

## Le vie della ripresa

FISCO E IMMOBILI

### I RECORD NELLE CITTÀ

Le Statistiche catastali delle Entrate, pubblicate a luglio 2015, consentono di portare alla luce anche aspetti curiosi (e in alcuni casi difficilmente spiegabili) degli estimi italiani. Sia in termini di categorie attribuite agli immobili, sia in termini di rendita catastale, e di conseguenza - di base imponibile per l'Imu, la Tasi e i tributi sulle compravendite

**Dimore di lusso, il primato di Genova**  
Il maggior numero di abitazioni signorili? Non è a Roma, come si potrebbe pensare. In questa speciale classifica, la Capitale (con le sue 3.142 case in categoria A/1) figura solo al secondo posto. Superata - e non di poco - da Genova, che invece ne conta 4.185: il doppio di Torino e oltre mille in più di Milano

### Il calendario

Il piano nazionale dà la precedenza all'allineamento delle banche dati

### Verifiche preliminari

Il Governo prima della revisione generale vuole valutare l'effetto su enti e cittadini

# CATASTO, LA RIFORMA CERCA IL RILANCIO

Il Def conferma l'impegno di avviare il riordino entro il 2018

PAGINE A CURA DI  
**Dario Aquaro**  
**Cristiano Dell'Oste**

Il catasto torna nell'agenda delle riforme, ma con cautela. Il Def varato venerdì 8 aprile dal Consiglio dei ministri menziona espressamente «la revisione dei valori catastali», ma subito avverte che l'operazione «sarà oggetto di interventi più generali e organici» da effettuare «al termine di complesse operazioni di allineamento delle basi dati». Nel cronoprogramma del Piano nazionale delle riforme viene indicato il triennio 2016-18, senza specificazioni. Comunque, questo pare il termine per completare l'integrazione e la pulitura dei database, e non la riforma vera e propria, anche considerando che i tecnici delle Entrate avevano ipotizzato cinque anni per perfezionare la revisione generale. E questa è anche la posizione del vicedirettore delle Entrate, Gabriella Alemanno (siveda l'intervista nella pagina a fianco).

Ciò che emerge dal Def è che il Governo resta convinto della necessità di riformare un catasto ormai vecchio di decenni, ma anche consapevole della delicatezza della revisione. L'allineamento delle banche dati - si legge - serve a «valutare in modo accurato gli effetti di gettito e distributivi sui contribuenti». Il che è un modo per dire che con

la riforma alcuni proprietari vedranno crescere parecchio il valore catastale della propria casa, e pagheranno più imposte. È evidente che il problema è capire «quanti» proprietari e «quante» imposte. Finché si tratta dei furbetti che hanno ristrutturato l'abitazione senza informare gli uffici del Territorio o dei fortunati che vivono in case in centro accatastate come «ultrapopolari», non c'è molto da discutere: tutti sono d'accordo che in questi casi si dovrà pagare qualcosa in più (anche per consentire di abbassare le imposte a chi è penalizzato da rendite eccessive).

Ma il rischio di forti aumenti di valore - e di conseguenti rincari fiscali - è molto più esteso. Nell'ambito della stessa città e tra una città e l'altra. Il Comune di Milano, ad esempio, oggi è diviso in tre grandi zone censuarie, a cerchi concentrici: ma chiunque conosca il mercato cittadino sa che i prezzi delle case cambiano notevolmente anche spostandosi di pochi metri, e spesso le rendite oggi in vigore non sono in grado di cogliere queste differenze. In più bisogna considerare che le tariffe d'estimo dell'attuale sistema catastale fotografano il mercato immobiliare del biennio 1988-89, mercato che è cambiato in modo diseguale tra le diverse aree cittadine: così, sempre a Milano, per la cate-

goria A/2 le tariffe d'estimo della zona 1 (la più centrale) sono mediamente 2,6 volte più elevate di quelle della zona 3 (la più periferica), mentre i prezzi delle case spesso hanno un divario più marcato. Risultato: chi possiede case in centro, dopo la riforma vedrà crescere il loro valore fiscale molto di più di chi vive in periferia.

C'è poi il divario tra un Comune e l'altro, che ripropone - in grande - la dinamica tra quartieri della stessa città. Anche qui vale la considerazione che, ri-

spetto alla fine degli anni Ottanta, i prezzi sono cresciuti di più in alcuni centri di meno in altri, andando a creare forti discrepanze diverse tra quotazioni di mercato e valori fiscali.

Per rendersene conto basta guardare l'elaborazione del Sole 24 Ore del lunedì, che combina le Statistiche catastali pubblicate nel 2015 con i prezzi medi rilevati da Nomisma riferiti al primo semestre 2015. A Pistoia la casa-tipo ha un valore di mercato che è il 267% più alto di quello catastale, mentre a Pordenone lo scarto è di appena il 15 per cento. La ricaduta pratica è che oggi - a parità di aliquote e regole comunali - nelle città in cui lo scarto è più alto i proprietari tendono ad avere una pressione fiscale più bassa in rapporto al valore di mercato degli immobili. Al contrario, dove lo scarto è basso, si pagano le tasse su un valore che è quasi quello di mercato.

È chiaro che riallineare i valori catastali ai prezzi di mercato lascerebbe ad alcuni sindaci una base imponibile molto più alta, con il rischio di forti rincari, a meno di non introdurre un qualche sistema di «cap». Ed è proprio sull'applicazione di questa clausola anti-rincari che si erano avute le polemiche più forti la scorsa estate.

È un importo che esprime la redditività media di ogni vano catastale, e varia su base comunale in base alla categoria e alla classe dell'unità immobiliare. Moltiplicata per il numero dei vani forma la rendita catastale, cioè la base dei tributi immobiliari. Le tariffe d'estimo sono state riviste l'ultima volta nel 1992. La rivalutazione dei coefficienti del 2012 è intervenuta sui moltiplicatori senza toccare gli estimi.

scrontrato a Venezia, Latina o Palermo. Il tutto secondo un trend che non è cambiato molto rispetto a due anni fa (si veda Il Sole 24 Ore del 4 agosto 2014).

In tale scenario, il richiamo alla riforma del catasto contenuto nel Def potrebbe non bastare ad avere un impatto concreto sulle scelte degli investitori, italiani o stranieri: «La formulazione dei tempi è talmente dilatata e vaga - conclude Dondi - da non dare indicazioni certe agli operatori».

**LA PAROLA CHIAVE**  
**Tariffa d'estimo**

@c.delloste  
@darioaq

© RIPRODUZIONE RISERVATA

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**Napoli, un terzo delle case è A/4 o A/5**  
Sul numero di case in categorie «povere», Napoli (157mila) segue Roma (213mila) e Milano (170mila). Ma queste ultime, se si guarda l'incidenza delle A/4 e A/5 sul totale abitativo, scendono al 52° e 27° posto. Mentre la città partenopea (36%) sale di un gradino, ed è seconda solo a Messina (37%)



**A Foggia il boom dei ruderi**  
Dal 2011 i ruderi (cosiddetti «collabenti», F/2) sono cresciuti del 40% nei capoluoghi. La stangata dell'Imu nel 2012 ha spinto ad accatastare in F/2 molti immobili degradati per non pagare l'imposta. Si spiega (anche) così il boom a cui si è assistito a Foggia (+166%) o Roma (+127%)



### Il quadro dell'attuazione

#### I PRINCIPI DELLA DELEGA



Passaggio ai metri quadrati e coinvolgimento dei Comuni

La delega per la riforma fiscale (legge 23/2014) dedicava alla «Revisione del catasto dei fabbricati» l'articolo 2, lungo più di 240 righe. Su questo punto la riforma è rimasta inattuata, perché il Governo - nel Consiglio dei ministri del 26 giugno 2015 - ha deciso di mettere in stand-by il progetto elaborato dalle Entrate. Ma molti dei principi contenuti nella delega potrebbero essere ripresi quando il cantiere del catasto verrà riaperto con una nuova norma di legge.

Tra i punti fermi dell'articolo 2, il passaggio dai vani catastali ai metri quadrati, il coinvolgimento dei Comuni, l'uso di funzioni statistiche per determinare il valore patrimoniale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (case, negozi, uffici, box auto, magazzini eccetera) e la stima

diretta per le unità a destinazione speciale (edifici produttivi, ospedali, cinema, centrali eccetera). Proprio per le stime dirette, era previsto il coinvolgimento dei professionisti.

In chiave di trasparenza, inoltre, avrebbero dovuto essere introdotte forme di tutela precontenziosa per i proprietari. Ma il vero scoglio su cui si è bloccata la riforma è il principio dell'invarianza di gettito delle singole imposte, che i tecnici avevano ipotizzato a livello nazionale, ma che il sottosegretario Luigi Casero aveva promesso sarebbe stato fissato a livello di singolo Comune.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

#### LE UNITÀ CON RENDITA

**63,9 milioni**

#### LE ATTIVITÀ GIÀ SVOLTE



Commissioni censuarie inattive visto lo stand-by del riordino

A ben vedere c'è un pezzo di riforma del catasto che è già stato attuato. Dal 28 gennaio dell'anno scorso è in vigore il decreto legislativo 198/2014, che disciplina la composizione, le attribuzioni e il funzionamento delle commissioni censuarie locali e centrali. Il guaio è che la scelta di fermare il resto della riforma ha reso inutile anche questo primo passaggio. Un passaggio che peraltro non era stato indolore, perché le commissioni parlamentari, in nome del «catasto partecipato» avevano premuto per un maggiore coinvolgimento dei rappresentanti della proprietà edilizia e delle professioni.

Nell'impostazione della riforma poi congelata, le commissioni hanno tra l'altro il compito di validare le funzioni statistiche per il calcolo dei valori patrimoniali delle unità a destinazione ordinaria, mentre

non è stato loro attribuito alcun compito di deflazione del contenzioso, che pure la legge delega ipotizzava per loro.

Al di là delle commissioni censuarie, c'è poi tutta un'attività preparatoria svolta dalle Entrate, che non è confluita in Gazzetta Ufficiale, ma che si è tradotta nell'elaborazione di una bozza di decreto con i metodi di calcolo e le procedure da seguire per la revisione degli estimi, fino ad arrivare alle nuove categorie catastali dei gruppi O (unità ordinarie) ed S (speciali). E anche dopo lo stop alla riforma è proseguito il lavoro sull'anagrafe immobiliare integrata.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

#### IL GRUPPO «O»

**8 categorie**

#### LE CRITICITÀ DEL SISTEMA



Accatastamenti, vani e rendite: così nascono le iniquità

Per avere un'idea delle mille iniquità del sistema catastale attuale, basta pensare che le case in categorie considerate «di lusso» (A/1, A/8 e A/9) sono poco più di 70mila su oltre 34,7 milioni di abitazioni. E non sempre la loro classificazione corrisponde alla realtà, perché molte dimore che erano di pregio negli anni 30 del secolo scorso hanno perso nel frattempo la loro qualità.

Di fatto, il 72% delle case è accatastate come A/2 (abitazioni di tipo civile) o A/3 (abitazioni di tipo economico). Ma l'attribuzione di una categoria o dell'altra non rispecchia sempre le caratteristiche degli edifici. Il risultato è che oggi due appartamenti simili, situati nello stesso quartiere, possono essere accatastati in A/2 o A/3 con notevoli differenze di rendita catastale

(e di Imu e Tasi versate) a fronte di prezzi di mercato analoghi. Se poi la casa fosse una A/4 il proprietario avrebbe una rendita di posizione ancora maggiore.

Lo stesso può succedere con le case monofamiliari: oggi si trovano villette classificate sia come A/2 che come A/7. E anche i vani possono essere fonte di ingiustizie: a parità di superficie, un alloggio in un palazzo d'epoca può essere vicino a sette o otto vani, con un aumento del valore catastale del 50-60 per cento.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

#### LE CASE IN A/2 E A/3

**72%**

#### LE PROSSIME MOSSE



In attesa del riassetto generale ai sindaci gli strumenti «locali»

La revisione degli estimi è citata nel «cronoprogramma delle riforme» inserito nel Def varato venerdì 8 aprile dal Consiglio dei ministri, con l'indicazione del triennio 2016-18 come periodo di riferimento. Il progetto di riforma messo a punto dalle Entrate prevedeva un termine di attuazione più lungo, nell'ordine dei cinque anni, ma il Piano nazionale di riforma (Pnr) non si spinge a prevedere un completamento della revisione degli estimi entro il 2018. Anzi, la formulazione è molto cauta: «La revisione dei valori catastali sarà oggetto di interventi più generali e organici, al termine di complesse operazioni di allineamento delle basi dati».

Un riferimento all'anagrafe immobiliare integrata, che ha l'obiettivo di unificare le informazioni cartografiche, censuarie e di pubblicità

immobiliare. D'altra parte, è lo stesso Pnr a spiegare le ragioni di tanta prudenza: la finalità del lavoro sulle basi dati è «valutare in modo accurato gli effetti di gettito e distributivi sui contribuenti». Quindi evitare buchi per le casse pubbliche e rincari ingiustificati per i cittadini.

Nel frattempo, ricorda il Pnr, i Comuni possono usare i due strumenti già disponibili: la revisione delle microzone (finora attuata solo da 17 città, tra cui Milano e Roma) e la revisione dei classamenti degli immobili oggetto di lavori (usata in circa 1.300 Comuni, con 94.500 notifiche inviate ai proprietari).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

#### IL CRONOPROGRAMMA

**2016-18**

**Sul territorio.** La differenza tra quotazioni e basi imponibili medie

## A Pistoia resta il divario più ampio

«Il divario tra prezzi di mercato e valori catastali è una parte dell'inefficienza del sistema, ma è anche la fotografia impietosa dell'inerzia di tanti Comuni, che al di là delle mancate decisioni a livello nazionale non hanno mai percepito il catasto e la fiscalità come una leva di competitività territoriale». Luca Dondi, direttore generale di Nomisma, commenta così i dati sulle divergenze territoriali tra

quotazioni immobiliari e basi imponibili. Le amministrazioni locali, alle quali il progetto di riforma attribuisce un ruolo decisivo, hanno aiutato nella stesura della banca dati dei numeri civici. Ma la collaborazione dei Comuni con le Entrate sugli altri aspetti in diversi casi non è mai davvero decollata, come dimostrano anche i numeri delle città in cui sono state avviate le procedure per la revisione delle

microzone e dei classamenti.

Inoltre, aggiunge Dondi, va osservato che «le divergenze non hanno una regionalizzazione, ma si distribuiscono a macchia di leopardo». Basta osservare i numeri del grafico in pagina: a partire dal record di Pistoia, gli scarti più evidenti, superiori al 200%, si ritrovano a Trento come a Messina, a Imperia come a Pesaro. E appena sotto tale percentuale è il divario ri-

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**l'incontro.** Amministrazione e professionisti a confronto mercoledì a Roma, con i chiarimenti dell'Agenzia

## Il convegno con le Entrate

Un convegno per i 130 anni del catasto, ma anche un'occasione di confronto tra i dirigenti dell'amministrazione e i professionisti. Con l'opportunità di avere in diretta i chiarimenti delle Entrate sulle principali questioni riguardanti gli accatastamenti, l'attribuzione delle rendite e più in generale la fiscalità immobiliare.

Il convegno reca come titolo «130 anni di catasto - Tra storia e tecnologia» e si terrà a Roma dopodomani - mercoledì 20 aprile - a partire dalle 9,30, alla sede dell'agenzia delle Entrate (via Cristoforo Colombo 426 C/D) nella sala Mauro Di Cocco.

Per gli indirizzi di salute interverranno Rossella Orlandi, direttore dell'agenzia delle Entrate, Luigi Casero, viceministro dell'Economia e delle Finanze, Giancarlo Pezzuto, capo di stato maggiore della Guardia di finanza, e Gianfran-

co Rossi, comandante dell'Istituto geografico militare.

Seguirà la prolusione di Saverio Miccoli, professore ordinario in Economia ed estimo civile presso l'Università degli studi di Roma La Sapienza, e il dibattito con i rappresentanti delle professioni, degli enti locali e dell'amministrazione finanziaria. Interverranno, in particolare, Maurizio D'Errico, presidente del Consiglio nazionale del Notariato, Maurizio Savoncelli, presidente del Consiglio nazionale dei geometri e geometri laureati, Alessandro Cattaneo, presidente della Fondazione patrimonio comune dell'Ance, Gabriella Alemanno, vicedirettore dell'agenzia delle Entrate, e Fabrizia Lapocorella, direttore generale delle Finanze.

Il convegno arriva in una fase di forte evoluzione del sistema catastale italiano, tra evoluzione tecnologica e allineamento

delle banche dati, mentre il Def ripropone la revisione del catasto tra gli obiettivi del piano nazionale delle riforme. L'appuntamento sarà dunque l'occasione per ripercorrere la storia del catasto italiano, ma anche per mettere a confronto le opinioni degli addetti ai lavori sulla sua evoluzione futura.

Inoltre, a margine del convegno, i dirigenti delle Entrate risponderanno ai quesiti selezionati dagli esperti del Sole 24 Ore in materia catastale e di fiscalità immobiliare: dal corretto inquadramento degli immobili all'accatastamento degli immobili, dalle detrazioni edilizie all'Iva applicabile ai lavori. Sulla falsariga dell'esperienza di Tefiscio, i chiarimenti dell'Agenzia andranno a costituire una sorta di «Telecatasto» per gli operatori professionali.

Il convegno sarà trasmesso in diretta streaming nei collegi dei geometri e potrà essere seguito, insieme ai chiarimenti delle Entrate, anche dal sito del Sole 24 Ore.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**24ORE BUSINESS SCHOOL**  
MILANO-ROMA  
WWW.BS.ILSOLE24ORE.COM

**MASTER TURISMO E HOSPITALITY MANAGEMENT**  
Marketing, booking, revenue e nuovi modelli di e-commerce

ROMA, DAL 16 MAGGIO 2016  
MILANO, DAL 24 OTTOBRE 2016

MASTER PART TIME con possibilità di stage  
8 mesi di formazione in aula [30 giornate] con sessioni in distance learning

**IN EVIDENZA:**

- LABORATORIO "DIGITAL STRATEGY FOR WEB TOURISM"
- TURISMO SOSTENIBILE COME LEVA DI MARKETING
- FOCUS "COME SVILUPPARE L'OFFERTA VERSO NUOVI MERCATI"

SEGUICI SU

Servizio Clienti  
tel. 06 (02) 3022.6372/6379/3811  
fax 06 (02) 3022.4462/6280  
business.school@isole24ore.com

**GRUPPO 24ORE**

Il Sole 24 Ore Business School ed Eventi  
Roma - piazza dell'Indipendenza, 23 b/c  
Milano - via Monte Rosa, 91  
Milano, via Tortona, 54 - Mudec Academy  
Organizzazione con sistema di qualità certificato ISO 9001:2008

## Doppio livello

Il valore fiscale degli edifici presenta ingiustizie tra una città e l'altra ma anche tra un quartiere e l'altro

**Reggio Calabria, record di «cantieri»**  
A Reggio Calabria va il record degli immobili in costruzione (8.840). Un record che non è certo sinonimo di vivacità del mercato: basti pensare che nella stessa categoria F/3 a Milano risultano rubricati 764 immobili. D'altra parte, il primato del capoluogo calabrese è stabile da diversi anni



**Garage, mini-rendite a Oristano**  
Nel complesso, la rendita catastale media di rimesse e autorimesse (categoria C/6) nei capoluoghi è pari a circa 107 euro. Esattamente il valore che si ritrova a Lodi. Per il resto, i risultati oscillano tra gli estremi di Oristano e Agrigento, dove la rendita media dei garage è rispettivamente di 40 e 205 euro



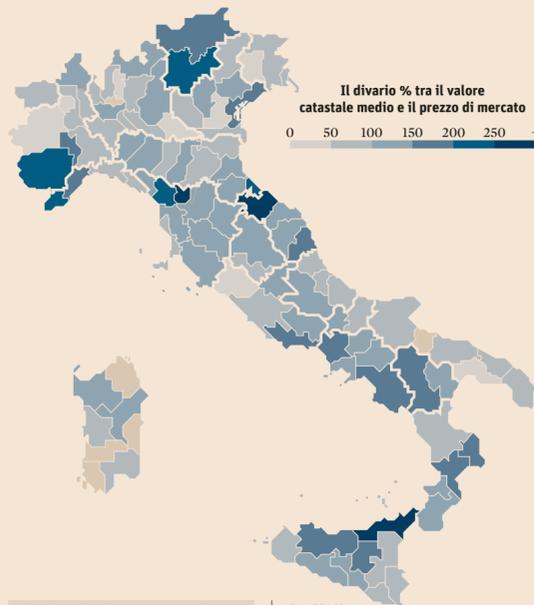
**A Modena oltre 100 sale spettacoli**  
Per teatri, cinema, sale per concerti e spettacoli (categoria D/3) non primeggiano solo le metropoli. Modena è quarta con 104 immobili di questo tipo, solo 20 in meno di Torino e metà di quelli di Roma. Ad Arezzo se ne contano invece 85 (come Bologna): quasi quanto a Napoli e Bari



**A Isernia solo 8 banche in catasto**  
Sono quasi 7 mila gli immobili a destinazione speciale accatastrati in categoria D/5 (istituti di credito e assicurazione). Un numero che appare molto inferiore anche solo alla totalità degli sportelli bancari. Milano, ad esempio, conta meno di 500 unità di questo tipo. Che a Isernia sono soltanto otto



## Il divario tra i capoluoghi



Il divario tra il valore catastale medio delle abitazioni e il prezzo di mercato. Percentuali più elevate indicano una maggiore sperequazione degli importi. Il valore catastale medio è ricavato alle Statistiche catastali 2014.

Il prezzo medio è ricavato partendo dalla quotazione al metro quadrato rilevata da Nomisma (1 sem. 2015) moltiplicata per la superficie media catastale

Fonte: elaborazione Sole 24 Ore su dati Statistiche fiscali e Nomisma

REGIONE	Media catastale	Prezzo di mercato	DIVARIO
PIEMONTE	74.468	273.556	267%
VALLE D'AOSTA	78.261	283.562	262%
LOMBARDIA	46.728	166.173	256%
TRE VENEZIE	71.982	247.572	244%
EMILIA-ROMAGNA	92.045	311.946	239%
TOSCANA	89.337	291.111	226%
LAZIO	67.771	210.225	210%
ABRUZZO	90.142	277.618	208%
MARCHE	110.544	329.151	198%
UMBRIA	69.373	200.971	190%
EMILIA-ROMAGNA	60.928	172.915	184%
VALLE D'AOSTA	58.301	163.210	180%
LOMBARDIA	112.121	311.881	178%
EMILIA-ROMAGNA	47.468	130.838	176%
LAZIO	94.881	257.915	172%
ABRUZZO	66.471	178.820	169%
VALLE D'AOSTA	53.062	140.364	165%
LAZIO	99.872	263.365	164%
ABRUZZO	69.526	181.299	161%
VALLE D'AOSTA	121.594	310.026	155%
LAZIO	51.178	128.914	152%
ABRUZZO	72.753	174.722	140%
VALLE D'AOSTA	87.009	208.922	140%
LAZIO	99.573	238.010	139%
VALLE D'AOSTA	103.968	248.455	139%
LAZIO	135.696	305.061	125%
ABRUZZO	123.714	277.793	125%
VALLE D'AOSTA	58.275	130.564	124%
LAZIO	69.690	155.579	123%
ABRUZZO	69.479	152.464	119%
VALLE D'AOSTA	88.075	189.686	115%
LAZIO	91.869	196.706	114%
ABRUZZO	87.338	186.970	114%
VALLE D'AOSTA	99.339	212.406	114%
LAZIO	85.435	180.638	111%
ABRUZZO	87.506	184.704	111%
VALLE D'AOSTA	98.220	207.257	111%
LAZIO	67.960	142.485	110%
ABRUZZO	86.535	181.291	109%
VALLE D'AOSTA	80.889	167.622	107%
LAZIO	97.262	200.293	106%
ABRUZZO	127.561	262.634	106%
VALLE D'AOSTA	84.958	173.540	104%
LAZIO	104.076	210.900	103%
ABRUZZO	85.306	169.580	99%
LAZIO	73.985	146.705	98%
ABRUZZO	71.661	139.976	95%
LAZIO	74.260	144.761	95%
LAZIO	176.317	343.344	95%
ABRUZZO	84.849	165.202	95%
VALLE D'AOSTA	89.509	169.564	89%
LAZIO	135.492	255.598	89%
ABRUZZO	85.631	161.490	89%
VALLE D'AOSTA	83.091	155.890	88%
LAZIO	95.333	178.341	87%
ABRUZZO	87.478	161.696	85%
VALLE D'AOSTA	65.048	119.807	84%
LAZIO	126.812	230.838	82%
ABRUZZO	91.255	165.442	81%
VALLE D'AOSTA	87.445	157.724	80%
LAZIO	101.711	181.241	78%
ABRUZZO	125.431	222.794	78%
VALLE D'AOSTA	101.265	178.120	76%
LAZIO	66.210	116.280	76%
ABRUZZO	102.856	179.733	75%
VALLE D'AOSTA	82.029	143.317	75%
LAZIO	106.520	185.834	74%
ABRUZZO	92.689	158.189	71%
LAZIO	77.129	130.535	69%
ABRUZZO	128.844	213.366	66%
VALLE D'AOSTA	84.918	137.551	62%
LAZIO	117.376	187.653	60%
ABRUZZO	86.559	137.424	59%
LAZIO	100.820	158.045	57%
LAZIO	111.649	174.780	57%
ABRUZZO	133.557	208.906	56%
VALLE D'AOSTA	82.019	128.215	56%
LAZIO	124.043	193.247	56%
ABRUZZO	83.916	130.483	55%
VALLE D'AOSTA	128.320	197.775	54%
LAZIO	109.620	168.044	53%
ABRUZZO	85.669	131.236	53%
VALLE D'AOSTA	90.443	138.176	53%
LAZIO	101.650	149.883	47%
ABRUZZO	118.999	175.150	47%
VALLE D'AOSTA	130.125	186.580	43%
LAZIO	90.805	124.980	38%
ABRUZZO	94.784	129.236	36%
VALLE D'AOSTA	102.939	133.110	29%
LAZIO	162.440	191.925	18%
ABRUZZO	127.277	145.812	15%

## Dati obsoleti

Gli estimi oggi in vigore sono riferiti al mercato immobiliare del 1988-89

## Differenze territoriali

A Pordenone l'imponibile sfiora i prezzi mentre in altri centri è meno della metà

## L'ANALISI

Saverio Fossati

## Nella ricetta invarianza di gettito e partecipazione

Potrebbe essere una grande occasione. Non solo di rendere il fisco aderente ai valori reali (anche locativi) del patrimonio immobiliare italiano, ma anche di arrivare a una condivisione delle procedure con i proprietari, facendo tesoro della messe di idee e proposte emersa nel corso della discussione sul decreto legislativo poi lasciato nel cassetto.

Ma la vera prova del nove del nuovo tentativo sarà quella dell'invarianza di gettito: le polemiche più forti sono state, infatti, sulle reali possibilità di assicurare che alla perequazione dei valori - e alla mitigazione delle ingiustizie illustrate in queste pagine - non sarebbe corrisposto il «liberi tutti» dei Comuni alla ricerca affannosa di gettito. Con valori che, nella stragrande maggioranza dei casi, sarebbero almeno raddoppiati o triplicati, infatti, la petizione di principio contenuta nella delega avrebbe dovuto condurre a variare le decine di migliaia di aliquote Imu e Tasi in modo da assicurare un congelamento del gettito al 2015.

In realtà questo è un obiettivo difficile. Per due ragioni: la prima, oggettiva, riguarda la difficoltà di agire sui nuovi valori con l'infinita varietà di aliquote. La seconda, soggettiva, è la ricerca di denaro che potrebbe spingere i Comuni a penalizzare magari certe (o tutte) categorie immobiliari cambiando sì le aliquote ma senza assicurarsi che l'invarianza sia davvero tale.

E qui si torna all'altro grande tema sinora inesperto nei dettati normativi: la partecipazione dei contribuenti al grande affresco della riforma. Mettendo in discussione l'impianto statistico tracciato dall'allora agenzia del

Territorio. Nonostante l'alto livello di verosimiglianza e di avvicinamento ai valori reali che il sistema elaborato dal fisco potrebbe raggiungere, infatti, quando si ragiona su decine di milioni di immobili diventa oggettivamente difficile immaginare che a ogni unità si riesca ad attribuire il «vero» valore. O quanto meno un valore che il proprietario possa riconoscere come equo. Per questo, come suggerito da più voci durante il dibattito sulla riforma, una delle grandi occasioni da non mancare potrebbe essere quella di coinvolgere i contribuenti nella determinazione del valore, magari attraverso il filtro delle associazioni di categoria e l'aiuto dei professionisti (come geometri, architetti, ingegneri). La possibilità stessa che il proprietario possa non tanto contestare un risultato già definito, in chiave contenziosa, ma contribuisca a raggiungerlo

## LA GRANDE OCCASIONE Ribaltare il rapporto fisco-contribuente coinvolgendo le associazioni nel fissare i valori

all'interno di ben determinati parametri potrebbe ribaltare il rapporto sin qui esistente tra fisco e contribuente. Raggiungendo così risultati utili non solo sotto il profilo pratico (maggiore aderenza ai valori reali e azzeramento del contenzioso futuro) ma anche in vista di un diverso atteggiamento decisamente meno arcigno, che l'amministrazione finanziaria auspica da tempo e fatica molto a realizzare.

Infine, i tempi: per un lavoro del genere servono certamente cinque anni (l'obiettivo del Def del 2018 va naturalmente letto in relazione alle attività preparatorie e statistiche) ma non si può tergiversare: lo stato del mercato immobiliare è tale che una ventata di trasparenza sarebbe un importante contributo a rinnovare la fiducia in un settore che è tanto importante economicamente quanto abbandonato a se stesso.

## INTERVISTA Gabriella Alemanno Vicedirettore dell'agenzia delle Entrate

# «Per ripartire servono nuove risorse tecniche»

Saverio Fossati

La riforma del catasto è stata un tormentone per vent'anni. Dall'ultima occasione mancata, offerta dalla delega fiscale, il dossier è stato seguito da Gabriella Alemanno, prima alla guida dell'agenzia del Territorio e ora vicedirettore delle Entrate.

**Direttore Alemanno, in relazione a quanto indicato nel Def su un varo della riforma entro il 2018, crede che i tempi siano sufficienti per far ripartire la macchina e completare le operazioni?**

La riforma del catasto è senz'altro un passaggio cruciale tra le varie e possibili iniziative dirette a perseguire una maggiore equità fiscale in campo immobiliare. D'altra parte, la redistribuzione del carico tributario tra i cittadini e gli ambiti territoriali pone la necessità di ulteriori approfondi-

menti, anche alla luce della previsione dell'invarianza del prelievo fiscale complessivo e di quanto riportato nello stesso Def. Penso, infatti, che l'orizzonte 2016-2018 sia stato indicato proprio per predisporre le complesse operazioni citate nel Documento di economia e finanza e gli approfondimenti sugli effetti distributivi della riforma. Non va trascurato che occorrerà uno specifico provvedimento legislativo per procedere alla riforma del catasto, dato che i termini per l'esercizio della delega fiscale sono ormai spirati.

**Le attività già avviate prima della scadenza dei termini per l'attuazione della delega sull'ariforma sono state fermate o sono state implementate?**

Tutte le attività attinenti al riallineamento dei dati, alla verifica delle planimetrie, alla revisione delle zone Omi sono proseguite e alcune si sono concluse. Altre so-



Gabriella Alemanno

**I COMUNI «L'apporto dei Comuni alle lavorazioni va analizzato in maniera differenziata»**

no state considerate non più prioritarie, perché strettamente funzionali proprio alla riforma del catasto. Del resto, come lo stesso Def rammenta, sono state nel frattempo approvate altre innovative disposizioni, come quelle attinenti al processo di determinazione della rendita catastale degli immobili a destinazione produttiva e industriale (cosiddetti «imbulonati»), che hanno imposto di attivare nuove procedure operative e misure organizzative. L'Agenzia si è infatti molto impegnata nelle attività di allineamento delle mappe, di costituzione dell'Archivio dei fabbricati e di bonifica delle superfici incoerenti. Nel corso del 2015 ha inoltre reso disponibili anche in visura i dati relativi alla superficie catastale di 57 milioni di unità immobiliari urbane, censite nelle categorie dei gruppi A, B e C, che costituiscono un dato essenziale ai fini della riforma del catasto, contribuendo, altresì, a una più completa trasparenza del mercato immobiliare.

**Quali risultati sono stati raggiunti, a oggi, nelle attività che si possono comunque considerare prodromiche alla riforma? In quest'ottica, come giudica l'apporto dei Comuni alle banche dati catastali? Ritiene che si possa contare sul loro contributo nei tempi stretti indicati dal Def?**

Per quanto riguarda le attività preparatorie alla riforma del catasto, i risultati raggiunti nello scorso esercizio possono considerarsi complessivamente in linea con le attese. L'apporto dei Comuni su tali lavorazioni va analizzato in maniera differenziata, e va sottolineato come alcuni enti locali abbiano già sottoscritto protocolli d'intesa per il miglioramento della qualità dei dati. Nella costituzione dell'Archivio nazionale degli stradari, ad esempio, i Comuni

hanno fornito un supporto essenziale e hanno reso possibile la realizzazione di questo importante progetto per il sistema Paese. Particolarmente significativa la collaborazione per le attività di cui ai commi 335 e 336 dell'articolo 1 della legge 311/2004 (revisione delle microzone e dei classamenti, ndr), come dimostrato dallo studio della Conferenza Stato-città ed autonomie locali, dello scorso mese di giugno. Per una possibile riforma del sistema estimativo catastale i Comuni hanno un ruolo fondamentale, essendo in possesso di tutte le informazioni che riguardano il loro territorio.

**Crede che l'organico a disposizione dell'agenzia delle Entrate sia sufficiente per una ripresa delle attività? E come verrà risolto il problema degli «ex dirigenti» in ambito catastale?**

La carenza degli organici, in particolare del personale tecnico,

è un dato di fatto. L'Agenzia, per la componente dell'Area Territorio, tra il 2001 e il 2012 ha visto contrarre il proprio organico di un quarto dei dipendenti, con una riduzione di circa 5 mila unità, in coerenza con le innovazioni tecnologiche apportate, quali gli adempimenti DocFa, Pregeo e quelli relativi alla registrazione degli atti di compravendita, oggi tutti effettuati per via telematica. Tuttavia, il protrarsi di tali dinamiche di blocco del turn over potrebbe influire sulla possibilità di mantenere il livello attuale dei servizi. Quindi il tema dell'acquisizione di nuove risorse tecniche è centrale, a maggior ragione se dovesse riprendere il percorso della riforma del catasto. Sulla vicenda degli effetti della sentenza 37/2015 della Corte costituzionale, l'Agenzia sta applicando gli strumenti messi a disposizione dalle norme approvate nell'ultimo anno.

**Ritiene che le attività relative ai commi 335 e 336, articolo 1, della legge 311/2004 siano da incoraggiare e sviluppare, in vista di una scadenza precisa per**

la riforma del catasto, oppure vadano fermate per concentrarsi sulle attività specifiche legate alla riforma?

Le attività di cui al comma 336 costituiscono ormai, da diverso tempo, uno dei compiti istituzionali dell'Agenzia. Pertanto, anche nel caso di avvio della riforma in tempi brevi, tali attività dovranno comunque proseguire. Infatti il Comune, in applicazione di tale norma, richiede al proprietario dell'immobile di aggiornare la situazione catastale nel caso di inottemperanza, a seguito di interventi edilizi comunque accertati. Se non interviene il cittadino, l'Agenzia esegue l'accatastamento in surrogato. Si tratta di recuperare di una possibile evasione nel settore immobiliare. In merito al comma 335, ossia la revisione parziale del classamento per microzone, si può ipotizzare che i Comuni terranno in debito conto l'esercizio di tale facoltà, proprio alla luce della calendarizzazione dei tempi della revisione del catasto.