

RASSEGNA STAMPA

23 febbraio – 1 marzo 2015

Focus Casa

Come cambia il Fisco sugli immobili

Mercato immobiliare

*In crescita le compravendite
Prezzi bassi e mutui favorevoli*

Calano i prezzi, cresce la domanda di case, l'offerta di mutui è in netta salita e insieme anche le compravendite. Negli ultimi cinque anni il prezzo medio delle case è già sceso fra il 15 e il 20% e le compravendite hanno regi-

strano un calo fino al 25%. Ora, grazie anche al calo dei prezzi il mercato della casa sta registrando, a partire proprio dall'ultimo trimestre 2014, i primi segnali positivi con un aumento delle compravendite. È Bankitalia che se-

gnala questa inversione di tendenza, verificata su 1.439 agenzie. Secondo il sondaggio Bankitalia, nell'ultimo trimestre 2014, le compravendite che si sono chiuse con un ribasso fra il 20 e il 30% sono salite dal 23,3 al 26% e

continua a crescere la quota degli agenti immobiliari che segnalano un calo dei prezzi (dal 66,0% al 67,6% del quarto trimestre). Contestualmente aumentano le compravendite passando dal 64,4 al 70,0%.

Catasto e nuove rendite Tutti gli immobili in due grandi categorie

Oltre all'addio al numero dei vani scatta la nuova classificazione. Le tariffe saranno a metro quadro e sui valori il calcolo delle tasse

COMO

SIMONE CASIRAGHI

La crisi dell'edilizia rischia di frenare anche la riforma del Catasto. Non la blocca ancora, ma certamente potrebbe rallentarla e di parecchio. La nuova anagrafe degli immobili, attesa da oltre vent'anni, sta procedendo e il governo ha pronto il nuovo decreto che potrebbe essere approvato già questa settimana. Ma sullo sfondo si stanno facendo i conti anche con uno dei suoi capisaldi decisivi, il passaggio ai valori di mercato. Un approccio completamente nuovo rispetto ad oggi, dove il valore di un immobile, di una casa o di un singolo appartamento viene calcolato sulla base del numero dei vani. Questo criterio ora è destinato a finire in soffitta, mandando in pensione anche i vecchi estimi calcolati in base a ormai superate "zone censuarie" e categorie catastali obsolete, le famose A1, A2 e così via.

La svolta dei valori

Ora si cambia, quindi. Il passaggio sarà da un vecchio sistema di archiviazione a uno nuovo che avrà tariffe a metro quadro da cui dipenderanno le rendite e su cui saranno calcolate le tasse. In più esisteranno solo due maxi gruppi catastali principali: gli immobili a destinazione "ordinaria" che in otto categorie, da O/1aC/8 classificheranno le abitazioni (differenziando fra quelle in palazzi, quelle in villette e "abitazioni tipiche", uffici e studi, cantine, posti auto, negozi e magazzini. E, nell'altra, confluiranno gli immobili "a de-

stinazione speciale", articolati in 18 categorie a seconda del tipo di attività degli impianti (energia, miniere, industria, logistica, ambiente) o degli immobili ad uso sociale, occupati cioè da servizi (direzionali, commerciali, scuole, sanità).

A questo punto, le commissioni censuarie - che a Como sta già lavorando dalla fine dello scorso anno, in stretta collaborazione con i tecnici dell'Agenzia delle Entrate ed è formata dai rappresentanti di tutte le categorie produttive del territorio, 25 componenti in tutto - saranno chiamate a validare i criteri su cui si baseranno le nuove valutazioni di calcolo delle rendite catastali, e quindi delle tasse sugli immobili. Uno dei parametri da validare sarà proprio la bontà della formula matematica, un algoritmo, che esprimerà la relazione fra il valore di mercato, la localizzazione, la qualità, l'anno di costruzione, lo stato conservativo e le caratteristiche edilizie degli immobili per ciascuna destinazione

catastale e per ciascun ambito territoriale, anche all'interno di uno stesso Comune. Ma è qui che sorge il problema. Già, perché la base su cui calcolare questi parametri è dato dal numero statistico di compravendite avvenute nel triennio 2011-2013, vale a dire in piena crisi congiunturale, soprattutto per il settore dell'edilizia.

Zone più ampie per i calcoli

In sostanza non c'è il numero minimo di compravendite che serve a offrire una base statistica solida. «Un problema che abbiamo riscontrato anche a Como - spiega Antonio Moglia - referente fiscalista di Ance Como e rappresentante delle categorie locali nella commissione censuaria di Como - dove le compravendite in quegli anni sono state diminuite di oltre il 25% rispetto al triennio precedente».

Una situazione in cui si sono ritrovati oltre il 64% dei Comuni italiani, quasi 5.200 su 8.100 con meno di 100 transazioni. In queste

condizioni, fissare i valori ufficiali delle varie tipologie di immobili diventa impossibile. «A questo punto - riprende Moglia - l'unica alternativa intrapresa è stata quella dell'allargamento delle zone, che in alcuni casi potrebbero estendersi a comprendere anche più comuni della Provincia. Questi accorpamenti costituiranno gli ambiti territoriali - precisa ancora Moglia - entro i quali saranno applicati gli stessi algoritmi di calcolo dei valori catastali. Per Como, va anche detto, che il lavoro di raccolta dei prezzi svolto dall'Orni, l'osservatorio sul mercato immobiliare, ha dimostrato già un buon livello di coerenza fra valori di mercato e valore reale delle abitazioni, segno anche che le zone Orni a Como tengono già in sufficiente conto di una coerenza con i parametri del nuovo Catasto».

I valori del nuovo Catasto, quindi, saranno spesso calcolati su aree più vaste del previsto. In questi casi faranno anche da campione significativo i pochi immobili di cui già dispongono di valori certificati, adattandoli poi a tutti gli altri con un intreccio di accorgimenti statistici nel tentativo di "apprezzare" le caratteristiche di ogni fabbricato come appunto la posizione, tipologia edilizia, stato di conservazione e presenza di ascensore, e di ogni unità immobiliare (superficie, piano e affaccio). Questo, però, significa anche che i valori agganciati al mercato si possa tradurre in una rivalutazione generalizzata degli immobili: l'ipotesi è di rincari delle rendite fra il 30 e punte fino al 180%. ■

Rivoluzione catastale

180%

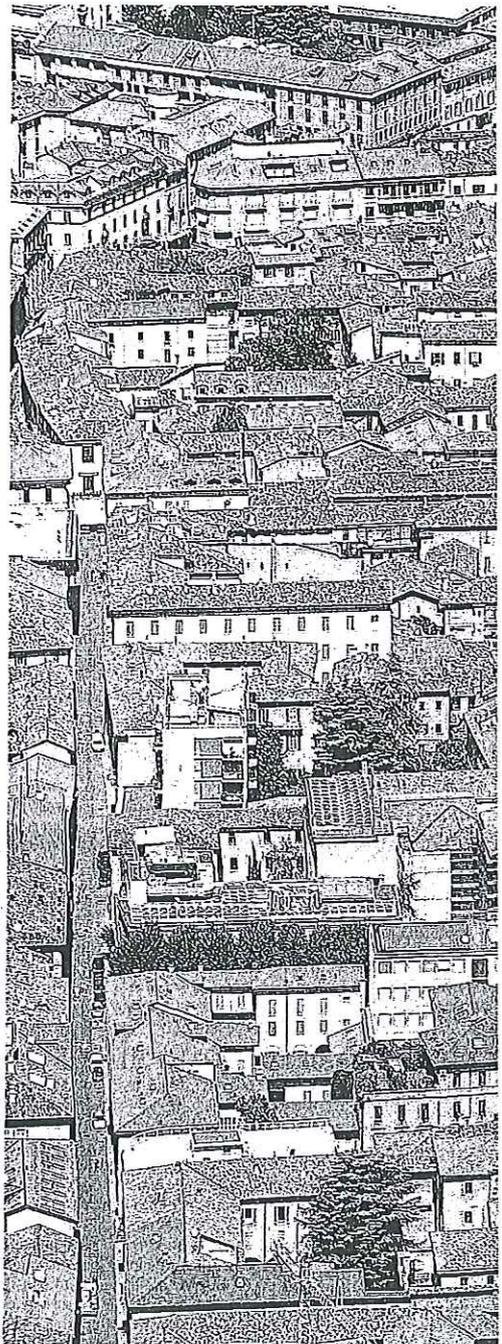
Possibili aumenti dei valori

Una prima stima di raffronto fra le medie degli attuali valori catastali di immobili di categorie A2 o A3 con le stime dei nuovi valori riferiti al mercato lasciano intuire un possibile aumento dei valori compresi fra un minimo del 30% e un massimo che può arrivare anche fino al 180%.

3%

Valori ridotti

La statistica è alla base del calcolo dei nuovi valori patrimoniali e delle rendite catastali. Per mitigare effetti distorsivi si è provveduto a inserire una sorta di correttore che per le abitazioni le rendite riduce del 30% i rispettivi valori proprio per mitigare e neutralizzare gli effetti statistici.



+30%



Le alternative al calcolo diretto
Se non è possibile determinare le funzioni statistiche, il valore patrimoniale viene determinato con stima diretta
Se non c'è un mercato delle locazioni, la rendita è determinata applicando un saggio di redditività media al valore patrimoniale

I criteri

Un taglio del 30% alle rendite solo stimate

Contratti di locazione, importi degli affitti e valori degli immobili denunciati negli atti di compravendita. Sono questi i dati di riferimento su cui poggia una grande parte del pilastro dei nuovi valori catastali. E sono questi infatti i dati attorno a cui si costruiscono attraverso un modello di calcolo matematico i nuovi valori del patrimonio immobiliare e della rendita catastale. Ma il problema è che queste informazioni non sono disponibili in massa sufficiente per alimentare il modello e per questo è allo studio un modo attraverso cui Comuni e professionisti possano arricchire questo archivio di partenza. Intanto però un primo correttivo è stato adottato. Nel caso in cui manchino le informazioni per determinate tipologie di immobili scatterà un sistema alternativo di misurazione che trasformerà i vani in metri quadrati. Una sorta di convenzione ad hoc, insomma, e che prevede, per esempio, per le abitazioni che per tutte le abitazioni della categoria A2 (abitazione civile) un vano corrisponda a 21 metri quadrati mentre per la categoria A3 a un vano corrispondano 20 metri quadrati. Alla fine, ai valori determinati secondo questo meccanismo basato sulla stima della superficie, in particolare quando manchi addirittura anche la planimetria dell'immobile, si applica un taglio del 30% che dovrebbe compensare l'eventuale errore del calcolo statistico e riportare i valori ad una più corretta approssimazione di mercato. A questo percorso, tuttavia, si arriverà anche dopo che l'Agenzia delle Entrate abbia scelto di chiedere ai singoli proprietari di trasmettere i dati dell'immobile. In ogni caso nel testo della delega del governo, è stata inserita anche la clausola che consente di adeguare il valore degli estimi dopo cinque anni, ma sempre partendo dai valori rilevati dall'Omi, l'osservatorio provinciale del mercato immobiliare. Un passaggio importante e quanto mai sensibile visto che proprio su quei valori, poi i proprietari dovranno determinare le tasse comunali sugli immobili da versare.

Come cambia il catasto di domani

Il quadro delle nuove categorie catastali ipotizzate dalla riforma e il metodo per il calcolo dei nuovi valori patrimoniali. Sotto la denominazione di ogni categoria sono riportati alcuni esempi

UNITÀ A DESTINAZIONE ORDINARIA

0/1 Abitazioni in fabbricati residenziali plurifamiliari o promiscui
Palazzina di tre piani. Condominio con 100 alloggi

0/2 Abitazioni in fabbricati residenziali unifamiliari, plurifamiliari, isolati o a schiera
Palazzina di tre piani. Condominio con 100 alloggi

0/3 Abitazioni tipiche dei luoghi
Trullo, baita, maso o edificio tipico di una certa zona

0/4 Uffici, studi e laboratori professionali
Studio medico al piano rialzato di un condominio

0/5 Cascine, soffitte e simili
Soffitta nel sottotetto di un palazzo. Locale caldaia seminterrato

0/6 Posti auto coperti, scoperti su aree private, locali per rimesse veicoli
Garage collettivo seminterrato di un palazzo. Box auto singolo

0/7 Negozi, laboratori artigiani e simili
Barbiere. Panetteria. Bar. Sportello bancario. Agenzia assicurativa

0/8 Magazzini, locali da deposito e remote
Piccolo magazzino aperto per il deposito merci

UNITÀ A DESTINAZIONE SPECIALE

5/1 Immobili per la produzione e trasformazione di energia
Centrale fotovoltaica o termica compresi uffici, magazzini e officine

5/2 Immobili per l'attività estrattiva
Salina, comprese le aree accessorie e i magazzini

5/3 Immobili per l'industria manifatturiera
Capannone industriale per la lavorazione del legno

05/4 Immobili per la logistica
Magazzino e area scoperta per il deposito dei container

5/5 Immobili e impianti ambientali
Discarica per lo smaltimento dei rifiuti urbani

5/6 Immobili per attività direzionali
Centro direzionale. Sedi di banche adatte per la funzione

5/7 Immobili per attività commerciali
Negozio, centro commerciale o fieristico

5/8 Immobili per l'istruzione
Scuola. Collegio. Istituto universitario

5/9 Immobili per servizi di alloggio
Albergo. Area per campeggio. Casa dello studente

5/10 Immobili per attività artistiche, creative e di intrattenimento
Teatro. Cinema. Discoteca. Stabilimento balneare. Parco a tema

5/11 Immobili per uso sportivo, porti, aeroporti turistici
Palestra. Piscina. Impianto di risalita

5/12 Immobili per sanità e assistenza
Ospedale. Ricovero per anziani. Centro termale

5/13 Immobili militari, per la P.s. istituti di pena
Caserma per Forze armate o dei vigili del fuoco. Istituto penitenziario

5/14 Immobili strumentali all'agricoltura
Allevamento animali. Silos per il grano

5/15 Unità residenziali e non residenziali con caratteristiche particolari
Dimora storica. Castello. Convento. Biblioteca

5/16 Costruzioni sospese o galleggianti ancorate al suolo
House-boat ancorata

5/17 Ripetitori audiovideo, telefonia e dati
Centro di trasmissione

5/18 Immobili speciali di interesse pubblico
Stazione di trasporto

Valore patrimoniale

I metri quadri alla base per calcolare anche le tasse

È la prima grande novità: il valore patrimoniale, sarà determinato partendo dal valore di mercato al metro quadrato per la tipologia immobiliare relativa, rilevati sul mercato (sulla base dei dati dell'Omi, l'osservatorio sul mercato immobiliare dell'ex agenzia del Territorio). Poi si determina una serie di coeffi-

cienti in successione: le scale, l'anno di costruzione, il piano, l'esposizione, il riscontro d'aria, l'affaccio, l'ascensore o meno, il riscaldamento centrale o autonomo, lo stato di manutenzione. Nasce così un algoritmo che, applicato al valore al metro di partenza, lo rettifica, in aumento o in diminuzione. Il risultato lo si moltiplica per i metri quadrati della casa ed ecco il «valore patrimoniale». Sarà questo il punto di partenza per calcolare le imposte sulla casa: c'è chi pagherà di più (seguo che finora ha versato meno del dovuto) e chi invece sarà beneficiario da una correzione al ribasso del reale valore della propria abitazione e, quindi, del peso fiscale. Un dato sarà garantito e dovrà essere rispettato: per Comuni e Stato il gettito fiscale complessivo derivante dall'imposizione sugli immobili non dovrà variare.

La nuova rendita

Dal valore degli affitti al "prezzo" della casa

È l'altra importante novità della riforma: la nuova rendita partirà dai valori locativi annuali espressi al metro quadrato (anch'essi in gran parte reperibili come dati dell'Omi, cui si applicherà una riduzione derivante dalle spese: manutenzione straordinaria, amministrazione, assicurazioni, adeguamenti tecnici di legge. Que-

sti pesano in media per il 47-52%. A questo punto il valore annuo al metro quadro verrà moltiplicato per la superficie (metri quadri) e il risultato sarà la nuova «rendita catastale». Alla base di tutto questo c'è il lavoro delle commissioni censuarie: comprendono i rappresentanti delle associazioni di categoria del mondo immobiliare e avranno la funzione di attribuire le nuove rendite e i nuovi valori. Prevista la possibilità di assumere provvedimenti in autotutela sulla determinazione delle rendite, ma i ricorsi giurisdizionali andranno rivolti alle commissioni tributarie. Il timore è che nella prima fase le richieste di rettifica in autotutela superino la capacità operativa delle commissioni, che dovrebbero rispondere entro 60 giorni. Il Tar, invece, risponderà solo sulle questioni di legittimità.

Il Catasto dei valori

I pochi dati possono allungare anche i tempi

È forse il problema principale per il decollo nei tempi della riforma del Catasto. La creazione di un'anagrafe dei «valori patrimoniali» che si affianchi a realistiche «rendite», come richiesto dalla delega, presuppone l'esistenza di campioni significativi e dati che al momento «non sono sempre disponibili pres-

so gli archivi catastali». Si rende, quindi, necessario un «ingente numero di stime dirette» per le unità a destinazione speciale, che sfuggono agli algoritmi statistici. Un rischio reso ancor più tangibile dalla crisi economica che ha fatto crollare le effettive compravendite. Raccogliere i dati comporta quindi tempo, e difficile, quindi, che anche i tempi della riforma siano brevi. In più ci sono gli immobili iscritti nell'attuale categoria catastale A/9 (palazzi e castelli di eminenti pregi storico-artistici) o comunque riconosciuti come tali ai sensi del Codice dei beni culturali (e quasi sempre vincolati). Nel testo della riforma si prevede che vengano distinti quelli effettivamente non suscettibili di sfruttamento commerciale, ai quali verrebbero confermati i benefici.

La fiera

Como CasaClima



Ciceri: «Nuova sfida per il 2015»
Così ha detto il presidente di Lariofiere Giovanni Ciceri: «La nostra realtà fa sempre più economia sul territorio. E il 2015 sarà un anno con una nuova sfida, ricca di potenzialità come questa».



Marsoner: «Scelto il vostro bellissimo lago»
Un progetto innovativo, nei padiglioni Volta e Manzoni. In Brianza, con le suggestioni del Lario però. E ha detto Reinhold Marsoner, direttore di Fiera Bolzano: «Abbiamo scelto il vostro bellissimo lago di Como».

«L'edilizia lombarda ritrova energia con Lariofiere»

La rassegna sull'efficienza degli stabili arriverà a novembre nel centro espositivo di Erba Aziende già a caccia dei 5mila metri quadrati

MARILENA LUALDI
ERBA

Sarà il punto di riferimento per la Lombardia, l'occasione per una sferzata di energia del mondo edilizio. E anche un'iniezione di chance economiche, che passa da Lariofiere.

Perché oggi è più chiaro che mai: l'edilizia in difficoltà trova un soccorso fondamentale negli interventi di risanamento ed efficienza energetica. Vale per le aziende, vale per i consumatori che possono contare su sostanziosi risparmi nelle spese per il riscaldamento e il condizionamento.

Como CasaClima, nata sul territorio quattro anni fa (ospitata a Villa Erba fino alla recente pausa), torna e più grintosa che mai. Tanto che se ci sono 5mila metri quadrati a disposizione nel polo espositivo di Erba, le aziende stanno già dando la caccia agli spazi. Un centinaio le imprese che dovrebbero partecipare.

Quarta edizione

Ieri mattina la presentazione dell'evento, alla quarta edizione, che si terrà dal 13 al 15 novembre negli stand di viale Resegone (venerdì e sabato 10-19, domenica 10-18) ma che naturalmente vede già gli organizzatori al lavoro. Come è stato sottolineato ieri l'evento comasco entra a tutti gli effetti nella famiglia Klimahouse itineranti di Fiera Bolzano.

Lariofiere ci crede moltissimo e aggiunge questo tassello prezioso nel suo ampio mosaico

di attività economiche per Como e la Brianza. Come sottolineato prima dal direttore Silvio Oldani e poi dal presidente Giovanni Ciceri. «Noi siamo pronti - ha detto quest'ultimo - alla nuova sfida, con il coinvolgimento di tutte le categorie e tanta voglia di fare. Le potenzialità nel 2015, con una manifestazione come Como CasaClima, ci sono».

Non meno determinato Reinhold Marsoner, direttore di Fiera Bolzano, che è entrata appunto entrata in scena e ha acquisito il progetto, scegliendo

Erba come location ideale. L'autorevolezza del partner è evidente: una realtà radicata nel tempo, che solo lo scorso anno ha avuto 23 manifestazioni proprie, 3.200 espositori e 230mila visitatori ha puntato senza esitazioni qui con i due riferimenti fondamentali di Klimahouse.

I filoni

Da una parte la costruzione degli edifici (da porte a isolamento, da prefabbricati a tetti e finestre), dall'altra il settore tecnologico che esplora riscaldamento, ventilazione, energie rinnovabili e molto altro ancora. L'agenzia CasaClima è un ente terzo, super partes - ha ricordato Marsoner - e valuta le caratteristiche dell'edificio sulla base di un protocollo scientifico.

Una manifestazione che è anche una finestra sul futuro, ha richiamato l'architetto Giorgio Secchi, presidente di CasaClima Network Lombardia. E il direttore di Fiera Bolzano gli ha fatto eco: «Un elemento importante, anche in una realtà come quella attuale in cui ci sono molte case invendute, vecchie, ma che si possono ristrutturare».

E ci sono già imprese brianzole che si annunciano presenti. Come Bioisotherm, guidata da Marco Bianchi: «Per la nostra azienda investire su Klimahouse è un must». O la ditta Carlo Molteni, il cui titolare Marco Molteni spiega: «Credo fortemente nel modello e già abbiamo partecipato alle precedenti edizioni di Como CasaClima». ■

Un centinaio le imprese all'avanguardia chiamate all'appello

Tra le prime aderenti Bioisotherm e Carlo Molteni



Verso nuove sfide

1. Da sinistra Giorgio Secchi, Giovanni Ciceri, Reinhold Marsoner e Alessandra Orsenigo
2. Un'edizione della rassegna bolzanese FOTO FIERA BOLZANO SPA

I partner

Dall'alleanza con Bolzano al ponte con la Svizzera

L'alleanza con Fiera Bolzano è stata determinante, e va detto che questa realtà è una porta sul Nord Europa, un punto di connessione importante.

Spirito Internazionale che verrà mantenuto con Como CasaClima. A partire dal vicino per eccellenza, la Svizzera.

Tra le iniziative in programma infatti c'è il tavolo di incontro fra i protocolli CasaClima e Minergie,

due riferimenti a livello europeo. E così la prospettiva della rassegna lariana è quella di diventare un ponte proprio fra la Confederazione elvetica e l'Italia per l'edilizia del futuro.

Tra i primi riferimenti all'interno della programmazione confermati ci sono i convegni, le visite guidate a edifici con caratteristiche certificate dall'agenzia (per toccare con mano i vantaggi). E ancora Co-

mo CasaClima Academy, che vedrà gli artigiani mostrare ai colleghi posatori soluzioni concrete e cariche di innovazione.

Lunga la lista di partner e sostenitori della manifestazione, a cominciare da quelli istituzionali: Lariofiere ovviamente, Comune di Lecco, Ance Como, Ance Lecco, Ordine degli Ingegneri di Lecco, Confartigianato Imprese Como, Confartigianato Imprese Lecco, Ordine degli architetti di Como e di Lecco, Cna Como-Lecco.

E ancora Agenzia CasaClima di Bolzano e CasaClima Network Lombardia, Collegio geometri di Como e di Lecco, Periti industriali di Como.

Risparmio energetico protagonista a Lariofiere

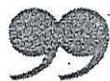
Dal 13 al 15 novembre la mostra dedicata all'efficienza in edilizia

Costruire e ristrutturare all'insegna dell'efficienza e del risparmio energetico. È questa la chiave per il futuro dell'edilizia. Sembra tracciata la via verso la ripresa per un comparto che, negli ultimi anni, ha pesantemente risentito della crisi economica.

Dall'isolamento termico ai tetti, dalle coperture fino ai serramenti, passando per una tecnologia ad hoc in materia di riscaldamento, raffreddamento, ventilazione. Tutto può permettere di abbattere i costi, aiutando l'ambiente.

Per poter approfondire la materia Lariofiere ospiterà, dal 13 al 15 novembre, "ComoCasaClima powered by Klimahouse". La manifestazione sarà la vetrina per centinaia di aziende del territorio che esportano le ultime novità e i servizi all'avanguardia nel settore.

«CasaClima è una certificazione di qualità il cui obiettivo è cercare di realizzare edifici ad altissima efficienza energetica,



**Giorgio Secchi
Lo Stato
concede un
aiuto prezioso
con incentivi
del 65%
in 10 anni
per recuperare
l'investimento**

in pratica edifici a consumo zero come peraltro dovrebbe essere dal 2021 in avanti», ha spiegato ieri mattina, durante la presentazione dell'evento, **Giorgio Secchi**, presidente di CasaClima Network Lombardia. Efficienza energetica vuol dire risparmio: basti pensare ad esempio alle spese di riscaldamento. In questo momento, poi, un'importante agevolazione arriva anche dallo Stato «che - come ha ricordato Secchi - concede

un aiuto prezioso con incentivi del 65% in 10 anni per recuperare l'investimento fatto. Certo è difficile adesso accedere al credito e spesso si ha paura di affrontare spese considerevoli, ma questo è il momento migliore per operare ristrutturazioni usufruendo di questo risparmio importante».

Dopo tre anni a Villa Erba sotto l'organizzazione di Alessandra Orsenigo, la manifestazione entra ora nel circuito di

La rassegna

Sopra, un momento della presentazione di "ComoCasaClima powered by Klimahouse" (Fkd). Dall'isolamento termico ai tetti, dalle coperture fino ai serramenti, passando per una tecnologia ad hoc in materia di riscaldamento, raffreddamento, ventilazione, sono numerosi gli argomenti che possono essere approfonditi a Lariofiere



Fiera Bolzano che ha deciso di acquisire il progetto e di proporlo ogni due anni a partire proprio dal 2015. Cambia anche la location che sarà - appunto - il centro espositivo di Erba.

Fiera Bolzano, di fatto, allarga l'offerta di fiere "Klimahouse" con l'appuntamento lariano. Saranno presenti le imprese del territorio pronte a confrontarsi con le domande dei visitatori.

«Ci siamo incontrati con le associazioni di ca-

tegoria - interviene **Reinhold Marsoner**, direttore di Fiera Bolzano - Noi portiamo l'esperienza di Bolzano in giro per l'Italia. E anche a Como presentiamo l'idea della massima efficienza energetica».

A fare gli onori di casa **Giovanni Ciceri**, presidente Lariofiere Erba: «Noi pensiamo che sia un'opportunità fondamentale per le imprese del territorio e speriamo che possa funzionare da volano economico».

Sblocca Italia edilizia privata, il punto sulle semplificazioni

Frazionamenti, boom di richieste

Ma sul cambio catastale norma inapplicabile

PAGINA A CURA DI ALESSANDRO ARONA

I frazionamenti più facili dopo lo Sblocca Italia intercettano una domanda effettiva che viene dai proprietari di casa, lo confermano i titolari degli sportelli unici dei grandi Comuni (abbiamo sentito Roma, Milano, Torino, Bologna, Firenze, Napoli).

Specialmente nelle aree centrali, le grandi dimensioni degli appartamenti e i maxivalori di mercato spingono verso la divisione, e dunque l'aver reso possibile questi interventi con semplice Cil asseverata è una semplificazione apprezzata.

In alcuni Comuni o Regioni era già così, anche per la gratuità da contributo costo costruzione e oneri, ma ora la norma vale in tutta Italia.

Quello che non funziona è però la variazione catastale "automatica" dopo i lavori.

IL PASTICCIO CATASTO

«Siamo in alto mare - racconta l'architetto Fabio Vittoria, responsabile operativo dello Sportello unico edilizia di Napoli - nella Cila ci sono solo le informazioni edilizie e i documenti in pdf, i dati per il catasto sono molti di più e viaggiano con il Docfa. In attesa di chiarimenti i professionisti vanno avanti con il Docfa».

«Invieremo le fine lavori all'Agencia, con i documenti della Cila - spiegano all'assessorato all'Urbanistica a Milano - ma l'Agencia delle Entrate ci ha fatto sapere che tale documentazione non basta per accatastare».

«Abbiamo avviato contatti con il Catasto - conferma l'architetto Elisabetta Fancelli, responsabile del Sue a Firenze - per inviare la Cila a fine lavori, ma sarà solo un invio, non si può fare l'accatastamento girando la Cila. La cosa migliore è uniformarsi alla Scia» (si veda il servizio di spalla).

«Dopo aver sentito lo spot - racconta Mauro Cortese, direttore Edilizia privata al Comune di Torino - ci telefonano decine di cittadini chiedendoci che significa "ci pensa il Comune". I professionisti coscienti lo sanno che non può essere così, che i documenti per la Cila non bastano per fare la variazione catastale, ma c'è il rischio che ci siano degli interventi che sfuggano al controllo». Dei professionisti cioè che non si attivano autonomamente con il catasto, visto che non è obbligatorio dimostrare di averlo fatto (come invece per la Scia).

IL NODO DEI CONTROLLI

È chiaro che la Cila "più pesante", dopo lo Sblocca Italia, dovrebbe comportare più controlli e sanzioni. Modificando l'articolo 6 comma 7 del Testo unico le sanzioni per mancata presentazione della Cil o della Cila sono salite da 258 a mille euro, mentre il comma 6 impone alle Regioni di «disciplinare con legge le modalità per l'effettuazione dei controlli». Tuttavia non fissa scadenze, e per ora non risultano ancora iniziative regionali.

«La legge Emilia Romagna - spiega ad esempio Andrea Minghetti, responsabile Edilizia privata al Comune di Bologna - detta regole precise sui controlli sulla Scia, ad esempio dobbiamo verificarne almeno il 25%: un impegno gravoso ma ce la dobbiamo fare. Per

ora sulle Cil e Cila non ci sono ancora regole». Probabile dunque che i Comuni, almeno "nelle more" di regole stringenti, faranno (solo) il possibile. Con il nuovo art. 6 c.7, infatti, la dichiarazione di fine lavori non è un obbligo come per la Scia, ma la Cil vale anche come richiesta catastale «daddove integrata» (facoltativo) «con la comunicazione di fine dei lavori».

«Prima dello Sblocca Italia i frazionamenti erano con Scia - aggiunge Cortese, Torino - e la Scia li controlliamo tutte entro 30 giorni, prima dell'avvio dei lavori. Sulle Cila invece i controlli riusciamo a farli solo a campione, e nell'80% dei casi sono sbagliate».

GLI ONERI

A Torino i frazionamenti erano già gratuiti prima dello Sblocca Italia, e così in Emilia Romagna. Tuttavia nella maggior parte dei casi l'intervento, rientrando nella ristrutturazione edilizia, comportava il pagamento di contributo di costruzione e oneri di urbanizzazione. Il primo non si paga più, mentre per gli oneri l'articolo 17 c. 4 del TUE modificato dispone che si pagano (nella manutenzione straordinaria) solo se comportano aumento di carico urbanistico, «purché ne derivi aumento della superficie calpestabile». Alcune normative regionali o comunali stabiliscono che il frazionamento comporta sempre aumento di carico (è così ad esempio a Firenze), ma la norma sulla superficie calpestabile è molto ambigua, se-

condo alcuni Comuni di fatto non si verifica mai tale aumento, e questo significa che anche gli oneri di fatto non si devono mai pagare. Un bene per i cittadini, un'entrata in meno per i Comuni a fronte di aumento di costo per i servizi legati alla nuova unità abitativa.

FRAZIONAMENTI, I PRG

«A Torino - spiega Cortese - non ci sono limiti ai frazionamenti». Ma in alcune città ci sono: «A Roma - spiega l'ingegner Piero Presutti, responsabile Edilizia privata al Municipio I, il centro città - il Prg vieta del tutto i frazionamenti nei tessuti urbani medievali e rinascimentali. Nelle altre zone si può fare, e sono fortissime le pressioni di professionisti e proprietari per togliere il divieto anche in centro storico. L'avvocatura ha confermato che prevale il Prg sulle norme di legge. Un qualche freno va però mantenuto, sennò c'è il rischio della corsa ai mini-appartamenti su palazzi storici».

Anche a Firenze c'è qualche freno, ma più soft: «Nel regolamento urbanistico già adottato nel 2014 - spiega Elisabetta Fancelli, responsabile Edilizia privata in Comune - si stabilisce una metratura minima di 50 mq dopo i frazionamenti, ma a parte questo l'unica regola è che non venga lesa la struttura tipologico-formale dell'edificio. Spetta al professionista verificarlo, e nel caso al Comune a controllarlo». Sugli immobili tutelati, naturalmente, serve in tutta Italia il parere della Soprintendenza.

«I frazionamenti sono molto richiesti anche da noi - spiega l'architetto Vittoria, Napoli - sono sempre ammessi purché non incidano sulle parti strutturali».

EDILIZIA PRIVATA. LE NOVITÀ DELLO SBLOCCA ITALIA IN PILLOLE

MANUTENZIONE «ALLARGATA»

NOVITÀ NORMATIVA DL 133/2014

Accorpamenti e frazionamenti con semplice Cil asseverata. Ampliata la definizione di manutenzione straordinaria: unico limite resta il non alterare la volumetria complessiva dell'edificio, mentre si possono variare volumi e superfici delle singole unità immobiliari. Possibili dunque accorpamenti, frazionamenti e traslazioni di volumi con semplice Cil asseverata, anziché come oggi con permesso di costruire.

Non si paga mai il contributo costo di costruzione (prima si pagava, in quanto opere soggette a permesso), si pagano gli oneri di urbanizzazione solo se c'è aumento del carico urbanistico e della superficie calpestabile.

Cil asseverata in tutto equiparata alla Scia. Serve sempre la trasmissione del progetto e l'indicazione dell'impresa.

Cil asseverata vale come richiesta di variazione catastale, dopo comunicazione di fine lavori.

Cil asseverata, le Regioni devono fare leggi per disciplinare i controlli.

Cil asseverata, per mancata comunicazione la sanzione sale da 258 a 1.000 euro.

Installazione pompe di calore aria-aria fino a max 12 kW in manutenzione ordinaria: edilizia libera senza comunicazione.

ATTUAZIONE E PROBLEMI

FUNZIONA. I Comuni non segnalano problemi applicativi. I frazionamenti sono molto richiesti, specie nelle grandi città, e comunque erano già possibili con Dia in alternativa al permesso. Le differenze erano e restano, sul frazionamenti, nei Prg: alcuni limitano infatti la divisione di appartamenti in aree storiche o centrali (a Roma sono vietati nei tessuti medioevali e rinascimentali, a Firenze mai meno di 50 mq + controlli sulla coerenza tipologico-architettonica).

FUNZIONA (ma non sempre è una novità). In alcune regioni (ad esempio l'Emilia Romagna) era già gratuito. Di fatto diventa gratuito anche per gli OoUu, secondo i Comuni non si può far mai pagare e questo crea un "buco" nelle entrate.

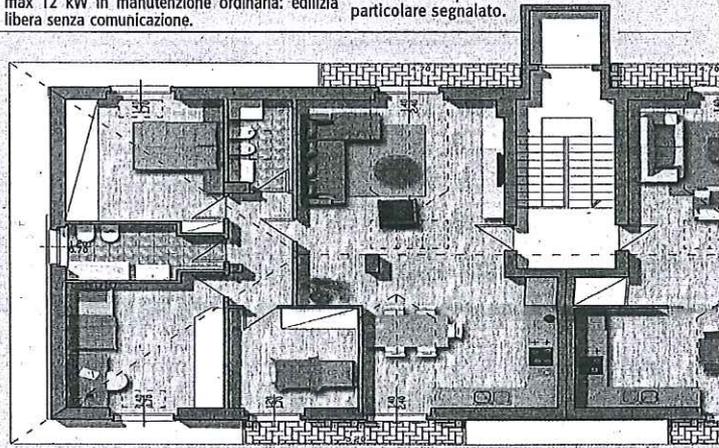
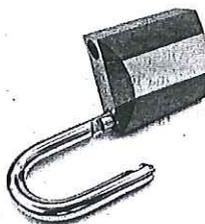
CONFUSIONE. Comuni e professionisti chiedono l'equiparazione completa tra Scia e Cila per evitare dubbi interpretativi su procedure e sanzioni.

NON FUNZIONA. I documenti della Cila non bastano al Catasto, affidare la pratica al Comune significa solo complicare le cose.

VUOTO NORMATIVO. Controlli importanti visto le Cila "pesanti", ma per ora nessuna norma regionale.

BENE, MA... Norma opportuna secondo i Comuni, ma resta la richiesta di uniformare Cila e Scia.

BENE. Nessun problema particolare segnalato.



Cortese, Comune di Torino

«Va usato il sistema che c'è sulla Scia»

Una delle voci più lucide, tra quelle da noi sentite, è quella dell'architetto Mauro Cortese, direttore Edilizia privata del Comune di Torino.

Partiamo dalla variazione catastale dopo la Cila. Ci pensa il Comune?

È un disastro. I colleghi dell'Agencia delle Entrate non ne vogliono sapere di utilizzare i dati che gli giriamo noi. Avevamo cercato già in fase di conversione del decreto di far ritirare questa norma al Parlamento, ma non ci hanno ascoltato.

Ma non potreste sviluppare una piattaforma informatica unica?

Guardi, sull'informatizzazione in Piemonte sfonda una porta aperta. Abbiamo dal 2011 il Mude Piemonte, modello unico e piattaforma telematica unica per l'invio on line delle pratiche edilizie, che è diventato via via la strada obbligatoria per la presentazione delle domande e i documenti: a Torino sono circa 8.000 l'anno, il Piemonte 30mila. Ma l'Agencia del Piemonte non ne vuole sapere di aderire al Mude, ci dicono: se non ci dà l'ok Roma non se ne fa nulla. Ma in ogni caso il problema è di sostanza:

la documentazione presentata per la Cila non basta per la variazione catastale. Chi ha fatto lo spot non sa di che sta parlando.

Ora come se ne esce?

Stiamo cercando di arrangiarci. Abbiamo ottenuto un indirizzo Pec dell'Agencia di Torino, estraiamo i documenti che erano nella Cila, e dopo la dichiarazione di fine lavori li mandiamo con Pec all'Agencia. Tuttavia credo che tutto questo non serva a nulla, non credo che l'Agencia se ne farà nulla.

E dunque la soluzione qual è?

Potremmo potenziare gli sportelli, attrezzarci a usare il Docfa e farci mandare tutti gli elaborati dai professionisti, e poi girare all'Agencia, ma francamente mi sembra un lavoro inutile, un doppio passaggio per tutti. Molto meglio, invece, cambiare la norma e utilizzare il sistema già vigente per la Scia: a fine lavori il certificato di collaudo e la ricevuta dell'avvenuta richiesta all'Agencia di variazione catastale.

La mia sensazione è che da un po' di anni ci sia improvvisazione nelle strutture di governo sulle norme di edilizia privata. Manca un presidio forte, le competenze sono divise tra il Dipartimento della Funzione pubblica di Palazzo Chigi e il ministero delle Infrastrutture, e poi escono pasticci. Pensiamo alla Scia del 2010, un anno di caos totale e poi ancora oggi ci sono incongruenze nel Testo unico. Poi lo Sportello unico rafforzato nel Dl 83/2012, non funziona finché le amministrazioni terze non aderiscono a una piattaforma informatica con i Sue. Ad esempio le Soprintendenze non ne vogliono sapere. ■

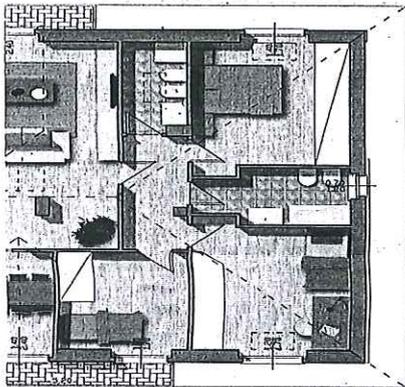
PERMESSO DI COSTRUIRE

■ **Permesso di costruire:** niente più raddoppio dei termini dell'istruttoria (da 60 a 120 giorni) per i Comuni con popolazione superiore a 200mila abitanti. Il termine ordinario, compresa l'emanezione dell'atto, è per tutti di 90 giorni.

■ **Permesso di costruire:** ampliati i casi in cui è possibile chiedere la proroga della validità dopo i tre anni: in particolare, oltre ai casi già prima previsti, per «difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio del lavoro», e «qualora i lavori non possano essere iniziati o conclusi per iniziative dell'amministrazione o dell'autorità giudiziaria rivelatesi poi infondate».

■ **Permesso di costruire:** possibile con semplice Scia la variante al permesso, conforme alle prescrizioni urbanistico-edilizie. Va comunicata a fine lavori. Nel caso di beni vincolati va prima acquisito il necessario atto di assenso alla variante.

■ **Permesso convenzionato:** l'istituto, già usato da molte Regioni e Comuni, viene inserito nel Tu edilizio. Possibile il permesso convenzionato (in alternativa al piano attuativo, ma con convenzione comunque approvata dal consiglio comunale) «qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata». Nel testo alcuni esempi.



RECUPERO E RIUSO

■ **Interventi di conservazione.** Nuovo articolo 3-bis al Tu Edilizia: lo strumento urbanistico deve «individuare gli edifici esistenti non più compatibili con gli indirizzi della pianificazione», al fine di favorire la loro riqualificazione, anche tramite forme di compensazione alternative all'esproprio, purché non comportino aumento di superficie coperta. Nelle more della riqualificazione sono sempre possibili gli interventi di conservazione, esclusa però la demolizione e ricostruzione.

■ **Contributo straordinario.** I Comuni, nella delibera quadro sugli oneri, devono stabilire che il maggior valore generato da interventi su aree e immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso, deve essere pagato per almeno il 50% al Comune come contributo straordinario.

■ **Incentivi al recupero/1.** Nelle tabelle parametriche sugli oneri i Comuni devono incentivare (con sconti) gli interventi di ristrutturazione edilizia, in particolare nelle aree a maggior densità del costruito.

■ **Incentivi al recupero/2.** I Comuni possono stabilire che il contributo costo di costruzione per gli interventi di ristrutturazione edilizia sia inferiore a quello per le nuove costruzioni.

■ **Incentivi al recupero/3.** Il contributo di costruzione deve sempre essere ridotto del 20% per la ristrutturazione, il recupero e il riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, al fine di agevolare gli interventi di densificazione edilizia, ma esclusi i casi di interventi in variante o cambi d'uso comportanti maggior valore rispetto alla destinazione originaria.

■ **Permesso di costruire in deroga.** Sempre possibile per i privati chiedere il permesso di costruire in deroga (ai limiti di densità, altezze, distanze, destinazioni d'uso) per gli interventi di ristrutturazione edilizia. Spetta però al consiglio comunale attestarne «l'interesse pubblico».

LE ALTRE

■ **Piani attuativi,** possibile l'attuazione per stralci funzionali degli interventi previsti nei piani urbanistici attuativi.

■ **Mutamento di destinazione d'uso più facile.** Create cinque categorie funzionali (residenziale, turistico-ricettiva, produttiva e direzionale, commerciale, rurale), all'interno delle quali le modifiche di destinazione non sono rilevanti, e dunque sono sempre libere, se non accompagnate da opere. Spetta però alle Regioni, entro 90 giorni, adeguarsi a questi principi.

■ **Regolamento edilizio tipo.** Dovrà scaturire da un accordo Stato-Regioni-Città in Conferenza unificata, e poi essere recepito dai singoli Comuni.

■ **Abusi edilizi, sanzioni se non si demolisce.** Oltre alle già esistenti sanzioni penali, sono introdotte sanzioni amministrative da 2.000 a 20mila euro per i responsabili di abusi edilizi che non adempiono nei termini all'ingiunzione a demolire fatta dal Comune. Se i funzionari non irrogano tali sanzioni ciò dovrà essere preso in considerazione ai fini disciplinari.

Tre diversi modelli nel Dpr 380/2001

Catasto e fine lavori, le regole nel Testo unico

Nei casi in cui gli interventi in edilizia libera comportino modifiche catastali - sostengono gli Sportelli unici comunali e l'Ordine dei geometri - era molto meglio uniformare la procedura a quanto già previsto per gli interventi con Scia.

Vediamo i diversi, e spesso cacofonici, sistemi previsti dal Testo unico edilizio (Dpr 380/2001) per la denuncia catastale dopo interventi edilizi.

Fine lavori dopo la Scia. L'articolo 23 comma 7 del Testo unico (versione stabile dal 2004) stabilisce che dopo gli interventi soggetti a Dia, ora Scia (e cioè principalmente restauro/risanamento e ristrutturazione leggera, che oggi comprende anche la demolizione-ricostruzione con rispetto del solo volume), una volta «ultimato l'intervento» «il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo Sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato...»; e insieme va presentata la «ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero la dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento».

A detta degli sportelli unici e dei professionisti questo è il modello migliore, perché il più coerente con il sistema Docfa dell'Agenzia delle Entrate (come spiegato nei servizi a pagina 1 e 2).

Certificato di agibilità. In base all'articolo 24 del Tue, dopo l'intervento edilizio il proprietario deve chiedere al Comune il certificato di agibilità in caso di nuove costruzioni e di ricostruzioni o sopraelevazioni; ma lo deve fare anche per gli «interventi sugli edifici esistenti che possano incidere» sugli elementi che spettano al certificato di agibilità rilevare, e cioè (in base all'articolo 24 comma 1) «le condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati...».

Di fatto, in base a queste norme l'agibilità deve essere sempre richiesta anche dopo gli interventi di ristrutturazione edilizia (soggetti a permesso o Scia a seconda dei casi) o di restauro e risanamento conservativo (Scia). Dunque, in sovrapposizione all'articolo 23 c. 7, dopo la Scia serve chiedere l'agibilità dove si incide sui parametri di sicurezza, igiene ecc, non basta cioè la procedura di cui sopra.

Il certificato deve essere richiesto entro 15 giorni dalla fine dei lavori. E alla richiesta deve essere allegata: 1) la dichiarazione di conformità dell'opera al progetto approvato (di fatto il «certificato di collaudo finale» prescritto dall'articolo 23 c. 7); 2) «la richiesta di accatastamento dell'edificio», «che lo sportello unico provvede a trasmettere al catasto».

Questa norma risale alla versione originaria del Tue, del 2001, ed è più «antiquata» rispetto a quella prevista per la Scia, perché come spiegato ormai la gran parte delle procedure di accatastamento e modifica catastale avvengono con procedura telematica Docfa, dunque è molto più semplice fare la richiesta al catasto e poi attestare al Comune di averla fatta.

Dopo la Cila. Prima dello Sblocca Italia, dopo gli interventi effettuabili con Cila (che erano solo le manutenzioni straordinarie senza modifica delle superfici delle singole unità, dunque solo modifiche interne) l'interessato doveva presentare «gli atti di aggiornamento catastale» entro trenta giorni dalla fine dei lavori. Si trattava comunque di variazioni catastali marginali, come gli spostamenti dell'articolazione interna delle singole unità immobiliari, peraltro regolarizzabili con procedura di verifica di conformità catastale o anche non obbligatorie da denunciare (in base alla circolare 2/2010 dell'Agenzia del Territorio).

Dopo lo Sblocca Italia gli interventi con Cila comprendono casi più rilevanti, come appunto i frazionamenti, e come spiegato si affida al Comune, dopo la comunicazione di fine lavori, il compito di girare la Cila all'Agenzia delle Entrate, con valore di richiesta di modifica catastale. Ed è il pasticcio descritto a pagina 1-2. ■

Il presidente: «Applicare le regole Scia»

Geometri: «Rischio caos, il Docfa va bene com'è»

Era chiaro fin dall'inizio che quella norma non avrebbe mai funzionato, e lo spot del Governo non ha fatto che aumentare la confusione». Maurizio Savoncelli, presidente del Consiglio nazionale dei geometri, è molto arrabbiato.

Presidente, che sta succedendo con le variazioni catastali post Cila?

Mi faccia dire una cosa. Noi geometri siamo favorevolissimi alla semplificazione e alla sussidiarietà, al fatto cioè che i professionisti si sostituiscono agli uffici nell'attestare la conformità dei progetti a norme di legge e urbanistico-edilizie. In tema di catasto, però, bisogna tener conto che da anni da parte dell'Agenzia del Territorio (ora Entrate) è in corso un progressivo, e positivo, processo di informatizzazione delle procedure. La presentazione dei documenti avviene obbligatoriamente tramite il sistema informatico «Docfa», e la presentazione della domanda, anche se può ancora avvenire allo sportello previo appuntamento, avviene nel 70% circa dei casi per la via telematica, con la piattaforma Sister. L'approvazione non è ancora telematica, ma a breve dovrebbe uscire il provvedimento dell'Agenzia che lo introdurrà per i terreni, e poi seguirà anche per i fabbricati. Comunque, già ora con il Docfa la richiesta di

accatastamento o variazione va nella banca dati dell'Agenzia, che ha un anno di tempo al massimo per verificarne la correttezza. La collaborazione con l'Agenzia delle Entrate è ottima.

Bene, detto questo, che succede dopo lo Sblocca Italia?

Ebbene, il nuovo articolo 6 c. 7 del Testo unico, nel quale si dice che la Cila è valida anche ai fini della variazione catastale, e spetta al Comune inoltrarla all'Agenzia, è inapplicabile, e i Comuni sono nel caos, di fatto tutto è bloccato. Per una serie di motivi: 1) il tipo di documenti per la Cila sono molto più leggeri, a volte basta una relazione senza elaborati progettuali; dunque «girare» la Cila non basta per la variazione catastale; e comunque trasformare una Cila in Docfa è una procedura complessa, servono elaborati e software diversi; 2) chi stabilisce se serve la variazione catastale? (per la Scia lo deve fare il professionista con la dichiarazione di fine lavori, ndr); 3) il proprietario perde il controllo della procedura, perché se «ci pensa il Comune» non sa esattamente quando e se la richiesta è stata effettivamente presentata al Catasto, e non sa quale classe è stata proposta; 4) si rischiano disallineamenti ed errori, sono cose che i Comuni non hanno mai fatto, ammesso che abbiano il personale si rischiano montagne di procedure sbagliate; 5) c'è rischio di incertezza sul mercato immobiliare, perché non ci saranno più certezze sulla situazione catastale degli immobili ristrutturati; 6) infine stiamo facendo la riforma del catasto fabbricati, ci deve essere perfetta corrispondenza tra situazione e valori catastali.

Allora presidente, come se ne esce?

Li avevamo avvisati fin dall'audizione in Parlamento che quella norma non avrebbe funzionato. La cosa migliore sarebbe confermare la procedura valida per la Scia (certificato di collaudo e ricevuta di avvenuta presentazione al Catasto, ndr). ■



■ Maurizio Savoncelli, presidente dell'Ordine nazionale dei geometri