

## IL NUOVO FISCO Immobili



# Riforma del Catasto, pri

## Alle Commissioni censuarie la validazione degli algoritmi p

PAGINA A CURA DI  
**Saverio Fossati**  
**Antonio Iovine**

Sulla riforma del catasto il primo tassello è collocato anche se il quadro che si va delineando solleva qualche perplessità rispetto ai principi della delega (legge 23/2014). In sostanza, in questo primo decreto legislativo, stando alla bozza licenziata ieri dal Consiglio dei ministri (e che ancora deve passare dal vaglio del Parlamento), le competenze delle commissioni censuarie vengono definite secondo le indicazioni della delega, ma la loro formazione lascia dei dubbi.

Partiamo dalle competenze. Le commissioni locali (una per provincia) approvano i quadri tariffari delle unità immobiliari urbane e quelli delle qualità e classi dei terreni, collaborano alle revisioni del catasto urbano e, soprattutto, devono validare gli algoritmi che servono all'attribuzione delle nuove rendite catastali.

La commissione censuria centrale, invece, funge da giudice sui ricorsi presentati dalle Entrate contro le decisioni delle commissioni locali sui prospetti di classi e tariffe d'estimo. In caso di revisione generale (quella che dovrà portare all'attribuzione di nuove rendite a tutto il patrimonio immobiliare) la commissione centrale dovrà verificare e "perequare" le tariffe di terreni e unità immobiliari. Inoltre adotta le decisioni che le commissioni locali hanno lasciato indietro, compresa la validazione degli algoritmi.

Restano alcuni dubbi che parlano, probabilmente, da dimenticanze: non è stata introdotta alcu-

na «procedura deflativa del contenzioso», pur prevista dalla delega; e non viene chiarito chi possa approvare le «funzioni di stima» da usare se i valori non possono essere determinati sulla base delle funzioni statistiche dell'algoritmo ufficiale.

Perplesse le reazioni del presidente di Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani: «Pare che ci sia un certo sforzo di appannamento di quello che era lo spirito della delega, cioè di un catasto realizzato in contraddittorio con le parti, attraverso la nomina dei

### PRESENZA NON GARANTITA

Alle associazioni della proprietà non viene assicurata la rappresentanza come prevede la delega

rappresentanti delle varie categorie». In effetti, mentre la delega (legge 23/2014) parla dell'obbligo di avere un rappresentante delle associazioni di categoria, il decreto legislativo introduce il filtro del prefetto, che propone al presidente del Tribunale (si veda l'articolo a fianco) i membri (tra cui tre saranno scelti) presi dalle segnalazioni degli ordini tecnici e delle associazioni di categoria. In questo modo, quindi, il prefetto è libero di proporre sei o più designazioni a suo piacere, senza che nessuna debba provenire per forza dalle associazioni di categoria, dato che la "riserva" nel testo del decreto si è perduta. Il riallineamento con la leg-

ge 23/2014 passerà dal recepimento, da parte del Governo, delle osservazioni delle Commissioni parlamentari, «Ma molti si opporranno - dice Sforza Fogliani - perché è chiaro che la presenza delle associazioni della proprietà darebbe fastidio».

Dice il presidente della commissione Finanze della Camera, Daniele Capezzone: «Avevamo messo al primo punto del nuovo catasto il principio della partecipazione della proprietà e del contraddittorio. Il governo aveva garantito di scrivere il decreto delegato in modo corrispondente. Farò di tutto in sede di Commissione perché ci sia corrispondenza tra questo e i principi della legge e accolgo la giusta preoccupazione di Sforza Fogliani». L'iter accelerato del passaggio dei decreti prevede che questi, prima del voto in Consiglio dei ministri, passino da un comitato ristretto formato dai presidenti delle commissioni Finanze di Camera e Senato e dai rappresentanti dei gruppi delle due Camere, in modo da eliminare subito i contrasti con la legge delega. Pare, però, che questo sistema non abbia funzionato del tutto. «In una prima versione il riferimento alle associazioni non c'era neppure, ma nel corso dell'ultimo incontro con il Governo - spiega Mauro Marino, presidente della commissione Finanze del Senato - avevamo avuto assicurazioni dal viceministro Luigi Casero sul recepimento delle nostre osservazioni. E in effetti ora le associazioni sono citate, interpretando però in maniera un po' lasca le nostre indicazioni».

### Come cambieranno le rendite

Gli immobili sono di 91 metri quadrati, nella categoria catastale A3, classe medio-mercato cittadino. Il nuovo valore patrimoniale allineato al 100% del valore di mercato. Il nuovo valore locativo Omi detraendo il 35% per il carico della proprietà

Città	Nuovo valore patrimoniale	B
Bari	212.000	
Bologna	270.000	
Cagliari	153.000	
Firenze	255.000	
Genova	211.000	
Roma	291.000	
Milano	275.000	
Napoli	282.000	
Torino	232.000	
Palermo	164.000	
Trieste	155.000	
Verona	173.000	

### LA DELEGA IN SINTESI

#### LE COMMISSIONI LOCALI

Il primo decreto ridefinisce le competenze e il funzionamento delle commissioni provinciali e centrali, e ne modifica la composizione. In particolare, tra i sei membri ci saranno due rappresentanti delle Entrate, uno degli enti locali, tre di professionisti, tecnici, docenti qualificati ed esperti di statistica e di econometria, indicati da Ordini e associazioni di categoria

## La procedura

Il testo sottoposto alle commissioni parlamentari ma le correzioni non sono facili

# 60 milioni

Le unità immobiliari che riceveranno una nuova rendita e un nuovo valore catastale

# primo passo

## ritmi per le nuove rendite

### no le rendite (valori in euro)

metri quadrati, corrispondenti mediamente a 5 vani catastali, attualmente inseriti in classe A3, classe media-alta, in buono stato, edificati meno di 20 anni fa e localizzati nel centro urbano. Il nuovo valore patrimoniale è calcolato nell'ipotesi che gli estimi catastali saranno in linea con il valore di mercato. Questo valore è stato desunto dalle quotazioni dell'Osservatorio sul mercato immobiliare dell'agenzia delle Entrate (Omi). La nuova rendita catastale è calcolata utilizzando il nuovo valore patrimoniale e il coefficiente di rendita del 35% per spese conservazione, manutenzione, amministrazione, ecetera, a

Nuovo valore patrimoniale	Base imponibile Imu attuale	Diff. % valore patrimoniale	Rendita attuale	Nuova rendita	Diff. % rendita
212.000	104.118	104	620	4.969	702
270.000	151.838	78	904	7.098	685
153.000	54.228	182	323	3.904	1.109
255.000	145.331	75	865	6.388	638
211.000	93.272	126	555	5.678	923
291.000	151.838	92	904	8.518	842
275.000	140.993	95	839	4.259	407
282.000	130.147	117	775	7.098	816
232.000	136.654	70	813	4.614	467
164.000	65.074	152	387	3.549	816
155.000	108.456	43	646	4.259	560
173.000	106.287	63	633	4.614	629

La composizione. Poteri locali rafforzati

## Nomine proposte da prefetti e Entrate

Stando al testo di decreto legislativo passato ieri al Consiglio dei ministri, le sezioni delle commissioni censuarie locali sono composte da sei componenti (salvo quelle di Trento e Bolzano, dove sono integrate con un componente scelto fra quelli designati dalle rispettive Province autonome).

Per ciascuna commissione locale è costituita una terza sezione in fase di prima attuazione, specializzata in materia di revisione del sistema estimativo del catasto dei fabbricati.

Il presidente della commissione censuaria locale è nominato dal presidente del tribunale nella cui circoscrizione ha sede tra i magistrati ordinari o amministrativi o tra i presidenti o i presidenti di sezione delle commissioni tributarie provinciali diverse da quella competente in relazione agli atti della medesima commissione censuaria.

A ciascuna sezione è assegnato un presidente scelto tra i suoi componenti dal presidente della commissione censuaria locale.

### Le commissioni locali

Ciascun soggetto provvede alla segnalazione al presidente del tribunale di un numero di membri in misura doppia a quella necessaria. Quindi l'Ance designa almeno due (ma i criteri andranno definiti da un decreto dell'Economia), le Entrate almeno quattro (tra i suoi funzionari) e il prefetto almeno sei tra quelli indicati dagli ordini professionali e le «associazioni di categoria operanti nel

settore immobiliare» (si veda l'articolo a fianco).

Entro 60 giorni dalla richiesta del direttore regionale delle Entrate le segnalazioni sono inviate al presidente del tribunale, che sceglie i sei componenti della commissione censuaria locale nei 30 giorni successivi. In caso di mancata o incompleta designazione, la scelta è operata, di norma, tra i soggetti iscritti all'albo dei consulenti tecnici. Ricevuta la comunicazione della scelta, il direttore regionale delle Entrate provvede, con proprio decreto, alla nomina dei componenti dandone comunicazione agli interessati.

### La commissione centrale

Il direttore delle Entrate fa richiesta di designazione ed entro 90 giorni Csm e Consiglio superiore della Giustizia amministrativa designano un membro ciascuno, l'Ance due e le Entrate uno. Dato che ci saranno tre sezioni, a queste saranno aggiunti altri membri specializzati, designati da altri ministeri. Il ministro dell'Economia nomina con proprio decreto i componenti. Il Presidente è un magistrato ordinario o amministrativo con qualifica non inferiore a magistrato di cassazione o equiparata, nominato con Dpr, previa deliberazione del Consiglio dei ministri, su proposta del ministro dell'Economia. In caso di mancata o incompleta designazione, il ministro provvede comunque alle nomine dei componenti.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## IN SINTESI

ALI  
sce le  
amento  
nciali e  
a  
olare, tra  
due  
rate, uno  
ocenti  
tistica  
da  
ategoria

### GLI ALGORITMI

In un altro decreto sarà previsto che il valore patrimoniale medio dovrà essere stabilito sulla base del valore di mercato, in metri quadrati e determinato con funzioni statistiche espresse in un algoritmo frutto delle metodologie scientifiche nazionali; la rendita catastale sarà invece determinata con metodologie analoghe a quelle usate per il valore ma basata sul valore locativo

### LE TUTELE

Il contribuente potrà ricorrere in autotutela agli uffici delle Entrate sull'attribuzione delle nuove rendite. I ricorsi veri e propri andranno rivolti alle commissioni tributarie. Il Tar, invece, risponderà solo sulle questioni di legittimità. Infine, nella delega viene assicurata l'invarianza di gettito, estesa sino a livello di imposte comunali