
Gli estimi catastali degli immobili a Roma: è ammissibile la procedura massiva di aggiornamento delle rendite?

di [Maurizio Villani](#)

Publicato il 16 Novembre 2013

L'Agenzia del Territorio ha di recente provveduto ad aggiornare al rialzo in modo automatizzato gli estimi catastali di molti fabbricati romani: è ammissibile tale procedura massiva di aggiornamento delle rendite catastali?

Sono recentissime le sentenze dei giudici salentini che, su circa 6.000 ricorsi presentati, stanno dando ragione ai contribuenti sulla illegittimità dell'aumento delle rendite catastali disposto dall'Agenzia del Territorio (ora confluita nelle Entrate) sul 95% del patrimonio immobiliare del territorio comunale di Lecce con cui il riclassamento catastale va al tappeto per difetto di motivazione.

L'Agenzia del Territorio, infatti, ha notificato alla maggioranza della popolazione gli avvisi di accertamento con i quali ha proceduto alla rideterminazione del classamento e alla conseguente attribuzione della nuova rendita catastale delle unità immobiliari, basando la motivazione su presunti interventi di riqualificazione della viabilità interna e di arredo urbano nel centro storico. E così, in una città da 90 mila abitanti, le raccomandate spedite dall'Ufficio per notificare l'avvenuto upgrade catastale sono state 70mila.

Alla base, l'art. 1, c. 335, L. 311/2004, che dà facoltà ai comuni interessati, di attivare processi di revisione parziale del classamento delle unità immobiliari urbane ubicate in microzone comunali, definite ai sensi del D.P.R. n. 138/1998, che presentano carattere di anomalia in termini di rapporti tra il valore medio immobiliare, rilevato dal mercato, e il valore medio catastale, rispetto l'analogo rapporto medio calcolato su tutte le microzone comunali. Ebbene, replicano i giudici di prime cure bocciando il riclassamento e condannando alle spese, una motivazione così generica, non consente di conoscere le modalità di rilevazione dei valori medi degli immobili, né gli atti di trasferimento monitorati e rilevati, né la metodologia e la bontà dei calcoli. Con conseguente limitazione del diritto di difesa del contribuente

interessato.

E così, si sta concludendo finalmente questa sconcertante vicenda che non ha fatto altro che creare gravi disagi a un'intera cittadinanza, ingolfare palazzi giudiziari e postali, (costata alle casse dello Stato 600mila euro soltanto per le notifiche ai cittadini e a quest'ultimi 660mila euro di ricorsi alla Commissione tributaria), che con enorme stupore si apprende la notizia di questi giorni del COMUNICATO STAMPA dell'Agenzia delle entrate del 31 ottobre "*Al traguardo il nuovo classamento per Roma Capitale - Aggiornate le rendite catastali di 175mila immobili delle microzone 'anomale'*": "*Cambia a Roma Capitale il classamento di 175mila immobili nelle zone con una significativa differenza tra il valore di mercato e quello catastale, con un incremento complessivo di oltre 123 milioni di euro di rendita catastale. L'operazione parte dall'indagine svolta dall'Agenzia del Territorio (ora incorporata nell'Agenzia delle Entrate) su input dell'Assemblea capitolina (delibera n. 5 dell'11 ottobre 2010) su più di 224mila immobili ubicati in 17 zone 'anomale', dove cioè il rapporto fra il valore medio di mercato e quello medio catastale è maggiore o minore almeno del 35% rispetto all'analogo rapporto riferito all'insieme delle microzone comunali. Si tratta, in particolare, di: Centro Storico, Aventino, Trastevere, Borgo, Prati, Flaminio 1, XX Settembre, Monti, San Saba, Testaccio, Gianicolo, Delle Vittorie-Trionfale, Flaminio 2, Parioli, Salaria Trieste, Esquilino e Ville dell'Appia. Una delle conseguenze più evidenti è la sostanziale scomparsa di alcune vecchie categorie non più attuali, come ad esempio quella ultrapopolare (A/5), e la forte riduzione delle abitazioni di tipo popolare (A/4) ed economico (A/3), che erano ancora presenti in diverse zone del Centro. Nei prossimi giorni i cittadini interessati riceveranno le notifiche degli avvisi di accertamento catastale, opportunamente motivati, e potranno quindi conoscere l'aggiornamento dei dati riguardanti la categoria, la classe e la rendita dei propri immobili. Al fine di assicurare un'adeguata assistenza ai cittadini interessati, gli avvisi saranno inviati in 7 step da ora a fine anno (come da tabella in coda al comunicato)*".

E ora, che accadrà per la popolazione romana? Molto probabilmente lo stesso caos per quella leccese con un vasto contenzioso!

Ed allora, l'esito favorevole della vicenda salentina avrebbe dovuto far scuola a livello nazionale e valere da monito per gli Uffici, che prima di metter mano ad una questione che riguarda una intera popolazione dovrebbero essere più cauti e oculati nel rivisitare procedure di cui hanno sì il potere di mettere in atto ma di cui devono anche seguire rigidamente e dettagliatamente ogni parametro e presupposto, ed invece, si constata con amarezza che anche questa volta hanno fatto finta di niente!

Staremo a vedere gli sviluppi del caso.

12 novembre 2013

Avv. Maurizio Villani

Avv. Iolanda Pansardi