

IMMOBILI

Case di lusso in categoria A/1 tra salasso Imu e liti sul catasto

ADOBESTOCK



L'imposta. Conto medio da 2.890 euro per le abitazioni principali di pregio

Aquaro e Dell'Oste — a pag. 7

Primo Piano Fisco e immobili

Case di lusso in categoria A/1 tra salasso Imu e liti sul catasto

Tasse e rendite. Conto medio da 2.890 euro per le abitazioni principali di pregio. Dai giudici tributari del Piemonte uno spiraglio per rivedere i valori

**Dario Aquaro
Cristiano Dell'Oste**

Tra otto giorni – martedì 16 dicembre – all'appello del saldo Imu risponderanno anche i proprietari di circa 32 mila case «signorili». Iscritte nella categoria catastale A/1 e tassate anche se abitazione principale. Sono solo lo 0,1% delle unità residenziali, ma costano caro ai loro possessori. Tra acconto e saldo Imu, la media è 2.890

euro per le prime case (applicando l'aliquota del 6 per mille prevista da molti Comuni e la detrazione di 200 euro) e 5.459 euro per le altre (con aliquota al 10,6 per mille).

Un salasso di cui si lamentano soprattutto i proprietari di quegli immobili che, per varie ragioni, nel tempo hanno perso le caratteristiche di pregio valutate per l'accatastamento originario. I tentativi di declassamento sono frequenti – tant'è che il totale delle A/1 è diminuito dell'11,4% in dieci anni – ma spesso sfociano in con-



**Le dimore signorili
sono poco meno
di 32 mila e il loro
numero è diminuito
dell'11,4% in dieci anni**

tenziosi con il Fisco dagli esiti incerti.
Una sentenza che potrebbe aprire



spiragli interessanti è arrivata di recente dalla Corte di giustizia tributaria del Piemonte (la n. 627/2/2025, si veda Il Sole 24 Ore del 1° dicembre).

Secondo le statistiche delle Entrate, le province con il maggior numero di case signorili sono Milano (3.757 unità A/1), Firenze (3.643) e Genova (3.391). I vani catastali sono intorno alla decina e la superficie stimata oltre i 200 metri quadrati.

Il capoluogo con la rendita catastale media più alta è Roma, 5.757 euro: cifra che si traduce in un'Imu annua di circa 5.600 euro (se prima casa) o di oltre 10 mila (se seconda). Seguono Venezia, Milano, Padova e Siena, tutte sopra i 5 mila euro di rendita media.

Se fin qui i dati non stupiscono, qualche perplessità sui criteri di attribuzione sorge quando si calcola la diffusione delle A/1 rispetto alle altre categorie similari (A/2 e A/3): nelle province di Firenze e Genova le dimore signorili sono otto volte superiori alla media nazionale. E nella top ten si notano sorprese come Prato, Biella, Vercelli, Taranto e Imperia. Inoltre, la percentuale di unità signorili ubicate nel capoluogo varia molto: dall'1% in provincia di Imperia al 97,9% di Prato.

La Cgt del Piemonte ha avallato la discesa da A/1 ad A/2 per un alloggio in zona semicentrale a Torino, in un condominio degli anni '50 oggi privo di tratti di pregio (senza giardino, box auto e portiere, con classe energetica scadente e ascensore non a norma per disabili). Come osserva Rocco Curto, consulente del contribuente nella causa torinese e già ordinario di Estimo al Politecnico di Torino, «la sentenza mette in luce un elemento strutturale: le rendite catastali non descrivono più l'evoluzione economica e sociale dei territori e producono distorsioni significative. Non si

esempio costruttive, tipologiche, impiantistiche - dell'immobile in esame con quelle degli altri immobili ubicati nello stesso contesto territoriale».

Come procedere, allora? «I contribuenti interessati - spiega Ernesto Baragetti, consigliere nazionale dei geometri con delega al catasto - devono valutare la situazione con un tecnico, tenendo conto che non rileva la vetustà dell'immobile, ma le caratteristiche che ne hanno determinato il primo accatastamento. È al mutamento di quelle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, anche in rapporto alle altre unità dell'edificio e al contesto urbano circostante, che si deve guardare per proporre una nuova attribuzione di categoria».

Firenze e Genova, capoluoghi con quasi 3 mila dimore in A/1, sono casi emblematici. «Molte case che erano signorili all'epoca di costruzione hanno poi perso queste caratteristiche, anche per la dequalificazione della zona, ad esempio a Sampierdarena, in via Cantore, e a Cornigliano», commenta Vincenzo Nasini, presidente di Ape Confedilizia Genova. L'associazione da tempo si batte per una revisione generale: «Abbiamo chiesto a diverse amministrazioni comunali di prendere l'iniziativa per rivedere in modo sistematico i classamenti - racconta Nasini -, ma hanno sempre prevalso le ragioni di cassa. Molti proprietari si sono mossi individualmente e sono finiti quasi tutti in contenzioso: spesso hanno vinto, ma con costi a proprio carico».

Nel capoluogo toscano, come racconta il presidente di Confedilizia Firenze, Gianfranco Ghilardi, «abbiamo segnalato da tempo la questione al Comune che ha recepito le nostre istanze e stiamo instaurando un confronto per valutare soluzioni praticabili per la revisione dei parametri di riferimento, che andrebbero aggiornati. Il Comune ha patrocinato l'avvio di un tavolo tecnico». Anche qui è l'evoluzione del tessuto urbano a imporre l'adeguamento: «Si tratta in particolare di immobili costruiti prima degli anni 80 - prosegue Ghilardi -, concentrati nelle zone centrali olimpiche che non possono beneficiare delle agevolazioni concesse alle categorie inferiori, come quella sull'acquisto della "prima casa" o l'esenzione Imu sull'abitazione principale».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

tratta di anomalie sporadiche, ma dell'effetto dell'inerzia del catasto e della trasformazione dei mercati immobiliari negli ultimi decenni».

Il problema è che il catasto non "ragiona" per valori di mercato. Per legge (Rdl 652/1939) i titolari di diritti reali sono obbligati ad aggiornare in catasto le unità che hanno subito «mutazioni nello stato di fatto» (cambi d'uso, di distribuzione degli ambienti, divisioni, fusioni, eccetera). Tuttavia, i dati e la rendita indicati dal contribuente con la procedura Docfa - compreso il passaggio a una categoria inferiore - sono sempre "proposti". E le Entrate ricordano che l'ufficio può determinare la rendita definitiva anche senza sopralluogo, tramite una stima tecnica effettuata «confrontando le caratteristiche oggettive - ad

La mappa

Le abitazioni iscritte in categoria catastale A/1 sul territorio

LE 10 PROVINCE CON PIÙ UNITÀ SIGNORILI

PROVINCIA	▼ NUMERO UNITÀ	N. VANI MEDI	RENDITA CATASTALE MEDIA - In euro	SUPERFICIE MEDIA STIMATA IN MQ
	0 1.000 2.000 3.000 4.000		0 2.000 4.000 6.000	
1. N Milano	3.757	13,3	5.130	323
2. C Firenze	3.643	9,5	2.238	230
3. N Genova	3.391	9,5	3.415	215
4. C Roma	2.705	10,9	5.741	298
5. S Napoli	2.462	9,3	2.695	246
6. N Torino	1.896	9,6	3.615	228
7. N Brescia	912	14,0	1.644	388
8. N Trieste	800	8,5	1.837	223
9. C Prato	478	10,8	1.886	245
10. N Como	438	8,5	1.918	215

LE 10 PROVINCE CON LA MAGGIOR DIFFUSIONE DI CASE SIGNORILI

PROVINCIA	NUMERO UNITÀ	CASE IN A/1 ▼ OGNI 100*	RENDITA CATASTALE MEDIA - In euro	% UNITÀ NEL CAPOLUOGO
	0 1.000 2.000 3.000 4.000		0 2.000 4.000 6.000	
1. C Firenze	3.643	0,82	2.238	80,1%
2. N Genova	3.391	0,80	3.415	81,3%
3. N Trieste	800	0,70	1.837	98,4%
4. C Prato	478	0,46	1.886	97,9%
5. N Biella	319	0,44	1.831	80,3%
6. N Vercelli	210	0,27	1.579	74,3%
7. S Napoli	2.462	0,26	2.695	64,7%
8. N Milano	3.757	0,22	5.130	91,3%
9. S Taranto	435	0,21	996	9,4%
10. N Imperia	293	0,18	2.685	1,0%

I DIECI CAPOLUOGHI CON LA RENDITA CATASTALE PIÙ ALTA

CAPOLUOGO	NUMERO UNITÀ	N. VANI MEDI	▼ RENDITA CATASTALE MEDIA - In euro	SUPERFICIE MEDIA STIMATA IN MQ
	0 1.000 2.000 3.000 4.000		0 2.000 4.000 6.000	
1. C Roma	2.691	10,9	5.757	297
2. N Venezia	237	16,0	5.621	573
3. N Milano	3.430	12,7	5.335	306
4. N Padova	120	14,7	5.252	486
5. C Siena	57	15,1	5.146	439
6. N Bologna	106	13,7	5.000	485
7. S Cagliari	21	20,9	4.953	592
8. C Pesaro	6	24,8	4.811	544
9. N Verona	45	14,4	4.635	481
10. S Bari	27	11,5	4.352	304

(*) Ogni 100 abitazioni accatastate in categoria A/1, A/2 e A/3. Fonte: elaborazione su Statistiche catastali 2024, agenzia delle Entrate

IL TREND

Come è cambiato
il numero
di abitazioni
in categoria A/1

