

L'Agenzia delle entrate ha annunciato la novità in vigore da ieri per 57 milioni di immobili

Catasto, metri quadri al debutto

La superficie entra nelle visure. Ma solo ai fini Tari

DI FRANCESCO CERISANO

Nessun dubbio sulle superfici catastali degli immobili. La grandezza in metri quadri di abitazioni, ville, uffici pubblici e privati, scuole, ospedali, box, negozi, magazzini, laboratori e cantine comparirà nelle visure catastali. E non sarà più oggetto di discussione ai fini della Tassa rifiuti (Tari), un terreno su cui spesso insorgono controversie tra i comuni e i proprietari. La novità annunciata dall'Agenzia delle entrate, interessa 57 milioni di immobili appartenenti ai gruppi catastali A, B e C, (su un totale di 61 milioni). Per il fisco immobiliare si tratta di una piccola rivoluzione, perché realizza, di fatto, uno dei cardini della riforma del catasto momentaneamente accantonata dal governo, ossia il passaggio dai vani ai metri quadri. Anche se, per ora, potrà avere effetti solo sulla Tassa rifiuti. Le rendite, che costituiscono la base di calcolo degli altri tributi immobiliari (Imu e Tasi) non cambieranno. Resteranno

quelle attuali, calcolate sui vani anziché sui metri quadri, fino a quando non andrà in porto la riforma del catasto. E, proprio per portarsi avanti sulla revisione degli estimi, l'Agenzia delle entrate ha provveduto a esaminare le planimetrie e calcolare le superfici, arrivando a coprire più del 90% del totale. All'appello mancano ancora 4 milioni di immobili oggetto di ulteriori verifiche perché l'Agenzia ha ravvisato dati incompleti o incoerenti. Fuori dalla mappatura delle Entrate anche gli immobili non dotati di planimetria, in quanto risalenti agli albori del catasto edilizio urbano quando non era obbligatorio depositare in catasto una piantina. Per questi immobili i proprietari potranno presentare all'Agenzia una dichiarazione di aggiornamento catastale con procedura Docfa, (quindi abilitato) per l'inserimento in atti della planimetria catastale. Ma cosa si leggerà nelle nuove visure, effettuate a partire da ieri? Oltre ai dati identificativi dell'immobile (comune, sezio-

ne urbana, foglio, particella, subalterno) e ai dati catastali (zona censuaria, categoria catastale, classe, consistenza, rendita), compariranno altre due informazioni: la superficie catastale, determinata ai sensi dell'allegato C del dpr 138/1998 e quella ai fini Tari. Due grandezze differenti da tenere ben distinte. La prima rappresenta, infatti, la cosiddetta superficie lorda o commerciale che, oltre ai muri, comprende anche balconi e terrazzi, ma anche soffitte, cantine, scale, ascensori e ramppe. La seconda, invece, valevole solo per le unità abitative, tiene conto solo della superficie netta e dei muri, ma non delle aree scoperte di pertinenza. Sarà quest'ultimo dato quello da prendere in considerazione per il pagamento della Tari che oggi invece i comuni calcolano sulla base della superficie auto-certificata dai proprietari. Se le due grandezze coincideranno, nessun problema. In caso contrario, i proprietari potranno comunque inviare le proprie osservazioni attraverso il sito dell'Agenzia.