

Nel centro storico, in corso Nizza e sul viale Angeli molte abitazioni mantengono la classificazione A4 popolare, solo 34 le ville

Imu, solo 61.000 euro dalle case di lusso

I negozi pagheranno 1.235.000 euro, le banche 770.000, i terreni agricoli 733.000

Cuneo - Sono solamente 34 le ville e 59 le case di lusso "signorili" nella ricca Cuneo: pur non essendo esenti dall'Imu sulla prima casa, versano solo 61.024 euro contro i 9 milioni delle altre abitazioni, mentre le banche contribuiscono per 770.000 euro: tutta l'Imu ammonta a oltre 14 milioni di euro, che sono pagati per la maggior parte dalle abitazioni normali, seconde case magari di modesto valore, uffici, negozi, capannoni, senza dimenticare i terreni fabbricabili.

Il lussuoso viale Angeli, la centrale corso Nizza, gli storici palazzi in piazza Galimberti, il riqualificato centro storico: molte abitazioni mantengono la classificazione catastale A4 "popolare". Questo perché, come nel centro storico, molte lo erano in origine, ma poi sono state riqualificate, recuperando i soffitti a cassettoni, gli affreschi, le scale rinascimentali. Il centro storico in questi anni è stato riqualificato, c'è l'Università, anche grazie a milioni di euro di fondi pubblici, come il Contratto di quartiere e il recente Pisu. Ma spesso la classificazione catastale delle abitazioni non è stata aggiornata ai valori di mercato (seppur oggi in calo a causa della crisi generalizzata).

Il Comune non ha un censimento e una loro localizzazione precisa: "Gli uffici mi hanno riferito che non è possibile estrapolare i dati", dice l'assessore Alessandro Spedale.

Non c'è nessun castello (classificazione A9), 59 sono le abitazioni A1 signorili, solo 34 le A8 classificate "ville".

Ai fini fiscali la classificazione e la rendita sono fondamentali per pagare meno Imu e Tasi, il nuovo tributo sui servizi comunali indivisibili.



Il Comune al momento è fermo sulla riforma del catasto, che sta diventando una priorità, visto che l'autonomia fiscale degli enti locali, e in particolare l'Imu, dipende dai valori attribuiti agli immobili. Rimane l'idea di base, cioè la nascita di due diversi dati, un valore patrimoniale e una rendita catastale, determinabili attraverso un algoritmo basato su funzioni statistiche, ma riparte di nuovo il federalismo catastale fermo da tre anni.

La delega prevista dal governo Letta prevedeva di cancellare i vani, la categorie e le classi (ridotte a poche unità) e sostituire il sistema con i metri quadrati. Si tratterà di definire gli ambiti territoriali del mercato immobiliare di riferimento, ovvero le microzone. Poi si procederà a individuare due valori, approssimati alle medie dell'ultimo triennio: quello patrimoniale e la rendita.

L'aiuto dovrebbe venire dai Comuni, che dovrebbero comunicare gli aspetti presenti nell'algoritmo che verrà utilizzato per calcolare il valore patrimoniale de-

gli immobili di categoria A, B e C, che gli uffici del territorio si trovano nell'impossibilità di verificare. Come l'affaccio, lo stato di manutenzione, l'esposizione, la vicinanza ai servizi, che in un progetto edilizio sono facilmente verificabili, ma non in una mappa catastale.

Nel testo base elaborato dal governo si è deciso di rinvigorire le funzioni catastali dei Comuni, un progetto complesso partito con il Dpcm del 14 giugno 2007, che dava concretezza al progetto del passaggio ai Comuni delle funzioni catastali (legge 296/2006). Nel marzo 2008 più di 5.000 Comuni avevano deliberato quali funzioni assumere, 481 avevano deciso di affidarsi completamente all'ex agenzia del territorio, che gestisce centralmente il catasto. Più avanzato è il Comune di Torino, che ha rivisto la classificazione di molte unità immobiliari, come quello Genova, dove i controlli sulle mancate comunicazioni di variazioni al catasto per immobili ristrutturati (che avrebbero dovuto passare di categoria e quin-

di aumentare la base imponibile) avevano già dato segni di equità fiscale.

Nel 2014 il Comune di Cuneo prevede di incassare oltre 14 milioni di euro di Imu. Gli uffici pagheranno un milione di euro, gli immobili di categoria B, come collegi, case di cura, uffici pubblici, scuole 96.698 euro, i negozi 1.235.000 euro, i magazzini e locali artigianali 122.000 euro, gli opifici industriali e commerciali, tra cui anche gli impianti fotovoltaici oltre una certa potenza che devono essere accatastati 4.800.000 euro, le banche 770.000. I fabbricati rurali ad uso strumentale non pagano Imu, i terreni agricoli 733.000 euro, quelli condotti direttamente 147.000, le aree fabbricabili 1.338.000, contro un loro valore patrimoniale e fiscale di 194 milioni. La detrazione di 200 euro per l'abitazione principale costerà 11.600 euro di minor incasso per il Comune, 737.000 euro di minor gettito per gli affitti concordati.

Carlo Garavagno

Il Comune incasserà oltre 5 milioni di euro

Tasi prima casa all'1,2 per mille

Cuneo - (cgar). Aliquota per tutti dell'1,2 per mille, 2,5 per la prima casa: il Comune ha deciso le nuove aliquote della Tasi, il nuovo tributo sui servizi indivisibili che porterà in dote quasi 5 milioni e mezzo di euro, che si somma all'Imu e che pagheranno in parte gli inquilini (il 10%, ha deciso il Comune, contro una forchetta prevista dal governo che può arrivare sino al 30%), e il 90% i proprietari.

Il Comune non ha dunque seguito la strada del Comune di Milano, che pone delle soglie Isee e guarda al reddito familiare, con detrazioni selettive fisse per le case di valore più basso (rendite sino a 350 euro) con reddito sino a 21.000 euro, decrescenti sino ad annullarsi per le case con rendita maggiore (350-700 euro). La proposta milanese metterà al riparo dalla Tasi gli immobili che non hanno mai pagato l'Imu grazie alle vecchie detrazioni fisse, ma distribuirà aumenti nelle case di valore medio, quando il reddito dichiarato supera i 21.000 euro.

Le nuove aliquote, che devono ancora essere deliberate, prevedono: aliquota del 2,5 per mille sugli immobili di categoria A adibiti ad abitazione principale e loro pertinenze e assimilati, detrazione di 50 euro per ogni figlio convivente nell'abitazione principale di proprietà, di età inferiore a 26 anni; aliquota dell'1,2 per mille sulle unità immobiliari A1, A8, e A9 destinate ad abitazione principale; aliquota dell'1,2 per mille sulle abitazioni, e relativa pertinenza, concesse in locazione secondo gli accordi territoriali concordati di cui alla legge 431/1998; aliquota dell'1,2 per mille sulle unità immobiliari, già abitazione principale, posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata; aliquota del 2,5 per mille sulle unità immobiliari ad uso abitativo e relative pertinenze possedute dagli Istituti autonomi per le case popolari; aliquota dell'1,2 per mille sulle unità immobiliari concesse dal proprietario in uso gratuito a parenti di primo e secondo grado in linea retta che vi risiedono anagraficamente e relative pertinenze; 1,2 è anche l'aliquota sulle aree fabbricabili, sugli immobili catastali di tipo B, C1, C3, C4, D, D5.