

# Con la riforma del Catasto una nuova patrimoniale

GEOM. BRUNO MONTANARO  
SANTA VITTORIA D'ALBA

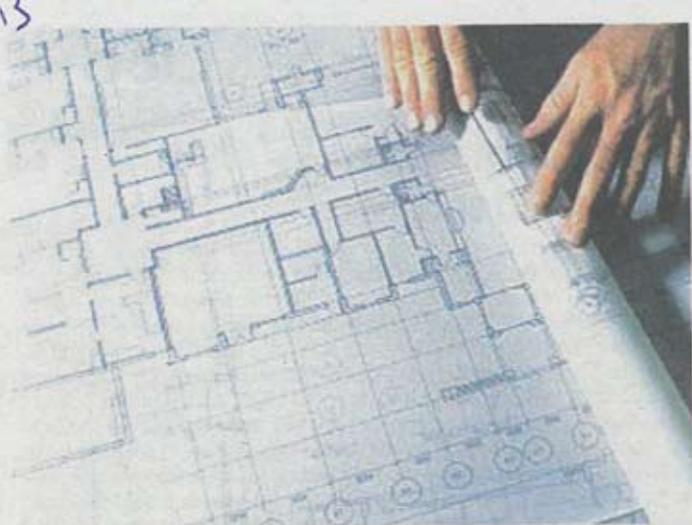
Da uno dei nostri canali di informazione tecnica ricevo la seguente notizia, presentata come una riforma importante e necessaria (perché ora la parola d'ordine è "fare le riforme!"). Il comunicato dice - cito testualmente - "la riforma del Catasto, contenuta nel disegno di legge della delega fiscale e attesa ormai da anni, è in arrivo dopo l'ok unanime del 24 settembre 2013 della Camera".

Le grandi novità riguardano il decentramento delle funzioni ai Comuni e la determinazione del valore catastale degli immobili mediante i metri quadri come unità di riferimento. Il metro quadro si sostituisce ai vani, il valore catastale sarà legato al valore di mercato. Tutto ciò al fine di perequare il sistema di tassazione degli immobili.

Per la determinazione del valore patrimoniale delle unità immobiliari a destinazione catastale ordinaria (gruppi A, B e C, come abitazioni, uffici, biblioteche, magazzini sotterranei, negozi, stabilimenti balneari, tettoie e autorimesse) il nuovo criterio tenderà di

allineare il valore catastale a quello di mercato per mq applicando coefficienti che tengano conto anche della localizzazione e delle caratteristiche edilizie dell'immobile. Invece, per le unità immobiliari a destinazione speciale (gruppo D: opifici, capannoni industriali, alberghi, etc) si userà un sistema di stima diretta. Intanto una constatazione: che la riforma del Catasto sia attesa ormai da anni e da chi, non mi risulta affatto. Intanto perché il Catasto funziona benissimo e chi opera nel settore lo sa benissimo. Lo sanno benissimo anche i tecnici interni a quell'ufficio, che hanno vissuto con noi e meglio di noi la sua evoluzione tecnologica dai tempi dei registri e della grafica mappale fatta a mano fino ad oggi, con la tecnologia della meccanizzazione telematica.

Quello che viene presentato come una grande novità, ovvero "il decentramento delle funzioni ai Comuni" è e sarà una cosa del tutto inutile, perché nei Comuni non ci sarà nessuno in grado di acquisire la capacità e l'esperienza dei tecnici del Catasto. Parlo di Cuneo, ma la stessa cosa vale per tutte le province d'I-



**«Salasso certo».** La rideterminazione dei valori catastali annunciata con la ventilata riforma comporterebbe un pesante incremento di costi e tassazione ai danni di imprese e famiglie

talia.

Sarei curioso di capire poi, come sarà possibile determinare il valore degli immobili a mq, magari andando a misurarlo sulla giacenza d'archivio fatta di schede planimetriche disegnate in scala microscopica e anche imprecisa, perché compilate per rappresentare una situazione atta a determinare un classamento "a vani" e non "a mq". Per cui ci sarà un immenso patrimonio immobiliare, almeno quello censito fino agli anni '85, al massimo '90, da rimisurare totalmente. Ogni con-

tribuente-proprietario di immobile sarà condannato a rettificare la superficie effettiva della propria casa, naturalmente a proprie spese. Qui entra in campo la parola magica: "Tutto ciò al fine di perequare il sistema di tassazione degli immobili". Qui c'è già da cominciare ad avere paura, perché dietro questa parola si nasconde già una sicura ipotesi di aumento della tassazione sugli immobili. Infatti il comunicato dopo dice: "(...) il nuovo criterio tenderà di allineare il valore catastale a quello di mercato (...)".

Sembra una minaccia, ma non lo è: è una certezza. Per fare un esempio, chi oggi acquisti una casa o un appartamento e spenda, per il rogito notarile, qualcosa come 3.000 euro compresa la parcella del notaio, quando entrerà in vigore la riforma andrà a spendere un minimo di 9.000 euro. Ovviamente questo è solo uno dei tanti esempi, perché la scure si abatterà, per conseguenza diretta, sulle successioni ereditarie, sulle divisioni patrimoniali dei beni di famiglia, sulle cessioni di beni da genitori a figli e su tutta l'immensa casistica che si presenta nella vita quando un immobile deve essere trasferito anche al di fuori della famiglia.

Questa è la conclusione a cui vuole arrivare la cosiddetta riforma, che riforma non è ma un nuovo salasso anche perché, ripeto, il Catasto non va riformato perché, seppure con anni di sacrifici per passare dal manuale al meccanizzato, oggi come oggi funziona benissimo. Quattro anni fa circa c'era già stato un tentativo di smembrare il Catasto e rapinare i proprietari di immobili con questa patrimoniale nascosta, ma per fortuna le associazioni di categoria e in primis Confedilizia erano riusciti a sventarla. Ora il tentativo si ripete e questa volta mi sa tanto che, con le "larghe intese" che nessuno ha votato, ce la faranno.