

→ **A Roma** già iniziato l'iter per modificare il prelievo nelle zone di pregio, specie in centro

→ **I parametri futuri** saranno i metri quadrati, i valori più vicini a quelli del mercato immobiliare

Arriva il nuovo catasto ma intanto l'Imu sarà un salasso

Con la delega fiscale arriverà anche la riforma del catasto, che dovrebbe ridisegnare il valore delle rendite. Intanto però l'Imu si pagherà in base ai valori attuali, che sono iniqui. Milano ha già rivisto i suoi.

BIANCA DI GIOVANNI

ROMA

Con la delega fiscale arriva anche la riforma del catasto. In soldoni si tratta di un'operazione di revisione delle rendite catastali, per aggiornare i valori ai prezzi di mercato. Cambierà anche il parametro con cui si calcolerà la rendita: si passerà dai vani ai metri quadrati. Secondo le intenzioni del legislatore, il gettito dovrà essere a saldo zero, cioè equivalente a quello dell'ultimo anno di prelievo Imu. Vuol dire che a fronte di aumenti per le zone che verranno rivalutate, bisognerà prevedere sconti sulle altre, specie in periferia.

I LIMITI

Queste le ultime novità sul «pianeta casa», che negli ultimi mesi è in gran movimento. La delega, infatti, interviene mentre è già in vigore l'Imu, la ex Ici, che sarà applicata per la prima volta a giugno prossimo. Dunque, con valori catastali vecchi. E questo è il primo limite della nuova normativa fiscale sugli immobili. L'Imu comporterà degli aumenti indifferenziati, infatti, visto che la legge che la reintroduce anche sulla prima casa prevede che la rendita sia aumentata del 60% su tutti gli immobili. Insomma, non un aggiornamento equo, che pesi di più sulle zone di maggior valore, ma un semplice e crudo aumento. Certo, ad alleggerire la stangata ci sarà lo sconto di 200 euro per la prima casa, e di altri 50 euro per ciascun figlio con meno di 16 anni, fino a un massimo di 4

Roma, ecco dove è iniziata la revisione delle rendite catastali

Micro zone	Nome
1	Centro Storico
2	Aventino
3	Trastevere
4	Borgo
5	Prati
6	Flaminio I
7	XX Settembre
8	Monti
10	San Saba
11	Testaccio
14	Gianicolo
17	Trionfale Delle Vittorie
18	Flaminio II
19	Parioli
20	Salario - Trieste
24	Esquilino
171	Ville dell'Appia

DATI DI CONSISTENZA MICROZONA ANOMALE

n° microzone

17

(12% intero comune)

n° fogli di mappa catastali

129

(11% intero comune)

n° unità immobiliari urbane

235.556

(9,5% intero comune)

rendita catastale attuale

€ 656.240.698

(22% intero comune)



figli. Lo sconto massimo, quindi, non supererà i 400 euro, ma per alcune zone arriverà ad azzerare il prelievo. L'altro punto debole della nuova Imu sta nel fatto che metà del gettito dovrà essere stornato allo Stato centrale: questo impedirà ai Comuni di concedere detrazioni mirate alle fasce più deboli.

Insomma, l'Imu arriva con il suo portato di iniquità: più pesante per tutti, senza correggere le storture del prelievo che le vecchie rendite catastali producono. Eppure alcuni esperti (vedi Nens) avevano prospettato la possibilità di inaugurare il nuovo prelievo applicando già rendite riviste in base a valori di mercato, visto che quei numeri sono alla portata di tutti. Evidentemente si è scelta un'altra strada.

Con la delega in arrivo ci vorranno diversi mesi prima di arrivare all'avvio delle nuove regole, che sicuramente conterranno anche diversi classamenti dei fabbricati. Nel frattempo alcune città hanno già iniziato a rivedere le rendite, in base a una disposizione della finanziaria 2005. Milano ha già concluso la revisione, limitata a tre zone della città, mentre Roma si sta ancora lavorando. È possibile che i risultati di queste operazioni vengano inclusi poi nella riforma. A Roma sono 17 i quartieri coinvolti dall'operazione: ovvero le aree in

Casa e fisco

L'Imu prevede un più 60% per tutti
Prima rata a giugno

cui la differenza dei valori di mercato rispetto a quelli catastali supera la soglia che consente l'intervento comunale. Per lo più si tratta di zone centrali e residenziali di lusso, come i Parioli, Salario Trieste, per non parlare delle Ville dell'Appia.

Le zone coinvolte dalle modifiche rappresentano il 12% del territorio comunale. I fogli di mappa catastali sotto i riflettori dell'Agenzia del Territorio sono 129, su un totale di 1.190, pari all'11% dell'intero Comune. Le unità immobiliari che subiranno la revisione a Roma sono 235.556, contro i 2 milioni e mezzo di edifici censiti. Le rendite catastali coinvolte superano i 656mila euro, a fronte di quasi 3 miliardi di valori catastali della capitale. ♦