

## Catasto, entro giugno il decreto che darà il via alla riforma

A breve i nuovi criteri di calcolo delle rendite e dei valori catastali basati sui metri quadri. Già operative le Commissioni censuarie

di [Paola Mammarella](#)

**08/06/2015** - Entrerà nel vivo tra qualche settimana la [Riforma del Catasto](#). A fare il punto della situazione sullo stato dell'arte delle riforme, volute dall'Unione Europea per recuperare competitività e modernizzare la Pubblica Amministrazione, è stato il Governo.



### Attuazione della Delega Fiscale

Secondo l'Esecutivo, la Delega fiscale sarà completata [entro settembre](#). Il decreto per la nuova definizione dei valori catastali sarà varato a giugno, mentre è già stato regolato il funzionamento delle commissioni censuarie, istituite col compito di revisionare i valori immobiliari e le rendite.

### Rendite e valori catastali

Il valore degli immobili si baserà sulla superficie e non più sui vani. In questo modo i valori catastali saranno allineati ai valori economici reali.

Gli immobili non saranno più raggruppati in categorie e classi, ma ci saranno solo due tipologie di fabbricati: quelli **ordinarie**

quelli **speciali**. Gli **appartamenti** saranno inseriti tutti nella [categoria ordinaria O/1](#), mentre ville, immobili signorili e artistici avranno una regolamentazione diversa.

A ogni unità immobiliare sarà attribuita una **rendita** e un **valore patrimoniale**.

Per gli **immobili ordinari**, dopo aver rilevato la superficie, le rendite e i valori patrimoniali saranno determinati applicando apposite funzioni statistiche che mettano in relazione il reddito e il valore medio ordinario di mercato con le caratteristiche dell'immobile e gli altri fattori in grado di aumentarne o diminuirne il valore complessivo, come ad esempio la sua posizione.

Nel caso dei **fabbricati speciali** si procederà mediante stima diretta, mentre le rendite saranno calcolate applicando saggi di redditività media ai valori patrimoniali.

Una revisione generale degli estimi potrà essere effettuata ogni dieci anni e con cadenza quinquennale saranno adottati coefficienti di adeguamento.

### Commissioni censuarie

Il [D.lgs. 198/2014](#) ha istituito una commissione centrale, con sede a Roma, e **106 commissioni** censuarie locali con una sezione competente in materia di **catasto terreni** e una in materia di **catasto urbano**.

In materia di **catasto edilizio urbano**, le commissioni censuarie locali approveranno i prospetti integrativi dei quadri tariffari per le unità immobiliari urbane e provvederanno a validare le funzioni statistiche determinate dall'Agenzia delle Entrate, che sono alla base della revisione del **sistema estimativo** del catasto dei fabbricati.

In materia di **catasto terreni**, esse approveranno i quadri delle qualità e classi dei terreni e i prospetti delle tariffe dei comuni e parteciperanno alla revisione degli estimi.

La commissione censuaria centrale ratificherà le decisioni prese dalle commissioni locali in materia di catasto terreni e **deciderà sui ricorsi** dell'Agenzia delle Entrate, dei Comuni e delle associazioni di categoria del settore immobiliare, che saranno eventualmente presentati contro le decisioni delle commissioni censuarie locali.

A completare il quadro per il funzionamento delle commissioni censuarie è arrivato il DM 27 maggio 2015, che definisce i criteri per la designazione dei componenti.

(riproduzione riservata)