

# PEREQUAZIONE CATASTALE

## L'ESPERIENZA DEL COMUNE DI MANTOVA



# LA PEREQUAZIONE

- **LA DEFINIZIONE:**

è un'attività amministrativa tesa a eliminare una discriminazione o uno svantaggio di natura fiscale, giuridica o pensionistica.



**PER IL COMUNE PEREQUAZIONE FISCALE SIGNIFICA  
PEREQUAZIONE CATASTALE**



un prelievo sugli immobili più equo

# IL TERRITORIO

## COMUNE DI MANTOVA

- superficie: circa **64 KM<sup>2</sup>**
- abitanti: **49.276** (rilevazione al 31.12.2020)
- sistema insediativo: circa **96** edifici per **KM<sup>2</sup>**



# IL TERRITORIO

## STOCK IMMOBILIARE CENSITO AL CATASTO FABBRICATI:

- unità immobiliari con rendita: **56.836** (rilevazione settembre 2021)
- unità immobiliari ad uso abitativo: **51.486**
- unità immobiliari ad uso non abitativo: **5.350**



unità ad uso abitativo: **90,6%**



unità ad uso non abitativo: **9,4%**

# IL TERRITORIO

## DISTRIBUZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO :

- Categoria catastale **A/2** ( abitazioni di tipo civile): **16.024**
- Categoria catastale **A/3** (abitazioni di tipo economico): **11.604**
- Categorie catastali **A/1, A/8, A/9** (abitazioni di lusso): **116**
- Categoria catastale **A/4** ( abitazioni di tipo popolare): **1.070**
- Categoria catastale **A/5** ( abitazioni di tipo ultrapopolare): **303**

(rilevazione settembre 2021)

# IL GETTITO IMU NEL COMUNE DI MANTOVA

## ANNO 2020

<b>FABBRICATI</b> (altri fabbricati, fabbricati D quota Comune, fabbricati rurali, beni merce)	<b>€ 19.192.113,00</b>	<b>GETTITO COMPLESSIVO</b>  <b>€ 20.464.186,00</b>
<b>TERRENI E AREE FABBRICABILI</b>	<b>€ 1.179.756,00</b>	
<b>FABBRICATI D quota Stato</b>	<b>€ 5.397.132,00</b>	

# VALORE CATASTALE E VALORE COMMERCIALE

## ➤ STUDIO NOMISMA – IL SOLE 24 ORE (pubblicato il 30 agosto 2021)

Confronto nelle città capoluogo tra il valore catastale medio delle abitazioni di categoria A/2 ed A/3 ed i prezzi medi di mercato rilevati a fine 2020

➡ Mantova è tra i 10 capoluoghi in cui il prezzo medio di mercato è inferiore al valore catastale medio.

➡ Appartamento di 90 metri quadrati: valore catastale medio € 105.885,00 - valore di mercato medio € 88.568,00

➡ MOTIVO ??

# GLI STRUMENTI

## LE PROCEDURE DI REVISIONE E RETTIFICA DELLE RENDITE CATASTALI

- articolo 3, comma 58 Legge n.662/1996: il Comune richiede all'Agenzia delle Entrate - Territorio di riesaminare un determinato classamento, una volta verificata la mancata o incompleta o insufficiente valutazione dell'immobile.
- articolo 1, comma 336 Legge n.311/2004: il Comune, constatata la presenza di immobili di proprietà privata non dichiarati in catasto ovvero la sussistenza di situazioni di fatto non più coerenti con i classamenti catastali per intervenute variazioni edilizie, richiede al proprietario la presentazione di atti di aggiornamento catastale (Doc-fa) e contestualmente comunica all'Agenzia delle Entrate-Territorio di aver fatto tale richiesta al proprietario.
- articolo 34-quinquies Legge n.80/2006: l'Agenzia delle Entrate- Territorio fornisce periodicamente al Comune gli atti di aggiornamento catastale (Doc-Fa) presentati dai proprietari. Il Comune può così verificarne la coerenza rispetto alle informazioni in suo possesso (autorizzazioni edilizie, elaborati grafici, ecc) e segnalare all'Agenzia eventuali discrepanze.



# L'ATTIVITA' DEL COMUNE DI MANTOVA

## GLI INTERVENTI SULLE CATEGORIE CATASTALI A/5 E A/4

➔ Attività svolta autonomamente dall'Ufficio Tributi dal 2015 al 2017

➔ Estrazione del 6 febbraio 2015: **450** unità immobiliari di categoria **A/5**

**1.704** unità immobiliari di categoria **A/4**

➤ La categoria catastale **A/5** - abitazioni di tipo ultrapopolare – individua unità immobiliari totalmente prive di servizi ed impianti igienici interni ed autonomi, mancanti di impianti tecnologici e inserite in complessi immobiliari fatiscenti ed in pessimo stato di conservazione.

➤ La categoria catastale **A/4** individua unità immobiliari con strutture ordinarie in cattivo stato di conservazione, prive di servizi ed impianti igienici interni ed autonomi, con scarsa dotazione di impianti tecnologici.

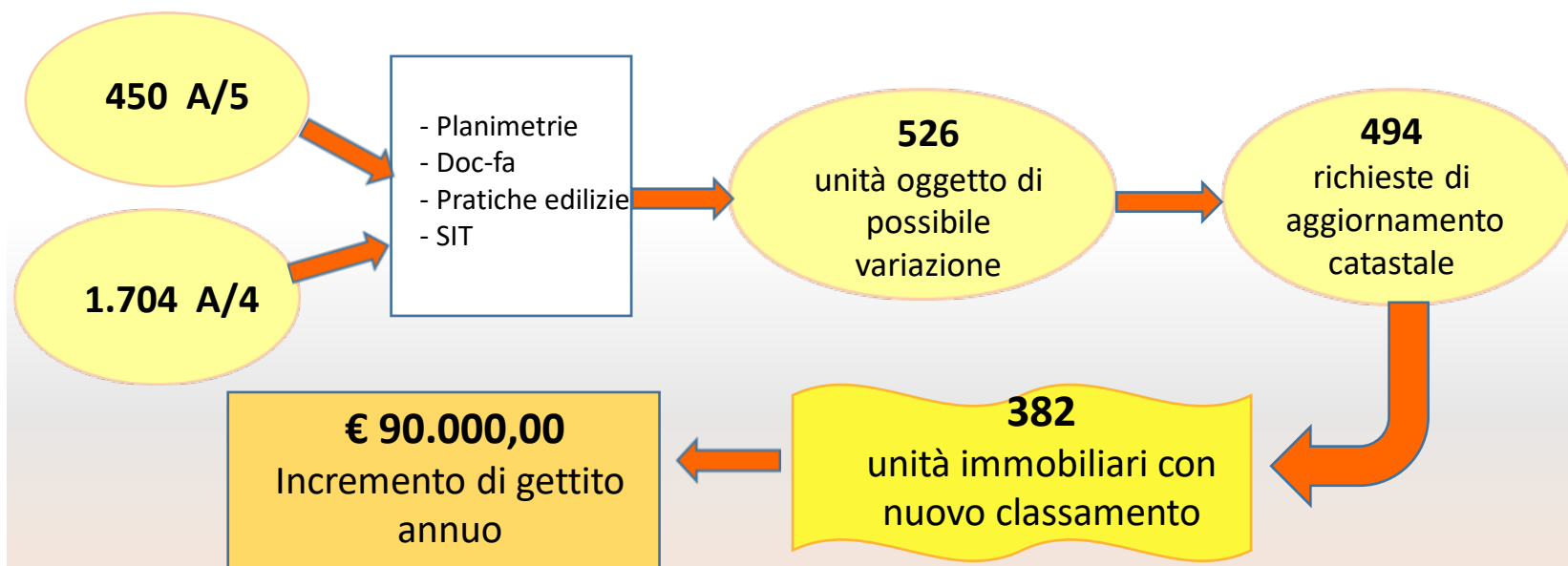


**CLASSAMENTI OBSOLETI**

# L'ATTIVITA' DEL COMUNE DI MANTOVA

## GLI INTERVENTI SULLE CATEGORIE CATASTALI A/5 E A/4

➔ ATTIVAZIONE DELLA PROCEDURA EX ART.1, COMMA 336 LEGGE n.311/2004



# L'ATTIVITA' DEL COMUNE DI MANTOVA

## GLI INTERVENTI SUGLI IMMOBILI NON RESIDENZIALI

➔ Attività svolta da soggetto esterno a partire dal settembre 2020

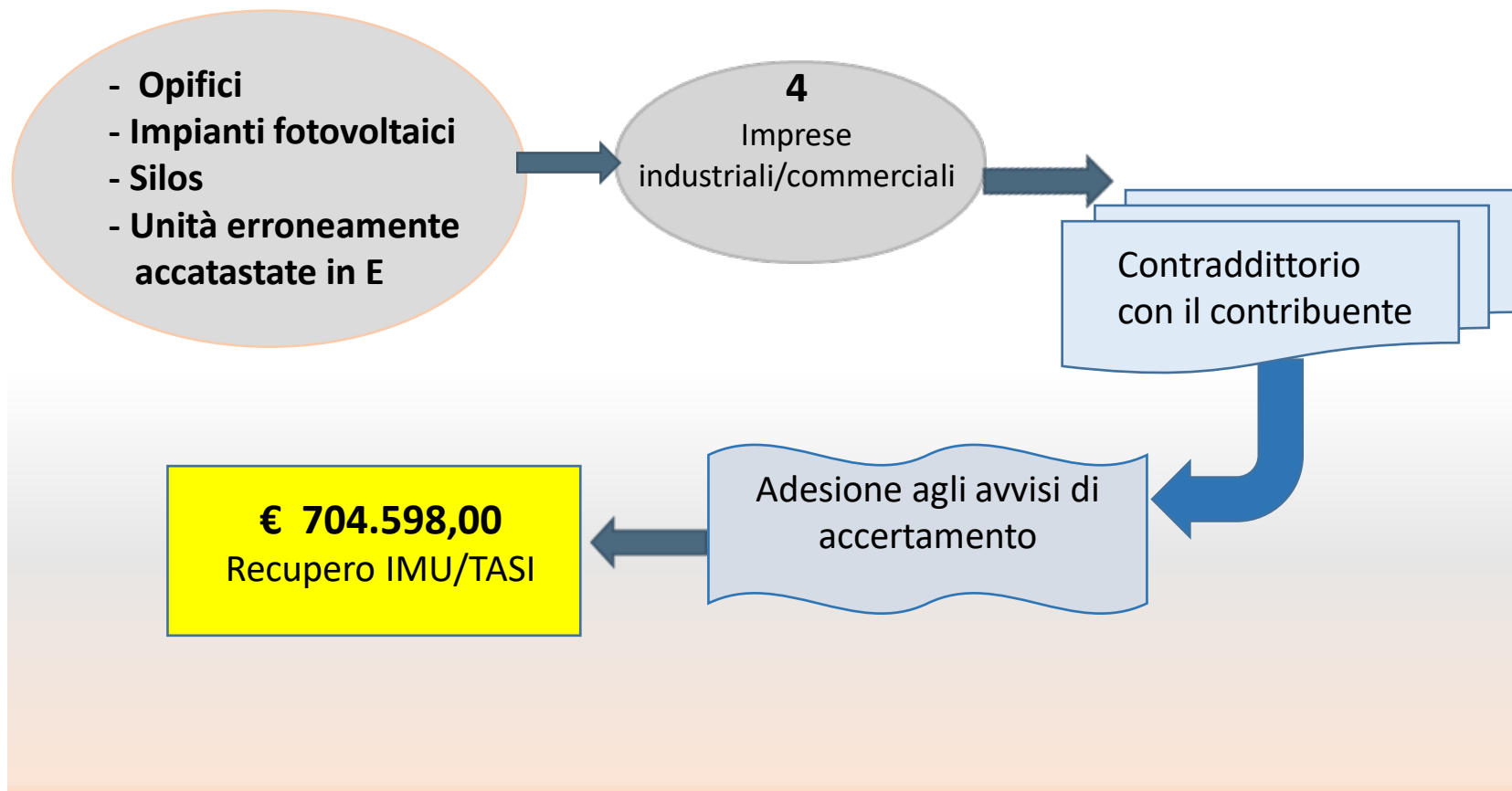


➤ **Gruppo catastale D**: immobili «a destinazione speciale», costruiti per speciali esigenze di un'attività industriale o commerciale. La determinazione della rendita catastale avviene per stima diretta.

➤ **Gruppo catastale E**: immobili destinati ad uso pubblico (stazioni per servizio di trasporto, infrastrutture ferroviarie, altre destinazioni particolari). Gli immobili del gruppo E sono esenti dall'IMU.

# L'ATTIVITA' DEL COMUNE DI MANTOVA

## GLI INTERVENTI SUGLI IMMOBILI NON RESIDENZIALI



# I PROGETTI IN CORSO



Prosecuzione da parte dell'ufficio tributi dell'attività di verifica dei classamenti delle unità immobiliari ad uso abitativo



Nuovo affidamento del servizio per la prosecuzione della verifica dei classamenti delle unità immobiliari ad uso non abitativo

**GRAZIE PER L'ATTENZIONE !**