

La conferenza Stato-Città ha dato il via al decreto dell'agenzia del Territorio sulle procedure di revisione

# Il Catasto «rivaluta» il centro

Nelle zone di maggior pregio delle città si avvierà il processo di classamento a richiesta dei Comuni

**ROMA** ■ Sul «riclassamento» catastale degli immobili nelle zone di pregio si sono subito levati gli scudi delle associazioni della proprietà. Ieri la Conferenza Stato-Città ha dato parere positivo al decreto dell'agenzia del Territorio e alle linee-guida che lo accompagnano. Il risultato concreto sarà che in molti centri medio-grandi potrebbero cambiare categoria e classe gli immobili nelle zone dove lo scarto fra valori catastali e valori di mercato è superiore alla

*I ritocchi  
se il divario  
va sopra  
la media  
del 35%*

media cittadina di almeno il 35 per cento. Il quadrilatero della moda a Milano, o piazza Navona a Roma subiranno certamente dei contraccolpi fiscali pesanti, a partire dall'Ici.

**Le reazioni.** Per il presidente di Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani, il decreto è il risultato di un «confronto zoppo», senza che siano stati coinvolti i proprietari, che devono pagare mentre è stata data voce ai Comuni, che hanno interesse a tassare. Anche Fabio Pucci, segretario generale dell'Uppl (piccoli proprietari) segnala il mancato coinvolgimento dei proprietari. «Inoltre, in molti casi, queste zone sono piene di immobili ex pubblici dismessi, occupati da cittadini a basso reddito». E Assocasa teme i contraccolpi sugli inquilini.

Ottimisti invece i Comuni: «L'Anci saluta con favore l'approvazione di questo provvedimento — afferma Leonardo Domenici, presidente dell'Associa-

zione dei Comuni — grazie al quale in molti Comuni potrà essere avviata un'operazione di equità e trasparenza circa il prelievo fiscale sugli immobili».

**Le nuove regole.** Il decreto del Territorio ha fissato le procedure per l'individuazione delle microzone censuarie (potenzialmente sono 2000, concentrate in prevalenza nei grandi centri), di cui il Comune potrà chiedere la revisione del classamento. Il gettito erariale atteso per il 2005 è di 63,8 milioni ma i tempi non saranno certo brevi.

Premesso che il territorio di ciascun Comune è stato a suo tempo suddiviso in microzone (settori omogenei per tipologia di edifici, epoca di costruzione e aspetti socio economici) e che alcune hanno subito un incremento di mercato maggiore rispetto a tutte le altre, con il disposto dell'articolo 1, comma 335, della legge 311/05 sarà possibile procedere alla revisione dei classamenti, con incremento delle rendite e del gettito Ici e Irpef.

La norma prevede una revisione "parziale" del classamento e può anche essere rivolta solo ad alcune tipologie (ad esempio solo per le abitazioni o per i negozi o per gli uffici). Nelle grandi città le microzone sono anche centinaia, mentre nei piccoli Comuni sono solo poche unità: ma per avviare l'operazione ne occorrono però almeno tre. Migliaia di Comuni italiani sono quindi esclusi.

Per ciascuna microzona esistente i Comuni dovranno fare il rapporto fra il valore medio corrente di mercato, nel secondo semestre del 2004, per le categorie individuate e il valore medio catastale, calcolato ai fini Ici, ricavato dalle tariffe d'estimo vigenti. Se alcune microzone presenteranno un rapporto di incremento maggiore del 35% rispetto alla media di tutte le altre, si potrà richiedere la revisione, per le tipologie considerate.

**Le conseguenze.** Per quanto attiene il Comune di Milano, ad esempio, gli scostamenti risulteranno tra loro abbastanza omogenei, nelle zone semicentrali e periferiche, mentre in alcune zone centrali, scatterà il fatidico 35%, specie per le categorie commerciali. Lo stesso può dir-

si di Roma e per le città d'arte Firenze e Venezia, dove i valori di mercato hanno subito picchi notevoli, nei quartieri centrali, mentre le zone periferiche si sono mantenute nella norma.

Genova e Torino, con centri storici "particolari" e in parte ancora degradati o comunque a basso costo, non seguono la regola generale. Napoli ha una variabilità notevole, a macchia di leopardo, con zone anomale addirittura al ribasso.

**Denunce catastali.** Da ultimo, va ricordato che il decreto del Territorio detta le regole anche per l'attuazione del comma 336 della Finanziaria: i Comuni chiederanno conto ai cittadini delle differenze fra le risultanze catastali e la situazione di fatto dell'immobile. Ai molti che si sono dimenticati di denunciare la variazione al Catasto converrà affrettarsi spontaneamente, prima di ricevere la richiesta del Comune. Potrebbe infatti riaprirsi la possibilità, per l'agenzia delle Entrate, di chiedere le imposte arretrate fin dal momento in cui avrebbero dovuto fare la denuncia.

**SAVERIO FOSSATI  
FRANCO GUAZZONE**

