

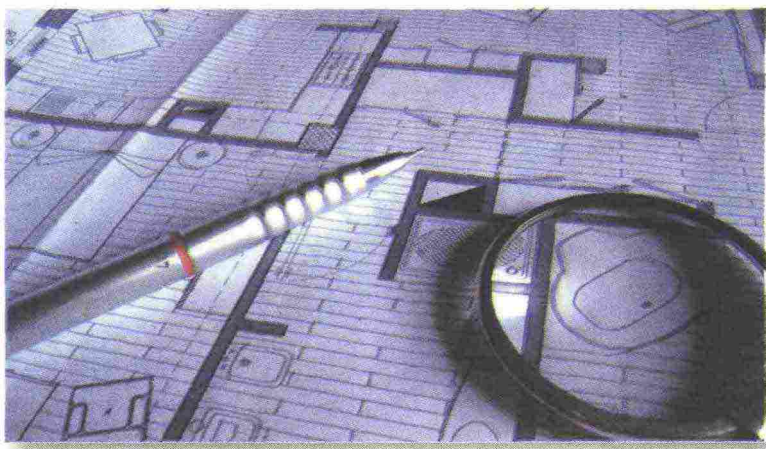
Varato primo Di

di VINCENZO MALATESTA

Catasto, cambiano i calcoli e arrivano i "valutatori" doc

Pronte 106 commissioni censuarie, 66 milioni di immobili ai raggi X

Entra nel vivo la riforma del catasto con le commissioni censuarie locali che dovranno valutare 66,6 milioni di immobili in tutta Italia: a istituirle è il decreto legislativo approvato dal Consiglio dei ministri. Alla base dei calcoli per le rendite ci sarà la superficie in metri quadrati dei cespiti, non più il criterio dei vani catastali: confrontando la media dei valori attuali con le stime dei nuovi indici ragguagliati al mercato è previsto un rincaro compreso fra il 30 e il 180 per cento, secondo l'Agefis, l'associazione dei geometri e fiscalisti. Intanto per fronteggiare le nuove sfide arriva la nuova norma Uni 11558 sui valutatori immobiliari che fissa i «requisiti di conoscenza, abilità e competenza» per i professionisti del settore.



Gli esperti chiamati a validare il nuovo sistema di calcolo, basato non più sui vani ma sui mq. Rincari fino al 180%, in media più 260 € l'anno

Estimi e mercato

A Roma la rendita potrebbe aumentare di sei volte per un'abitazione principale di cinque vani e 90 metri quadrati: lo studio della voce.info simula gli effetti della riforma, che comunque dovrà essere attuata in cinque anni. Nella Capitale, riferisce Nomisma, a fronte di un valore medio catastale cittadino di 170.045 euro il corrispondente valore di mercato schizza a 358.212 euro, con un divario del 111 per cento. E la rendita catastale è fondamentale perché costituisce la base di calcolo per l'imponibile Imu, Tasi e Irpef. Il maggior esborso nella tassazione sulla casa potrebbe arrivare a 230-260 euro l'anno, stando ai calcoli di Federconsumatori e Adusbef, che pure sottolineano come la norma garantisca l'«invarianza di gettito».

Destinazione e territorio

Le nuove commissioni censuarie locali sono 106, più quella centrale di Roma, che fa da "supervisore": dovranno convalidare le funzioni statistiche determinate dall'Agenzia delle entra-

Casa di 5 vani, 90 mq: cosa cambia

Città	Rendita		Rapporto
	attuale	future	
Torino	1,134	4,594	4
Milano	1,085	5,244	5
Firenze	744	5,413	7
Roma	1,888	6,968	6
Napoli	701	3,223	5

Abitazione principale. Fonte: lavoce.info

te che sono alla base della revisione degli estimi e devono esprimere la relazione tra valore di mercato, localizzazione e caratteristiche edilizie dei beni per ogni destinazione catastale e ambito territoriale, anche all'interno di uno stesso Comune. La commissione centrale decide sui ricorsi delle Entrate e delle amministrazioni locali contro le decisioni degli organi locali in materia di qualità, classi e tariffe d'estimo dei terreni e in materia di categorie, classi e tariffe d'estimo dei fabbricati. Ed esercita poteri sostitutivi se le commissioni locali non provvedono a validare funzioni statistiche. La prima e le seconde sono articolate in tre sezioni: catasto dei terreni, catasto urbano revisione degli estimi.

Gli organismi dovranno insediarsi entro un anno.

Funzioni necessarie

Le categorie catastali tipo A2 e A3 non esisteranno più, gli immobili saranno divisi in tre classi: abitazioni, attività produttive e locali ad uso sociale. Si attende ora un altro dei decreti legislativi previsti, quello sulle funzioni statistiche per il calcolo dei valori: scadrà infatti a marzo l'anno di tempo che la legge delega fiscale ha concesso al Governo per provvedere. La base di partenza per il calcolo della rendita catastale sarà offerta dai redditi da locazione medi indicati dall'Omi, l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate, che ha contato in tutta Italia 34,6 mi-

lioni di abitazioni nel 2013: la superficie media delle abitazioni censite negli archivi risulta essere di circa 116 metri quadrati.

Opportunità per i professionisti

La riforma apre nuove opportunità per i professionisti: in base alla norma Uni 11558 per essere valutatore immobiliare servono almeno tre anni di esperienza nel settore e conoscenze di economia, diritto tributario, urbanistica e matematica finanziaria. A livello nazionale valutatori immobiliari possono essere professionisti iscritti ad albi o registri (architetti, ingegneri, geometri, periti industriali, agronomi), società di valutazione immobiliare, agenti immobiliari, periti esperti iscritti presso le camere di commercio e studi associati di professionisti. Chi sono i committenti? Le banche, per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie; i tribunali, per stime nelle procedure esecutive; le imprese, per la redazione dei bilanci; Stato e enti pubblici, per la dismissione e la valorizzazione del patrimonio.