

Così la riforma del catasto, rendite legate ai valori di mercato. I metri quadrati e non più i vani come unità di misura

ROMA Come ragione per l'urgenza di una riforma del catasto, il governo cita proprio le novità in materia di Imu che esso stesso ha adottato: quelle norme, che inaspriscono il prelievo sugli immobili elevando i cosiddetti moltiplicatori delle rendite catastali, non fanno che consolidare ed amplificare una situazione distorta e piuttosto iniqua. I valori delle rendite derivano da classificazioni catastali che risalgono a decenni fa, in alcuni casi anche al periodo precedente la seconda guerra mondiale. Nel frattempo tutto è cambiato, e così in una grande città può accadere che un appartamento nuovo in periferia abbia una rendita (e di conseguenza un'imposta) superiore a quella di un'abitazione del centro storico, oggi di lusso ma un tempo popolare.

L'obiettivo è allora avvicinare i valori catastali a quelli di mercato, legandoli a parametri il più possibile oggettivi. Il risultato finale, almeno nelle intenzioni, non dovrebbe comportare un aggravio complessivo del prelievo, perché gli incrementi di valore sarebbero compensati con aggiustamenti di aliquote, deduzioni e detrazioni, in particolare relativamente alle imposte sui trasferimenti. È chiaro però che se il carico fiscale medio rimarrà invariato, ci saranno contribuenti che dopo la riforma pagheranno di più, ed altri che pagheranno di meno.

Sarà in ogni caso un processo lungo, che richiederà la collaborazione dei Comuni. Nel dettaglio, gli obiettivi principali del riassetto sono la l'adeguamento ai valori medi espressi dal mercato nel triennio precedente all'entrata in vigore delle nuove disposizioni, la revisione delle destinazioni d'uso «tenendo conto delle mutate condizioni economiche e sociali e delle diverse utilizzazioni degli immobili», la determinazione del valore patrimoniale medio e della rendita media ordinaria.

Per queste ultime due finalità sono fissati criteri specifici. Per il valore patrimoniale, l'unità di misura non saranno più i vani, ma i metri quadrati. Si terrà conto poi di «funzioni statistiche» per esprimere «la relazione tra il valore di mercato, la localizzazione e le caratteristiche edilizie». Questi parametri dovranno essere valutati «per ciascuna destinazione catastale e per ciascun ambito territoriale». In caso non sia possibile determinare il valore di mercato attraverso le funzioni statistiche, ci saranno dei procedimenti di stima diretta attraverso metodi standard e si farà ricorso anche al costo dell'immobile o alla sua redditività.

Similmente per la rendita media saranno costruite delle funzioni statistiche che prenderanno in esame però i redditi da locazione medi e le caratteristiche edilizie degli immobili «qualora sussistano dati consolidati sul mercato delle locazioni». Altrimenti, saranno applicati tassi di redditività desumibili dal mercato ai valori patrimoniali.

Valori e rendite dovranno poi essere periodicamente adeguati. Del lungo processo di riforma si dovranno occupare l'Agenzia del Territorio e i Comuni, in collaborazione tra loro. Ai fini delle rilevazioni l'Agenzia potrà impiegare, mediante apposite convenzioni, tecnici indicati dagli Ordini professionali. Per portare a conoscenza degli interessati le nuove rendite potranno essere usati «adeguati strumenti di comunicazione anche collettiva, in aggiunta alla notifica mediante affissione all'albo pretorio».