

## **Rendite, valori e Osservatorio immobiliare**

di Corrado Sforza Fogliani\*

I giornali che proteggono le attività industriali o finanziarie (e che non amano, quindi, le attività immobiliari e chi in esse investe) hanno scoperto l'acqua calda: le rendite catastali non sono in linea con i valori di mercato degli immobili.

Ma ci chiediamo perchè questi dati dovrebbero, e come potrebbero, essere coerenti.

Prima di tutto, infatti, i valori sono una cosa e le rendite sono un'altra (e queste ultime dovrebbero infatti rappresentare la redditività, e non il valore).

Secondariamente, va ricordato che il sistema ormai vigente da vent'anni è stato solo "provvisoriamente" dichiarato legittimo dalla Corte costituzionale, proprio perché tassa i valori e non i redditi (come vorrebbe invece il nostro sistema fiscale). In terzo luogo, è bene ricordare che è azzardato ipotizzare differenze fra rendite e valori, addirittura su scala nazionale e quindi senza neanche distinguere zona da zona: lo stesso Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio premette avvertenze in questo senso ai dati che pubblica e a proposito dell'attendibilità dei propri dati.

Da ultimo, si ricordi questo: che le aliquote dell'Ici vennero fissate proprio ben sapendo che i valori accertati erano quelli del biennio 1988-89 e quindi in relazione al loro ammontare.

La rivalutazione delle rendite/valori, quindi, oltre che un'ingiustizia, configurerebbe una reiterazione della violazione costituzionale già riscontrata dalla Consulta, alla quale il problema posto dalla sua precedente denuncia sarebbe ovviamente, inevitabilmente posto.

\*presidente Confedilizia

inserito in data 5.12.2011