

di Giorgio Maria de Grisogono

Ho voluto intitolare questo editoriale con il semplice algoritmo attraverso il quale il governo ha voluto mettere fine alle infinite polemiche sulla tassazione comunale degli immobili istituendo una nuova imposta comunale denominata, con terminologia anglosassone (chissà per quale motivo considerato che siamo in Italia), service-tax. Il risultato della formula è che la Trise sarà pari all'Imu più la Tares meno qualcosa.

L'incertezza di queste quantificazioni non ci toglie alcun dubbio sull'effettivo e concreto realizzarsi dell'obiettivo, così come poco convince la possibilità che questo risparmio sia generalizzato quando siamo a conoscenza che le amministrazioni comunali non tendono certo alla diminuzione delle spese che comunque avranno un incremento fosse solo per il recentissimo aumento dell'IVA di un ulteriore punto.

I primi conteggi che circolano, alcuni autorevoli co-

me quelli della Corte dei Conti, lasciano prevedere l'esatto contrario del principio contenuto nella formula magica dettata dal governo.

A queste incertezze si aggiunge quella connessa alla riforma del catasto da attuare con una legge delega oggi all'esame del Senato.

I punti fermi della riforma sono l'introduzione della superficie dell'immobile in luogo del numero dei vani e la determinazione dei valori immobiliari in luogo delle tariffe di rendita catastale.

Il primo punto non è propriamente innovativo ed infatti già con il D.P.R. 138 del 23 marzo 1998, insieme al nuovo quadro delle categorie di immobili, era stato introdotto il criterio della determinazione della superficie catastale e, fin da allora, noi stessi nel predisporre le planimetrie per l'accatastamento, le decoriamo con variopinti poligoni che conducono il programma informatico alla determinazione della consistenza dell'immobile attraverso un

numero che appare nel nostro elaborato ma rimane inspiegabilmente oscurato nella banca dati del catasto. Più problematica sarà la determinazione dei valori immobiliari considerato che si ipotizza l'assunzione dei valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare creato dall'Agenzia del Territorio ed oggi gestito dall'Agenzia delle Entrate.

La questione non sarà sicuramente semplice per una serie di motivi che determineranno un infinito contenzioso tale da intasare ancor più le attività della giustizia tributaria.

Le stesse avvertenze delle tabelle dell'O.M.I. infatti precisano che i valori pubblicati non indicano il valore di stima e che i valori stessi sono riferiti ad un più che vago stato manutentivo medio della zona.

I valori sono indicati con una forbice tra un minimo ed un massimo molto difficile da gestire con una semplice norma impositiva come era stato fatto in passato per la determinazione del



valore normale in sede di accertamento dei valori di compravendita. Basta poi scorrere i dati pubblicati negli ultimi anni per constatare un tendenza quasi generalizzata alla diminuzione dei valori del mercato immobiliare, diminuzione confermata dalle parallele tabelle di rilevazione del numero delle compravendite. Ancora bisogna osservare che non tutto il territorio è coperto da indicazione dei valori per cui, in assenza, occorrerà far riferimento a quelli delle zone adiacenti ovvero a quelle dei comuni confinanti.

In queste condizioni le spequazioni saranno infinite e vanificheranno la scientificità che viene ricercata con l'introduzione di valori geometrici e con l'assunzione delle effettive e realistiche quotazioni di mercato. Ho seguito i lavori della Commissione del Senato rilevando l'assoluta assenza di consultazioni con gli uffici e le organizzazioni che, operando nel settore da tempi immemorabili, po-

trebbero portare il loro contributo di esperienza in una materia estremamente complessa e gravida di incidenze sulla nostra società che nel valore casa ha sempre individuato una tranquillità economica.

Non certo per menar vanto, ma la nostra categoria di esperienza ne ha da vendere ed è disposta oggi a regalarla purché qualcuno si degni di richiederla.

Più volte da queste righe ho raccontato di come la figura del geometra sia stata centrale in tutte le fasi della costruzione del catasto italiano fin dai primi anni dell'unità d'Italia; parlo della categoria in generale: dei nostri colleghi che alle dipendenze dell'Amministrazione hanno costruito passo dopo passo per decenni l'attuale organizzazione,

parlo di noi professionisti che abbiamo duramente lavorato ed investito sempre nella modernizzazione del sistema.

Occorrerà forse alzare la voce per farsi sentire.

Per questo guardiamo con assoluta fiducia al prossimo insediamento del nostro Consiglio Nazionale finalmente convocato per la fine di questo mese, affinché – dopo l'accantonamento delle scaramucce giudiziarie sulla validità del risultato elettorale espresso dai consigli dei collegi – e, dopo aver formato un rinnovato quadro direttivo, torni a far sentire il suo ruolo ed il peso dell'intera categoria sugli argomenti che ci vedono coinvolti come duplici protagonisti, prima come professionisti e poi come semplici cittadini.