

Casa, il Tar non ferma i Comuni

Anche ora i sindaci hanno gli strumenti per contrastare l'evasione immobiliare

Per la lotta all'evasione e il riordino delle case con categorie inadeguate, o anche per mettere le mani sulle case fantasma, il blocco del Dpcm sul federalismo catastale non è la fine del mondo.

I Comuni dispongono almeno dal 2005 di strumenti forti per controllare le situazioni irregolari dal punto di vista catastale e fiscale. E da sempre, invece, possono intervenire con durezza per reprimere le violazioni di carattere urbanistico. Il fatto che non si possano utilizzare gli strumenti più rapidi e incisivi per cambiare le rendite catastali non significa che non ci si possa rimboccare le maniche. Se poi si potranno utilizzare le due opzioni "minori" del passaggio di funzioni catastali, così come spesso avviene quando di un decreto viene riconosciuto illegittimo solo un punto specifico, la lotta all'evasione e i servizi ai cittadini potrebbero venire proficuamente garantiti.

Recupero dell'Ici

Come hanno dimostrato le sperimentazioni in atto da anni presso 2 mila Comuni, con la guida dell'agenzia del Territorio, l'accesso alla banca dati catastale consente una rapida emersione delle situazioni irregolari: come a Pioltello (MI) dove il recupero dell'evasione aveva raggiunto il 90% già nel 2005 e la base imponibile era salita del 25 per cento. E a Bollate, con il recupero dell'evasione, era stata anche abbassata l'aliquota, dal 5,5 al 4,5 per mille.

Ma lo strumento più flessibile era stato offerto dai commi 335 e 336 dell'articolo 1 della legge 311/2004 (Finanziaria 2005): i Comuni, accedendo alla banca dati catastale, potevano e possono verificare se, a seguito delle Dia e di permessi di costruire rilasciati, i proprietari abbiano comunicato al Catasto le relative variazioni, quasi sempre migliorative e causa di cambiamenti di classe e di categoria catastali. In realtà solo alcuni grandi Comuni (Genova, Torino, Bologna, e

attualmente, Roma) si sono impegnati seriamente, ottenendo risultati buoni con gli adempimenti "spontanei" degli interessati (opportuno sollecitare con lettere bonarie).

Inoltre, era possibile anche sollecitare l'agenzia del Territorio per una verifica complessiva a livello di microzona, laddove questa avesse valori catastali del tutto inadeguati alla situazione reale (come in alcuni quartieri del centro storico di Milano e Roma). Ma qui non si è ancora concretizzato nulla.

Più in dettaglio, i Comuni avrebbero potuto tranquillamente sollecitare tutti i proprietari di case classate A/5 (ultrapopolari) e A/6 (abitazioni rurali) perché si tratta di case con caratteristiche assolutamente impensabili oggi, con mancanza di servizi igienici (almeno 180 milioni di gettito Ici possibile con pochi sforzi).

E anche la questione dei «fabbricati rurali», cioè l'individuazione di quegli edifici di campa-

gna che ormai non servono più alla coltivazione, potrebbe portare nelle casse comunali almeno 600 milioni di Ici: l'agenzia del Territorio ha già diffuso gli elenchi (comunicandoli ai Comuni) ma è chiaro che l'individuazione dei proprietari sarebbe assai più facile con la collaborazione attiva dei Comuni, che hanno un'anagrafe aggiornata, mentre spesso per quegli immobili le vulture sono state omesse da generazioni.

Case fantasma

L'altro grande capitolo lasciato all'iniziativa dei Comuni e che può andare avanti anche senza il passaggio del Catasto, è l'individuazione di quei fabbricati che, non risultando sulle mappe catastali, non risultano neppure in Comune, sono cioè abusivi: gli elenchi sono già fatti e in possesso dei municipi. Occorre solo lavorarci su e recuperare a tassazione (le stime del Sole-24 Ore si aggirano sui 220 milioni di Ici) le case. Sperando di non doverle abbattere.

Sa. Fo.

I numeri e le sfide aperte

IL DECENTRAMENTO

La situazione delle delibere presso l'agenzia del Territorio

4.350

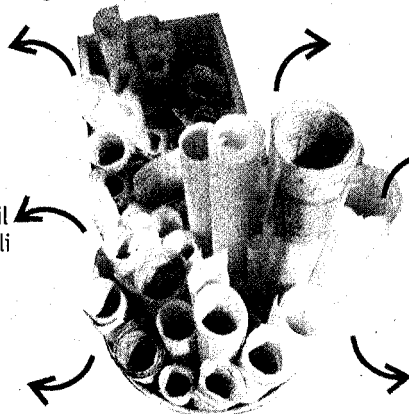
Comuni che hanno scelto di assumere le funzioni catastali

1.300

Delibere valide che consentono il passaggio delle funzioni catastali

2.160

Delibere con problemi di legittimità e di ritardo dell'invio



890

Delibere soggette a verifiche territoriali di legge

2.955

I dipendenti dell'agenzia da trasferire ai Comuni

71 milioni

Le risorse bloccate

GLI STRUMENTI

A disposizione

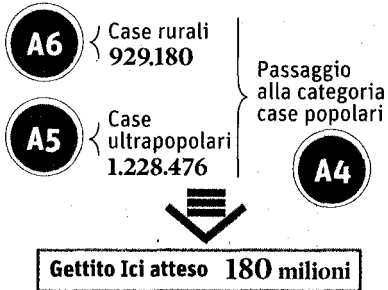
■ I Comuni possono sfruttare il meccanismo di posto dai commi 335 e 336 dell'articolo unico della Finanziaria 2005, che permettono di individuare gli immobili con categoria e classe inadeguata alla situazione reale

■ L'accesso alla banca dati catastale permette in ogni momento di verificare se l'Ici è stato pagato in base al valore catastale effettivo e se una casa è sfuggita all'imposta

■ L'elenco delle "case fantasma" che non risultano al Catasto può essere verificato sul campo dai Comuni, recuperandole a tassazione

LA LOTTA ALL'EVASIONE

LA REVISIONE DELLE CATEGORIE CATASTALI



LE VERIFICHE

Controlli su microzone e case ristrutturate (gettito Ici non determinabile)

I FABBRICATI EX RURALI

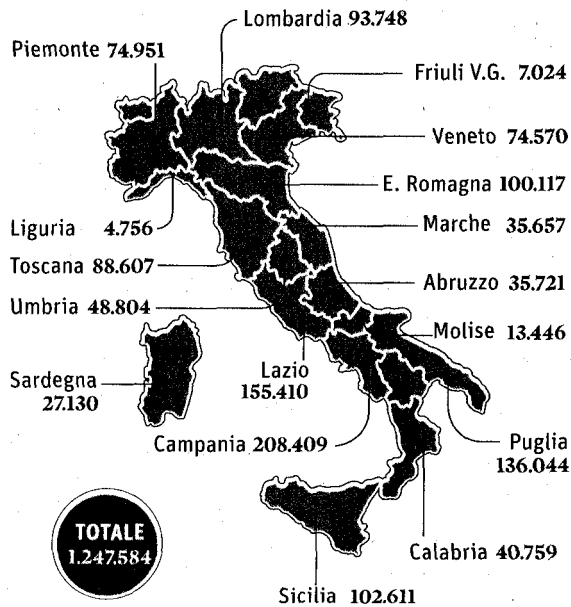
Sono senza rendita circa **1,3 milioni** (Stima dell'agenzia del Territorio)



LE CASE FANTASMA

I FABBRICATI NON RISULTANTI IN CATASTO

Dati rilevati dall'agenzia del Territorio su 4.238 Comuni, il 52,3% del totale



Catasto decentrato

DOPO LO STOP DEL TAR LAZIO

Ici. È ancora possibile recuperare a tassazione molti fabbricati finora irregolari

La sperimentazione. Duemila municipi hanno lavorato per assumere le funzioni

