

Con la riforma i 6 milioni di immobili «poveri» rischiano i maggiori aumenti di valore

Catasto, dove puntano i rincari

Messina, Napoli e Ragusa i centri con più case di categoria A/4 e A/5

Messina, Napoli e Ragusa a un'estremità della classifica; Parma, Piacenza e Trento all'estremo opposto. Sono le due terne dei capoluoghi a più alta e più bassa densità di abitazioni di tipo A/4 e A/5, le categorie catastali più «modeste». E chi si trova in testa a questa graduatoria ha ampie probabilità di veder crescere i valori fiscali (e potenzialmente anche il prelievo sugli immobi-

li) a seguito della revisione degli estimi avviata con la riforma del catasto.

Non sempre le categorie catastali più povere nascondono un furbetto che ha ristrutturato la propria abitazione, ma dove sono più numerose c'è uno squilibrio che altererà maggiormente la distribuzione della base imponibile tra i proprietari.

Dell'Oste ▶ pagina 8

Le classifiche del Sole

LA REVISIONE DEGLI ESTIMI

La mappa

Nei capoluoghi del Sud c'è la percentuale più alta di immobili classificati in A/4 e A/5

I prossimi passi

Dopo il decreto sulle commissioni censuarie arriverà quello sui criteri estimativi

Catasto, 6 milioni di case nel mirino della riforma

Le abitazioni in categorie «povere» rischiano i maggiori rincari

PAGINA A CURA DI

Cristiano Dell'Oste

Se avete una casa a Messina, c'è quasi il 40% di probabilità che si tratti di un'abitazione in una categoria catastale molto povera. Un'abitazione destinata - in linea di massima - a veder crescere il suo valore fiscale con la riforma degli estimi (e, potenzialmente, a pagare più tasse). Se l'alloggio è a Trento, invece, la probabilità che l'immobile abbia un accatastamento modesto è così bassa da essere quasi trascurabile.

Messina e Trento sono agli estremi della classifica elaborata dall'Associazione dei geometri fiscalisti (Agefis) per Il Sole 24 Ore, che conteggia per ogni capoluogo di provincia l'incidenza delle case accatastate come A/4 (categoria popolare) e A/5 (ultrapopolare) rispetto al totale cittadino. In più, confronta la rendita catastale degli immobili iscritti in queste due

categorie con la rendita media cittadina. Il risultato rivela "quante sono" le case censite come povere e "quanto è distante" il loro valore fiscale dalla media. Due elementi importanti per capire cosa cambierà con la riforma del catasto, che il Governo ha avviato con il primo decreto attuativo sulle commissioni censuarie e che entrerà nel vivo con il prossimo decreto sui criteri estimativi, che aspetta il via libera preliminare del Consiglio dei ministri, dopo che i tecnici hanno messo a punto una prima stesura.

Di fatto, ci sono due livelli diversi di possibili "ingiustizie" che la revisione degli estimi punta a eliminare:

- quelle tra una città e l'altra (o tra un quartiere e l'altro), perché in alcune aree le quotazioni immobiliari sono cresciute più che in altre, a fronte di valori catastali identici;
- quelle all'interno della stessa

città o dello stesso quartiere, perché due case adiacenti (e con prezzi di mercato uguali) possono avere un inquadramento catastale molto diverso e pagare un conto molto diverso di Imu e Tasi.

Ed è proprio per analizzare meglio queste ultime situazioni che l'analisi sulle statistiche catastali si rivela più utile. In tutte le città, le case di categoria media (cioè le A/2 e le A/3) sono sempre la maggioranza, ma dove c'è una forte presenza di abitazioni in categorie povere (le A/4 e le A/5, per l'appunto), significa che c'è una pattuglia di proprietari che oggi sta pagando le imposte su valori fiscali nettamente inferiori a quelli degli altri, e che potrebbe subire tra cinque anni i maggiori aumenti del valore patrimoniale. Anche se poi il conto effettivo delle imposte dipenderà dalle scelte dei sindaci e da come verrà tradotto il principio dell'invarianza di gettito.

A Milano, per esempio, quasi il

20% dei proprietari oggi paga le imposte partendo da una rendita che è la metà della media cittadina. A Napoli, addirittura, più del

10% delle case ha una rendita dieci volte inferiore al livello medio. Qui si annidano i maggiori rischi di rincari, quindi. Ma anche la speranza di pagare un po' meno tasse per chi oggi possiede le case con le rendite più elevate.

In generale, le abitazioni con valori catastali bassi sono più diffuse nelle città del Sud, mentre al Nord - soprattutto in Emilia Romagna - sono meno presenti. Ma ci sono anche vistose eccezioni, come quella di Savona.

Contando anche i centri minori, in Italia si contano 5,6 milioni di A/4 e 900 mila A/5 su oltre 34 milioni di unità abitative. Dietro ad alcune di esse si nascondono residenze di pregio ristrutturate senza informare il catasto, come gli attici nei pressi di piazza Navona

che il Comune di Roma ha stanato con la revisione delle microzone. O come certe case di ringhiera in stile "vecchia Milano" risistemate negli anni scorsi. Ma non sempre

una rendita bassa corrisponde un furbetto: ci sono anche alloggi che non hanno subito grandi lavori di recupero e che hanno - semplicemente - mantenuto la categoria e

la classe che è stata attribuita quando sono state accatastate la prima volta negli anni 30, 40 o 50, magari beneficiando solo in parte dell'aumento dei prezzi nel centro

storico, o addirittura soffrendo per il degrado della zona. La riforma servirà anche a distinguere (finalmente) tra queste situazioni.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LE DUE CATEGORIE

Categoria A/4: case «popolari»

La categoria catastale A/4 non indica le case "popolari" comunemente intese (cioè quelle degli ex IACP e altri istituti), ma contraddistingue - nell'attuale classificazione del catasto - le abitazioni più "povere". Si tratta, per esempio, di immobili con tre o quattro vani, non sempre ben conservati, molto spesso senza disimpegno o corridoio. Sprovvisi quasi sempre di impianti di riscaldamento e bagno, hanno il gabinetto esterno, spesso in comunione. Possono essere interi edifici (nei piccoli centri) o singoli alloggi di caseggiati popolari, magari all'ultimo piano (in città)

Categoria A/5: case «ultrapopolari»

La categoria catastale A/5 contraddistingue gli edifici costruiti in genere prima della guerra, privi dei servizi igienici e di altre dotazioni oggi ritenute indispensabili. Questa categoria non può più essere attribuita in sede di primo accatastamento, mentre le unità rimaste in catasto avrebbero dovuto essere riacatastate (se il proprietario le ha ristrutturato) o trasferite in A/4 alla prima variazione

Nelle città

La rendita media degli immobili cittadini e la diffusione delle case accatastate nelle categorie più povere, popolare (A/4) e ultrapopolare (A/5). Per prime sono riportate le città con la maggior presenza di A/4 e A/5

	Città	Totale abitazioni	Rendita media (euro)	% case in A/4	Rendita media A/4 (euro)	% case in A/5	Rendita media A/5 (euro)
1	Messina	131.684	278	35,3	133	2,3	110
2	Napoli	435.040	593	25,9	246	10,4	63
3	Ragusa	50.365	391	21,9	241	12,8	94
4	Savona	35.543	564	32,8	365	0,9	198
5	Benevento	28.423	583	28,4	281	3,4	93
6	Caltanissetta	39.110	289	21,1	131	10,1	39
7	Brindisi	41.934	536	26,5	346	2,4	75
8	Enna	18.068	315	22,1	172	6,3	75
9	Isernia	11.453	504	23,4	310	4,6	160
10	Palermo	321.341	363	20,9	136	5,1	46
11	Siracusa	65.135	514	18,3	208	7,4	76
12	Lucca	47.085	547	22,1	306	3,0	124
13	Potenza	32.116	394	20,1	189	4,8	69
14	Venezia	155.866	641	22,3	398	2,4	221
15	Catania	168.720	520	16,9	147	7,1	57
16	Trapani	40.213	386	21,9	171	2,0	37
17	Taranto	100.487	563	20,6	331	2,8	94
18	Lecce	58.583	600	21,6	291	1,7	118
19	Pistoia	46.776	440	20,2	212	3,0	122
20	Caserta	40.588	593	17,6	250	5,6	86
21	Avellino	27.064	519	22,7	302	0,1	90
22	Genova	326.696	767	19,8	374	2,6	251
23	Catanzaro	46.204	283	19,7	168	2,7	61
24	Cosenza	35.514	439	16,0	145	6,3	36
25	Viterbo	36.907	605	18,7	269	3,5	98
26	Massa	40.507	617	17,2	288	4,8	171
27	Agrigento	40.781	410	13,1	128	8,8	35
28	Milano	794.245	734	18,3	375	3,5	182
29	Crotone	27.830	305	17,6	167	3,6	61
30	R. Calabria	98.526	408	17,4	232	3,7	65
31	Grosseto	45.762	530	21,1	262	0,0	92
32	Siena	31.705	945	20,9	510	0,2	312
33	Alessandria	52.975	508	20,4	219	0,1	83
34	Sassari	63.663	514	15,9	229	4,3	70
35	Bologna	222.785	804	19,7	380	0,4	163
36	Frosinone	22.770	507	16,5	236	3,4	102
37	Salerno	62.203	713	18,6	390	1,2	178
38	Ravenna	101.227	522	19,3	360	0,5	154
39	Campobasso	25.858	531	16,2	257	3,4	81
40	Biella	28.405	539	17,5	211	2,2	96
41	Terni	59.008	457	16,2	208	2,7	99
42	Chieti	27.377	542	18,3	285	0,6	125
43	Arezzo	49.072	497	16,7	300	1,4	189
44	Bari	160.677	793	14,2	253	3,9	112
45	Verbania	18.947	429	15,9	178	1,7	113
46	Trieste	125.245	650	15,1	332	2,4	139
47	Vibo Valentia	18.909	348	14,0	156	3,4	68

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

Codice abbonamento: 067088

48	Firenze	200.888	807	14,3	530	2,5	310
49	Pisa	54.859	759	15,8	432	0,6	234
50	Rieti	26.634	459	14,3	203	1,0	88
51	Livorno	76.892	754	14,2	333	1,0	179
52	Belluno	22.338	440	11,3	180	3,6	57
53	Forlì	59.364	545	14,5	319	0,3	112
54	Roma	1.446.389	1051	14,0	547	0,8	234
55	Imperia	28.204	427	11,6	171	3,0	86
56	Matera	28.348	462	12,2	166	2,4	39
57	Vercelli	26.689	498	13,1	194	1,3	63
58	Oristano	16.507	508	11,2	270	3,1	182
59	Pavia	45.904	506	12,8	160	0,7	88
60	Varese	45.071	610	12,9	245	0,5	128
61	Foggia	67.335	567	12,5	201	0,9	111
62	Cagliari	78.487	746	10,4	310	3,0	121
63	Asti	42.024	345	12,9	136	0,1	37
64	Lodi	24.384	519	11,3	212	1,5	102
65	Rovigo	27.096	424	9,3	166	2,6	100
66	Como	47.418	762	11,2	224	0,5	138
67	Torino	500.128	773	9,8	278	1,8	204
68	Lecco	26.406	708	10,6	208	0,9	84
69	Aosta	20.481	633	10,1	259	1,4	119
70	La Spezia	52.365	605	10,0	188	1,3	120
71	Bergamo	66.353	598	10,4	297	0,6	168
72	Rimini	79.165	536	10,4	301	0,4	166
73	Cuneo	31.721	403	9,8	126	1,0	34
74	Ferrara	76.892	663	9,7	266	0,6	142
75	Ancona	52.429	578	9,0	223	1,2	161
76	Novara	54.667	504	8,5	160	0,4	95
77	Vicenza	60.292	574	8,2	255	0,4	82
78	Macerata	22.377	481	7,3	204	1,2	87
79	Gorizia	20.413	487	7,1	189	1,4	105
80	L'Aquila	53.365	473	7,4	293	0,7	156
81	Sondrio	13.650	415	7,3	105	0,6	78
82	Teramo	27.368	494	6,6	180	0,9	54
83	Mantova	29.546	611	5,6	152	1,5	68
84	Udine	57.152	550	6,5	212	0,4	111
85	Pesaro	47.891	464	6,6	218	0,2	102
86	Perugia	87.331	520	6,3	276	0,4	142
87	Ascoli Piceno	25.510	413	4,2	141	1,6	70
88	Prato	81.218	673	4,8	324	1,0	259
89	Treviso	44.021	595	5,1	256	0,6	119
90	Verona	135.634	736	4,6	368	0,9	74
91	Brescia	104.529	589	5,1	229	0,4	120
92	Nuoro	17.314	514	4,0	233	1,3	131
93	Latina	60.383	413	5,1	187	0,2	98
94	Modena	95.173	617	3,6	178	1,6	70
95	Padova	114.702	965	5,0	377	0,2	109
96	Reggio Emilia	83.262	503	4,6	187	0,6	84
97	Pordenone	27.405	755	4,5	294	0,6	105
98	Pescara	64.427	698	4,6	310	0,5	169
99	Cremona	40.817	487	4,2	165	0,4	71
100	Parma	104.506	517	4,0	239	0,2	145
101	Piacenza	56.776	499	3,3	118	0,1	54
102	Trento	62.560	530	2,4	262	0,1	191

Fonte: elaborazione Agefis e Sole 24 Ore su Statistiche catastali