione degli estimi e del classamento".

E' la cosiddetta municipalizzazione del catasto, che da anni rappresenta un cavallo di battaglia del Pds. Si tratta di un evento di rilevanza eccezionale, che definire rivoluzionario non sarebbe improprio, ma anche dalle conseguenze che possono essere travolgenti.

C'è, infatti, una considerazione di base che va compiuta, e che è pregiudiziale rispetto a qualsiasi altra riflessione – pur importante, pur essenziale, pur decisiva – sui lati negativi della municipalizzazione del catasto (a partire dall'impreparazione dei Comuni in termini di professionalità, di strumenti, di attitudini, di dipendenti, di sedi). Questa considerazione riguarda il fatto, innegabile, che i Comuni hanno il duplice ruolo, all'interno del catasto: sono sia parte sia giudice.

Sono parte – e che parte! – perché dall'ICI dipende almeno metà (ma sovente dipendono i due terzi) delle loro entrate ordinarie, e l'ICI a sua volta è basata sulle rendite catastali. I Comuni hanno tutto l'interesse a far lievitare le rendite, perché un incremento delle rendite garantisce, nell'immediato, un forte aumento del gettito ICI, senza la necessità di determinare – suscitando sempre una certa impopolarità – l'innalzamento delle aliquote. E' esemplare, al riguardo, quel che succede con la Finanziaria '97, quando i sindaci fecero violente pressioni sul Governo per ottenere un incremento automatico, e comodissimo, delle rendite ai fini dell'imposizione fiscale, senza doversi quindi assoggettare al giro di vite delle aliquote (sempre sgradevole per quei sindaci che si ripresentavano numerosi al rinnovo elettorale l'anno scorso).

6) Segretario Generale della Confedilizia.

I Comuni, quindi, diversamente da quanto avveniva nel passato, debbono la loro stessa vita all'ICI, cioè alle rendite catastali, cioè al pagamento, da parte dei proprietari di casa, di oltre 16.000 miliardi di lire (dati '97, ancora incompleti) per servizi municipali di cui godono sì i proprietari, ma godono pure quelli che proprietari non sono e che quindi non pagano l'ICI. Per i Comuni è quindi fondamentale far salire le rendite.

I Comuni, dunque, parte in causa, perché interessati. Ma, nel contempo, sono giudici, perché determinano in prima persona le microzone; perché partecipano alle conferenze dei servizi; perché fanno parte delle Commissioni censuarie (di quelle provinciali), ma anche di quella centrale, ove siedono esponenti dell'Anci; perché avranno la citata competenza, vastissima, in tema di revisione di estimi e di classamento. Vedremo presto come si comportano nel delimitare le microzone: saranno obiettivi e imparziali, oppure seguiranno criteri politici di definizione dei confini sulla base, putacaso, dei risultati elettorali? Come si porranno queste microzone rispetto, ad esempio, alle zone di pregio individuate in applicazione della legge dell'equo canone? Un raffronto sarà senza dubbio istruttivo.

Quel che rileva notare è appunto lo strapotere dei Comuni nel deliberare in merito agli estimi. Il decreto legislativo adesso in discussione alla Commissione bicamerale speciale (che può solo esprimere un parere) va oltre le già rilevanti funzioni assegnate dai decreti delegatati specifici in materia catastale. C'è anzi da chiedersi se le conferenze dei servizi avranno ancora possibilità di sussistere, con le nuove competenze profuse a piene mani ai Comuni.

Di fronte al comune che propone, sceglie, decide, appella su materia che per esso è vitale, come sta l'altra parte? L'altra parte è il cittadino, il contribuente, il proprietario di casa. Ebbene, è come se l'altra parte non ci fosse. La sua partecipazione non è prevista. I Comuni, ad esempio hanno visto riaprirsi, grazie alla legge 449/'97 ("collegato" alla finanziaria '98), la possibilità di ricorrere contro le tariffe d'estimo se non l'avessero a suo tempo fatto; al cittadino, invece, la legge non ha voluto riconoscere tale possibilità.

Ma quel che è più grave è che il cittadino non ha alcuna possibilità di contestare, in sede giurisdizionale, le valutazioni tecniche che hanno portato alla determinazione di una tariffa d'estimo. Se la tariffa assegnata al suo appartamento è errata; se non risponde alla situazione di fatto; se risulta abnorme rispetto al mercato, il proprietario, il condominio, il contribuente, non ha alcuna possibilità di far valere la propria buona ragione in sede giurisdizionale. Può, sì, ricorrere in sede amministrativa, rivolgersi al Tar: non solo per motivi di legittimità (le scelte tecniche rientrano nella fattispecie); oppure può adire la Commissione tributaria: ma solamente se si tratti di questione di classamento.

E', in questo, un grave vuoto normativo, che lascia il contribuente indifeso di fronte al Comune. Il Comune, dunque, non è solo parte e giudice; è anche parte senza presenza della controparte. E' onnipotente, e con tutto l'interesse ad agire con parzialità. Senza timore alcuno di subire conseguenze negative.