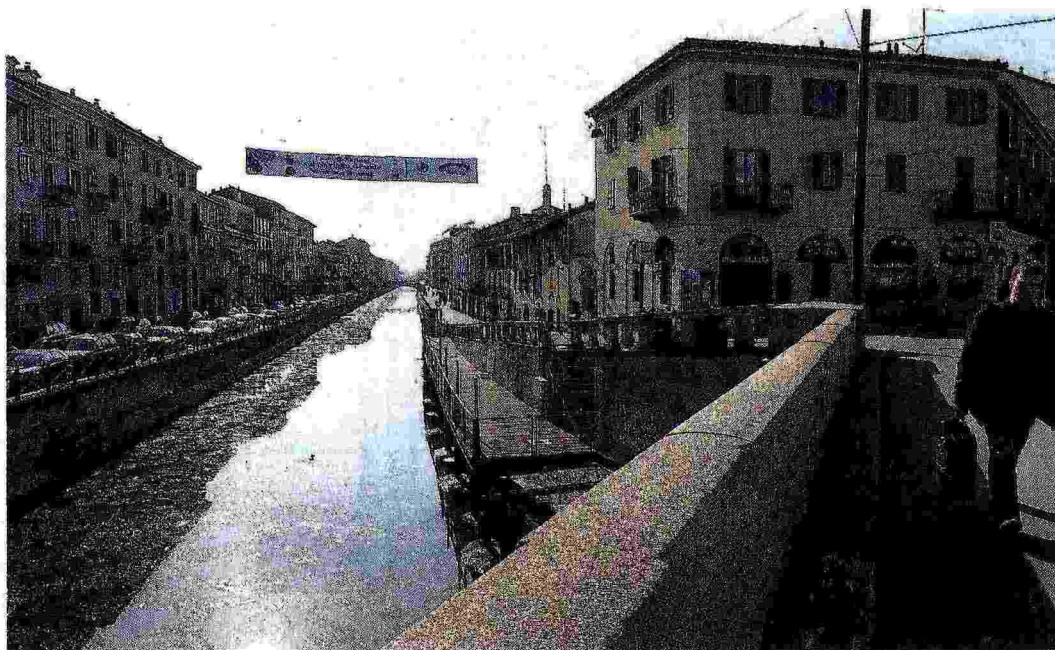


Immobiliare



I Navigli a Milano
Una delle zone che erano popolari all'epoca del vecchio Catasto e che vedranno il valore degli immobili rivalutato dai nuovi estimi

Riforma del Catasto tra incognite e opportunità

Coi nuovi estimi in molti quartieri ex popolari si pagherà di più

SANDRA RICCIO

Riforma del Catasto al via. Il processo coinvolgerà oltre 62 milioni di immobili in tutta Italia ma in un periodo molto ampio di tempo compreso tra i 3 fino ai 5 anni. La riforma, che è attesa da decenni, cambierà radicalmente il metodo con cui viene calcolato il valore catastale dei fabbricati e comporterà un aumento del valore di alcuni immobili fino al 180%. A temere sono soprattutto quegli edifici inseriti in quartieri di pregio che però non sono riconosciuti come tali da un Catasto rimasto indietro di decenni. È il classico caso di alcuni quartieri che da popolari sono diventati "nobili" come i Navigli a Milano. Anche le costruzioni ampie e re-

centi potrebbero risentire della novità in arrivo.

Ci sono rischi ma anche opportunità. Se da una parte è concreto il rischio, per alcuni, di una stangata fiscale, allo stesso tempo, le sorprese potrebbero essere pure positive per alcune città (Genova per esempio) che conta un gran numero di immobili che sono classificati come di pregio ma che di fatto non lo sono più.

Quanto peserà la riforma per ogni singolo immobile è ancora troppo presto per dirlo. Dati i criteri generali, con la legge delega che sarà sviluppata dal governo, saranno poi le commissioni locali, 103 in Italia, a comporre l'algoritmo che scriverà il futuro degli edifici. Composta da 6 membri, 3 dei quali scelti da esperti di Ordini professionali di tecnici esperti in materia (ingegneri, geometri, commercialisti), sarà questo organismo a decidere. Nel-

lo specifico, verrà determinato un valore di mercato al metro quadro, che poi verrà moltiplicato per la superficie di ciascun immobile. Ci saranno alcuni parametri in primo piano: partendo dalle quotazioni rilevate nell'osservatorio sul mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, i calcoli terranno conto di altri fattori come la zona di ubicazione dei fabbricati o il loro stato di conservazione, le finiture e il piano in cui si trova l'immobile.

«Attraverso le nuove rendite catastali, a livello fiscale, lo Stato potrà attuare un'autentica perequazione a gettito invariato, ponendo fine a distorsioni e incongruenze realizzando così un catasto moderno in linea con gli standard dei più efficienti sistemi catastali vigenti a livello internazionale» dice Giampiero Bambagioni responsabile scientifico di Tecnoborsa. Per

l'esperto, la revisione del sistema, se ben attuata, consentirà di attribuire a ciascuna unità immobiliare il valore patrimoniale e la rendita effettiva. L'aggiornamento dei valori e dei dati e delle caratteristiche degli immobili potrebbero, tra l'altro, favorire una maggiore efficienza e trasparenza del mercato medesimo, incidendo anche sulla definizione delle stime immobiliari, incluse quelle degli immobili a garanzia di mutui.

È ancora prematuro determinare l'impatto della riforma del catasto sul mercato: la nuova metodologia di calcolo per il valore patrimoniale e per la rendita castale potrà portare ad un avvicinamento tra il valore utilizzato come base di calcolo per le imposte e il reale valore di mercato degli immobili» dice Davide Baldelli, manager di Patrigest (società del gruppo Gabetti).