

TOP NEWS FINANZA LOCALE

TOP NEWS FINANZA LOCALE

30/08/2010 Il Sole 24 Ore	4
Per le assunzioni si profilano mosse in anticipo	
30/08/2010 Il Sole 24 Ore	5
Valutazione a misura di ente	
30/08/2010 Il Sole 24 Ore	6
ANCI RISPONDE	
30/08/2010 Il Sole 24 Ore	8
Nella corsa delle Regioni la maglia rosa va al Lazio	
30/08/2010 Il Sole 24 Ore	10
Un rimedio complicato a difetti sconosciuti	
30/08/2010 Il Sole 24 Ore	11
Aggiornamento forzato per le mappe catastali	
30/08/2010 Il Sole 24 Ore	13
Se l'intervento è modesto niente obbligo	
30/08/2010 Il Sole 24 Ore	15
Piantine sempre in regola	
30/08/2010 Il Sole 24 Ore	17
Ici, il terreno è agricolo per tutti i comproprietari	
30/08/2010 La Stampa - NAZIONALE	19
"Incomprensibile non lo fanno neanche i privati"	
30/08/2010 La Stampa - NAZIONALE	20
Addio al posto fisso Anche il Comune licenzia	
30/08/2010 Il Messaggero - Nazionale	21
Affitti e "case fantasma", offensiva anti-evasione	
30/08/2010 Il Messaggero - Nazionale	22
Tasse regionali e costi della sanità, i nodi di settembre	
30/08/2010 Il Foglio	23
ECCO TREMONTI: NON E' PRIMO O MINISTRO MA POCO CI MANCA	

30/08/2010 L'Arena di Verona	27
Più soldi al Comune? La cura passa dagli enti	
30/08/2010 ItaliaOggi Sette	29
La cedolare secca rilancia l'affitto	
30/08/2010 ItaliaOggi Sette	31
Abitazioni principali e pertinenze salve	
30/08/2010 ItaliaOggi Sette	32
Ecco l'Imu, ma non conviene a tutti	

TOP NEWS FINANZA LOCALE

18 articoli

Prima del blocco del turn over

Per le assunzioni si profilano mosse in anticipo

LO SPIRAGLIO Il tetto del 20% scatterà solamente a partire dal 2011 e questo potrebbe portare a una corsa contro il tempo I PALETTI Non si può procedere se il rapporto tra le spese per il personale e quelle correnti è superiore al 50%

La tentazione è forte. Anticipare il più possibile le assunzioni nel 2010 per non incappare nella scure del turn over. Gli enti locali stanno escogitando un'infinità di soluzioni con l'obiettivo di mantenere i medesimi livelli di servizi pur in vigenza delle restrizioni del Dl n. 78/2010. Tra questi tentativi anche quello di rivedere la programmazione delle assunzioni di quest'anno. La regola del turn over del 20% della spesa dei cessati introdotta dalla manovra estiva decollerà infatti solo dal 2011. Nel frattempo è partita anche una vera e propria gara alla sopravvivenza che potrebbe portare ad un incremento delle assunzioni nel 2010 (si veda Il Sole 24 Ore del 21 giugno). In questi sei mesi infatti le regole vigenti sono quelle che riguardano il contenimento della spesa di personale con un doppio binario che crea però equilibri diversi.

Gli enti soggetti al patto devono infatti ridurre la spesa rispetto all'anno precedente (in questo caso il 2009), senza avere particolari restrizioni sulle assunzioni. In tale limite quindi, e senza alcuna possibilità di deroga, si possono portare a compimento le azioni che incidono anche sul piano occupazionale.

Tale possibilità viene però meno per gli enti non soggetti a patto di stabilità. Su circa 8.100 comuni, ben 6mila sono al di sotto dei 5mila abitanti e hanno un duplice obiettivo da rispettare: il non superamento della spesa di personale dell'anno 2004 e la possibilità di assumere nel limite delle cessazioni di personale a tempo indeterminato complessivamente intervenute nell'anno precedente.

Di fatto quindi i piccoli enti non possono operare così liberamente nel tentativo di anticipare il più possibile le assunzioni nel 2010. Se infatti il 2009 è stato un anno senza cessazioni, il "blocco" è quasi già in vigore a tutti gli effetti. D'altronde le interruzioni del rapporto di lavoro in questi enti sono quasi degli eventi, situazioni che capitano di tanto in tanto visto il numero esiguo di dipendenti impiegati nei vari uffici.

Senza quindi aspettare la regola del 20% dell'anno prossimo (secondo l'Anci però si applicherebbe solo ai comuni soggetti a patto), questi enti potrebbero già avere uno stallo su qualsiasi politica della gestione delle risorse umane. Rimane aperto un solo spiraglio, sempre nel tentativo di anticipare l'accetta. Percorrere la strada che potrebbe permettere di considerare non solo le cessazioni intervenute nell'anno precedente, ma di tutte quelle avvenute dal 2004 in poi che però non hanno avuto sostituzioni. Non tutte le Sezioni regionali della Corte dei conti sono però d'accordo su tale interpretazione, lasciando ancora una volta gli enti in balia del buon senso nell'applicazione delle norme.

Tra l'altro anche i piccoli comuni non potranno più beneficiare della possibilità di deroga, a prescindere dal numero di dipendenti in servizio. Un rischio, in definitiva, che potrà avere gravi ripercussioni sulla gestione dei servizi per i quali, neppure l'obbligo delle gestioni associate, potrà trovare soluzioni definitive.

Ecco quindi le regole per il 2010. Nessun ente potrà procedere ad assunzioni se il rapporto tra le spese di personale e le spese correnti è superiore al 50%. Stesso divieto, compresa la stipula di contratti di servizi elusivi delle disposizioni, per gli enti che non hanno rispettato il patto nel 2009. Le autonomie dovranno proseguire nel rispetto delle norme sul contenimento della spesa di personale. Con questi paletti si potranno quindi prevedere assunzioni già in questo anno, tenendo presente che i comuni non soggetti a patto hanno l'ulteriore vincolo delle assunzioni nei limiti delle cessazioni intervenute nel 2009.

G.Bert.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Performance. L'adeguamento alle disposizioni della riforma Brunetta dovrà avvenire entro il prossimo 31 dicembre

Valutazione a misura di ente

Dalla Civit le linee guida che dovranno essere modulate sulle diverse realtà

Gianluca Bertagna

I termini per l'allineamento alle disposizioni della riforma Brunetta da parte degli enti locali sono sempre più vicini. Entro il 31 dicembre 2010 dovranno essere adeguati i singoli ordinamenti pena l'obbligo di rispettare al 100% le disposizioni del Dlgs n. 150/2009. L'adempimento principale è sicuramente quello di individuare un sistema di misurazione e valutazione della performance che dovrà andare in due precise direzioni: l'esame dell'amministrazione nel suo complesso e l'analisi dei comportamenti e dei risultati dei singoli dipendenti.

Sull'argomento sono di estrema attualità le indicazioni della Commissione per la valutazione, la trasparenza e l'integrità delle amministrazioni pubbliche (Civit) inserite nella delibera n. 89, pubblicata sulla «Gazzetta Ufficiale» del 19 agosto. Il documento contiene gli indirizzi per attuare il controllo sulla performance di carattere organizzativa, mentre vengono rimandate ad un successivo intervento le istruzioni sulle valutazioni dei lavoratori.

Per gli enti locali non esiste un obbligo di legge che li costringe ad attenersi a quanto indicato dalla Civit. Gli strumenti e i modelli di riferimento indicati dalla delibera costituiscono infatti delle semplici linee guida. E non poteva essere diversamente. Scorrendo infatti le diverse pagine del documento ci si rende subito conto di quanto complesso potrebbe essere il sistema delineato per la maggioranza dei piccoli e medi comuni italiani. Il compito delle autonomie è quindi approfondire la tematica della valutazione con il supporto delle indicazioni della Commissione e calarle nelle singole realtà con gli strumenti che sono tipici.

L'articolo 7 comma 1 della riforma Brunetta afferma chiaramente che ciascuna amministrazione pubblica deve adottare con un apposito provvedimento il sistema di valutazione. L'articolo 16 prescrive l'adeguamento dei propri ordinamenti di regioni ed enti locali.

Il primo passaggio necessario e imprescindibile è la revisione dei regolamenti sull'ordinamento generale degli uffici e dei servizi. La competenza è della giunta, anche se in alcune situazioni potrebbe essere necessario passare dal Consiglio per un riesame dei principi generali dell'organizzazione spesso assai datati. In tali sedi si potranno anche mettere in evidenza le soluzioni più dirette ed operative per la valutazione e la misurazione delle attività specifiche a seconda della tipologia di amministrazione, delle sue peculiarità e del territorio di riferimento. Tutto ciò che già esiste (relazione previsionale e programmatica, piano esecutivo di gestione, controllo di gestione) dovrà essere rivalutato ed inserito in una visione più ampia che contenga anche l'avvio e la conclusione del processo di valutazione della performance organizzativa e individuale.

Ciascun ente locale dovrà poi fare la scelta sulla nomina, sul ruolo e sulle funzioni da assegnare all'organismo indipendente di valutazione il quale, secondo l'Anci, non necessariamente dovrà sostituire gli attuali nuclei di valutazione. Si tratta quindi, ancora una volta, di una scelta lasciata all'amministrazione da attuarsi con spirito di miglioramento nella misurazione e valutazione delle prestazioni. Come ricordato dalla Civit nella delibera n. 89, spetta all'Oiv l'analisi della performance organizzativa oltre ad un monitoraggio continuo nel corso dell'esercizio con correlata relazione annuale.

È il momento delle scelte vere. L'occasione va quindi presa al volo per non rischiare di cadere dal 1 gennaio prossimo in un obbligo sterile per il quale poi non rimarrà alternativa che seguire pedissequamente le istruzioni della Civit senza una reale possibilità di calare nelle singole realtà il percorso delineato dalla riforma Brunetta.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

ANCI RISPONDE

Importi confermati per i libri di testo Sabrina Gastaldi

Con il decreto n. 63, emanato il 28 luglio scorso, il ministero dell'Istruzione, università e ricerca ha fissato i prezzi di copertina dei libri di testo della scuola primaria, confermando gli importi degli anni precedenti e accogliendo la richiesta avanzata dall'Anci. L'Associazione, infatti, aveva precedentemente scritto al ministro, sollecitando l'emanazione del decreto e chiedendo la conferma degli importi stabiliti nelle precedenti annualità. I comuni, che sostengono quasi per intero il costo dei libri di testo della scuola primaria, sia statale che paritaria, hanno la necessità di conoscere per tempo la dotazione libraria e gli importi precisi dei libri di testo, per procedere alla stampa delle cedole e consegnarle alle scuole in tempo utile per l'avvio delle lezioni.

Il decreto conferma gli stessi prezzi di copertina, anche per l'annualità 2011-2012, considerata la non evidenza di aumenti significativi nei principali fattori di costo nella produzione editoriale, l'esigenza di contenere la spesa pubblica e che risultano adeguatamente salvaguardati i diritti patrimoniali di autore ed editore.

© RIPRODUZIONE RISERVATA Le funzioni miste

Le operazioni di raccolta dei fogli pasto prenotati, compilati dalle insegnanti rientra nelle "funzioni miste" a carico del Comune?

La materia è regolata dal protocollo d'intesa per lo svolgimento di funzioni miste del 2000, prorogato dal ministero con nota n. 305 del 2001 in attesa della stipula di un nuovo protocollo con tutti i soggetti interessati. Questo prevede che è di competenza delle istituzioni scolastiche «la comunicazione giornaliera all'ente obbligato del numero e della tipologia dei pasti necessari, secondo le modalità organizzative concordate in sede locale». Le modalità organizzative cui fa cenno il protocollo presuppongono che il comune e la scuola si attivino per definire le condizioni operative più idonee ad effettuare i detti adempimenti, con l'intenzione di assicurare il miglior servizio possibile. Dette modalità si ritiene si riferiscano esclusivamente al modo ad ai tempi per comunicare all'ente il numero dei pasti occorrenti nella giornata. È evidente che l'attività di comunicazione presuppone quella preliminare di raccolta dei dati che non è posta espressamente a carico dell'ente locale. Si ritiene che tale attività sia di competenza propria dell'istituzione scolastica e che pertanto non rientri tra le competenze miste che possono essere remunerate a termini dell'articolo 4 del protocollo.

Le spese telefoniche

Si chiede se recenti norme o sentenze hanno risolto la controversia circa la competenza delle spese per apparecchiature fax e telefoniche delle scuole.

Si ritiene di dover fare riferimento alla decisione della Cassazione n. 17617/04, la quale ha rilevato che quanto disposto dall'articolo 3, comma 2, della legge n. 23/1996 «osta ad un'esegesi estensiva o ad un'applicazione analogica della norma stessa quando demanda ai comuni "spese varie d'ufficio" e quindi esige di interpretare la relativa espressione in linea

con il significato letterale,

vale a dire riferita alle spese generali (similari a quelle di arredamento) che occorrono per rendere effettiva la destinazione di determinati locali a sede di scuole, senza alcuna possibilità di comprendere oneri derivanti dal concreto espletamento dell'attività scolastica».

Sulla base di tale posizione risulterebbero non essere di competenza dei comuni gli oneri per l'acquisto del fax e di strumenti informatici. Sulla base del parere dell'Avvocatura dello Stato del 3 agosto 2005 - per il quale l'uso di internet nelle scuole, sostitutivo del servizio telefonico quando utilizzato

per ragioni di servizio, appare onere a carico dei comuni - analogamente l'uso del fax adoperato per le medesime finalità di servizio rientra tra le spese telefoniche di competenza dei comuni. Le suddette difficoltà d'inquadramento che non consentono di adottare un criterio uniforme di lettura della disposizione della legge

23, consigliano di ricorrere alla strumento della convenzione.

«Il Sole 24 Ore del lunedì» pubblica in questa rubrica una selezione delle risposte fornite dall'Anci ai quesiti (che qui appaiono in forma anonima) degli amministratori locali. I Comuni possono accedere al servizio «Anci-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».

Verso il federalismo LA CLASSIFICA 2000-2010

Nella corsa delle Regioni la maglia rosa va al Lazio

Dal 2000 ha fatto più progressi di Lombardia e Veneto IL PUNTO DEBOLE Le performance più brillanti nell'ambiente, nell'istruzione e nel mercato del lavoro ma la sanità in rosso affossa il rendimento nella governance

Marco Biscella

Palla al centro nel cammino verso il federalismo. La metafora calcistica aiuta, perché tra le regioni i progressi maggiori sono stati compiuti dal Lazio, che sopravanza così Lombardia e Veneto, seconde a pari merito. Fanalino di coda, invece, è la Sardegna.

Questo, almeno, è quanto è accaduto negli ultimi dieci anni, un arco temporale significativo. Giusto nel 2000, infatti, i capi di stato e di governo dell'Unione europea fissarono obiettivi ambiziosi con la famosa, ma oggi finita praticamente in stand by, agenda di Lisbona 2010 per trasformare il Vecchio continente nell'area più dinamica e competitiva del pianeta: una sfida che chiamava anche le singole regioni a dotarsi di programmi e piani per ottenere miglioramenti sul fronte dell'occupazione, dell'ambiente e dell'innovazione. In quel periodo, poi, era in piena fase di attuazione la cosiddetta riforma Bassanini, che introduceva i primi germi di una devolution ancora oggi incompiuta, affidando alle regioni nuove competenze. Ebbene, dieci anni dopo, che bilancio se ne può trarre? Quali sono le regioni che più si sono date da fare? E ora che la partita del federalismo fiscale entra nel vivo, come si schierano sul terreno di gioco?

A queste domande risponde l'indagine realizzata dal Sole 24 Ore e dal Centro studi Sintesi denominata «Il medagliere delle regioni 2000-2010». «In sostanza - affermano Valeria Benvenuti e Daniele Nicolai, autori della ricerca - sono stati presi in considerazione 43 indicatori, suddivisi in otto macroaree: ambiente, demografia e famiglia, governance, mercato del lavoro, mercato del credito, dinamiche economiche, istruzione e salute. Dal mix di questi indicatori è stato elaborato un punteggio che premia soprattutto chi si è mosso in questi dieci anni in maniera virtuosa».

Dunque, per ogni indicatore, fatta 100 la media Italia, è stato calcolato il numero indice relativo al 2010 di ogni regione (per visualizzarne la posizione) e in più è stata misurata la variazione rispetto al 2000. Lo stesso meccanismo di calcolo è stato utilizzato per ciascuna delle otto macroaree.

Spiegano Benvenuti e Nicolai: «Le regioni che in ciascuna macroarea stanno sopra la media Italia e vantano nel periodo considerato una performance positiva, meritano la medaglia d'oro, che vale 3 punti; le regioni che stanno sopra la media ma con performance negativa conquistano la medaglia d'argento e 1 punto; le regioni che stanno sotto la media ma hanno realizzato risultati positivi prendono la medaglia di bronzo, che assegna 1,5 punti, e chi infine si trova sotto la media e ha pure una performance negativa si deve accontentare della "medaglia di legno", la cui assegnazione comporta però il taglio di 1 punto».

Risultato finale? Il Lazio, nonostante la zavorra dell'enorme deficit sanitario, è la regione che conquista la maglia rosa (vedi grafico a fianco e tabelle sotto), con quattro medaglie d'oro e 15 punti, superando Lombardia e Veneto (tre medaglie d'oro e 14 punti), seguite a loro volta dal drappello Trentino Alto Adige, Emilia Romagna, Liguria e Marche con 12 punti. All'ultimo posto, unica a raccogliere un punteggio finale negativo, è la Sardegna, che colleziona posizioni sotto la media e performance negative, fatta eccezione per l'ambiente, dove fa registrare la dinamica migliore fra tutte le regioni.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LA METODOLOGIA

Il calcolo

Per ciascuno dei 43 indicatori, fatta 100 la media Italia, è stato calcolato il numero indice relativo al 2010 di ogni regione (per visualizzarne la posizione) e in più è stata misurata la variazione rispetto al 2000. Lo stesso meccanismo di calcolo è stato utilizzato per ciascuna delle otto macroaree

Il medagliere

Le regioni che in ciascuna macroarea stanno sopra la media Italia e vantano nel periodo considerato una performance positiva, meritano la medaglia d'oro, che vale 3 punti; le regioni che stanno sopra la media ma con performance negativa conquistano la medaglia d'argento e 1 punto; le regioni che stanno sotto la media ma hanno realizzato risultati positivi prendono la medaglia di bronzo, che assegna 1,5 punti, e chi infine si trova sotto la media e ha pure una performance negativa si deve accontentare del quarto posto, la cui assegnazione comporta però il taglio di 1 punto

ANALISI

Un rimedio complicato a difetti sconosciuti

di Saverio Fossati «E chi lo sapeva?». Saranno milioni, nei prossimi vent'anni, a ribattere seccati alle perplessità del notaio o degli acquirenti sulla «non conformità» della mappa catastale alla situazione reale. Le cifre parlano chiaro: due anni fa erano 2,4 milioni le planimetrie mancanti tra le abitazioni regolarmente accatastate (al netto delle case fantasma). In genere erano sostituite uno schizzo rapido per capire quanti fossero i vani, tracciato dall'abile mano dei tecnici nei lontani anni Trenta e Quaranta. Non c'era tempo e non c'erano i fondi, così parecchie unità immobiliari, benché dotate di rendita catastale, erano rimaste indietro.

Fino a oggi nessun problema: la fatidica formula «venduta nello stato di fatto e di diritto» aveva funzionato sino all'usura, gli acquirenti potevano anche andarsi a misurare le metrature di persona. Ma la manovra estiva ha rimesso in gioco un aspetto importante, che non ha tanto a che fare con la fiducia reciproca che ci deve essere in una compravendita immobiliare, quanto con la giusta pretesa dello Stato di vederci chiaro anche sul patrimonio immobiliare e di garantire maggiore trasparenza per tutti.

Il notaio è quindi chiamato a raccogliere una dichiarazione non formale, anche perché è diversa dalla vecchia dichiarazione di conformità alle norme urbanistiche, sempre ampiamente opinabile data l'imperscrutabilità della giungla delle leggi edilizie. Nuove responsabilità e, in sintesi, nuove seccature per chi vende. E altri patemi per chi acquista. È vero che alla fine (tra una ventina di anni) tutti quelli senza planimetria, più o meno, saranno passati dallo studio di un notaio e avranno dovuto spendere quei 1.500 euro, con il risultato di avere finalmente un quadro completo. Ma quella che avrebbe dovuto essere una preoccupazione dello stato è stata dimenticata per decenni e ora, come al solito, viene pretesa sur le champ a carico dei diretti interessati.

E se saltasse fuori un abuso edilizio sconosciuto, magari di vent'anni fa? Ecco, appunto, proprio lì voleva arrivare la manovra d'estate. Con un grattacapo in più a carico dei proprietari, che quanto meno si risolverà con un bello sconto per l'acquirente.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Immobili LE NOVITÀ DELL'ESTATE

Aggiornamento forzato per le mappe catastali

Almeno tre milioni le case da «regolarizzare»

Andrea Maria Candidi

Giovanni Parente

Un'altra tegola si abbatte sul già asfittico mercato immobiliare. Agli effetti della crisi - nel 2009 le compravendite delle abitazioni sono scese dell'11% rispetto all'anno precedente - si aggiunge ora l'ostacolo della piantina da aggiornare. Perché il passaggio di mano dell'appartamento con le carte non in regola rischia di finire in fumo. E così, i proprietari di circa tre milioni di unità immobiliari dovranno giocare d'anticipo e affidare il prima possibile a un professionista la revisione della mappa, in modo da presentarsi dal notaio con tutti i documenti a posto. Il costo dell'operazione dipende naturalmente dalle dimensioni: per un appartamento di 100 metri quadri con una piccola pertinenza, come una cantina o un box auto, bisogna mettere in conto più o meno 1.500 euro.

Fortuna che il parlamento, come ha sottolineato Corrado Sforza Fogliani, presidente di Confedilizia, «ha attenuato la portata della norma originaria contenuta nella manovra, imponendo l'obbligo di aggiornamento nei soli casi di interventi che abbiano comportato una variazione della rendita catastale». Insomma, chi si è limitato a spostare una porta o un tramezzo, senza alterare numero e funzionalità dei vani, non ha nulla da temere.

Quante siano le unità soggette al nuovo adempimento è difficile stabilirlo con precisione. Secondo l'Asppi, l'associazione dei piccoli proprietari, l'obbligo è più forte nel mezzogiorno, dove oltre il 30% delle planimetrie depositate al catasto non sembrerebbero conformi allo stato di fatto dell'immobile. Discorso diverso per quelle proprietà che, invece, una piantina non l'hanno mai avuta: più o meno - secondo alcune stime - due milioni e mezzo, soprattutto di vecchi immobili. A conti fatti (si vedano le cifre in basso), l'universo delle proprietà non in regola è verosimilmente costituito da circa tre milioni di unità.

I professionisti salutano la novità con favore, anche perché potranno aprirsi opportunità di lavoro nei casi in cui ci si rivolgerà al tecnico per verificare ed eventualmente riallineare le eventuali incongruenze. Prima di tutto, però, «è una norma di civiltà edilizia», precisa Bruno Razza del Consiglio nazionale dei geometri. Anche perché, in base all'esperienza professionale, le disposizioni incideranno soprattutto sugli edifici più vecchi, quelli costruiti fino alla metà degli anni '80. I costi - ad avviso di Razza - potranno variare in base alle singole situazioni che presenteranno gli immobili. Stesso discorso anche sui tempi necessari. «Se non ci sarà bisogno di sanatorie edilizie e quindi di far intervenire anche il comune - sottolinea Razza - qualunque tecnico in quindici giorni riesce a risolvere questi casi. Se poi bisogna aggiornare anche le mappe con ampliamenti, l'iter è un po' più lungo, ma credo che un mese sia più che sufficiente».

Positivo il giudizio anche di Massimo Gallione, presidente del Consiglio nazionale degli architetti: «C'è un dato sull'abusivismo in Italia che è particolarmente pesante così come quello della mancanza di interventi sulla sicurezza. L'aggiornamento delle planimetrie è un primo passo per mettere a posto la situazione. La proprietà di un immobile significa anche dare garanzie a chi ci abita».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La platea

LE STIME

L'obbligo di presentare una planimetria aggiornata riguarda le unità immobiliari in compravendita il cui stato reale sia non conforme ai dati catastali. Non tutte le incongruenze, tuttavia, comportano la necessità dell'aggiornamento, ma solo quelle che determinano una variazione della rendita catastale. Per stimare il numero degli immobili astrattamente soggetti all'adempimento bisogna poi distinguere le unità immobiliari già dotate di planimetria da quelle che ne sono sprovviste del tutto.

Per stimare le prime siamo partiti dall'universo delle unità scambiate in compravendita mediamente in un anno (poco più di un milione e 100mila nel 2009) e di quelle acquisite per successione (più o meno 300mila l'anno). Grosso modo un terzo di queste, anche secondo le stime dell'Asppi, il sindacato dei piccoli proprietari, necessitano dell'aggiornamento: poco meno di 450mila. A queste vanno poi aggiunte le unità del tutto prive di piantina, soprattutto quelle più vecchie, che ammontano a circa due milioni e mezzo.

IMMOBILI TRASFERITI PER SUCCESSIONE

L'aggiornamento della planimetria dell'unità immobiliare non è un adempimento necessario solo nei casi di passaggi di proprietà per compravendita, ma anche nelle ipotesi di acquisizione per successione o per donazione. In particolare, la stima degli immobili che passano di mano per successione è calcolata partendo dal tasso di mortalità in Italia, pari a circa l'11 per mille, più o meno 600mila decessi; la metà dei quali si presume relativa a individui titolari di un immobile, un terzo dei quali con le planimetrie non allineate allo stato dell'immobile stesso.

IMMOBILI DEL TUTTO PRIVI DI PIANTINA

Alle unità immobiliari che non hanno le carte in regola, bisogna aggiungere quelle che le carte non le hanno mai avute. Si tratta di circa due milioni e mezzo di immobili censiti in catasto, e dunque dotati di rendita, ma la cui conformità alle regole catastali è stata finora certificata sulla fiducia, senza planimetria. Sono, soprattutto, vecchie proprietà immobiliari, il cui passaggio di mano è stato per anni scandito dalla formula «nello stato di fatto e di diritto» in cui si trovano.

IMMOBILI INTERESSATI ALL'AGGIORNAMENTO DELLA MAPPA

2.936.000

Le esenzioni. La delimitazione

Se l'intervento è modesto niente obbligo

I CHIARIMENTI Per l'agenzia Territorio non hanno rilevanza le lievi modifiche interne come lo spostamento di porte e tramezzi

Nei trasferimenti di proprietà e diritti, a pena di nullità, deve essere riportata una dichiarazione delle parti coinvolte sulla «conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie». I notai, che hanno la responsabilità dell'inserimento di tale dichiarazione, impediranno senz'altro che la nullità si verifichi. Tuttavia, gli stessi notai non hanno l'obbligo di eseguire un'ispezione nell'alloggio per controllare la veridicità di quanto affermato dalle parti. La responsabilità della dichiarazione ricade, quindi, solo su chi conclude l'atto.

La nuova legge afferma poi che la dichiarazione «può essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale». Considerato che l'intervento del tecnico ha un costo, è possibile che, ad esempio nel caso di una compravendita, venditore e acquirente si mettano d'accordo, anche solo per accelerare i tempi dell'atto e non avere seccature.

Dopotutto, le eventuali sanzioni sono piuttosto ridotte, a patto che la mappa non fedele non influisca sulla determinazione della rendita (il parametro fiscale). Si va da 10 a 103 euro (errata redazione delle planimetrie da allegare alla dichiarazione o variazione delle unità immobiliari urbane). È invece improbabile che si incorra nella falsa dichiarazione in atto pubblico, reato punito con la reclusione fino a due anni.

Tuttavia, il venditore si espone anche ad altri rischi: l'acquirente potrebbe affermare che la cosa venduta non corrisponde a quella promessa (con possibile richiesta della riduzione del prezzo e, nei casi più gravi, della nullità della vendita).

Quanto alla veridicità delle planimetrie, la circolare 2/2010 dell'agenzia del Territorio ha delimitato i casi in cui si può parlare di mancata corrispondenza delle mappe catastali con lo stato di fatto, soprattutto nei casi più comuni. Per abitazioni e uffici afferma infatti che «non hanno rilevanza catastale le lievi modifiche interne, quali lo spostamento di una porta o di un tramezzo che, pur variando la superficie utile dei vani interessati, non variano il numero di vani e la loro funzionalità». Comportano, invece, l'obbligo di presentazione della dichiarazione di variazione «l'effettuazione di interventi con cui si realizza una rilevante redistribuzione degli spazi interni, ovvero si modifica l'utilizzazione di superfici scoperte, quali balconi o terrazze».

In altre parole, l'unificazione di due camere o la divisione di un vano comportano la variazione della planimetria. Lo stesso discorso vale se una camera si trasforma in bagno o viceversa, o una terrazza viene coperta e trasformata in una stanza. Invece, il semplice spostamento di una parete, o le aperture e le chiusure di porte o finestre non hanno rilievo. Nei casi previsti, occorrerà quindi presentare una denuncia di variazione delle planimetrie.

Attenzione, però: sebbene non abbia rilievo ai fini catastali, anche il semplice spostamento di pareti o soffitti può comportare illeciti di tipo urbanistico. Le norme statali (Dm Sanità 5 luglio 1975) e i regolamenti edilizi comunali prescrivono le misure minime per le stanze da letto e/o dei servizi igienici, la presenza di finestre che garantiscano un'aeroilluminazione minima, altezze minime dei locali, presenza di anti-bagni e così via.

Si vanno così a cancellare retroattivamente quelle prescrizioni del catasto (circolare delle Finanze del 14 ottobre 1989, n. 3/3405) che vietavano addirittura agli uffici di accettare denunce di variazione che non coinvolgessero consistenza (numero dei vani) e classamento, anche se si erano verificate modifiche interne all'unità immobiliare. Con la conseguenza che le planimetrie di moltissimi immobili non corrispondono in effetti nelle suddivisioni interne a quelle reali, senza che i contribuenti ne abbiano la minima colpa.

Si tratta di disposizioni oggi non più necessarie, perché l'onere di redigere le planimetrie è passato ai professionisti incaricati dal committente tramite programmi informatici (Docfa). Ovviamente, i tecnici rispondono della loro correttezza e gli uffici catastali, se vogliono, possono fare ispezioni sul posto. Quindi i funzionari catastali si sono sgravati da compiti che per inefficienza o per mancanza di personale non erano in grado di svolgere.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La proprietà intellettuale è riconducibile alla fonte specificata in testa alla pagina. Il ritaglio stampa è da intendersi per uso privato

Immobili LE NOVITÀ DELL'ESTATE

Piantine sempre in regola

Vendita della casa a rischio se non c'è conformità con i dati catastali LE CONSEGUENZE Il mancato adeguamento può costare la nullità del contratto con cui viene ceduto il fabbricato

A CURA DI

Giovanni Tucci

Due piccioni con una fava: stanare gli evasori e aggiornare le piantine di casa e gli atti catastali, costituendo un'anagrafe immobiliare che allinei i dati e le mappe (spesso in arretrato di decenni) con quelli, sostanzialmente esatti, delle conservatorie immobiliari (trascrizioni di rogiti e di diritti immobiliari). È lo scopo di quanto previsto dalla manovra estiva con l'articolo 19, comma 14, del DL 78/10, convertito dalla legge 122/10. La disposizione impone, in caso di compravendite, donazioni e divisioni ereditarie, di rendere congrue con la realtà le planimetrie conservate in catasto, nonché i dati degli intestatari immobiliari. Per chi non si adegua, la minaccia è quella della nullità dei contratti.

Le nuove misure, nonostante l'indubbio vantaggio di mettere finalmente a disposizione un archivio di dati certi, sono destinate a creare non pochi grattacapi ai cittadini, rendendo le pratiche per rogitare più complesse e spesso più costose. È grave soprattutto il fatto che si vadano a coprire, a loro spese, danni in parte causati da antiche inefficienze della pubblica amministrazione e in parte dall'incuria di chi ha avuto in passato a che fare con gli immobili in questione. La sanzione della nullità, in caso di compravendita, comporta che l'acquirente debba restituire l'immobile e farsi dare indietro i soldi versati. Naturalmente va perso il denaro speso per il notaio, l'agente immobiliare e altri professionisti (il cui rimborso dipende dall'eventuale azione di risarcimento che sia intentata nell'occasione).

In sintesi, la norma afferma che negli atti di trasferimento di immobili vanno indicati i riferimenti ai dati identificativi catastali e alle planimetrie catastali e la dichiarazione di conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie sulla base delle disposizioni vigenti. Altrimenti l'atto è nullo.

Il notaio deve verificare la corrispondenza tra gli intestatari catastali dell'immobile e chi stipula l'atto. Esaminiano, uno per uno, i casi in cui questi requisiti possono mancare, tralasciando volutamente quelli in cui la colpa va attribuita al cittadino (abusi edilizi, mancata dichiarazione in catasto di immobili che hanno perso la ruralità), per prestare attenzione solo alle situazioni in cui il cittadino è in buona fede. Per semplificare, facciamo riferimento solo a compravendite, ma il discorso vale anche per le donazioni o le divisioni che coinvolgono beni immobili. Dall'applicazione della nuova normativa sono invece escluse le iscrizioni di ipoteca.

La planimetria catastale può mancare:

e perché non è stata mai fatta. Il caso è più comune di quanto si creda. Per esempio, negli anni Cinquanta e Sessanta capitava abbastanza spesso che i costruttori redigessero piantine "provvisorie" degli immobili messi in vendita, allegandole agli atti trascritti, che non hanno caratteristiche tecniche per essere valutate come regolari planimetrie. Occorre in questo caso incaricare un tecnico che rediga con programmi informatizzati (Docfa) una planimetria regolare;

o perché la planimetria dell'immobile c'è, ma non quella invece delle cosiddette «pertinenze» della singola unità immobiliare in condominio (ad esempio, cantine, posti auto, soffitte). Si tratta di una situazione comunissima, che in passato molti notai hanno risolto attestando che in un precedente atto di proprietà si faceva cenno all'esistenza della pertinenza stessa. Non sempre è possibile identificare la pertinenza con certezza: spesso, infatti, non è reperibile una piantina con cantine o soffitte numerate, che renda chiaro quali siano i locali accessori attribuiti al singolo appartamento. Un caso piuttosto frequente è quello in cui i condomini, consapevolmente o meno, si scambiano le cantine o i box auto;

o perché la planimetria è stata a suo tempo presentata in catasto, ma non si trova più. Lo smarrimento dei documenti può essere dovuto al caos in cui versavano le pratiche cartacee. In qualche caso anche al

tentativo di porvi ordine, «rasterizzando» le vecchie mappe, cioè acquisendole attraverso una scannerizzazione che permette di stimare le dimensioni dell'immobile. La «rasterizzazione» ha portato ulteriore confusione anche perché centinaia di migliaia di planimetrie erano state inviate in Albania per essere rasterizzate, incappando nella guerra civile, con le conseguenze che è facile immaginare. In tempi recenti, invece, le piantine sono riportate su immagini computerizzate e le cose funzionano meglio. Se si ha la prova della presentazione, secondo l'agenzia del Territorio, sarà il locale ufficio che dovrà provvedere a recuperarla o ridisegnarla, con ispezione sul posto. Il rischio è che, in attesa della disponibilità dei funzionari, si sia costretti a rimandare la compravendita.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I PASSAGGI

La conformità dei dati

La dichiarazione dei contribuenti sul rogito deve riguardare anche la conformità con i dati catastali. Ciò significa che la destinazione d'uso dell'immobile (categoria catastale) deve essere quella dichiarata. Se l'immobile è un'abitazione, deve essere venduto come tale e non come ufficio (o viceversa). Se è un magazzino, non è vendibile come box. E così via. Ma la disposizione può essere più insidiosa. Se, in seguito a lavori, l'immobile è molto migliorato e dovrebbe avere un "classamento" più elevato, bisogna darne conto. Secondo la circolare 2/2010 dell'agenzia del Territorio, «l'obbligo della relativa dichiarazione si configura nell'ipotesi in cui le variazioni influiscono ed incidono sulla consistenza, la categoria e la classe dell'unità immobiliare, in sostanza sulla determinazione della rendita catastale». Insomma, si pretende che il contribuente si renda conto se il suo immobile è aumentato di valore per il fisco, in seguito a lavori da lui pagati. Il che in teoria è possibile (bisogna incaricare un tecnico che rediga con l'aiuto del programma informatico Docfa una valutazione catastale), ma appare un po' eccessivo.

Il controllo

Il notaio ha l'obbligo di «individuare gli intestatari catastali e verificare la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari». In caso contrario, va fatta la «voltura catastale», cioè il cambiamento della proprietà. La mancata congruenza tra intestazione in conservatoria dei registri immobiliari (aggiornata) e in catasto (atti non aggiornati e privi di valore di prova) è un fatto piuttosto banale.

Anni fa il catasto era in arretrato di oltre 8 milioni di volture, cioè pratiche di cambiamento di intestazione presentate, ma non inserite dai funzionari. Poiché non si riusciva a stare dietro all'arretrato, si è pensato di fare solo le volture nuove, confidando che col passare degli anni la situazione si sarebbe messa a posto da sola. La nuova norma, su questo, non cambia nulla: da sempre i notai, nei trasferimenti immobiliari, hanno imposto ai cittadini la voltura catastale, quando necessaria.

La novità sta invece nella circolare 10/2010, la quale afferma che qualora la mancata corrispondenza «derivi da una mancata registrazione, da parte dell'Ufficio, a fronte di una domanda di voltura presentata, sarà sufficiente produrre apposita istanza presso l'ufficio provinciale competente o al contact center, ovvero presentare una domanda di voltura di preallineamento (esente dalla corresponsione dei relativi tributi speciali catastali)». Perciò chi conserva con cura e attenzione le vecchie ricevute è avvantaggiato, chi le perde o le butta via è costretto invece a spendere di più.

Controversie. Un comune chiede l'imposta come area «fabbricabile»

Ici, il terreno è agricolo per tutti i comproprietari

Antonio Piccolo

Nel caso prospettato la risposta è affermativa solo in parte, nel senso che i comproprietari privi della qualifica di "coltivatore diretto" (o di "imprenditore agricolo professionale") sono, sì, tenuti a corrispondere l'imposta, ma con riferimento al terreno agricolo e non all'area fabbricabile, come invece preteso dall'ufficio tributario comunale. Questa impostazione è stata recentemente avvalorata, per la prima volta a quanto ci consta, dalla corte di Cassazione (sezione tributaria) con la sentenza 15566 del 14 maggio 2010, depositata il 30 giugno 2010. Ma andiamo con ordine.

La disciplina dell'Ici (Dlgs 504/92) stabilisce fra l'altro che, in ogni caso, non sono considerati "fabbricabili" i terreni posseduti e condotti dai soggetti indicati nel comma 1 dell'articolo 9 dello stesso decreto Ici, vale a dire i coltivatori diretti e gli imprenditori agricoli professionali (ex imprenditori agricoli a titolo principale), e sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione, alla funghicoltura e all'allevamento di animali (articolo 2, comma 1, lettera b), secondo periodo). Ai fini dell'Ici quindi tali terreni non possono che essere "agricoli", non potendo essere considerati fabbricabili ed essendo adibiti all'esercizio delle attività agricole indicate nel vigente articolo 2135 del codice civile (articolo 2, comma 1, lettera c), dello stesso decreto Ici).

Il caso di specie è particolare perché pur essendo il terreno totalmente adibito all'esercizio dell'attività agricola da parte del coltivatore diretto, è posseduto (a titolo formale di proprietà) anche da altre persone senza alcuna qualifica agricola. Tale particolare situazione ha dato la possibilità al comune impositore competente di non riconoscere la natura agricola del terreno, limitatamente alle quote di proprietà possedute da questi ultimi soggetti passivi. Per una fattispecie analoga a quella prospettata, il giudizio della Corte di cassazione (sezione V civile) è stato invece chiaro nel ritenere che, sotto il profilo sia letterale che sistematico delle disposizioni di legge, essendo la proprietà immobiliare indivisa e nell'esclusivo possesso della persona munita della qualifica di coltivatrice diretta, sussiste il requisito oggettivo per il riconoscimento del trattamento Ici più favorevole nei confronti degli altri comproprietari.

Tra parentesi, il trattamento fiscale più favorevole consiste nel determinare l'imposta (dovuta per ciascuna quota di proprietà) con riferimento al valore del terreno agricolo (reddito dominicale rivalutato del 25% x coefficiente 75), anziché a quello dell'area fabbricabile ai sensi del comma 5 dell'articolo 5 del Dlgs 504/92 (valore venale in comune commercio). Più precisamente, con la citata sentenza n. 15566 del 30 giugno 2010 i giudici della Cassazione hanno dato risposta positiva al seguente quesito: se in caso di comunione di un terreno edificabile (perché inserito nel Prg), in cui persista integralmente l'utilizzazione agro-silvo-pastorale a opera di uno dei comproprietari che, in qualità di coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale conduca direttamente il terreno stesso (articolo 9, comma 1, del Dlgs 504/92), l'equiparazione del medesimo terreno agricolo operata in forza della disposizione dell'articolo 2, comma 1, lettera b), secondo periodo, del Dlgs 504/92 possa valere e quindi essere estesa anche agli altri, che su detto immobile non esercitano alcuna attività agricola. Secondo quest'ultima previsione legislativa, infatti, spiegano i giudici, un terreno, anche se suscettibile di utilizzazione edificatoria, deve considerarsi agricolo ai fini dell'Ici ogni qualvolta ricorrano tre condizioni: a) possesso del terreno da parte di coltivatori diretti o di imprenditori agricoli; b) diretta conduzione dell'immobile da parte di questi soggetti; c) persistenza dell'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione.

In presenza di tali condizioni, il terreno soggiace all'Ici in relazione al suo valore catastale, dovendosi prescindere dalla sua obiettiva potenzialità edilizia. In questi casi, proseguono i giudici di piazza Cavour, la considerazione dell'area come terreno agricolo ha quindi "carattere oggettivo" e, come tale, si estende a ciascuno dei proprietari o contitolari dei diritti reali di godimento (ad esempio, usufruttuario). Questo perché,

argomenta la suprema Corte in modo pienamente condivisibile, «la persistenza della destinazione del fondo a scopo agricolo integra una situazione incompatibile con la possibilità del suo sfruttamento edilizio e tale incompatibilità, avendo carattere oggettivo, vale sia per il comproprietario coltivatore diretto sia per gli altri».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il quesito

Sono comproprietario al 25% di un terreno che mio fratello conduce per l'esercizio della sua attività agricola, essendo coltivatore diretto. Su questo terreno, ricevuto in eredità da quattro figli, il comune pretende il pagamento dell'Ici da me (bancario), mia sorella (insegnante) e l'altro mio fratello (idraulico), ritenendo che lo stesso terreno sia agricolo per la quota di proprietà del coltivatore diretto e "fabbricabile", in quanto inserito nel Piano regolatore generale (Prg), per gli altri comproprietari. È legittimo l'operato dell'ente locale?

Lettera firmata - Mantova

foto="/immagini/milano/photo/202/16/70/2/20100830/2ap.jpg" XY="283 198" Croprect="22 67 261 197"

"Incomprensibile non lo fanno neanche i privati"

Dettori (Cgil): troppe anomalie Pronti a ricorrere al giudice
ROSARIA TALARICO

ROMA

Rossana Dettori, segretario nazionale della Fp-Cgil (Funzione Pubblica), cosa ne pensa dei tre dipendenti licenziati a Paularo?

«Le amministrazioni per dimostrare di essere efficienti si stanno inventando di tutto».

Ma che si fa quando in cassa non ci sono soldi?

«Se fosse vero che c'è una verifica della Corte dei conti che dice di ridurre la spesa del personale non si capisce perché non abbiano voluto dare la documentazione alle organizzazioni sindacali che ne hanno fatto richiesta. Noi faremo causa».

Esistono precedenti?

«Che io sappia si tratta del primo caso. E' vero che a causa della Finanziaria gli enti sono stati costretti a fare scelte drastiche, dalla riduzione dei servizi alla rimodulazione delle dotazioni organiche, ma senza mai arrivare al licenziamento. Questa possibilità riguarda solo i lavoratori a tempo determinato, poiché per i precari è prevista una riduzione secca del 50% del fondo destinato a pagarli».

Il sindaco ha parlato di esternalizzazione di alcuni servizi che rendono superfluo il lavoro dei tre dipendenti.

«Anche l'Associazione dei comuni italiani ha preso le distanze dalla messa in mobilità dei lavoratori. La loro critica è una cosa positiva perché probabilmente pensano che non siano state seguite le procedure. Neanche nel privato si arriva a una scelta così drastica senza aver verificato tutte le possibilità di ricollocazione del personale. È una vicenda vecchia di un anno e non sono stati in grado di risolvere il problema, non si capisce perché. Hanno evitato la ricerca di soluzioni. È come se ci fosse una ferrea volontà di mandare a casa questi tre».

Il vero motivo sarebbe un'antipatia personale più che lo zelo amministrativo?

«Questo non sono in grado di dirlo. Certo è che questo comune dal punto di vista economico è virtuoso, non ha problemi di bilancio e sta dentro ai parametri. Davvero non si capisce l'impellente bisogno di sopprimere queste tre figure. Tra l'altro, dicono i sindacati del Friuli che non è nemmeno certa la modalità con cui sono stati scelti i dipendenti da licenziare».

Cioè?

«Non è stato tenuto conto dei carichi di famiglia o dell'anzianità e vicinanza alla pensione. Sembra un accanimento. La lista non è stata costruita con i criteri che si adottano quando si mette in mobilità il personale, primo fra tutti la concertazione con i sindacati o provare a trovare una sistemazione negli enti collegati al comune. C'è poi un'altra anomalia».

Quale?

«Per ben tre volte hanno messo mano alla dotazione organica. Mentre sopprimevano alcuni posti di lavoro di fascia più bassa (operai), con un'altra delibera veniva predisposta un'assunzione in fascia predirigenziale, la più alta per gli enti locali. Mettendo insieme queste cose viene il sospetto che l'operazione venga fatta per altri motivi».

Quali sarebbero?

«Magari è una mia malignità, ma siamo di fronte a un Comune che vuole aprire una strada nuova rispetto ai rapporti sindacali e ai diritti dei lavoratori. Con il sindacato seguiremo con attenzione la vicenda legale e daremo tutto il sostegno necessario alle persone licenziate».

Addio al posto fisso Anche il Comune licenzia

Paularo (Friuli), tre dipendenti in mobilità: è la prima volta che accade

Il posto pubblico non è più blindato. Fino a ieri si è detto che il mondo dei dipendenti pubblici non rischia nemmeno in tempi di crisi. Ma il Comune di Paularo, nemmeno tremila anime tra le montagne della Carnia friulana, sta scrivendo una storia diversa. Dal primo settembre tre dipendenti comunali, tutti assunti a tempo indeterminato, saranno messi in mobilità. Per due anni riceveranno l'80% dello stipendio, poi il licenziamento. Dopo due rilievi consecutivi della Corte dei Conti, il sindaco Maurizio Vuerli, ex poliziotto e uomo Pdl che guida una lista civica bipartisan, ha deciso di intervenire per abbassare la spesa del personale. «Capisco che non è una bella cosa - riconosce il primo cittadino - ma io amministro e devo pensare anche a questo». È stato un combinato di elementi, spiega Vuerli, a far propendere la giunta per il taglio: da una parte la progressiva riduzione dei trasferimenti che in Friuli Venezia Giulia arrivano ai comuni direttamente dalla Regione autonoma, dall'altra l'esternalizzazione di vari servizi tra cui quello dell'acqua, dei cimiteri e della gestione del patrimonio edilizio. Fatti due conti, Vuerli ha scelto di rivedere la dotazione del personale alla luce delle nuove esigenze della (piccola) macchina amministrativa e delle tasse - quelle per l'acqua in primis - che non arrivano più nelle casse comunali.

A farne le spese saranno tre lavoratori scelti sulla base di alcuni criteri, dalle esigenze dell'amministrazione, al livello di specializzazione, all'anzianità: due operai di 32 e 52 anni e un'addetta alle pulizie, tutti con una famiglia sulle spalle. La donna si chiama Elisa Termini, ha 34 anni, e due figlie ancora piccole. Il suo compagno fa il muratore, lei da cinque anni lavora in comune, con un part time da 650 euro ottenuto in un ufficio di collocamento. Al ritorno dalle ferie ha trovato affisso in bacheca il suo nome: quell'avviso ha messo fine al suo progetto di vita. «Quando ho visto quel posto di lavoro - racconta - non ci ho pensato due volte, anche se vivevo a 20 chilometri da Paularo». Ma ora, dice, voce ferma nonostante l'angoscia, «ho spostato tutta la mia vita qui». Tra i monti della Carnia, a quasi settecento metri sul mare e pochi passi dal confine austriaco, Elisa ha trovato anche una casa dell'edilizia popolare. «Quando trovi un posto in comune pensi di essere sistemato - continua -, pensavo di passare la mia vecchiaia a Paularo».

La decisione del comune ha infranto anche i progetti di Mario, 52 anni, e Giovanni, 32. Il primo aveva trovato un part-time per aiutare il figlio con il mutuo. Il secondo, con la moglie che lavora e una bimba, ha detto addio al sogno di comprare casa.

La storia di Paularo non si ferma però in Carnia. Lo sanno bene i sindacati, che parlano di un caso inedito in Italia, e temono si crei un precedente pericoloso per i quasi tre milioni e mezzo di dipendenti pubblici del Paese. La Cgil ha già denunciato le presunte attività antisindacali del Comune e i legali sono pronti con i ricorsi. «Paularo è un comune virtuoso nella spesa per il personale - dice il segretario della Cgil Friuli Venezia Giulia Franco Belci -, stanno nel patto di stabilità, non c'è motivo per licenziare». La replica è del sindaco del comune montano, che ricorda il tentativo di dialogo avviato - e fallito - con le parti sindacali. Ma soprattutto il primo cittadino lotta per invertire il calo demografico e non ci sta a rinunciare ai tanti servizi gratuiti offerti ai cittadini, dai libri di testo per gli studenti allo scuolabus. «I soldi sono pochi, ogni anno c'è un nuovo taglio, e io - sostiene Vuerli - devo far quadrare i conti». Il caso di Paularo ha fatto rumore tra gli amministratori locali di questo pezzo d'Italia: in tanti, raccontano dagli uffici del comune, hanno chiamato per prendere informazioni. «Come abbiamo fatto? Forse - conclude il sindaco - siamo gli unici che conoscono il contratto degli enti locali».

IL FOCUS

Affitti e "case fantasma", offensiva anti-evasione

Con la cedolare secca anche l'incentivo all'inquilino a denunciare il "nero"

Tutte centrate sulla lotta all'evasione sono le norme contenute nella manovra estiva a proposito delle cosiddette "case fantasma". La circolare dell'Agenzia del Territorio è stata emanata il 10 agosto e ora dunque tocca agli interessati fare i passi necessari per regolarizzare la propria posizione. C'è tempo fino al 31 dicembre di quest'anno. Due i casi previsti: quello in cui il catasto abbia scovato, con la campagna di rilevamento, novità in arrivo per i proprietari di casa: per coloro che la affittano e per quelli che devono mettere in regola immobili sconosciuti al catasto, o che hanno subito variazioni di consistenza o di destinazione in precedenza non denunciate. Il primo cambiamento, molto atteso, dovrebbe entrare in vigore dal primo gennaio 2011, e conterrà al suo interno anche un meccanismo di "contrasto d'interessi" che potrebbe spingere l'inquilino a denunciare l'eventuale evasione del proprietario. La cosiddetta "cedolare secca" è inserita nel decreto approvato all'inizio del mese dal Consiglio dei ministri e relativo alla fiscalità dei Comuni. È previsto il graduale passaggio agli enti locali di una serie di tributi attualmente in capo allo Stato, procedura che nel 2014 dovrebbe portare all'istituzione di un'imposta municipale sugli immobili, applicabile sia al possesso che alla compravendita. In questo ambito si inserisce la nuova tassazione dei redditi da affitto, che sarà opzionale (chi vorrà potrà mantenere il vecchio sistema e pagare nell'ambito dell'Irpef ordinaria). Il prelievo del 20 per cento, al posto di quello corrispondente all'aliquota marginale Irpef e delle imposte di bollo e di registro, risulta conveniente nella maggior parte dei casi. Proprio il vantaggio per i contribuenti, che si traduce in minor gettito per il fisco, è stato in questi anni il principale motivo che ha trattenuto i vari governi dall'introdurre il nuovo regime. Nell'immediato questo problema potrebbe riversarsi sui Comuni, che in cambio della titolarità di questo tributo dovranno rinunciare a quote di trasferimenti dallo Stato centrale; nel medio-lungo periodo però l'emersione di redditi fin qui nascosti al fisco, a causa del regime meno favorevole, potrebbe compensare le perdite. Il nuovo meccanismo contiene anche una clausola studiata proprio per contrastare l'evasione, con un ruolo affidato allo stesso inquilino. In caso di mancata registrazione del contratto il fisco oltre ad applicare sanzioni per il proprietario ridurrà d'ufficio il canone, parametrandolo alla rendita catastale: un bel vantaggio per l'inquilino che potrebbe dunque trasformarsi a questo scopo in informatore del fisco. Variazioni fotografiche degli scorsi anni, immobili completamente sconosciuti, e quello nel quale invece gli immobili risultano ma sono stati oggetto di variazioni di consistenza o di destinazione non comunicate. Chi non si adeguerà vedrà assegnarsi d'ufficio una rendita catastale presunta, sul quale verranno calcolate le imposte. Ma soprattutto la situazione sarà segnalata al Comune in cui sorge l'immobile, che procederà agli accertamenti sulla regolarità urbanistica.

FEDERALISMO

Tasse regionali e costi della sanità, i nodi di settembre

ROMA - Tre decreti attuativi già portati a casa e tre impostati ma da mettere a punto alla ripresa di settembre: questo è lo stato dell'arte del federalismo fiscale, dopo il via libera alla legge delega nell'aprile 2009. Obiettivo del governo è quindi completare il disegno: dopo i provvedimenti sul federalismo demaniale, sui fabbisogni di Comuni e Province, e sulla fiscalità dei Comuni dovranno essere affrontati i delicati nodi della fiscalità regionale e dei costi standard nella sanità. Quest'ultimo, sul quale il lavoro preparatorio è a uno stato discretamente avanzato, potrebbe vedere la luce già nel mese di settembre. Il disegno della fiscalità regionale rappresenterà in un certo senso il completamento almeno teorico dell'edificio. Il documento del Popolo della Libertà approvato nei giorni scorsi ricorda che tutta la riforma «non comporterà assolutamente maggiori costi per lo Stato e sarà attuata senza alcun aggravio della pressione fiscale complessiva, che anzi è destinata progressivamente a diminuire». In quel testo veniva poi ribadito il principio base secondo cui il nuovo sistema permetterà di sostituire il vecchio criterio della spesa storica (gli enti locali cioè ricevono il livello di finanziamenti che si è stratificato negli anni precedenti), criterio che comporta per lo Stato l'obbligo di «pagare a piè di lista tutte le spese e gli sprechi» con il nuovo metodo dei costi standard con cui misurare i servizi necessari ai cittadini, a partire dalla sanità. Il nodo delicato è naturalmente come determinare questi costi: sarà usato come parametro un gruppo di Regioni virtuose. ma si terrà conto anche di altri fattori quali ad esempio l'età della popolazione.

ECCO TREMONTI: NON E' PRIMO O MINISTRO MA POCO CI MANCA

Rileggiamo l'ultima uscita pubblica del Signore dell'Economia: le tasse non sono aumentate, lo spread è nella norma, al governo in autunno non accadrà niente di male, con gli enti locali ci metteremo d'accordo...

Ministro, su di lei si dice che nelle interviste vola talmente alto che diventa impossibile farle le domande vere. Se vuole invertiamo, lei vola alto e io basso. Volo anch'io basso. Ho molte domande. Cominci. È vero che lei punta a fare il presidente del Consiglio? Parliamo di economia. Bersani ieri ha aperto a un governo Tremonti. Io faccio, e con un certo impegno, il ministro dell'Economia e delle Finanze nel governo Berlusconi e proprio per questo con il Sole 24 Ore vorrei parlare di economia. L'economia, in questa fase più che mai, è anche politica. Non teme che il deteriorarsi del clima nella maggioranza possa avere conseguenze molto negative per la tenuta dell'Italia? Bella domanda: positiva, ottimista, patriottica. Guardi, io leggo il Sole e proprio l'altro giorno ho visto un bel grafico con le varie curve degli spread paese per paese. La curva dell'Italia è da tempo nella norma e nella media europea. Oggi (il 3 agosto, ndr) è a un tranquillo 127. Detto per inciso i "sovrani", non i monarchi ma i debiti sovrani, non sono più tanto di moda per i mercati finanziari. Eppoi vedrà che non ci saranno eventi negativi sul governo in autunno. Molti paventano la necessità di una nuova manovra in autunno. In una vecchia ode il coro cantava: «con agile speme precorre l'evento». In autunno, applicando la riforma della legge di bilancio, avremo solo la Finanziaria tabellare, nel senso che riporterà solo le tabelle del bilancio. E dunque non si aspetti né una manovra né una contromanovra. In realtà la manovra che abbiamo fatto è a partire dal 2011 e tutte le indicazioni che abbiamo oggi ci dicono che è sufficiente. E tale è stata valutata tanto in Europa quanto sui mercati finanziari. E se la crescita dovesse rivelarsi più asfittica del previsto? La crisi ha ridotto drasticamente la possibilità di formulare "predizioni" sulla crescita. Obbligato per legge a produrre una stima, il governo ha "previsto" per il 2010 una crescita pari all'1,1. In base ai dati ad oggi disponibili possiamo immaginare che questo risultato sia ormai consolidato. Quanto meno i dati di fine luglio sui consumi energetici dell'industria, sull'export e, fuori dall'Italia, sull'economia tedesca indicano nell'insieme che è in atto una spinta positiva. Fare previsioni - soprattutto sul futuro! - è un esercizio complesso e incerto, ma ad oggi non abbiamo ragioni per correggere quell'1,1 sul 2010. Per il 2011 vedremo. La manovra ha rassicurato l'Europa e i mercati sul fronte del rigore, ma sulla crescita si è rinunciato in partenza a fare di più. Lo dice lei. Non si dice in Europa. Tutti i governi europei hanno insieme deciso di ridurre la dinamica insostenibile della spesa pubblica. E su questo obiettivo primario tutti si sono concentrati. Perché? Perché la crisi ha marcato una realtà "storica": per l'Europa, con la globalizzazione, è finita l'antica "rendita coloniale". Prima potevamo esportare le nostre merci più o meno dove volevamo e ai prezzi che volevamo. Prima potevamo emettere e piazzare i nostri titoli pubblici quasi senza limiti. Poi è venuta la globalizzazione, e con la globalizzazione è venuta la crisi. E la crisi ha battuto sul gong della storia. Il nuovo round rischia di vederci dall'altra parte del ring, non colonizzatori ma colonizzati. Altri dominano i mercati con le loro merci e con i loro mercati finanziari. L'Europa è un grande continente ed è ancora la prima economia del mondo. Ma è vecchia e vive sopra le sue possibilità: produce più debito che ricchezza, più deficit che prodotto interno lordo. Ecco che sta volando troppo alto. Dicevamo: non si poteva fare di più sulla crescita? Se non si capisce il giro della storia non si capisce quello che sta succedendo e non si capisce la ragione della politica economica che l'Europa deve fare per sopravvivere e per competere. Dobbiamo produrre ricchezza e non debito, e la ricchezza non si produce a mezzo debito: né a mezzo debito privato, né a mezzo debito pubblico. Certo, c'è ancora chi, con la testa girata all'indietro, pensa che la crescita economica si faccia con la spesa pubblica e, magari, con la spesa pubblica fatta in deficit. È diverso. La crescita economica si può fare solo sul presupposto della stabilità finanziaria. L'instabilità finanziaria non produce sviluppo ma crisi. È questa forse la differenza più grande tra Europa e Stati Uniti che ora sta emergendo nella gestione della crisi. La politica europea è per necessità mirata a ridurre la spesa pubblica, quella Usa è ancora, seppure in parte, basata sulla spesa pubblica. Questo non toglie che con la manovra si potesse fare di più sul fronte della crescita. La

crescita non si fa con la Gazzetta ufficiale, non la si "decreta" per legge. Vuole un esempio? In questi mesi la spinta più forte sul Pil l'ha data il cambio dollaro-euro. Non mi dirà che per crescere dobbiamo confidare solo nella buona sorte dei cambi delle valute? Certo che no. Leggo sul Sole del lunedì dello stimolo all'economia che può venire dal settore edilizio, sbloccato dalla Scia*, che sta proprio nella parte sviluppo della manovra. In Italia e in Europa abbiamo accumulato una enorme quantità di regole inutili e dunque di effetti blocco. Un'architettura dominata dall'ideologia della società perfetta, dei diritti perfetti, dei doveri perfetti. Non è così dentro i "giganti economici" con cui competiamo nel mondo. E certo non possiamo pretendere che il mondo si adegui all'Europa, facendone propria la complessità giuridica. L'Ancien régime cade quando con i cahier de doléances il popolo produttivo chiede al re "una" legge, "un" ruolo di imposta, cioè semplicità, e il re non risponde. È allora che il popolo produttivo fa la sua rivoluzione politica. E dopo viene la rivoluzione industriale, che si basa sulla semplicità dei grandi lineari codici borghesi. Eccola la rivoluzione nuova che deve fare l'Europa: una rivoluzione giuridica, una rivoluzione che non ha costi economici, ma ha "costi" mentali, culturali e anche sindacali. Prenda Pomigliano. Già, Pomigliano e la Fiat. La rivoluzione vera, sembrerebbe, ha cominciato a farla Sergio Marchionne. Il caso Pomigliano appunto. L'ideale è avere tanto la fabbrica perfetta quanto i diritti perfetti. Il reale è un po' diverso. Ed è reale il rischio che si conservino i diritti, ma si perda la fabbrica, emigrata altrove. Questo è il nostro problema. E la soluzione non può essere massimalista, può essere solo riformista, complessa e oggettivamente difficile da gestire politicamente: quanto dei diritti "perfetti" è compatibile con la globalizzazione? Lei citava l'Ancien régime. In effetti di semplificazioni si parla da molto tempo: ma le imprese e i cittadini sono rimasti sempre delusi. Ci si può muovere su due linee, una costituzionale, una ordinaria. Il principio ideale, l'ho già detto, è: tutto è libero tranne ciò che è vietato dalla legge. Un esempio è proprio quello della Scia, che è la reazione alle vischiosità trovate sul piano casa. Pare appunto che funzioni. E fa più bene all'edilizia, e dunque all'economia, di tante chiacchiere politiche. Altri interventi dopo la Scia? Si potrebbe lavorare su due idee. Perché in Italia le opere pubbliche si fanno con ritardi e costi doppi che altrove? Un motivo è che le imprese, una volta ottenuto l'appalto con fortissimo ribasso, si dimostrano poi più brave in ingegneria giuridica che in ingegneria civile. Cominciano a tirar fuori riserve e rialzi che raddoppiano tanto i tempi di realizzazione dell'opera quanto i costi. Perché non introdurre una soglia iniziale alle riserve opponibili, escludendo solo i casi di forza maggiore e non ammettendo tutti gli altri cavilli? Una soglia così sarebbe un limite alla concorrenza o l'opposto? La seconda idea? Riguarda le cosiddette opere compensative. Oggi quando un'opera pubblica passa su un territorio, i comuni la vedono come un bancomat e subordinano il loro via libera ad elenchi via via crescenti di interventi da fare nel loro territorio a titolo "compensativo": dalle rotonde alle palestre. Come se avere il passaggio di una via di comunicazione equivallesse ad accogliere una discarica nucleare. Perché non porre soglie di voto diverse dalle attuali nelle varie conferenze locali chiamate a dare le autorizzazioni? E perché non prevedere ex ante una percentuale invalicabile in modo da contenere dentro questo limite il gioco domanda-offerta delle compensative? Anche così l'opera si farebbe prima e a costi inferiori. E anche questa è crescita. Farete un disegno di legge su questi due punti? Abbiamo avviato una vasta riflessione sulla semplificazione, sulla politica legislativa. Se hai una macchina ferma perché bloccata da un macigno davanti, puoi anche metterci più benzina ma la macchina non va lo stesso. Io credo che nelle imprese italiane un po' di benzina ci sia, noi che nel bilancio pubblico di benzina ne abbiamo poca dobbiamo almeno togliere il macigno. Per fare sviluppo, forse, converrebbe anche cominciare a fare il ministro dello Sviluppo. E magari un presidente della Consob. Sulla Consob oggi vedrà che c'è la nomina*. Verrà anche il ministro dello Sviluppo, ma sarei contraddittorio se non le dicessi che per me un ministro dello Sviluppo c'è già ed è quello della Semplificazione. Ne sarà contento Calderoli. Ma non possiamo ridurre il problema del rilancio dell'economia solo a rigore e semplificazioni, per quanto importantissimi. Sulla spesa pubblica c'è una sola voce su cui si deve davvero fare uno sforzo in più, ed è la voce ricerca. È su questa che stiamo lavorando. Poi c'è il Sud. Qui la questione è diversa: non investire di più ma, paradossalmente, riuscire a spendere i fondi disponibili. E su questo, con Palazzo Chigi e il ministro Fitto, abbiamo cominciato a inventare i fondi non spesi per

concentrarli su progetti strategici senza disperderli in mille rivoli. L'opposizione vi critica perché con la manovra avete colpito i ceti più deboli e non chi ha e spende di più. Come tutti in Europa abbiamo fatto rigore riducendo la spesa pubblica. Non avevamo alternative. E comunque la giustizia la trova dal lato delle misure di contrasto all'evasione fiscale. Misure che sono molto più serie di quelle finora adottate. Il problema, in Europa, non era e non è aumentare le tasse, ma tout court ridurre la spesa pubblica. Aumentare le tasse per conservare una spesa insostenibile sarebbe economicamente suicida. Lei mi dirà che in Inghilterra hanno aumentato l'Iva al 20%. Le dirò due cose: che il caso dell'Inghilterra è più critico del nostro e soprattutto che noi con l'Iva siamo già al 20%. Per la verità la pressione fiscale in Italia è aumentata. La crisi ha fatto cadere il Pil e con questo il gettito fiscale. Più o meno di tutte le imposte. Dire che la tassazione è salita è dunque un errore. La pressione fiscale io non l'ho mai incontrata per strada ed è un rapporto che dipende dal Pil, che sta al denominatore. Se il denominatore scende il rapporto sale. Non puoi dire a un pensionato o un ammalato che gli riduci pensione o medicine perché è sceso il Pil. Noi comunque non abbiamo inventato nuove tasse o alzato le aliquote delle vecchie tasse. E mi pare già qualcosa. Piuttosto abbiamo cominciato a ridurre il perimetro dello Stato, abbiamo cominciato a tagliare i costi della politica, delle sponsorizzazioni, delle consulenze. E continueremo su questa strada. I tagli lineari ai ministeri non rischiano di fare di tutt'erba un fascio? Entrare in ogni programma e sottoprogramma del bilancio italiano è impossibile. Eppoi si fa finta di ignorare che la manovra porta a regime la flessibilità tra le singole voci dentro ciascun ministero. Così ogni ministro può farsi la sua finanziaria. Abbiamo poi fatto la più seria riforma delle pensioni in Europa, senza scioperi e senza contestazioni. Ecco la manovra. E mi pare che all'estero venga valutata molto meglio di quanto non si faccia in certi settori in Italia. La via delle riforme non passa da salotti e talk-show. Sulle riforme c'è ancora molto da fare, ma è sbagliato negare l'esistente. Va fatto innanzitutto il federalismo fiscale. Non pensa che le fibrillazioni della maggioranza possano bloccare l'attuazione della delega? Le deleghe sopravvivono alle legislature e ai governi. Quindi non c'è un rischio "politico" esterno sulla delega sul federalismo fiscale. Se anche cambiasse il governo o si andasse alle elezioni la delega resterebbe in piedi. Mette le mani avanti nel caso di una crisi in autunno? Non mi riferisco a questo governo e a questa legislatura. Comunque la delega sul federalismo fiscale resta in ogni caso in piedi. C'è attesa per l'approvazione del decreto sul fisco municipale. Sarà oggi in Consiglio dei ministri. Prevede un percorso in due fasi: nella prima si sposta il gettito dei tributi, nella seconda c'è il trasferimento dei poteri fiscali veri e propri. Il meccanismo si sviluppa su una prudente progressione temporale in modo da evitare squilibri sociali e territoriali. C'è l'ok dei comuni? Il testo è stato a lungo discusso con l'Anci e fa parte degli impegni politici sottoscritti con i sindaci due settimane fa. La mia opinione è che si tratti di un testo condiviso ed equilibrato. Ed è questo il modo giusto per fare il federalismo fiscale. Il dialogo ovviamente continuerà, sia in Parlamento sia con i comuni in tutta la fase dell'attuazione. Il patto con i comuni prevede anche l'introduzione di una sorta di condono immobiliare? Prevede che sarà esclusa permanentemente la tassa sulla prima casa e l'introduzione da subito della cedolare secca sugli affitti. Le aliquote sugli immobili calano e i comuni avranno un ruolo importante nella lotta all'evasione fiscale. Un forte recupero di imposta arriverà attraverso l'emersione dei 2 milioni di immobili oggi sconosciuti al catasto. Non è un condono? Non c'è nessun condono, all'opposto c'è il recupero dell'evasione fiscale. Piani urbanistici e abusivismo sono di competenza dei comuni. Con le regioni per ora è rottura. È possibile immaginare alla ripresa un patto analogo a quello sottoscritto con i comuni? I sindaci hanno fatto una scelta pragmatica di dialettica con il governo e alla fine si sono trovate soluzioni di comune interesse. Le regioni hanno fatto scelte diverse, ma molto fa credere che dopo le ferie si siedano anche loro al tavolo del federalismo fiscale regionale e che a quel tavolo si possano trovare le soluzioni giuste. Sul credito le imprese continuano a trovare problemi. La moratoria sembra aver funzionato. Ma c'è molta preoccupazione per la riforma cosiddetta di Basilea 3. Quando facevo il ministro all'inizio di questo decennio non ero favorevole a Basilea 2 e dicevo che sarebbe bastata Basilea uno e mezzo. Resto di questa idea. Non mi pare il tempo per sperimentazioni asimmetriche per cui Basilea 3 si fa in Europa e su tutta l'industria europea, mentre da altre parti del mondo si fa solo su limitati segmenti industriali.

In ogni caso la situazione economica non è ancora consolidata nel mondo e la varia dimensione della nostra industria bancaria e produttiva indicherebbe l'opportunità di una tempistica più lunga e perciò più saggia. Gli esiti degli stress test sulle banche sono stati buoni. Lei ha comunque riaperto la possibilità di accedere ai Tremonti bond. Fa parte della strategia europea: in tutti gli Stati europei si è deciso di comune accordo di introdurre strumenti di ricapitalizzazione. Strumenti da usare in caso di necessità. Allo stato sembra che in Italia non ci siano rischi e che quindi non ci sarà domanda per i bond. Meglio, molto meglio così. Di certo il fatto che l'anno scorso fossero disponibili è stato un importante fattore anti-stress. All'inizio dell'anno lei aveva annunciato l'imminente apertura del tavolo sulla grande riforma fiscale. Poi non se ne è più sentito parlare. Il progetto è rinviato? Il libro bianco sulla riforma fiscale, presentato nel '94 dal primo governo Berlusconi, era basato su tre direttrici: dal centro alla periferia, dal complesso al semplice, dalle persone alle cose. Il federalismo fiscale, dal centro alla periferia, è già in atto. Le dirò onestamente che la crisi dei debiti sovrani in Europa, iniziata con la Grecia, ha concentrato in questi mesi tutta la nostra attenzione e le nostre azioni sul bilancio pubblico. Il tempo che è passato non è passato inutilmente. Mi pare che l'emergenza sia stata gestita. Ora la speranza è quella di avere il tempo giusto per seguire le altre due direttrici. Il tempo è ancora quello del triennio? Direi proprio di sì. Fabrizio Forquet

Foto: «Negli Usa se non ti spieghi sei un cretino tu, se non ti spieghi in Italia invece sei considerato intelligente. La messa in latino era affascinante perché nessuno la capiva, una volta in italiano il risultato s'è visto. Da noi c'è una mistica del non capire. Mi chiedo a volte se Tremonti scommetta su questo» (Luigi Zingales a Oscar Giannino, Panorama 27/8).

Foto: Metti data e fonte Il microcredito «è anche un fenomeno italiano» dice il presidente dell'Acri e della Cariplo, Giuseppe Guzzetti. E anzi è un vero e proprio boom se è vero che il ricorso al piccolo prestito «per ripartire da zero» collaudato nei Paesi poveri è cresciuto in Italia del 500% in due anni (392 crediti nel 2007 per 3,6 milioni; 2.000 nel 2009 a quota 11 milioni). Ieri al Meeting di Rimini il presidente della Commissione microcredito dell'Acri e vicepresidente della Compagnia di San Paolo, Luca Remmert, ha ricordato come di recente il dibattito sia stato «finalizzato positivamente in termini legislativi». Augurandosi dunque che arrivi come promesso il decreto che introduce la definizione di microcredito e regola gli operatori specializzati (pa.pic, Corriere della Sera 28/8).

I TAGLI DELLA FINANZIARIA. Dopo le differenti ricette proposte da Tosi e da Giorgetti

Più soldi al Comune? La cura passa dagli enti

L'aeroporto Catullo. Il bilancio consolidato ha chiuso in rosso Resta alta la tensione sui tagli di trasferimenti statali al Comune previsti dalla manovra finanziaria. Come ha riportato L'Arena nei giorni scorsi il sindaco Flavio Tosi li contesta, prevedendo 12 milioni in meno per il 2011 e un'altra ventina in meno per il 2012. Quindi, con possibilità di mettere a rischio servizi fondamentali per i cittadini. E si è detto pronto a far impugnare la manovra finanziaria dalla Regione. Il sottosegretario alle finanze Alberto Giorgetti, lo invita invece a tagliare spese inutili e a studiare forme per ottenere nuove entrate, come valorizzare il patrimonio comunale, e a lavorare insieme a progetti con privati e fondazioni bancarie. Precisando che da qui all'anno prossimo, nel federalismo fiscale, ci sarà l'Imu, l'imposta per i Comuni, che recepirà Irpef locale, Ici, tasse sul Catasto e tutte le imposte sul patrimonio immobiliare, che farà entrare più soldi nelle casse comunali, avendo lo Stato una minima partecipazione al gettito. La Cgia (Associazione artigiani piccole imprese) di Mestre intanto pubblica uno studio da cui risulta che negli ultimi 10 anni le entrate fiscali a livello centrale sono diminuite dell'1,5 per cento, ma quelle degli enti locali (fra cui appunto i Comuni) sono aumentate del 25,2 per cento. Il Comune scaligero, comunque, è già alle prese con il bilancio di previsione 2011 e quello pluriennale 2011-2013. L'assessore alle finanze Pierluigi Paloschi ha chiesto ai settori quali sono le loro richieste di cassa. E alcuni assessori, come quello all'edilizia pubblica Vittorio Di Dio, alle circoscrizioni Marco Padovani e all'istruzione Alberto Benetti, hanno detto che chiederanno di più dell'anno scorso, per non mettere a rischio servizi e opere. Nel dibattito entra anche il deputato veronese del Partito democratico, Gianni Dal Moro, che ai miracoli previsti dalla nuova Imu però non crede. «Molte amministrazioni locali non ci credono», dichiara in una nota. «Già quando fu tolta la seconda parte dell'Ici fu detta la stessa cosa: vi restituiranno tutti i mancati introiti. Ma i Comuni stanno ancora aspettando di riavere tutto». Alla fine i Comuni, sostiene, «oltre a non crederci non capiscono perché alla fine il taglio e i sacrifici più rilevanti tocchino a loro, che sono i soggetti istituzionali più esposti direttamente con i cittadini. Per questo tantissimi sindaci veneti di tutti i partiti, escluso la Lega, chiesero con forza e più volte al Governo di avere il 20 per cento dell'Irpef "prodotta nel territorio"». Il deputato del Pd ricorda però la battaglia dei sindaci dei capoluoghi veneti come Tosi, Zanonato di Padova e Variati di Vicenza «per riuscire a mantenere efficienti i servizi che i loro Comuni devono dare ai cittadini. E sanno che probabilmente questo non sarà più possibile». Il rischio, per Dal Moro, «è che di fronte all'impellente necessità di recuperare soldi si aprano le maglie degli strumenti urbanistici, con grave rischio per il territorio, o si ricorra alle vendite dei "gioielli di famiglia", come i palazzi. E non credo che il ricorso continuo al project financing sia la soluzione dei problemi». Sul ruolo delle fondazioni bancarie invocato da Giorgetti, l'esponente del Pd sostiene che «il tema è interessante e riguarda più in generale la governance delle fondazioni. Ma io propongo anche di aprire alla partecipazione dei privati nelle società pubbliche come l'Aeroporto, la Fiera, l'Agsm. Altrimenti vedo il rischio che per mantenere competitive queste nostre eccellenze veronesi gli enti locali saranno costretti o a nuovi indebitamenti o a lasciare al proprio destino i principali volani pubblici della nostra economia». Un Pd disponibile ad accettare il federalismo? Non se ne parla. «Un Partito democratico che vuole recuperare la sua immagine e riconquistare il suo elettorato, disperso e disilluso, non può sperare di rilanciare la sua azione politica con convergenze di comodo con la Lega». È quanto afferma il consigliere provinciale del Pd Lorenzo Dalai replicando al consigliere regionale del Pd Franco Bonfante, che nei giorni scorsi su L'Arena ha detto di essere favorevole a dare maggiori competenze e risorse economiche alla regione, a patto che «la Lega abbandoni certi slogan scritti e atteggiamenti a metà strada fra la xenofobia e il razzismo». «Sergio Romano, certamente appartenente all'area di centrodestra "aperta", non allineato a certi ideologismi, ha detto che questo federalismo farà esplodere tutte le contraddizioni mai risolte del nostro Paese....», dice Dalai. «Quali siano le contraddizioni lo sappiamo bene: il divario nord-sud, l'enorme evasione fiscale (calcolata in 100 miliardi), quattro regioni in

mano alla criminalità organizzata, un debito pubblico spaventoso, gli scarsissimi investimenti in ricerca e innovazione. Ora si pensa di risolvere tutto con un sistema nuovo, che ancora non si capisce quale possa essere, ma che nell'immaginario collettivo si tenta di far passare come la panacea risolutiva dei problemi prima citati».E.G.

La cedolare secca rilancia l'affitto

La locazione renderà circa il 3,5%: ben oltre i titoli di stato

Acquistare un appartamento e metterlo in locazione per puntare a un investimento superiore rispetto a quello che si può ottenere dal mercato azionario e da quello obbligazionario. Il mattone è da sempre considerato un bene rifugio e questa caratteristica sarà ancora più evidente con la riforma degli affitti in partenza dal 2011. Anche se per valutare la convenienza o meno di questo investimento occorre soppesare alcune variabili non sempre di facile comprensione. Rendimento lordo al 5%. Con l'obiettivo di contrastare la piaga diffusa degli affitti in nero, il governo ha dato il via libera a una riforma della tassazione che prevede l'introduzione, dall'inizio del prossimo anno, di una cedolare secca del 20% sui canoni di locazione (che si pone a metà strada tra il prelievo del 12,5% che si paga sui dividendi e sul capital gain di azioni e obbligazioni e il 27% che si applica agli interessi sui conti correnti), al posto dell'attuale sistema di imposizione legata al reddito del proprietario. Per la precisione, va anche ricordato che la misura non si è ancora tramutata in legge: per avere il decreto operativo occorre ancora l'assenso delle commissioni parlamentari. «Una novità che porterà nuova linfa al mercato delle locazioni», osserva Luca Dondi, economista di Nomisma, «consentendo di aumentare i margini dei rendimenti». Per fare un esempio, per i contribuenti con un reddito superiore ai 75 mila euro, il risparmio sarà di circa il 45-50% rispetto a oggi. Per calcolare il rendimento derivante dalla locazione è sufficiente estrapolare la percentuale tra questa entrata e il valore che la casa avrebbe se fosse messa in vendita. Così, se l'immobile viene affittato a mille euro al mese (12mila all'anno) e vale 300mila euro, il suo rendimento è del 4% (12mila diviso 300mila per 100). Secondo l'ultimo rapporto di Global Property Guide, in Italia la locazione oggi rende mediamente il 5%, un valore di poco inferiore a quello della Germania (5,1%), ma superiore a Francia (3,9%) e Spagna (3,8%). La stessa ricerca nel 2009 aveva limitato il rendimento italiano al 3,8%, cresciuto nell'ultimo anno per il calo dei prezzi di vendita, accompagnato da una tenuta degli affitti. «Ma il 5% vale soprattutto per i mercati dinamici, come quelli in cui c'è forte richiesta di lavoratori o la presenza di atenei prestigiosi», avverte Dondi. «Mentre in provincia il rendimento si attesta intorno al 4%». Le spese da considerare. Dal valore lordo vanno, poi, sottratti i costi a carico del proprietario, dall'Ici alle spese di gestione straordinaria, in alcuni casi alleviate dalle detrazioni fiscali relative alle ristrutturazioni (36%) o a interventi per il risparmio energetico (55%). Mentre sono a carico dell'affittuario i costi di gestione ordinaria dell'abitazione come le utenze e le spese condominiali. A spanne, sommando l'aliquota del 20% a queste spese si può stimare un rendimento netto medio intorno al 3,5% (contro il 2,4-2,7% di oggi), contro meno del 3% assicurato da un bond statale a lungo termine come il BtP a 10 anni. Senza considerare che tradizionalmente l'investimento nel mattone è tra quelli che proteggono meglio durante le fasi di incertezza dell'economia. Chi ha comprato una casa negli ultimi due anni sfuggirà probabilmente a questa casistica, ma il rendimento a dieci premia chi ha puntato sugli immobili anziché sulle azioni. «La rivalutazione del bene resta la principale fonte di guadagno per i proprietari», osserva Dondi, «anche se in futuro sarà molto difficile assistere a una crescita delle quotazioni come avvenuto negli ultimi dieci anni». I rischi. Tuttavia, l'investimento immobiliare deve fare i conti con le variabili legate all'affittuario: il rischio di morosità non può essere stimato in anticipo, anche se la fissazione di criteri prudenziali nella scelta dell'inquilino (anticipo consistente, valutazione della sua solvibilità) possono aiutare a ridurre al minimo gli imprevisti. Del resto, anche l'investimento in equity o in bond non è immune dal rischio di insolvenza. L'alternativa dei fondi immobiliari. Una possibilità alternativa per chi intende puntare sul mattone come investimento è costituita dai fondi immobiliari, che agiscono alla stregua degli altri fondi di investimento (come quelli comuni), ma con la peculiarità di acquistare solo costruzioni. Con la possibilità di scegliere tra diverse linee di gestione, dagli immobili residenziali a quelli a uso ufficio, fino ai complessi da edificare o ristrutturare. Si tratta di fondi chiusi, in quanto il diritto al rimborso della quota sottoscritta in fase di raccolta fondi è prevista solo a una certa scadenza, ma in molti casi quotati in Borsa, per cui scambiabili negli orari di operatività di Piazza Affari.

Attualmente gli strumenti quotati vengono scambiati con uno sconto del 25-30% rispetto al Nav, vale a dire il valore del portafoglio, a causa del pessimismo che si è abbattuto con la crisi sul comparto del real estate. Guardando all'andamento lungo periodo, e in particolare al 1999 (data di lancio di questi prodotti sul mercato italiano), il bilancio è positivo: il rendimento medio annuo è stato di circa il 5%, due volte e mezzo quello assicurato dai listini azionari. Mentre negli ultimi mesi hanno visto un continuo saliscendi, con valori oggi ai livelli dello scorso febbraio. ROMA - Centro storico ACQUISTO 185 metri quadrati 1,218,410 n.a. MILANO 40 metri quadrati 220,720 900 65 metri quadrati 427,700 1,536 120 metri quadrati 664,920 2,794 ROMA - Periferia 65 metri quadrati 303,550 1,063 120 metri quadrati 598,920 1,601 200 metri quadrati 1,062,200 2,950 80 metri quadrati 422,240 1,607 120 metri quadrati 764,880 2,094 160 metri quadrati 1,085,760 2,994 200 metri quadrati 1,695,400 4.880 CANONE MENSILE RENDIMENTO A ROMA E MILANO COSTO (€) RENDIMENTO ANNUALE

Abitazioni principali e pertinenze salve

Come accade dal 2008 per l'Ici, anche per l'Imu-patrimoniale le abitazioni principali e relative pertinenze non saranno tassate. Ma l'Imu, rispetto all'Ici, sarà meno generosa. Viene infatti fornita una definizione di «abitazione principale» volta a tassare fabbricati che oggi godono invece dell'esenzione Ici. Il comma 3 dell'art. 3 dello schema di decreto legislativo sul federalismo municipale, definisce abitazione principale «l'immobile iscritto nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente». Si tratta di una locuzione che presenta più di una novità rispetto all'Ici. Innanzitutto si deve trattare di «un'unica» unità immobiliare iscritta in catasto. Il che escluderà dall'esenzione, a meno che non si proceda a «fusioni catastali», quei complessi immobiliari, composti da più unità distintamente iscritte in catasto ma costituenti un'unica abitazione (principale), per i quali la Cassazione ha reiteratamente riconosciuto l'agevolazione (ex multis sent. n. 12269 del 19/5/2010). Altra restrizione la si rinviene nell'ulteriore condizione posta dalla norma: il contribuente non solo deve dimorare abitualmente nella casa, ma ivi deve anche risiedere anagraficamente. Rispetto all'Ici la differenza è evidente, essendo sufficiente, per quest'ultima imposta, la dimora abituale, a prescindere quindi dalle risultanze anagrafiche (che costituiscono solo una presunzione relativa superabile con idonei mezzi di prova). Non essendo, poi, più prevista la possibilità per i comuni di assimilare, con regolamento, all'abitazione principale determinate unità immobiliari (quali per es. i fabbricati concessi in uso gratuito a parenti e gli appartamenti non locati di proprietà di anziani e disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente), ne consegue la soggezione a Imu dei suddetti fabbricati, per i quali, invece, fino al 2013, non sarà dovuta l'Ici (nel caso in cui il regolamento comunale vigente alla data del 29/5/2008 ne preveda l'assimilazione). Le pertinenze. Se esistono tutte e due le condizioni sopra esaminate (iscrizione in catasto di una sola unità immobiliare e dimora abituale coincidente con la residenza anagrafica) l'esenzione si applica anche alle pertinenze (cantina, garage, magazzino ecc.) purché classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7 nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle predette categorie catastali. Il che significa che potrebbero essere tre le pertinenze escluse dall'Imu: una cantina (C/2), un garage (C/6) e una tettoia (C/7). Va poi osservato che anche per quanto concerne le pertinenze all'abitazione principale la volontà del comune risulterà del tutto irrilevante, essendo stato quest'ultimo privato della possibilità, concessagli invece in materia di Ici dall'art. 59 del dlgs n. 446/97, di regolamentare la materia.

Il federalismo fi scale municipale prevede la nuova imposta propria con ridotte agevolazioni

Ecco l'Imu, ma non conviene a tutti

Il regime penalizza coniugi separati e titolari di terreni agricoli

Terreni agricoli senza agevolazioni e tassazione degli appartamenti concessi in uso gratuito ai parenti e di quelli dei coniugi non assegnatari in caso di separazione. L'imposta municipale propria (Imu) sul possesso degli immobili si presenta assai più vorace dell'Ici, cioè del tributo comunale che andrà a sostituire dal 2014. Unica concessione lo sconto del 50% per gli immobili concessi in locazione e per quelli strumentali alle attività di impresa, arti o professioni. Lo schema di decreto recante disposizioni in materia di federalismo fi scale municipale, approvato il 4 agosto dal consiglio dei ministri, oltre a un giro di vite ad agevolazioni ed esenzioni evidenzia, rispetto all'Ici, un forte esautoramento della potestà regolamentare dei comuni e l'assenza di defi nizioni circa le fattispecie oggetto dell'imposizione. Il presupposto. La componente patrimoniale dell'Imu ha come presupposto il possesso degli immobili diversi dall'abitazione principale. L'art. 4 dello schema di decreto legislativo individua i contribuenti dell'Imupatrimoniale nei proprietari di immobili, inclusi i terreni e le aree edifi cabili, a qualsiasi uso destinati. Rientrano nel novero dei soggetti passivi anche i titolari di diritti reali di usufrutto, uso, abitazione, enfi teusi, superfi cie sugli stessi, oltre ai concessionari di aree demaniali e agli utilizzatori degli immobili concessi in leasing. Fin qui un «copia e incolla» dell'Ici. Ma ciò che manca nell'Imu, rispetto all'imposta che andrà a sostituire tra meno di quattro anni, è la defi nizione di fabbricato, di terreno e di area edifi cabile. Al riguardo non è superfluo sottolineare come, nonostante l'art. 2 del dlgs n. 504/92 abbia puntualmente defi nito le tre categorie immobiliari sottoposte a Ici, siano stati necessari reiterati interventi del legislatore, della prassi e della giurisprudenza volti a chiarire, per esempio, quando un'area è da intendere edifi cabile (art. 36, comma 2, dl n. 223/2006) oppure il trattamento da riservare alle costruzioni rurali (art. 23, comma 1-bis, dl n. 207/2008 e Cass. n. 18565/2009) o ancora l'esclusione dal prelievo dei terreni incolti (c.m. n. 9/1993 e Ctr Bo, n. 25/19/2010). Non è certamente arduo obiettare che le definizioni delle fattispecie immobiliari attratte all'Imupatrimoniale non possano che essere quelle dell'Ici, atteso che per molti versi la nuova imposta ricalca le orme di quella che andrà a rimpiazzare. Ma per evitare qualsivoglia incertezza, sarebbe tuttavia auspicabile una trasposizione delle defi nizioni che il decreto Ici fornisce in ordine alle diverse fattispecie immobiliari imponibili. Gli agricoltori. Tra le varie agevolazioni nulla si rinviene con riferimento ai terreni coltivati. A ben vedere, infatti, lo schema del decreto non ripropone le riduzioni Ici (che per i terreni aventi un valore inferiore a 25.824 euro si traducono in una vera e propria esenzione) che l'art. 9 del dlgs n. 504/92 riconosce ai terreni posseduti e coltivati da persone fisiche iscritte nelle liste previdenziali (cd. «ex-Scau»). Nell'Imu non trova esplicito alloggio neppure la fi ctio iuris contenuta nell'art. 2 del decreto Ici in virtù della quale non si considera edificabile (e quindi viene tassata sulla base del valore catastale) l'area inserita come tale nello strumento urbanistico a condizione che la stessa sia posseduta e coltivata dagli agricoltori (persone fi siche con iscrizione previdenziale). La conseguenza è che in assenza di una defi nizione di area edifi cabile, e qualora non sia possibile ritenere applicabile la fi ctio iuris disposta dal decreto Ici, su tali terreni, edifi cabili ma coltivati, l'Imu andrà corrisposta sulla base del loro valore di mercato. La potestà regolamentare. A parte la facoltà di introdurre l'accertamento con adesione (si tratta peraltro di una disposizione inutile, in quanto già prevista dall'art. 52 del dl n. 446/97 per qualsiasi tributo locale) e la possibilità di aumentare o diminuire, sino a uno 0,3%, l'aliquota (che verrà fissata con apposito dpcm), alla potestà regolamentare dei comuni l'Imu-patrimoniale non concede nient'altro degno di nota. In particolare, occorre evidenziare come per i municipi venga meno la possibilità (prevista per l'Ici dall'art. 59 del dlgs n. 446/97) di determinare, periodicamente e per zone omogenee, i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fi ne della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta risulti versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato. Posto che tale disposizione è stata inserita dal legislatore con lo scopo (di fatto raggiunto) di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso, sarebbe auspicabile che l'Imu la ricevesse in eredità dall'Ici. I coniugi separati. Con l'avvento

dell'Imu, sparirà anche l'esenzione Ici che oggi spetta al soggetto passivo non assegnatario relativamente alla casa assegnata dal giudice della separazione all'altro coniuge (art. 1 dl n. 93/2008). Aliquota Riduzioni Base imponibile Abitazione principale e relative pertinenze Pagamento Presupposto impositivo Accertamento, rimborsi e contenzioso Fabbricato del coniuge non assegnatario IMU Tassato Possesso in Italia di fabbricati, aree edifi cabili e terreni -> non è prevista alcuna defnizione. Valgono le stesse regole dell'Ici (ma non è prevista la possibilità per il comune di fissare per le aree edifi cabili valori di riferimento che precludono l'attività di accertamento) È escluso dall'Imu l'immobile iscritto come «unica» unità immobiliare nel quale il contribuente dimora e «risiede anagraficamente». Esenti anche le pertinenze accatastate in C/2, C/6 e C/7 (max tre, una per categoria). I fabbricati accatastati in A/1, A/8 e A/9 sono esclusi dal benefici cio. Fissata (entro il 30/11/09) da un dpcm. Possibilità per i comuni di incrementarla o ridurla di uno 0,30%. Del 50% per gli immobili locati, per quelli relativi all'esercizio di attività d'impresa arti e professioni e per quelli posseduti da enti non commerciali In quattro rate (31/3, 16/6, 30/9, 16/12). Valgono le stesse regole previste per l'Ici. ICI In due rate (16/6 e 16/12). IMU-PATRIMONIALE E ICI A CONFRONTO Possesso in Italia di fabbricati, aree edifi cabili e terreni -> sono previste defnizioni puntuali. Per fabbricati e terreni -> valori catastali moltiplicati per appositi coefficienti. Per le aree edifi cabili -> valore di mercato. È esente dall'Ici l'immobile (anche se costituito da più unità immobiliari) nel quale il contribuente dimora abitualmente con i propri familiari. Esenti anche le pertinenze nei limiti previsti dal regolamento comunale. I fabbricati accatastati in A/1, A/8 e A/9 sono esclusi dal benefici cio. Esente (a condizione che il soggetto passivo non sia proprietario di un altro appartamento sito nello stesso comune e da lui abitato) Fissata dal comune (max 7 per mille, fino a 9 per mille per gli alloggi sfitti) Del 50% per i fabbricati inagibili o inabitabili. Per scaglioni per i terreni posseduti e condotti dagli agricoltori (persone fisiche iscritte nelle liste ex-Scau). Cinque anni per i rimborsi e per gli accertamenti. Giurisdizione alle commissioni tributarie.