ALTERHOUSE
l'immobiliare professionale

Riforma del catasto, primi provvedimenti e problemi del mercato

Sembra alquanto complicato l'iter che dovrà affrontare la riforma che si prefige di arrivare ad una revisione del catasto entro la seconda metà del 2015. Ecco i principali nodi da affrontare e risolvere pubblicati da forexinfo.it:

"Attualmente è già stato approvato un primo decreto relativo alla costituzione delle Commissioni Censuarie che dovrebbero occuparsi dell'adeguamento del valore catastale degli immobili in ognuna delle singole province italiane. Stranamente, a più di un mese dalla sua

approvazione, il primo decreto relativo agli organi che valideranno le funzioni catastali non è stato ancora pubblicato in Gazzetta Ufficiale.
Sono tuttora in corso i lavori preparatori in vista del secondo decreto attuativo della riforma, relativo ai fabbricati, che dovrebbe arrivare, nelle ipotesi più ottimistiche, in Consiglio dei Ministri entro la fine di Gennaio.

La ridefinizione delle tipologie degli immobili
Il secondo decreto attuativo dovrebbe ridefinire le tipologie di immobili attualmente esistenti prevedendo due maxi-categorie che ricomprendano tutte quelle esistenti e che saranno destinate alla classificazione

- degli immobili ordinari (lettera O) che avranno un numero di tipologie minore rispetto a quelle esistenti. Saranno previste 8 categorie (da O/1 a O/8), necessarie a catalogare le abitazioni, distinguendole fra quelle in palazzi, quelle in villette e «abitazioni tipiche», uffici e studi, cantine, posti auto, negozi e magazzini;
- degli immobili a destinazione speciale (lettara S) che avranno un numero di tipologie maggiore rispetto a quelle attuali. Saranno previste 18 categorie che distingueranno gli immobili in base al tipo di attività degli impianti (energia, miniere, industria, logistica, ambiente) o degli immobili occupati da servizi (direzionali, commerciali, scuole e sanità);

I problemi sul campo
Il maggiore problema, connesso alla ricatalogazione degli immobili, è che la stessa ricatalogazione degli immobili dipenderà dagli ambiti territoriali in cui sono inseriti i nuovi valori. In altri termini, le commissioni censuarie dovranno, in ogni ambito territoriale stabilire il valore (al metro quadro) di ogni tipologia di immobile, in linea con i prezzi di mercato. Tuttavia, questa attività che dovrebbe essere svolta attraverso comparazioni statistiche, sarà inficiata dalla crisi edilizia di in molte aree del Paese dove, di fatto, non esiste più un mercato immobiliare. Nel triennio 2011-2013, che la delega fiscale assegnata al Governo, chiede di adottare come base di riferimento per il ricalcolo dei valori catastali degli immobili, le compravendite solo diminuite del 24% e in quasi il 64% dei Comuni italiani ci sono state meno di 100 compravendite immobiliari, fenomeno questo che rende estremamente difficile fissare i valori ufficiali di ogni singola tipologia di immobile.
Inoltre, le zone censuarie, soprattutto delle grandi città, sono molto grandi e la stessa tipologia di immobile potrebbe avrebbe lo stesso valore anche in quartieri molto diversi tra loro.

L’allungamento dei tempi
Unica soluzione a questo problema sarebbe quella di raccogliere dei dati statistici sufficienti, in un arco di tempo più ampio, e di adattarli, poi, a zone censuarie più vaste, attraverso accorgimenti e algoritmi statistici che tengano conto della posizione, della tipologia edilizia e dello stato di conservazione di ogni immobile come anche delle caratteristiche di ogni singolo edificio.
Secondo le stime solo in 60 province italiane sulle 100 totali il campionamento potrebbe partire nel prossimo luglio, mentre per le altre si dovrà attendere il 2016. Se a ciò si aggiunge che gli algoritmi statistici potrebbero essere pronti solo intorno a giugno 2018, ben si comprende, come la riforma del catasto troverebbe applicazione solo nel biennio 2019-2020.
Tempi biblici, insomma, per un settore – quello del mercato immobiliare – da sempre profondamente restio ai cambiamenti”.