

■ I Comuni usano poco il Catasto (Il Sole 24 Ore del 13/4/2017)

13/4/2017

Il Sole 24 Ore

NORME E TRIBUTI

Il Sole 24 Ore 13 APRILE 2017

L'audizione delle Entrate. Più interesse per i nuovi stradari, ormai quasi completati

I Comuni usano poco il Catasto

L'Agenzia è pronta alla riforma del Catasto (se mai si farà). Lo ha detto Franco Maggio, direttore centrale catasto, cartografia e pubblicità immobiliare, all'audizione di ieri alla commissione parlamentare per l'attuazione del federalismo fiscale.

Nell'audizione è stato offerto un quadro complessivo delle attività delle Entrate nel settore catastale. Ma l'accento è stato messo anche su alcuni aspetti meno conosciuti e legati, appunto, al federalismo fiscale: primo tra tutti quello dell'attività di **revisione delle rendite catastali**, che sono alla base del calcolo dell'Imu, promossa dai Comuni in base ai commi 335 e 336 della legge 311/2004.

Nel bilancio finale al 31 dicembre 2016 colpisce il diverso successo delle due norme. Il comma 335, che prevede una revisione massiva su interi quartieri (chiamati tecnicamente **microzone**) dove lo scarto medio tra i valori di mercato e quelli catastali sono eccessivi, è stato utilizzato poco: a fronte di un potenziale di 1.725 Comuni con più di tre microzone (corrispondenti a circa 8.000 microzone totali) e circa 399 Comuni in cui l'analisi dei parametri ha rilevato la presenza di microzone "anomale" (650), le attività di riclassamento degli immobili a richiesta dei singoli Comuni hanno riguardato solo 17 città, per un totale di 38 microzone revisionate. Vero è che ci sono anche (in parte) i centri storici di Milano e Roma e che ci sono stati incrementi di rendite catastali per 184 milioni in più (il che vuol dire almeno 100 milioni in più di Imu, al netto delle esenzioni per abitazioni principali) ma lo strumento è stato ampiamente sottoutilizzato. Del resto i Comuni si sono trovati ad affrontare contenziosi, da cui sono però usciti spesso vittoriosi.

Molto più interesse ha suscitato il comma 336, che invece prevede la procedura di revisione puntuale dei classamenti «incoerenti» a seguito di **interventi edilizi sull'unità immobiliare**. Spesso, infatti, chi ristruttura non lo comunica al Catasto, così la rendita non cambia e il Comune ci perde l'incremento dell'Imu. In questo caso, dato che i municipi sanno benissimo chi ha fatto interventi migliorativi, sono state trattate circa 108.500 richieste di regolarizzazione catastale notificate ai soggetti interessate e per circa il 63% degli immobili si è accertata la necessità di procedere a un aggiornamento catastale che ha determinato un incremento della rendita complessiva di circa 191,5 milioni di euro (quindi almeno 100-120 milioni di Imu in più).

Maggio ha poi illustrato il problema del **tax gap immobiliare**, ammettendo che per gli immobili ante 2006, a causa soprattutto della volturazione carente, rimangono pesanti disallineamenti.

Sull'**Archivio nazionale degli stradari** e dei numeri civici Maggio ha ricordato i risultati raggiunti: a fine 2016 7.141 Comuni avevano completato le attività di verifica e certificazione dei toponimi e dei numeri civici e 6.397 potevano già accedere alle funzioni per l'aggiornamento.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Saverio Fossati