

TOP NEWS FINANZA LOCALE

TOP NEWS FINANZA LOCALE

06/06/2011 Il Giornale - Nazionale	4
Nessuno in Europa dedica così tanto spazio all'housing sociale	
06/06/2011 Il Sole 24 Ore	5
DI sviluppo verso la fiducia	
06/06/2011 Il Sole 24 Ore	6
Il federalismo, il voto e il rischio-tasse	
06/06/2011 Il Sole 24 Ore	7
Sindaci al test addizionale	
06/06/2011 Il Sole 24 Ore	9
A Firenze e a Venezia piace la tassa sul turismo	
06/06/2011 Il Sole 24 Ore	11
Vincoli di spesa, incerta l'inclusione delle partecipate	
06/06/2011 Il Sole 24 Ore	12
ANCI RISPONDE	
06/06/2011 Il Sole 24 Ore	13
Imposta di soggiorno e addizionale Irpef: è l'ora delle delibere	
06/06/2011 Il Sole 24 Ore	14
Il Governo detta il riparto per le nuove entrate 2011	
06/06/2011 Il Sole 24 Ore	16
Casa, i conti giusti con la «tassa piatta»	
06/06/2011 Il Sole 24 Ore	19
Incerto l'uso della dimora abituale	
06/06/2011 Il Sole 24 Ore	21
La rettifica tardiva non retroagisce	
06/06/2011 Il Sole 24 Ore	22
Lite ancora aperta sui rurali «effettivi»	
06/06/2011 Il Sole 24 Ore	23
Un bivio per l'Ici d'impresa	

06/06/2011 Corriere Economia	25
Ici Niente proroghe Alla cassa entro il 16	
06/06/2011 La Repubblica - Affari Finanza	27
Social Housing: Italia indietro ma adesso parte il piano Cipe	
06/06/2011 La Repubblica - Affari Finanza	28
Il rilancio passa anche per il federalismo demaniale	
06/06/2011 La Repubblica - Affari Finanza	30
La finanza creativa all'ombra della Madonnina lascia 700 milioni di buco	

TOP NEWS FINANZA LOCALE

18 articoli

APPUNTAMENTI

Nessuno in Europa dedica così tanto spazio all'housing sociale

Gigi Pavesi

La settima edizione di Eire ospiterà, per la seconda volta, la «Social Housing Exhibition», il più grande salone europeo dedicato all'housing sociale, con più di 90 partecipanti, oltre 70 progetti presentati, 8 fondi dedicati e uno spazio espositivo con una significativa crescita rispetto allo scorso anno. In questo contesto, si svolgerà il Convegno dal titolo «Nel mezzo del cammin...: il Social Housing, a che punto siamo?» (giugno, ore 10.00), durante il quale verranno presentati i dati aggiornati del Primo Monitoraggio Permanente sul settore. L'iniziativa, promossa da Ge.Fi. SpA, ha come partner scientifico Gruppo Clas e nasce con l'obiettivo di favorire il dialogo tra realtà, pubbliche e private, coinvolte nel settore dell'abitare sociale, come punto di riferimento di conoscenza per il mercato e le istituzioni. Sono diverse le partnership definite a sostegno del progetto: Main Partner è la Fondazione Housing Sociale; collaborano come partner anche Ance, Anci, Assoimmobiliare, Audis, Federimmobiliare, Legacoop Abitanti e Federabitazione. L'Osservatorio permanente si propone di monitorare tutti quei progetti residenziali destinati a un nuovo fabbisogno che riguarda una fascia intermedia, una «zona grigia» che è identificabile con una nuova classe emergente nel Paese: studenti, lavoratori temporanei, extracomunitari, giovani coppie senza figli, famiglie con figli e in generale persone che svolgono servizi pubblici. Si tratta di una fascia, molto eterogenea, che non ha la capacità di acquistare una casa e nemmeno il «diritto» di accedere all'edilizia popolare perché non è sufficientemente «povera». L'Osservatorio, online da marzo 2011, mette in rete tutti gli interventi realizzati, in fase di realizzazione e progettazione, con la Community del real estate. I risultati di questo motore di ricerca vengono aggiornati sul sito www.italiarealestate.it e messi a disposizione della Pubblica amministrazione, delle Aziende residenziali pubbliche, delle Fondazioni bancarie e di tutta la Community di Eire per favorire il «networking» tra i soggetti del settore. L'accesso ai dati completi del monitoraggio è riservato agli espositori e ai visitatori di Eire 2011, anche tramite l'Eire One To One. Tra gli espositori più importanti per visibilità e presenza c'è Fondazione Housing Sociale.

Parlamento. Riprendono i lavori ma l'attenzione è puntata sui referendum di domenica prossima

Di sviluppo verso la fiducia

In settimana esame delle commissioni: lunedì 13 il testo va in aula

Roberto Turno

Il decreto-sviluppo che viaggia verso la fiducia alla Camera, l'anti-corruzione che sbarca in aula al Senato ma senza un testo condiviso delle commissioni. Le Camere riaprono da oggi i battenti dopo una nuova settimana di quasi riposo ma con l'attenzione tutta dedicata ad altri appuntamenti politici ed economici di primissimo rilievo: il voto e l'attesa per il quorum ai referendum di domenica e lunedì prossimi, la manovra di contenimento dei conti pubblici prevista per metà mese, il nuovo giro di valzer di poltrone nel Governo con l'abbandono della Giustizia da parte del neo segretario politico del Pdl, Angelino Alfano.

Appuntamenti legati a filo doppio, decisivi per il cammino futuro della legislatura, che a loro volta avranno una verifica parlamentare tra il 20 e il 24 giugno, quando alla Camera e al Senato si svolgerà il dibattito chiesto dal Quirinale per la verifica parlamentare sulla maggioranza dopo l'ingresso nel Governo dei "responsabili". Verifica che si va a sommare all'esito dei referendum, sebbene il Governo voglia separarne le sorti da quelle della sua stessa tenuta: il voto sul nucleare riammesso dalla Cassazione, i due quesiti sull'acqua e soprattutto, da un punto di vista politico, la scelta degli italiani sul "sì" o il "no" al legittimo impedimento, rappresentano motivi di apprensione per la maggioranza e per gli stessi provvedimenti che fin qui il centro-destra ha sempre e fortemente sponsorizzato.

La settimana parlamentare non mancherà intanto di dare le prime risposte su alcuni provvedimenti molto attesi. Due, più di tutti. Alla Camera le commissioni Bilancio e Finanze sono chiamate al voto sul decreto-sviluppo, atteso in aula da lunedì prossimo con la probabile richiesta di fiducia (magari con tanto di maxi-emendamento) da parte del Governo. In assemblea a palazzo Madama arriva invece da domani, al momento unico provvedimento in calendario, il disegno di legge anti-corruzione: rimasto a lungo nei cassetti del Senato, il provvedimento approda però in aula senza che le commissioni (Affari costituzionali e Giustizia) abbiano concluso il voto degli emendamenti. Tutti i giochi si dovrebbero così fare in aula, con le prevedibili complicazioni del caso, tanto più in una situazione politica particolarmente effervescente e in continua evoluzione. Possibile così ipotizzare un dietro-front del Ddl verso le commissioni, che del resto la settimana scorsa avevano chiesto un supplemento d'esame di almeno sette giorni.

Anche nelle commissioni non mancano appuntamenti di rilievo: alla Camera continua il ciclo di audizioni sulla riforma costituzionale della giustizia e procedono spediti i Ddl su usura (sede legislativa), professione forense e aggravanti per chi provoca dissesti finanziari, tutti in commissione Giustizia. Senza scordare la bicamerale sul federalismo: entro mercoledì ci sarà il via libera allo schema di decreto legislativo sull'armonizzazione dei bilanci.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

TRA ADDIZIONALI E IMPOSTA DI SOGGIORNO

Il federalismo, il voto e il rischio-tasse

Sulla carta, c'erano tutte le condizioni per un nuovo successo elettorale della Lega, in grado di aumentare ancora la sua quota azionaria a scapito di un Pdl in difficoltà. Dopo anni di promesse, il Carroccio si presentava agli elettori con un pacchetto di decreti federalisti già approvati, e altri in arrivo fra cui le sanzioni agli amministratori «spreconi». Nella realtà, è andata all'opposto e la settimana prossima, a Pontida, invece di celebrare un trionfo si farà il conto dei municipi persi. Come mai?

Tra i tanti elementi, il «federalismo» finito nei decreti attuativi non è privo di responsabilità. Il taglio alla spesa pubblica e le risorse in più ai «virtuosi» (cioè il Nord, nella visione leghista) rimangono scommesse più o meno indefinite per il futuro, l'addizionale Irpef, l'imposta di soggiorno e il rischio-Imu per le imprese sono dati oggettivi. Più che quote di potere, a trasferirsi dal centro alla periferia sono per ora quote di problemi: l'addio all'Irap, promessa storica del Governo, è affidata alle Regioni, il fisco leggero per le imprese va realizzato dai Comuni, se e quando ce la faranno, e così via. La reazione degli elettori, che spesso hanno antenne più sensibili di tanti analisti politici, non si è fatta attendere.

Fisco locale RINCARI IN AGGUATO

Sindaci al test addizionale

Lo sblocco per il 2011 e il 2012 riguarda chi è sotto lo 0,4% PRIME MOSSE In Laguna l'introduzione della maggiorazione Irpef è quasi certa - Una trentina di comuni ha già provveduto ai ritocchi (poi sospesi) FUTURO INCERTO Ancora nessuna ipotesi per Milano dove però, secondo i revisori, l'anno prossimo sarà difficile far quadrare il bilancio

PAGINA A CURA DI

Giuseppe Latour

Serena Riselli

Gianni Trovati

Da domani molti Comuni potranno aumentare l'addizionale Irpef. Il decreto attuativo del fisco municipale (Dlgs 23/2011), infatti, permette ai sindaci che al momento dello stop imposto nel 2008 avevano un'addizionale Irpef sotto la soglia media dello 0,4%, di poterla ora aumentare dello 0,2% annuo per due anni. Per chi è già a questo livello, oppure ne ha raggiunto uno superiore, invece, non c'è nessuna possibilità di intervento, dato che il massimo di legge è lo 0,8 per cento (con l'eccezione di Roma che applica lo 0,9% grazie alle norme sulla Capitale).

È presto per poter dire quali e quanti Comuni applicheranno l'aumento dell'addizionale. Il "rischio" però c'è per 3.543 municipi, ovvero poco meno del 44% del totale. Oltre 3mila amministrazioni potrebbero introdurre un rincaro fino allo 0,2 per cento, mentre altre 465 non potrebbero andare oltre lo 0,1. In pratica, chi oggi non paga nulla potrà ricevere una richiesta di 100 euro se ha un reddito di 50mila euro e 200 euro se ne denuncia 100mila. Chi abita in un Comune che oggi chiede lo 0,1 per cento, potrebbe veder triplicata l'imposta, mentre chi versa lo 0,2 per cento rischia un raddoppio del conto delle addizionali. Per chi abita in un Comune che oggi si attesta tra lo 0,3 e lo 0,4 per cento, i rincari saranno più contenuti.

Tra limiti di aumenti e tetti alle aliquote, gli incrementi 2011 offrono potenzialmente circa 350 milioni extra ai sindaci. Non bisogna dimenticare che con la precedente tornata di rialzi - applicati tra l'altro quando i Comuni potevano ancora beneficiare dell'Ici sulla prima casa - i soli capoluoghi di provincia erano riusciti a raccogliere 744 milioni.

E se quest'anno la maggioranza dei Comuni rimane ancora in forse, anche a causa della tornata elettorale appena archiviata, è possibile che molti decidano di aumentare l'addizionale Irpef entro il prossimo anno.

Tra i Comuni più grandi, che non hanno mai introdotto l'aliquota, ma lo faranno a partire da quest'anno, c'è Venezia. La crisi degli incassi del Casinò, infatti, e i suoi riflessi sul bilancio comunale aprono la strada al rincaro, nonostante l'amministrazione avesse cercato di evitarlo. Probabilmente il ritocco sarà dello 0,2 per cento. L'operazione è destinata a far entrare nelle casse comunali circa 8,2 milioni, importo che scenderebbe di un milione se si esentassero i cittadini con un reddito inferiore ai 15mila euro.

Anche a Brescia, dove l'addizionale Irpef non c'è, la discussione è in corso, ma il Comune non ha ancora deciso se l'aumento arriverà quest'anno. Indecisione anche a Verbania, mentre a essere già certi della loro scelta sono i Comuni di Lecco - dove fanno sapere che l'imposta ora è allo 0,3 per cento e non si ha alcuna intenzione di aumentarla - e quello di Vercelli, dove finora l'addizionale Irpef era allo 0,3% e raggiungerà la soglia dello 0,4 per cento.

Temporeggia il Comune di Como, dove l'imposta è stata istituita nel 1998 e ora è ferma allo 0,2%. «Per il momento l'addizionale rimarrà invariata - affermano dal Comune -. Il bilancio è stato già approvato e la finestra per poter applicare il rincaro è molto stretta. Probabilmente l'aumento arriverà il prossimo anno».

È presto per fare ipotesi su Milano dove però, come è emerso dalla relazione dei revisori sui conti della città, nel 2012 sarà difficile far quadrare il bilancio senza nuove entrate.

Che la temperatura intorno al tema dell'addizionale Irpef si stia alzando lo dimostra anche il fatto che circa trenta Comuni hanno già comunicato al dipartimento delle Finanze gli aumenti. In realtà non era possibile

farlo (e il dipartimento ha sospeso i provvedimenti) visto che il termine per le delibere decorre da domani, 7 giugno: in questi casi servirà dunque una nuova delibera.

A ciò bisogna aggiungere il taglio dei trasferimenti, pari a oltre un miliardo nel 2011, con l'aggiunta di un altro miliardo per il 2012. Situazione che ha fatto sparire diversi milioni di euro dalle casse dei Comuni, che, volenti o nolenti, non potranno fare altro che mettere mano alla "preziosa" aliquota Irpef.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Le regole per le delibere

In Norme e tributi - Pagina 15

Tra numeri e regole

LA PLATEA

3.543

AUMENTI

È il numero dei comuni che adottano attualmente un'aliquota dell'addizionale all'Irpef inferiore allo 0,4% (si tratta del 43,8% del totale dei municipi) e che potrebbero quindi deliberare l'aumento del prelievo o la sua introduzione

I CRITERI

01|GLI ENTI INTERESSATI

Per il 2011 e il 2012 la possibilità di sbloccare le addizionali comunali Irpef riguarda solo i comuni che non hanno istituito l'imposta oppure applicano un'aliquota non superiore allo 0,4%

02| LE POSSIBILITÀ

Fino al 2012, gli aumenti non potranno superare lo 0,2% all'anno, senza oltrepassare il tetto dello 0,4%. A partire dal 2013 le possibilità saranno ampliate, fino allo sblocco totale

03|L'ACCONTO

Le delibere di quest'anno non hanno effetti nella determinazione dell'acconto dell'addizionale Irpef

Le scelte. Il prelievo potrebbe partire a luglio

A Firenze e a Venezia piace la tassa sul turismo

Quello che si è appena chiuso è l'ultimo ponte senza la tassa di soggiorno. Domani scade infatti anche il termine che il Governo si era dato, senza troppa convinzione, per scrivere le regole della nuova imposta: senza il regolamento governativo, i Comuni capoluogo di provincia e quelli classificati come «turistici» dalle proprie Regioni possono da domani fare come vogliono, ovviamente senza superare i 5 euro a notte fissati dalla legge sul federalismo municipale.

L'assenza del regolamento governativo, che ha fatto infuriare gli operatori tanto quanto la stessa introduzione dell'imposta nel decreto pubblicato il 14 marzo in «Gazzetta Ufficiale», non è un dettaglio. A differenza di quanto accade per l'addizionale Irpef, che già nella legge trova criteri di applicazione piuttosto rigidi, nella tassa di soggiorno il regolamento, che andava concertato con albergatori e imprenditori, era chiamato a decidere su temi cruciali. Anzitutto la «gradualità» richiamata dalla legge, che chiede di limitare l'eventuale richiesta massima di 5 euro a chi soggiorna negli hotel più cari: senza parametri ministeriali, questa progressività può trovare tante declinazioni quanti sono i Comuni e la stessa tipologia di albergo può essere costretta a chiedere cifre diverse in due Comuni confinanti.

Ancora più delicata è la questione della destinazione a cui indirizzare il gettito. Nel tentativo di placare le ire degli albergatori, che nel nuovo meccanismo ricoprono anche (gratis) il ruolo di sostituto d'imposta per l'ente locale, il decreto sul fisco dei sindaci prevede che l'obolo chiesto a chi viaggia vada a finanziare «interventi in materia di turismo». Il fine è nobile, la traduzione pratica è vaga: tra questi interventi, il decreto cita, a titolo di esempio e non come elenco tassativo, il «sostegno delle strutture ricettive, nonché interventi di manutenzione, fruizione e recupero dei beni culturali ed ambientali locali, nonché dei relativi servizi pubblici locali». In pratica, tutto.

Gli albergatori speravano nel confronto sulla stesura del regolamento per limitare un po' l'orizzonte sconfinato delle risorse, e cercare di recuperare davvero sotto forma di servizi al settore la spesa aggiuntiva chiesta ai turisti. Senza le regole governative, la questione è lasciata al buon cuore dei sindaci; l'esperienza, peraltro, mostra che anche altre entrate, vincolate in maniera più netta, sono in realtà finite a coprire le voci di bilancio più diverse, senza alcun controllo reale (basta ricordare le multe, che dovrebbero finanziare la sicurezza stradale). L'antipasto di Roma, che già dall'anno scorso applica la tassa sui turisti grazie a una norma «ad urbem», non aiuta, perché in quel caso è la stessa legge a prevedere che gli introiti servano per sostenere l'equilibrio incerto dei conti capitolini.

Pur nell'incertezza delle regole, sono comunque molti i Comuni che stanno già muovendo i loro passi. A Firenze è in corso la discussione in consiglio comunale e l'obiettivo, raccontano dagli uffici tecnici, è mandare l'imposta a regime già dal prossimo primo luglio. Il livello di imposizione sarà collegato alla classificazione e alla tipologia di struttura. Per gli alberghi, un euro a notte per ogni stella fino a cinque euro. I campeggi fino a tre stelle pagheranno un euro, quelli a quattro stelle due euro. Gli agriturismo varieranno da uno a tre euro. Saranno colpiti anche affittacamere professionali (due euro) e residence (da due a tre euro). In ballo ci sono cifre piuttosto consistenti. L'ipotesi - dicono dal Comune - è di raccogliere circa dieci milioni nei primi sei mesi. Su base annua il gettito dovrebbe aggirarsi intorno ai 18-19 milioni.

Più meno quanto si aspetta di racimolare Venezia. In laguna sperano di arrivare addirittura a quota 20 milioni. Come racconta il vicesindaco, Sandro Simionato: «La giunta ha intenzione di presentare al consiglio la delibera che istituisce l'imposta già domani, con decorrenza applicativa dal primo luglio». Saranno colpite tanto le strutture alberghiere che quelle extralberghiere e all'aperto. Mentre saranno esclusi gli ostelli. «L'imposta - dice ancora Simionato - sarà applicata fino a un determinato numero di pernottamenti consecutivi: stiamo lavorando all'ipotesi di dieci giorni per gli alberghi e cinque per gli altri».

Non tutti, però, sono stati così veloci. O, magari, hanno solo preferito aspettare. «A Capri - spiega il sindaco Ciro Lembo - stiamo predisponendo un regolamento per fissare le varie tariffe, da applicare a partire dal prossimo anno». Ma l'amministrazione preferirebbe percorrere altre strade. «L'imposta di soggiorno - prosegue il sindaco - ci interessa poco. Se ci sarà data la possibilità di creare una tassa sugli sbarchi, la preferiremo». In questo modo si potrebbe colpire il turismo "mordi e fuggi", raccogliendo con facilità anche 3 milioni all'anno.

Non è, invece, in discussione la scelta di Stresa. «La stiamo istituendo - afferma l'assessore al bilancio, Emanuele Iacono - e partirà dal 2012. Abbiamo preso qualche mese per dare tempo agli operatori turistici di calcolarla nei loro pacchetti». L'imposizione dovrebbe generare attivi per circa 200mila euro.

Sono ancora indecisi a Perugia. L'assessore al bilancio, Livia Mercati, racconta: «È un'imposta che presenta molti problemi, sia politici sia tecnici. Per adesso stiamo valutando cosa fare». Ma sul piatto per il capoluogo umbro ci sono introiti possibili per 2,5 milioni.

Nettamente contrari, invece, gli amministratori di Urbino e Matera. «Per noi il turismo è fondamentale - commenta l'assessore marchigiano, Maria Clara Muci -. Non vorremmo che questa imposta fosse un deterrente». Stesso discorso nel Comune lucano, dove stanno cercando di incrementare il numero dei turisti e una tassa del genere - sottolineano - non li invoglierebbe a visitare il territorio.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I numeri

20 mln

È il gettito annuo che il Comune di Venezia si aspetta di ricavare dall'istituzione dell'imposta di soggiorno. In laguna il nuovo obolo sarà richiesto a partire dal prossimo primo luglio fino a un massimo di dieci pernottamenti

18 mln

Secondo le prime stime, potrebbe valere tanto l'imposta di soggiorno ogni dodici mesi a Firenze. Anche il capoluogo toscano partirà il prossimo primo luglio. Negli alberghi si pagherà un euro a notte per ogni stella, fino a un massimo di cinque euro complessivi

2,5 mln

Perugia non ha ancora preso una decisione. La riflessione della giunta è in corso in questi giorni. Ma, stando alle prime proiezioni, il gettito potenziale per il Comune umbro si aggira intorno ai 2,5 milioni di euro, considerando un'imposizione media di 2,5 a notte

Corte dei conti. Personale

Vincoli di spesa, incerta l'inclusione delle partecipate

LA DELIBERA Dalle sezioni riunite un'interpretazione restrittiva della norma porta a escludere i costi degli organismi esterni

Anna Guiducci

La spesa di personale rilevante ai fini del rispetto dei regimi vincolistici in materia di finanza pubblica sembrerebbe doversi calcolare al lordo delle voci già escluse nella determinazione dell'aggregato da considerare per il confronto della serie storica.

Se, dunque, lo stanziamento iscritto al titolo I intervento 01 del bilancio locale non completa il novero di voci da inserire nel calcolo del rapporto fra spesa di personale e spesa corrente dell'ente, diventa difficile determinare il perimetro di consolidamento entro il quale effettuare la verifica del rispetto della percentuale del 40%.

La delibera n. 27/2011 delle sezioni riunite della Corte dei conti, che fornisce un'interpretazione restrittiva della normativa pubblicistica in materia, ponendosi in contrasto con orientamenti giurisprudenziali consolidati di alcune sezioni regionali, reca un riferimento al concetto di organismi esterni all'ente locale, auspicando, ai fini della verifica della rigidità del bilancio, un'impostazione contabile basata sulle disposizioni di cui al primo comma dell'articolo 76 della legge n. 133/08.

In base a questa norma, costituiscono spese di personale anche quelle sostenute per i rapporti di collaborazione continuata e continuativa, per la somministrazione di lavoro, per il personale di cui all'articolo 110 del Dlgs 18 agosto 2000, n. 267, nonché per tutti i soggetti a vario titolo utilizzati, senza estinzione del rapporto di pubblico impiego, in strutture e organismi variamente denominati partecipati o comunque facenti capo all'ente.

In sostanza, la spesa di personale da comprendere nella locuzione di organismi esterni è ricavabile da un'interpretazione logico-sistematica che escluderebbe l'estensione alle società partecipate.

La giurisprudenza tuttavia non sempre è stata concorde. Già con la delibera n. 2/2007, la sezione di controllo della Corte dei conti della Lombardia sosteneva la natura pubblicistica di società a partecipazione locale totalitaria o maggioritaria che utilizzassero risorse pubbliche per il raggiungimento degli scopi statuari. Successivamente altre sezioni di controllo hanno individuato la necessità di definire a livello aggregato i costi delle partecipate.

L'articolo 18, comma 2-bis, della legge n. 133/08 (introdotto dall'articolo 19 DI 78/09) nello stabilire che i divieti o limitazioni alle assunzioni di personale si applicano, in relazione al regime previsto per l'amministrazione controllante, anche alle società a partecipazione pubblica locale totale o di controllo che siano titolari di affidamenti diretti di servizi pubblici locali senza gara, sembrerebbe definire i principi cui riferirsi anche per una prima individuazione del perimetro di calcolo della spesa.

L'assenza di asseverati principi di consolidamento fra dati economici (costi e ricavi) e valori finanziari (impegni e accertamenti) rischia tuttavia di rendere arbitraria la verifica del rispetto dei vincoli di finanza pubblica.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

ANCI RISPONDE

Comuni in prima linea sull'emergenza caldo Lamberto Baccini

Comuni in prima linea anche quest'anno contro l'emergenza caldo. Sulla «Gazzetta Ufficiale» del 18 maggio è stata pubblicata l'Ordinanza urgente del ministero della Salute 14 aprile 2011, relativa alla tutela delle persone maggiormente sensibili agli effetti delle ondate di calore.

I Comuni trasmetteranno alle Asl gli elenchi dei residenti di età pari o superiore ai 65 anni. Le Asl, avvalendosi anche di altri dati delle "anagrafi della fragilità" sui soggetti più vulnerabili, intraprenderanno, in collaborazione con la Protezione civile, le necessarie iniziative specie in favore delle persone più esposte per condizioni di età, salute, solitudine e fattori socio ambientali. Nonostante i tagli, le amministrazioni comunali avvieranno anche quest'anno iniziative di sostegno e supporto attraverso servizi di assistenza economica o domiciliare, telesoccorso, accompagnamento e trasporto.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Gestione consortile per i servizi sociali I contributi economici

Riguardo alla compilazione dell'Albo dei beneficiari di contributi economici erogati dal Comune, si chiede come procedere per quelli erogati attraverso un'azienda speciale consortile costituita da 5 Comuni a cui è stata conferita la gestione dei servizi sociali e dunque anche l'erogazione dei relativi contributi agli utenti.

Sulla base della legge 328/2000 e della giurisprudenza contabile, i Comuni possono prevedere, in relazione a motivate esigenze e in subordine alle possibilità finanziarie, a regolamentare, ai sensi del Tuel, l'erogazione di contributi economici a soggetti sotto soglia economica misurata con i criteri Isee. Nel caso in cui, sulla base della legge 328 e delle disposizioni regionali in materia, alcuni Comuni decidano di gestire unitariamente i servizi sociali, l'erogazione delle prestazioni previste da statuto e regolamenti ha luogo secondo le procedure stabilite dalla struttura stessa, avendo cura di considerare gli interessi ambientati omogeneamente nel relativo territorio intercomunale. Ciò premesso, si ritiene che l'azienda intercomunale sia tenuta a disciplinare in via regolamentare l'erogazione delle prestazioni sociali, secondo criteri di sussidiarietà, partecipazione e trasparenza, e così anche per quanto attiene alla tenuta dell'Albo dei beneficiari di contributi.

L'Albo delle prestazioni

Nell'Albo dei beneficiari dei contributi erogati da un Consorzio comunale devono essere inclusi solo i contributi effettivamente erogati a seguito dell'emissione di un mandato o anche le agevolazioni concesse come: riduzioni di tariffe, rette agevolate, sconti su tributi, esenzioni che implicano una minore entrata nel bilancio comunale?

Le prestazioni sociali in senso stretto vanno necessariamente comprese nell'Albo delle prestazioni sociali stesse, ovviamente secondo le previsioni del regolamento del Consorzio. Si ritiene che le riduzioni, facilitazioni, ecc. che afferiscono a servizi e tributi secondo la previsione dei regolamenti del Comune, e quindi sulla base di determinazioni comunali, non vadano comprese nell'Albo dell'azienda unitaria. In via generale mette conto osservare che, in materia di pubblicità, Azienda intercomunale e Comune, in relazione alle rispettive competenze, provvedono alla pubblicità di rito avuto riguardo delle vigenti disposizioni in materia di privacy.

«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».

Da domani. Avanti anche senza regolamenti

Imposta di soggiorno e addizionale Irpef: è l'ora delle delibere

Arturo Bianco

Da domani, martedì 7 giugno, i consigli comunali possono deliberare l'istituzione dell'addizionale Irpef o il suo aumento e possono istituire l'imposta di soggiorno. La mancata emanazione dei relativi regolamenti statali non impedisce l'esercizio di tale competenza. Allo scopo di rendere efficace già dal 2011 questo incremento, i consigli hanno tempo per deliberare fino al termine previsto per l'approvazione del bilancio preventivo, cioè fino al prossimo 30 giugno; essi devono comunque adottare la deliberazione prima dell'approvazione del preventivo stesso. Le amministrazioni comunali che avessero modificato l'addizionale Irpef in precedenza, devono adottare una nuova deliberazione, in quanto la prima è sospesa. Sono queste le principali indicazioni operative che si traggono dal Dlgs 23/2011 (sul "federalismo municipale"), nonché - per l'addizionale Irpef - dalla risoluzione del dipartimento delle Finanze 1Df dello scorso 2 maggio e dal parere della sezione regionale di controllo della Corte dei conti della Lombardia 205 dello scorso 18 aprile.

I Comuni che non hanno istituito l'addizionale Irpef possono provvedere in tal senso; mentre le amministrazioni che l'hanno istituita entro il tetto dello 0,4% possono ritoccarne la misura, ma solamente entro un incremento dello 0,2% l'anno. Occorre restare entro queste misure perché non è stato emanato lo specifico decreto attuativo. La competenza a deliberare spetta al consiglio comunale.

Sempre a decorrere da domani, i Comuni capiluogo di provincia, quelli turistici e le Unioni possono istituire l'imposta di soggiorno. Essa ha come soggetti passivi coloro che alloggiano nelle strutture ricettive situate sul territorio comunale. Le amministrazioni, con il regolamento istitutivo, possono modulare l'applicazione dell'imposta e possono anche introdurre forme di riduzione e di esenzione. I proventi hanno una destinazione vincolata al finanziamento degli interventi a favore del settore turistico, nonché delle manutenzioni, della fruizione e recupero dei beni culturali ed ambientali locali e dei relativi servizi pubblici locali.

Le deliberazioni relative all'Irpef e all'imposta di soggiorno devono essere adottate prima della approvazione del bilancio preventivo. Della volontà di procedere alla loro istituzione si può tenere conto nello schema di bilancio preventivo adottato dalla giunta, ovviamente menzionando che i relativi proventi sono condizionati dall'effettiva approvazione da parte del consiglio. Nel caso di bilancio approvato prima dell'entrata in vigore delle nuove regole, le amministrazioni possono comunque provvedere alla istituzione dell'addizionale Irpef o al suo aumento, nonché alla istituzione della imposta di soggiorno. Esse, come ha chiarito la sezione di controllo della magistratura contabile della Lombardia, devono «approvare il bilancio di previsione o riadottare un nuovo bilancio, ove lo abbiano già approvato, nel rispetto dei termini e delle formalità previste» dal legislatore. Per il ministero dell'Economia, invece, queste amministrazioni «dovranno provvedere con la massima urgenza ad apportare una variazione di bilancio».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Federalismo municipale. Fiscalità sugli immobili e compartecipazione Iva

Il Governo detta il riparto per le nuove entrate 2011

Passaggio sperimentale con il fondo di riequilibrio

Patrizia Ruffini

Finalmente, il Governo ha svelato l'ammontare delle nuove entrate di cui ogni comune potrà effettivamente beneficiare nel l'anno 2011, dopo che l'addio ai trasferimenti statali arrivato con la riforma del federalismo fiscale municipale ha sancito l'avvio della nuova epoca federalista (Dlgs 23/2011, in vigore dal 7 aprile).

Le nuove voci di entrata

Al posto dei trasferimenti dal centro, i comuni avranno due nuove fonti di entrata: la fiscalità sugli immobili e la compartecipazione al gettito dell'Iva.

È attribuito ai municipi il gettito (o quote di esso), relativamente agli immobili presenti nel loro territorio, dei seguenti tributi sul mattone: 30% dell'imposta di registro e di bollo sugli atti di trasferimento, dell'imposta ipotecaria e catastale (eccetto sugli atti dei soggetti ad Iva), dei tributi speciali catastali e delle tasse ipotecarie; intero gettito dell'Irpef sui redditi fondiari (escluso il reddito agrario); intero gettito dell'imposta di registro e di bollo sui contratti di locazione relativi ad immobili; 21,7% nel 2011, e 21,6%, a partire dal 2012, della cedolare secca, la nuova imposta sostitutiva sulle locazioni. Per realizzare il passaggio in forma progressiva e territorialmente equilibrata, queste entrate "transitano" in un fondo sperimentale di riequilibrio, che accompagna i comuni nel periodo transitorio, per cessare nel 2014, con l'attivazione del fondo perequativo.

La compartecipazione comunale al gettito dell'Iva, invece, assume a riferimento il territorio su cui si è determinato il consumo in base al quale si realizza l'imposta sul valore aggiunto. L'importo complessivo è ragguagliato al 2% della compartecipazione Irpef e vale, nel 2011, 2.889 milioni.

La quantificazione

Amministratori e responsabili finanziari dei 6.700 comuni delle regioni a statuto ordinario coinvolti nella riforma, avevano una forte attesa per le cifre da iscrivere nella colonna delle previsioni del bilancio dell'anno in corso.

L'accordo fra Governo e autonomie locali, sancito in Conferenza Stato città la settimana scorsa, chiude per il 2011, senza grandi scossoni (pur con qualche differenza), la partita degli 11.265 milioni di trasferimenti fiscalizzati, al netto dei tagli operati dalla manovra estiva 2010. D'altra parte, quest'anno i fabbisogni standard, indicati dal legislatore come criterio di suddivisione, non ci sono.

L'importo da iscrivere come compartecipazione Iva (al titolo 1, categoria 1 delle entrate) si ottiene moltiplicando, per il numero degli abitanti, il gettito procapite dell'imposta prodotta dai consumi di ogni regione, indicata nel quadro VT delle dichiarazioni (non essendo disponibile il gettito in ambito provinciale). La geografia dei dati, su cui è stata raggiunta l'intesa in Conferenza unificata, mostra che sono premiati i comuni della Emilia Romagna (67 euro per abitante), seguiti da Toscana (66,1) e, subito dopo, da Lombardia e Lazio (64,8); mentre gli ultimi posti, a scendere, sono occupati dai centri di Basilicata, Campania e Calabria (35).

Le risorse del fondo sperimentale di riequilibrio (8.376 milioni) sono assegnate per il 30% (2.513 milioni) in proporzione al numero di abitanti. Dopo questo primo step, i comuni che, con le due voci, riescono a superare il livello dei vecchi assegni, portano a casa i premi (49, di cui 5 minori).

Per i restanti comuni, il calcolo si diversifica a seconda della dimensione. Ai centri con meno di 5mila abitanti (4.652 enti) è assicurata, fra compartecipazione Iva e fondo di riequilibrio, l'esatta corrispondenza con le risorse che sarebbero scaturite con il vecchio sistema. Ai comuni con più di 5mila abitanti, invece, è assegnata, per un importo pari al 10% del fondo (837,6 milioni), una quota dei tributi immobiliari in proporzione al gettito realizzato nel territorio. I municipi che così acquisiscono più risorse rispetto alle spettanze teoriche, trattengono le maggiori entrate fino al limite massimo del 10% in più (l'assegno cresce per

169 comuni). I restanti 1.835 comuni perdono tutti lo 0,28% degli ex trasferimenti, il sacrificio necessario per far quadrare i conti del sistema.

Il Viminale salderà due terzi delle nuove entrate entro il mese di giugno, il resto arriverà in tesoreria entro il mese di novembre, dopo i conguagli con gli acconti già erogati. Per completare la contabilizzazione delle reversali ora mancano solo i nuovi codici Siope.

L'adeguamento del bilancio pluriennale, infine, deve tener conto dell'Iva, che nel 2012 dovrebbe crescere al 4,67% e passare a 3.024 milioni e dei fabbisogni standard relativi alla polizia (mercato del lavoro per le province) e alle funzioni generali.

© RIPRODUZIONE RISERVATA Regioni Iva pro capite Emilia Romagna 67,0 Toscana 66,1 Lombardia 64,8 Lazio 64,8 Liguria 64,7 Veneto 62,0 Umbria 58,8 Piemonte 58,2 Marche 55,3 Abruzzo 50,4 Molise 41,8 Puglia 39,5 Basilicata 35,9 Campania 35,0 Calabria

FONDO DI RIEQUILIBRIO

01|4.652 COMUNI

< 5MILA ABITANTI

Uguale alle spettanze teoriche 2011, al netto della compartecipazione Iva.

Eccetto per i 5 municipi fortunati

che incassano di più: Temù (Bs); Cisliano (Mi); Ternate (Va); Montanaso Lombardo (Lo);

Santo Stefano al mare (Im)

02|2.048 COMUNI

>5MILA ABITANTI

Uguale alle spettanze teoriche 2011, decurtate dello 0,28%, al netto della compartecipazione Iva (1.835).

Eccetto per 44 Comuni premiati dopo assegnazione dell'Iva e della quota del 30% del fondo sulla base dei residenti; e per 169 Comuni favoriti dal gettito della fiscalità immobiliare che beneficiano fino al 10% in più delle spettanze teoriche

Casa, i conti giusti con la «tassa piatta»

Il primo versamento entro il 6 luglio: tutte le novità e le spiegazioni per non sbagliare

Cristiano Dell'Oste

Di ritorno dal ponte del 2 giugno, due milioni di proprietari di case affittate sono chiamati a fare i conti con la prima scadenza e i chiarimenti ufficiali sulla cedolare secca. Per i titolari "in regola" è il momento di decidere definitivamente se passare o no alla tassa piatta. Per i furbetti degli affitti in nero - almeno 500mila persone, secondo le stime più prudenti - arriva l'ultima chiamata prima delle super-sanzioni.

La novità più forte è la circolare 26/E, attesissima e pubblicata mercoledì scorso dall'agenzia delle Entrate. Già la mole del documento - 53 pagine in tutto - fa capire quali e quanti fossero i nodi da sgrovigliare. Il che forse non è il massimo, per un'imposta che avrebbe dovuto fare della semplicità il suo punto di forza. Le risposte, comunque, adesso ci sono. E proprio ai chiarimenti è dedicata gran parte di questa Guida del Sole, che riprende il filo della cedolare là dove si era interrotto, con il provvedimento emanato dall'Agenzia il 7 aprile.

Le cinque novità

Ecco, per cominciare, la top-five delle disposizioni più importanti.

e La circolare conferma che i comproprietari di uno stesso alloggio affittato possono fare scelte diverse, ma aggiunge un dettaglio importante: se uno solo opta per la cedolare, anche l'altro (o gli altri) perdono la possibilità di aggiornare il canone secondo l'indice Istat. Sarà fondamentale, quindi, mettersi prima d'accordo con i contitolari e valutare la convenienza: con un'inflazione annua del 2%, rinunciare agli aumenti vuol dire perdere circa un semestre di affitto sulla distanza degli otto anni (si veda la scheda).

r Dato che chi sceglie la cedolare deve versare già nel 2011 l'acconto della nuova imposta (la prima scadenza è il 6 luglio), le Entrate consentono ai contribuenti di ridurre l'acconto Irpef, così da evitare duplicazioni. In pratica, nel 730 e in Unico 2011 si può calcolare un acconto pari al 99% dell'imposta dovuta sul reddito complessivo 2010, al netto degli introiti soggetti alla cedolare: una bella semplificazione.

t Una brutta notizia per tanti proprietari è invece l'esclusione degli immobili affittati da privati a imprese, banche e assicurazioni, che li concedono ai propri dipendenti. In questo caso, la tassa piatta al 21% (contratti liberi) o al 19% (concordati) non può essere applicata.

u Di segno opposto la possibilità di optare per la nuova tassazione in sede di ravvedimento operoso: una soluzione che consente anche a chi "si pente" di incassare i risparmi fiscali.

i Altro chiarimento importante è quello che l'opzione per la nuova imposta vale per l'annualità contrattuale e non per l'anno d'imposta. Quindi uno stesso alloggio potrebbe generare nel 2011 affitti in parte soggetti alla tassa piatta e in parte all'Irpef ad aliquota marginale.

La caccia al «nero»

La circolare, comunque, non esaurisce l'agenda della settimana. Oggi, lunedì 6 giugno, è l'ultimo giorno in cui possono optare per la cedolare coloro che hanno stipulato un nuovo contratto per il quale il termine di registrazione scadeva tra il 7 aprile e il 6 giugno. In pratica, si chiudono i tempi supplementari concessi a quei proprietari che si sono trovati a siglare una locazione proprio mentre scattava il nuovo regime fiscale.

Oggi, però, è anche l'ultimo giorno in cui chi affitta case in nero può registrare il contratto senza rischiare di finire nella tagliola predisposta dal decreto legislativo sul federalismo municipale (Dlgs 23/2011, articolo 3). Da domani, infatti, gli inquilini potranno denunciare i proprietari che non si sono messi in regola, beneficiando poi per quattro anni - rinnovabili di altri quattro - di un canone a prezzi di saldo: il triplo della rendita catastale, che significa quasi ovunque il 70-80% in meno rispetto ai valori di mercato. Come dire: un monolocale a 140 euro al mese a Milano, anziché ad esempio a 700. Del resto, è proprio da questo contrasto di interessi che dipende la sostenibilità economica della cedolare per le casse dello Stato: se molti "padroni di casa" correranno a mettersi in regola (o se molti inquilini li denunceranno), il conto per l'erario sarà in pareggio;

altrimenti, la nuova imposta piatta si tradurrà in una perdita di gettito.

Di certo, gli inquilini che vogliono far valere i propri diritti devono cominciare ad affilare le armi, se non l'hanno già fatto. Servono i dati catastali dell'immobile e quelli anagrafici del proprietario, perché la circolare precisa che l'inquilino può anche registrare da sé il contratto con il modello 69. Se il proprietario è stato così ingenuo da firmare un contratto e darne copia all'affittuario, senza poi dichiararlo, il gioco è fatto. Altrimenti, servono pazienza e talento da detective per raccogliere le informazioni necessarie.

Le altre prove indirette, come ad esempio le bollette del gas, della luce e del telefono intestate all'inquilino, serviranno invece quali elementi per rafforzare la segnalazione alle Entrate, che attiveranno i propri accertamenti e poi faranno scattare d'ufficio il canone scontato.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

L'ESEMPIO

Cambia la convenienza

Se uno dei comproprietari sceglie la cedolare, dicono le Entrate, anche gli altri devono rinunciare agli aggiornamenti del canone. Ma cosa cambia in termini di convenienza? Per capirlo basta un semplice esempio: un contratto con due proprietari e canone annuo totale di 200 euro, appena stipulato. Se l'affitto tiene il passo dell'inflazione - ipotizzata al 2% annuo - il contribuente che non sceglie la cedolare resta con un introito netto di 670 euro dopo otto anni (ipotizzando che abbia un'aliquota Irpef del 23%, un'addizionale comunale dello 0,4% e una regionale dello 0,9%, più l'imposta di registro). Senza aumenti, invece, il guadagno al netto delle imposte si ferma a 625 euro, con una perdita di 45 euro, pari quasi a un semestre di affitto. L'altro proprietario che sceglie la cedolare, invece, ha un introito di 632 euro. Morale della favola: senza possibilità di aggiornamenti, alcuni comproprietari potrebbero scoprire che tanto vale passare alla cedolare.

I sei chiarimenti

01

Aliquote al 21% e al 19%

La cedolare secca si applica alle locazioni abitative effettuate da persone fisiche, con aliquota al 21% in caso di contratti liberi e al 19% in caso di canone concordato.

La cedolare sostituisce l'Irpef ad aliquota marginale, le addizionali, l'imposta di registro e di bollo. La circolare chiarisce che la cedolare si applica anche agli affitti turistici sotto i 30 giorni e all'affitto di stanze a studenti universitari

02

Escluse le imprese

La cedolare si applica alle abitazioni e alle pertinenze, quindi un alloggio accatastato come ufficio (categoria A/10) non consente di scegliere il regime sostitutivo. Non possono scegliere la cedolare le società di persone o di capitali, e neppure la società semplice. La circolare esclude dal campo di applicazione della cedolare gli immobili affittati a banche, assicurazioni o imprese, anche se concessi in uso ai dipendenti.

Esclusi anche i redditi derivanti dagli alloggi di proprietà comune in condominio (es. quello del portiere) e i redditi derivanti dall'affitto di immobili a uso promiscuo, in parte abitazione e in parte ufficio

Imprese

Condomini

Uso promiscuo

03

L'acconto a luglio per il 2011

ALIQUOTA

Chi sceglie la cedolare deve versare fin da quest'anno l'acconto sui redditi da locazione incassati nel 2011, pari all'85% dell'imposta dovuta per tutto l'anno. Se l'importo è superiore a 257,52 euro, va versato in due rate, la prima delle quali (pari al 40% del totale) va pagata entro il 6 luglio con modello F24.

La circolare chiarisce che il contribuente può ridurre l'acconto Irpef che viene versato nel 730 o in Unico 2011, così da evitare duplicazioni. L'importante è che l'acconto Irpef 2011 sia pari al 99% dell'imposta calcolata sul reddito complessivo 2010, al netto del reddito fondiario soggetto alla cedolare

GLI ESCLUSI

85%

l'acconto da versare
sulla cedolare 2011

la data entro cui versare

l'acconto con F24

04

Niente aggiornamenti del canone

Il proprietario che sceglie la cedolare secca deve inviare una raccomandata all'inquilino, con cui si impegna a rinunciare agli aggiornamenti del canone (come quello Istat), per tutto il tempo in cui beneficia del regime fiscale sostitutivo. Gli aumenti praticati nel 2011 e già incassati vanno restituiti. La circolare stabilisce che, in caso di comproprietà, la scelta di un solo titolare impedisce anche agli altri di aggiornare il canone

06

Scelta valida per l'anno di contratto

La cedolare secca si applica sui redditi da locazione incassati a partire dal 1° gennaio 2011, anche in base a contratti che sono scaduti o sono stati risolti volontariamente prima del 7 aprile. La circolare stabilisce che l'opzione effettuata dal contribuente vale per l'annualità contrattuale e non per il periodo d'imposta.

Così, nello stesso anno solare, da uno stesso alloggio affittato in base a due diversi contratti potrebbero derivare redditi sottoposti in parte alla cedolare e in parte all'Irpef ordinaria

05

L'opzione per il nuovo regime

In caso di nuovi contratti, proroghe o risoluzioni, la scelta della cedolare avviene online con il modello Siria o agli uffici delle Entrate con il modello 69 cartaceo, a seconda dei casi. Per i contratti in corso e già registrati alla data del 7 aprile scorso, invece, la scelta può avvenire nella dichiarazione dei redditi del 2012, anche se i proprietari devono inviare la raccomandata all'inquilino e pagare l'acconto. La circolare precisa che è possibile esercitare l'opzione anche in sede di registrazione tardiva, purché i termini di registrazione non fossero già scaduti il 1° gennaio 2011

la data di emanazione del
provvedimento delle Entrate
sulla cedolare

Esenzioni. In attesa dell'Imu federalista

Incerto l'uso della dimora abituale

ILCONTRASTO Sentenze di segno opposto della Suprema corte sulle unità immobiliari contigue utilizzate dalla stessa famiglia

Due unità immobiliari contigue, se utilizzate unitariamente come dimora abituale del contribuente e della sua famiglia, sono esenti da Ici anche se autonomamente accatastate. L'affermazione è contenuta nelle sentenze n. 12269/2010 e n. 3397/2010 della Corte di cassazione. Al contrario, non può beneficiare dell'esenzione l'immobile di residenza di uno dei coniugi qualora la residenza degli altri familiari sia ubicata in un immobile diverso. La precisazione giunge dalla sentenza n. 14389/2010 della Cassazione.

Con l'avvicinarsi del termine del pagamento del primo acconto Ici 2011, si affollano i dubbi sulla portata dell'esenzione per l'abitazione principale, sancita nell'articolo 1 del DI 93/2008.

La prima fattispecie riguarda il caso in cui la famiglia utilizza promiscuamente e unitariamente due distinte unità immobiliari contigue, situate ad esempio sullo stesso piano o su piani comunicanti. In tale situazione - secondo la Cassazione - non rileva la circostanza che le stesse siano autonomamente accatastate: infatti, l'articolo 8, Dlgs 504/92, che contiene la definizione di abitazione principale, richiede solo la destinazione d'uso a dimora abituale del contribuente, senza alcun riferimento alla situazione catastale degli immobili. Su questo punto, peraltro, il Dlgs 23/2011, attuativo del federalismo municipale, all'articolo 8, contiene una disposizione specifica riferita alla futura Imu, l'imposta municipale che sostituirà l'Ici a partire dal 2014. Si precisa infatti che l'abitazione principale esente dovrà essere «l'immobile iscritto o iscrivibile in catasto come unica unità immobiliare». È evidente che la previsione ha la funzione di superare l'orientamento di Cassazione favorevole ai contribuenti.

Di segno opposto è invece la statuizione che riguarda il caso di residenza disgiunta dei due coniugi. Il caso esaminato dalla Corte riguardava un coniuge residente, per ragioni di lavoro, in un Comune diverso da quello di residenza dell'altro coniuge e dei figli. Secondo la sentenza, la definizione legislativa di abitazione principale richiede la compresenza della dimora abituale del contribuente e dei suoi familiari. Tanto, a meno che il contribuente non provi la frattura del rapporto coniugale. Nella situazione in esame, pertanto, l'unica abitazione principale è quella di residenza dell'altro coniuge e dei figli. Nella futura Imu, il requisito della dimora congiunta dei contribuenti e dei familiari sembra invece superato.

Un altro tema critico relativo all'esenzione riguarda l'esatta individuazione delle ipotesi di assimilazione all'abitazione principale. La disposizione del DI 93/2008 estende infatti l'esenzione alle assimilazioni legali (si veda la «Parola chiave» qui a fianco) e alle assimilazioni regolamentari adottate alla data del 29 maggio 2008. Secondo l'interpretazione fornita nella risoluzione n. 2/09 delle Finanze, le assimilazioni regolamentari sono solo quelle tipizzate in disposizioni di legge. Tali sono, dunque, gli immobili concessi in uso gratuito a parenti in linea retta o collaterale e gli immobili non locati posseduti da anziani o disabili residenti in istituti di ricovero. Ne consegue che sarebbero, al contrario, soggetti ad Ici, ad esempio, i fabbricati dei cittadini italiani non residenti, iscritti all'Aire. Lo stesso dicasi per le delibere comunali che avessero equiparato all'abitazione principale gli immobili affittati a soggetti che vi dimorano. Ugualmente irrilevanti sono le clausole regolamentari di assimilazione adottate dopo il 29 maggio 2008 (data di entrata in vigore del DI 93/2008).

Tra l'altro, nella futura imposta municipale del federalismo l'esenzione sembra applicabile solo per l'abitazione principale in senso stretto, senza più estensioni ad assimilazioni di sorta.

Lu.Lo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LA PAROLA CHIAVE

Assimilazione

Le assimilazioni all'abitazione principale sono di due tipi: legali e regolamentari. Le prime si verificano quando è la legge a prevederle. Sono pertanto esenti da Ici, come le abitazioni principali: a) gli immobili degli Iacp

assegnati; b) gli immobili delle cooperative a proprietà indivisa assegnati ai soci; c) l'immobile del coniuge separato o divorziato assegnato all'altro coniuge, se il primo non possiede altre case nel Comune del fabbricato assegnato. Le assimilazioni regolamentari possono derivare da precise facoltà previste dalla legge o dalla norma generale sui regolamenti (articolo 52, Dlgs 446/97). Solo alle prime, secondo la tesi delle Finanze, sarebbe applicabile l'esenzione da Ici.

I cantieri. La correzione della rendita proposta

La rettifica tardiva non retroagisce

Franco Guazzone

In prossimità della scadenza per il versamento della prima rata dell'Ici (16 giugno) e dell'Irpef sui fabbricati (6 luglio), le cui basi imponibili derivano dalla rendita catastale, è fondamentale chiarire i termini sulla decorrenza della nuova rendita, in caso di denuncia di nuova costruzione o variazione di immobili già censiti. Denuncia da presentare entro 30 giorni dal «momento in cui sono divenuti abitabili o servibili all'uso cui sono destinati» (articoli 28 e 20, Rdl 652/39).

Le denunce devono essere presentate dai soggetti titolari dei diritti reali, mediante affidamento dell'incarico a tecnici professionisti abilitati (ingegneri, architetti, geometri e geometri laureati, dottori agronomi e forestali, periti edili e agrari, agrotecnici diplomati e laureati) che - utilizzando il programma Docfa fornito dall'agenzia del Territorio - dovranno proporre anche la rendita, ai sensi dell'articolo 1, del Dm 701/94.

Premesso che la rendita proposta è immediatamente utilizzabile ai fini fiscali e civili, è facoltà dell'agenzia del Territorio, entro 12 mesi dalla presentazione della denuncia, di verificarla ed eventualmente rettificarla, dandone però avviso al possessore, a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento. Tuttavia, poiché il termine di 12 mesi è stato riconosciuto giudizialmente di natura ordinatoria, l'Agenzia può rettificare la rendita proposta anche oltre tale termine, ma in tal caso, gli effetti fiscali della rendita rettificata decorrono solo dalla loro notificazione (Cassazione, sentenza 17818 del 21 agosto 2007).

Pertanto, a seconda dei casi, la decorrenza delle rendite scatterà in momenti diversi. Nel caso in cui la rendita venga rettificata entro 12 mesi:

- se la rendita rettificata viene notificata entro un mese dal versamento del secondo acconto, ai fini delle imposte dirette è valida per tutto l'anno d'imposta;
- ai fini delle imposte indirette (registro e ipocatastali), la nuova rendita decorre dalla data di registrazione dell'atto o di presentazione della denuncia, ed è idonea al controllo di congruità del valore dichiarato;
- ai fini dell'Ici, in caso di nuove costruzioni, decorre dal giorno successivo a quello di ultimazione della costruzione; in caso di variazioni di immobili esistenti, invece, decorre dal 1° gennaio dell'anno di notifica.

Se la rendita viene invece rettificata dopo 12 mesi:

- ai fini delle imposte dirette, la nuova rendita è efficace per i mesi residui dopo la notifica;
- ai fini delle imposte indirette non è utilizzabile per il controllo di congruità del valore dichiarato;
- ai fini dell'Ici, la rendita rettificata decorre dal 1° gennaio dell'anno successivo alla notifica, mentre in caso di variazioni si utilizza la rendita pregressa.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il nodo agricolo. I fabbricati non registrati in A/6 o D/10

Lite ancora aperta sui rurali «effettivi»

I fabbricati rurali non sono assoggettati a Ici, indipendentemente dalla categoria catastale loro attribuita: questo principio - che spazzerebbe via molti dubbi e incertezze - non è ancora legge, ma è sancito nell'articolo 11 del Ddl sulla montagna (AS2566), per il quale è attualmente in corso l'iter parlamentare.

Allo stato attuale, quindi, per i produttori agricoli si pone ancora il problema se versare o meno l'Ici su un fabbricato rurale accatastato in categorie diverse da quelle previste dalla Cassazione (A/6 per i fabbricati abitativi e D/10 per quelli strumentali).

Di fatto, se il proprietario del fabbricato rurale non paga l'Ici, quasi certamente il Comune provvederà al recupero dell'imposta sulla base delle numerose sentenze a suo favore pronunciate dalla Cassazione (la decisione principe è la n. 18565/ 2009). Ma ci sono anche voci contrarie all'imponibilità dei fabbricati rurali con categoria catastale diversa da A/6 e D/10: oltre alle associazioni nazionali di categoria, l'agenzia del Territorio, con la nota 10933/2010, ha affermato che le abitazioni classificate nella categoria A (escluse le abitazioni signorili, A/1, e le ville, A/8) devono essere riconosciute rurali, come pure i fabbricati strumentali che rispettano i requisiti dettati dall'articolo 9 del Dl 557/93, ancorché siano iscritti in una categoria diversa dalla D/10. I requisiti di ruralità, infatti, sono oggettivi e puntualmente individuati dal Dlgs 557/93. Pertanto, se una costruzione rispetta tali requisiti la natura di «fabbricato rurale» è fuori discussione, senza imporre ulteriori requisiti quali l'attribuzione di un'apposita categoria catastale.

A oggi un produttore agricolo può trovarsi, quindi, nelle seguenti situazioni:

- il fabbricato rurale risulta iscritto in mappa unitamente al terreno cui è asservito;
- l'immobile iscritto al catasto fabbricati possiede i requisiti della ruralità, ma non è classificato nelle categoria A/6 o D/10.

Nella seconda ipotesi il proprietario ha due possibilità, se non vuole pagare l'Ici: ricorrere contro l'accatastamento operato dall'agenzia del Territorio - se ancora nei termini - oppure non versare l'Ici, sottoponendosi all'accertamento del Comune. Va da sé che il riaccatastamento non ha validità retroattiva (sentenza Cassazione n. 18565/09).

A questa situazione di grande incertezza si aggiunge l'accatastamento obbligatorio degli impianti fotovoltaici che, nel caso in cui l'agenzia del Territorio non accetti la categoria D/10 ma utilizzi quella standard D/1, crea ulteriore contenzioso: in questo caso l'Ici non è dovuta (articolo 23, Dl 207/2008), ma i Comuni la pretendono.

Un'univoca interpretazione anche nel campo delle energie agroforestali sarebbe stata di certo preferibile. Visti i molti dubbi applicativi è quindi auspicabile che l'interpretazione autentica prevista dal Ddl sulla montagna diventi al più presto operativa stante l'elevato volume di contenzioso generatosi con Comuni con esiti alterni.

G.P.T.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Dichiarazioni. Entro il 16 giugno prima rata - Versamento unico dove è stata deliberata l'aliquota 2011

Un bivio per l'Ici d'impresa

Richiesta di accatastamento spartiacque per la rendita dei fabbricati

Luigi Lovecchio

Il 16 giugno scade la prima rata di pagamento dell'Ici 2011. Se la situazione immobiliare non è cambiata rispetto all'anno scorso, il calcolo si effettua applicando all'imponibile di legge le aliquote e le detrazioni deliberate per il 2010 e dividendo l'importo a metà. Il pagamento va eseguito, in banca, con il modello F24, oppure in posta, con gli ordinari bollettini. È sempre possibile pagare in un'unica soluzione, entro la medesima data, utilizzando però le delibere 2011. Considerando tuttavia che quest'anno i termini per le delibere comunali sono slittati al 30 giugno non sempre sarà possibile per i contribuenti avere a disposizione in tempo i dati necessari per i calcoli.

Con l'approssimarsi della scadenza si ripresenta all'attenzione degli operatori uno dei temi critici dell'Ici: la tassazione degli immobili d'impresa. Si tratta in particolare dei fabbricati di categoria catastale D, privi di rendita, interamente posseduti da imprese. Per tali tipologie immobiliari la difficoltà di individuare una rendita per fabbricati similari (rendita presunta) ha indotto il legislatore a far riferimento al valore risultante dalle scritture contabili, assunto al lordo delle quote di ammortamento e rivalutato sulla base di appositi indici ministeriali.

Per questi immobili, la questione più controversa riguarda gli effetti della rendita catastale successivamente attribuita dagli uffici del Territorio. L'articolo 5, Dlgs n. 504/92, prevede al riguardo che il criterio del valore contabile abbia effetto sino all'anno dell'attribuzione della rendita. La formulazione della norma, quindi, sembra indicare che le tariffe d'estimo debbano essere applicate solo per il futuro. Sul punto la giurisprudenza di Cassazione si è divisa, talvolta optando per la portata costitutiva della rendita (applicazione per il futuro), talaltra per la natura dichiarativa della stessa (applicazione retroattiva).

Il contrasto è stato da ultimo risolto con la sentenza n. 3160/2011 delle Sezioni unite della Suprema corte. In tale pronuncia, la Cassazione - pur prendendo atto del dato letterale della norma - ha privilegiato un'interpretazione costituzionalmente orientata dello stesso. Secondo le Sezioni unite, pertanto, una volta che il contribuente ha presentato denuncia di accatastamento egli diviene titolare di una situazione giuridica nuova la cui operatività non può dipendere dalla tempestività con cui l'ufficio del Territorio provvede all'assegnazione della rendita. Quest'ultima, quindi, una volta attribuita esplica effetti sin dalla data della richiesta. Alla luce di tali chiarimenti, è dunque possibile individuare due distinti periodi temporali ai fini della tassazione Ici dei fabbricati D delle imprese, non censiti.

Il primo, che inizia con il completamento dei lavori di costruzione e termina con la richiesta di accatastamento, che resta regolato in via definitiva dal criterio del valore contabile.

Il secondo, che inizia con la domanda di accatastamento e termina con l'attribuzione della rendita, che è disciplinato solo in via precaria dal valore contabile. Una volta notificata la rendita, occorrerà infatti liquidare la differenza tra quanto versato con il valore contabile e quanto dovuto sulla base dell'ordinario valore catastale. Per l'effetto, si avrà un debito o un credito Ici del contribuente. In nessun caso, il debito potrà estendersi oltre l'ultimo anno accertabile (quinto anno precedente l'attribuzione della rendita). Il rimborso del contribuente, invece, secondo alcune interpretazioni, potrebbe giungere sino al decimo anno dal pagamento.

Ai fini della liquidazione del debito, il Comune dovrà notificare uno specifico atto di accertamento. Per la liquidazione del rimborso, invece, si dovrebbe provvedere d'ufficio ma è ovviamente consigliabile la presentazione di una istanza.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il riepilogo

1LE TAPPE E LE DATE

Il calcolo

8 Se la situazione immobiliare non è cambiata rispetto all'anno scorso, il calcolo dell'acconto si effettua applicando all'imponibile le aliquote e le detrazioni deliberate per il 2010 e dividendo l'importo a metà

La prima rata

8I soggetti passivi Ici sono chiamati a pagare la prima rata dell'imposta entro il prossimo 16 giugno

8L'importo da versare è pari al 50% dell'imposta dovuta

La seconda rata

8 Il versamento deve avvenire tra il 1° e il 16 dicembre

8 La seconda rata è il saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno con eventuale conguaglio sulla prima tranche versata

L'opzione unica

8È possibile pagare in un'unica soluzione entro il 16 giugno l'imposta dovuta per l'intero anno, da calcolare in base all'aliquota e alla detrazione deliberate dal Comune per il 2011

8Quest'anno i termini per le delibere comunali sono slittati al 30 giugno, quindi i contribuenti non avranno sempre a disposizione i dati necessari per i calcoli in tempo utile

2IL VERSAMENTO

Il Comune non ha adottato alcun regolamento

8Versamento diretto all'agente della riscossione nella cui circoscrizione è compreso il Comune creditore del tributo o su conto corrente postale intestato all'agente stesso, in ogni caso indicando con precisione l'ente locale a cui è dovuta l'imposta

Il Comune ha adottato un regolamento

8Versamento secondo quanto stabilito nel regolamento: perlopiù, in conto corrente postale intestato al Comune

8Il Comune potrebbe anche aver emanato un regolamento per effetto del quale l'imposta può essere versata con modello F24

Indipendentemente dall'adozione del regolamento

8Il pagamento può sempre essere eseguito, a scelta del contribuente, utilizzando il modello F24 da presentare per via telematica, presso l'ufficio postale, presso uno sportello bancario o presso l'agente della riscossione

8L'invio telematico è obbligatorio per i titolari di partita Iva

3I FABBRICATI D'IMPRESA

I chiarimenti della Cassazione

8La sentenza n. 3160/2011 delle Sezioni unite della Cassazione ha precisato gli effetti ai fini Ici dell'attribuzione della rendita catastale ai fabbricati in categoria D interamente posseduti da imprese

8Alla luce dei chiarimenti, è possibile individuare due distinti periodi temporali ai fini della tassazione Ici dei fabbricati D non censiti

Il completamento dei lavori

8Il primo periodo inizia con il completamento dei lavori di costruzione e termina con la richiesta di accatastamento

La domanda di accatastamento

8 Il secondo periodo inizia con la domanda di accatastamento e termina con l'attribuzione della rendita

8 Una volta notificata la rendita, occorrerà liquidare la differenza tra quanto versato con il valore contabile e quanto dovuto sulla base dell'ordinario valore catastale: si avrà, quindi, un debito o un credito Ici del contribuente

8 In nessun caso, il debito si potrà estendere oltre l'ultimo anno accertabile (quinto anno precedente l'attribuzione della rendita)

Scadenze 1 A differenza dell'Irpef nessun slittamento: ora si versa l'acconto

Ici Niente proroghe Alla cassa entro il 16

Sempre salva l'abitazione principale, quella dove si ha la residenza anagrafica. I conti da fare per gli altri immobili

SARA LONGONI*

I comuni battono di nuovo cassa. Entro il 16 giugno va versato il primo acconto dell'imposta sugli immobili. A differenza dell'Irpef, slittata al 6 luglio, per l'Ici non c'è stata alcuna proroga. Confermata anche quest'anno, per fortuna, l'esenzione per le abitazioni principali, salvo quelle più lussuose (categorie A1, A8 e A9). Ma i sindaci continuano a imperversare su seconde case, immobili dati in affitto o tenuti sfitti, negozi, uffici, magazzini, terreni agricoli e aree fabbricabili. E' soggetto al pagamento anche chi risulta titolare di un diritto reale (usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie) sugli stessi beni, e gli utilizzatori di immobili in leasing. Se l'immobile ha più comproprietari, l'Ici va corrisposta da ciascuno in proporzione alla propria quota e ai mesi di possesso (per fare un mese bastano 15 giorni).

Il calcolo

Il calcolo dell'Ici non presenta difficoltà per i proprietari di vecchia data. Per trovare la base imponibile basta prendere la rendita catastale e rivalutarla del 5%. Il dato si trova nel rogito o va chiesto con una visura catastale. Non si può più utilizzare un valore presunto. La rendita va poi moltiplicata coefficienti che cambiano in base alla tipologia dell'immobile:

100 per le abitazioni (categoria A, tranne A10), i box (C6) e i magazzini;

50 per uffici e studi (A10) e per i capannoni (D);

34 per i negozi (C1).

Per i terreni agricoli - solo se coltivati in senso imprenditoriale, sono esclusi i fondi incolti e quelli coltivati occasionalmente - si rivaluta del 25% il reddito dominicale e lo si moltiplica per 75. Per le aree fabbricabili conta il valore commerciale al 1° gennaio.

Sulla base imponibile si applicano le diverse aliquote decise dal Comune: variano dal 4 al 7 per mille e arrivano al 9 per gli appartamenti sfitti.

L'esonero

L'Ici non è più dovuta sull'abitazione principale, quella dove si ha la residenza anagrafica, salvo prova contrario a carico del contribuente. L'esclusione non si applica agli immobili di categoria catastale A1 (signorili), A8 (ville) e A9 (castelli, palazzi) anche se utilizzati come abitazione principale. Questi fabbricati, come in passato, hanno diritto alla detrazione, di norma 103,29 euro.

L'anticipo

Con la prima rata si versa quanto dovuto per il periodo gennaio-giugno, a dicembre si paga l'importo dei secondi sei mesi oltre all'eventuale conguaglio per le cifre non versate come acconto.

La prima rata, del 50%, va versata facendo riferimento alle regole applicabili l'anno precedente (2010). Se nulla è cambiato, quindi, ora si versa esattamente la metà di quanto corrisposto l'anno scorso. Nel caso di acquisti, vendite e successioni l'imposta va, ovviamente, ricalcolata. Ad esempio, se l'anno scorso è stato comprato un immobile, bisogna riportare la cifra versata ai 12 mesi, quindi dividerla a metà. Il conguaglio, utilizzando le aliquote previste effettivamente per il 2011, avverrà con il saldo del 16 dicembre.

Per determinare gli importi si può procedere così:

si calcola l'Ici dovuta utilizzando le aliquote in vigore per l'anno precedente;

si determina l'Ici in base a quote e periodo di possesso;

si sottrae la detrazione per l'abitazione principale (solo per gli immobili A1, A8, A9);

si calcola l'importo della prima rata, pari all'Ici dovuta per il primo semestre (50% del totale se il possesso dura tutto l'anno);

a dicembre si versa il saldo ricalcolando l'imposta in base alle regole 2011 e detraendo l'acconto.

E' questa la procedura che è consigliabile seguire, anche se a giugno già si conoscono aliquote e detrazioni per il 2011 e, quindi, sarebbe possibile calcolare la prima rata in base alle regole effettivamente in vigore per l'anno in corso.

Secondo i comuni, infatti, l'uso delle aliquote 2011, se inferiori a quelle del 2010, è possibile solo se si versa l'Ici in unica soluzione.

**Associazione italiana*

dottori commercialisti

La mappa degli esoneri In quali casi non è più dovuta l'Ici N uovo appuntamento con «Filo diretto», lo sportello telefonico di assistenza fiscale organizzato in collaborazione con l'Associazione italiana dottori commercialisti. Gli esperti risponderanno alle domande dei lettori sull'Ici domani, martedì 7 giugno, dalle 18 alle 20. Il numero è:

02/29.00.97.28

Social Housing: Italia indietro ma adesso parte il piano Cipe

Il governo ha appena autorizzato i primi 300 milioni su un investimento complessivo di 2,7 miliardi con Regioni e privati per realizzare o riqualificare oltre 15 mila alloggi

VITO DE CEGLIA

In Italia, l'emergenza casa è una realtà: sono sempre più le giovani coppie, i single e gli anziani che richiedono case popolari perché faticano a trovare un'abitazione compatibile con contratti a progetto e pensioni troppo basse. Eppure nel resto d'Europa non esiste la stessa emergenza, perché? La risposta si chiama social housing, cioè una vera e propria politica abitativa che si fonda su tre principi fondamentali: progettare abitazioni di qualità, garantire sostenibilità ambientale ed efficienza energetica, contenere i prezzi. Di cosa si tratta? Stiamo parlando di edifici costruiti attraverso agevolazioni fiscali, finanziarie e patrimoniali, che offrono piccoli appartamenti dotati di tutti i comfort con qualche locale in comune come la lavanderia, la sala hobby, a volte la cucina e il giardino, a contratti quinquennali e soprattutto ad affitti bassi. Chi può chiedere una casa sociale in affitto? Ne hanno diritto tutti coloro che non sono tanto benestanti da affrontare un canone mensile per un appartamento residenziale, ma nemmeno tanto poveri da poter ottenere le case popolari. Nel Nord Europa la politica del social housing è ormai affermata da un po' ed ha un grande riscontro. Qui le istituzioni mettono a disposizione "case sociali" in cambio di affitti equi, con la soddisfazione ed il guadagno di entrambi le parti. Per quanto riguarda l'Italia, qual è la situazione? «Da noi stenta a decollare nonostante la pressione della crescente esigenza abitativa nelle nostre città - risponde l'architetto Marco Tamino, presidente di Ingenium Real Estate - Abbiamo un gap di 4 anni rispetto ai paesi nord europei, che sono partiti molto prima di noi e oggi sono in grado di attirare ingenti investimenti per sviluppare ulteriormente questo segmento del mercato immobiliare. Tuttavia, seppure in ritardo, si avvertono segnali incoraggianti anche in Italia: un esempio è il progetto del campus di Tor Vergata a Roma, finanziato dall'Inpdap, dove sono stati messi a disposizione 1.500 alloggi, con tutti i comfort a 350 euro al mese, per studenti e ricercatori italiani e stranieri». Ma una vera svolta per il social housing potrebbe arrivare grazie al via libera della prima corposa tranche di finanziamento pubblico per gli alloggi sociali, licenziata all'inizio di maggio dal Comitato interministeriale per la programmazione economica (Cipe). Il piano ha così ottenuto i primi 300 milioni statali per un volume di investimenti di oltre 2,7 miliardi in totale, che sono in gran parte sostenuti dalle amministrazioni regionali e dagli investitori privati. Destinatari delle somme messe a disposizione dal Cipe, le Regioni che hanno presentato i progetti di social housing. Si tratterebbe, dunque, di un investimento pubblico in grado di lanciare la costruzione o riqualificazione di oltre 15 mila alloggi in Italia, a cui corrisponderebbe un investimento privato di partenza calcolato sui 2 miliardi di euro. Proprio perché il Piano nazionale di edilizia abitativa varato dal governo risponde alle esigenze di una fascia di popolazione che «è troppo ricca per accedere all'edilizia pubblica (popolare) ma non abbastanza per accedere al libero mercato», il ministro dell'Economia Tremonti ha qualificato il social housing come «strumento che accumula efficacia e forze in progressione». Comuni, Agenzie territoriali per la casa, soggetti privati, cooperative edilizie, imprese ricevono così nuovo impulso dalla collaborazione reciproca. Intanto, Eire ha avviato il primo monitoraggio permanente dei progetti di social housing in Italia, che è online da marzo 2011. L'osservatorio mette in rete tutti gli interventi realizzati, in fase di realizzazione e progettazione con la community del real estate destinati a studenti, lavoratori temporanei, extracomunitari, giovani coppie senza figli, famiglie con figli e in generale persone che svolgono servizi pubblici.

Foto: Nel grafico qui a destra l'andamento della sottoscrizione di nuovi mutui immobiliari, con le variazioni percentuali rispetto all'anno precedente

Il rilancio passa anche per il federalismo demaniale

E' la strada maestra per l'industria delle costruzioni ma i beni dello Stato debbono ancora essere trasferiti. Cambiano molto anche i pareri sul loro valore

Si riparte dal federalismo demaniale per puntare alla ripresa: è questa la strada maestra che persegue l'industria immobiliare e delle costruzioni, ad oltre un anno di distanza dal varo del decreto legislativo che ha previsto il passaggio dei beni dello Stato, ad eccezione di quelli della presidenza della Repubblica, agli Enti locali. Stiamo parlando di 10 mila terreni, 9 mila fabbricati, 5 mila chilometri di spiagge, 234 corsi idrici, 69 laghi per un'estensione di 550 chilometri quadrati. Tutti beni che diventeranno «federali», ovvero che passeranno alla gestione di Regioni, Province, Comuni e alle future città metropolitane. L'idea di base è la valorizzazione di tali beni, ma l'obiettivo di fondo è rimettere in moto un settore, quello immobiliare e delle costruzioni, che esce da una crisi profonda. Attualmente, dal demanio lo Stato ricava degli introiti irrisori: ad esempio, secondo la Ragioneria dello Stato, il demanio marittimo rende allo Stato 97 milioni di euro l'anno, cioè 190 euro per ogni 100 metri di spiaggia, le miniere fruttano 347 mila euro, mentre dai canoni di concessione per l'uso delle acque pubbliche si ricavano appena 2,7 milioni. A fronte di un valore complessivo stimato del demanio di 46.823 miliardi di euro, lo Stato ricava circa 189 milioni di euro l'anno, ovvero poco più dello 0.0004%. L'operazione, proprio per la forte presenza nel patrimonio statale di beni indisponibili e beni storico-artistici, non sarà comunque così dirompente. Almeno è quello che sostiene il direttore dell'Agenzia del Demanio, Roberto Prato, il quale ha infatti stimato i beni trasferibili senza particolari vincoli in un valore di appena 5,5 miliardi di euro, in disaccordo con il ministro Calderoli che ha parlato di «tanti beni da riutilizzare». Mentre la Corte dei Conti, sentita in Commissione, ha considerato un valore immediatamente trasferibile di circa 3,2 miliardi di euro. Sia come sia, i dubbi e le questioni aperte dal federalismo demaniale restano tante, e rappresentano spunti di riflessione per i numerosi dibattiti previsti in occasione degli Stati Generali di Expo Italia Real Estate (Eire), soprattutto alla luce delle nuove norme introdotte dal legislatore. All'interno di questa cornice, saranno peraltro presentati i corsi di formazione per la pubblica amministrazione, organizzati da Ge. Fi in collaborazione con il Comitato Scientifico di Eire, allo scopo di porre l'attenzione sul ruolo della PA e sull'importanza crescente del dialogo tra il pubblico e il privato per promuovere il territorio e attrarre investimenti in grado di trasformarlo positivamente. «Lo scopo degli incontri dedicati alla PA nelle giornate dell'Eire - afferma l'avvocato Riccardo Delli Santi, Partner Real Estate Department Nctm Studio Legale - è anche quello di suggerire agli enti locali comportamenti idonei a usare i beni di cui stiamo parlando. Il federalismo, nel suo significato completo - continua Delli Santi - è un fatto positivo che il nostro legislatore nazionale può trasformare in un deterrente per gli investitori stranieri. Infatti, se non assolve il suo compito di legiferare sui principi fondamentali della materia delegata alle regioni, si avrà un caos normativo che finirà per danneggiare l'attrattività del nostro Paese. Al contrario, se si opererà in un quadro ordinato di norme, il federalismo spingerà al marketing territoriale, che poi significa creare affidamento e servizi agli investitori. Le regioni virtuose saranno favorite». Infatti, un'incertezza - non l'unica, ma di sicuro la prima - che aleggia sul provvedimento è il criterio con il quale i beni dello Stato dovranno essere trasferiti: i governatori spingono ovviamente per la cessione alle Regioni, che a loro volta girerebbero i beni agli Enti pubblici minori, mentre i sindaci puntano al "municipalismo", con la cessione direttamente ai Comuni. Altra questione da non sottovalutare è poi la disomogeneità del patrimonio demaniale all'interno del territorio: il Nord è privilegiato rispetto al Sud, con un valore quasi doppio dei beni presenti al settentrione (stimati 1,3 miliardi) rispetto a quelli del meridione (valutati solo 756 milioni). A questo problema se ne aggiunge un altro di non poco conto: la destinazione finale di questi beni, oggi in capo allo Stato centrale, che potranno essere trasferiti agli enti locali. La lista, chiamata white list, giunge dopo la pubblicazione dell'altra, la black list, che conteneva l'elenco dei beni che non potranno essere oggetto di trasferimento dallo Stato agli enti locali. Problema, quello dell'attribuzione dei beni, sollevato mercoledì scorso dall'Anci: «Sul federalismo demaniale - osserva

Graziano Delrio, delegato Anci alla Finanza locale e responsabile dell'Associazione per i rapporti con il Governo - abbiamo denunciato che sono presenti ancora problematiche notevoli sulla famosa black list, la lista cioè che presenta i beni non trasferibili, mentre riguardo la white list abbiamo ribadito che venga data priorità di attribuzione dei beni ai Comuni». (v. d. c.)

Foto: La tabella qui sopra mette in rilievo le erogazioni dei mutui in milioni di euro nel quarto trimestre del 2010

Oltre il giardino

La finanza creativa all'ombra della Madonnina lascia 700 milioni di buco

ALBERTO STATERA

A poche centinaia di metri dai festeggiamenti per Giuliano, come tutti chiamano il neosindaco di Milano, svettano gli scheletri dei grattacieli di Garibaldi, di fronte al nuovo "Formigone", la torre della Regione eretta a eterna gloria del Governatore lombardo e dell'affarismo di Cl e della Compagnia delle opere. La selva di vetro eretta della stirpe dei grattacieli ambrosiani, che hanno fatto il bello e il cattivo tempo nel ventennio del centrodestra milanese non è l'unica eredità avvelenata che l'insipiente gestione berlusconiana ha lasciato alla città. La consegna simbolica delle chiavi della città è stata la fotografia più fedele di come la spinta dell'entusiasmo della borghesia illuminata e della società civile meneghina, riportate alla politica dalla nuova stagione di partecipazione extra-partitica, debba fare amaramente i conti con la realtà. Quella di un vero dissesto finanziario che condizionerà i primi passi della giunta arancione. Letizia ha provato con formula auto-assolutoria ma poco convincente a mettere le mani avanti: "Lascio alla nuova amministrazione un utile di bilancio che per il 2011 è di 48 milioni di euro". "Lo farò esaminare dagli esperti che mi hanno accompagnato durante la campagna elettorale", ribatte Pisapia, certo che di "maquillage" di bilancio si tratti. Piero Bassetti, primo presidente democristiano della regione Lombardia e promotore del Gruppo del 51 (per cento); Davide Corritore, enfant prodige della finanza internazionale ai tempi di Deutsche Bank e Bruno Siracusano, professionista milanese che è stato direttore generale della Borsa Italiana, sono già al lavoro per decifrare l'opaca contabilità di Palazzo Marino. Ma, come ha documentato Repubblica, il generoso lascito della sindaca che passerà alla storia per aver bruciato 20 milioni di euro in una fallimentare campagna elettorale, non è un utile di 48 milioni, ma una voragine di 500 milioni di euro che rischiano di diventare 700 con l'aiutino del patto di stabilità imposto da Tremonti. Un quinquennio di finanza creativa, di una-tantum e di municipalizzate usate come bancomat ha lasciato il segno: 124 milioni sottratti a Giuseppe Bonomi, Lega, della Sea; 35 milioni sfilati alla municipalizzata dei trasporti Atm che, guarda caso, nel 2010 è stata costretta a tagliare le spese per la manutenzione di un quarto, con corollario di incidenti quotidiani. "La finanza meneghina versa in condizioni di particolare gravità" è il monito dei revisori del bilancio 2010. Il laboratorio Milano rischia di essere un caso di scuola destinato ad andare in replica in tante amministrazioni locali e tanti altri neoletti sindaci di centrosinistra sono avvertiti. Valgono, tra le tante, le lucide parole pronunciate da Mario Draghi: "perché la politica, che sola ha il potere di tradurre le analisi in legge, non fa propria la frase di Cavour: "...le riforme compiute a tempo, invece di indebolire l'autorità, la rafforzano. Il risorgimento politico di una nazione non va mai disgiunto da suo risorgimento economico".

a.statera@repubblica.it