

Le principali tappe della revisione del Catasto

La revisione del Catasto dei fabbricati è finalizzata ad attribuire a ciascuna unità immobiliare:

- un valore patrimoniale
- una rendita

A tal fine si procederà – tramite il decreto legislativo (o i decreti legislativi) che dovrà essere emanato entro 12 mesi dalla data di entrata in vigore della legge delega – a determinare:

- il valore patrimoniale medio ordinario delle unità immobiliari
- la rendita media ordinaria delle unità immobiliari

E' previsto che si operi con riferimento ai rispettivi valori normali, approssimati dai valori medi ordinari, espressi dal mercato nel triennio antecedente l'entrata in vigore del decreto legislativo. Incerto come calcolare il triennio: anno solare o 36 mesi precedenti?

Inoltre, dovranno essere:

- definiti gli ambiti territoriali del mercato immobiliare di riferimento
- rideterminate le definizioni delle destinazioni d'uso catastali, distinguendole in ordinarie e speciali

Il valore patrimoniale medio ordinario sarà determinato:

- ✓ per le **unità immobiliari a destinazione catastale ordinaria**,
 - utilizzando il metro quadrato come unità di consistenza, specificando i criteri di calcolo della superficie dell'unità immobiliare
 - utilizzando 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
 - qualora i valori non possano essere determinati sulla base delle funzioni statistiche, operando sulla base di procedimenti di stima diretta con l'applicazione di metodi standardizzati e di parametri di consistenza specifici per ciascuna destinazione catastale speciale o, qualora non sia possibile fare riferimento diretto ai valori di mercato, utilizzando 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

✓ per le **unità immobiliari a destinazione catastale speciale**,

- operando sulla base di procedimenti di stima diretta con l'applicazione di metodi standardizzati e di parametri di consistenza specifici per ciascuna destinazione catastale speciale
- qualora non sia possibile fare riferimento diretto ai valori di mercato, utilizzando 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

La **rendita media ordinaria** sarà determinata

- utilizzando 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, qualora sussistano dati consolidati nel mercato delle locazioni
- qualora non vi sia un consolidato mercato delle locazioni, applicando ai valori patrimoniali specifici saggi di redditività desumibili dal mercato, nel triennio antecedente l'anno di entrata in vigore “del decreto legislativo”

Sono previsti meccanismi di adeguamento periodico dei valori patrimoniali e delle rendite delle unità immobiliari urbane, in relazione alla modificazione delle condizioni del mercato di riferimento “e comunque non al di sopra del valore di mercato”.

E' previsto che le funzioni statistiche siano validate dalle commissioni censuarie provinciali e centrale e successivamente pubblicate unitamente alle relative note metodologiche ed esplicative.

Le attività da svolgere da parte delle Associazioni di categoria

Un'attività di collaborazione con l'Agenzia delle entrate nella raccolta dei dati è essenziale.

Dal quadro sopra riassunto emerge quali debbano essere le principali azioni che le Associazioni di categoria potranno svolgere.

In particolare, è essenziale che le Associazioni territoriali effettuino sin da subito, in modo coordinato, un accorto **monitoraggio sui valori di compravendita e sui canoni di locazione delle unità immobiliari** dei vari quartieri delle zone censuarie (e delle microzone) interessate al territorio di ciascuna Associazione, previa – naturalmente – acquisizione dei precisi confini delle predette zone e microzone.

A tal fine, dovrà essere raccolta la documentazione relativa – costituita essenzialmente da rogiti e contratti di locazione – che potrà poi essere confrontata con i valori e i redditi (rendite) dell’Agenzia delle entrate.

N.B. E’ importante tenere presente – sempre e in ogni momento, facendo già adesso i possibili confronti – che i dati Omi (Osservatorio del mercato immobiliare dell’Agenzia delle entrate) vengono pubblicati con la seguente avvertenza: “L'utilizzo delle quotazioni Omi nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo”.

Lo svolgimento di un’azione comune e coordinata delle varie Associazioni di categoria si rivelerebbe proficuo sotto un duplice aspetto e in due distinte fasi dell’operazione:

- da un lato – nel corso della fase preparatoria, di monitoraggio del mercato immobiliare locale – consentirebbe di utilizzare appieno le informazioni, le conoscenze e le esperienze che le diverse Organizzazioni possiedono in relazione al singolo settore di propria competenza, così permettendo di acquisire dati e documentazione, in numero elevato e di apprezzabile qualità (e conseguente “autorevolezza”), per tutte le tipologie di immobili che saranno oggetto della revisione catastale (abitazioni, uffici, studi, negozi, botteghe artigianali, laboratori, magazzini ecc.) e con la più ampia varietà di distinzioni possibili (per zona, stato conservativo dell’immobile ecc.), in tal modo evitando che immobili di particolari categorie non siano considerati
- dall’altro – al momento del contraddittorio con l’Agenzia delle entrate, in particolare nell’ambito delle commissioni censuarie, ma anche in altre sedi – consentirebbe di assicurare quella “forza d’urto” che si rivelerebbe essenziale di fronte alle argomentazioni di un organismo statale che, come noto, dopo l’assorbimento dell’Agenzia del territorio, racchiude in sé sia la funzione di tenuta del Catasto sia quella di applicazione di tributi basati (anche) sulle risultanze catastali (prima affidata ad un organo almeno formalmente “terzo”).

L’importanza di un avvio immediato dell’attività di monitoraggio su valori di compravendita e canoni di locazione risiede nel fatto che il disegno di legge delega prevede che, nell’attività di rilevamento dei dati a fondamento della revisione, si faccia riferimento ai valori e ai redditi espressi dal mercato nel triennio antecedente l’entrata in vigore del decreto legislativo. Considerato che il decreto legislativo sarà verosimilmente emanato nel corso del 2014, il triennio in questione dovrebbe corrispondere agli anni 2011, 2012 e 2013, se si propende, in relazione all’alternativa già prospettata, per il riferimento agli anni solari (e, differentemente, ai 36 mesi precedenti la data di entrata in vigore del decreto legislativo, se si propende per la seconda tesi). Ed è evidente che – soprattutto con riferimento ai periodi di tempo più lontani – una partenza ritardata dell’operazione accrescerebbe il rischio di non acquisire un numero sufficientemente ampio e “qualificato” di contratti utili allo scopo.