

Superbonus/2
Parlano gli esperti
«Rendite catastali
su fino al 35%»

► **Luppi** a pag. 3

«Ma esiste già l'obbligo di informare sui lavori fatti»

Gli esperti del settore: le rendite comunque saliranno fino al 35%

Le reazioni degli operatori

di **Stefano Luppi**

«**A**l momento siamo a livello di messaggi scambiati tra i vari leader della maggioranza governativa: si sta facendo molta confusione sul nulla, su questo tema». Lo dice senza giri di parole Francesco Lamandini, presidente della associazione sindacale Piccoli proprietari immobiliari (Asppi) dell'Emilia Romagna, ma lo pensano tutti gli esperti interpellati sui recenti annunci di Giorgetti: il ministro dell'Economia, alle prese con la stesura di una finanziaria molto complessa, ha buttato sul tavolo l'aggiornamento del Catasto per gli immobili che hanno usufruito del Superbonus e da lì si sono aperte proteste, distinguo e analisi.

Per analizzare la situazione, spiegano gli esperti, occorre partire dal fatto che «in Italia tre su quattro degli immobili che hanno usufruito del 110%, con adeguamento catastale obbligatorio, sono cresciuti di almeno due categorie energetiche, spesso tre». Per l'Emilia Romagna, dunque, parliamo di circa 30 mila immobili, di cui l'80% condomini. Gli esperti contattati ricordano anche che «dipende dalla località della abitazione, ma si può stimare che la rendita cata-

stale dopo tali lavori aumenterà dal 16-17% fino al 30-35% con conseguente aumento dell'Imu (a parte l'esenzione prima casa, ndr), tributo che in Italia vede una evasione di 5 miliardi all'anno (molto bassa in Emilia Romagna e al nord, molto ampia a sud, ndr)». Non risulta, però, che al Catasto ci siano stati cambiamenti così significativi nei numeri tanto che l'Agenzia delle Entrate è pronta a effettuare controlli legati al 110%, come si sa molto impattante per i conti dello Stato. «A me pare - continua Lamandini - che quel che dice Giorgetti sia ancora molto fluido, perché l'obbligo di dichiarare al Catasto le variazioni, come un sottotetto trasformato in camera da letto, c'è già. E poi visto che la prima casa è esente Imu la eventuale misura avrebbe un impatto minimo: tale tributo, peraltro, è divenuto una patrimoniale secca per seconde case e negozi, serve solo a fare cassa tanto che il suo valore è massimo indipendente da chi governa nei territori».

Si esprime anche Roberto Marzola, esperto di mercato immobiliare per "Progetto Casa" di Ferrara: «Giorgetti ha solo ribadito un obbligo già in essere: se si fanno lavori occorre informare il Catasto già ora, detto ciò ricordo che potrebbero esserci guadagni di Roma anche per l'Imu che va allo Stato che poi ne riversa parte ai comuni. Arriveranno lettere della Agenzia delle Entrate? Ancora io non so di

nessuno che le abbia ricevute, ma certo trovo giusta questa operazione: ricordo, infatti, che molti hanno rivenduto casa, rivalutata dopo avere fatto i lavori del 110%, quindi guadagnando senza avere speso soldi propri per importanti riqualificazioni. In Emilia Romagna, dove si sono restaurati soprattutto condomini, non ritengo si facciano danni alla famiglia media proprietaria quasi sempre della propria casa visto che l'Imu sulla prima abitazione non c'è. Anzi, tali famiglie ci hanno guadagnato doppio: ora hanno una abitazione che vale di più con una spesa minore per le bollette».

Le idee governative impattano anche su altre categorie, come amministratori condominiali su cui cade tutta la burocrazia, e agenti immobiliari, visto che il mercato si modifica se cambiano i valori economici in campo. «In realtà il Catasto si sta già via via aggiornando - interviene Alberto Bignardi, presidente di Fiaip Federazione italiana agenti immobiliari di Modena - e occorre tenere presente che più aumentano le cifre meno i giovani potranno acquistare casa visto anche il livello degli stipendi medi. La norma impatterebbe soprattutto sulla prima casa, circa l'80% delle vendite immobiliari, per il quale le spese (soprattutto il notaio) sono commisurate al cosiddetto "prezzo valore", legato appunto alla rendita catastale in aumento mentre per le secon-

de case si paga il 9% del reale valore dell'immobile. Un bel problema anche per il mercato che già nell'ultimo anno è sceso del 10%». Infine gli amministratori: «Se passa tale norma - dice Gabriele Indomiti, presidente Abiconf - Associazione amministratori di condominio Ascom Modena - si punirà chi ha usufruito del 110% migliorando la qualità dell'alloggio: si tenga presente che la stragrande maggioranza dei condomini era davvero in cattive condizioni e non poteva che accedere ai bonus. Temo comunque che arriveranno norme farraginose, con grandi difficoltà di interpretazione per l'Agenzia delle Entrate».



Francesco Lamandini
presidente Asppi dell'Emilia Romagna



Roberto Marzola
esperto di mercato immobiliare