

LA RIVOLUZIONE DEL CATASTO

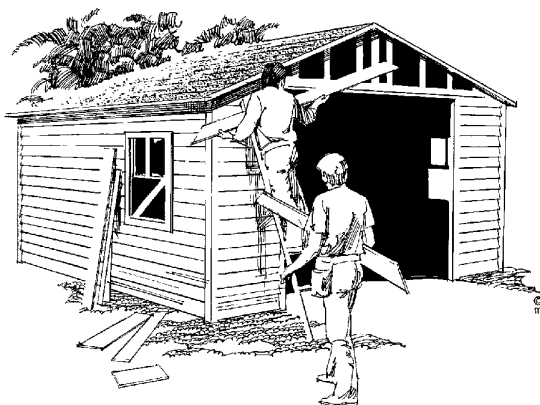
Il Ministero delle Finanze ha stabilito che, dal 2 gennaio 1999, saranno ufficialmente insediate, in tutta Italia, le Commissioni censuarie provinciali e quella Centrale che dovranno definire i criteri attraverso i quali si provvederà alla riclassificazione (e rivalutazione ai fini fiscali) dell'intero patrimonio immobiliare.

I nuovi criteri devono consentire, innanzitutto, una migliore definizione delle tipologie edilizie e una maggiore coincidenza dei valori iscritti in Catasto con i valori di mercato.

Le Commissioni avranno il compito di esaminare i prospetti delle tariffe d'estimo e successivamente, di decidere circa i ricorsi eventualmente presentati dai Comuni e sulle osservazioni formulate dagli Uffici del territorio.

La riforma, improntata alla migliore definizione delle tipologie degli immobili si basa sulla revisione delle zone censuarie, e sull'adozione, come parametro per il calcolo della rendita dei metri quadri anziché dei vani. Dunque la principale novità è la scomparsa del "vano catastale" e l'arrivo del "metro quadro" che sarà alla base della revisione generale degli estimi catastali.

I Comuni avranno la possibilità di ritoccare ogni anno gli estimi, ancorandoli appunto, ai valori di mercato. Inoltre gestiranno un altro cardine della riforma, la suddivisione dei centri abitati in "microzone", aree omogenee dal punto di vista del pregio o meno degli immobili e della qualità della vita. Si deve aggiungere un altro fattore, la "classe", assegnata in base al reddito dell'immobile, calcolato con un meccanismo che tiene conto della media del valore degli affitti e delle compravendite. La "classe" dipenderà, oltre che dalle caratteristiche dell'immobile (compreso il piano in cui si trova), dalla "qualità urbana" della microzona, cioè il livello di infrastrutture e servizi, e dalla sia "qualità ambientale", cioè "il livello di pregio o di degrado dei caratteri paesaggistici e naturalistici".



Per abituarsi a convivere con il nuovo Catasto proprietari e inquilini hanno a disposizione poco meno di due anni. Dal 1° gennaio 2000 sparirà la vecchia suddivisione delle abitazioni in tre categorie (lusso, civile, economica) e bisognerà imparare a ragionare in base ai cinque nuovi raggruppamenti (R, P, T, V, Z) nei quali saranno suddivisi gli oltre 40 milioni di unità immobiliari del Paese, per ognuna delle quali sarà definita una nuova rendita.

(N.B.: ancora tutto in alto mare...)