

LA NOSTRA CASA È IN REGOLA ?



a cura di
Dino Nardi
rubrica di
politica e
informazioni
sociale

mail: nardi.dino@bluewin.ch

In arrivo in Italia la riforma del catasto immobiliare

Intanto vediamo di spiegare cosa sia il "catasto", un termine a molti sconosciuto, ed a cosa esso si riferisca. Il catasto è un termine di origine greca che sta a significare un registro in cui - in questo caso - vengono annotate tutte le informazioni relative ai beni immobili (terreni o fabbricati) presenti sul territorio della Repubblica Italiana. Attraverso l'attuale sistema di rilevazione, introdotto nel lontano 1939, **il catasto certifica il luogo, ovvero il Comune, in cui si trova un determinato immobile, la sua categoria di appartenenza in base alle caratteristiche (per esempio, popolari, di lusso, di valore storico, rurali, ecc.), la sua destinazione di utilizzo, la sua consistenza (cioè di quanti locali è composto), il suo reddito catastale (quasi sempre ridicolo rispetto al valore commerciale attuale) nonché l'indicazione del proprietario ed un eventuale diritto di usufrutto.**

Nella Confederazione gli emigrati italiani, qualora ne fossero stati all'oscuro, sono venuti a conoscenza dell'esistenza del catasto alcuni anni orsono, quando hanno dovuto procurarsi la "Visura catastale" presso una sede dell'Agenzia delle Entrate dovendo affrettarsi a presentare alle autorità cantonali un'autodenuncia fiscale dichiarando le loro proprietà immobiliari possedute in Italia e mai dichiarate in passato al fisco locale come invece previsto dalla Convenzione italo-svizzera per evitare le doppie imposizioni fiscali del 1976. Proprio riandando con la memoria a quel periodo, in cui ebbi modo di leggere molte visure catastali relative a beni immobili di proprietà di connazionali interessati all'autodenuncia fiscale, ri-



tengo che alla **riforma del catasto in corso in Italia siano interessati anche molti emigrati.** Infatti da quelle visure risultavano, in diversi casi, delle **inesattezze sulla proprietà dell'immobile** che addirittura si trascinavano da generazioni (pensiamo, per esempio, a quei casi - non pochi - in cui l'**immobile o terreni risultavano registrati addirittura a nome di una Congregazione religiosa o ad una Amministrazione comunale con la specifica di "livellario"** di cui all'epoca scrivevmo anche in questa rubrica per spiegarne il significato). Mentre, in altri casi, dalle visure catastali risultava che gli eredi di un bene immobile **non avevano provveduto a dar seguito alla procedura di successione**, con relativa voltura catastale - per modificare l'intestazione della proprietà dell'immobile - pur essendo trascorsi diversi anni dal decesso del dante causa; oppure immobili ancora **intestati come "nuda proprietà" mentre la persona indicata come "usufruttuaria" era deceduta da tempo.** Senza dimenticare i soliti **furbetti nostrani** che, magari, hanno

destinato ad un diverso uso un vecchio immobile già registrato, per esempio, come **magazzino e poi trasformato in abitazione** o addirittura proprietari di **immobili fantasma** sconosciuti al catasto!

Ebbene tutte queste, diciamo, "inesattezze" per utilizzare un eufemismo, riportate nei registri catastali di cui, peraltro, tutti (ivi compresi le autorità preposte a questa materia) ne sono spesso a conoscenza, ha portato il governo italiano a prevedere una **riforma del catasto che andrà in porto nel 2026.** Inesattezze che, scoperte, con l'introduzione di un nuovo sistema di rilevazione catastale di cui verranno dotate le amministrazioni comunali, potranno essere fonte di problemi. In alcuni casi di **grossi problemi amministrativi e perfino giudiziari** per cui **ripetiamo a tutti gli interessati la stessa sollecitazione a mettersi in regola al più presto**, che demmo ai tempi dell'autodenuncia fiscale, rivolgendosi ad un notaio oppure a dei professionisti abilitati come geometri, architetti o ingegneri!