

Riforma del catasto Si rischia la stangata su tasse e sociale

Il provvedimento. Verrà discusso a giorni con il Def. Anche a Bergamo i valori degli estimi potrebbero raddoppiare con riflessi su Imu e calcolo dell'Isee

ALESSANDRO BORELLI

L'iter è solo all'inizio e, secondo gli esperti, arriverà a regime non prima di cinque anni. Eppure gli occhi degli addetti ai lavori - imprenditori dell'edilizia, agenti immobiliari ma, soprattutto, proprietari di case - sono già tutti puntati sul Documento di economia e finanza che approderà sui banchi del Parlamento entro lunedì. Perché una certezza, riguardo all'articolo 17 del provvedimento, c'è: il testo, che indica le strategie di finanza pubblica nel medio termine, conterrà infatti anche le linee per la riforma, sempre annunciata e sempre rinviata, del calcolo degli estimi catastali.

Valori fermi da quattro decenni

Senza parlarne da anni, visto che i valori, in Italia, sono fermi da almeno quattro decenni; la sensazione è che, stavolta, dovrebbe essere quella buona. L'Europa, che da tempo ci sollecita, non è più disposta a transigere. Mai dire mai, comunque. Il premier Matteo Renzi, nel 2015, ci ripensò, a treno in corsa, buttando a mare una riforma ormai pronta:

Senza i giusti correttivi, il rischio è di trovarsi da bisognoso a benestante per legge

pare, si dice, perché allarmato dalle simulazioni dell'Agenzia delle entrate, secondo le quali le nuove rendite, e le imposte ad esse associate, avrebbero subito una preoccupante impennata verso l'alto. Con ricadute sociali imprevedibili.

Ora il percorso legislativo comincia daccapo, probabilmente con qualche correttivo, ma con l'obiettivo di sempre: recuperare la differenza con le quotazioni commerciali degli immobili e, soprattutto, riequilibrare differenze effettive che rasentano l'assurdo. Alloggi di pregio nei centri storici delle città, pur molto vecchi, che, per lo Stato, hanno valori irrisori rispetto a quanto, in concreto, gli acquirenti sono pronti a pagare; di contro, appartamenti nuovi, ma in zone periferiche, che gli attuali estimi (sulla base dei quali vengono calcolati, per esempio, l'Imu sulle seconde case o l'imposta di registro al momento dell'acquisto) considerano già in base a parametri molto elevati.

Gli operatori pessimisti

Fra gli operatori regna il pessimismo: «I meccanismi rivalutativi pensati dal Governo dovranno essere rivisti - spiega Antonello Pagani, direttore di Appe Confedilizia, l'associazione provinciale dei proprietari - e ancora non si sa come. Un fatto, tuttavia, è certo: per ogni immobile la rendita catastale potrebbe, in media, raddoppiare». Riequili-

brio si, dunque, ma per tutti verso l'alto. Con conseguenze potenzialmente dirompenti, si diceva, sul piano sociale: gli estimi, infatti, hanno un peso nel calcolo dell'Isee, l'indicatore della situazione economica che le amministrazioni locali utilizzano per erogare servizi e prestazioni alle fasce più deboli: contributi per asili nido, sconti su treni e bus, sostegno alle rette per ricoveri in strutture.

I riflessi sul piano sociale

«Siamo in attesa di capire cosa accadrà - ammette l'assessore alle Politiche sociali di Palazzo Frizzoni, Maria Carla Marchesi -. Se la riforma non dovesse tenere conto di certi parametri, il pericolo è che qualcuno si ritrovi, da bisognoso, benestante per legge». I più esposti al rischio aumenti sono i pensionati, che rappresentano una «fetta» significativa di proprietari dei 35 milioni di case oggi esistenti in Italia: «Ci sono tuttavia pure i disabili - ricorda l'assessore Marchesi - o i malati cronici. Persone che beneficiano di prestazioni proprio perché il loro Isee rientra nei parametri stabiliti dalla legge. Dopo, nessuno sa cosa potrebbe succedere».

La palla è in mano al Governo che, appunto, dovrà disegnare completamente le nuove regole. E soprattutto l'algoritmo e i coefficienti in base ai quali effettuare il riconteggio. Alcuni capitali, però, sembrano acquisiti:

nel nuovo sistema, i vani lasceranno il posto ai metri quadrati; via libera a due sole classi d'immobili, O o S (ordinari o speciali); si terrà conto pure di elementi accessori come affaccio, ascensore, piano, esposizione ecc. A fare fede saranno i valori dell'Osservatorio sul mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

L'allarme di Appe

«Gli immobili italiani patiscono già la più alta tassazione d'Europa - osservano però il presidente di Appe Confedilizia Bergamo, Roberto Margiotta, e il direttore Pagani -. Un innalzamento dei valori rischia di soffocare un settore già in agonia. Si dice: la posta in gioco è l'equità. Non è vero: le norme per intervenire nelle situazioni in cui le rendite nelle città sono palesemente inique ci sono. Basta farle rispettare».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



La riforma del catasto

Come potrebbero cambiare le rendite a Bergamo

Per la simulazione sono stati considerati alloggi omogenei di 91 metri quadrati (4,5 vani), inseriti in categoria catastale A/3, in buono stato e situati in zone diverse della città

ZONA	RENDITA ATTUALE	VALORE LOCATIVO OMI	RENDITA AGGIORNATA (in euro)
Città Alta	400 euro	9 euro mq/mese	3.120
Santa Caterina	740 euro	6,25 euro mq/mese	3.006,25
Colognola	550 euro	5,25 euro mq/mese	1.876,8



Le rendite

L'ipotesi In Città alta da 400 a 3.120 euro

È molto difficile ipotizzare che cosa accadrà, in concreto, con l'annunciata riforma degli estimi catastali da parte del Governo. In primo luogo perché algoritmi e coefficienti per procedere alla rivalutazione non sono ancora stati stabiliti. E poi perché già oggi le rendite variano in maniera significativa da immobile a immobile. Con queste premesse, però, qualche ipotesi di scenario futuro si può azzardare. Per la simulazione sono stati considerati alloggi di 91 metri quadrati (4,5 vani), inseriti in

categoria catastale A/3, in buono stato e situati in zone diverse della città. La nuova rendita è stata valutata, in via ipotetica, partendo da quella attuale, moltiplicandola per il valore locativo indicato per ciascuna zona dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate e detraendo un forfait del 35% (considerato dai progetti di riforma) per spese di conservazione e gestione dell'immobile. In questo modo la rendita di un alloggio ubicato in Città alta passerebbe dagli attuali 400 euro a 3.120 euro (+780%); uno di pari caratteristiche nella zona semicentrale di Bergamo bassa (Borgo Santa Caterina) lieviterebbe dai 740 di oggi a 3006,25 euro (+406,25); un terzo analogo nella zona di Colognola, subirebbe un incremento dai 550 euro odierni a 1876,8 euro (+341,25).