

“Il pasticcio degli estimi”: Le proposte di Congedo

LECCE – Saverio Congedo, candidato alle primarie per la scelta del candidato sindaco di centrodestra a Lecce, e Maurizio Villani, avvocato tributarista patrocinante in Cassazione, hanno affrontato questa mattina in conferenza stampa due questioni che, in questi giorni, stanno tenendo sulle spine i contribuenti leccesi: la vicenda del riclassamento degli estimi catastali e quella relativa al pagamento della tassa sui passi carrai.

Il classamento degli estimi catastali è disciplinato da una norma del 1949 che afferma che questo deve tener conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile. Nel 2004 venne varata una legge che consentiva ai Comuni di riclassificare gli immobili in caso di scostamento significativo tra i valori catastale e di mercato degli immobili.

Il Comune di Lecce nel 2010, quando si era ancora in regime Ici, quindi prima dell'inasprimento della tassazione determinato dal passaggio all'Imu, individuava uno scostamento medio tra i due valori prima del 35%, a luglio, e successivamente del 43%, a ottobre, dividendo inoltre la città in due micro-zone. In altre parole, immobili che avevano un valore di mercato di 143, pagavano le tasse come se ne valessero solo 100. La stessa delibera, poi, affidava all'Agenzia del Territorio il compito di effettuare il riclassamento degli immobili.

Il riclassamento, quindi, di quasi 70 mila immobili della città, veniva avviato a novembre 2010 dall'ente competente, l'Agenzia del Territorio. È in quella sede, nell'operazione di riclassamento svolta dall'Agenzia, che sorge il problema a cui la Magistratura Tributaria ha ricollegato il profilo di illegittimità del procedimento nella recente sentenza della Cassazione. In sostanza, nella sentenza si contesta

all'Agencia del Territorio di aver effettuato quella riclassificazione innalzando in maniera automatica e indiscriminata il classamento di tutti gli immobili alla classe immediatamente superiore, senza procedere invece ad una valutazione analitica come la legge prevede.

“Da allora – ricorda Congedo – nessuna amministrazione comunale ha mai revocato quelle delibere che avviavano la procedura di riclassamento, neanche quella guidata da Salvemini. Non lo hanno fatto per una ragione molto semplice, e cioè che in mancanza di un appiglio solido, che oggi invece la sentenza della Cassazione fornisce, quella decisione avrebbe rischiato di determinare un danno erariale di cui sarebbero state chiamate a rispondere”. Oggi, però, si è venuta a creare una situazione di disparità di trattamento fiscale tra coloro, da una parte, che hanno presentato ricorso alla Magistratura Tributaria, vincendolo, e coloro che non hanno presentato ricorso o lo hanno fatto seguendo altri canali giurisdizionali. A fronte di questa situazione, l'ipotesi di lavoro esposta durante la conferenza stampa riguarda la possibilità che il Comune di Lecce revochi in sede di autotutela le delibere di giunta del 2010 (DGR 639 del 29/7/2010 e 746 del 11/10/2010) con le quali l'Amministrazione comunale ha attivato la procedura della revisione del classamento delle unità immobiliari. Successivamente, “si dovrebbe concordare con l'Agencia delle Entrate il conseguente ritiro della determinazione dell'Agencia del Territorio del 29/11/2010. A quel punto si potrebbe procedere ad una nuova revisione del classamento e delle rendite degli immobili, magari aumentando sensibilmente il numero delle micro-zone, facendo tesoro dei rilievi mossi dalla Magistratura Tributaria. Questo permetterebbe da un lato di evitare che condomini di uno stesso stabile, con appartamenti identici, abbiano una ingiustificata ed illegittima diversa tassazione, dall'altro di avere eventualmente una rivalutazione delle rendite catastali sulla base dell'effettivo incremento di valore degli immobili”.

La seconda questione affrontata, invece, è stata quella

relativa alle notifiche di accertamento che i contribuenti leccesi si sono visti recapitare, relative a presunte tasse non versate per i passi carrabili nell'anno 2013.

Il Comune di Lecce, però, ha stabilito fin dal 2000, a valere dal 2001, di abolire quelle tasse con una delibera che poi è stata ripresa anche da delibere successive. In particolare, nella delibera del consiglio comunale del 2004, oltretutto, si specificava che tale abolizione era da considerare efficace anche per gli anni successivi, fino ad un eventuale espresso passo indietro da parte del Comune. Passo indietro che effettivamente c'è stato, ma soltanto nel 2018 da parte dell'amministrazione Salvemini. La proposta è quindi quella di annullare, sempre in autotutela, quelle notifiche essendo da considerarsi, delibere alla mano, relative a tasse assolutamente non dovute, anche per evitare che partano ulteriori ingiustificate notifiche relative agli anni successivi al 2013.

Entrambe le soluzioni prospettate, che secondo i relatori già l'amministrazione Salvemini avrebbe potuto e dovuto adottare, potrebbero essere valutate oggi dal Commissario comunale e rappresentano, in ogni caso, l'impegno che il candidato Congedo ha assunto ufficialmente, in caso di elezione alla carica di Sindaco della città di Lecce.