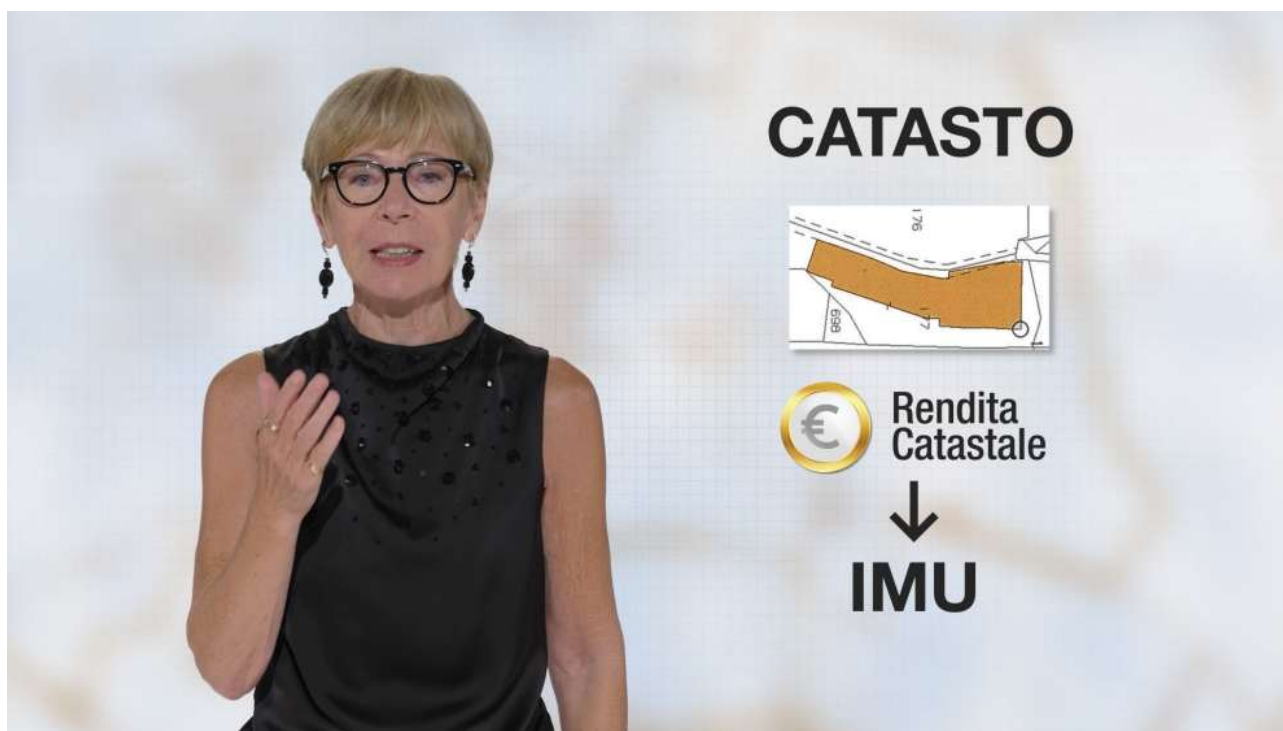


Le seconde case e il Catasto: ecco chi paga (ingiustamente) più Imu e chi è avvantaggiato di Milena Gabanelli e Simona Ravizza

(Fonte: <https://www.corriere.it/> 16 ottobre 2026)



Oggi in Italia a decine di migliaia di proprietari pagano imposte sulla casa più alte del dovuto, ma non lo sanno. Ad altri, invece, viene consentito di **pagare meno**, e questi ultimi lo sanno benissimo. Il motivo è che nel **Catasto**, il registro pubblico che dice dove si trova un immobile, quanto è grande, quali caratteristiche ha e quanto deve rendere ai fini fiscali, **i valori delle nostre abitazioni sono fermi al 1989**.

Dalle statistiche del Dipartimento delle Finanze risultano **25,5 milioni di proprietari immobiliari**. Se sei riuscito a comprarti casa, e poi magari ne hai ereditata una seconda dai tuoi genitori, oppure sei proprietario del tuo negozio, quando senti parlare di una revisione del Catasto ti si accappona la pelle. **Chiariamolo subito: un aggiornamento non farebbe spendere un centesimo in più sull'abitazione principale**, perché sulla prima casa l'Imu non si paga. L'unica eccezione sono le abitazioni di lusso, che rappresentano lo 0,2 per cento del totale. **Per la seconda casa, o per un negozio, invece, le cose cambierebbero**. Per capire di quanto, in più o in meno, bisogna innanzitutto vedere su quali basi viene calcolata l'Imu, e non è quello del valore della casa sul mercato.

Il tipo di casa

Un immobile, a seconda del tipo di abitazione (popolare, civile o signorile), viene classificato in una determinata categoria; può avere l'ascensore, un certo numero di servizi igienici, impianti ad alto o basso consumo energetico, che, insieme alla zona in cui si trova, viene inquadrato in una determinata classe. **A categoria e classe corrisponde poi una tariffa, che viene moltiplicata per**

le dimensioni dell'immobile. Il risultato è la rendita catastale.

Da questa rendita, attraverso altri coefficienti stabiliti dalla legge, si arriva alla base su cui calcolare l'Imu. Sulla cifra ottenuta si applica un'aliquota ordinaria dello 0,86 per cento, che il Consiglio comunale di riferimento può aumentare fino all'1,06 per cento oppure ridurre fino a zero.

Il problema è che in **37 anni** i quartieri sono cambiati, mentre i valori catastali no. Una nuova fermata della metropolitana può aver fatto salire i prezzi di un'intera zona. **L'apertura di un'università o di un grande polo di uffici può aver trasformato una periferia in un quartiere molto richiesto.** Ma può anche essere successo il contrario: **là dove una fabbrica è stata dismessa e sono spariti posti di lavoro, dove hanno chiuso i negozi, dove si è esteso il degrado urbano, dove c'è stato uno spopolamento, le case hanno perso valore. Tutto questo il Catasto non lo registra.**

L'Imu con i valori catastali aggiornati (seconda casa)



Ad aggiornarlo ci hanno provato Romano Prodi nel 1998 e nel 2006, Mario Monti nel 2012, i governi di Enrico Letta e Matteo Renzi nel 2013-2014 e Mario Draghi nel 2022. Non ci sono riusciti. Perché appena si parla di Catasto scatta l'allarme: «Aumenteranno le tasse sulla casa!». Nel 2022 Giorgia Meloni arriva a definire la riforma proposta dal governo Draghi «l'ennesima mattanza sociale». Purtroppo è l'ennesima bugia. Cosa succederebbe davvero lo vediamo direttamente sul campo.

Chi paga di più e chi di meno

A Roma, nel quartiere Prati, un appartamento di 104 metri quadrati ha un valore fiscale di 224.503 euro, mentre sul mercato vale 582.400 euro. Oggi il proprietario paga 2.380 euro di Imu; con valori aggiornati ne pagherebbe 3.215: 835 euro in più. A Torre Spaccata, periferia est di Roma, un appartamento di 88 metri quadrati paga 1.334 euro; con valori aggiornati ne pagherebbe 996: 338 euro in meno.

Gli esempi

Roma



A Torino, nel quartiere Castello, un appartamento di 136 metri quadrati oggi paga 828 euro; con valori aggiornati ne pagherebbe 1.727: 899 euro in più. A Mirafiori Nord, un appartamento di 86 metri quadrati paga 1.469 euro; con valori aggiornati ne pagherebbe 663: 806 euro in meno.

Torino



A Milano trovare un'abitazione per cui l'Imu diminuirebbe è molto più difficile. Nel centro storico, tra Duomo, San Babila, Montenapoleone, Missori e Cairoli, un'abitazione di 106 metri quadrati ha un valore catastale di 410.397 euro e uno di mercato di 1.038.800 euro. L'imposta salirebbe da 4.350 a 5.735 euro: 1.385 euro in più. A Bari accade il contrario. Nel quartiere San Pasquale, un appartamento di 140 metri quadrati passerebbe da 1.853 a 1.449 euro di Imu, con una riduzione di 404 euro.

Milano



Bari



Zona S. Pasquale 2

Superficie: 140 m²

Valore
di mercato
262.500 €

Valore
catastale

Imu

Oggi

174.831 €

1.853 €

Valore equo 136.719 €

1.449 €

-404 €

Fonti: visure catastali e valore delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Omi) - Agenzia delle Entrate

Le differenze si vedono anche tra province. **A Biella, Alessandria, Torino, Pordenone, Ferrara, Campobasso, Isernia, Foggia, Viterbo e Siracusa**, con i valori aggiornati l'Imu sarebbe in media più bassa. Mediamente più alta invece nella provincia di **Sondrio, Cuneo, Brescia, Bolzano, Trento, Verona, Rimini, Fermo, Pesaro-Urbino, Lucca**.

Le province

Le 10 dove si pagherebbe meno Imu (media)



Le 10 dove si pagherebbe più Imu (media)



Fonti: visure catastali e valore delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Omi) - Agenzia delle Entrate

Infografica di Cristina Pirola

Come abbiamo fatto i conti

Per ogni appartamento abbiamo confrontato il valore catastale, ricavato dalle visure, con quello di mercato, stimato dall'[Osservatorio del mercato immobiliare](#) (Omi) dell'Agenzia delle Entrate. Abbiamo poi riportato tutte le abitazioni allo stesso rapporto tra i due valori: **1,92, la media nazionale**. Infine abbiamo ricalcolato l'Imu applicando a tutti gli immobili la stessa aliquota, l'**1,06 per cento**. Tutti i calcoli sono stati effettuati secondo i criteri indicati nella pubblicazione [«Gli immobili in Italia» a cura del Dipartimento delle Finanze e Agenzia delle Entrate](#).

Aggiornare il Catasto dunque non significa aumentare indistintamente l'Imu. Sulla prima casa, come abbiamo detto, non cambierebbe nulla. Sulle altre, alcuni pagherebbero di più e altri di meno. **A parità di gettito complessivo per lo Stato, il prelievo sarebbe distribuito in modo più uniforme rispetto al valore attuale degli immobili**: chi oggi è avvantaggiato da valori catastali molto bassi rispetto a quelli di mercato avrebbe un aggravio, chi si trova nella situazione opposta un sollievo.

Quello che il Catasto non vede

Ci sono anche immobili che nel frattempo sono cambiati senza che il Catasto sia stato aggiornato, e immobili che nel Catasto non risultano affatto.

Una ristrutturazione, un ampliamento o un cambio di destinazione d'uso che avrebbero dovuto essere dichiarati e invece non è stato fatto. **Una casa popolare può essere diventata un appartamento di pregio, un vecchio magazzino un loft, un ufficio un'abitazione**. Per far emergere quello che oggi sfugge, l'Agenzia delle Entrate ha avviato una **ricognizione degli immobili non censiti**, con l'obiettivo di completare la mappatura entro la fine del **2027**.

Parallelamente vengono controllati **gli immobili che hanno beneficiato di fondi pubblici per i lavori di riqualificazione**, per verificare se gli interventi abbiano modificato caratteristiche e redditività dell'immobile al punto da rendere necessario un aggiornamento catastale. Nel 2025 l'Agenzia delle Entrate ha inviato circa 15.300 lettere di *compliance*. Sui primi **3.500 controlli** conclusi al **31 dicembre 2025**, circa **1.050 immobili** erano già regolarizzati, per **900** viene accertata l'assenza dell'obbligo di aggiornamento e per **1.550 c'è invece la necessità di farlo**. Non aggiornare il Catasto, insomma, significa lasciare fuori abusi, tutto quello che non risulta e continuare a tassare sulla base di valori vecchi di **37 anni**, facendo pagare di più a chi ha di meno e di meno a chi ha di più. **Non serve grande coraggio per fare questa riforma, ma solo rispetto per il principio di equità**.