

Le ingiustizie

Bloccato il progetto di riforma generale restano le sperequazioni tra edifici diversi

L'altro strumento

La rettifica dei valori nelle zone di pregio è stata avviata e ultimata solo in 16 centri

I Comuni nel cantiere del catasto

Più di mille città si sono attivate per aggiornare le rendite degli immobili ristrutturati

PAGINA A CURA DI
Cristiano Dell'Oste

Rinviata a data da destinarsi la riforma del catasto, i Comuni cercano di raddrizzare le ingiustizie più evidenti degli estimi, nel tentativo di distribuire un po' meglio il carico dell'Imu tra i cittadini. Secondo gli ultimi dati delle Entrate, è arrivato a 1.128 il numero delle città che hanno attivato il meccanismo per aggiornare le rendite degli immobili su cui sono stati effettuati lavori di recupero senza informare il Territorio. Per dare un termine di paragone, due anni fa i Comuni che avevano lanciato l'operazione erano praticamente la metà, 594.

La procedura è quella prevista dal comma 336 dell'articolo 1 della Finanziaria 2005 ed è pensata per intercettare - ad esempio - tutte quelle situazioni in cui il proprietario ha aggiunto un bagno o un ascensore a una vecchia casa, ma non ha aggiornato la rendita catastale. Tra i Comuni che si sono attivati negli ultimi mesi ci sono Brescia, Cava de' Tirreni, Ischia, Gaeta e Melegnano, ma anche centri minori come Marano di Valpolicella (in provincia di Verona), Dronero (Cuneo) e Calangianus (Olbia-Tempio).

Anche i dati sull'utilizzo del «Portale per i Comuni» - il canale telematico del Territorio destinato alle amministrazioni locali - mostrano un aumento di attenzione. Nell'ultimo anno e mezzo, tra l'altro, è salita dal 62% al 70% la quota dei Comuni che hanno prelevato i file Ici necessari per i controlli, anche se è rimasto invariato il numero delle città che hanno scaricato i file con gli accatasta-

menti e le variazioni.

Il problema di fondo, però, è che questi interventi sono utilissimi a contrastare i furbetti del catasto, ma non possono colpire - se non in via indiretta - le sperequazioni tra la rendite derivanti dall'andamento dei valori di mercato. Di fatto, chi possiede una casa in un quartiere in cui i prezzi di mercato negli ultimi vent'anni sono cresciuti più che nel resto della città, beneficia di uno "sconto implicito" sull'Imu. Ma se non sono stati fatti lavori o interventi

IL CASO LECCE

La giunta ha impugnato al Tar la revisione delle microzone che aveva avviato nel 2010 e ci sono anche i ricorsi di privati e consumatori

che giustificano un aggiornamento delle rendite, la posizione del proprietario è quasi inattaccabile.

Il «quasi» dipende dalla possibilità che il Comune attivi l'altra procedura prevista dalla Finanziaria 2005, quella del comma 335. In pratica, l'amministrazione può chiedere al Territorio la revisione parziale del classamento nelle microzone in cui il rapporto tra valore medio di mercato e valore medio catastale si discosta oltre una certa soglia dalla media cittadina. Ma finora l'hanno fatto solo 16 città. Pochissime. Ed è facile capire perché. Aumentare le rendite dove le quotazioni immobiliari sono cresciute di più è un'operazione politicamente sostenibile solo se poi si abbassano le aliquo-

te d'imposta in tutta la città. In questo modo ci sarebbe qualcuno che paga di più e qualcun altro che paga di meno, all'insegna dell'equità. Ma è evidente che si tratta di una materia ad alto rischio di impopolarità per i sindaci, che diventa esplosiva nel clima da campagna elettorale permanente che circonda l'Imu.

Oltretutto, se si pensa che la revisione delle microzone in un capoluogo di provincia può richiedere uno o due anni, è facile capire che anche la promessa di abbassamento delle aliquote si rivela del tutto aleatoria, perché gli amministratori locali non hanno una "visibilità" così lunga sulla finanza locale.

Emblematico il caso di Lecce. Nel 2010 la giunta Perrone ha chiesto al Territorio di avviare la revisione in due microzone cittadine, la 1 e la 2, che di fatto coprono oltre il 90% della città. Poi, nell'autunno del 2012 - dopo l'introduzione dell'Imu e con le nuove rendite notificate ai proprietari - lo stesso sindaco Paolo Perrone ha chiesto agli uffici del catasto di sospendere i riclassamenti e, di fronte al rifiuto, ha fatto ricorso al Tar. Ai giudici amministrativi si sono rivolti anche la minoranza consiliare e le associazioni di consumatori Codacons, Adoc e Adusbef, mentre in settimana saranno discussi i primi ricorsi di singoli proprietari in commissione tributaria. Ma il sindaco, a prescindere dall'esito dei ricorsi, ha già annunciato che intende rivedere le zone censuarie coinvolgendo gli ordini e le categorie professionali.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Le iniziative sul territorio

DOVE SONO STATE REVISIONATE LE MICROZONE

Comune	Microzone	Unità presenti	Unità variate	Comune	Microzone	Unità presenti	Unità variate
Lecce	2	76.578	73.155	Mirandola (Mo)	1	4.322	1.979
Milano	4	37.733	29.972	Spoletto (Pg)	1	4.718	1.420
Ferrara	1	32.724	26.798	Castellaneta (Ta)	1	1.116	1.108
Cervia (Ra)	1	6.124	4.965	Atri (Te)	1	1.681	632
Bari	1	4.694	3.481	Casale Monferrato (Al)	2	1.235	591
Orvieto (Tr)	1	5.360	2.780	Todi (Pg)	1	2.946	522
Bassano del Grappa (Vi)	1	3.893	2.380	Spello (Pg)	1	1.506	436
Perugia	1	9.027	2.029	Ravarino (Mo)	1	176	47
				Totale	21	193.833	152.295

L'UTILIZZO DEL PORTALE PER I COMUNI DEL TERRITORIO

Servizio	Comuni utilizzatori		% sul totale
	2011	2012	
Estrazione file Ici	5.032	5.703	70,5
File con accatastamenti e variazioni	4.944	4.935	61,0
Aggiornamenti fabbricati	4.513	5.598	69,2
Aggiornamenti terreni	4.073	5.072	62,7
Estrazione completa fabbricati	3.415	4.451	55,0
Estrazione completa terreni	3.262	4.044	50,0
Estrazione dati cartografici	3.922	4.499	55,6
Estrazione dati Tarsu completi	2.756	3.959	48,9

Fonte: agenzia delle Entrate

