



LA NUOVA REALTÀ NEL CAMPO DELLA CONSULENZA E DEI SERVIZI A 360° PER L'ARTE, LA CREATIVITÀ E L'ARCHITETTURA.

ACAM Srl, società fondata dall'Arch. Damiano Minozzi e dall'Avv. Pietro Ilardi, è una realtà che persegue l'obiettivo di fornire servizi a 360° nel mondo dell'arte, dell'architettura e della creatività in generale. Tutto questo è reso possibile grazie ad un *network* di collaboratori e professionisti esterni in grado di affrontare in maniera specialistica, unitaria ed armonizzata i singoli aspetti che coinvolgono la materia.

La società ACAM (*Art, Creativity, Architecture Management*) offre la sua consulenza specializzata coordinando e gestendo ogni apporto professionale in un organismo unico.

Il dottor Francesco Pelagallo, Commercialista e Revisore Legale, Dottore di Ricerca in Economia Aziendale, professionista facente parte del Network ACAM nel settore economico e fiscale, fa il punto sulla campagna intrapresa in questi ultimi mesi dall'amministrazione capitolina per quanto riguarda la revisione del classamento e della rendita catastale di decine di migliaia di immobili, evidenziando le criticità del metodo adottato e le opportunità di difesa in capo al contribuente.

Roma, il 19 Marzo 2014

ACAM S.r.l.

**La revisione del classamento ai sensi dell'art. 1 co. 335 della legge 30 dicembre 2004 n. 311:
il caso della Capitale.**

Dalla fine di novembre dello scorso anno, gli uffici postali della Capitale stanno avendo un bel da fare per recapitare centinaia di migliaia di buste di colore verde ai proprietari di immobili siti in una delle diciassette microzone (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) considerate dall'Agenzia delle Entrate-Territorio "anomale" per una presuppunta significativa differenza tra il valore di mercato e quello catastale (scostamento superiore al 35% rispetto allo stesso rapporto riferito all'insieme delle microzone comunali).

Gli sfortunati destinatari di tali missive vengono a trovarsi tra le mani un avviso di accertamento che li avverte che gli immobili di loro proprietà, ricadenti nelle zone "incriminate", sono stati interessati dai processi di revisione del classamento ai sensi dell'articolo 1 comma 335 della legge 30 dicembre 2004 n. 311 (Legge Finanziaria del 2005), col fine di perequare le rendite catastali e superare le presunte disomogeneità riscontrate; infatti, sostiene l'Agenzia, "a fronte della progressiva trasformazione urbana e socio-economica, i classamenti catastali sono rimasti in buona parte immutati nel tempo e non rappresentano più le effettive redditività, che hanno subito un incremento notevolmente superiore a quello riscontrato in altre microzone della città, anche successivamente alla revisione generale degli estimi, riferita al biennio economico 1988-1989 (DM 27 settembre 1991)".

Tale azione massiva di variazione dei classamenti condotta dall'Agenzia (circa 175.000 variazioni su circa 224.000 immobili siti nelle microzone "anomale") si è imposta tra i fatti di rilievo della vita della Capitale: nelle occasioni di ritrovo o nei luoghi di aggregazione, quando (molto di frequente!) qualcuno con imbarazzo affronta l'argomento, si ritrova accerchiato da compagni di sventura che sommessamente chiedono "...allora, anche a te hanno notificato l'avviso di accertamento...?!", mentre altri si domandano se e quando seguiranno la stessa sorte.

Sta di fatto che, a parte i "discorsi di salotto" incentrati su riflessioni quali il corretto rapporto tra amministrazione finanziaria e cittadini, e l'equità, la congruenza e la tempestività di tali azioni amministrative rispetto alla situazione socio-economica attuale, il proprietario dell'immobile colpito dall'avviso di accertamento debba ponderare la scelta tra:

- a) accettare passivamente la variazione di classamento apportata dall'amministrazione finanziaria;
- b) attivarsi per fare valere le proprie ragioni, presentando ricorso entro lo scadere dei sessanta giorni dalla data della notifica dell'avviso di accertamento.

Ma quale è la scelta giusta? Appare evidente che la valutazione debba essere effettuata caso per caso sulla base di vari elementi, tra i quali quelli tecnici (caratteristiche intrinseche ed estrinseche del singolo immobile) ed economici (rapporto costi/benefici di un eventuale ricorso), considerando comunque che, se è vero che all'interno del Comune di Roma erano riscontrabili dei casi di unità immobiliari aventi un classamento non più attuale, come ad esempio abitazioni ultrapopolari (A/5), popolari (A/4) od economiche (A/3), si alimenta il sospetto che un'azione dell'amministrazione finanziaria di tale portata, contestabile sotto molteplici aspetti nella sostanza e nella forma, sia ben lontana dal dichiarato obiettivo di perequare le rendite catastali e superare le presunte disomogeneità riscontrate, ma celi invece un ulteriore tentativo di portare, ad ogni costo, risorse alle (disastrose) casse pubbliche focalizzando il prelievo sul patrimonio immobiliare (la tanto discussa patrimoniale), dato lo stato di saturazione raggiunto dalle imposte dirette ed indirette. Tale sospetto risulterebbe confermato anche dai dati forniti di recente dalla CGIA (Confederazione Generale Italiana dell'Artigianato), la quale denuncia una "impennata" del gettito riconducibile al possesso di immobili che, secondo quanto dichiarato, sarebbe cresciuto del 78% dal 2007 ad oggi.

A quanto sopra, peraltro, deve essere sommato l'apprestarsi della riforma del Catasto e della revisione degli estimi che, verosimilmente, comporterà un ulteriore aumento delle rendite catastali (c'è quindi il rischio di un aumento sull'aumento).

I giorni passano veloci: i destinatari degli avvisi di accertamento ancora in tempo per decidere se opporsi alla revisione di classamento devono prendere in fretta una decisione. Ma, se è vero che le necessarie valutazioni sul da farsi sono assolutamente soggettive, è altrettanto vero che ogni qualvolta sia percepita l'illegittimità delle pretese dell'amministrazione finanziaria, è diritto inviolabile del contribuente difendersi con tutti gli strumenti a lui riconosciuti dalla Legge, ingoiando il boccone amaro di dover (anche) versare il contributo unificato di € 120 per la costituzione in giudizio (da un calcolo semplicistico sui numeri della Capitale, considerando prudentemente una percentuale di impugnazione pari al 50%, risulta un gettito per le casse pubbliche di $€ 120 \times 175.000 \times 50\% = € 10.500.000$ solo per il contributo unificato). I giochi ormai sono quasi fatti: le Commissioni tributarie adite diranno chi ha ragione.

Roma, il 19 Marzo 2014

Francesco Pelagallo