



Laureata in Giurisprudenza, una lunga carriera nel Ministero dell'Economia e delle Finanze, docente presso la Scuola di Polizia Tributaria della Guardia di Finanza, già Direttore per le strategie e vicedirettore dell'Amministrazione Autonoma dei Monopoli di Stato, Grande Ufficiale della Repubblica e vincitrice, tra gli altri, del Premio Marisa Bellisario 2007. Parlo di Gabriella Alemanno, oggi numero uno dell'Agenzia del Territorio, l'ente pubblico che gestisce l'aggiornamento del Catasto e della Cartografia, la Pubblicità dei registri immobiliari, l'Osservatorio del mercato immobiliare e i Servizi estimativi. Da anni l'Agenzia del Territorio si è concentrata nel contrasto al fenomeno dell'evasione e dell'elusione fiscale in ambito immobiliare, soprattutto attraverso attività definite ad alta valenza fiscale, tra le quali la ricerca dei fabbricati sconosciuti al Catasto. **Parliamo di "immobili fantasma": che cosa e quanti sono e come è stato possibile individuarli?** "Questa nuova coniazione giornalistica indica i fabbricati che non risultano dichiarati al Catasto e, come tali, non sono assoggettati a imposizione fiscale. L'Agenzia del Territorio ha individuato circa 2 milioni e 200 mila particelle di terreno su cui sono stati rilevati degli immobili non presenti nelle nostre banche dati. Su più di un milione di queste particelle i tecnici dell'Agenzia hanno già

completato l'accertamento, con la conseguente registrazione di oltre 560 mila nuove unità immobiliari e l'incremento della rendita catastale di circa 415 milioni di euro. Sulle particelle che restano, sono tuttora in corso le operazioni di attribuzione della rendita catastale presunta, che dovrebbero concludersi entro l'inizio del prossimo anno. Questa delicata operazione è stata realizzata tramite un complesso processo informatico di sovrapposizione delle fotografie aeree ad alta risoluzione alle mappe catastali digitalizzate. Le Regioni nelle quali si è constatata una maggiore diffusione del fenomeno sono nell'ordine Sicilia, Campania, Lazio, Puglia, Calabria e Lombardia". **Si coglie subito il carattere forte e determinato di una donna conscia del proprio ruolo e con un radicato senso del dovere verso lo Stato. La sua è una posizione di grande responsabilità, fatta di equilibri sottili, decisioni importanti, scelte incisive, relazioni diplomatiche, senso pratico, costanza e devozione verso ciò che fa. Gli argomenti che tratta sono molteplici e delicati. Parliamo ad esempio di revisione delle rendite catastali, attivata in alcuni Comuni tra i quali Milano e Roma:** "In Italia c'è oggettivamente una discrasia tra il valore catastale dell'immobile e quello di mercato. Per questo alcuni comuni, ancora pochi per la verità, hanno chiesto all'Agenzia l'attivazione del processo di revisione parziale del classamento,

GABRIELLA ALEMANNO

Senso del dovere, responsabilità, impegno la portano ai vertici della Pubblica Amministrazione italiana: è Gabriella Alemanno, manager di successo, donna e mamma d'eccellenza.

Di Beatrice Zanolini

A Milano l'operazione si è già conclusa nel 2008 portando ad un ampliamento della base imponibile per 44 milioni di euro. Dalla fine dello scorso anno, anche Roma ha attivato questa particolare procedura e le operazioni sono tuttora in corso. Nella Capitale sono interessate 17 microzone sul totale delle 238 in cui è suddiviso il territorio comunale. Ad essere monitorate saranno circa 235 mila tra abitazioni private, pertinenze, negozi, garage e magazzini: il 9,5% del totale delle unità presenti sul territorio. Tra le zone coinvolte quelle del centro della città e una parte dell'Appia Antica. Da novembre 2010 l'Agenzia ha avviato, in queste aree, una ricognizione sul territorio con sopralluoghi porta a porta. Un'operazione capillare che comporterà, altresì, esami delle planimetrie, variazioni delle destinazioni d'uso, verifica di eventuali manutenzioni sui palazzi che ne abbiano accresciuto il valore rispetto allo stato di fatto precedente. Al termine delle attività di verifica verrà effettuato l'eventuale riclassamento dell'immobile e la conseguente notifica al proprietario. Si assisterà, quindi, ad un riequilibrio generale del sistema di classificazione dei fabbricati e ad una maggiore equità fiscale nel comparto immobiliare in tutta la città". **Per semplificare, parliamo di case e di soldi, i due argomenti principali della vita di ogni comune individuo. L'obiettivo è il bene comune, sono i buoni risultati, che Gabriella Alemanno ha voluto sempre ottenere in ogni campo, personale e professionale: dagli studi intrapresi in un momento storico non facile; alle docenze volte a formare professionisti preparati; alla carriera svolta da sempre nella Pubblica Amministrazione; all'impe-**

gno sociale con interventi importanti come in occasione del terremoto de L'Aquila; non ultimo alla vita familiare, con l'impegno che ha una mamma di tutti i giorni che cresce un figlio ventenne nella società di oggi. La sua professionalità non va a scapito di una eleganza essenziale e senza orpelli. Pragmatica e concreta. "Per quanto riguarda il mercato immobiliare in Italia, i segnali di ottimismo dei primi due trimestri del 2010 non hanno trovato conferma: secondo le ultime pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il trend nazionale nel II trimestre 2011 è ancora in forte calo. Abbiamo registrato la quarta flessione consecutiva con il 5,6% in meno di transazioni rispetto allo stesso periodo del 2010. In particolare, risulta in flessione il settore residenziale degli otto principali capoluoghi di regione. Tra questi, le perdite maggiori si registrano a Palermo, Napoli e Roma. Risultano invece in controtendenza le compravendite delle abitazioni nelle città di Milano, Genova, Torino e Firenze. Per ciò che riguarda i prezzi, nell'ultimo semestre non abbiamo rilevato grosse variazioni. Il dato nazionale indica una crescita dello 0,5% rispetto al II semestre 2010: Roma, Firenze e Bologna, si confermano le città con i valori più elevati in assoluto". La crisi attuale è in realtà una svolta epocale che ha cambiato gli scenari in ogni settore. Partire da dati chiari e concreti permette di avere più consapevolezza e di costruire percorsi condivisibili per obiettivi comuni. Dietro l'apparente aridità di un mondo fatto di numeri ci sono la tenacia, la saggezza e il senso del dovere di una donna che crede in quello che fa e che si può ancora fare. Chapeau... ■

