

Il pasticciaccio brutto del catasto

Di [Giuseppe Pennisi](#) | 08/10/2021 -
[Economia](#)



Il disegno di legge delega prevede all'art.7 modernizzazione degli strumenti di mappatura degli immobili e revisione del catasto fabbricati. Sacrosanta la mappatura. Attività che prenderà alcuni anni. Più complicato definire il valore patrimoniale dell'immobile. Ancora più complesso ricavare la "rendita attualizzata". Il commento di Giuseppe Pennisi

Il prof. **Paolo Guerrieri**, in [un'intervista](#) a questa testata, ha sollevato perplessità sull'articolo del disegno di legge delega sulla riforma fiscale che riguarda il catasto. Ne ha sollevate ancora di più, in un'altra intervista, il prof. **Francesco Forte**, grande "maestro" di scienza delle finanze. Sono amico personale di ambedue. Con Guerrieri viviamo nella stessa palazzina (9 appartamenti) in Prati, abitiamo un piano sopra l'altro. Né Guerrieri né Forte sono espressione della proprietà immobiliare e delle sue associazioni.

Francesco Forte sostiene che prima di formulare ipotesi di fiscalità sul patrimonio immobiliare occorre fare un censimento degli immobili non solo per scovare quelli "fantasma" (i cui proprietari evadono da sempre le imposte) ma anche per acclarare come sono mutate le proprietà da quando vennero accatastate. Una dozzina di anni fa, il progresso tecnologico consentì di mettere un ascensore nella palazzina dove Guerrieri ed io abitiamo (costruita nel 1910). Vennero iniziati i lavori che dovettero essere estesi alle cantine al fine di rafforzare le fondamenta; il piano delle cantine risultava nelle piante catastali completamente differente da quello che è. Non sappiamo quando e da chi le piante catastali sono state aggiornate ed i vani delle cantine attribuiti ai vari

appartamenti. Indubbiamente, dopo il 1910 perché allora il portone era su Via Cola Di Rienzo. Non Via dei Gracchi.

Altra indicazione del caos catastale. Nel 2017, mentre ero in una riunione, vengo chiamato sul cellulare dalla società Engel & Völkers (che di solito intermedia compravendite di immobili di lusso) che mi chiede se sono disposto a vendere un locale di mia spettanza in quel di Via Anastasia 5 di Acireale a chi comprava il resto del “Palazzo”. Non sapevo di possedere locali in quel di Acireale; non lo sapeva neanche l’Agenzia delle Entrate che altrimenti mi avrebbe chiesto di pagare l’Imu. Ho cercato di sapere se un mio prozio, defunto nel 1971, mi avesse lasciato nulla. Contatti con gli eredi del notaio (anche lui da decenni sottoterra) non hanno portato alla scoperta di alcuna eredità o legato. Mi rivolgo a Internet: il “Palazzo” di Via Anastasia è una casa composta di piano terra, un piano e terrazza. Da Engel & Völkers, infine, apprendo che l’immobile di mia proprietà sarebbe stato un locale al piano terra di 50 metri quadri in co-proprietà con altri tre (forse un magazzino). Riesco a contattare uno degli altri tre. Anche lui all’oscuro di tutto ma residente in quel di Acireale. Si decide di far fare una correzione catastale. Si dà mandato ad un geometra. A tutt’oggi non è stata fatta.

Roma ha 2,6 milioni di abitanti. Acireale 50.000. I catasti sono in pari pessimo stato.

Il disegno di legge delega prevede all’art.7 modernizzazione degli strumenti di mappatura degli immobili e revisione del catasto fabbricati. Sacrosanta la mappatura. Attività che prenderà alcuni anni. Più complicato definire il valore patrimoniale dell’immobile (lo si sa unicamente quando lo si compra o lo si vende, altrimenti si deve ricorrere a stime molto ardue nel campo immobiliare). Ancora più complesso ricavare la “rendita attualizzata”: in base a quale tasso di attualizzazione, anche ipotizzando che sul valore patrimoniale “ci si azzecchi”? Perché entrare in questi complicati e convulsi esercizi se – come recita l’ultimo comma – “le informazioni rilevate secondo i principi di cui al presente comma non saranno utilizzate per la determinazione della base imponibile dei tributi la cui applicazione si fonda sulle risultanze catastali”? Tanto lavoro per nulla?

In effetti, il comma pare scritto per fare contenti tutti – da coloro che ritengono che si debba introdurre prima o poi una patrimoniale sugli immobili a coloro che non vogliono aumenti di oneri sulla casa – ma finendo per redigere un testo poco chiaro tale da fare innervosire, ancora una volta, un po’ tutti. Sarebbe stato più lineare fare censimento o mappatura (secondo un cronoprogramma ben definito) e sulla base dei risultati delineare la strategia tributaria: è possibile l’“emersione” di tanti immobili “fantasma” (e relativa evasione) da permettere una riduzione degli oneri.

È auspicabile meditarlo bene in Parlamento.