

Il Presidente

SENATO DELLA REPUBBLICA
VI Commissione (Finanze e tesoro)

AUDIZIONE

Indagine conoscitiva sugli organismi della fiscalità e sul rapporto tra
contribuenti e fisco

- Riforma del Catasto -

2 LUGLIO 2014

SOMMARIO

| | |
|---|----|
| 1. CHI SIAMO | 3 |
| 2. PREMessa..... | 5 |
| 3. ANALISI DEL TESTO LEGISLATIVO E PROPOSTE (Legge 23 del 11.03.2014 art. 2) (schema Decreto C.M. 21 del 20.06.2014)..... | 6 |
| 4. CONCLUSIONI | 11 |

1. CHI SIAMO

In queste poche righe desidero presentare CONFABITARE - Associazione proprietari immobiliari – organizzazione a carattere nazionale che è nata a Bologna nel novembre 2009.

L'associazione vuole non solo offrire una serie di servizi e consulenze ai propri associati, in materia legale, tecnica, tributaria, amministrativa, contrattuale e sindacale, ma vuole anche essere il riferimento e l'interlocutore principale nei confronti delle Autorità e delle Istituzioni, per affrontare tutte le problematiche legate al mondo della casa e dell'abitare.

Fra i compiti dell'associazione c'è anche quello di agire presso gli organi di Governo, sia quelli nazionali che quelli locali, affinché siano promulgate norme e leggi a tutela della proprietà, e di operare affinché l'opinione pubblica sia sensibilizzata su tutti i problemi connessi alla proprietà immobiliare.

Desidero inoltre illustrare brevemente i momenti più importanti e i maggiori riconoscimenti che ha avuto in questi ultimi anni Confabitare.

L'Associazione fu presentata ufficialmente alla Camera dei Deputati; infatti il 3 maggio 2010 siamo stati ricevuti dal Presidente Gianfranco Fini, ed il 27 maggio 2010 siamo stati convocati dalla VIII Commissione permanente Ambiente Territorio e Lavori Pubblici della Camera dei Deputati, presieduta dall'Onorevole Angelo Alessandri, in audizione nell'ambito di un'indagine conoscitiva sul mercato immobiliare.

Il 12 ottobre 2010 siamo stati ricevuti dal Ministro Matteoli per illustrare le proposte di Confabitare in merito all'introduzione della cedolare secca sugli affitti, e sempre a Roma il 22 novembre 2010 siamo stati chiamati in audizione dalla **Commissione Parlamentare per l'attuazione del federalismo fiscale** nell'ambito dell'esame dello schema di decreto legislativo recante "disposizioni in materia di federalismo fiscale municipale".

Siamo stati convocati giovedì 13 gennaio 2011 dal gruppo PD della Commissione Parlamentare per il federalismo fiscale, ed il giorno 25 gennaio 2011 dalla Commissione Ambiente territorio e lavori pubblici della Camera dei Deputati ad un convegno per la presentazione del documento conclusivo dell'indagine conoscitiva sul mercato immobiliare.

Il 19 aprile 2011 siamo stati convocati in audizione dalla Commissione Giustizia della Camera dei Deputati presieduta dall'Onorevole Giulia Bongiorno per discutere della Riforma alla disciplina del condominio negli edifici.

Il Presidente

Il 5 giugno 2014 siamo stati ricevuti dal Sottosegretario al MINISTERO ECONOMIA E FINANZE On. Enrico Zanetti per illustrare e condividere le nostre proposte sulla fiscalità immobiliare.

La nostra attività si è concentrata sulla creazione di una rete di realtà territoriali che ora coprono 65 province italiane con 50.000 associati proprietari di unità immobiliari.

Nelle nostre sedi territoriali abbiamo dei Consulenti professionisti del campo tecnico che riteniamo preparati e sensibili per loro formazione professionale alle metodologie di raccolta dati e al settore estimativo.

Le nostre sedi creano una efficiente rete di monitoraggio sulla sensibilità sociale alle scelte legislativo politiche legate al mondo dell'edilizia e della casa.

Il Presidente Nazionale

Alberto Zanni

2. PREMESSA

Il presente documento viene redatto a memoria dell'Audizione, lo stesso è frutto di attenta analisi legislativa condotta dal Centro Studi Nazionale dell'Osservatorio Immobiliare di Confabitare sotto la Presidenza dell'Arch. Valerio Racca.

La richiesta di Audizione nasce dalla considerazione che la Legge 23/2014 art. 2 aveva una sua valenza interlocutoria, ma comunque nelle sue linee di principio generali condivisibile.

Segnava dunque la giusta rotta per una evoluzione della inventariazione moderna e strutturale del patrimonio immobiliare privato italiano.

La politica italiana purtroppo però è legata mani e piedi ad un sistema amministrativo, dirigenzialistico che la imbrigliano e la rendono suddita della macchina burocratica da essa stessa creata.

Siamo venuti qui per parlare con i "POLITICI", coloro che nel nostro sistema legislativo, devono fare le Leggi e non con gli "uffici" che dovrebbero essere al servizio della Politica.

Il ribaltamento dei ruoli ha creato in questi anni tremende problematiche nel contesto immobiliare ed edilizio, oggi vogliamo con la nostra azione SINDACALE sollecitare la Politica a riprendersi il ruolo che le spetta, e siamo decisi a sostenerla in questa ardua battaglia amministrativa.

Perché queste considerazioni? perché dalla lettura delle Linee guida dettate dal Consiglio dei Ministri del 20.06.2014 n. 21 si vede chiaramente che sono scritte da chi non vuole cedere il proprio potere; noi vogliamo ritornare alla logica della tutela del cittadino, prerogativa questa dei politici eletti.

CONFABITARE vorrebbe contribuire a riportare quella che poteva essere una buona riforma del catasto sulla retta strada sancita da principi di perequazione, tutela e crescita.

Il nostro compito è stimolare, ma anche costruire, è troppo facile criticare, più difficile è proporre soluzioni.

3. ANALISI DEL TESTO LEGISLATIVO E PROPOSTE (Legge 23 del 11.03.2014 art. 2) (schema Decreto C.M. 21 del 20.06.2014)

Comma 1 punti a-b-c-d-e :

Valore Patrimoniale e Rendita, bene l'analisi politica e la revisione che coinvolge due aspetti fondamentali del mondo immobiliare;

Il Patrimonio, l'immobile in Italia è sempre stato considerato "bene rifugio" ma anche costituzionalmente garantito come fabbisogno primario occorrerà dunque fare una attenta suddivisione fra i due aspetti patrimoniali.

Il valore patrimoniale avrà una sua efficacia se ben inventariato, ma soprattutto ben gestito fiscalmente.

Il Reddito, altro aspetto fondamentale in uno stato di diritto che tutela il risparmio, la ridefinizione della redditività immobiliare passa dall'inventario delle locazioni, ambiti complessi quanto è variegato il mondo immobiliare.

L'attenzione della politica deve essere quella di garantire la "prima casa" che non produce reddito, ma benessere e sicurezza sociale, e fiscalizzare senza eccesso l'immobile a reddito che può e deve concorrere allo sviluppo sociale.

Il valore reddituale andrà censito, contestualizzato e tassato con il criterio dell'equità.

PROPOSTE :

Coinvolgimento degli enti locali nel censimento, responsabilizzando il monitoraggio dell'abusivismo, ma soprattutto una coerente revisione dei segmenti di mercato, in sinergia con i cittadini o loro rappresentanti.

Obbligo agli enti locali superiori a 10.000 abitanti di costituire un vero e proprio servizio di monitoraggio immobiliare e catastale, con sanzioni per chi non ottempera a tale obbligo.

Quest'ultimo servizio dovrà coinvolgere direttamente i cittadini, le associazioni ed istituzioni locali ed essere il "ponte" locale con le Commissioni Censuarie Provinciali.

Comma 1 punti f-g-h-i-l-m :

Valore normale approssimato dai valori medi ordinari, purtroppo CONFABITARE ha difficoltà nel capire il significato di questa proposizione, una approfondita ricerca non ci ha permesso nonostante l'impegno di comprenderne il significato.

Occorre pertanto definire meglio questo "VALORE", nella bibliografia internazionale non si trova traccia di questo valore normale approssimato dai valori medi ordinari, gli International Valuation Standard definiscono il "valore catastale" come "valore basato sulle definizioni contenute nelle leggi relative alle

Il Presidente

valutazioni e alla imposizione immobiliare", pertanto chiediamo al legislatore di definire univocamente tale concetto, che è peraltro la base di partenza di tutto l'impianto della riforma.

In una considerazione articolata dall'Ing. Gianni Guerrieri - Direttore centrale dell'Osservatorio mercato immobiliare e servizi estimativi della Agenzia delle Entrate - si disquisiva di **valore normale** e della sua definizione, in un passaggio si sottolineava come la questione verta sul punto di equilibrio di lungo periodo, da qui si deduce come il valore "normale" che Noi vorremmo per congruità definire "catastale", non possa essere assimilato al valore di mercato che ha una definizione univocamente condivisa e che nulla ha a che spartire con il **valore catastale**.

Condivisibile, inoltre nella stessa nota, il passaggio sulla variabilità nel tempo del dato immobiliare, l'instabilità delle fasi di mercato, purtroppo, non si avvicina a quella stabilità perlomeno pluriennale richiesta dal censimento catastale.

Al punto h) della Legge la nostra attenzione viene rivolta soprattutto al sottopunto 1.1) *Utilizza il metro quadrato come unità di consistenza, specificando i criteri di calcolo della superficie dell'unità immobiliare*; questa affermazione non chiarisce come verranno determinati i rapporti mercantili delle superficie secondarie, se il criterio adottato sarà quello normativo purtroppo CONFABITARE si attrezzerà per una molteplicità di ricorsi che intaseranno gli uffici.

Posto che la superficie principale sia determinata secondo regole internazionali, il peso delle superfici secondarie va necessariamente parametrato al segmento di mercato, questo perché se parliamo di "valori di mercato" i parametri debbono rientrare in questo ambito.

PROPOSTE :

Si chiede di modificare il punto f) eliminando la dicitura *valore normale, approssimato dai valori medi ordinari*, sostituendola con **Valore Catastale**.

Quest'ultimo termine dovrebbe essere oggetto di definizione propria, condivisa politicamente, per avere chiarezza e trasparenza legislativa.

Purtroppo la definizione assegnata al punto f) evoca nel cittadino tutte le problematiche relative al valore normale ai fini IVA L. 296/2006 art. 1 comma 307; il valore medio evoca un calcolo statistico; l'accento all'ordinarietà sancisce la soggettività della stima.

Pertanto il valore normale (legato a coefficienti) medio (legato a statistiche) ordinario (stima soggettiva) è un conflitto in termini.

Si richiede di introdurre al punto h) la definizione di superficie o consistenza catastale che se vorrà essere riferita ad una normativa dovrà comunque contenere una attenta analisi dei coefficienti da rapportare alle varie superfici secondarie, anche relativamente al frammentato contesto edilizio nazionale; si suggerisce di abbinare alle funzioni delle Commissioni censuarie locali la validazione dei rapporti mercantili per segmenti di mercato.

Comma 2 :

Le funzioni statistiche, per applicarle occorre avere dei dati da elaborare, tali dati ad oggi non esistono, si deve dunque prevedere una raccolta dei dati coerente, univoca e il più omogenea possibile.

Attualmente l'Osservatorio del Mercato Immobiliare ha provato a raccogliere dati, ma purtroppo, a nostro parere, con scarsa efficacia, la raccolta avviene mediante le banche dati della conservatoria e del catasto, che ci indicano rispettivamente un "prezzo" e una "superficie", ma per fare statistica immobiliare questi due dati non sono sufficienti, quantomeno occorre avere lo stato manutentivo, i dati condominiali, esposizione, panoramicità ecc....

CONFABITARE si è resa disponibile a collaborare con l'O.M.I., ma purtroppo ad oggi non è ancora stato possibile operare, noi come altri sindacati e CAF i dati li abbiamo tutti... o meglio i nostri 50.000 associati li hanno!

PROPOSTE :

Allargare la base di raccolta dati a tutte quelle categorie, associazioni, cittadini che hanno la proprietà e la gestione del patrimonio immobiliare italiano con una riforma strutturata e liberale dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

EX Comma 3 ora modificato dallo schema di D.lgs. 20.06.2014 Consiglio dei Ministri numero 21:

Qui abdica la politica, qui il cittadino si arrende inerme allo strapotere dei funzionari dell'apparato, qui gli eletti chiaramente non rappresentano più nessuno.

La convinzione di intervenire del nostro sindacato per sollecitare una chiara e *forte presa di posizione della politica* nasce dopo aver letto quanto emanato dal Consiglio dei Ministri del 20.06.2014.

La Legge delega era chiara, alla lettera A stabiliva tre cose fondamentali:

1. il ruolo centrale delle commissioni censuarie, validare i dati con metodo statistico
2. introdurre procedure deflative del contenzioso
3. La società civile, lo stato, la magistratura insieme per costruire il cambiamento

Il Presidente

Ebbene tutto ciò è stato distrutto da uno *scellerato decreto* scritto da chi vuole solo fare cassa per potersi pagare gli stipendi!

Esaminiamo nel dettaglio:

Commissione censuaria locale composta da sei membri per ogni sezione art. 3 comma 1, le sezioni sono tre art. 2 comma 1, pertanto si deduce che i componenti saranno diciotto così composti:

Sezione 1 terreni: 2 dipendenti dell'Agenzia; 1 designato dall'ANCI; 3 fra professionisti, esperti designati dalle associazioni, docenti

Sezione 2 urbano: 2 dipendenti dell'Agenzia; 1 designato dall'ANCI; 3 fra professionisti, esperti designati dalle associazioni, docenti

Sezione 3 riforma catasto: 2 dipendenti dell'Agenzia; 1 designato dall'ANCI; 3 fra professionisti, esperti designati dalle associazioni, docenti

La nomina di tutti questi commissari verrà fatta da *tre persone, Presidente del Tribunale, Dirigenti di Agenzia e Prefetti ovvero dallo Stato* inteso come apparato, escludendo a priori la politica da ogni scelta, ma cosa più grave **escludendo i cittadini**, che così non potranno controllare i loro controllori e impositori.

Per quanto attiene la Commissione censuaria centrale tutto è in mano al MIUR che a nostro avviso non ha attinenza alcuna ne con la finanza, ne con la tecnica catastale, ma purtroppo in Italia succede anche questo!

Le funzioni delle Commissioni censuarie locali rimangono quelle storiche, la terza sezione sulle riforme viene completamente svuotata dallo schema di decreto, le competenze citate nell'articolato legislativo prevedevano due funzioni fondamentali :

1. validare le funzioni statistiche

2. introdurre procedure deflattive del contenzioso

lo schema di decreto prevede all'art. 14 comma 3 *solo più la validazione delle funzioni statistiche*

PROPOSTE:

Venga modificato l'articolato proponendo fra i tre designati nelle commissioni censuarie locali le competenze professionali:

Sezione terreni: uno scelto fra l'Ordine Agronomi, Agrotecnici e Periti Agrari

Il Presidente

uno scelto dalle Associazioni di categoria del mondo agricolo
uno scelto fra i docenti di estimo agrario delle scuole e università

Sezione urbano: uno scelto fra l'Ordine Geometri, Architetti, Ingegneri, Periti edili
uno scelto dalle Associazioni di categoria della proprietà immobiliare
uno scelto fra i docenti di estimo urbano delle scuole e università

Sezione riforma: uno scelto fra l'Ordine Geometri, Architetti, Ingegneri, Periti edili, Agronomi, Agrotecnici e Periti Agrari
uno scelto dalle Associazioni di categoria della proprietà immobiliare
uno scelto fra i docenti di econometria e statistica

Si chiede di inserire all'art. 14 che le commissioni censuarie a sezioni riunite debbano deliberare sulle procedure deflattive del contenzioso.

L'articolato legislativo prevede all'art. 3 comma c) la possibilità di scambio dei dati fra tutti coloro che li detengono, a tale fine ed in un'ottica di collaborazione fattiva CONFABITARE ha incontrato la direzione statistica dell' OMI offrendo la massima collaborazione per lo scambio di dati; attendiamo ancora ad oggi risposta, il nostro Osservatorio del Mercato Immobiliare sta delineando lo schema di raccolta e censimento dei dati di proprietà e locazione, se l'apparato statale offrirà la sua collaborazione i nostri schemi di raccolta potranno coincidere con quello OMI altrimenti dialogheremo con altre banche dati.

In merito comunque a quanto legiferato nel marzo di quest'anno e quanto decretato nel giugno ci pare che la strada non sia quella giusta, gran parte dell'articolato del comma 3 non è stato neppure trattato o comunque disatteso nel decreto.

Comma 4:

Dall'esame di questo comma emerge chiaro *quanto lo Stato non creda in una riforma epocale che per sua stessa natura sarà onerosa e si affida alle maglie degli uffici.... che a loro dire sono già oberati di lavoro!*

4. CONCLUSIONI

Il pessimismo che pervade CONFABITARE, ma soprattutto i nostri associati, è moltissimo, purtroppo ancora una volta la politica si tira indietro rispetto ad una sfida epocale, lascia che a scrivere le riforme sia la stessa mano che poi controlla e reprime il cittadino inventando la tassazione patrimoniale e quella reddituale, creando leggi che i CAF, i professionisti fiscali non riescono più ad interpretare e spiegare al cittadino.

CONFABITARE vuole vigilare su questa riforma, vuole proporre come abbiamo cercato di fare in questo articolato;

ci mettiamo a disposizione della politica per dialogare, concordare e migliorare quella che sarà la base imponibile delle future tassazioni.

In una fase di mercato stagnante come quella che stiamo vivendo **l'equità e la salvaguardia della ricchezza personale** sono il polmone d'acciaio di uno stato in concordato preventivo;

chiediamo che venga da **Voi Onorevoli Senatori** costituita una newco capace di portarci fuori da questa crisi, partendo dall'edilizia e dal risparmio, che se così non sarà, prima farà soccombere il cittadino, poi lo stesso Stato, annientando di fatto la Politica.

Abbiamo voluto questa audizione in questa che è la Camera Alta dello Stato Italiano, dove speriamo che queste nostre parole vengano recepite e siano un pungolo per una nuova sfida, per un'Italia che si vuole rialzare e combattere la sua stessa malattia.

Ringraziamo della pazienza accordataci e lasciamo il presente articolato affinché possa essere di stimolo per una nuova fase politica.

Il Relatore
Presidente O. M. I. Confabitare

Il Presidente nazionale
Alberto Zanni

Racca Architetto Valerio