

Il Catasto del 2000

Macerata 16/10/1998

IL CATASTO DEL 2000

Macerata 16.10.1998

Geom. Fabio Pettinari
Presidente del Collegio di Macerata

Porgo, a nome del Collegio di Macerata e del Collegio circondariale di Camerino, a tutti voi il saluto di benvenuto a questo incontro formativo di aggiornamento su quelle che sono le tematiche più scottanti in questo momento della nostra attività.

Devo trasmettervi i saluti del Presidente del Consiglio Nazionale dei Geometri Francesco Leonardi che plaude alla nostra iniziativa, egli non ha potuto partecipare personalmente per impegni in precedenza assunti, ma ha delegato a rappresentarlo in questo convegno i consiglieri nazionali Geom. Giuseppe Rando, Geom. Piero Panunzi ed il Geom. Fiorenzo Guaralda.

Voglio lo stesso ringraziare per la loro partecipazione i relatori:

l'Ing. Paolo Ceccherini, dirigente dell'Ufficio del Territorio di Pisa, che ci intratterrà sull'argomento delle microzonazioni,

il Geom. Fabio Mazzanti che ci intratterrà su di un argomento particolare ma di notevole importanza che è quello dalle rendite delle unità immobiliari a destinazione speciale.

Questo, per noi del Collegio di Macerata e del Collegio circondariale di Camerino, è un appuntamento che ci eravamo prefissati, perché è nostra intenzione affrontare con completezza e con preparazione, quelle che saranno le incombenze per l'attivazione di quella che è la modifica della gestione degli atti catastali ma in modo particolare su due temi di fondamentale importanza, uno è quello delle microzonazioni, l'altro è quello della nuova metodologia per arrivare alla individuazione degli estimi quindi della redditività dei patrimoni immobiliari.

Come voi sapete, le Amministrazioni Comunali devono giungere alla relazione della microzonazione dei loro comuni entro termini già definiti dalla legge.

Noi, come è giusto che si facesse, tenendo proprio in considerazione le competenze professionali che sono proprie di noi geometri liberi professionisti, ci siamo proposti come braccio operativo alle amministrazioni comunali, ci siamo proposti mettendoci a loro disposizione per risolvere tutti quei problemi di consulenza per giungere, senza perdere troppo tempo, alla redazione delle famose microzonazione ed alla individuazione degli estimi.

Naturalmente questo convegno non è altro che un proseguo di quello che è la scaletta di iniziative che ci siamo proposti in questo settore e quindi è di fondamentale importanza per noi iscritti, soprattutto per quelli che si occupano di catasto, acquisire appieno i concetti fondamentali di questa evoluzione, nella normativa del settore per essere pronti a dimostrare ed ammettere a disposizione la ns. capacità tecnica per giungere agli obiettivi che ci siamo prefissati:

“ quello di essere tecnici esperti, preparati professionalmente, disponibili a collaborare con le pubbliche amministrazioni e quindi essere parte attiva della società, nella quale poi si opera in maniera propositiva”.

Geom. Giuseppe Rando
Consigliere Nazionale

Il mio intervento esulerà dal tema che sarà trattato oggi, ma sarà rivolto esclusivamente a confermare il programma di lavoro e delle attività intraprese dal nuovo Consiglio Nazionale e per cui si è imposto di realizzare nel corso del triennio 1998-2001 e specificatamente nel settore della difesa e della formazione professionale della nostra categoria.

Il seminario che i colleghi di Macerata e Camerino oggi hanno organizzato per discutere sul tema delle future attività del geometra nel campo catastale centra il bersaglio degli obiettivi e degli indirizzi che il Consiglio Nazionale si era imposto.

Questo argomento coinvolgerà nell'immediato futuro tutta la categoria, infatti il Consiglio Nazionale sta per attivare su tutto il territorio un ciclo di conferenze sulla microzonizzazione catastale come poi vi sarà ampiamente illustrata dai colleghi Panunzi e Guaralda.

I corsi formativi sulle microzone, insieme a quelli già in atto, sull'isolamento e sul campo della progettazione strutturale in zona sismica, e per primi voi li avete sperimentati, si completeranno domani insieme ai corsi sul rilievo territoriale con uso di metodologie GPS.

Sui corsi che si stanno frequentando e si stanno organizzando sulle fonti energetiche alternative e sul contenimento dei consumi energetici in collaborazione con l'Enea, altri corsi che sono in atto sulla sicurezza negli ambienti di lavoro e sulla prevenzione incendi, confermano queste attività e testimoniano la volontà del Consiglio Nazionale di estendere in tutto il territorio, attraverso i colleghi, un programma mirato complessivamente sulla formazione ed aggiornamento permanente.

Proprio per queste attività e per il loro svolgimento il Consiglio Nazionale ha stretto collaborazione con enti di ricerca come l'Enea ed altri partners, il recente accordo di programmazione negoziata firmato con la presidenza del Consiglio dei Ministri dipartimento della protezione civile renderà applicativi sul campo la formazione professionale e tutte quelle affinità di cose di aggiornamento che sono in atto.

Saremo chiamati a collaborare con la protezione civile per predisporre idonee misure di mitigazione dei rischi e concorrere a superare le difficoltà tecniche connesse al verificarsi delle emergenze, come ad esempio l'approfondimento di tematiche legate alla prevenzione di eventi calamitosi in ambito locale.

E' ferma intenzione e determinazione del Consiglio nazionale puntare sui crediti formativi derivanti dai vari corsi seminari e convegni che insieme al tirocinio ai sensi della legge 75/85 si potranno accumulare e assimilarli per contenuto alla formazione dei colleghi geometri appartenenti all'unione europea in possesso di titolo di studio post-secondario ottenuto alla fine di un ciclo di studi a livello universitario di tre anni.

Per consentire questo è in atto con il consiglio ed il parlamento europeo un forte impegno per ottenere l'inserimento della formazione del geometra italiano a pieno diritto nella prima direttiva CEE 89/48 che stabilisce un sistema generale di riconoscimento dei titoli di studio e delle formazioni a livello post-secondario con un minimo di tre anni.

E' nostro fermo convincimento che il geometra italiano debba essere inserito per le sue capacità professionali a pieno titolo nella prima direttiva alla pari del geometra europeo.

Per l'elevazione inoltre del contributo formativo il Consiglio Nazionale si sta impegnando a realizzare su tutto il territorio attraverso le Università il programma previsto dal Ministero della Pubblica Istruzione, inerente la formazione integrativa superiore, che consiste in corsi di studio post-secondari della durata di 2 anni.

Comunque va precisato che questo insieme di attività formative non ci distrarrà dal perseguire l'obiettivo principale dell'attivazione del diploma universitario e lo perseguiremo in tutti i modi e in tutte le forme possibili.

In questo senso passi in avanti si stanno facendo con il Ministero dell'Università dove il sottosegretario Versoni ha dichiarato la propria ferma volontà per istituirlo ed anche riconoscere i corsi di orientamento universitari finanziati dalla nostra cassa.

L'importanza del perseguimento della formazione sarà evidenziata nell'ambito della definizione della riforma delle professioni e degli ordinamenti in atto attraverso l'approvazione parlamentare del disegno di legge delega dove si prevede che i colleghi saranno chiamati a controllare l'aggiornamento e mettere in campo attività legate al riconoscimento degli standard di qualità degli studi professionali.

Concludo il mio intervento auspicando che le giornate di studio come queste, oltre a seminari e convegni che si faranno, facciano acquisire un forte convincimento alla nostra categoria di proporsi alle Amministrazioni Comunali ed agli enti provinciali del territorio come tecnici competenti in materia catastale da sempre, non solo come maggiori utilizzatori delle informazioni catastali, ma come principali artefici di una riforma attesa da circa 50 anni.

L'organizzazione di questa giornata di studio è una conferma della nostra volontà di aggiornarci proprio per non farci escludere da nessuno, convinti come siamo delle nostre capacità professionali.

Geom. Piero Panunzi

Consigliere Nazionale

Vorrei dividere il mio intervento in due:

- ▶ una parte relativa all'informazione,
- ▶ una parte che concerne l'argomento del giorno che è quello delle microzone.

Voi sapete che gli uffici tecnici erariali, il catasto come noi lo chiamiamo sta vivendo un momento di difficoltà.

Il decreto Bassanini ha infatti stabilito il passaggio del catasto ai comuni con tre articoli che dicono tutto ed il contrario di tutto, se non approvano il regolamento di attuazione non si capisce quello che passerà ai comuni, quello che rimarrà a questo organismo tecnico che secondo noi geometri, dovrebbe comunque gestire tutta la materia catastale, quindi dare gli indirizzi, ma soprattutto la banca dati, per evitare di farci trovare poi a combattere con 8.200 banche dati diverse, perché ogni comune avrebbe la possibilità di manipolarle.

Quindi c'è questo stato di incertezza, e molto spesso questo si riflette nella operatività.

E' un po' di tempo che stiamo facendo come i gamberi, come nel gioco dell'oca, tre passi indietro due passi avanti, è stato dato inizio a moltissime operazioni e purtroppo completate non ce n'è nessuna:

- ▶ si è iniziata la numerizzazione delle mappe e ci siamo fermati a 27 uffici neanche completati;
- ▶ sono state fatte delle operazioni strane e dico strane perché mi riferisco (e chi di voi ha seguito ben conosce) a quei famosi e famigerati appalti per i punti fiduciali di primo ordine che sono stati il più grande fallimento nella storia del catasto italiano.

Siamo reduci da un convegno fatto a Modena in occasione dell'inaugurazione di una stazione GPS messa in atto dal Collegio ed in quella occasione l'ing. Cannafoglia, che è il capo del servizio geotofocartografico del dipartimento del territorio, ha dovuto ammettere che i 30.000 punti fiduciali di primo ordine divisi in tre lotti (i cui appalti sono stati da noi contestati in maniera decisa, tant'è vero che abbiamo anche fatto la denuncia alla Corte dei Conti), sono stati un fallimento totale.

Il primo lotto facente capo ad Aquater è stato riconsegnato con poco o niente, (io ho avuto modo di acquisire alcune fotografie presentate al convegno di cartografia internazionale organizzato a Cosenza la settimana scorsa, fotografie di come e dove sono stati istituiti, messi sui paracarri ai lati delle strade, sulle spallette di ponticelli mezzi diroccati, una cosa veramente vergognosa, quindi il primo stadio è fallito completamente, il secondo anche e per il terzo ci sono fondati motivi di ritenere che seguano i primi.

Ora è d'obbligo obiettare: come si fa a parlare di microzone se a monte non si parla di cartografia.

Diventa un discorso veramente pleonastico e di cartografia, né il Dipartimento del Territorio, né soprattutto il Ministero delle Finanze intendono più parlare, quando parli di cartografia sviano il discorso, dicono poi vediamo, poi facciamo.

Quello che interessa soprattutto è la parte fiscale e io dico sempre che la fiscalità del catasto ha costituito la sua palla al piede, dal 1886 hanno trasformato uno strumento tecnico in uno strumento fiscale e basta, per cui ora si sta privilegiando, con questo progetto finalizzato, il recupero dell'enorme arretrato circa 8 o 9 milioni di fabbricati, sui quali i comuni devono applicare l'ICI (perché lo Stato non può fare più trasferimenti di IRPEF ai comuni) e quindi i comuni si devono autofinanziare con l'ICI, ed è ovvio si va tutti verso questa direzione.

Poi esce il DPR n.138 che parla di microzone, ma le microzone si fanno sulla cartografia, non si possono fare su altri strumenti, quindi abbiamo questa situazione di grave empassa.

Alcuni giorni fa sono stati chiamati al Dipartimento del Territorio e messi al corrente che lo stesso Dipartimento ha fatto una convenzione con la società Telespazio per una rete di ricevitori fissi Gps che copra tutto il territorio nazionale.

Noi, con il gps, ci stiamo lavorando da quando ci guardavano con una certa aria di sufficienza e commiserazione, perché non ci credeva nessuno.

Abbiamo organizzato moltissimi corsi di preparazione all'uso del gps, perché con il Dipartimento dovevamo stipulare una convenzione per la istituzione dei punti fiduciali di secondo ordine per la ricomposizione cartografica che doveva essere appoggiata al progetto del IGM95, convenzione che abbiamo predisposto, ma che il Dipartimento non ha firmato.

L'IGM è stato l'unico ente cartografico serio, perché si è proposto un certo piano e l'ha messo in atto istituendo 1.300 punti fiduciali con rilievo gps, tutti quindi comprensivi della quota altimetrica.

Pertanto, questo progetto dei punti fiduciali di secondo ordine, doveva nascere proprio con il rilievo gps (anche se con molti problemi, perché la maggior parte dei P.F. non sono stazionabili, perché sono magari spigoli di fabbricati, quindi andavano fatte delle fuori centro).

Sappiamo che il gps (questo bisogna che ce lo diciamo chiaramente) non è sostitutivo della strumentazione tradizionale, ma è uno strumento integrativo che in alcuni casi diventa veramente utile perché tante volte per fare un frazionamento o un inserimento in mappa, anche piccolo, per la orografia dei luoghi ci porta a fare le poligonali lunghissime e quindi a perdere molto tempo con risultati poco lusinghieri.

Quindi confermato che con il GPS, abbiamo una tradizione, abbiamo fatto moltissimi corsi (che poi si sono un po' arenati, perché il Dipartimento non aveva voluto firmare questa convenzione).

Chi di voi è stato al Sifet di Tivoli, si ricorderà del mio diverbio, piuttosto robusto, con l'Ing. Vaccari, che in quella sede ci annunciò che non avrebbe firmato la convenzione.

Le convenzioni sono atti bilaterali, siccome bilateralmente era stato predisposto, ci aspettavamo pure che ci chiamassero e ci illustrassero le difficoltà.

Abbiamo chiesto termini per la difesa per questa convenzione, perché che Telespazio faccia la convenzione con il Dipartimento del Territorio è completamente inutile.

Abbiamo sempre auspicato una rete fissa, perché significa per i colleghi invece di comprare due strumenti ne comprerebbero uno e quindi ci sarà un grosso abbattimento dei costi.

Però non vogliamo nemmeno farci espropriare dell'unico settore della ns. attività professionale che non viene contestato e che è proprio quello del rilievo topografico catastale.

Non verremmo, come sta succedendo con le varie società di ingegneria e non, alla fine di essere espropriati di questa parte di lavoro professionale, che come ripeto, non ci viene contestata, anche perché sicuramente tra le categorie dei professionisti tecnici la ns. è la più preparata.

Siamo in attesa di vedere che cosa propone Telespazio, certamente il Dipartimento (il quale ci ha annunciato che non farà più programmi tramite la Sogei (e questo non è un grosso guaio, da una parte), perché la Sogei è stata un po' la ns. croce) però apre ad altre cose, perché dice che il Dipartimento darà soltanto le specifiche tecniche, poi ognuno si arrangerà come crederà meglio.

Voi immaginate le conseguenze: chi sa usare con il computer, si farà il suo programma personalizzato e quello che arriverà agli uffici Dio solo lo sa.

Noi certo il programma ce lo faremo autonomamente come geometri (se ne occuperà il Consiglio Nazionale) per cui ci è stato detto che il Dipartimento presto darà queste specifiche e nella versione di pregeo verrà inserita anche questo discorsi di rilievo Gps.

Il Dipartimento ha specificato che ha necessità che, in sede di nuovi rilievi con Gps, venga almeno rideterminato un punto fiduciario (appunto dicevo il gioco dell'oca), non hanno sottoscritto la convenzione dei punti fiduciali, però adesso ci chiedono di eseguire quello che prima era a titolo oneroso per l'Amministrazione, adesso diventa a titolo gratuito, perché in questo giochino più o meno perverso la determinazione dei nuovi punti fiduciali la dobbiamo fare noi ovviamente a spese del contribuente.

Nel frattempo, sempre parlando di cartografia, vediamo le microzone, voi sapete quali sono le tolleranze del pregeo quanti problemi e quante discussioni noi spesso sopportiamo con gli uffici tecnici erariali, sulle tolleranze.

Mancano all'appello tutti i fabbricati rurali e noi (4..... sottosegretari fa!) abbiamo cominciato a dire e a fare relazioni, a spiegare, non si è voluto fare nulla e adesso sapete come stanno mettendo giù i fabbricati rurali?

Utilizzando i voli dell'Aima (che la società che controlla la produzione di pomodori, delle olive, del grano duro, con le ortofotocarte digitali che non hanno dei riferimenti a terra, per cui noi ci troveremo

dei fabbricati sulle mappe, non so con quale precisione, quindi abbiamo una mappa che va a 3,4,5 o 6 velocità diverse.

Ora, ve lo immaginate se, magari il giovane geometra (da poco esercitante la professione, quindi con poca esperienza) viene incaricato di fare la rettifica dei confini e si appoggia a uno di questi fabbricati che succede.

Queste sono cose veramente tristi, soprattutto per chi come me (sono 10,11 anni che giro su tutto il territorio nazionale per convincere i colleghi a fare rilievi fatti bene).

Cerchiamo di non dare adito a chiacchiere, la mappa è il nostro futuro, la mappa e un catasto che funziona fa funzionare il ns. lavoro e poi vediamo questi che ci proiettano queste cose e questo sicuramente non è una buona cosa, non ci ha fatto molto piacere ci sono state fatte proposte, non voglio dire oscene, ma quasi: *facciamo una mappa a colori:*

- *disegniamo in azzurro quelle precise ,*

- *disegniamo in rosso quelle così e così*

- *disegniamo in giallo quelle che non sono da prendere in considerazione.*

Ma tutto questo discorso prelude a che cosa? alle tassazioni!.

E' ora di dire Basta!

Questo è il pallino il chiodo fisso del Ministero delle Finanze e per questo noi abbiamo chiesto la creazione di questa maledetta o benedetta Agenzia autonoma che sia svincolata dal Ministero delle Finanze.

Nel convegno sulla cartografia di Cosenza c'era il capo del dipartimento del territorio Austriaco che ha detto : " noi viviamo a contatto con 4,5 ministeri che vanno da quello del territorio a quello delle finanze a quello dell'economia a quello dell'industria " ossia il Dipartimento del Territorio Austriaco è un ente autonomo, come noi auspichiamo dal 1976, perché le prime richieste risalgono al congresso nazionale di Taormina.

Il Ministero delle Finanze dovrebbe essere un utente di questa Agenzia, non il manovratore, altrimenti ricadiamo nella fiscalità e allora gli strumenti tecnici diventano solo strumenti fiscali, allora è chiaro, che ci si dimentica di curare le precisioni, ma che gli importa al Ministero se quel fabbricato è messo male, l'importante è che il fabbricato paghi le tasse!!.

Insomma questo tra tecnici è chiarissimo, poi quando lo vai a fare ai personaggi politici, il discorso si incaglia e non va avanti,

C'è stato il giochino dei fabbricati rurali, ancora non ci abbiamo capito niente, nessuno, tanto meno gli uffici.

E' stato inventato dal nulla questo D10, che è una cosa misteriosa, non si sa quando uscirà, come uscirà, se uscirà, un'altro regolamento, se usciranno dei chiarimenti, è uscito in ritardo, per cui è uscito con delle specifiche che sono state nel frattempo cambiate, con decreto (il 138 che è uscito a Marzo) quindi sono usciti in tempi diversi, dovevano essere concomitanti, per cui una cosa smentisce quella che è stata detta in precedenza.

Per quanto riguarda i fabbricati rurali, proprio su una richiesta formulata dalle Marche, portata dal consigliere Rando, il Consiglio Nazionale ha stabilito di chiedere al Ministero un rinvio di carattere generale, in attesa che finalmente ci si capisca qualche cosa su questi fabbricati e, in subordine, comunque per i comuni dichiarati terremotati, sicuramente uno slittamento ci sarà, visti i problemi di contingenza che ci sono e le scadenze che anche il presidente ieri sera ci ha ricordato.

Quindi questo è il discorso cartografico che è preclusivo al discorso delle microzone, ora la revisione degli estimi che ha previsto questa microzonatura e che ha assegnato ai comuni il compito di predisporre la microzonatura (tutto sommato il discorso non è pellegrino, perché il comune ha la sensibilità del proprio territorio e quindi conosce le proprie situazioni conosce meglio le situazioni conosce meglio gli estimi quindi dai canoni d'affitto ai valori di compravendita degli immobili).

Il problema è che i comuni si sono trovati completamente impreparati a questo nuovo compito e per questo noi ci siamo proposti visto che praticamente noi siamo i tecnici del territorio e sul territorio ci siamo proposti.

Proprio 10 giorni fa abbiamo stilato un protocollo d'intesa con l' Ancitel che è l'associazione telematica dell' Associazione Nazionale Comuni d'Italia per una serie di corsi in 10 sedi su tutto il territorio nazionale (per quanto riguarda la vostra zona è stato indicato Pesaro perché vi viene convogliata anche Emilia Romagna) corsi che sono di 4 ore quindi sono corsi che servono solo a spiegare le microzone e quindi chi va a questi corsi deve essere un tecnico che conosca bene la materia catastale.

Non pensate che lì vi insegnino come si lavora in catasto, chi va lì deve conoscere la materia catastale, deve capire come funziona il discorso delle microzone (e di questo, molto bene spiegherà l'Ing. Ceccherini) e quindi i corsi minimo di 50 persone il costo modesto di £.180000 + iva (non sono altro che il rimborso delle spese).

Questo corso serve a noi per proporci (come già abbiamo fatto con i comuni), per dire noi lo sappiamo che i termini sono stretti e che scadono il 28/02/99.

Quindi noi siamo pronti ad essere di supporto, ad essere di aiuto, facciamo delle convenzioni con voi, come volete, non è tanto un discorso di carattere economico ma se noi partiamo con il piede sbagliato, oggi con la microzonatura noi questa la pagheremo molto cara e la pagheranno 3 generazioni di geometri, oltre che tutti i contribuenti, questo è il vero nocciolo del problema.

Dopo l'amico Mazzanti spiegherà queste cose, spiegherà che ci sono dei meccanismi, per cui è difficile anche ricorrere alla commissione tributaria per certe cose.

E' importante che i comuni poi, in sede successiva, arrivino delle tariffe d'estimo, che siano delle tariffe reali vere, che non siano delle tariffe solo per coprire i bilanci dei comuni, che quindi ogni volta che c'è un'innovazione possano essere in grado di intervenire correttamente senza falsare la realtà.

Proprio ieri sera, su questo argomento, con l'Ing. Ceccherini, abbiamo avuto un dibattito, sulla superficie catastale, che io non condivido molto, su come è stata definita, ossia con i muri interni, perché queste tariffe finiranno a fare la divisione:

$$\text{valore dell'immobile} / \text{superficie catastale} = \text{tariffa}$$

questo è il meccanismo per cui più la superficie è alta più la tariffa viene bassa.

A me sarebbe piaciuto che la superficie rimanesse la superficie reale (anche perché utilizzata per l'equo canone e per altre operazioni, per l'applicazione della TARSU si applica la superficie reale invece qui per il classamento ci si orienterà in maniera diversa.

Comunque, questo discorso sulla collaborazione, (quella che ha richiamato il presidente Pettinerai prima) noi siamo stati sempre i grandi collaboratori degli Enti Pubblici Territoriali e parlo dei comuni delle province delle regioni delle comunità montane alle quali il decreto ha assegnato compiti anche cartografici quindi, non solo delle microzone, ma anche alla cartografia, qui si parla tanto e sempre di ecologia di gestione del territorio dell'ambiente e poi quando vengono fuori i disastri come quelli di Sarno e Quindici, compare un grosso personaggio della cartografia italiana che afferma:

" siamo in difficoltà perché non abbiamo le carte precedenti alle frane ".

Quindi come si fa a gestire un territorio, come fa un sindaco, una amministrazione comunale, a gestire bene il proprio territorio, se non c'è una rappresentazione cartografica seria e di conseguenza torniamo al discorso dell' Agenzia.

Adesso in Italia la cartografia è uno sport nazionale, la fanno tutti, ognuno per finalità e scopi diversi, si arriva a cartografie che non sono assolutamente paragonabili in nessuna maniera, quindi quello che noi abbiamo proposto e ritorniamo al discorso verso il decreto Bassanini, è che la cartografia rimanga all' Agenzia o quanto meno se un comune vuol fare la sua cartografia è giusto che la faccia ma la faccia secondo dei capitolati standard secondo delle specifiche standard in modo che sia utile anche ai fini catastali .

Qui invece, comuni, province, regioni, tutti gli enti erogatori di servizi fanno cartografia, con i soldi nostri, dei contribuenti, non con quelli loro, perché quando Italgas o Enel o la Telecom fanno le cartografie, ci aumentano i canoni se le pagano quindi in effetti sono soldi pubblici o soldi nostri.

Quindi è lecito affermare che per ottenere buone microzone occorre una altrettanto buona cartografia, è importantissimo: solo con una carta aggiornata si riesce a fare una buona microzona, solo conoscendo bene le zone, si riesce a fare una buona microzonatura.

Diversamente diventa tutto più complicato, anche in occasione della revisione degli estimi.

Lo sapete che, sempre con questo DPR 138, è stato rivoluzionato tutto il sistema di classamento, è stato abolito tutto, ecco perché dicevo delle incongruenze fra questo decreto di marzo con quelli che sono stati pubblicati dopo.

E' stato inventato il D10 per le attinenze rurali, mentre queste sono state abolite con il DPR del 23/03, quindi c'è stato questo accavallamento di pubblicazione di questi decreti che hanno accresciuto la confusione.

E' evidente che per districare questa matassa, dobbiamo proporci per la collaborazione con i comuni e dall'altro versante, i comuni debbono avere l'amabilità di starci a sentire, perché altrimenti ne dovranno rispondere ai propri cittadini.

E' la prima volta che i comuni sono stati investiti di questa opportunità e la prima volta è una cosa storica.

Vi ricordate cosa è successo con la revisione degli estimi, noi facemmo tutto un rapporto al Ministero per far conoscere tutta una serie di displasie che sono emerse, esempio:

- ✓ le ville della Costa erano state censite in A3, come case di carattere economico,
- ✓ le ex costruzioni rurali degli enti di sviluppo in A7, come case in villino
- ✓ come in Puglia gli estimi di Martinafranca doppi di quelli di Taranto, mentre in effetti è esattamente il contrario.

Ora debbo dire che, in questo caso, il cattivo servizio non è stato fatto dagli Uffici Tecnici Erariali, quanto dalla Commissione Centrale che ha rivoluzionato quello che stava in mano agli Uffici ed ha creato immani problemi per cui questa volta i Comuni hanno l'opportunità storica di risistemare gli estimi e la cartografia del proprio territorio, assolutamente i comuni non devono farsela sfuggire, altrimenti fra qualche anno i cittadini terranno conto di questo.

Dopo nessuno non potrà più nascondersi dietro il paravento che l'Ufficio Tecnico Erariale o la Commissione Tributaria hanno fornito, perché hanno fatto classamenti imprecisi.

Questo è un'occasione storica per i Comuni, per il Catasto e per noi, quindi ribadisco che è nostro compito di dare la massima assistenza ai Comuni.

Questi hanno il dovere di richiedercela, io ho suggerito spesso ai presidenti dei Collegi (e Pettinari, per la verità, è stato uno dei presidenti accorti che già ha scritto a tutti i Comuni) qui vedo l'amico Cecchetelli che è fra quelli che vengono in commissione, il quale può confermare quanto ci siamo battuti per ottenere che i presidenti scrivessero a tutti i sindaci della provincia, proprio per offrire questa collaborazione, per dare un aiuto e soprattutto per mettere le amministrazioni comunali in condizione di poter operare al meglio).

Sono opportunità che assolutamente non vanno perse, sono opportunità di lavoro ma soprattutto, al di là della parte economica, quella di avere finalmente un catasto che funzioni e nella speranza che con il regolamento della Bassanini ci chiarisca finalmente quali sono i compiti che verranno delegati ai comuni e quali sono i compiti che verranno lasciati al Dipartimento del Territorio.

Ora qualcuno mi diceva: *“ ma a noi che interessa se la gestione la fa il comune o la fa l'ufficio tecnico erariale? Noi potremmo dire che non ci interessa, anzi per certi versi, invece di venire al capoluogo di provincia, uno se ne va al comune. ”*

Il problema è che, oggi come oggi, la struttura necessaria per il trattamento dei dati catastali, soprattutto quelli di nuova formazione, nei comuni non esiste, né i funzionari del catasto potrebbero essere delegati presso i comuni, senza creare quegli scompigli che naturalmente si andranno a creare.

Questa è la nostra preoccupazione e non desideriamo che divenga un altro bubbone incurabile, perché:

- ✓ non esistono nei Catasti provinciali, tali e tanti tecnici, da poter esportare negli Uffici Tecnici Comunali, per costituire questi nuovi nuclei, per cui noi temiamo di andare da male in peggio.
- ✓ constatato che attualmente 94 UTE agiscono in maniera del tutto disforme fra loro, non esistono le condizioni perché gli Uffici Tecnici Comunali possano funzionare meglio e con risultati adeguati, perché andremo ad ottenere non 94, ma almeno 8000 modi di agire.

Il tutto a vantaggio della funzionalità, trasparenza ed obiettività di cui abbiamo tanto bisogno.

Vorrei concludere questo intervento per lasciare spazio anche ai colleghi che parleranno dopo, invitando soprattutto i tecnici che si trovano ad avere le caratteristiche che dicevo prima, ossia quelli che fanno in prevalenza catasto e che se la sentono di partecipare al corso, anche perché il presidente Pettinerai avendo offerto la sua disponibilità ai comuni deve avere pure la possibilità di offrire dei tecnici, altrimenti diventa una collaborazione solo di facciata che non serve a niente, quindi partecipate, fate lo questo corso e cerchiamo di offrirvi nella speranza che anche i sindaci, le amministrazioni comunali siano sensibili al problema.

Come ripeto, è un'occasione storica, cerchiamo di non perderla.

Fiorenzo Guaralda
Consigliere Nazionale

Nella mia relazione non entro nel dettaglio, ma pongo degli interrogativi che, in seguito saranno ripresi e dibattuti.

Mi riferisco alla determinazione degli estimi, visto che le microzone si dovranno basare essenzialmente sugli estimi.

Mi sono preso la briga di andare a guardare un momentino quello che sono gli estimi in catasto, parto da lontano, perché risalgo alla legge 1249 del 11/8/39 e all' art. 8 trovo :

"... la tariffa esprime, in moneta legale, la rendita catastale con riferimento agli elementi di valutazione ce saranno definiti dal regolamento "

niente di nuovo all'art. 9 :

" la rendita catastale è la rendita lorda media ordinaria ritraibile previa detrazione delle spese di riparazione, manutenzione e di ogni altra spesa e perdita eventuale, al lordo soltanto delle decime, canoni, livelli, debiti e pesi ipotecari e censuari, nonché per imposte, sovrimeposte e contributi di ogni specie".

L' art. 10 parla degli opifici di fabbricati speciali e dice che non hanno rendita catastale, in effetti vediamo che per il catasto la rendita catastale in origine non era nient'altro che la redditività di un determinato immobile la rendita e diciamo, l'eventuale canone di affitto che si detraeva, avevano lo stesso collegamento era la stessa cosa.

Nel testo unico delle imposte la n. 645 art. 64 viene chiarito meglio il concetto:

" il reddito lordo dei fabbricati costituito dai canoni di locazione risultante dai relativi contratti".

Per determinare il reddito netto, si detrae dal reddito lordo, 1/4 dello stesso per le spese ecc.

Le rendite catastali del '39 sono partite sul monitoraggio della situazione delle rendite effettive degli immobili su cui applicare poi le varie tasse.

Dopo l'evento bellico, vari coefficienti di rivalutazione sono stati introdotti nei vari anni, poi si arriva alla nuova legge costitutiva del nuovo catasto urbano del '60 e vediamo tra le varie cose una circolare generale del n.18 del 27/02/61 che stabilisce l'obbligo per gli UTE dell'intervento diretto di valutazione degli immobili con valore superiore ai 10.000.000 per le fasce dei comuni di 2° livello e con valore superiore a 20.000.000 per le fasce dei comuni di 1° livello.

Già con la legge n. 64 del 1962 che riguarda la registrazione dei canoni di locazione cominciamo a vedere che qualche cosa comincia a non funzionare:

- ✓ la tassa di registro è pari al 4% sui valori reali e non si capisce perché (lo possiamo intuire)
- ✓ la tassa del registro è pari al 6% sul valore catastali rivalutati

cominciamo a vedere, a un anno dall'entrata in vigore del nuovo catasto urbano, un valore diverso tra valore reale e valore catastale.

Sempre la stessa legge prevede l'art. 2 che si porti su tutti i contratti di affitto la rendita catastale è un dato di fatto che ritroviamo quando nel 1978 arriva la conosciutissima legge 392 sull'equo canone dove notiamo che si perde il concetto del vano e si comincia a parlare di superfici utili, si tiene presente solo la categoria catastale per introdurre un coefficiente risolutivo nel conteggio del catasto abbiamo un' introduzione per legge di un coefficiente di capitalizzazione che è 0,385 e cominciamo ad avere dei costi base su cui applicare tutta la formuletta per poter applicare l'equo canone.

Solo come termine perché di equo non aveva assolutamente niente era semplicemente un canone di carattere politico e di conseguenza, anche le valutazioni che venivano determinate chiaramente con questa normativa, era semplicemente un modo per determinare, modificare, per correggere o falsare, secondo me, quello che era la redditività degli immobili.

La cosa interessante era che, si cominciava a fare la modifica dal vano catastale e si cominciava ad introdurre la superficie utile.

Ricordiamo tutti che se andavamo a misurare tutti i vari sguinci, gli spazi tra le porte, c'era la superficie del pavimento relativa e questo cominciava ad introdurre qualche cosa di nuovo.

Quello che cominciava a modificare qualcosa invece, per quanto riguarda il discorso rendita catastale, era il valore degli immobili, c'è la famosa legge 60 del 7/3/86 che introduce il legame diretto rendita catastale valore dell'immobile, ad un certo punto sappiamo tutti che per i fabbricati si prendeva la rendita catastale rivalutata dai vari coefficienti e si moltiplicava per 100, di fatto era una legge che era stata fatta semplicemente per evitare che gli uffici del registro commettessero i vari abusi, stabiliva che sopra di questa determinata cifra non potesse entrare nel merito, però ha cominciato a fare un qualcosa, si comincia a parlare per la prima volta e porta nel mercato questo fatto dell'immobile ai fini fiscali.

Invece nel 1991 con decreto Min. 18/3/91, nella modifica di quelle che sono le rendite catastali, di fatto gli uffici tecnici erariali vengono chiamati a ridefinire ex novo tutte le rendite catastali perché quelle esistenti, vuoi per la rivalutazione, vuoi per la situazione di mercato, si sono via modificate, rendendo improponibile l'utilizzo delle vecchie rendite catastali.

Qui succede quello che poi ha portato a diversi ricorsi, gli uffici tecnici non partono più dalla determinazione della rendita catastale, da quella che la legge base istitutiva e diceva che la tariffa esprime in moneta legale la rendita catastale, ma partono dalla determinazione del valore dell'immobile al quale applicano un coefficiente uguale per tutta Italia uguale per tutte le zone per determinare la rendita catastale.

Cioè si è partiti da una rendita catastale, che doveva essere rilevata direttamente dal mercato, per andare a fare una rendita catastale che era la capitalizzazione del valore di un immobile.

Praticamente sovvertendo tutto quello che era il criterio classico, logico e giusto per la determinazione della rendita catastale, di fatto si introduce nel catasto non più una r.c. ma un catasto di valore non più un catasto dei redditi cosa che viene oltretutto ribadita continuamente con l'introduzione dell'ICI e tasse di registro, oramai vediamo che il maggior peso fiscale sull'immobile non è più dato dalla tassazione sul reddito, ma è data sulla tassazione dei valori e tutto questo senza che nessuno modificasse alcuna legge, di fatto è una cosa che ci siamo trovati tra capo e collo, questa è una piccola considerazione per verificare quello che dovrà succedere con l'introduzione delle microzone.

Chiedono che le fasce delle microzone siano determinate con degli spostamenti all'interno della stessa zona che non sia superiore al rapporto 2 cioè tra il valore massimo e il valore minimo dalla r.c.

Il rapporto non deve essere superiore a 2 o in qualche caso specifico a 3, di fatto torno a ripetere si va a ribadire il valore non più sulle rendite, allora visto che stiamo facendo questo passo, andiamo a determinare il valore venale dell'immobile non si capisce perché ci si debba comunque ostinare a nascondere dietro la parola rendita catastale di fatto andremo a ricercare delle r.c. che saranno

il risultato del valore x un coefficiente di capitalizzazione per determinare una r.c.

tanto vale, se vogliamo fare le cose semplici ed elementari, eliminare il più possibile tutti i coefficienti e avere il coraggio di dire che il catasto è un catasto di valore non di rendite.

Non mettiamo più la r.c. che sappiamo benissimo che è un qualcosa che deriva dal risultato di una moltiplicazione, facciamo sì che all'immobile gli si attribuisca il valore e il dato che recuperiamo dal catasto è il valore reale, il valore di mercato, del resto non c'è niente di strano, perché a parte il fatto che in Europa non esiste in nessuna parte un catasto edilizio urbano gestito dal Ministero delle Finanze, tutte le tassazioni sugli immobili vengono effettuate direttamente dai comuni con l'applicazione delle imposte direttamente sui valori per cui, non faremmo nient'altro che adeguarci a quello che il discorso dei valori.

Per quanto riguarda poi (ritorno indietro con uno spirito un pò polemico) non si capisce perché, visto che con la legge sull'equo canone siamo andati a riprodurre una superficie reale che è semplice misurabile da tutti, non solo dagli addetti ai lavori, non si faccia la tassazione e la valutazione sulla superficie reale.

Qualcuno mi potrà dire: *sì però nel mercato gli immobili li si vende in superficie lorda*, a me pare un nascondersi dietro il dito, perché andare a dire che la superficie reale la superficie lorda sono dei dati completamente diversi, mi pare abbastanza assurdo, andiamo attribuiamo e non facciamo nient'altro che fare un collegamento diretto prima facevamo una valutazione a vano entità di determinate caratteristiche o di determinate superfici medie ritorniamo a una superficie al vano chiamato tra parentesi "vano" di superficie definita collegabile e controllabile da chiunque, non solo dagli addetti ai lavori, e impostiamo la valutazione e la tassazione sulla superficie reale, il mercato non farà nient'altro che adeguarsi, come si è adeguato là dove quando vi è stato introdotto l'equo canone per la determinazione del canone, che tutti hanno misurato la superficie reale per applicare il canone non vedo perché non si possa fare la stessa operazione e il mercato sicuramente si adeguerà si toglierà anche in questo caso tutte le polemiche che sono nate con la confedilizia con il Dipartimento, là dove si comincia a dire si però se il muro è superiore a 50 noi utilizziamo 50 cm di spessore massimo se il muro è di confine e non sappiamo allora facciamo 25 sono tutti dei coefficienti dei correttivi che, non fanno altro che complicare le cose, mentre si potrebbe benissimo andare molto semplicemente a controllare quella che è la superficie reale.

Un piccolo particolare che non vuol essere di polemica mentre mi guardavo tutte queste normative mi facevo una certa idea, mi sono imbattuto nell'art.5 del DPR 1249 del 11/8/39 dice questo:

" zone censuarie le operazioni di qualificazione e classificazione si eseguono per zone territoriali omogenee sotto il profilo socio economico che possono comprendere gruppi di comuni, amministrazioni singoli comuni amministrativi o porzioni di comuni dette zone devono comprendere territori nei quali esista una unità immobiliare similari per ubicazioni e caratteristiche ambientali per tipo di costruzioni e per prevalente destinazione socio economica"

Qualcuno mi dovrà spiegare il Dipartimento o il Ministero che differenza c'è fra questa dicitura e quella redatta per l'istituzione delle microzone di cui al DPR 138.

Geom. Fabio Mazzanti

Componente della Commissione Catasto

Ringrazio il presidente e tutti i componenti del collegio per avermi dato l'opportunità di riprendere anche qui a Macerata quella chiacchierata su aspetti particolari della professione che ho già fatto recentemente a Pesaro.

Parlo da professionista, l'argomento che viene trattato viene dalle esperienze professionali che ho fatto e che sono analoghe a quelle che ciascuno di noi fa tutti i giorni nei rapporti con il catasto per determinate operazioni.

Sono stato chiamato a trattare, perché l'ho seguita già da molto tempo, un particolare aspetto della nostra professione che è venuto ad acquistare enorme importanza recentemente con l'introduzione del docfa ovvero con l'introduzione dell'attribuzione della rendita alle unità immobiliari a destinazione speciale che siamo obbligati a dare, in virtù del fatto che si deve fare la pratica docfa perché dico, molti di noi ne avrebbero fatto volentieri a meno.

Cioè la mentalità del professionista, fino a ieri, era quella di dire *"io faccio un tipo di attività tecnica che quella del rilievo, quella dell'esatto inquadramento catastale dell'unità immobiliare poi per quanto riguarda l'attribuzione il classamento sia delle unità a destinazione ordinaria che quelle a destinazione speciale ci pensa l'ufficio, perché ha tecnici che hanno seguito e seguono da sempre questo tipo di attività, pochissimi professionisti che essenzialmente facevano attività di contenzioso entravano in materia la maggior parte lasciavano questo tipo di attività alle spalle.*

Oggi, questo non è più possibile, direi che il professionista si deve adeguare in maniera abbastanza veloce a questa nuova tipo dia attività e lo deve fare ciò una particolare coscienza perché oggi l'attribuzione di un reddito catastale su tutte le unità immobiliari non solo a quelle a destinazione speciale ma anche a quelle a destinazione ordinarie ha dei risvolti economici e finanziari sugli immobili molto più importanti di quelli di una volta oggi tutti i tipi di imposizione sul territorio si basano sul reddito catastale.

Questo ha fatto sì di agevolare ed alimentare una esasperata fiscalità o ricerca di imponibile sugli immobili, e se ce ne sarà un attimo il tempo vorrò parlare a ruota libera di altri argomenti che investono anche questo tipo di aspetto.

Ma parliamo dell'immobile a destinazione speciale, perché ritengo che sia un buco nero nella attività del geometra e io porto solo delle riflessioni, non voglio certo insegnare a nessuno questo tipo di attività, ma porto delle riflessioni, perché ripeto in questi tipi di immobili l'attribuzione della rendita è importante anche essenzialmente per il fatto che l'imposizione diretta principale su questi immobili può essere influenzata dal fatto di non avere la rendita o dal fatto di averla.

Mi riferisco soprattutto all'Ici, perché tutti gli altri tipi di imposizione diretta su questi immobili influiscono molto relativamente, perché sono immobili strumentali, in cui la tassazione non avviene, ma l'Ici colpisce in maniera veramente atroce tutti quegli immobili che non hanno la rendita.

Perché li colpisce in base ai dati di bilancio che generalmente sono dei dati enormi perché sono dei valori storici parzialmente corretti da dei coefficienti, viceversa quando agli immobili si attribuisce la rendita questa viene, in via automatica, la tassazione ai fini dell'Ici e quindi qui entra in merito il nostro intervento la nostra professionalità nell'attribuire appunto la rendita a questi immobili che è un'attività un pò particolare.

Innanzitutto come voi tutti sapete l'attribuzione della rendita va fatta per singolo immobile e per stima diretta a differenza delle categorie a destinazione ordinaria dove esistono delle tariffe per ciascuna categoria e classe.

Le unità a destinazione speciale oggi sono inquadrate nel gruppo D e quelle a destinazione particolare nel gruppo E (i futuri gruppi V e Z) essenzialmente il gruppo Z è quello che rispecchia quasi completamente il gruppo D.

La norma dice che l'attribuzione per stima diretta va fatta in primo luogo verificando se l'unità immobiliare è ubicata in un contesto in cui sia ordinario il regime della locazione e in questo caso si devono fare le ricerche sul parametro della locazione al fine di attribuire la rendita catastale ora come voi bene immaginate difficilmente si ritrovano sul territorio immobili di una certa particolarità quali sono gli immobili a destinazione speciale che siano stati costruiti per fornire reddito fondiario, tipo gli appartamenti e negozi da dare in affitto, quanto meno non se ne trova in misura tale da giustificare un'assunzione di questo parametro in via ordinaria, allora la norma dice che in mancanza di questo tipo di parametri si deve determinare la rendita per capitalizzazione del valore ordinario normalmente re-traibile in transazione di compravendita, applicando un tasso di redditività o un tasso di capitalizzazione adeguato alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Attualmente è in vigore un parametro temporale a cui bisogna fare molta attenzione, oggi quando si va a calcolare il valore e comunque la rendita di un immobile a destinazione speciale, bisogna fare riferimento esclusivamente all'epoca temporale 88-89, qualsiasi tipo di valutazione deve essere riferita a quest'epoca, anche se si stima oggi un immobile nuovo e si rilevano valori oggi sul mercato riferibili ad una simile unità questi vanno sempre rapportati all'epoca 88-89 ed è bene fare attenzione su questo perché a volte anche da parte degli Uffici del Territorio (ci sono a dimostrazione talune sentenze delle commissioni tributarie a cui è stato fatto ricorso), fondano l'attribuzione della rendita su valori attuali. Questa è la prima riflessione da fare quando ci si accinge a fare una simile operazione, per oggi, bisogna sempre far riferimento all'epoca censuaria 88-89, in futuro il 138 prevede invece che i nuovi redditi devono fare riferimento all'epoca censuaria 96-97.

Ovviamente tutte le volte che si cambia epoca di riferimento, va cambiata la rendita a tutti gli immobili anche quelli censiti, altrimenti ci sarebbero immobili che hanno valori storici, altri valori più attuali e così via.

In merito al valore ordinario, voglio far riflettere, perché si ricordi che siamo in presenza sempre di edifici particolari, strutturati per esigenze particolari, e non suscettibili di organizzazioni ordinarie diverse se non lasciando lo scheletro e rifacendo interamente gli edifici quindi questa è una considerazione che va fatta, perché il valore ordinario non è spesso riscontrabile sul mercato,

Vi sono è vero dei concentramenti industriali o delle lottizzazioni industriali dove la tipologia degli edifici è tale da potersi affettare a metro quadrato, a metro cubo, ma spesso per gli interventi anche su questi edifici che vengono fatti anche per l'inserimento di impianti particolari, oppure quando si riscontrano edifici finiti che fanno praticamente da vestito a degli impianti, quelli ovviamente non è che si possano andare a vendere sul mercato sempre a fette e a metro quadro ecc.

Quindi anche lì difficilmente si riesce a trovare in via ordinaria un valore di transizione commerciale ovviamente quando però questo viene riscontrato, mi riferisco per esempio ad immobili anche più prestigiosi, noi non dobbiamo sempre riferirci alla fabbrica tipo cartiera dove gli fanno il cappottino addosso agli impianti, bisogna anche pensare che ci sono degli alberghi o delle zone alberghiere per esempio i un lungomare dove vi è una certa attività di transazioni commerciali, lì ovviamente va assunto il valore ordinario degli immobili, se è ordinario il valore commerciale degli immobili, e nel caso particolare degli alberghi bisogna far presente che spesso è definito non tanto dai metri quadri o metri cubi quanto dalla potenzialità, recettiva vale a dire dal numero delle camere dei servizi che vi sono ecc.

Viceversa, quando non è reperibile un valore ordinario lo dice anche la norma catastale, si fa riferimento al valore di ricostruzione dell'immobile debitamente corretto da obsolescenza ovviamente riportato anche questo all'epoca censuaria 88-89 e a cui va aggiunto il valore dell'area e il valore degli impianti così detti fissi.

Ora non voglio ovviamente entrare nel dettaglio della determinazione dei valori, né fare una lezione a nessuno, voglio fare solo un riflessione, perché a volte quando si va a fare il valore per l'unità immobiliare a definizione speciale si resta un pò sconvolti e spesso bisogna andare a chiedere ai colleghi dell'ufficio tecnico del territorio lumi e dritte e vi è anche un'altra considerazione da fare in merito al valore specialmente per quanto riguarda la determinazione del valore di ricostruzione, quando siamo in questa ipotesi e ci si trova spesso a trattare dei complessi di edifici che formano un'unica unità immobiliare l'attribuzione va fatta per cespiti, non va attribuito all'intera unità immobiliare un valore unitario, va attribuito un singolo valore, va analizzato il complesso, edificio per edificio, pezzo per pezzo, destinazione per destinazione, perché ovviamente anche nel valore di ricostruzione i singoli pezzi, in relazione alla tipologia costruttiva e della destinazione, hanno un loro valore unitario, un loro costo di ricostruzione unitaria ed è a questo a cui bisogna fare riferimento.

Ovviamente se un edificio è formato, immaginiamo un edificio industriale con la palazzina uffici avanti e capannone di dietro, un pò di logge, grandi piazzali e così via, ecco questi singoli pezzi vanno analizzati ciascuno per conto proprio, la palazzina avrà un valore maggiore perché sarà stata fatta per esempio in cemento armato, avrà il riscaldamento, il condizionamento, tutta l'impiantistica oggi necessaria per l'informatica e così via, quindi un costo maggiore, per quanto riguarda il capannone generalmente sono degli involucri in prefabbricato con impianti elementari anche se costosissimi ma elementari di base, poi le logge hanno un loro valore, i piazzali altrettanto e così via.

Il contenzioso che più è venuto fuori nella trattazione della rendita degli edifici a destinazione speciale è relativo al tasso di redditività o capitalizzazione.

La norma in generale dice anche, giustamente sotto un profilo dottrinale, che il tasso da applicare è un tasso variabile, innanzi tutto rispetto a quello che era in precedenza, quindi quando si faceva riferimento all'epoca temporale 38-39 il tasso da applicare oggi è un tasso al netto.

Ora qui bisogna fare bene attenzione, perché la norma del '92 parla di tasso al netto, la nuova norma del DL 138 parla di tasso al netto, però lordo da imposte.

Gli uffici hanno sempre inteso che la conta di tutta la normativa deve essere intesa nel senso che la rendita finale è comprensiva anche delle imposte, però nella fase attuale io non ho riscontrato.

Un pò di dubbio me lo lascia l'ultima norma, che questa dizione *tasso al netto* comprenda anche le imposte, perché una circolare, la n. 3/83 del '92, parla di situazione innovativa, quando si riferisce al tasso al netto, quasi a dire che in questa epoca temporale di questa definizione di rendita si dovesse fare al netto, anche di imposte, tant'è vero che l'art. del DL 138, rispetto alla normativa oggi in vigore, quando ha voluto definire che la rendita destinazione speciale è costituita dal reddito ordinario, deducibile al netto delle spese e delle perdite eventuali e al lordo delle imposte, sovrimeposte e contributi di ogni specie, l'ha detto esplicitamente.

La vecchia normativa, non lo diceva, questa però io ritengo sia esclusivamente una dissertazione di natura dottrinale perché in effetti queste unità immobiliari per conto mio devono avere un unico tasso. Siccome la rendita ha una importanza marginale e se ne potrebbe fare a meno benissimo per questi immobili ma se comunque si vuole attribuire un rendita per cui l'unico motivo è che vi sia un immobile non locato, non utilizzato, al quale gli si deve comunque far pagare le imposte, perché immobili a destinazione speciale (che sono generalmente immobili di carattere strumentale), ma se si deve dare la rendita (oggi nel sistema impositivo italiano la rendita è esclusivamente funzionale all'imposizione fondiaria).

Oggi, con il quadro normativo esistente, non gli si può altro che attribuire il saggio di fruttuosità o capitalizzazione del 2%.

A tutti gli immobili con destinazione speciale (nonostante che in dottrina presso gli Uffici del Territorio molti dirigenti e molti funzionari sostengano invece che alla banca bisogna dargli il 5%, all'albergo il 4%, alla pensione il 3%, alla cartiera, per esempio, bisognerebbe dargli lo 0,5% , a quello che non viene considerato minimo bisogna dargli il 2,75 - 2,50 % , (naturalmente sotto il 2% non scendo mai).

Mi rivolgo ai professionisti che fanno questo tipo di attività e ora lo supporterò: in una pratica gli va sempre dato il 2% perché il 2% è il reciproco del moltiplicatore 50 con il quale si determina il valore fiscale e siccome la rendita arriva ad essere determinata, quasi ma direi esclusivamente, attraverso la previa determinazione di un valore.

E' ovvio che un valore di partenza di determinazione della rendita non può essere altro che uguale a quello corrispondente alla rendita per il coefficiente di valutazione automatico.

Questo è un principio sacrosanto, perché in altri termini si fa un'operazione tecnica dottrinale solo per determinare la rendita con un saggio così diverso dal 2% e poi invece quando si va a definire il valore si ha tutto un valore diverso naturalmente sempre superiore al fine dell'applicazione delle imposte .

Invito tutti, lo dico ora e poi lo dimostrerò, a verificare questo caso:

quando viene presentata una pratica docfa, a fare inserire al primo stadio della rendita catastale attribuita con la procedura docfa quella corrispondente al tasso di capitalizzazione 2% poi se il funzionario dell'ufficio vuole, un secondo dopo, riaccertare e rinotificarci la rendita con un tasso diverso, (questa sarà materia poi di un contenzioso) ma se certo voi gli date subito il 3% dopo non c'è assolutamente da difendersi, da cosa deriva questa mia asserzione?

Primo l'attribuzione di tassi diversi dal 2% in teoria possibili deve essere da parte degli uffici concretamente supportata da analisi di mercato (questo lo dice sempre quella circolare la 3/83 del 9/1/92 della Direzione Generale) la quale si raccomanda di motivare con sufficiente completezza le singole relazioni stima nonché di allestire dove non sia stato già provveduto, con idoneo prontuario e con valori ordinari per le singole fattispecie ecc.) .

Cosa che io non ho mai visto motivare in nessuna stima diretta, non ho visto mai motivare l'assunzione del tasso, non ho mai visto motivare nemmeno l'assunzione dei valori nelle stime fatte nello schema del catasto, parlo poi di documenti interni che ovviamente non è che siano disponibili sempre alla vista.

Lo sono oggi, (ma sono documenti interni, per quanto riguarda gli accertamenti viene notificato solo la rendita) ditemi voi dove è giustificata questa cosa, ma per quanto riguarda l'attribuzione del tasso 2% vi è la circolare del Ministero delle Finanze della Direzione Generale delle Entrate Ufficio Legale e Contenzioso n. 34/111/6/613 del 25.11.93 la quale dice che va assunto in corrispondenza del moltiplicatore 50 il tasso 2% (una sentenza della Corte Costituzionale la 111 del 97), dove l'Amministrazione non ha mai ricorso, una giurisprudenza innumerevole delle magistrature tributarie inferiori.

Una molto importante è quella della commissione provinciale tributaria di Como del 17/05/97 perché coinvolse da una parte l'ex ministro Tremonti a difesa della Standa e dall'altra l' UTE di Como dove per la 8% che alla Standa avevano attribuito il 4% raddoppiando il valore agli effetti Invim.

Ecco, questo è quello che avevo da dire, qui sono presenti anche i dirigenti di Macerata che non ho l'onore di conoscere, è presente l'ing. Paolo Ceccherini, il quale lo ha già messo in opera nel suo ambito territoriale a Firenze, ha messo in opera il dettato della circolare del 92T, nella quale raccomanda a tutti gli Uffici di porre in essere dei prontuari dei valori delle categorie più ricorrenti a destinazione speciale di quelli che si riscontrano anche attraverso l' analisi della loro base informatica, in assenza di parametri di comparazione, quale può essere quello delle tariffe delle unità a destinazione ordinaria, in funzione di questo tipo di attività, che oggi siamo chiamati a fare con il docfa, questo perché è vero che va fatta una stima diretta per ogni unità immobiliare, ma è vero anche che le stime di natura catastale, (come le stime più in generale) si fanno esclusivamente per comparazione e la comparazione è un metodo fondamentale della stime, quindi per fare la comparazione occorre avere gli immobili di paragone.

Ho qui un prontuario dell'Ufficio Tecnico Erariale di Firenze, soprattutto per merito, non tanto della dirigenza, quanto per merito di funzionari i quali, tutti i giorni, sono a contatto con i professionisti ed hanno fatto queste analisi.

Questo è un prontuario resosi abbastanza utile che, insieme a tutta la normativa catastale, è stato trasferito in un libro, per consentire di avere omogeneità .

Ing. Ceccherini
Dirigente dell'Ufficio del Territorio di Pisa

Quindi hanno le loro considerazioni di mercato ed hanno operato certamente ci sono molti dirigenti (e questo è un errore ns.) che hanno fatto quello che volevano nella loro provincia, però, magari per evitare polemiche, hanno usato il 2% oppure hanno usato anche cose diverse e questo è altrettanto sbagliato quanto usare niente, però tutto questo nasce da questa discrasia che esiste tra l'analisi tecnica del mercato e lo scopo del perché, a che cosa serve questo numeretto, che si chiama rendita che cosa ci viene applicato qui sopra.

Sono assolutamente convinto che le sentenze, le decisioni che diceva Mazzanti sono giuste, io le applicherò anche domani se la mia Amministrazione me lo dice.

Vi prego di considerare queste due cose che ho detto e che non vogliono essere una difesa dell'Amministrazione, perché chi mi conosce lo sa, non è che io per principio vada a loro favore però una sottolineatura di una situazione, che spero si evinca in maniera abbastanza oggettiva.

Geom. Piero Panunzi
Consigliere Nazionale

Riconosco all'ing. Ceccherini dei grossi meriti, una grande preparazione, (anche se ingegnere, però questo è compensato dal fatto che prima era Geometra !!!) e chiaramente lui dice che non fa la difesa d' ufficio, ma è portato a farla e questo lo posso anche capire, però bisogna fare anche delle considerazioni, altrimenti ci prendiamo in giro.

La necessità della riforma, la conoscevamo, l'avevamo predicata tutti, purtroppo, dico io, è venuta fuori più per sopperire ad un caos impositivo e ad una necessità fiscale di uno Stato, che a creare uno strumento tecnico, perché è partita da lì e questo, lo sappiamo tutti, che l'amministrazione catastale, sia unica, è vero ma che esistano regole diverse, nei 94 uffici, per cui uno si deve informare prima quello che succede, anche perché hanno supporti diversi ci sono alcuni con le mappe numeriche, altri con le mappe cartacee, ci sono interpretazioni difformi e questo, Ceccherini consentimelo, giro la maggior parte degli uffici italiani e devo dire che è difficile trovare la stessa procedura in due uffici anche contigui spesso le interpretazioni sono diverse addirittura all'interno dello stesso ufficio tra tecnici diversi.

Il discorso del progetto finalizzato io sono molto rammaricato non ho voluto fare polemiche perché non era un convegno sulle polemiche però avrei potuto dire che noi abbiamo lavorato per mesi per riuscire ad inserirci abbiamo forzato affinché questi 100 miliardi venissero messi in bilancio e poi siamo stati esclusi in maniera poco simpatica, ma le esperienze che diceva di aver fatto Fabio Mazzanti io le ho fatte anche a Roma.

In sede di collaudo sono venute fuori delle C1 al terzo piano, insomma (non è che si trattavano locali della Standa o dell'Upim) questi erano dei locali censiti male perché purtroppo in questi classamenti vista l'urgenza vista la necessità di sbrigarsi visto che è stato messo il termine al 31/12/99, che per questo tipo di attività sono stati infilati dentro tutti (all'Ute di Roma mancano all'appello solo i Vigili Urbani e i Pompieri e le Guardie Forestali) perché ci sono tutte le sezioni catastali, tutto il compartimento, tutta la Direzione Generale, cominciando dagli uscieri e andando in su.

Quindi sta diventando una situazione che poi si riverbererà nei confronti dello Stato con migliaia di reclami alle commissioni tributarie, per cui ritengo che non sia stato fatto un buon lavoro.

Il Pregeo e il Docfa effettivamente noi l'abbiamo accettati, perché è vero che l'amministrazione li ha pensati, (io ricordo l' 88 in cui abbiamo girato insieme all'ing. Cannafoglia e siamo stati presi a male parole anche dai colleghi) però è altrettanto vero che chi subisce il carico, poi siamo noi (di questo bisogna sempre tenerlo presente), come si dice, ad essere messi a bilancio e che tiriamo il carro.

Quindi ci piacerebbe pure poter dire qualche cosa in merito, non ultimo il discorso sull'arretrato (e qui non centra l'Ing. Ceccherini o gli uffici) qui c'entra il sistema perverso degli appalti.

Stiamo lavorando con il pregeo, ormai in fase avanzata, però c'erano rimasti indietro tutti i vecchi atti di aggiornamento, fatti con la vecchia procedura.

La gara d'appalto vinta da Telespazio, a Roma doveva essere espletata in sei mesi, invece si sono portati via tutta la memoria da un anno e mezzo, stanno elaborando 70.000 atti di aggiornamento vecchi e già ce ne sono 60.000 nuovi, validati e ammuccchiati, per cui questo è un meccanismo in cui si elimina l'arretrato e se ne crea un'altro.

Non so se con questo sistema si continua per fare gli appalti oppure perché se ce l'avessero detto, e noi c'eravamo offerti, avremmo mandato qualche praticante in più, qualche professionista che si era dichiarato disponibile, per aiutare a fare gli inserimenti in atti dell'arretrato.

L'Arch. Menicucci, dirigente la seconda sezione di Roma e che è una persona veramente valida (viene dalle squadre di rilievo), sta rimandando indietro il 75% delle pratiche trattate da Telespazio, un lavoro che doveva essere fatto in sei mesi, ma dopo un anno e mezzo, ancora non si intravede la fine.

Questi sono i problemi che ci affliggono, questi sono i problemi che poi ci complicano la vita, mentre da un lato noi accettiamo e subiamo sempre le innovazioni, abbiamo dato tutta la nostra disponibilità, nel corso degli anni, ci siamo accollati sempre più oneri di quanto era dovuto, facevano capo all'amministrazione, di contro ci troviamo di fronte a queste decisioni che sicuramente ci creano problemi professionali.

Ne è esempio il discorso delle categoria D, nel quale adesso non voglio entrare, perché è un discorso complicato sul quale Fabio Mazzanti è stato bravo a relazionare.

Però abbiamo dovuto fare degli interventi presso l'Ing. Molinari, perché ci sono uffici che applicano il 3% fisso, dalla categoria B fino anche al capannone industriale, ma qui bisogna che ci mettiamo d'accordo o seguiamo tutti lo stesso metodo.

Ritengo che questo sia sicuramente un discorso da portare avanti, noi ci siamo offerti di fare dei corsi a livello di colleghi con i funzionari dell' UTE, proprio per evitare che poi vengano fuori contenziosi, oppure si debba finire in commissione tributaria e Ceccherini ti garantisco che il 75% delle pratiche a conclusione le perdete sicuramente.

Sono stato per 13 anni alla commissione tributaria di Roma, mai ho visto un ricorso vinto dall'UTE, per cui dobbiamo cercare di mettere a punto questi meccanismi e di oliarli senza mettersi e arroccarsi entro trincee opposte, l'Ufficio da una parte e i professionisti dall'altra, perché altrimenti noi creiamo danno, creiamo confusione e non riusciamo ad avere quella famosa banca dati che dovrebbe consentirci di lavorare a tutti meglio.

Geom. Fabio Pettinari

Presidente del Collegio di Macerata

Non abbiamo parole per ringraziare l'Ing. Ceccherini, naturalmente di acqua nel mare ne abbiamo messa molta e quindi avremo indubbiamente materiale sul quale riflettere sul quale decidere se vogliamo proseguire in maniera autonoma o organizzata attraverso il collegio al ns. aggiornamento professionale che è senza dubbio la base di quello che sarà il catasto del 2000 da cui il titolo del ns. convegno.

Vi preannunciamo come era stato detto che intendiamo procedere con questa iniziativa di formazione e di aggiornamento sugli atti catastali per cui se ce n'è l'esigenza la necessità e la richiesta possiamo organizzare in maniera autonoma all'interno della ns. provincia il seminario di aggiornamento sulla compilazione del programma che avete un attimo fa' visto senza costringere i colleghi che sono veramente interessati a spostarsi e andare in località distanti tipo Pesaro però per fare questo dobbiamo raggiungere un numero minimo di interessati che si aggira su circa 50/60 colleghi quindi vi preghiamo

di contattare nel modo più rapido possibile la sede del collegio e di dare la vs. disponibilità e il modo per recapitavi.

Alla fine di questa giornata di lavori naturalmente cercheremo di raccogliere tutte quelle che sono le idee i materiali che sono stati qui discussi e appena accennati l'Ing.Ceccherini ci farà duplicare le immagini che avete visto ora in modo da poter arrivare alla stesura di una dispensa il più possibile completa che faremo senza dubbio girare a tutti gli interessati non la spediremo, sono gli interessati che dovranno rivolgersi al collegio e naturalmente anche a tutti gli altri collegi d'Italia.

Proviamo ad andare avanti, dico proviamo perché gli argomenti di interesse che sono stati toccati sono tantissimi e magari qualcuno di noi vorrebbe approfondire un tema o l'altro.

Noi oggi volevamo prefiggerci come obiettivo quello di informarvi il più possibile in maniera generale perché come avete visto siamo al di fuori degli schemi tradizionali nei quali siamo abituati a ragionare, in termini di catasto.

Per cui ora passo la parola al collega Mazzanti che ci curerà un settore ancora più particolare di questa normativa.

Il Catasto del 2000

Macerata 16/10/1998

Ing. Luigi Ronconi

Dirigente dell'Ufficio del Territorio di Macerata

Approfitto dell'occasione per salutare i presenti e soprattutto per ringraziare il Collegio di Macerata ed in particolare il Presidente Geom. Pettinari per aver organizzato il presente convegno su un tema più che mai attuale ed importante per tutti, ad iniziare dagli addetti ai lavori, per passare al coinvolgimento delle Amministrazioni locali ed infine, non ultimo, all'interesse per il contribuente di avere una imposta più perequata.

Con piacere ho ascoltato gli interventi dei relatori, e sicuramente la chiarezza e completezza delle loro esposizioni sono un ottimo mezzo di coinvolgimento delle categorie professionali presenti ed una buona cassa di risonanza per le Amministrazioni direttamente interessate, in questa fase iniziale, alla istituzione delle microzone.

E' di fondamentale importanza e del tutto innovativo l'intervento, nel processo di revisione degli estimi urbani, delle Amministrazioni locali. Per agevolare tali compiti l'Amministrazione finanziaria ha realizzato e messo a disposizione dei Comuni l'apposito prodotto software denominato "MICROCOM" - microzone Comuni -, in distribuzione presso l'Ufficio del Territorio di Macerata insieme al quadro d'unione dei fogli di mappa di ciascun Comune. L'Ufficio del Territorio di Macerata si è anche organizzato per fornire la massima collaborazione alle Amministrazioni locali per la formazione delle microzone. Le categorie professionali, in tutti quei casi di carenza di personale tecnico all'interno dell'Amministrazione comunale, potranno essere destinatarie di specifici incarichi professionali e costituire quindi l'anello di collegamento tra l'Ente Locale e l'Ufficio finanziario. In tale contesto auspico il fattivo coinvolgimento delle categorie professionali ed assicuro la massima collaborazione dell'Ufficio.

Infine, entrando nel merito e non in polemica, ho avuto modo di apprezzare l'intervento del Geom. Mazzanti sui criteri e metodi per la determinazione della rendita delle unità a destinazione speciale - ex gruppi D ed E (futuri Gruppi V e Z) - ad eccezione della giustificazione dell'applicazione del saggio del 2% sul valore dell'immobile per la determinazione della corrispondente rendita in ragione del moltiplicatore 50 utilizzato ai fini fiscali. Certo il problema sussiste ma non è compito del professionista e quindi degli uffici tecnici operare in tal senso. La valutazione estimale di determinazione della rendita deve dipendere esclusivamente dal mercato e non può essere influenzata da imposizioni di politica fiscale. E' auspicabile affrontare con determinazione il problema sotto l'ottica prettamente professionale lasciando ad altri la modifica e l'adeguamento delle disposizioni fiscali non rispettose di certi principi. Siamo tecnici e non possiamo farci condizionare da simili aspetti, nel campo estimale dobbiamo rispondere ed interpretare il mercato e non adeguare le valutazioni ai condizionamenti della legge fiscale.