

TOP NEWS FINANZA LOCALE

TOP NEWS FINANZA LOCALE

16/02/2009 Il Sole 24 Ore Le funzioni limitano le partecipate	4
16/02/2009 Il Sole 24 Ore ANCI RISPONDE	5
16/02/2009 Il Sole 24 Ore La busta paga dei segretari	7
16/02/2009 Il Sole 24 Ore Affidamenti salvi nelle società private	9
16/02/2009 Il Sole 24 Ore Investimenti al nodo preventivi	10
16/02/2009 Il Sole 24 Ore Pirati al volante, nuova offensiva contro alcol e droga	11
16/02/2009 Il Sole 24 Ore Stato e Comuni perdono in totale oltre 3 miliardi	12
16/02/2009 Il Sole 24 Ore In nota integrativa le scelte che salvano i consuntivi 2008	13
16/02/2009 Il Sole 24 Ore Affitti, 500mila contratti in nero	15
16/02/2009 Il Sole 24 Ore La «vittoria» tardiva di Rimini	18
16/02/2009 Il Sole 24 Ore Le microzone dimenticate	19
16/02/2009 Il Sole 24 Ore L'esenzione Ici «cade» in 200 città	20
16/02/2009 Il Sole 24 Ore Sui nuovi «classamenti» in campo solo 600 sindaci	21
16/02/2009 Gazzetta di Mantova - Nazionale Conti comunali in crisi Le ricette per uscirne	24

16/02/2009 Il Tirreno - Montecatini	25
Non si paga l'Ici sui fabbricati rurali	
16/02/2009 La Voce di Romagna	26
Emilia-Romagna, disabitate 42 case ogni 100 abitanti	
16/02/2009 Affari Finanza	27
Mattone di Stato, Tremonti ci riprova	
16/02/2009 Corriere Economia - ECI	29
La Sfinge, il sindaco e i soldi dei vescovi	

TOP NEWS FINANZA LOCALE

18 articoli

Società degli enti. Lettura restrittiva della Finanziaria 2008 sulla creazione o il mantenimento di quote

Le funzioni limitano le partecipate

Per la Corte conti sono lecite solo se legate alla «mission» istituzionale LA PROCEDURA La valutazione deve concentrarsi sull'oggetto sociale e il via libera va motivato

Anna Guiducci

La costituzione di società o il mantenimento di partecipazioni da parte degli enti locali presuppone la funzionalizzazione dell'attività di carattere imprenditoriale alla cura di interessi generali giuridicamente qualificabili in termini di funzioni o di servizi pubblici.

Questo è l'importante principio ribadito dalla Corte dei conti, sezione giurisdizionale per il Veneto, nel parere 5/2009, reso in merito all'articolo 3, commi 27-32, della Finanziaria 2008.

La valutazione, da effettuare caso per caso, del legame esistente fra l'attività economica, individuata nell'oggetto sociale, e la mission istituzionale dell'ente è un'analisi propedeutica rispetto a qualunque scelta strategica consiliare.

Il comma 27, secondo i giudici contabili, mira a limitare il sempre più frequente abuso di forme privatistiche da parte delle Pa, ma anche a ridurre i costi di organismi societari che, attraverso strumenti pubblicistici, eludono il rischio d'impresa e falsano il confronto concorrenziale.

La norma, che si applica a tutta la pubblica amministrazione, amplia il disposto dell'articolo 13 del Dl 223/06 positivizzando un rapporto di stretta necessità (e non più solo di strumentalità) tra il perseguimento delle finalità istituzionali dell'ente e l'attività esercitata attraverso strutture societarie.

L'oggetto sociale dunque deve rappresentare elemento dirimente nella valutazione (motivata) di stretta necessità tra le attività imprenditoriali e le funzioni amministrative (proprie o conferite secondo criteri di sussidiarietà, differenziazione ed adeguatezza) di Comuni, Province e Città metropolitane.

Se il Tuel fornisce un'indicazione generica delle funzioni amministrative attribuite a Comuni e Province, la struttura del bilancio (il cui modello è stato approvato con Dpr 194/96) individua espressamente le uscite in relazione alla tipologia di attività espletata e all'assetto organizzativo dell'ente, e può esser d'ausilio nell'analisi.

Il bilancio è infatti espressione, attraverso l'articolazione della spesa in funzioni e servizi, delle linee programmatiche di mandato che delineano la strategia politica di medio periodo dell'amministrazione. Anche lo Statuto, secondo la Corte, può costituire utile elemento di valutazione dell'attività istituzionale dell'ente, come definita dalle fonti legislative.

Se non sussiste il rapporto di stretta necessità (nell'accezione sopra chiarita) tra la mission pubblica e l'attività societaria, può comunque ammettersi l'adesione a organismi esterni preposti alla produzione di servizi di carattere economico generale (si veda in tal senso anche il parere 3/09 della sezione di controllo per il Trentino Alto Adige), siano essi esercitati in regime di mercato che non, purché abbiano un impatto immediato sulla collettività locale e quindi rientrino nei livelli di competenza del singolo ente.

Rientrano in questa categoria, continua il parere dei giudici veneti, i servizi offerti dalle grandi industrie di rete, quali quelli energetici, postali e di trasporto e telecomunicazioni, nonché la sanità, l'istruzione e i servizi sociali.

La valutazione, sempre rimessa alla competenza consiliare, in merito alle attività esercitabili attraverso lo strumento societario, non può inoltre prescindere, secondo quanto espresso nei pareri sopra richiamati, da considerazioni di ordine tecnico (ad esempio con riferimento a beni e servizi non altrimenti reperibili sul libero mercato o strutturalmente non erogabili dall'ente) o economico (legate ad analisi di costi/benefici), né dall'analisi sull'efficienza, efficacia ed economicità della gestione in un'ottica di lungo periodo e di responsabilità dell'azione amministrativa nei confronti del cittadino.

ANCI RISPONDE

Sulle scuole a rischio rilevazione concertata Sabrina Gastaldi

Il 28 gennaio in Conferenza Unificata è stata sottoscritta un'intesa sugli edifici scolastici a rischio. L'intesa giunge al termine dell'impegno portato avanti da Anci rispetto all'iniziale direttiva proposta dalla Protezione civile che, senza alcuna concertazione, prevedeva l'avvio di un'indagine per accertare lo stato degli elementi non strutturali negli edifici, sia pubblici sia privati, in tempi molto ristretti, senza collegamenti con l'Anagrafe dell'Edilizia scolastica e con le risorse a ciò dedicate. La direttiva prevedeva poi il coordinamento dei Prefetti e l'esclusione degli enti. A seguito delle obiezioni di Anci e dalle altre autonomie, si è riusciti a trasformare la direttiva in intesa con la riacquisizione da parte di sindaci e presidenti dei rispettivi ruoli istituzionali, ottenendo una revisione dei tempi e che le informazioni acquisite da tale rilevazione integrino l'anagrafe dell'edilizia scolastica. È stato inoltre previsto, su richiesta di Anci, che gli enti locali già in possesso di tali informazioni, potranno inviare le schede predisposte nell'intesa senza procedere a una nuova rilevazione. Con l'intesa si avvierà una attività straordinaria di ricognizione degli edifici scolastici connessa alla vulnerabilità degli elementi non strutturali, che consentirà di individuare le situazioni più a rischio e di metterle in sicurezza, con le risorse che il Governo si è impegnato a stanziare quanto prima. «Il Sole 24 Ore del lunedì» pubblica in questa rubrica una selezione delle risposte fornite dall'Ance ai quesiti (che qui appaiono in forma anonima) degli amministratori locali. I Comuni possono accedere al servizio «Ance-risponde» - solo se sono abbonati - per consultare la banca dati, porre domande e ricevere la risposta, all'indirizzo Internet Web www.ancitel.it. I quesiti non devono, però, essere inviati al Sole 24 Ore. Per informazioni, le amministrazioni possono utilizzare il numero di telefono 06762911 o l'e-mail «ancirisponde@ancitel.it». La cassetta del pronto soccorso

I presidi di primo soccorso sono a carico del Comune o a carico del dirigente scolastico?

Si ritiene che la dotazione dei mezzi di primo soccorso non rientri tra le spese che la legge 23/96 assegna alla competenza dei comuni. Peraltro, ma soltanto ai fini di dare una motivazione logica risposta su quanto richiesto, la normativa in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro impone al datore di lavoro l'obbligo di adottare tutte le misure generali di tutela della salute e di sicurezza dei lavoratori nei luoghi lavoro (articolo 15, lettera u, Dlgs 81/2008), facendo ricadere direttamente sulle figure competenti il rispetto dei relativi obblighi. E appare incongruo che le modalità di organizzazione e gestione dei servizi di cui alla richiesta siano legate alle scelte di un altro ente il quale dovrebbe intervenire quanto meno a livello finanziario.

I libri di testo

Annualmente sorgono problemi con i comuni appartenenti a Regioni o Province autonome perché ogni ente è convinto di non dover rimborsare alcunché al Comune che ha provveduto al pagamento dei testi scolastici dell'alunno non residente. Si chiede un parere in merito.

La fornitura gratuita dei libri di testo per la scuola primaria è disposta dall'articolo 42 del Dpr 616/77, trasfuso nell'articolo 156, comma 1, del Dlgs 297/94. Tale norma prevede che i libri siano forniti gratuitamente dal comune secondo le modalità stabilite dalla leggi regionali. Sul punto della competenza è del tutto normale che s'intenda riferita al comune di residenza. Riguardo alla fornitura dei libri di testo agli alunni non residenti anagraficamente, con o senza ripetizione nei confronti del comune di residenza, si sottolinea quanto segue. Esistono, per stessa riserva normativa, disposizioni regionali e queste disposizioni sono anche legate alle rispettive fonti statutarie. Nel caso "de qua" però non sembra esistere specifica normativa nella legislazione regionale che introduca deroghe al principio sulla competenza del comune di residenza. Pertanto si ritiene conforme al buon diritto la richiesta al comune di residenza del rimborso della spesa. Tuttavia, nel caso in cui alla spesa dei libri di testo concorra anche la Regione e che la relativa documentazione afferisca alla frequenza indifferente di alunni residenti e non residenti, la possibilità di ripetizione deve intendersi limitata

solo alla spesa che fa capo al comune di non residenza dell'alunno.

L'orario della materna

Il decreto Gelmini e la circolare del ministero dell'Istruzione n. 4 del 15 gennaio 2009 prevedono per le scuole dell'infanzia 40 ore settimanali e un tempo scuola di massimo 50 ore settimanali. La scuola per l'infanzia di questo Comune attua, in modo soddisfacente: 35 ore settimanali di "tempo scuola" e 52,50 ore settimanali complessive, compresi i servizi di accoglienza e post scuola. Si chiede se sia possibile mantenere il modello organizzativo in atto.

Si premette che la materia oggetto del quesito è ancora in via di definizione, per cui allo stato attuale si possono fornire le seguenti indicazioni. La circolare n. 4 del 2009 prende a riferimento l'orario di funzionamento delle scuole materne statali che si articola in otto ore giornaliere, potendo raggiungere un massimo di 10 giornaliere, come previsto dall'articolo 104 del Dlgs 297/94. Peraltro, la circolare fa salva l'autonomia delle istituzioni scolastiche di cui al Dpr 275/99, la quale deve essere adeguata ai diversi contesti, alle domande delle famiglie e alle caratteristiche specifiche dei soggetti coinvolti (articolo 1). Con riguardo al funzionamento delle scuole materne comunali l'articolo 30 del Ccnl 14 settembre 2000 prevede che ciascun ente, previa informazione sindacale, definisce le condizioni e le modalità ottimali per l'erogazione del servizio. E ciò rappresenta espressione del principio per il quale sono le singole amministrazioni a individuare le esigenze della comunità amministrata e porre in essere le azioni adeguate al loro soddisfacimento. E nel campo dell'istruzione questo principio appare limitato esclusivamente dalle norme generali dettate dallo Stato e dalla potestà legislativa concorrente delle Regioni a termini dell'articolo 118 della Costituzione. A livello di normativa statale, è stata individuata quella sopra menzionata, né sembra che il decreto Gelmini, DI 137/2008, né l'articolo 64 del DI 112/2008, richiamato nella circolare, pongano vincoli assoluti all'organizzazione delle scuole materne comunali, né ancora derogano alla contrattazione collettiva sulla materia. Pertanto si ritiene che il Comune possa continuare a mantenere l'orario nei termini in cui è stato articolato, fatte salve eventuali disposizioni regionali limitative di quanto richiesto.

Lettera

La busta paga dei segretari

L'articolo intitolato «La convenzione "gonfia" la busta paga», apparso sul Sole 24 Ore del 2 febbraio, fornisce un'interpretazione distorta del l'accordo integrativo sottoscritto in data 13 gennaio 2009 in materia di maggiorazione della posizione dei segretari degli enti locali per le sedi convenzionate

Nell'articolo si afferma che: «dal tenore letterale dell'accordo, va considerato il 25% dell'intera retribuzione aggiuntiva, calcolata come somma dello stipendio tabellare, dell'anzianità, del maturato economico e della retribuzione di posizione». E di seguito si legge ancora che: «con il nuovo accordo, la retribuzione aggiuntiva per sedi convenzionate rappresenta base di calcolo per la maggiorazione della retribuzione di posizione e si quest'ultima, per uniforme interpretazione, si calcola la stessa retribuzione per sedi convenzionate».

Le affermazioni sopra riportate sono errate e portano a conclusioni fuorvianti. In merito è utile ricordare come la possibilità di prevedere una maggiorazione della retribuzione di posizione sia espressamente consentita dall'articolo 41, comma 4, del vigente Ccnl che rinvia alla contrattazione decentrata integrativa nazionale per la disciplina di dettaglio.

L'articolo 1 del successivo Contratto collettivo integrativo di livello nazionale del 22 dicembre 2003 ha previsto la possibilità di riconoscere una maggiorazione della retribuzione di posizione, qualora ricorrano le condizioni in esso previste.

In realtà, l'esigenza di procedere alla sottoscrizione di un «nuovo accordo integrativo» è nata da motivazioni moralizzatrici e, quindi, diametralmente opposte rispetto a quelle palesate dall'articolo in questione.

Infatti, la precedente formulazione della disciplina contrattuale di livello nazionale e territoriale dava adito a diverse interpretazioni. Ne è scaturita la corresponsione in alcune ipotesi di enti convenzionati di più maggiorazioni di posizione in misura massima, con l'effetto di incrementare tale voce retributiva in misura notevolmente superiore al livello massimo previsto per ogni categoria di enti.

Tale interpretazione ha suscitato non poche perplessità nell'Agenzia e nei sindacati. in quanto consentiva di ricevere la maggiorazione di posizione nella misura massima in ogni ente presso il quale il segretario comunale prestava servizio, portando conseguentemente l'ammontare complessivo della stessa ben oltre il limite prefissato.

Ne discende che la tabella riportante i conteggi relativi alla vecchia disciplina non è corrispondente a tutte le possibili applicazioni che potevano scaturire dalla stessa. Non sono rare, infatti, ipotesi nelle quali la maggiorazione di posizione corrisposta in misura massima in ogni ente facente parte della convenzione produceva un effetto moltiplicatore.

Non è possibile, quindi assumere quale parametro di riferimento per il conteggio scaturente dalla vecchia disciplina il conteggio formulato nella tabella riportata nel l'articolo. Pertanto l'agenzia e i sindacati sono giunti all'accordo integrativo del 13 gennaio scorso.

Per le motivazioni sopra riportate si è giunti ad affermare all'articolo 1 dell'accordo integrativo del 13 gennaio scorso che: «la percentuale della maggiorazione della retribuzione di posizione in godimento, fissata dall'articolo 1 del contratto collettivo integrativo decentrato di livello nazionale del 22 dicembre 2003 nella misura del 50%, è insuperabile anche nel caso in cui la sede di segretaria sia una convenzione tra due o più comuni a prescindere dalla popolazione complessiva.».

Il secondo comma ha come unica finalità quella di fornire un criterio interpretativo per il calcolo dell'ammontare della retribuzione di posizione da porre a base per individuare la relativa maggiorazione.

Quindi, il corretto iter per calcolare la maggiorazione di posizione nelle sedi di segreteria convenzionata è il seguente:

esi prende a base del calcolo la retribuzione di posizione spettante per la fascia del comune;

rquesta si migliora del 25 per cento;

tsul totale dei due importi (convenzione + il 25% della stessa si calcola l'aliquota percentuale di maggiorazione riconosciuta al segretario con il massimo possibile del 50 per cento. L'importo della maggiorazione di posizione così scaturente non potrà però essere posto a base del calcolo della maggiorazione per sedi di segreteria convenzionata, che si calolerà quindi tenendo conto del tabellare comprensivo del rateo di tredicesima mensilità, e della posizione al netto della maggiorazione eventualmente riconosciuta.

Giovanna Marini

Direttore generale Agenzia nazionale segretari

Prendiamo atto dell'interpretazione fornita dall'agenzia nazionale dei segretari, che esplicita gli effetti applicativi ma non è immediatamente percepibile dal «tenore letterale» dell'accordo, affrontato nell'articolo. Tale lettura sarebbe stata forse più chiara se fosse stata espressa nel testo dell'accordo. Per quanto riguarda il confronto con la vecchia disciplina, invece, l'articolo prende a riferimento l'interpretazione corretta delle norme, e ovviamente non le «non rare» applicazioni difformi, e più generose, di cui è la stessa agenzia a dare notizia.

(T.Gr. e M.Zamb.)

Riscossione. L'aumento di capitale

Affidamenti salvi nelle società private

Gianni Trovati

Gli affidamenti in corso alle società private che si occupano di riscossione dei tributi negli enti locali sono salvi. Un emendamento introdotto alla legge di conversione del Dl milleproroghe ha infatti disattivato la tagliola della decadenza degli incarichi per le società che non raggiungono il nuovo requisito dei dieci milioni di euro di capitale. Nella nuova formulazione, quindi, è destinato a scomparire l'obbligo di raggiungere la nuova capitalizzazione entro tre mesi, e il mancato adeguamento non comporta più la cancellazione dall'albo dei revisori.

Il cambio di rotta da parte del legislatore arriva dopo le polemiche innescate dalla legge di conversione del decreto anti-crisi (il Dl 185/2008), che imponeva di quadruplicare il capitale in tempi record mettendo a rischio l'attività di oltre 90 società che in circa 4mila Comuni sono impegnate nell'accertamento dell'evasione e nella riscossione soprattutto dei tributi minori (si veda Il Sole 24 Ore del 2 febbraio scorso). Una previsione che aveva incontrato l'immediata condanna dell'Autorità antitrust, perché la stretta colpisce solo le società private e non riguarda le controllate di Equitalia e quelle create dai Comuni. Dal canto loro, i privati avevano già annunciato un ulteriore ricorso all'Authority e un esposto alla Corte di giustizia Ue.

L'intervento del milleproroghe disegna ora una situazione di compromesso, necessariamente transitoria. Mantiene l'obbligo di far crescere il capitale fino a 10 milioni (oggi il livello minimo è a 775mila euro, e cresce a 2,58 milioni per operare in ambiti con più di 100mila abitanti), ma non detta i tempi e le sanzioni per chi non lo rispetta. Un capitolo, questo, che andrà necessariamente riscritto, anche se ovviamente con un'impostazione più "moderata" rispetto a quella tentata senza successo dalla conversione del Dl anti-crisi.

gianni.trovati@ilsole24ore.com

Milleproroghe. Il parametro è accertabile in via definitiva solo alla chiusura dell'esercizio finanziario

Investimenti al nodo preventivi

Il via libera a nuove opere è subordinato agli impegni di spesa 2009 LE CONSEGUENZE Il criterio lega la «virtuosità» al livello di oneri correnti e per questa via premia gli enti che negli ultimi anni hanno esternalizzato molto

Nicola Tommasi

Non si può certo dire che la sospensione dei rapporti istituzionali tra Governo e Autonomie locali abbia portato novità nel maxi emendamento governativo al Dl milleproroghe approvato mercoledì scorso al Senato dopo la questione di fiducia posta dal Governo.

I vincoli di finanza pubblica decisi in estate dal Dl 112/2008, convertito nella legge 133/2008, e passati pressoché indenni dalla manovra Finanziaria 2009, non sembra allentati nemmeno dalla nuova formulazione dell'articolo 48, comma 2 della Finanziaria 2009 (legge 203/2008). La nuova versione del comma, infatti, non contiene nessuna novità sostanziale in termini di risorse accordate a Comuni e Province quale strumento anticiclico per contrastare la crisi economica che, come ammesso da Anci e Confindustria, si riverbera pesantemente anche sulle imprese costruttrici, categoria costretta a subire le strette sui pagamenti in conto capitale.

L'unica modifica rispetto alla precedente versione, infatti, riguarda uno dei criteri che gli enti devono avere per poter sfiorare i limiti di spesa senza essere colpiti dalle pesanti sanzioni previste in caso di mancato rispetto del Patto di stabilità interno. Oltre a confermare, quali condizioni preliminari per poter accedere al beneficio (che, peraltro, non ha ancora nessuna copertura finanziaria), il rispetto del Patto per il triennio 2005-2007, la nuova formulazione del comma 48 prevede che gli enti devono aver «registrato, in ciascuno degli anni 2009-2011, impegni per spesa corrente,...., per un ammontare non superiore a quello medio corrispondente del triennio 2005-2007». Così scritta, la disposizione non ha applicabilità pratica, visto che il livello di impegni di un anno possono essere conosciuti solo in sede di approvazione del rendiconto di gestione, ossia entro aprile dell'anno successivo. Di fatto, all'agevolazione, potrebbero accedere, secondo una lettura benevola della norma, solo Comuni e Province che dimostrano, già in sede di approvazione del bilancio preventivo, di avere previsioni di spesa corrente per l'anno 2009 inferiore alla media degli impegni registrati nel triennio 2005/2007. Se questa è l'interpretazione possibile, la platea dei soggetti che possono beneficiare del nuovo comma sono solo quegli enti che, a decorrere dal 2008, hanno proceduto in modo massiccio all'esternalizzazione dei servizi, posto che la dinamica della spesa corrente negli anni presi a riferimento, e certificata dall'Istat, è in lenta ma costante crescita.

Nulla a che vedere, insomma, con le richieste che le Autonomie hanno presentato all'Esecutivo lo scorso 5 febbraio. A oggi, infatti, non compare alcuna modifica all'attuale versione del Patto, che obbliga gli enti a escludere le entrate derivanti da alienazioni impedendo di utilizzare tali risorse per finanziare la spesa per investimenti. Partita che, di fatto, porta ad una rinuncia, di un importo pari a 1,5-1,7 miliardi di euro. Nessun segnale emerge nemmeno sulla possibilità, da più parti auspicata, di sbloccare le spese di investimenti già cantierate dagli enti locali, che si traducono nei bilanci degli enti locali in più di 15 miliardi di residui passivi, ossia debiti nei confronti delle imprese costruttrici per lavori già affidati, e spesso per opere già eseguite o in fase di esecuzione. Il paradosso, ribadiscono i sindaci, è che non si chiede al Governo di finanziare tali opere, ma solo di consentire agli enti di poter pagare gli stati di avanzamento lavori con somme depositate, oggi, nei conti di tesoreria degli enti, molto spesso senza alcuna remunerazione da parte dello Stato.

Lotta alla criminalità SULLE STRADE

Pirati al volante, nuova offensiva contro alcol e droga

La confisca scatta anche se chi commette l'infrazione non è proprietario del veicolo

Maurizio Caprino

Più che un ulteriore inasprimento, la corposa parte del Ddl sicurezza che tocca la circolazione stradale è una correzione dei giri di vite recenti. Per chiudere buchi i cui risultati finivano in cronaca (per esempio, in caso di ubriachi recidivi e di infrazioni in motorino) e per graduare la stretta contro le infrazioni notturne. Ma si sono ascoltate anche le proteste dei cittadini, cercando di frenare gli enti locali che "fanno cassa" con le multe. Il tutto senza attendere la riforma del Codice della strada che il Parlamento sta per dare al Governo. Ecco una sintesi delle novità.

La volontà di chiudere i buchi si vede soprattutto nelle molte parti del Ddl collegate ad alcol e droga. Nei casi più gravi ci sarà il fermo amministrativo per 180 giorni, se il veicolo non è intestato al trasgressore; si era visto che, da quando è stata introdotta la confisca (nel maggio 2008, col DI 92/08), c'è chi si scambia le auto, perché tale pesante sanzione non si applica a veicoli che appartengono a persone estranee al reato. Sempre su questo fronte, il DI 92/08 aveva ampliato i casi di revoca della patente, che però non ha impedito gravi incidenti causati da recidivi: l'articolo 219 del Codice consente di ricandidarsi agli esami dopo un anno dalla revoca (prima dell'estate 2003 non poneva neanche questo limite). Il Ddl sicurezza, in caso di alcol o droga, porta questo periodo a cinque anni (contati dalla data del reato, non dalla sentenza).

Stop all'impunità di chi usa motorini o quadricicli leggeri (microcar da città): diventeranno applicabili anche al certificato di idoneità alla guida (noto come patentino per motorini) le decurtazioni di punti, il ritiro, la sospensione e la revoca, mentre oggi se si commette un'infrazione che prevede tali sanzioni basta pagare la multa. Analogamente, diventerà decurtabile, ritirabile, sospendibile e revocabile anche la patente di chi commette queste stesse infrazioni su un motorino o una microcar (oggi vige il principio secondo cui si applicano solo se si guida un mezzo che richiede la patente).

Altri inasprimenti colpiscono in modo più generalizzato. Per esempio, chiunque sia coinvolto in un incidente in cui ha commesso un'infrazione da sospensione della patente dovrà sempre rifare gli esami; prima la revisione della patente era invece a discrezione delle autorità. Severità ancora maggiore con i minorenni: per far scattare la revisione (del patentino moto, in questo caso), non è necessario l'incidente e basta un'infrazione per la quale sia prevista la decurtazione di appena cinque punti (come un eccesso di velocità compreso tra gli 11 e i 40 km/h o una mancata precedenza). In tutti i casi di revisione della patente, viene introdotta la sospensione automatica del documento (con pesanti sanzioni se poi si guida lo stesso) se non ci si presenta al test entro il giorno indicato dalla Motorizzazione; attualmente si perde il possesso del documento (e si prende una multa di soli 78 euro) solo se si viene sorpresi a circolare oltre quella data.

Aumenteranno di un terzo le multe per tutta una serie di infrazioni (si veda la tabella a destra), se commesse tra le 22 e le 7. Scompare quindi la multa supplementare di 200 euro introdotta dal DI 117/07 per poche infrazioni e mai divenuta operativa perché i proventi dovevano andare a un Fondo contro l'incidentalità notturna, mai istituito e di cui il Ddl sicurezza vuol accelerare i tempi.

Con la crisi, aumentano le persone che circolano senza assicurazione. Il disegno di legge introduce la confisca. A proposito di proventi, il Ddl obbligherà anche i Comuni fino a 10mila abitanti (finora esenti) a comunicare come sono stati impiegati: chiara conseguenza delle recenti inchieste giudiziarie sul T-Red (si veda Il Sole 24 Ore di lunedì scorso). La comunicazione non andrà fatta più solo al ministero delle Infrastrutture, ma anche a quello dell'Interno. Non verranno però introdotte sanzioni per i (tanti) Comuni inadempienti.

Stato e Comuni perdono in totale oltre 3 miliardi

IL CALCOLO Una quota rilevante delle imposte non pagate deriva dai fabbricati mai dichiarati al Catasto e da quelli «ex rurali»

L'evasione immobiliare resta lo spinoso problema con il quale si sono invano confrontati da anni i due rivali di sempre, Giulio Tremonti e Vincenzo Visco. E nonostante gli allarmi, il risultato è nell'articolo qui a fianco. Ma gli affitti non sono il solo reddito che sfugge al Fisco nel mondo del mattone. La partita è più che mai aperta su altri due fronti: le case ex rurali e i fabbricati fantasma, cioè esistenti nella realtà, ma non sulle mappe catastali. E il totale dell'evasione, approssimato per difetto, fa impressione: 3 miliardi, facendo una stima prudentiale, sfuggono ogni anno agli erari di Stato e Comuni.

Valutati inizialmente in circa due milioni, i fabbricati rurali hanno la caratteristica di essere considerati tutt'uno con il terreno che "servono", con la conseguenza che la rendita di quest'ultimo comprende anche quella dell'edificio. Ma a un patto: che l'edificio serva effettivamente al coltivatore come abitazione o ricovero per animali o attrezzi. In realtà l'Italia contadina appartiene al passato e molti di quei fabbricati hanno perso queste caratteristiche. Perciò, a più riprese, il Catasto prima e il Territorio poi hanno invitato i proprietari a iscriverli al Catasto urbano per dotarli di una rendita catastale autonoma. Il censimento di queste case ex rurali, secondo il Territorio, sarebbe praticamente completo: 870mila sono state già individuate e gli elenchi sono stati affissi nei Comuni e pubblicati sul sito dell'Agenzia, in modo che i proprietari possano mettersi in regola.

Nel DI 262/2006 l'allora ministro Vincenzo Visco prevedeva un incasso fiscale di due miliardi in tre anni. Ne sono passati due e mezzo e nelle casse dei Comuni sono arrivati 70 milioni. Di fatto si tratterebbe di 300-400 milioni di Ici all'anno, magari completando la mappatura si arriva anche ai 600 previsti. Ma a quanto si vede i proprietari non hanno fretta, dal momento che solo 100mila immobili sono stati accatastati finora. Per ogni anno che passa, comunque, la perdita è forte: attualmente, considerando che nove volte su dieci i fabbricati ex rurali sono seconde case, si può calcolare in almeno 240 milioni di Ici e 350 milioni di Irpef. E la tassa rifiuti frutterebbe almeno 190 milioni ai municipi.

Ancora più incredibile (e costosa per l'Erario) è la vicenda dei fabbricati, in gran parte abusivi, che non risultano dichiarati in Catasto. Scoperte sovrapponendo le foto aeree con le mappe e le banche dati catastali, le "particelle" - cioè le porzioni di terreno - su cui si trovano costruzioni sconosciute sono quantificabili in 2 milioni (per ora ne sono state individuate 1,5 milioni, ma mancano ancora parecchi Comuni). Non tutte le particelle corrispondono a fabbricati tassabili, ma una stima è possibile: ogni anno, per il mancato accatastamento, si perdono 177 milioni di Ici e 507 di Irpef, oltre a 499 milioni di tassa rifiuti.

Il problema, che per le case ex rurali è ancora da stimare, qui è un dato certo: sono già scaduti i termini per molte delle particelle pubblicate, eppure quasi nessuna "casa fantasma" è apparsa sulle mappe. Come mai? Si tratta in larghissima misura di immobili abusivi per la legislazione urbanistica, che per essere accatastati dovrebbero prima venire regolarizzati in Comune. Cosa di fatto impossibile e, soprattutto, a rischio di avviare una procedura di demolizione. E anche le iniziative avviate dai Comuni grazie agli strumenti della Finanziaria 2005 finora hanno interessato un piccolissimo spicchio delle case fantasma e degli immobili ex rurali (si veda la pagina a fianco).

Tranne i pochi casi in cui si può ottenere una sanatoria, cioè quando l'immobile avrebbe potuto essere legittimamente costruito perché l'area era comunque edificabile, e i casi che riguardano immobili per i quali il permesso c'era già e ci si è solo "dimenticati" di fare la segnalazione in Catasto, per gli altri è meglio che il Fisco si rassegni.

In nota integrativa le scelte che salvano i consuntivi 2008

IMMOBILI Va rappresentato l'incremento del costo dovuto alle rivalutazioni nell'ultimo esercizio e in quelli precedenti **CONTROLLO DEI RISULTATI** Il documento deve recepire anche le movimentazioni e le nuove quantificazioni per operazioni straordinarie

L'applicazione delle misure anti-crisi richiede che gli amministratori forniscano in nota integrativa l'informativa prescritta dall'articolo 2427 del Codice civile e dai principi contabili nazionali. Limitandoci agli effetti del DI 185 su un bilancio di esercizio 2008, rappresentati nell'esemplificazione numerica riportata nella pagina a fianco, sono sostanzialmente tre le aree interessate.

La rivalutazione degli immobili, anche sotto l'aspetto prettamente civilistico merita particolare attenzione. L'articolo 2427 del Codice civile prevede che gli amministratori riferiscano su due aspetti interessati dalla rivalutazione operata sugli immobili. In primo luogo al comma 1, n. 2) si richiede che siano esposte le movimentazioni subite dalle immobilizzazioni nel corso dell'esercizio. Per quanto qui interessa deve essere evidenziato l'incremento di costo degli immobili iscritto per effetto della rivalutazione, unitamente a eventuali altri analoghi interventi in precedenti esercizi.

Nell'esempio, al costo storico sostenuto nel 2005 di 238 va contrapposto in riduzione il fondo ammortamento all'inizio dell'esercizio, (28,5, nel l'ipotesi di stima di 25 anni di vita utile) e l'ammortamento dell'esercizio (9,5), e in aumento l'importo della rivalutazione (2.000), per un valore esposto di 2.200.

Il principio contabile n. 16, punto E.IV.b, consiglia di evidenziare sia le ragioni che hanno supportato la quantificazione della rivalutazione, con riferimento soprattutto ai limiti che lo stesso principio impone in termini di valore d'uso (D.VIII), sia anche la rideterminazione delle quote di ammortamento che consegue al mantenimento del relativo piano, che la rivalutazione in sé non consente di modificare.

Va peraltro precisato che Assonime, con la circolare n. 23/06 (paragrafo 2.8) ammette il calcolo, nell'anno di iscrizione della rivalutazione, della quota di ammortamento sulla base del costo originario, in ragione del carattere della rivalutazione stessa, che costituisce «ultimo atto dell'esercizio». I n. 4) e n. 7-bis) dell'articolo 2426, comma 1, del Codice civile richiedono infine l'evidenza delle movimentazioni intervenute nel patrimonio, che la contabilizzazione del saldo di rivalutazione incrementa per l'importo al netto dell'imposta sostitutiva (o delle imposte differite in assenza di opzione per il riconoscimento anche fiscale) e della disponibilità delle relative poste (principio contabile 28).

In nota integrativa, poi, trova posto anche l'iscrizione delle differenze da operazioni straordinarie. L'esempio proposto in queste pagine recepisce gli effetti di un'operazione di fusione per incorporazione che ha comportato nel 2008 il rilievo di un disavanzo di 1.000, assegnato a incremento del costo di un marchio. Valgono a questo proposito indicazioni analoghe a quelle sopra indicate per gli immobili, dovendo trovare illustrazione sia la movimentazione subita dalla rappresentazione del marchio, per effetto dell'operazione straordinaria intervenuta, sia la nuova quantificazione della quota di ammortamento sulla base del nuovo importo iscritto e dell'immodificata vita utile, non potendosi recepire in questo caso le indicazioni Assonime sopra riferite in tema di rivalutazioni. Integra gli obblighi informativi l'Oic 4 che al punto 4.5 precisa come la collocazione del disavanzo, che crea per definizione una discontinuità nell'esposizione dell'attivo patrimoniale, debba essere accompagnata dall'esposizione in Nota integrativa delle ragioni che l'hanno originata e degli effetti contabili che si sono generati.

Infine gli obblighi informativi passano anche per la valutazione dei titoli non immobilizzati. Il ricorso alla deroga fissata dal comma 13 dell'articolo 15 del decreto legge anti-crisi n. 185 costituisce utilizzo, in forza di disposizione di legge, della facoltà che l'articolo 2423, comma 4 del Codice civile assegna eccezionalmente al redattore del progetto di bilancio, ove l'applicazione delle disposizioni ordinarie non consenta la rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale ed economica della società. Lo stesso comma 4 prescrive che la Nota integrativa deve esporre le ragioni della deroga, nel caso di specie evidenti in

forza di legge, e i relativi effetti sul patrimonio.

Il principio contabile 29 qualifica l'informativa disponendo separata indicazione degli effetti «cumulativo sul patrimonio iniziale» e «sul risultato ordinario». La struttura della deroga, che consente di ancorare al dato esposto nel bilancio al 31 dicembre 2007 la valutazione dei titoli non immobilizzati, comporta obblighi informativi in relazione alla seconda delle due fattispecie, e quindi alla misura della svalutazione evitata (200), con evidenza anche del connesso effetto sulla fiscalità anticipata.

C. Cer.

Fisco e immobili I CONTI DELL'EVASIONE

Affitti, 500mila contratti in nero

Irregolare il 15% delle locazioni tra privati, ma al Sud le violazioni raddoppiano IL PARAGONE È come se sul patrimonio di una metropoli di oltre 1,2 milioni di abitanti non si pagasse neppure un euro di tasse

PAGINA A CURA DI

Cristiano Dell'Oste

Saverio Fossati

Una metropoli in cui vivono un milione e 200mila persone, tutte in affitto esentasse. Anzi, intere Regioni: l'evasione fiscale sugli affitti è tale che corrisponde alle case locate in tutto il Triveneto, o se preferite in Campania, oppure nelle Marche e nel Lazio messi insieme. Mezzo milione di appartamenti, oltre il 15% dell'intero stock delle case affittate da privati, sfugge completamente al Fisco.

Sono 2,8 milioni gli affitti regolarmente registrati e dichiarati da persone fisiche nel 730 o in Unico, cui si sommano 122mila immobili affittati da società o imprese e circa 850mila case di proprietà di Stato ed enti pubblici vari. In totale 3,8 milioni di unità immobiliari locate "in chiaro". Peccato che le famiglie in affitto siano 4,3 milioni: mezzo milione di abitazioni sono quindi locate con una stretta di mano e tanti saluti al Fisco, che ci perde almeno un miliardo all'anno. Il 3% delle entrate fiscali totali derivanti da immobili. E senza considerare i finti comodati, le locazioni estive e gli stranieri irregolari.

E questo è solo il dato più eclatante nel libro immobiliare dell'Italia, un'Italia di prime case e di immobili nascosti. Che emerge dai dati diffusi dall'agenzia del Territorio, in collaborazione con Sogei e dipartimento delle Finanze. Si tratta del primo tentativo ufficiale di mappatura completa del patrimonio immobiliare italiano. Il primo in cui le banche dati catastali e quelle sulle dichiarazioni dei redditi siano state incrociate, facendo emergere alcune certezze e parecchie incertezze. Ma soprattutto è un'operazione di trasparenza che il direttore del Territorio, Gabriella Alemanno, ha fortemente voluto e che era stata promossa dal ministro dell'Economia Giulio Tremonti.

Il nodo dei non dichiarati

I 55 milioni di fabbricati censiti (non dimentichiamo che ce ne sono altri due di case fantasma, si veda l'altro articolo nella pagina) sono stati analizzati sotto il profilo dell'utilizzo, in base a quanto dichiarato da 19 milioni di contribuenti nei quadri B ed RB dei modelli 730 e Unico. I 31 milioni di abitazioni sono quindi risultati essere, per quasi la metà (14.596.735) abitazioni principali, mentre 4,14 milioni sono case tenute a disposizione e solo 2,8 milioni risultano locate. Per 732mila l'utilizzo non è stato ricostruito e ben 2,89 milioni di abitazioni regolarmente censite non sono state riscontrate in dichiarazione. E fin qui stiamo parlando di abitazioni di proprietà di persone fisiche. Ma considerando i dati complessivi, cioè i 55 milioni di fabbricati totali, le unità non riscontrate in dichiarazione sono ben 6,02 milioni, il 10,9% del totale.

Come si spiega questa massa di mattoni conosciuti al Catasto, ma non all'agenzia delle Entrate? In parte con la presenza di molti contribuenti "sotto soglia", che cioè incassano solo il proprio stipendio e sono proprietari della casa d'abitazione o poco più, che quindi non risultano (legittimamente) nella dichiarazione. In parte sono immobili strumentali di imprese o immobili di enti pubblici che (sempre legittimamente) non li devono dichiarare. Ma nel resto si annida altra evasione, ancora non quantificabile.

Le azioni di contrasto

Resta da chiedersi come arginare il malcostume. Mentre le associazioni di proprietari chiedono la cedolare secca, cioè un'aliquota fissa con cui tassare i proventi delle locazioni, la Guardia di Finanza si impegna sul territorio.

All'Aquila, racconta il comandante provinciale Leonardo Matera, sono stati inviati speciali questionari ai neolaureati residenti fuori città e fuori regione. E nel 25% dei casi si è scoperto che gli studenti avevano abitato "in nero", spesso in cambio di uno sconto sul canone. Anche a Siena si lavora sulle case per studenti, ma qui la GdF segue un'altra via: controlli incrociati tra le banche dati (anagrafe tributaria, Catasto, utenze

domestiche, tassa rifiuti) seguiti da sopralluoghi porta a porta. Ma non solo. Altro fronte delicato, spiega il colonnello Giovanni Padula, sono i falsi prestiti: «Il contratto di comodato registrato è un indice di grande rischio. Il più delle volte gli accertamenti bancari evidenziano entrate che il proprietario non è in grado di giustificare».

A Bologna la GdF collabora con Comune e Università, ma gli ultimi controlli hanno evidenziato anche altro: «Abbiamo individuato un patrimonio - commenta il comandante provinciale Piero Burla - costituito anche da uffici e capannoni, spesso affittati a extracomunitari e registrati dichiarando l'importo di un mese anziché di un anno». E sugli affitti agli stranieri si è concentrata anche la Gdf di Roma, come dice Massimiliano Mora, comandante del I Gruppo di Roma: risalendo agli alloggi in cui vivono gli extracomunitari coinvolti in altre indagini si è scoperto un tasso di affitti in nero del 90%, con canoni da 4mila a 6mila euro per appartamento.

cristiano.delloste@ilsole24ore.com

saverio.fossati@ilsole24ore.com

DIETRO I NUMERI

I dati di partenza

L'elaborazione del Sole 24 Ore è partita dai dati presentati dall'agenzia del Territorio, fra cui quelli relativi alle dichiarazioni dei redditi 2006, cui sono stati aggiunti i dati sul Trentino Alto Adige, che il Territorio non aveva considerato.

Il confronto

Le abitazioni locate con contratto regolare (libero mercato, patti in deroga e convenzionati) da persone fisiche sono state confrontate con il numero di famiglie in affitto in base ai dati Istat per il 2006. Considerando anche le famiglie alloggiate in case locate da imprese o enti pubblici (che si presumono regolarmente dichiarate), all'appello ne mancano 507mila, ed è ragionevole presumere che a ogni famiglia corrisponda un'abitazione.

Il gettito perduto

La perdita di gettito è stata calcolata considerando l'incidenza dei contribuenti (e la relativa aliquota marginale) in base alle fasce di reddito 2006 ed escludendo quelli con reddito inferiore a 20mila euro.

La sconfitta dell'Erario

CANONI SOMMERSI

3 miliardi

Oltre 507mila locazioni non registrate in Italia valgono un imponente sommerso di 3 miliardi e 13 milioni. Al dato si arriva tramite i canoni medi rilevati da Tecnocasa

foto="/immagini/milano/photo/202/16/3/20090216/l_3_firmetta_marka.jpg" XY="246 163" Croprect="29 0 219 158"

IMPOSTA PERDUTA

978 milioni

Per le locazioni non registrate, il Fisco perde ogni anno 917,7 milioni di Irpef, cui si aggiungono 60,3 milioni di imposta di registro, per un totale di 978 milioni

foto="/immagini/milano/photo/202/16/3/20090216/l_3_euro_marka.jpg" XY="303 202" Croprect="50 0 294 201"

COSTO «FANTASMA»

1,1 miliardi

Gli immobili che non risultano dichiarati in Catasto - i cosiddetti fantasmi di cemento - costano ogni anno 177 milioni di Ici, 507 milioni di Irpef e 499 milioni di tassa rifiuti

foto="/immagini/milano/photo/202/16/3/20090216/l_3_catasto_fotogramma.jpg" XY="292 191" Croprect="92 51 208 149"

LA PARTITA EX RURALI

780 milioni

Le vecchie cascine che sono diventate case di campagna potrebbero fruttare 240 milioni di Ici, 350 milioni di Irpef e 190 milioni di tassa rifiuti

foto="/immagini/milano/photo/202/16/3/20090216/l_3_casolare_marka.jpg" XY="308 205" Cropect="105 43 199 123"

La mappa area per area

grafico="/immagini/milano/graphic/203//disconnette.eps" XY="268 468" Cropect="0 0 268 468"

Stima del numero di locazioni irregolari e del mancato gettito per lo Stato (Irpef e imposta di registro)

La beffa dell'automatismo

La «vittoria» tardiva di Rimini

Il nuovo indirizzo espresso da Molgora in Parlamento sugli effetti delle assimilazioni Ici nasce a Rimini. Dove le case in affitto sono un'infinità e il Comune da mesi aveva tempestato di richieste i tecnici del Governo per evitare che l'assimilazione (che ovviamente scatta solo quando l'inquilino si trova nella sua abitazione principale) si traducesse anche in un'esenzione d'imposta. La "vittoria", però, è arrivata abbondantemente a fine gara, perché prima dell'intervento del sottosegretario le risposte dell'agenzia delle Entrate e del ministero delle Finanze erano andate tenacemente in senso contrario. Risultato: il Comune ha evitato di chiedere ai contribuenti interessati il saldo 2008 e stava già avviando il rimborso degli acconti.

In ballo ci sono 5,3 milioni di euro, un terzo dell'Ici sull'abitazione principale sacrificata sull'altare dell'abolizione. Proprio perché le case in affitto sono tante, il Comune aveva pensato all'assimilazione (ai soli fini dell'aliquota) per offrire un incentivo fiscale all'emersione dei contratti in nero. Quando hanno visto che l'assimilazione faceva scattare l'esenzione automatica, al Comune sono andati su tutte le furie contro i «Robin Hood al contrario» che davano sconti fiscali ai proprietari di decine di immobili. E alla protesta hanno accompagnato la proposta, chiedendo agli uffici ministeriali di evitare l'esenzione. La risposta è stata irremovibile: no. Quella di Molgora, alla fine del braccio di ferro, è stata di segno opposto: sì. «Bene - riflette Antonella Beltrami, assessore al Bilancio -; noi l'esenzione l'abbiamo fatta, contro voglia, e ora ci viene detto che non sarà rimborsata dallo Stato. È evidente che dovremo andare dai cittadini a chiedere di completare i pagamenti del 2008, ovviamente senza che scattino interessi e sanzioni». È scontato, però, che la risposta dei contribuenti non sarà entusiasta e che il fuoco di una battaglia a colpi di carte bollate cova sotto la cenere. «Il rischio è alto - spiega l'assessore - e per questo chiediamo che la risposta sia formalizzata in una circolare». Dopo tanti balletti, un punto fermo sarebbe apprezzabile.

G.Tr.

L'altra chance. Da Milano a Cervia le operazioni in corso

Le microzone dimenticate

Pochi Comuni fanno ricorso al comma 336, ma ancora meno sono quelli che hanno deciso di aggiornare i valori catastali nelle microzone cittadine (come previsto dal comma 335 dell'articolo 1 della Finanziaria 2005), cioè su interi quartieri e non su singoli immobili. L'ultimo conteggio indica sette città in cui i rilievi sono conclusi (Milano, Ferrara, Casale Monferrato, Cervia, Mirandola, Ravarino e Atri) e sette in cui sono ancora in corso (Bari, Perugia, Spoleto, Spello, Orvieto, Todi e Castellana Grotte).

Ultimo in ordine di tempo è il caso di Ferrara. A dicembre dell'anno scorso il Territorio ha completato l'operazione avviata dal Comune sulla microzona 1 - il centro storico - facendo passare alla classe superiore quasi tutte le unità modificate: 26.724 su 32.724: decisamente troppe. L'aggiornamento ha scatenato le proteste dei cittadini e le perplessità degli amministratori, che hanno chiesto all'Agenzia di ritirare il provvedimento. «Non è una marcia indietro - spiega l'assessore all'Urbanistica, Raffaele Atti -, ma vorremmo verificare con il Territorio le metodologie seguite prima di procedere con le notifiche».

Le proteste hanno accompagnato anche l'esperienza milanese, dove sono stati esaminati 38mila immobili in quattro microzone del centro cittadino, modificando 30mila classamenti. L'assessore allo Sviluppo del Territorio, Carlo Masseroli, difende la scelta compiuta e aggiunge: «Non escludo che in futuro si possa procedere con l'adeguamento bonario, come in altre città».

Le cose sembrano essere andate meglio negli altri centri. A Casale Monferrato la revisione ha riguardato circa 150 unità immobiliari ed è stata decisa, ricorda l'assessore all'Urbanistica, Riccardo Coppo, «nell'ottica di utilizzare il Catasto per portare equità nell'imposizione». A Cervia, invece, ci si è concentrati sulla microzona di Milano Marittima. Dalla modifica delle unità immobiliari - aumentate per lo più di due classi - il Comune aveva ipotizzato di ricavare 650mila euro in più di Ici. Dati da verificare ora a consuntivo.

Contenzioso in vista. L'assimilazione alla «prima casa»

L'esenzione Ici «cade» in 200 città

CAMBIO DI ROTTA Scompare l'abolizione dell'imposta per i fabbricati dati in affitto a inquilini che ne fanno la propria abitazione principale

Gianni Trovati

Un po' come il buco dell'ozono, l'abolizione dell'Ici sull'abitazione principale continua a cambiare i suoi confini. E nel balletto continuo capita spesso che chi si credeva ormai esente si scopra di nuovo soggetto all'imposta: con sorpresa degli stessi Comuni, che devono tornare a chiedere il versamento a contribuenti che fino al giorno prima erano ormai considerati fuorigioco.

L'ultimo movimento riguarda i proprietari di un immobile dato in affitto a un inquilino che ne fa la sua abitazione principale. In almeno 200 Comuni sparsi nelle venti Regioni e con quasi 4 milioni di abitanti, i regolamenti prevedono forme di assimilazione di questi immobili all'abitazione principale propriamente detta: l'assimilazione vale per tutti, come accade a Bologna, Rimini, Empoli o Sesto Fiorentino, solo per citare qualche esempio, oppure solo per gli affitti a canone concordato (in base ai patti territoriali previsti dalla legge 431/2008), come capita in tanti capoluoghi di provincia da Torino a Messina.

In un primo momento il Governo sembrava aver abbracciato nell'esenzione tutte le assimilazioni, e l'idea dell'estensione automatica dell'addio all'Ici si era fatta strada anche nelle risoluzioni del ministero delle Finanze (per esempio, la 12/2008). Poi è arrivato il cambio di rotta, nella forma irrituale di una risposta fornita dal sottosegretario all'Economia, Daniele Molgora, a un'interrogazione parlamentare (si veda anche Il Sole 24 Ore del 30 gennaio), che detta la nuova linea: esenzione estesa alle assimilazioni "tipizzate" previste dalla legge, e non a quelle aggiunte dai regolamenti. Conseguenze pratiche: il proprietario di un immobile in affitto descritto prima o chi è costretto a cambiare temporaneamente la residenza per motivi di lavoro (oggetto di forme di assimilazione in un'altra cinquantina di Comuni) perde il diritto all'esenzione. E rischia concretamente di vedersi richiedere l'imposta non pagata nel 2008. «Il perimetro dell'esenzione - spiega Paola Bottoni, assessore al Bilancio a Bologna - andava definito bene dall'inizio. Noi, per esempio, avevamo stimato una perdita di gettito di 45 milioni, ma con l'estensione alle assimilazioni si arriva a 53».

I bizantinismi fra assimilazioni "tipizzate" e non, infatti, nascono da un contrasto ben più concreto sulle compensazioni statali ai Comuni. Tutto ciò che è esente, infatti, andrebbe rimborsato dallo Stato, che però ha già il fiato corto e per ora ha trovato solo 2.604 dei 3.027 milioni necessari a indennizzare gli enti.

«Ogni Comune - sottolinea Flavio Zanonato, sindaco di Padova e delegato Anci per la casa - ha una situazione a sé, ma di sicuro ha già impegnato tutte le risorse messe in preventivo per l'Ici sull'abitazione principale». Ora dovrà tornare dai contribuenti a chiedere quel che manca secondo la nuova lettura, «ma l'incertezza è continua, la revisione del Governo è tardiva e i rischi di contenzioso in molti centri saranno rilevanti».

DOPPIO REGIME

Sì all'esenzione

Il rimborso statale, secondo le indicazioni date in Parlamento dal sottosegretario all'Economia, Daniele Molgora, può scattare solo per le assimilazioni tipizzate dalla legge. Tra queste rientrano tipicamente quelle degli immobili di anziani o disabili residenti in istituti di ricovero o le unità immobiliari concesse a titolo gratuito a parenti o affini.

No all'esenzione

Il rimborso, invece, non scatta più per le assimilazioni allargate, cioè previste dai regolamenti comunali ma non contemplate espressamente dalla legge. Il caso più tipico è quello dell'assimilazione (in genere ai soli fini dell'aliquota) delle unità immobiliari concesse in locazione a inquilini che ne fanno la loro abitazione principale. Sono circa 200 i Comuni che prevedono questa agevolazione per tutti gli immobili in questa condizione oppure solo per quelli con contratti a canone concordato.

Fisco e immobili L'AGGIORNAMENTO DEL CATASTO

Sui nuovi «classamenti» in campo solo 600 sindaci

Poco sfruttata la norma per adeguare le rendite UN PERCORSO A METÀ L'obiettivo è di individuare tutti i fabbricati che hanno subito interventi di riqualificazione che ne hanno accresciuto il valore

A CURA DI

Eleonora Della Ratta

Cristiano Dell'Oste

Lo strumento c'è, ma lo usa meno del 10% dei sindaci. Solo 594 Comuni su 8.103 sfruttano la norma per aggiornare le rendite catastali. Lo strumento è il comma 336 dell'articolo 1 della Finanziaria 2005. In teoria, doveva servire a scovare i proprietari che non hanno dichiarato in Catasto le migliorie dei propri immobili, evadendo una bella fetta di Ici. In pratica, l'abolizione dell'Ici sull'abitazione principale rischia di relegarlo nel dimenticatoio (anche se resta la possibilità di agire per gli arretrati, oltre che per le seconde case). D'altra parte - anche quando la prima casa era soggetta a Ici - il comma 336 era rimasto confinato ai piccoli numeri: secondo l'agenzia del Territorio, i due terzi dei Comuni che lo utilizzano hanno effettuato accertamenti su meno di 50 immobili.

Pesa probabilmente il timore di adottare misure impopolari. Ma pesano anche ragioni procedurali. Spiega Gigliola Giordano, del Comune di Cagliari: «Perché l'attività sia efficace, bisogna riuscire ad attivare i tecnici comunali per tipologie di interventi da cui si possa ricavare l'aggiornamento di almeno il 70% delle pratiche esaminate. Ma su questo punto sarà fondamentale l'azione del Territorio sui mancati adeguamenti spontanei». E da Parma il dirigente che ha seguito il dossier, Umberto Gnocchi, commenta: «Quello delle verifiche è un lavoro che comporta un notevole impegno per l'amministrazione e un ritorno economico non elevatissimo in termini di recupero di gettito».

Non a caso, tra gli enti che si sono attivati, molti hanno scelto la via della definizione agevolata. Una procedura amichevole con la quale - prima di procedere alle notifiche - si chiede ai cittadini di aggiornare la situazione catastale a condizioni di favore (di solito, pagando l'Ici arretrata senza sanzioni e interessi). A Roma, per esempio, sono stati spediti oltre 140mila avvisi «bonari», in risposta ai quali sono state adeguate le rendite di 38mila unità immobiliari, con un recupero di 2 milioni. A regime, il maggior gettito avrebbe dovuto essere di 6,5 milioni all'anno, ma dal dato vanno tolte le abitazioni principali.

A Genova, invece, tra il 2005 e il 2007 è stata condotta una campagna che ha portato a circa 17mila aggiornamenti spontanei. «L'operazione è stata molto complessa - ricorda Ennio Dina - e sono stati fondamentali lo sportello informativo allestito per i cittadini e la collaborazione con l'Ordine dei geometri».

Il vantaggio della via amichevole è che il Comune può rivolgersi a molti contribuenti senza dover effettuare accertamenti mirati. Basta scrivere, per esempio, a tutti coloro che risiedono in vecchie case di ringhiera oggi ristrutturate. Lo svantaggio è che si ottiene solo la collaborazione dei contribuenti in buona fede, ma non degli evasori.

Il caso di Bologna è emblematico: la campagna condotta nel 2006 ha portato a 183 dichiarazioni Ici e al versamento di 51mila euro; i 241 accertamenti formali avviati in seguito, invece, hanno accertato oltre 450mila euro, cui si aggiungono i 155mila euro derivanti dalla correzione dei classamenti errati. E anche a Torino si è assistito a una situazione simile. Dopo le 46mila lettere spedite nel 2005 ai proprietari di abitazioni ex popolari con 3.800 regolarizzazioni, sono partiti 1.018 accertamenti, con un tasso di adeguamento spontaneo più elevato: circa il 40 per cento.

Altri Comuni, invece, sono partiti subito con gli accertamenti mirati. Tra questi Milano, che sta passando al setaccio gli immobili in cui è stato installato l'ascensore e quelli in cui sono stati eseguiti lavori rilevanti senza rivedere le rendite: finora ne ha individuati 3.800 e circa 2.100 si sono già messi in regola. «Alcuni anni fa c'era stata l'ipotesi di attuare una definizione agevolata, ma è stata scartata», ricorda Giancarlo Bianchi Janetti, direttore di settore all'Edilizia privata. Ma nel capoluogo lombardo la "partita" più rilevante in termini

numerici è quella delle microzone.

LE NORME

Le microzone

Il comma 335 dell'articolo 1 della Finanziaria 2005 (legge 311/2004) consente ai Comuni di chiedere all'agenzia del Territorio la revisione parziale del classamento nelle microzone in cui il rapporto tra valore medio di mercato e valore medio catastale ai fini Ici si discosta in modo significativo dalla media cittadina. Caso tipico sono i quartieri del centro in cui le case hanno acquistato valore.

I singoli interventi

Il comma 336 dello stesso articolo 1 permette ai Comuni di chiedere l'aggiornamento catastale ai proprietari di immobili oggetto di modifiche rilevanti. Un esempio classico sono le case ultrapopolari ristrutturate negli ultimi anni, ma la norma è applicabile anche alle case mai dichiarate e agli immobili ex rurali.

Notifiche e avvisi bonari

Prima di procedere con il comma 336 alcuni Comuni hanno scelto di inviare ai cittadini lettere «bonarie» con cui li invitano a mettersi in regola. Altri invece hanno attivato subito la procedura di notifica: in questo caso il contribuente ha 90 giorni per mettersi in regola (o dimostrare di non doverlo fare); dopodiché, agisce d'ufficio l'agenzia del Territorio.

Alla prova del «comma 336»

AREZZO

Nel 2005-2007 sono stati inviati avvisi per 600 immobili: 500 sono stati accatastati, con un recupero di 150mila euro di Ici per annualità. Effettuata nel 2008 la definizione agevolata.

ASCOLI PICENO

Inviati avvisi relativi a 637 unità immobiliari, con il 75% di adeguamenti spontanei.

BOLOGNA

Dopo la campagna del 2006 sono partite 241 notifiche, per un totale accertato di 450mila euro.

CAGLIARI

Operazione in avvio. Accertate circa 130 situazioni: il tasso di adeguamento parziale è del 50%.

GENOVA

Circa 700 notifiche inoltrate, 80% di aggiornamenti spontanei. In precedenza la definizione agevolata aveva condotto a circa 17mila definizioni.

GROSSETO

Spedite 590 richieste, cui sono seguiti 528 aggiornamenti spontanei, con un recupero di gettito di oltre 80mila euro.

LA SPEZIA

Inviati 14.091 avvisi bonari per 9.409 unità immobiliari, con un recupero di gettito di 337mila euro al 31 dicembre 2008.

MACERATA

Richiesto l'adeguamento a 134 cittadini. Recuperati 80mila euro, considerati tutti gli anni oggetto dei recuperi.

MILANO

Oltre all'esame delle microzone (vedi articolo in basso) da inizio 2006 sono partiti i controlli a norma del comma 336: 3.800 le unità immobiliari trattate, con circa 2.100 adeguamenti (tra spontanei e surroghe).

PARMA

L'operazione è in corso: un migliaio le richieste già inviate, con un recupero di 250mila euro.

PAVIA

Sono 811 le unità immobiliari oggetto di avvisi inviati dal Comune.

PESARO

A partire dal 2006 sono state spedite oltre 2mila notifiche. Primo capitolo, gli ex rurali.

PISTOIA

Sono state inviate 179 notifiche, con 146 adeguamenti. Il recupero stimato è di circa 40mila euro.

RIMINI

I controlli sono partiti nel 2007 sugli ex rurali. Bilancio parziale: 300 richieste di accatastamento e 100mila euro di gettito stimato.

ROMA

Sono 38mila le unità immobiliari aggiornate dopo le 140mila lettere «bonarie» inviate. Rcuperati 2 milioni di euro di arretrati.

TORINO

Dopo la definizione agevolata sono partite le notifiche: 1.081 quelle inviate finora.

VICENZA

Nel 2005-06 inviate 360 richieste. In parallelo avviate 348 pratiche per correggere gli errori nella banca dati catastale.

foto="/immagini/milano/photo/202/16/2/20090216/lun-2-tetti-marka.jpg" XY="510 120" Croprect="0 0 496 120"

Pegognaga. Critiche al patto di stabilità

Conti comunali in crisi Le ricette per uscirne

PEGOGNAGA. 'Le difficoltà dei Comuni e delle Province a fronte delle imposizioni del Governo' è stato il tema dell'incontro pubblico che si è svolto in sala civica, promosso dal comune di Pegognaga. Vi hanno partecipato il sindaco Marco Carra, Pier Attilio Superti, direttore Anci Lombardia, Fiorenza Brioni sindaco di Mantova e Cesarina Baracca assessore provinciale al Bilancio.

Carra ha sottolineato l'estrema gravità della situazione degli enti locali legata a parametri imposti dal Patto di Stabilità, e la necessità di informare i cittadini. «La possibilità di fare investimenti da parte degli enti locali - ha detto - è fondamentale per rilanciare l'economia in crisi: condivido la provocatoria battaglia dei sindaci del Triveneto che chiedono al Governo che il 20% dell'Irpef resti in loco come forma concreta di federalismo. Nei giorni scorsi si sono incontrati i sindaci del mantovano, che, condiviso il malcontento, intendono promuovere un'iniziativa bipartisan di rilievo sociale». Superti ha affermato che il 65% della spesa per investimenti fa capo agli enti locali, mentre il 45% della spesa sociale è a carico dei Comuni; ma se un Comune è virtuoso e ha avanzi d'amministrazione deve poterli utilizzare così come le alienazioni da destinare agli investimenti: «Lo Stato per diminuire il deficit - ha sostenuto - ha tagliato ai Comuni 1,5 miliardi di euro: sono stati chiamati a ripianare il 25% del deficit, ma rappresentano solo l'8% della spesa. Nel federalismo fiscale vanno definiti un tributo proprio per i Comuni, i compiti per alleggerire i costi della politica e un patto di stabilità regionale diverso da quello nazionale». Baracca ha commentato il vincolo a spendere quanto si prevede di incassare: «Nel 2009 la Provincia potrà spendere solo 16 milioni, con una diminuzione di 3 milioni di entrate correnti; non potrà utilizzare le alienazioni per investimenti e ciò ha portato a razionalizzare le spese con tagli consistenti». Brioni ritiene che la leva per uscire dalla crisi sia nel territorio e nelle comunità, mentre le scelte del Governo vanno in direzione opposta e allo scarico di responsabilità. «Va costruita una forte consapevolezza sul tema - ha detto - mobilitando enti locali e cittadini».

Vittorio Negrelli

Non si paga l'Ici sui fabbricati rurali

Le associazioni invitano a ricorrere contro gli avvisi di pagamento - Un emendamento del senato al decreto delle "mille proroghe" elimina quella che appariva come una contraddizione

MONSUMMANO. Chi avesse ricevuto l'avviso non deve pagare e, anzi, presentare ricorso: è questa l'opinione del responsabile ufficio fiscale della Cia Walter Vannacci a proposito dell'Ici per i fabbricati rurali, esclusi dal pagamento dell'imposta col decreto legge detto delle "mille proroghe".

E proprio su quel decreto le organizzazioni Confagricoltura, Cia e Coltivatori diretti esprimono soddisfazione per l'approvazione al senato - dell'emendamento sull'esclusione dall'Ici dei fabbricati rurali.

«Per fare chiarezza - spiega il direttore dell'ufficio imposte di Coldiretti Pier Francesco Previti - si ricorda che finora l'Ici sui fabbricati rurali veniva pagata da parte degli agricoltori in base al reddito dominicale del terreno, che contempla anche i fabbricati rurali che insistono sull'area soggetta a imposta». Da parte sua il direttore di Confagricoltura Genunzio Giannoni precisa che «i fabbricati rurali strumentali e necessari all'attività agricola non sono soggetti a una separata imposizione dell'Ici, in quanto parte integrante del fondo. Gli imprenditori agricoli hanno pagato fin dall'origine l'Ici, in quanto i fabbricati sono stati inclusi nei redditi dei terreni, per i quali gli agricoltori hanno e stanno tuttora pagando l'imposta. L'imposizione dell'Ici singola anche ai fabbricati sarebbe stata un'illegittima duplicazione della stessa imposta».

«Questa situazione era stata sconvolta - ammette Previti della Coldiretti - per effetto di una recente sentenza della Cassazione, che aveva stabilito che in materia di Ici la ruralità era irrilevante. Quindi un fabbricato iscritto o che deve essere iscritto al catasto non poteva sfuggire al pagamento dell'Ici (da calcolarsi in base alla rendita catastale attribuita). Il principio della Corte di Cassazione era applicabile a tutti i fabbricati, a prescindere dal loro utilizzo, abitativo o strumentale all'attività agricola. Naturalmente, per quanto riguarda l'unità immobiliare utilizzata come abitazione principale dell'agricoltore, questa era già esentata dall'Ici in quanto "prima casa". Negli anni precedenti ministero delle Finanze nel 2000 e l'Agenzia delle Entrate nel 2007 avevano ribadito che i fabbricati rurali non sono soggetti a Ici».

Ma, per effetto della sentenza della Corte Costituzionale e prima del pronunciamento del Senato, alcuni Comuni della provincia di Pistoia hanno emesso avvisi di accertamento per recuperare, a partire dal periodo di imposta 2003, l'Ici non pagata sui fabbricati rurali iscritti al catasto dei fabbricati».

Da qui l'invito a non pagare. Il direttore di Confagricoltura Genunzio Giannoni spiega: «Contro questi avvisi di accertamento è opportuno che tutte le aziende agricole oppongano ricorso alle Commissioni tributarie provinciali, a meno che, con il chiarimento normativo approvato dal Senato, i Comuni non annullino l'avviso di accertamento notificato all'imprenditore. Si consiglia comunque di fare molta attenzione alle date di scadenza per presentare i ricorsi. Gli uffici di Confagricoltura sono a disposizione per ulteriori chiarimenti (allo 0573 21231 o su www.confagricoltura.it)».

Pier Francesco Previti dell'ufficio Imposte di Coldiretti informa che sul suo tavolo ci sono accertamenti, inviati a dicembre 2008, dal Comune di Pistoia, e invita gli agricoltori a rivolgersi agli uffici fiscali della sua associazione (0573 991032 o www.coldiretti.it).

«Ci risulta - conclude il responsabile dell'ufficio fiscale della Cia Walter Vannacci - che sono stati inviati dai comuni di Montale e Monsummano degli avvisi di accertamento a fine dicembre 2008, con decorrenza dagli ultimi cinque anni, comprensivi di interessi e di sanzioni. Sugeriamo agli agricoltori che hanno i requisiti di ruralità, di non pagare e di presentare ricorso, tramite i nostri uffici (0573 535418, www.ciapistoi.it). Voglio anche ricordare agli agricoltori che hanno pagato di chiedere ai Comuni interessati il rimborso. Il rammarico è che il costo dei ricorsi è a carico di chi li presenta».

Eugenio Fagnoni

In totale si tratta di 165 mila abitazioni ubicate prevalentemente in campagna

Emilia-Romagna, disabitate 42 case ogni 100 abitanti

In Italia sono oltre 2 milioni E' quanto risulta da una ricerca del Cescat

EMILIA-ROMAGNA - Sono oltre 2 milioni le case disabitate e inutilizzate in Italia. E' quanto risulta da una ricerca del Cescat, Centro Studi Casa Ambiente e Territorio di Assoedilizia, condotta nel territorio nazionale e nelle singole regioni. Queste abitazioni si trovano in prevalenza nelle campagne: casolari, casupole, baite, ville rustiche, antiche magioni, casali, rocche, cascinali; alcune sono iscritte al catasto terreni, altre al catasto fabbricati, altre ancora sono abusive. Non sono pochi gli immobili del demanio civile e militare. Al nord: in Piemonte e Valle d'Aosta (51 abitazioni ogni 100 abitanti) le case disabitate sono 160.000, mentre sono 65.000 in Liguria (62 abitazioni ogni 100 abitanti); in Lombardia (43 abitazioni ogni 100 abitanti) 250.000, in Trentino e Veneto (44 abitazioni ogni 100 abitanti) 200.000, in Friuli (42 abitazioni ogni 100 abitanti) sono 41.000 e in Emilia Romagna (42 abitazioni ogni 100 abitanti) 165.000. Al centro: sono 50.000 le case disabitate nelle Marche (44 abitazioni ogni 100 E' quanto risulta da una ricerca del Cescat, Centro Studi Casa Ambiente e Territorio di Assoedilizia abitanti), 90.000 in Toscana (45 abitazioni ogni 100 abitanti), 30.000 in Umbria (42 abitazioni ogni 100 abitanti), 200.000 nel Lazio (44 abitazioni ogni 100 abitanti), 47.000 in Abruzzo e Molise (51 abitazioni ogni 100 abitanti). Al sud: gli immobili disabitati sono 230.000 in Campania (38 abitazioni ogni 100 abitanti), 170.000 in Puglia e Basilicata (40 abitazioni ogni 100 abitanti) e 115.000 in Calabria (55 abitazioni ogni 100 abitanti). In Sicilia (49 abitazioni ogni 100 abitanti) sono 190.000, in Sardegna (51 abitazioni ogni 100 abitanti) sono 55.000

Mattone di Stato, Tremonti ci riprova

È pronto un nuovo progetto di razionalizzazione e centralizzazione della gestione degli immobili, disegnato intorno al fido Varazzani della Cdp. Ma per portare avanti questo piano si dovrà ridimensionare Maurizio Prato di Fintecna, appoggiato da Gianni Letta
LUCA IEZZI

Tra vecchi fallimenti, nuove alleanze e qualche conto da regolare all'interno della maggioranza, è già cominciata la terza rivoluzione tremontiana del mattone di Stato. Mettere a frutto l'enorme patrimonio immobiliare di proprietà pubblica è sempre stato un pallino dell'attuale ministro dell'Economia in tutti e quattro i suoi mandati a via XX settembre. Nessuno dei grandi progetti messi in campo da Giulio Tremonti è stato all'altezza delle aspettative: proprio in questa settimana nel decreto milleproroghe è stata inserita la norma per la liquidazione della società Scip 2, veicolo della più grande cartolarizzazione in Europa, lanciata da Tremonti nel 2002. Un monumento alla "finanza creativa": Scip 2 incassò 6,7 miliardi di euro grazie a bond garantiti dalla futura vendita di un portafoglio di quasi 63 mila immobili di proprietà degli enti previdenziali. Quell'avventura si chiude con 1,7 miliardi di obbligazioni da ripagare che finiranno in carico al bilancio pubblico e poco meno della metà degli immobili (28 mila) ancora invenduti. Non solo Scip 2 non si è rivelata la "scatola magica" in grado di trasformare la ricchezza immobilizzata nel mattone in moneta sonante, ma stava per scavare un altro buco nelle casse dello Stato. Già nel 2005 era stato necessario un prestito-ponte per coprire i mancati incassi dalle vendite e tra ottobre e gennaio Scip non ha onorato le scadenze dei propri bond facendo scattare le clausole a tutela dei sottoscrittori che alzavano i rendimenti. Con il mercato immobiliare in piena recessione il Tesoro ha deciso di limitare i danni: farsi carico di tutti i debiti esistenti restituendo agli enti previdenziali la proprietà degli immobili e lasciando a loro il compito di vendere il proprio patrimonio. Va notato che il gigantismo di Scip 2 ha difatti cancellato quanto di buono le cartolarizzazioni hanno fatto per le casse dello Stato: Scip 1, lanciata nel 2001 con un numero minore d'immobili e in contesto di mercato molto più favorevole, aveva prodotto, dopo il rimborso di tutti i bond, un utile di 1,2 miliardi che gli stessi enti previdenziali presenti anche nella seconda operazione (Inps, Inail, Ipost, Enpals, Ipsema e Inpdai) utilizzeranno per coprire il buco della seconda cartolarizzazione. Il bilancio negativo di questa operazione non sembra aver fatto cambiare idea a Tremonti, così non l'aveva fatto l'altro fallimentare tentativo di valorizzare gli immobili pubblici, la nascita di Patrimonio Spa, ora controllata da Fintecna. Il ministro ha messo in campo un'altra corazzata, la Cassa Depositi e Prestiti, che con l'ultima revisione normativa e dello statuto dovrà servire a dare molte risposte ai problemi finanziari del paese, anche in campo immobiliare. La fiducia in Cdp del ministro poggia su due elementi nuovi: la nomina di un suo uomo di assoluta fiducia, Massimo Varazzani, come amministratore delegato, e un patto di ferro con le Fondazioni bancarie, azioniste al 30% della Cassa e un tempo fiere nemiche del ministro, tanto da trascinare gran parte dei suoi tentativi di riforma del settore davanti alla Corte Costituzionale. Contrasti seppelliti anche grazie alla nomina di Franco Bassanini alla presidenza, uomo di fiducia di una delle più grandi Fondazioni del paese, quella del Monte Paschi di Siena. Nel progetto del ministro e delle Fondazioni il risparmio postale (oltre 100 miliardi di euro) deve diventare il cuscinetto per permettere di mantenere alto, o persino aumentare, il flusso di finanziamenti per la realizzazione d'infrastrutture. La nuova missione della Cdp è amplissima: «finanziarie operazioni d'interesse pubblico previste dallo Statuto» e ha ripercussioni forti anche nel settore immobiliare. Il primo passo sarà il housing sociale: le Fondazioni nel 2008 hanno avviato la costruzione di case popolari con capitali propri e forniti dalla Cdp, ma nel corso del 2009 l'attività si estenderà anche al patrimonio esistente. La Cdp sta istituendo una propria Sgr immobiliare e rimane in attesa dei decreti attuativi del ministero che definiscano meglio "l'interesse pubblico", ma di certo gli immobili ora di proprietà degli enti locali rientreranno nella sua sfera di attività, visto che già ora opera come consulente nei programmi di vendita dei comuni e che da quest'anno potrà partecipare con capitali propri ad operazioni analoghe. Si tratta di un mercato immenso,

secondo le stime fatta da un'apposita commissione d'inchiesta parlamentare nel 2007 circa la metà dell'intero portafoglio "pubblico" è in mano ai comuni e agli altri enti locali, con un valore di circa 200 miliardi di euro. Parallelamente, però, sugli immobili dello Stato centrale dall'estate scorsa il Tesoro aveva avviato un processo di razionalizzazione degli enti: il presidente di Fintecna, Maurizio Prato, è diventato il direttore dell'Agenzia del Demanio con il mandato di completare il censimento dell'intero parco e avviarlo alla cessione attraverso Patrimonio spa e Fintecna Immobiliare che dispongono di un portafoglio immobiliare da 4 miliardi di euro e oltre un miliardo di liquidità. Risultati buoni, ma che non entusiasmano Tremonti, pronto ad un nuovo progetto di razionalizzazione e centralizzazione della gestione per gli immobili. Prato è rimasto fuori dalle discussioni sull'evoluzione nell'immobiliare di Cdp lasciando intendere che sta nascendo una diarchia: all'accoppiata Bassanini-Varazzani i progetti sul territorio, a Prato quella dello Stato centrale. L'ex presidente di Alitalia ha come principale referente politico Gianni Letta ed è molto stimato negli ambienti cattolici, quindi è tutt'altro che un uomo nell'orbita di Tremonti. Ambienti vicini al ministro prevedono un doppio scenario: o a primavera il rinnovo del cda di Fintecna vedrà la nomina di un altro fedelissimo o, in caso di conferma di Prato, i progetti di razionalizzazione del settore penderanno sempre di più a favore della Cassa Depositi e Prestiti. Varazzani potrebbe trovarsi presto un nuovo mandato: inglobare Patrimonio Spa, Eur spa e le altre partecipate immobiliari di Fintecna per costruire una nuova mega società. Un dossier che diventa ancor più caldo se si considera l'interesse di banche d'affari, società d'intermediazione e periti che cresce proporzionalmente con il congelamento di tutte le operazioni private. Con volumi e prezzi in calo tutti stanno cercando d'indovinare sin da ora l'interlocutore giusto. Per loro è l'unica possibilità di difendere il giro d'affari, per i cittadini la promessa è la solita, finora sempre disattesa: trasformare in moneta sonante migliaia di palazzi o quantomeno trasformarli in una fonte di reddito, considerando che, tolti quelli in uso diretto, gli enti pubblici ottengono dagli affitti rendimenti pari all'1% del valore. Inoltre, nonostante la spinta dei governi, le regole favorevoli e la corsa dei prezzi nell'ultimo decennio, le vendite hanno fruttato allo Stato poco più di 20 miliardi di euro, segno che quel patrimonio è veramente "immobile" a dispetto degli sforzi di Tremonti.

Foto: Qui sopra, Maurizio Prato presidente di Fintecna e direttore dell'Agenzia del Demanio A sinistra in alto, Massimo Varazzani, amm. delegato della Cassa depositi e prestiti A sinistra, la sede Cdp

La mappa del potere nella città veneta Dopo il «no» all'aumento di capitale, Biasi è finito all'angolo

La Sfinge, il sindaco e i soldi dei vescovi

La mossa di Cariverona e i legami con il territorio: da Super-Tosi fino a Galan
STEFANO RIGHI

Il sindaco di Verona decide 4 dei ventidue componenti il Consiglio generale della Fondazione Cariverona (18,2 per cento del totale). Due vengono scelti dal rettore dell'Università di Verona. Gli altri 16 sono indicati, uno a testa, dal presidente delle Province di Verona, dal sindaco di Legnago, dal sindaco di Vicenza, dal presidente della Provincia di Vicenza, dal sindaco di Bassano del Grappa, dal sindaco di Mantova, dal sindaco di Belluno, dal sindaco di Feltre, dal sindaco di Pieve di Cadore, dal sindaco di Ancona, dal presidente della Camera di commercio di Verona, dal presidente della Camera di commercio di Vicenza, dal vescovo di Verona, dal vescovo di Vicenza, dal vescovo di Belluno-Feltre e dal presidente del consorzio per gli studi universitari di Vicenza. Se si chiede in cosa si sostanzia il radicamento territoriale delle fondazioni - e di Cariverona in particolare - questa è la risposta.

I ventidue così individuati nominano a loro volta i restanti dieci consiglieri che, con il presidente eletto (trentatreesimo componente), formano il consiglio generale. Il consiglio generale è l'organo responsabile del perseguimento dei fini istituzionali della fondazione, nomina e revoca i componenti del consiglio di amministrazione, i vice presidenti e il presidente. Questa è l'architettura.

Contributi L'attività della fondazione, che è la prima azionista del gruppo bancario Unicredit da cui nel maggio scorso ha ricevuto un dividendo di circa 175 milioni di euro, si manifesta poi con l'erogazione di contributi e il finanziamento di progetti. A scopo prevalentemente sociale: si va dall'assistenza per gli anziani alla ricerca scientifica, dall'istruzione alla sanità. Un contributo è difficile da negare e le cose da fare, ai tempi della crisi e del taglio dei trasferimenti da Roma, sono moltissime.

L'applauso di Tosi Ecco dunque spiegato il pubblico applauso diretto da Flavio Tosi, sindaco leghista di Verona, al presidente della fondazione veronese, Paolo Biasi. Quando l'ingegnere ha rifiutato di porre 440 milioni di euro a disposizione del gruppo Unicredit per rinforzarne il patrimonio, il sindaco non ha fatto tardare la sua approvazione: «hanno fatto la cosa giusta - disse Tosi -, tirandosi fuori dall'aumento di capitale Unicredit. Finalmente sono tornati all'antico, a quella che era la vera missione della fondazione: restituire risorse al territorio che le ha originate. Rispetto al passato, dove regnava la finanza speculativa, questo è un bellissimo segnale».

Nel 2008 la Fondazione Cariverona ha erogato contributi per 178,9 milioni di euro - il 14 per cento in più rispetto al 2007 - a cui vanno aggiunti 14,4 milioni per il fondo volontariato. Quest'anno, causa crisi e conseguente taglio del dividendo, le risorse per gli interventi erogativi ammontano a 59,7 milioni di euro e 4,3 milioni andranno al volontariato. In pratica un terzo di un anno fa.

Territorio Un taglio deciso che non poteva non allarmare gli *stakeholder*. Eppure, ritenere che Paolo Biasi abbia fatto quello che ha fatto solo per rispetto del fortissimo legame con il territorio del quale la sua fondazione è interprete sarebbe, se non fuorviante, certamente limitativo. Infatti, la partita che sta giocando il numero uno veronese ha implicazioni politiche e finanziarie non secondarie. Anzi, le partite che sta giocando sono almeno due. La prima di disputa sul territorio di casa, l'altra a Milano. L'una è legata alla gestione del potere locale e al suo perpetuarsi, l'altra alla rappresentatività e alla forza finanziaria.

Veniamo alla prima. I legami con il territorio sono stati tratteggiati. Ma vanno considerate un paio di incognite. Nell'ottobre 2010 il mandato di Biasi scadrà. Allo stato nessuno ipotizza per la Fondazione Cariverona un presidente diverso. Ma la Lega - che non ha contribuito ad eleggerlo per il mandato in corso e che esprime il neo-sindaco di Verona, quello con il 18,2 per cento di rappresentanti nel Consiglio della fondazione - come voterà? In città poi è già tempo di elezioni: nei prossimi mesi va rinnovata la presidenza della locale Confindustria e della Camera di commercio (quest'ultima designerà un componente il Consiglio della fondazione Cariverona). I leghisti, inoltre, sono in corsa anche per la guida della Regione. Anche in questo

caso si vota nel 2010, a primavera. Galan succederà a se stesso? O lascerà lo scettro di novello doge proprio allo straripante Tosi? Difficile dare risposte con tanto anticipo, ma è chiaro che le grandi manovre sono in corso, tanto che anche il governatore del Veneto non ha mancato di intervenire sullo strappo di Biasi e di plaudire, a sua volta («ben vengano le sue scelte»).

Finanza Tempi molto più rapidi si prevedono invece per lo svolgimento della seconda partita. Quello di dieci giorni fa è stato un colpo di teatro straordinario. A memoria non si ricorda una situazione simile. Ed è chiaro che a Verona devono aver ben ponderato prima di uscire allo scoperto. Perché se è vero che il ruolo di primo azionista assomiglia sempre più al potere, solo rappresentativo, della monarchia britannica, è altrettanto vero che, in mancanza di un'adeguata strategia di supporto, la mossa di venerdì 6 febbraio potrebbe trasformarsi in autogol. Le regole vigenti stabiliscono un tetto al 5 per cento dei diritti di voto. Quindi in Unicredit già oggi Cariverona sacrifica più dell'1 per cento al ruolo di leader tra gli azionisti. Un po' troppo, senza effettiva rappresentatività. Lo scoglio della presidenza è dunque il punto di svolta dove si misura l'abilità strategica di Biasi a supporto della legittima ambizione. Inesistente il fronte veneto, sciupata la comunità di intenti con le altre fondazioni azioniste (anche per l'incompatibilità caratteriale con Fabrizio Palenzona di Crt), nonostante le diplomazie siano oggi al lavoro, a Biasi - la «Sfinge» che qualcuno vede sostenuta da mani amiche in Borsa - resta solo la «quarta sponda». Il fronte libico, rappresentato dalla Banca centrale, è un *maverick*, un cavallo selvaggio, che bada al sodo. E se per Tripoli non dovesse emergere almeno una vicepresidenza in Unicredit per il prossimo triennio, ecco che il pensiero stupendo di Biasi potrebbe realizzarsi.

Foto: Infophoto

Foto: Verona Il sindaco Flavio Tosi

Foto: LaPresse

Foto: Venezia Il governatore Galan