

FISCO E IMMOBILI

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

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

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

2016-18

© RIPRODUZIONE RISERVATA



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"

SERVIZIO CLIENT
tel. 06 (02) 3022.6372/6379/3811
fax 06 (02) 3022.4462/6280
business.school@ilssole24ore.com

GRUPPO24ORE



SEGUICI SU



Il Sole 24 ORE Business School ed Eventi
Roma - piazza dell'Indipendenza, 23 b/c
Milano - via Tortona, 54 - Mudac 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

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

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



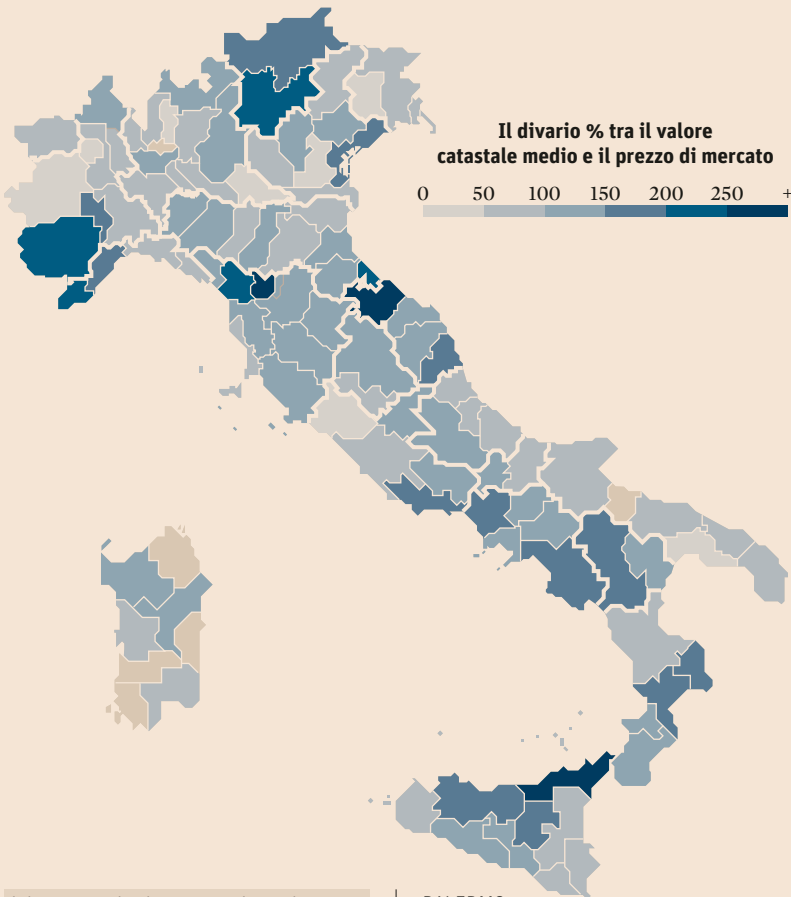
A Modena oltre 100 sale spettacoli
Per teatri, cinema, sale per concerti e spettacoli (categoria D/3) non primeggiano solo le metropoli. Modena è quarta con 104 immobili di questo tipo, solo 20 in meno di Torino e metà di quelli di Roma. Ad Arezzo se ne contano invece 85 (come Bologna): quasi quanto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



A Isernia solo 8 banche in catasto
Sono quasi 7 mila gli immobili a destinazione speciale accatastati 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
PISTOIA	74.468	273.556	267%
PESARO	78.261	283.562	262%
MESSINA	46.728	166.173	256%
IMPERIA	71.982	247.572	244%
LUCCA	92.045	311.946	239%
TRENTO	89.337	291.111	226%
CUNEO	67.771	210.225	210%
RIMINI	90.142	277.618	208%
VENEZIA	110.544	329.151	198%
LATINA	69.373	200.971	190%

PALERMO	60.928	172.915	184%
ASTI	58.301	163.210	180%
BOLZANO	112.121	311.881	178%
CATANZARO	47.468	130.838	176%
SAVONA	94.881	257.915	172%
POTENZA	66.471	178.820	169%
ENNA	53.062	140.364	165%
CASERTA	99.872	263.365	164%
ASCOLI PICENO	69.526	181.299	161%
SALERNO	121.594	310.026	155%
CROTONE	51.178	128.914	152%
VERBANIA	72.753	174.722	140%
PARMA	87.009	208.922	140%
NAPOLI	99.573	238.010	139%
MASSA	103.968	248.455	139%

MATERA	76.539	182.522	138%
RIETI	77.328	183.600	137%
AREZZO	83.782	197.227	135%
TREVISO	100.346	235.249	134%
SIENA	158.949	372.496	134%
SASSARI	86.412	202.154	134%
GROSSETO	89.322	208.388	133%
PIACENZA	84.019	195.411	133%
L'AQUILA	79.623	183.908	131%
CALTANISSETTA	48.804	111.731	129%
PRATO	113.294	259.136	129%
VICENZA	96.667	218.504	126%
FIRENZE	135.696	305.061	125%
MILANO	123.714	277.793	125%
VIBO VALENTIA	58.275	130.564	124%
SONDRIO	69.690	155.579	123%
AGRIGENTO	69.479	152.464	119%
RAVENNA	88.075	189.686	115%
FORLÌ	91.869	196.706	114%
AVELLINO	87.338	186.970	114%
BRESCIA	99.339	212.406	114%
FROSINONE	85.435	180.638	111%
PERUGIA	87.506	184.704	111%
BENEVENTO	98.220	207.257	111%
REGGIO CALABRIA	67.960	142.485	110%
NUORO	86.535	181.291	109%

MACERATA	80.889	167.622	107%
ANCONA	97.262	200.293	106%
PISA	127.561	262.634	106%
ISERNIA	84.958	173.540	104%
MODENA	104.076	210.900	103%
PAVIA	85.306	169.580	99%
COSENZA	73.985	146.705	98%
ROVIGO	71.661	139.976	95%
BELLUNO	74.260	144.761	95%
ROMA	176.317	343.344	95%
REGGIO EMILIA	84.849	165.202	95%
CAMPOBASSO	89.509	169.564	89%
BOLOGNA	135.492	255.598	89%
ORISTANO	85.631	161.490	89%
TERAMO	83.091	155.890	88%
FOGGIA	95.333	178.341	87%
CATANIA	87.478	161.696	85%
TRAPANI	65.048	119.807	84%
LIVORNO	126.812	230.838	82%
CHIETI	91.255	165.442	81%
LODI	87.445	157.724	80%
LA SPEZIA	101.711	181.241	78%
CAGLIARI	125.431	222.794	78%
BERGAMO	101.265	178.120	76%
RAGUSA	66.210	116.280	76%
VARESE	102.856	179.733	75%

CREMONA	82.029	143.317	75%
AOSTA	106.520	185.834	74%
UDINE	92.689	158.189	71%
TERNI	77.129	130.535	69%
GENOVA	128.844	213.366	66%
NOVARA	84.918	137.551	62%
PESCARA	117.376	187.653	60%
SIRACUSA	86.559	137.424	59%
LECCE	100.820	158.045	57%
FERRARA	111.649	174.780	57%
BARI	133.557	208.906	56%
GORIZIA	82.019	128.215	56%
VERONA	124.043	193.247	56%
VERCELLI	83.916	130.483	55%
COMO	128.320	197.775	54%
TRIESTE	109.620	168.044	53%
ALESSANDRIA	85.669	131.236	53%
BRINDISI	90.443	138.176	53%
VITERBO	101.650	149.883	47%
LECCO	118.999	175.150	47%
TORINO	130.125	186.580	43%
BIELLA	90.805	124.980	38%
TARANTO	94.784	129.236	36%
MANTOVA	102.939	133.110	29%
PADOVA	162.440	191.925	18%
PORDENONE	127.277	145.812	15%

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 sulla riforma 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 MUNICIPI «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 costituisce 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? Ritene 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 che 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.

Ritene 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 surrogata. Si tratta di recupero 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.

© RIPRODUZIONE RISERVATA