

IL PRESIDENTE

Roma, 11 marzo 2014



nell'ambito della riforma fiscale definitivamente approvata dalla Camera, è prevista la riforma del catasto, sulla base di nuovi valori.

In particolare, si perverrà all'attribuzione di un *valore patrimoniale medio* (che per le unità immobiliari a destinazione residenziale si baserà sul metro quadrato, come unità di consistenza, in luogo dell'attuale riferimento al numero dei vani) e di una *rendita catastale*, individuata in base alle reali caratteristiche degli immobili, e ai relativi valori di mercato, tenendo conto, in particolare, dei valori OMI del triennio 2011-2013.

Tenuto conto che la revisione del catasto avverrà di concerto con i Comuni, occorre rafforzare il monitoraggio su tale processo da parte della rete associativa, per evitare fenomeni di sopravvalutazione, con riferimento sia al patrimonio edilizio esistente, che ai fabbricati di nuova costruzione, per i quali, a nostro avviso, sono già attribuiti valori in linea con l'andamento del mercato.

Al riguardo, l'ANCE ha preso parte all'iniziativa, d'intesa con Confedilizia, relativa alla creazione, a livello provinciale, di specifiche Commissioni territoriali, composte da rappresentanti delle diverse Associazioni di categoria del settore immobiliare, con l'obiettivo di monitorare il processo di revisione del catasto, in contraddittorio con le Commissioni censuarie provinciali, a cui è demandata l'individuazione dei nuovi valori, su cui, poi, si pagheranno tutti i tributi immobiliari.

L'obiettivo del progetto è, infatti, quello di verificare che i nuovi valori attribuiti agli immobili dal 2014 (anche sulla base dei dati OMI nel triennio precedente, presumibilmente 2011-2013) corrispondano ai reali valori di mercato.

AI PRESIDENTI DELLE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI,
COLLEGI E SEZIONI EDILI ADERENTI ALL'ANCE

AI PRESIDENTI DEGLI ORGANISMI ASSOCIATIVI
REGIONALI DI CATEGORIA

AI COMPONENTI LA GIUNTA DELL'ANCE

LORO SEDI

Tenuto conto del ruolo che potrebbero svolgere le nostre Associazioni territoriali, che hanno l'opportunità di conoscere da vicino i reali valori degli immobili a livello locale, riteniamo che l'ANCE possa fornire un valido contributo nell'ambito di tale attività di verifica.

D'altra parte, il settore delle costruzioni è in grado di conoscere il reale valore sia per i fabbricati di nuova costruzione, direttamente realizzati, che delle aree e dei fabbricati esistenti, coinvolti in interventi di riqualificazione urbana.

Infatti, la capillarità della nostra organizzazione territoriale facilita il riscontro diretto di tali valori, tenuto conto anche delle forti oscillazioni all'interno delle singole microzone in cui è suddiviso il territorio comunale, da mettere a confronto con quelli individuati dall'Amministrazione finanziaria.

Il coinvolgimento dell'ANCE e della sua rete associativa risulta in tal ambito essenziale, ed in grado di fornire un utile apporto in termini di raccolta di informazioni relative alle compravendite ed ai contratti di locazione (rispettivamente i corrispettivi di cessione ed i canoni d'affitto, differenziati in base alle caratteristiche del fabbricato), da confrontare con le nuove rendite catastali.

Ti invito, quindi, a segnalare al più presto il nominativo di un funzionario, e/o imprenditore a livello provinciale ed, eventualmente, interprovinciale, che possa partecipare alle Commissioni territoriali di monitoraggio, in via di definizione.

Al riguardo, nell'ambito dell'iniziativa del gruppo di lavoro sono in corso di predisposizione le *Linee Guida*, dirette a fornire indicazioni operative sulla raccolta delle informazioni, che verranno portate a conoscenza della rete associativa, affinché questa assuma un ruolo di primo piano nell'attività di monitoraggio e di confronto con le Commissioni censuarie provinciali, di prossima costituzione.

Con i saluti più cordiali

Paolo Buzzetti

