

## **Così funziona il nuovo catasto metri quadri al posto dei vani. Obiettivo: diminuire il divario con il reale valore di mercato**

Il governo pronto a chiedere la delega. Cambieranno anche il sistema delle classi che verrà correlato all'ubicazione e le caratteristiche edilizie dell'immobile

ROMA - Rendita catastale accanto al valore patrimoniale dell'immobile. Classi e categorie rivisitate e correlate alla città, al quartiere e alle caratteristiche edilizie. Non più i vani come unità di misura della consistenza ai fini fiscali, ma i metri quadri. Arriva la fase due sul capitolo casa. Dopo la stangata sulle rendite catastali, rivalutate fino al 60% ai fini dell'imposta municipale propria, ora il governo Monti si appresta a chiedere la delega sulla riforma del catasto.

Un passo necessario per correggere storture molto evidenti soprattutto nelle grandi città e che l'ultimo intervento - orizzontale e uguale per tutti - rischia addirittura di amplificare. Con appartamenti costruiti qualche decennio fa in zone periferiche che si ritrovano ad avere la stessa rendita di abitazioni storiche in palazzi un tempo considerati popolari e ora diventati di assoluto pregio perché ubicati in centro città.

Al momento di varare la manovra salva-Italia il governo lo sapeva: agire in modo lineare sul moltiplicatore della rendita, significava allargare la sperequazione. Sarebbe stato più corretto intervenire in modo mirato sulle rendite, città per città, quartiere per quartiere, zona per zona. Anche considerando il fatto che, nonostante ci sia una legge che impone l'aggiornamento delle rendite ogni 10 anni, l'ultima rivalutazione delle rendite catastali risale al 1990 con riferimento al biennio 1988-89. Ma un'operazione del genere richiedeva tempo ed era quindi poco compatibile con l'urgenza di reperire risorse subito. Di qui la scelta di agire in due fasi.

Portata a casa la manovra, è arrivato quindi il momento di fare un'operazione più strutturale sul catasto. Obiettivo: avvicinare il valore catastale degli immobili al valore di mercato. Il tutto con una promessa, secondo fonti di Palazzo Chigi: la riforma sarà a invarianza di gettito. Il che significa che quasi certamente alla revisione degli estimi, si accompagnerà la diminuzione delle aliquote per alcune categorie di immobili.

Secondo uno studio dell'Agenzia del territorio in media il valore catastale è di quasi quattro volte (3,73) inferiore a quello reale di mercato. In alcune situazioni, soprattutto nelle metropoli, la distanza può essere anche di sette otto volte. La fotografia, però, risale a prima della manovra salva-Italia. E' molto probabile che la recente rivalutazione delle rendite abbia già accorciato sensibilmente il divario. Secondo la Confedilizia, l'associazione dei grandi proprietari di immobili, in alcune zone, soprattutto del Sud, l'aumento del 60 per cento della rendita ha invertito la situazione: ora il valore catastale ai fini Imu è superiore a quello di mercato.

Aggiornare gli estimi con nuovi parametri, stavolta avrà effetti anche ai fini delle compravendite e di altri tipi di tassazione. Ma come sarà il nuovo catasto? Cinque le linee indicate in un documento pubblicato sul sito del ministero dell'Economia. Tanto per cominciare oltre al valore catastale aggiornato, ci sarà anche l'indicazione del valore patrimoniale del bene. L'attuale classificazione sarà rivista e correlata a parametri più moderni, quali l'ubicazione dell'immobile e le caratteristiche edilizie. Verrà individuato un algoritmo in grado di aggiornare periodicamente il tutto. Sulla visura non troveremo più il numero dei vani, ma i metri quadri (dato già attualmente ricavabile dalla banca dati planimetrica dell'Agenzia del territorio). Per gli immobili speciali, invece, è prevista una riqualificazione dei metodi di stima diretta.

