

## Il nuovo catasto/2 COME CAMBIANO LE RENDITE

# Il valore dell'unità immobiliare si calcola con l'algoritmo

**Per i fabbricati a destinazione «ordinaria» via libera ai sistemi statistici**

Angelo Busani

■ Adeguare le rendite catastali alla realtà del mercato, abbandonando i criteri di stima attualmente utilizzati, che sono obsoleti da decenni; realizzare una rappresentazione catastale caratterizzata da equità, eliminando cioè quelle inefficienze di valutazione che oggi conducono a trattare in modo eguale situazioni diverse e, viceversa, a creare disuguaglianze tra situazioni eguali; coinvolgere i comuni nel procedimento catastale, anche al fine di facilitare l'individuazione e il corretto classamento dei terreni edificabili accatastati come agricoli, degli immobili abusivi nonché degli immobili non censiti o che sono accatastati non rispettando la loro reale consistenza di fatto, la loro effettiva destinazione d'uso o la categoria catastale attribuita.

**Finalmente si cambia**

Sono queste la finalità della riforma del catasto di cui per anni e anni si è parlato e per la quale sem-

bra finalmente giunta l'ora (anche se non sarà un percorso breve, in quanto le operazioni occorrenti necessiteranno oggettivamente di un lavoro non semplice).

**Le destinazioni d'uso**

La riforma verrà impostata anzitutto suddividendo i fabbricati in due grandi insiemi:

■ quello delle destinazioni d'uso "ordinarie", ove si può procedere all'attribuzione della rendita catastale e del valore patrimoniale

**LA DETERMINAZIONE**

L'importo sarà il frutto di operazioni complesse che terranno conto di mercato, localizzazione, caratteristiche e rendita del bene

con metodi statistici;

■ quello delle destinazioni d'uso "speciali", nel quale occorre procedere con il metodo della "stima diretta", e cioè osservando le specificità del singolo manufatto, seppur potendosi operare con l'applicazione di metodi standardizzati, e con la precisazione che, se non è possibile fare riferimento ai valori di mercato, si dovrà utilizzare il criterio del costo, per gli immobili a carattere prevalentemente strumentale, o il criterio reddituale, per gli immobili per i quali la redditività

costituisce l'aspetto prevalente.

Si procederà poi ad attribuire a ciascuna unità immobiliare che compone questi insiemi:

■ il valore patrimoniale, e cioè il dato che verrà usato per il calcolo delle imposte sulla proprietà e per le compravendite;

■ la rendita catastale, il parametro sul quale verranno basate le imposte sui redditi derivanti dal possesso di beni immobili.

**Dal vano al metro quadro**

Nel campo delle unità immobiliari "ordinarie" (abitazioni, uffici, negozi) la svolta più evidente sarà quella del passaggio, come unità di misura delle rendite catastali delle abitazioni, dal vano al metro quadrato, e cioè in quanto i fabbricati (a prescindere dal fatto che il vano, a differenza del metro quadrato, è un dato non omogeneo) si valutano, come tutti sanno, per la loro estensione e non per il numero di vani di cui si compongono: ai sensi dell'articolo 30, Dpr 1142/1949, la rendita catastale è ora il risultato della moltiplicazione della tariffa d'estimo (cioè la redditività dell'unità di misura volta per volta considerata: articolo 14, Dpr 1142) per tante unità di misura quante sono quelle che compongono il bene immobile cui occorre attribuire la rendita catastale.

Queste unità di misura sono rappresentate (articoli 45 e seguenti Dpr 1142) dal vano per i fabbricati

**ATTENTI A...**



**Fabbricati di interesse storico-artistico**

Un occhio di riguardo va certamente mantenuto per i fabbricati di interesse storico-artistico.

Ed è con questo spirito che la delega per la riforma del Catasto guarda a questi particolari manufatti.

È, infatti, previsto che per le unità immobiliari riconosciute di interesse storico o artistico (si tratta di quelle che sono individuate ai sensi dell'articolo 10 del Codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42) siano previste "adeguate riduzioni" del valore patrimoniale e della rendita catastale.

Ciò al fine proprio di tener conto dei particolari e sicuramente assai più gravosi oneri di manutenzione e di attenta conservazione di questi fabbricati che ricadono sui loro proprietari.

E anche per tenere nella giusta considerazione il complesso dei vincoli legislativi alla destinazione, all'utilizzo, alla circolazione giuridica e al restauro di questa tipologia immobiliare

del gruppo A, nel quale sono comprese le abitazioni), dal metro cubo per i fabbricati del gruppo B e dal metro quadrato per i fabbricati del "gruppo C".

La tariffa d'estimo dipende, a sua volta, dalla categoria dell'immobile e dalla sua classe e cioè dalle sue particolari caratteristiche: è un calcolo standardizzato, che prende in considerazione la situazione esistente in un dato territorio omogeneo (ad esempio, per caratteristiche ambientali ed edilizie).

**Le linee guida**

L'impianto della delega per riformare il catasto prevede, invece, che, prendendo a riferimento questo nuovo parametro, rappresentato dal metro quadrato:

■ il valore patrimoniale di ciascun immobile dovrà essere stabilito in base a funzioni statistiche atte ad esprimere la relazione tra il valore di mercato, la localizzazione e le caratteristiche edilizie dei beni per ciascuna destinazione catastale e per ciascun ambito territoriale anche all'interno di uno stesso comune;

■ la rendita catastale verrà stabilita in base a funzioni statistiche atte ad esprimere la relazione tra i redditi da locazione medi, la localizzazione e le caratteristiche edilizie dei beni per ciascuna destinazione catastale e per ciascun ambito territoriale.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**Il federalismo in azione.** Rappresentanti degli enti locali nelle Commissioni

## Comuni a caccia di case non censite

Antonio Iovine

■ La nuova riforma del catasto sembra essere diventata, indirettamente, un trampolino di lancio per l'attuazione del cosiddetto federalismo catastale, ossia del decentramento dei servizi catastali ai comuni di cui si parla sin dalla legge Bassanini (n. 59/97).

La riforma del catasto non è un'occasione spot, ma organizzata nell'ambito del decentramento dei servizi catastali ai Comuni, anche per l'accelerazione di quest'ultimo processo. Le fonti normative richiamate nella legge delega sono l'articolo 66, comma 1, lettera a), del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112, e successive modificazioni, e dall'articolo 14, comma 27, del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78,

convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122, e successive modificazioni.

In linea generale il coinvolgimento dei Comuni italiani è previsto per rendere disponibile all'agenzia delle Entrate i dati informativi territoriali in loro possesso e che potranno concorrere ai fini della determinazione dei nuovi estimi, quali ad esempio:

■ elenco di immobili non censiti o che non rispettano la reale consistenza di fatto, la relativa destinazione d'uso ovvero la categoria catastale attribuita;

■ ogni altra notizia per il corretto accertamento (ad esempio la quantificazione dei parametri tecnici delle singole unità immobiliari che concorreranno alla stima).

Dovranno essere sviluppati piani operativi, concordati tra comuni o gruppi di comuni e l'agenzia, che prevedano anche modalità e tempi certi di attuazione dei piani nonché al fine di potenziare e semplificare l'accessibilità, da parte dei comuni, dei professionisti e dei cittadini ai dati catastali e della pubblicità immobiliare, attraverso l'integrazione dei dati immobiliari e l'interoperabilità dei sistemi informativi pubblici locali, regionali e centrali in materia catastale e territoriale.

La partecipazione dei Comuni è talmente significativa che in assenza dei piani l'agenzia delle Entrate provvederà a determinare, in via provvisoria, valori e rendite che esplicheranno efficacia sino all'attribuzione definitiva, da parte

**PIÙ E MENO**



● La riforma del catasto sembra essere il trampolino per l'attuazione del cosiddetto federalismo catastale, ossia del decentramento dei servizi catastali ai comuni di cui si parla sia dalla legge Bassanini

● In ogni caso l'ultima parola in tema di procedimenti e qualità dei nuovi estimi rimane in capo alle Entrate, in quanto materia riservata allo Stato, salvo che i comuni parteciperanno alle Commissioni censuarie

dell'agenzia. In ogni caso, l'ultima parola in tema di procedimenti e qualità dei nuovi estimi rimane in capo alle Entrate (in quanto materia riservata allo Stato), salvo il fatto che l'intervento dei comuni sarà consentito anche in fase di esame delle attività da parte delle Commissioni censuarie, che con la riforma, vedranno anche la partecipazione di rappresentanti degli Enti locali.

Inoltre, la legge delega, rafforzando le suddette indicazioni di decentramento prevede di individuare soluzioni sostenibili nella ripartizione delle dotazioni di risorse umane, materiali e finanziarie dei soggetti che esercitano le funzioni catastali.

© RIPRODUZIONE RISERVATA