

[**NORMATIVA**] Approvato il decreto delegato che regola le commissioni censuarie provinciali

Riforma catasto, prima tappa al via

[**DI LUCIANO BOANINI**]

Il Consiglio dei Ministri ha approvato il primo decreto delegato sulla riforma del catasto previsto dall'articolo 2, comma 3, lettera a), della L. n. 23/2014. Si tratta delle norme sulla composizione, attribuzioni e funzionamento delle commissioni censuarie.

In pratica le commissioni censuarie provinciali saranno composte da un presidente e sei membri di supporto, pescati dall'agenzia del Territorio (2), dall'Anci e dagli Ordini professionali (3). Inoltre ci sarà una commissione censuaria nazionale composta da 25 membri.

La riforma del catasto si basa sui seguenti principi base:

- **rendita patrimoniale:** attribuzione anche ai fabbricati di due tipologie di reddito di cui una patrimoniale che rappresenti il valore venale del bene (valore di mercato) e una di potenzialità di reddito che rappresenti il valore locativo del bene. Il suddetto risultato è attuato grazie a due procedure rivoluzionarie e cioè il **passaggio dai vani ai metri quadri** e l'elaborazione dei dati attraverso un complesso algoritmo.

- **rendita locativa:** in questo campo è stata importante l'attività svolta dall'ex agenzia del Territorio nell'elaborazione di dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare: OMI1 e OMI2.

- **federalismo:** coinvolgimento dei Comuni nella gestione del catasto sia attraverso procedure di decentramento delle



funzioni dell'ex agenzia del Territorio sia attraverso il coinvolgimento delle amministrazioni locali nelle commissioni censuarie provinciali (con gli obiettivi di controllare il territorio e di combattere l'evasione fiscale).

- **commissioni censuarie:** si procederà alla revisione delle commissioni censuarie provinciali e alla creazione di una commissione censuaria nazionale.

Le commissioni censuarie saranno la base della riforma e su di esse si concentrerà l'attività di revisione delle rendite, la loro verifica anche attraverso l'acquisizione di stime e valutazioni esterne, l'aggiornamento e l'implementazione delle zone censuarie omogenee e la correzione di alcuni parametri dell'algoritmo. In parte, tranne le questioni di legittimità

che saranno comunque di competenza del Tar, le commissioni avranno anche un ruolo di gestione del contenzioso.

- **stime dirette:** la creazione del catasto patrimoniale presuppone la verifica iniziale dell'algoritmo e la costante azione di aggiornamento delle commissioni censuarie con stime dirette estimative curate da professionisti ed esperti, per verificare la correttezza dei valori sia dal punto di vista del mercato sia delle procedure estimative.

- **immobili storici:** occorre una riforma strutturale: infatti non solo in molto Comuni non sono neppure previste le categorie catastali proprie ma nella quantificazione della rendita patrimoniale e locativa che deve tenere conto della diversa manutenzione straordinaria e ordinaria e delle soggettività del bene che hanno spesso originato il vincolo storico, monumentale.

Il percorso appena iniziato è molto complesso e la firma del primo decreto delegato è un passo importante verso la revisione del sistema catastale. Il fatto che alla base delle scelte ci sia una commissione censuaria provinciale è assai importante. Non è invece per nulla positivo il fatto che rispetto alle attuali commissioni censuarie catastali, siano stati ridotti i membri segnalati dagli Ordini professionali a vantaggio di quelli delle Entrate e dell'Anci; ritengo che questo porterà a commissioni meno tecniche e più sensibili alle esigenze esterne. ■

[**RENDITE**] Verso il doppio raddoppio

La domanda che tutti si fanno è quanto aumenteranno le rendite catastali con la riforma. Una bella domanda: in genere, le rendite castali sono basse e sarà necessario riadeguarle e quindi

per mantenere l'attuale livello impositivo si dovranno abbassare le aliquote di imposta (Imu-Tasi ecc.).

A livello nazionale però è assai diverso il livello dell'aumento delle rendite: infatti si passa da zone in cui si procederà a meno del raddoppio dell'attuale livello, a zone in cui il moltiplicatore sarà di oltre quattro volte l'attuale. ■ **L.B.**