

## ICI: Imposta Comunale Ingiusta ?

E' notizia di qualche giorno fa (il Sole-24 ore del 18.11.03) che dall'incrocio tra le risultanze del censimento Istat e i dati catastali mancano all'appello 2,7 di unità immobiliari: vale a dire che sfuggono alla tassazione, sia in termini di imposizione diretta, che di ICI. Imposta comunale sugli immobili.

In soldoni vuol dire che alle casse comunali vengono a mancare oltre un miliardo di euro l'anno !

Il problema non è da poco ed ha l'effetto di costringere i comuni ad allinearsi verso le aliquote più elevate: quasi l'80% dei comuni ha un'aliquota ICI sull'abitazione principale dal 5 al 7 per cento.

Ma questo, anche se relevantissimo, è solo un aspetto del problema, che pur nella sua evidenza rischia di distogliere dal nodo principale.

La realtà dell'imposizione sugli immobili, sia diretta che indiretta, è fortemente condizionata dal catasto ed in particolare dalle rendite catastali attribuite ai fabbricati.

L'impianto del catasto edilizio urbano risente della sua vetustà, in quanto risale a 70 anni fa, quando la struttura impositiva era del tutto diversa da quella attuale e le maggiori imposte che gravavano sugli immobili, oltre a quelle sulla loro compravendita erano quelle di successione e donazione: imposte ora del tutto abolite. Non esistevano l'ICI, l'Irpef con le sue elevatissime aliquote marginali ( solo ora in via di attenuazione).

L'attribuzione delle rendite catastali ad ogni fabbricato è ancora effettuata, secondo norma, sulla base di parametri qualitativi (categoria e classe) e quantitativi ( il vano, di cui è vano capirne la ratio, atteso che quest'ultimo può essere tale in un range tra gli 8 ed i 24 mq).

Tali parametri erano più che sufficienti per il fisco d'allora; adesso con l'incremento del valore degli immobili conservare ancora il "vano " vuol dire un'imposizione del tutto ingiusta.

I parametri qualitativi dell'immobile sono dichiarati al catasto con il classamento al momento dell'accatastamento, passaggio obbligato al momento della costruzione e la richiesta d'attribuzione della rendita. Successivamente vengono aggiornati quando si realizzano variazioni dell'immobile. Tutte fasi queste ad impulso di parte !

**Il catasto si è impegnato in questi ultimi anni per recuperare tutto l'arretrato derivante dalle denunce di variazione giacenti, e gli effetti si sono visti in termini d'incremento di gettito ICI.**

Restano sconosciute al fisco non solo tutte le variazioni qualitative dell'immobile per le quali non è stata fatta la dichiarazione ma anche tutte le variazioni di valore degli immobili stessi.

Le abitazioni di gran parte dei centri storici, che hanno registrato notevoli incrementi di valore si trovano ad avere una rendita catastale, a parità di grandezza, pari spesso al 20-30 per cento di un immobile ubicato in periferia.

Se si considera il valore, la sperequazione è ancora più vistosa: un'immobile del centro storico, ad es. di Roma, che non ha mai dichiarato variazioni, e sono ben pochi gl'immobili che costando oltre i 5000 euro al mq non abbiano avuto consistenti interventi di ristrutturazione, paga d'ICI da 30 a 50 centesimi ogni mille euro di valore, mentre un'immobile di costruzione recente situato in periferia arriva a pagare fino a 5 euro, sempre per mille.

Questo è il problema sul tappeto.

Le soluzioni individuate in questi ultimi anni per affrontare la situazione sono varie e tutte portano alla necessità di determinare nuove rendite catastali, che tengano in conto le variazioni di valore intervenute in questi decenni.

Ma come procedere? Innanzitutto è necessaria una precisa volontà amministrativa di risolvere il problema se non si vuole assistere ad una rivolta popolare contro l'ICI, attesa la diffusissima proprietà della casa d'abitazione.

Le soluzioni consistono in un mix d'azioni che facciano leva sugli archivi catastali, sui nuovi valori per microzone ed infine rilevazioni sul campo, dalle quali è impossibile prescindere del tutto e, soprattutto, **su una stabilità delle strutture che dovranno risolvere il problema.**

Per fare qualsiasi riforma è necessario innanzitutto sapere chi fa cosa.

La legge 59/97 ed il successivo D.lvo 112/98 hanno attribuito ai comuni le funzioni di aggiornamento del catasto terreni e del catasto edilizio urbano e quindi la revisione degli estimi catastali, salvo il coordinamento operativo da parte dello Stato.

Attualmente si è in mezzo al guado; è previsto che 4000 impiegati "statali" passino alle dipendenze degli oltre 8000 comuni.

**Chi conosce le dinamiche pubbliche può sicuramente affermare che un esodo di tali proporzioni sarà contraddistinto da un percorso lunghissimo, che al suo termine difficilmente comporterà in capo alle già stressate strutture comunali, una capacità operativa comparabile con quella affidabile al catasto statale.**

Gl'interrogativi sono molti. Come si sceglieranno i 4000 impiegati da assegnare ai comuni? Con quale trattamento economico e con quali incentivi? E poi, a quali comuni o poli comunali?

**Molto probabilmente, se non si affronta prioritariamente il problema posto dalla L. 59/97, tra dieci anni i nuovi estimi catastali, che rappresentano l'unica possibilità per un'ICI meno ingiusta, non vedranno la luce, con i conseguenti catastrofici effetti sulle casse dei Comuni stessi.**