

Con la revisione del catasto cambia il parametro per determinare la rendita dei fabbricati: un rimedio alle disparità dell'Imu

# Casa, la svolta dei metri quadrati

L'addio ai vani conduce al prelievo su valori di mercato - Il nodo delle aliquote

## FISCO E IMMOBILI

### Ristrutturare non vuol dire riformare

di Angelo Busani

Fisco e mattoni: una partita mai chiusa che vede il primo puntare i fari sul secondo tutte le volte che si tratta di far cassa in tempi di crisi o, viceversa, allentare le richieste e sollecitare il consenso quando le casse statali e comunali sono più in salute. Senza arrivare mai, però, a un vero riassetto complessivo. Con un po' di coraggio e lungimiranza si potrebbe però tentare l'impresa questa volta, visto che - finalmente - la delega fiscale ha programmato la "svolta" sul Catasto con l'intento di ridurre le sperequazioni che vedono trattamenti fiscali diversissimi per immobili del tutto simili.

Il difetto sta nel metodo: oggi il Catasto attribuisce a ogni immobile un certo reddito (la «rendita») ricavandolo da un calcolo arbitrario basato sul numero dei vani che lo compongono e su dati di mercato «vecchi» della fine degli anni 80. Con un altro calcolo arbitrario - moltiplicando la redditività così ricavata per un dato coefficiente - si ottiene il cosiddetto valore catastale del fabbricato che non ha nulla a che vedere con i prezzi e la cui infondatezza è stata evidente (e forse, anche del resto, di

pagare l'Imu in base ai metri quadrati e su valori più in linea con i prezzi di mercato e la redditività degli immobili. È l'obiettivo della riforma del catasto, inserita nella bozza di legge delega per la riforma fiscale che il Governo approverà la prossima settimana. Un progetto che si propone di superare le disparità delle rendite catastali attuali, elaborate "fotografando" il mercato immobiliare del biennio 1988-89 e che hanno bisogno di un aggiornamento. Nei piani annunciati dal premier, Mario Monti, il riassetto del catasto comporterà una redistribuzione del prelievo, ma non un aumento del gettito: i contribuenti che vivono in case di minor pregio, dunque, potranno risparmiare sulle tasse. Resta però il nodo delle aliquote, perché le scelte nazionali dovranno fare i conti con le decisioni dei singoli Comuni.

Dell'Oste, Guazzone, Uva ▶ pagina 3

## OGGI IN REGALO

LA GUIDA PRATICA  
I CONSIGLI  
PER VENDERE  
O COMPRARE  
UN IMMOBILE

▶ in Norme e tributi

## «Piani» al rilancio dalla Lombardia alla Calabria

### AMPLIAMENTO

In Lombardia possono aumentare fino al 40% i volumi degli edifici per l'housing sociale, mentre in Calabria le abitazioni possono lievitare del 20%, fino a 70 metri quadrati



### RECUPERO

Via libera in Sardegna alla trasformazione dei piani terra e dei seminterrati in abitazioni. In Lombardia meno vincoli per il recupero di fabbricati - fino a 600 metri cubi - nelle zone agricole



### EDIFICI NON RESIDENZIALI

Nelle aree industriali lombarde i capannoni possono essere ampliati del 10%, fino a 500 metri quadrati. Il Molise libera il cambio d'uso di edifici rurali in laboratori artigianali



### RISPARMIO ENERGETICO

Bonus volumetrico del 30% nelle demolizioni e ricostruzioni in Lombardia a patto che diminuisca il fabbisogno di energia. In Sardegna la riqualificazione «verde» è premiata con l'aumento dei volumi del 20%



## Le Regioni in campo per l'edilizia

Estensione dei benefici agli edifici non abitativi; ampliamenti volumetrici più consistenti per il residenziale; "premi" per chi sceglie la via dell'efficienza energetica. Dalla Lombardia alla Calabria, le Regioni rilanciano la scommessa sui «piani casa». E lo fanno correggendo e, in qualche caso, riscrivendo le disposizioni, varate a partire dal 2009, che riducono i vincoli per le costruzioni.

Le ultime novità arrivano dalla Lombardia che ha dato, tra l'altro, la possibilità di ampliare del 10%, fino a 500 metri quadrati, gli edifici industriali e artigianali e del 40% gli immobili di proprietà pubblica per l'housing sociale. Via libera anche a bonus volumetrici del 30% nei casi di demolizione e ricostruzione se i nuovi edifici hanno un fabbisogno energetico più basso.

Servizi ▶ pagina 2