

■ Riforma del Catasto, rispunta il disegno di legge (Il Sole 24 Ore del 2/5/2017)

IMMOBILI

Riforma del catasto, rispunta il disegno di legge

—di Saverio Fossati | 2 maggio 2017

Il catasto ci riprova. Nonostante non sia entrato nella manovrina del Dl 50/2017 (se ne era parlato sulla spinta delle richieste Ue) così come era già uscito dal Def 2016, la riforma del catasto va avanti: è stato presentato in Senato il disegno di legge ([As 2706](#)), primo firmatario il presidente della commissione Finanze Mauro Maria Marino (Pd) e Salvatore Sciascia (Fi) che di fatto ripropone pari pari il vecchio articolo 2 della legge 23/2014, contenente i principi di fondo cui il Governo dovrà attenersi nell'approvazione dei decreti attuativi, cioè invarianza del gettito complessivo e determinazione del valore degli immobili sulla base delle loro caratteristiche reali (superficie, localizzazione e caratteristiche edilizie). Il testo, si legge nella relazione introduttiva, «tiene conto dell'attuazione della delega in materia di organizzazione e competenze delle commissioni censuarie, di cui all'articolo 2, comma 3, lettera a), della citata legge n. 23 del 2014».

Infatti quella parte manca nel Ddl. Va ricordato che il decreto legislativo che avrebbe dovuto scaturire dalla legge 23/2014 era già pronto ed era il risultato di polemiche e compromessi (soprattutto sul principio dell'invarianza di gettito) che erano rimasti tutti in sospeso quando era diventato chiaro che non sarebbe mai stato varato.

In ogni caso questi i punti chiave del Ddl delega che, **se verrà approvato (cosa abbastanza improbabile in questa legislatura)**, darà forma a un decreto legislativo la cui esecuzione sarà affidata all'agenzia delle Entrate e condurrà a nuove rendite e valori catastali per circa 60 milioni di unità immobiliari:

- il valore patrimoniale medio dovrà essere stabilito sulla base del valore di mercato, espresso in metri quadrati e determinato con funzioni statistiche espresse in un algoritmo che sarà frutto delle metodologie scientifiche espresse a livello nazionale;
- la rendita catastale (utilizzata attualmente, per esempio, ai fini delle imposte sui redditi) andrà determinata con metodologie analoghe a quelle usate per il valore ma basata sul valore locativo ed espressa anch'essa in metri quadrati;
- i Comuni dovranno partecipare al processo di riforma, all'obbligo di delegare ai municipi le funzioni di «revisione degli estimi e del classamento» di cui al Dlgs 112/98;
- andrà ridefinito il sistema delle commissioni censuarie e delle sanzioni catastali;
- le Entrate dovranno partecipare all'elaborazione di piani per lo scambio d'informazione con i Comuni: l'Agenzia – sempre in base a un emendamento di origine governativa – si sostituirà completamente in caso d'inerzia degli enti locali;
- il contribuente potrà ricorrere in autotutela sull'attribuzione delle nuove rendite catastali.

I tempi prevedibili non saranno brevi: dovendo comunque individuare decine di migliaia di immobili tipo da cui partire per l'algoritmo, serviranno almeno cinque anni.